



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

MODERNE 3.5-ZIMMER- WOHNUNG MIT WEITSICHT

HELL · RUHIG · AUSSICHT

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

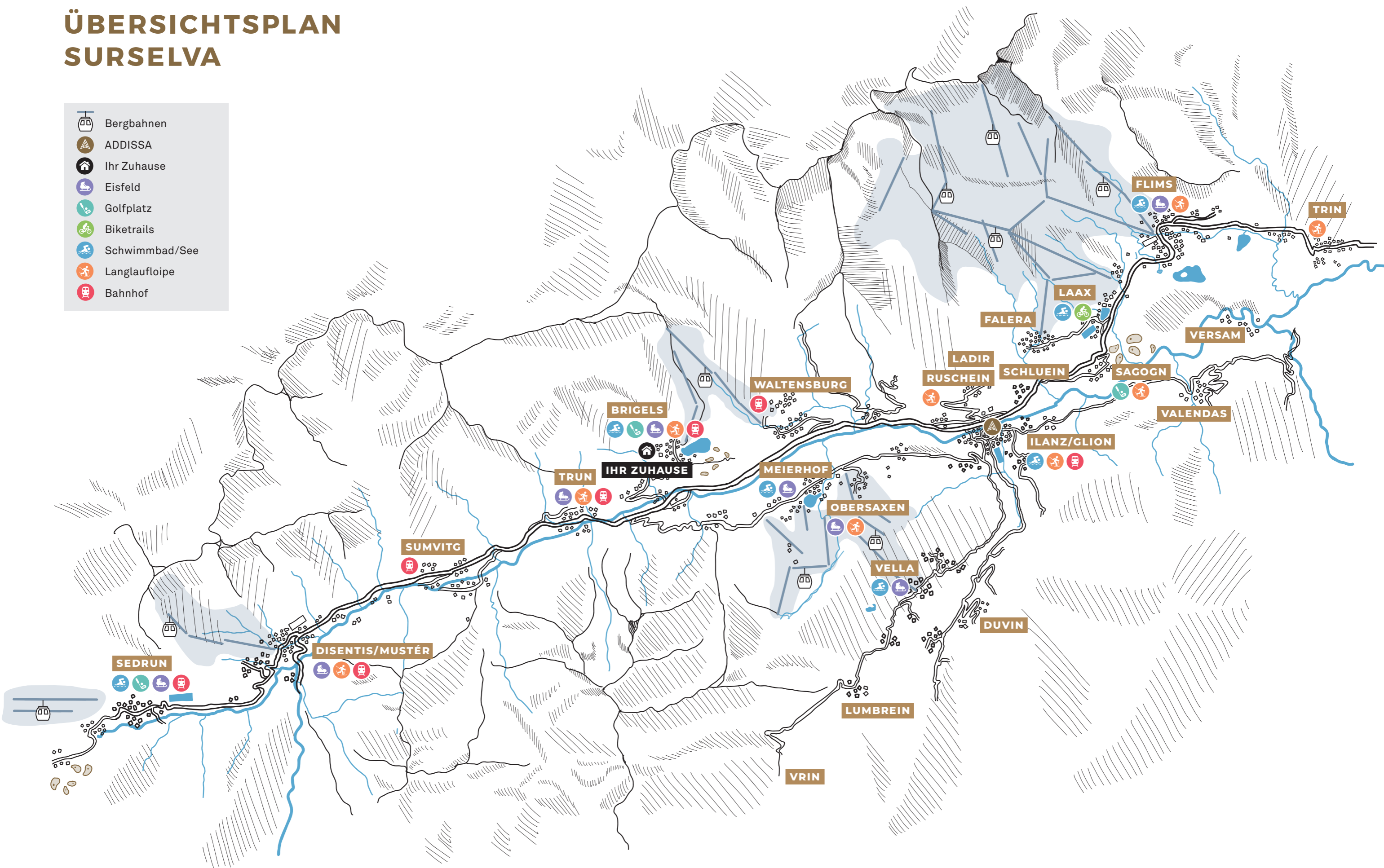
PIERINA MAISSEN
p.maissen@addissa.ch

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE



Diese sehr gepflegte und neuwertige 3.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Räumen und einer ruhigen Lage.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft ein grosszügiges Wohngefühl und bietet direkten Zugang zur gedeckten Terrasse, mit schönem Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Hochwertige Holzböden und die moderne Ausstattung verleihen der Wohnung eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Zwei komfortable Schlafzimmer sowie zwei Nasszellen – eine mit Badewanne und WC, die ande-

