



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

FAMILIENWOHNUNG MIT SITZPLATZ UND GARTEN

FREUNDLICH · RUHIG · NATURNAH



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

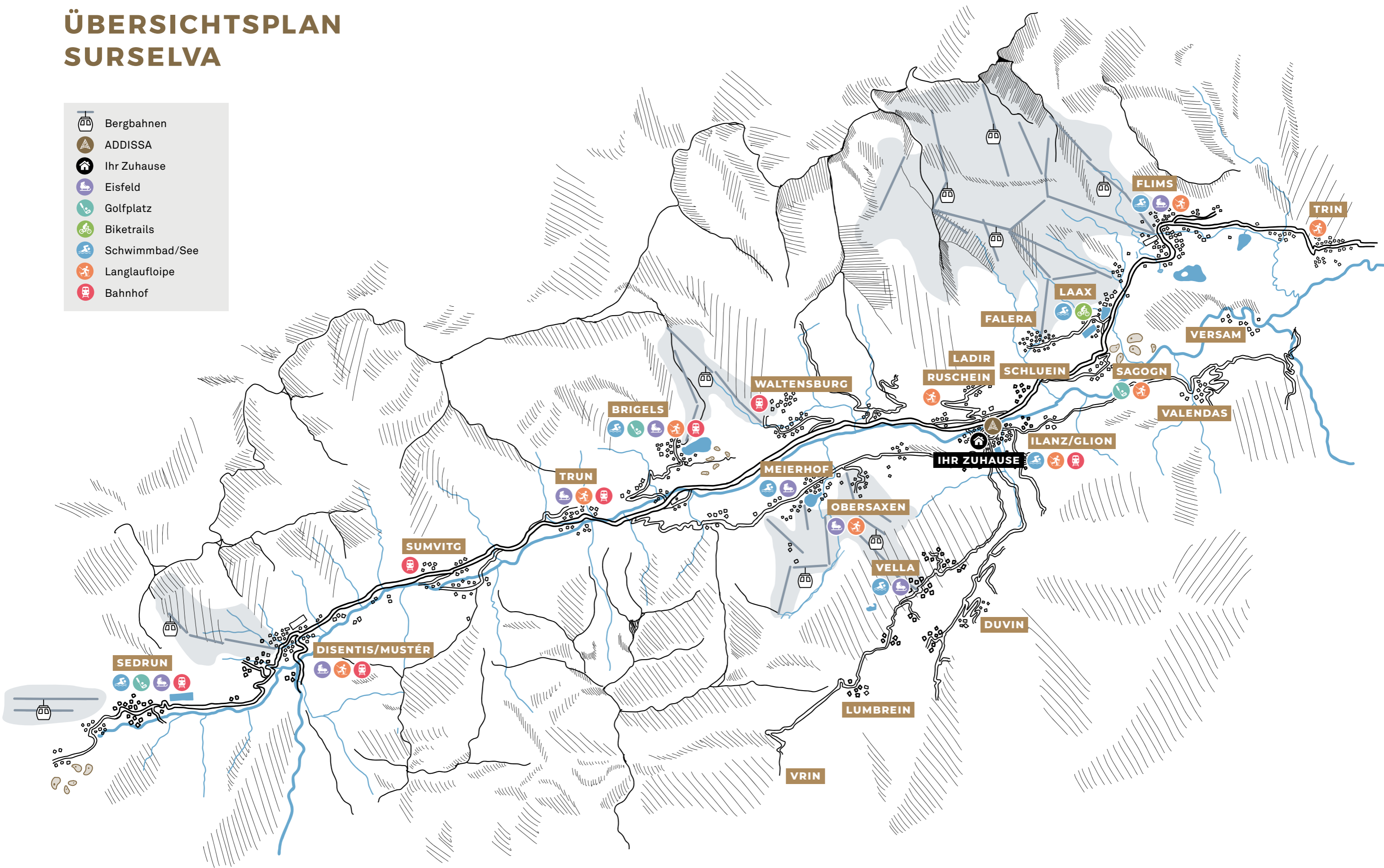
PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE



Diese grosszügige 5½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihren praktischen Grundriss und helle Räume. Die Wohnung bietet einen grosszügigen Wohnbereich mit Platz zum Essen und Entspannen, vier Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Doppellavabo und Badewanne sowie ein Badezimmer mit Dusche. Der gepflegte Aussenbereich mit gedecktem Sitzplatz und grosszügigem Garten trägt zur Wohnqualität bei. Ein Kellerabteil und Raum mit Waschturm bieten zusätzlichen Komfort.







Die Wohnung befindet sich in einer Überbauung mit zwei Wohnhäusern à je neun Einheiten und eignet sich sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnsitz.

