



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

# 3½-ZIMMERWOHNUNG AN SONNIGER LAGE

HELL · BERGBLICK · GEMÜTLICH

---



**VERKAUF & BERATUNG**

**ADDISSA AG**

TREUHAND & IMMOBILIEN

Poststrasse 3

Postfach 36

CH-7130 Ilanz

079 237 36 95

a.maissen@addissa.ch

www.addissa.ch

## IHRE ANSPRECH- PERSONEN

Herzlich willkommen bei der **ADDISSA AG**, Ihrem vertrauenswürdigen Partner in allen Angelegenheiten rund um Immobilien. Wir stellen Ihnen gerne unsere engagierten Ansprechpersonen vor, die Ihnen mit ihrer Fachkenntnis und ihrem Engagement zur Seite stehen. Besichtigungen gerne nach telefonischer Vereinbarung.










**ADRIAN MAISSEN**  
079 237 36 95  
a.maissen@addissa.ch

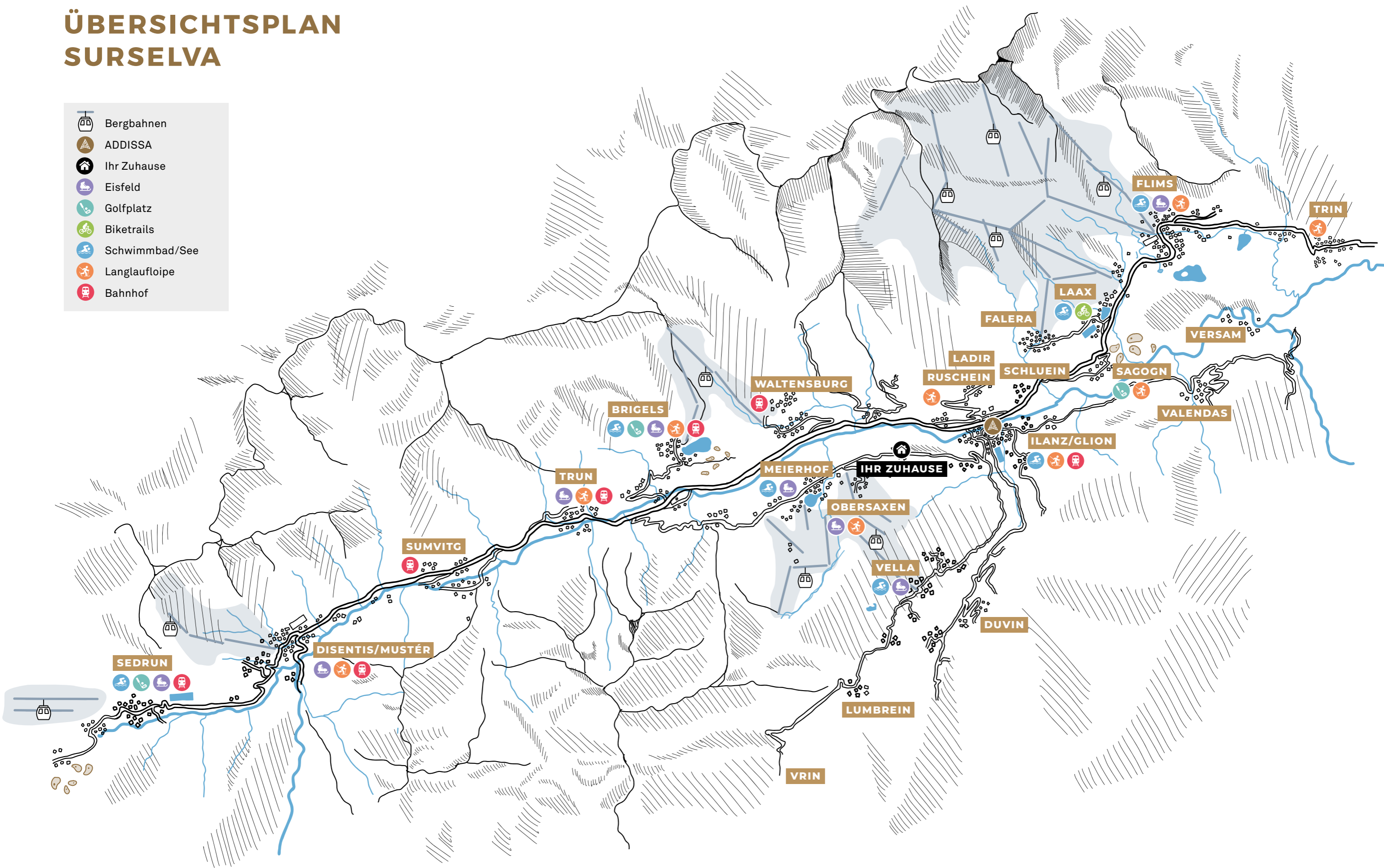
**PIERINA MAISSEN**  
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN  
SIE ALLE UNSERE  
IMMOBILIEN-  
ANGEBOTE



# ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

-  Bergbahnen
-  ADDISSA
-  Ihr Zuhause
-  Eisfeld
-  Golfplatz
-  Biketrails
-  Schwimmbad/See
-  Langlaufloipe
-  Bahnhof



## IHR ZUHAUSE



Die lichtdurchflutete 3½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt mit ihrer sonnigen Lage und den atemberaubenden Panoramablick auf die umliegenden Berge. Im Winter befindet sich die Langlaufloipe direkt vor der Tür. Die Wohnung ist Teil der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) Runaglias, die aus insgesamt zwölf Wohneinheiten besteht, verteilt auf zwei Häuser. Das Herzstück der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich, der durch den grosszügigen Balkon mit Südausrichtung erweitert wird. Hinzu kommt der gemütliche Kamin im Wohnzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates WC. Weitere Annehmlichkeiten sind ein Kellerabteil, eine Garagenbox und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche, ein Skiraum und eine Sauna im Erdgeschoss.

## STANDORT DER IMMOBILIE

Flond ist eine der insgesamt 31 Fraktionen der politischen Gemeinde Obersaxen Mundaun. Die Gemeinde liegt auf der rechten Talseite des Rheins und erstreckt sich über eine Länge von ca. 14 km. Sie hat sich in den letzten Jahren von einer ehemaligen Landwirtschaftsgemeinde zu einer florierenden Tourismusgemeinde entwickelt. Dank leistungsfähiger Transportanlagen ist das einzigartige Ski- und Wandergebiet in Obersaxen Mundaun gut erschlossen.

Die Anfahrt nach Flond erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz und dann der Kantonsstrasse entlang in Richtung Obersaxen Mundaun. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht Flond ab Ilanz mit dem Postauto.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	95 %
Bevölkerung	219
Sprache	Deutsch und Romanisch
Höhe	1072 m ü. M.
Webseite	www.ober saxen mundaun.swiss
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Obersaxen Mundaun	5,5 km   7 min
Flims Laax Falera	14,3 km   19 min
Waltensburg – Brigels	24,2 km   31 min
LEBENSMITTELLADEN	
Volg Obersaxen	3,7 km   5 min
Coop Ilanz	5,8 km   8 min
Spar Ilanz	6 km   9 min

## OBJEKT-BESCHREIBUNG



Via Culpina 12  
7137 Flond



Nettowohnfläche  
87m<sup>2</sup>



Baujahr  
1973



Kaufpreis  
460 000.-



Parkplatz  
vorhanden

Parzellen-Nr.	5720
StWEG	Runaglias, Haus 1
StWEG-Nr.	S53 005
Objekt	3½-Zimmerwohnung (Nr. 5)
Etage	2. Obergeschoss
Balkon	Ausrichtung Süden
Keller	Kellerabteil im EG
Parkplatz	Garagenbox Nr. 4
Waschküche	zur Mitbenützung im EG
Skiraum	zur Mitbenützung im EG
Sauna	zur Mitbenützung im EG
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Status	Erst- oder Zweitwohnung
Verfügbarkeit	ab sofort
Nebenkosten	425.- / Monat
Erneuerungsfonds (Stand 2023)	266 700.85

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.