re mit Dusche und WC – sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum im Erdgeschoss sowie ein Garagenparkplatz. Ein Lift und die gemeinschaftliche Waschküche runden das attraktive Angebot ab. Die Wohnung befindet sich in der Stockwerkeigentümergeinschaft Tschuppina mit zwei Wohnhäusern à fünf Einheiten.

Besonders hervorzuheben ist der ausgezeichnete Zustand der Liegenschaft, die sich sowohl als Erstwohnsitz als auch als Ferienwohnung ideal eignet. Dank der zentralen und dennoch ruhigen Lage befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie weitere Dienstleistungen in unmittelbarer Gehdistanz von lediglich rund 100 bis 200 Metern. Auch für Wintersportbegeisterte bietet die Lage einen besonderen Mehrwert: Die Skipisten sind bequem zu Fuss erreichbar, sodass Ski-in/Ski-out nahezu problemlos möglich ist und das Auto auch für den Weg ins Skigebiet stehen bleiben kann. Die Langlaufloipe befindet sich ebenfalls nur rund zwei Gehminuten entfernt.

STANDORT DER IMMOBILIE

Das charmante, romanischsprachige Dorf Breil/Brigels liegt auf einer sonnigen Hochebene auf 1289m ü. M. und zählt zu den attraktivsten Wohn- und Ferienorten der Surselva. Historische Bauernhäuser und traditionelle Ställe prägen das idyllische Dorfbild und verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter. Zur Gemeinde Breil/Brigels gehören die Fraktionen Vuorz/Waltensburg, Dardin, Andiast und Danis-Tavanasa.

Die familienfreundliche Region begeistert mit einem vielfältigen Freizeit- und Sportangebot während des ganzen Jahres. Ob Skifahren,

Langlaufen, Wandern, Biken oder Golfen – die Möglichkeiten beginnen praktisch direkt vor der Haustüre. Besonders geschätzt wird die hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse und geprägt von gelebter Tradition, kultureller Vielfalt und kulinarischen Genüssen bietet Breil/Brigels eine aussergewöhnlich hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Ein Ort, an dem Erholung, Naturerlebnis und aktiver Lebensstil auf ideale Weise miteinander verbunden werden.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	90 %
Bevölkerung	1719
Sprache	Romanisch (Sursilvan)
Höhe	1289 m ü. M.
Webseite	www.breil.ch

DISTANZEN BERGBAHNEN		
Waltensburg-Brigels	1 km 3 min	
Obersaxen Mundaun	15,7 km 25 min	
Flims Laax Falera	29,3 km 36 min	
LEBENSMITTELLADEN		
Volg Brigels	150 m 1 min	
Center Marcau Ilanz	18,3 km 22 min	
Coop Ilanz	17,2 km 19 min	

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Tschuppina 18
7165 Breil/Brigels