STANDORT DER IMMOBILIE

Ilanz, die erste Stadt am Rhein, liegt inmitten der Surselva. Die Kleinstadt bietet eine gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie ein breites Freizeitangebot. Der Bahnhof Ilanz ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung befindet sich am Rande des historischen Zentrums – ruhig, aber dennoch zentral. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen entlang des Rheins und durch die Altstadt ein.

Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht die Immobilie ab Chur mit dem Zug.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung	5189
Sprache	Deutsch & Romanisch
Höhe	702 m ü. M.
Webseite	www.ilanz-glion.ch
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Flims Laax Falera	8,2 km 12 min 
Waltensburg – Brigels	9,3 km 12 min 
Obersaxen Mundaun	11,2 km 15 min 
LEBENSMITTELLADEN	
Spar Ilanz	250 m 3 min 
Migros Center Marcau	350 m 3 min 
Coop Ilanz	1,3 km 3 min 

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Obere Giesslistrasse 7
7130 Ilanz



Wohnfläche
106 m²



Verfügbarkeit
31. Dezember 2026



Kaufpreis
970 000.–



Garagenparkplatz
Nr. 25

Parzellen-Nr.	643
Objekt	5½-Zimmerwohnung (A1) mit Sitzplatz und Gartenfläche
StWEG-Nr.	50 810
StWEG	Parkresidenz
Etage	Erdgeschoss
Einheiten	2 Wohnhäuser mit je 9 Einheiten
Baujahr	1997
Heizung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Keller	Kellerabteil und sep. Raum (16.8m ²) mit Waschturm im Untergeschoss
Lift	vorhanden
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Erneuerungsfonds	ca. 328 500.– (Stand 31.12.2024)
Nebenkosten	550.– / Monat gemäss Budget 2025

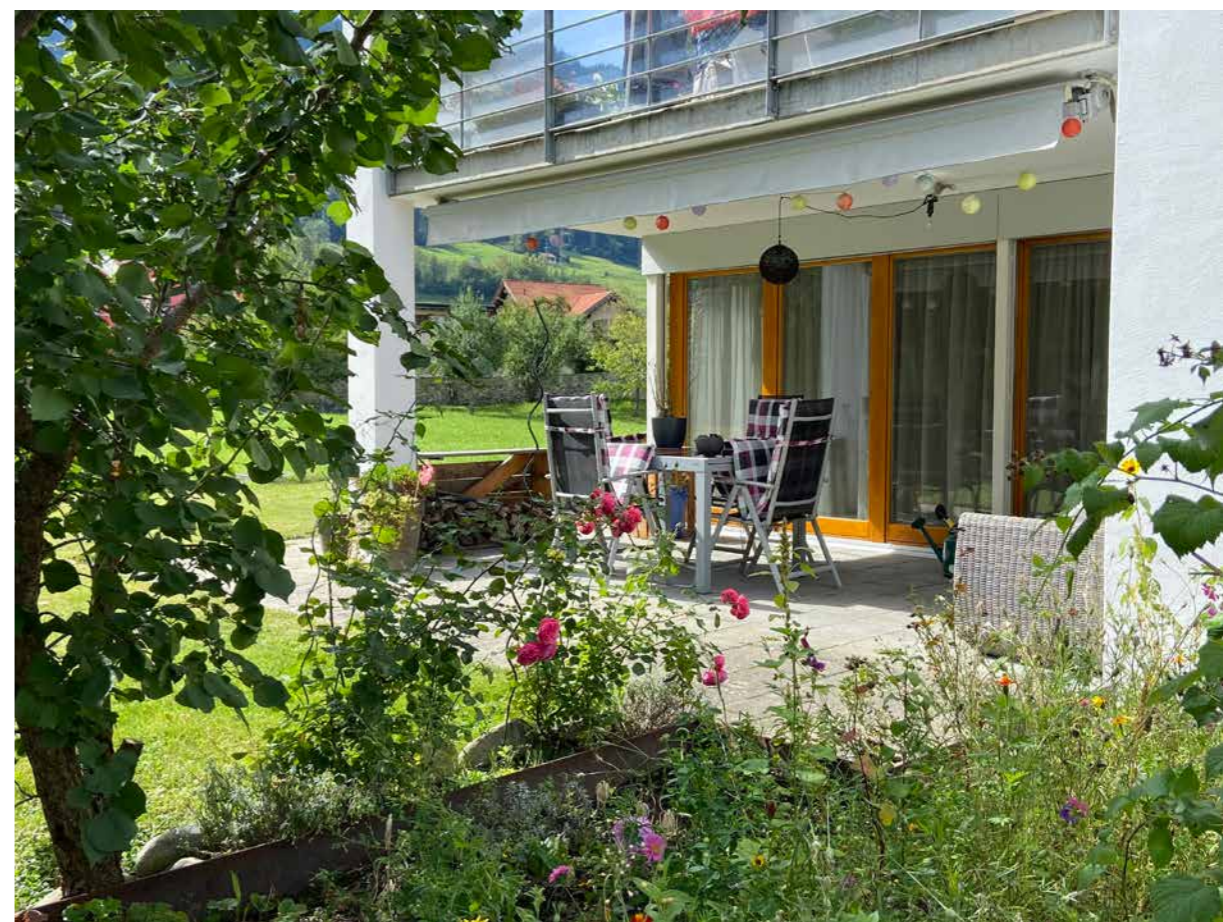
Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst vor Ort.