# GRUNDRISSE

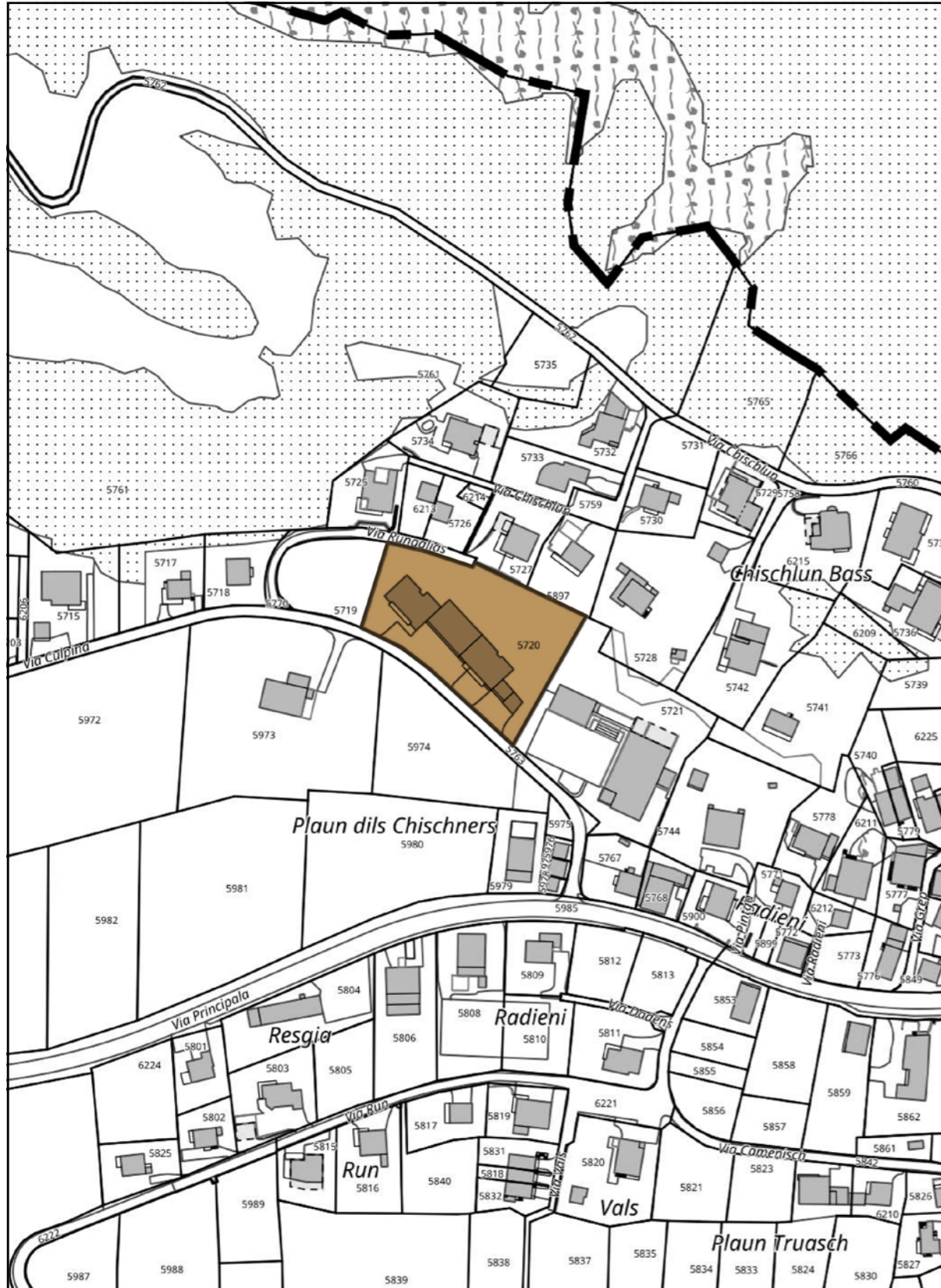


**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

**DA CASA ELLA  
SURSELVA.  
E NUA SESENTIS  
VUS DA CASA?**

# SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Culpina 12 · 7137 Flond**



**ADDISSA**  
TREUHAND & IMMOBILIEN

**TREUHAND**

**IMMOBILIEN**

Revision/  
Wirtschaftsprüfung

Rechnungs-  
wesen

Vermietung

Verwaltung

Steuern

Baumanagement

Ehe- und Erbrecht

Unternehmens-  
beratung

Vertragswesen

Verkauf

**AUS EINER  
HAND UND IN IHRER  
REGION**





**ADDISSA AG TREUHAND & IMMOBILIEN**

Poststrasse 3 · Postfach 36 · CH-7130 Ilanz · 079 237 36 95 · [www.addissa.ch](http://www.addissa.ch)