Nettowohnfläche
70 m²



Baujahr
2013

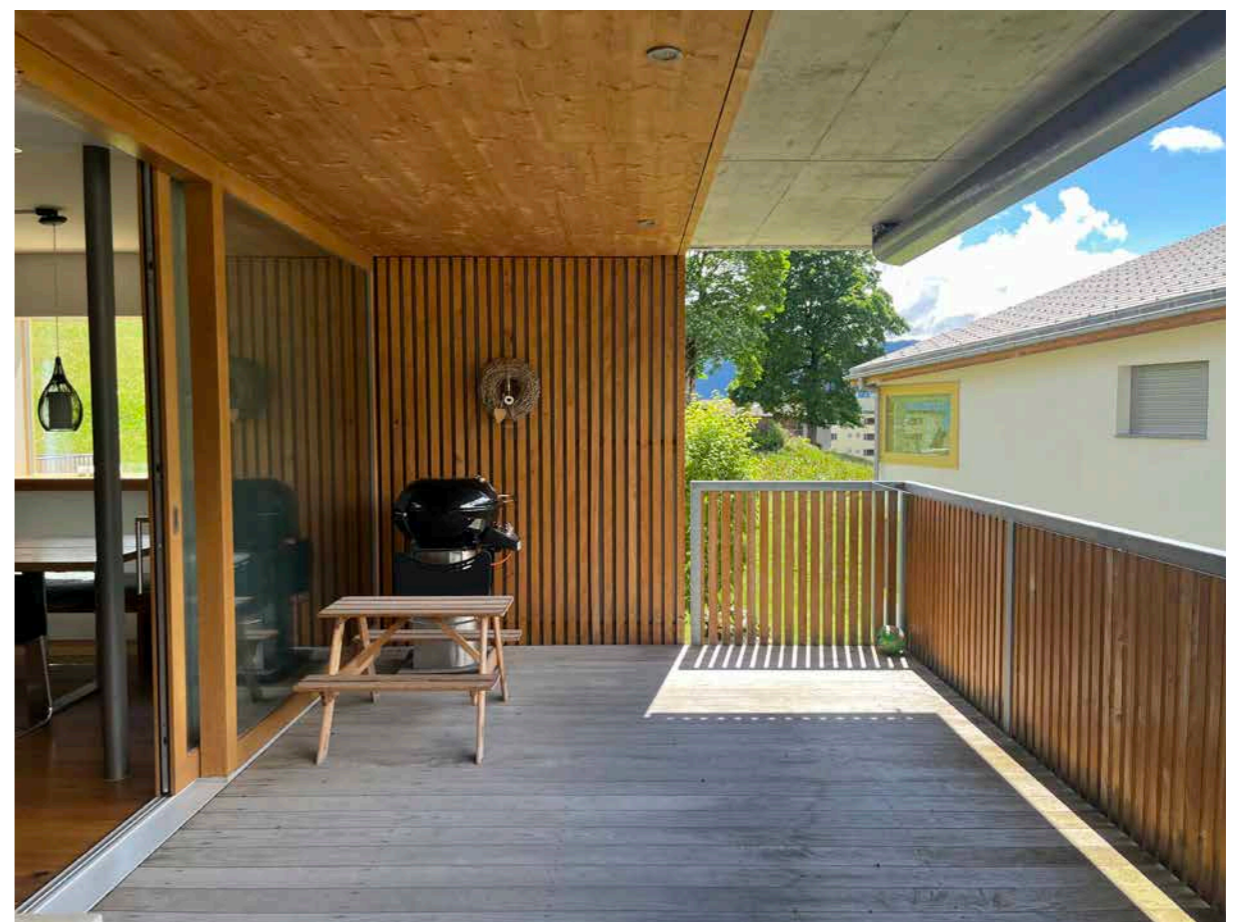


Kaufpreis
990 000.-



Verfügbarkeit
ab sofort

Parzellen-Nr.	4874
Objekt	3.5-Zimmerwohnung A3
Etagen	Obergeschoss
StWE-Nr.	4874-03
StWEG	Tschuppina
Einheiten	Zwei Wohnhäuser mit je fünf Einheiten
Parkplätze	Garagenparkplatz Nr. 9
Nebenräumlichkeiten	Kellerraum im EG
Waschküche	zur Mitbenutzung im EG
Lift	Ja
Heizung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Status	Erst- oder Zweitwohnsitz
Erneuerungsfonds Haus A Stand 2025	ca. 54 800.-
Erneuerungsfonds Garage Stand 2025	ca. 16 000.-
Nebenkosten	gemäss Budget 2026: ca. 430.- / Monat