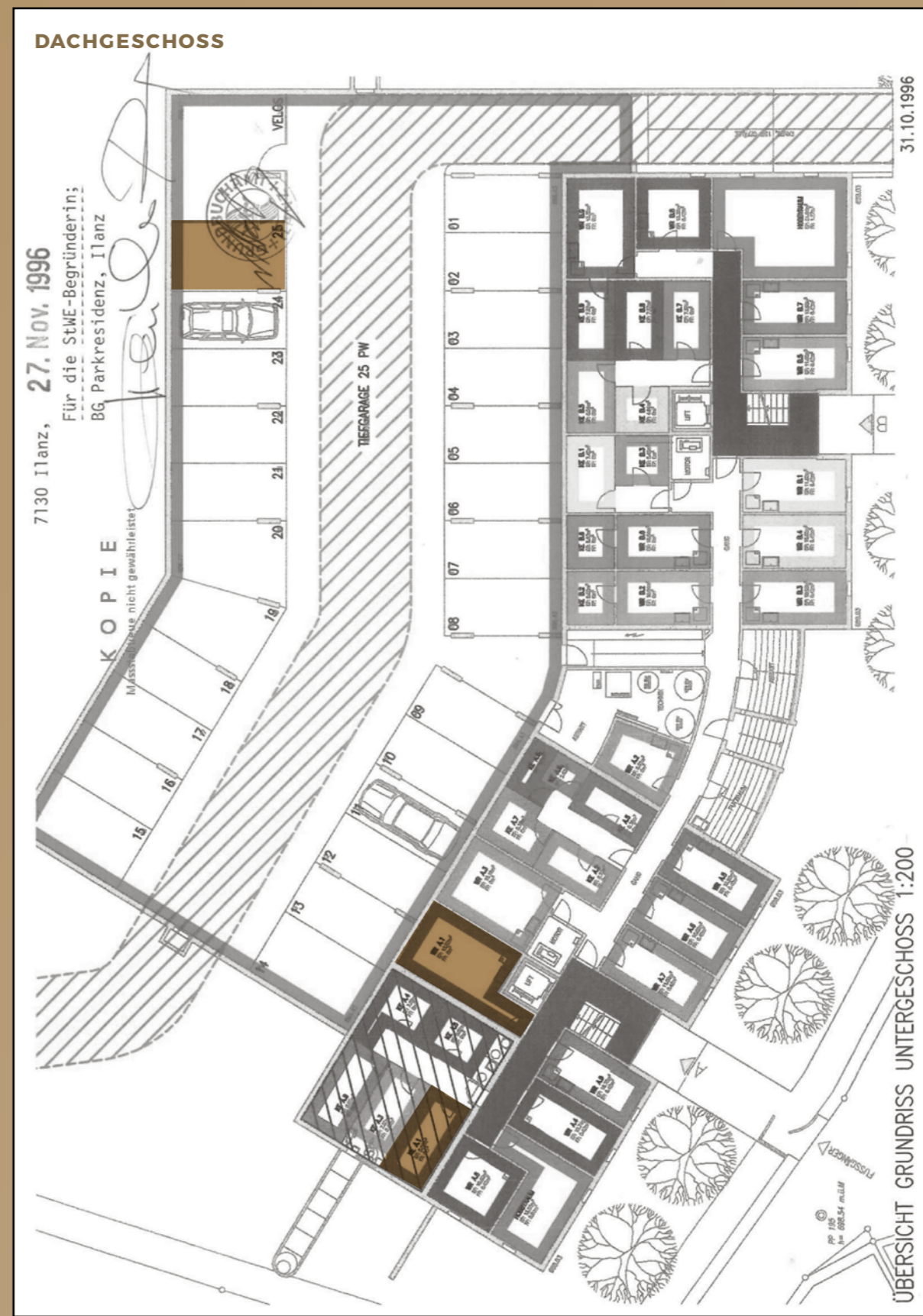
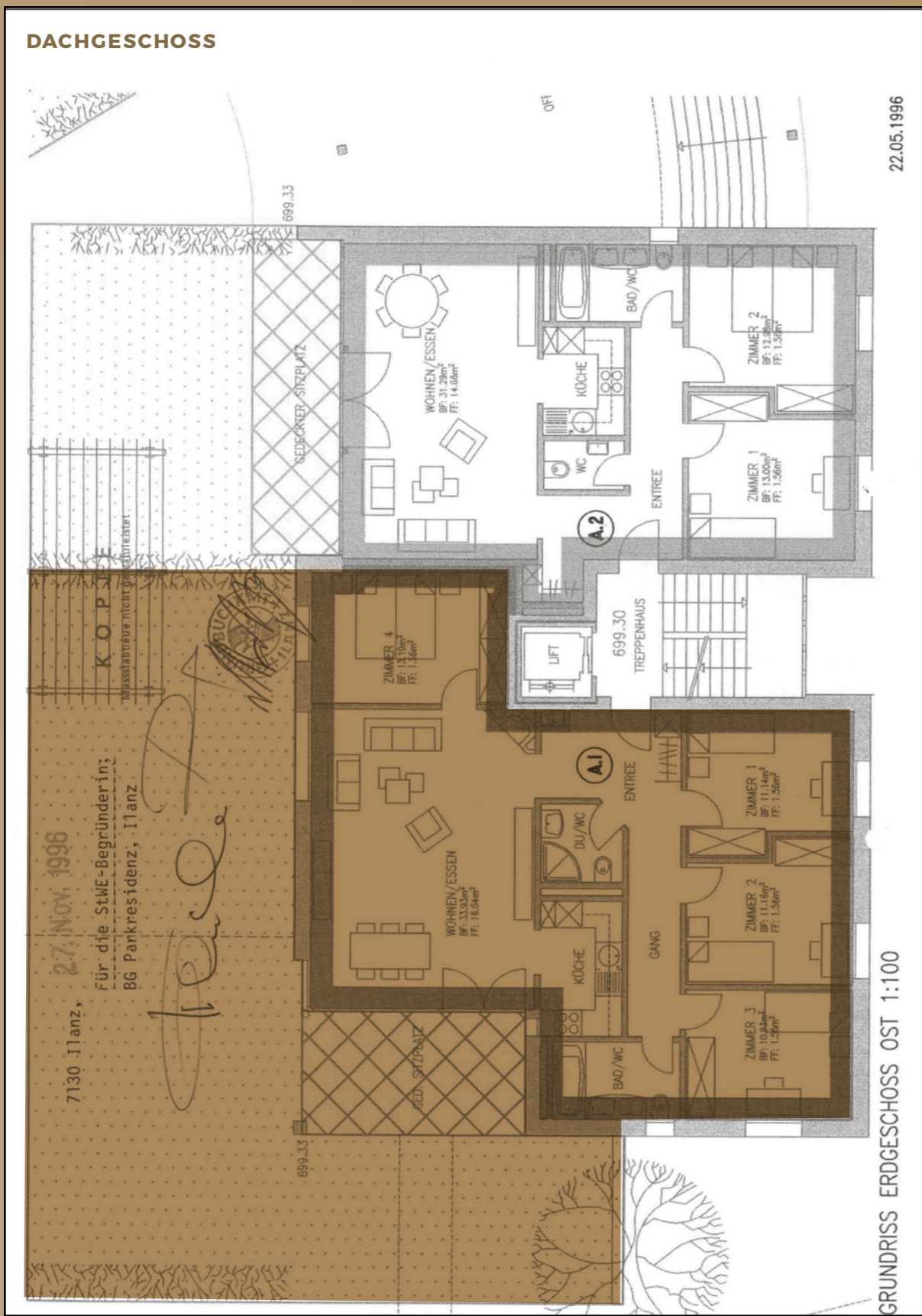
ADDISSA

TREUHAND & IMMOBILIEN

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



GRUNDRISSE



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Obere Giesslistrassen 7 · 7130 Ilanz**



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND

IMMOBILIEN



Revision/
Wirtschaftsprüfung



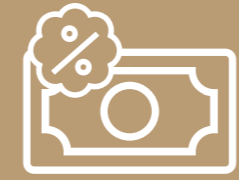
Rechnungs-
wesen



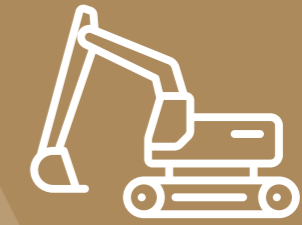
Vermietung



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