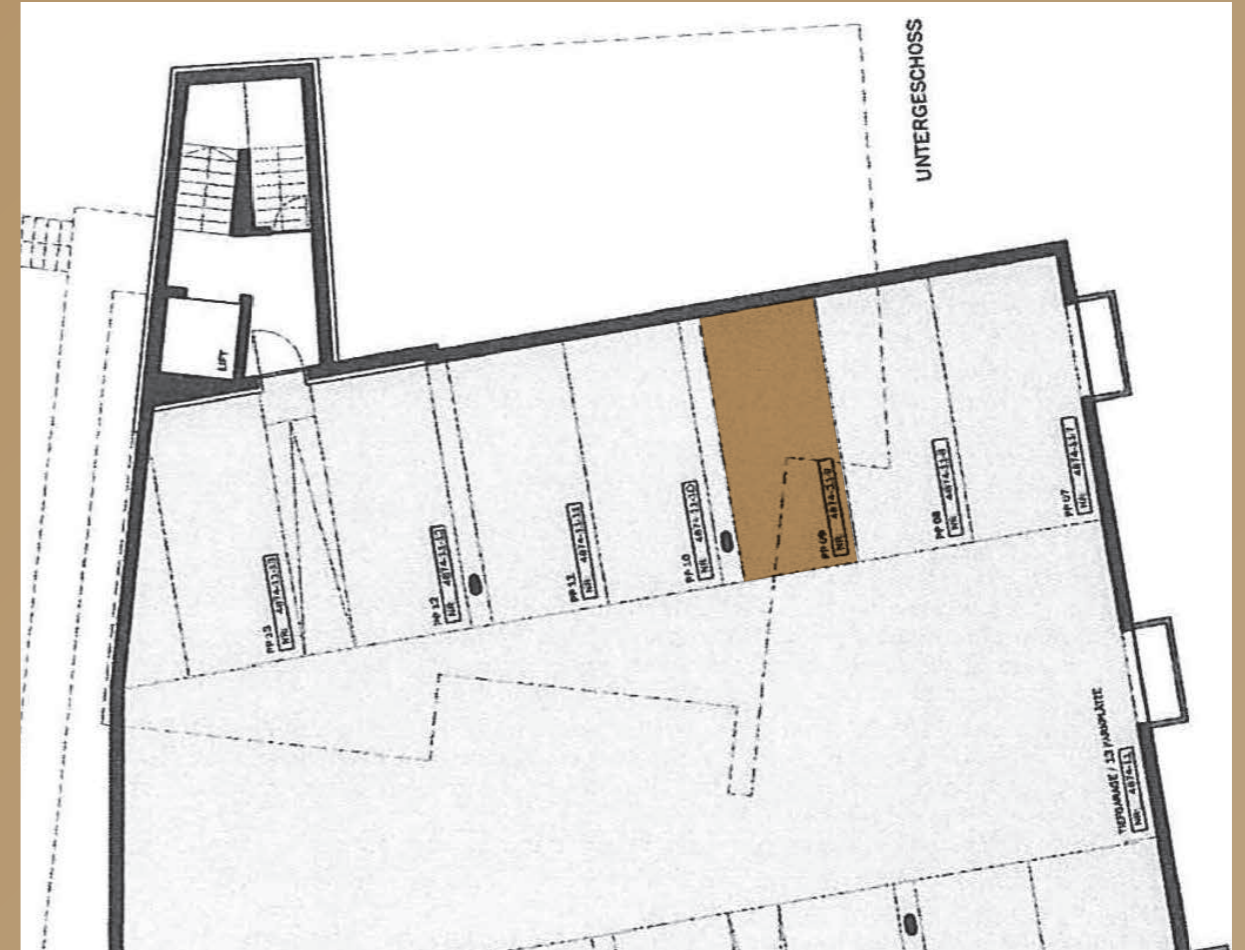
Aerial view of a mountain valley with a river and forest. The scene is framed by a white border.


ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

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

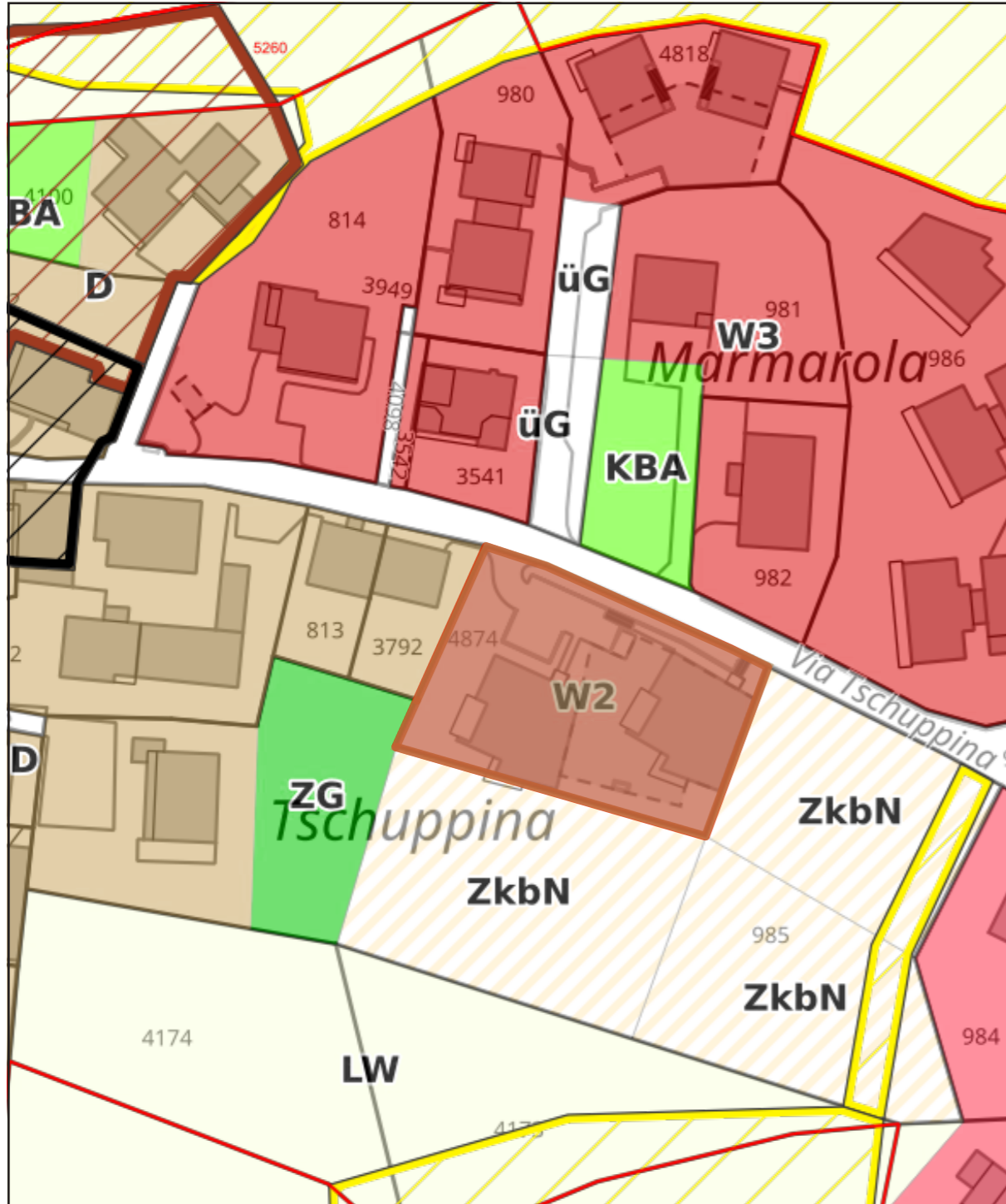
Poststrasse 3 · CH-7130 Ilanz · www.addissa.ch

GRUNDRISSE



SITUATIONSPLAN

Adresse: **Via Runs 2 · 7172 Rabius**

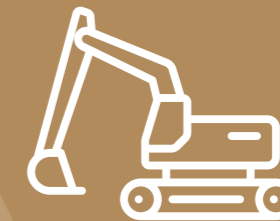


ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

TREUHAND



IMMOBILIEN



Baumanagement



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