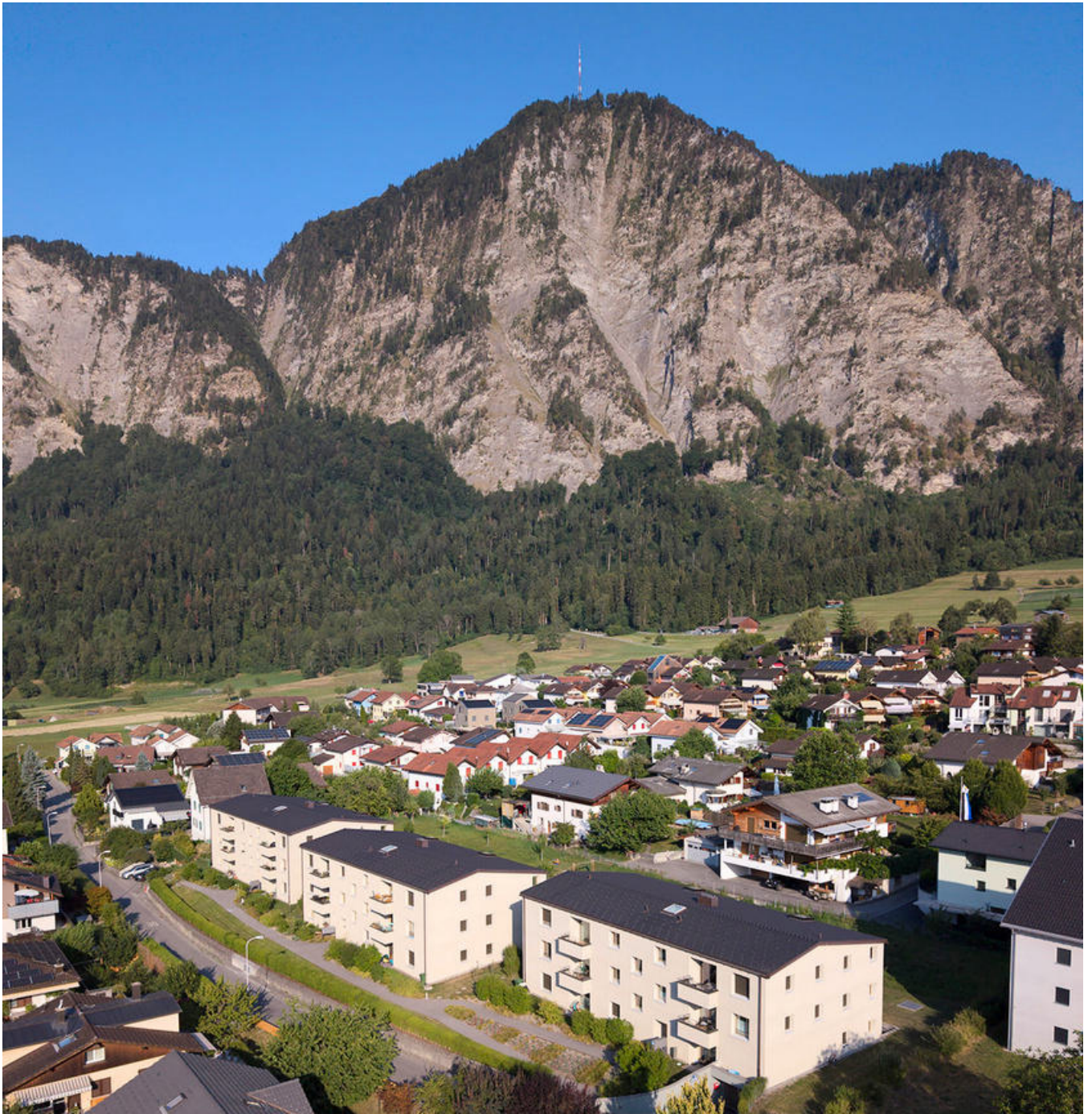




NEUWERTIGE, GROSSZÜGIGE 5.5-ZIMMER-WOHNUNG

7206 IGIS, GANDASTRASSE 4



Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich in Igis, einem Ortsteil der Gemeinde Landquart im Kanton Graubünden. Die leicht erhöhte Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Weitsicht und schafft ein ruhiges, grünes Wohngefühl. Spazierwege, Wiesen und die Nähe zur umliegenden Landschaft prägen den ersten Eindruck – ideal für alle, die Erholung, Grosszügigkeit und eine hohe Wohnqualität suchen.

Wohngefühl

Die 5.5-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und präsentiert sich innen neuwertig, hell und sehr gepflegt. Der grosszügige Grundriss bietet viel Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Personen, die Wert auf komfortables Wohnen mit zusätzlichen Zimmern legen. Der Wohn- und Essbereich wirkt offen und einladend. Grosse Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Fast 44m² verteilt auf zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach draussen und bieten je nach Tageszeit unterschiedliche Rückzugsorte – zum Frühstück, Lesen, Entspannen oder für gemütliche Abende im Freien.



Highlights der Wohnung

- 5.5 Zimmer mit grosszügigem Raumangebot (133m² Nettowohnfläche), 1. OG
- Neuwertiger Innenausbau, Baujahr 2021
- Zwei Balkone (43.7m²) für zusätzlichen Aussenraum
- Grüne, ruhige und leicht erhöhte Umgebung mit Weitsicht
- Viel Platz für Familie, Arbeiten von zu Hause, Gäste oder Hobby



Nebenträume

- Kellerabteil mit Zugang zur Autoeinstellhalle
- Persönliche Waschküche mit Secomat (inkl. WM/TM)
- Separater Disponibelraum kann auf Wunsch erworben werden
- Zwei Einstellplätze in der Autoeinstellhalle für e-Mobilität vorbereitet



Wohnen, Essen und Küche

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Er bietet Raum für einen grossen Esstisch, eine komfortable Wohnzone und direkten Zugang zum Aussenbereich. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und unterstützt einen alltagstauglichen, offenen Lebensstil.









Zimmer und Bad

Die vier Zimmer lassen sich flexibel nutzen – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum. Durch die grosszügige Aufteilung entsteht ein Wohnkonzept, das sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Das grosszügig gehaltene Elternschlafzimmer verfügt über eine en-suite Toilette/Dusche und bietet ebenfalls direkten Zugang zum grossen Balkon.

Das Hauptbad verfügt über eine vollwertige Badewanne und eine separate Walk-in-Dusche – ideal auch für Familien mit Kindern.









Eltern- schlaf- zimmer





Balkone

Die zwei Balkone schaffen wertvolle Aussenflächen und unterstreichen den Wohnkomfort. Sie bieten Platz für Sitzgelegenheiten, Pflanzen und viel Freiraum zur eigenen Gestaltung – mit Blick in die Ferne sowie auf die weitläufige Wiese mit Baumbestand. Für Kinder bietet der in die Wiese eingebettete Spielplatz ein tolles Spielerlebnis.





Grundriss Wohnung



Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten, offenen Grundriss. Der Eingang führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Die Küche ist mit VZug-Geräten (Combi-Steamer und Backofen) sowie einem geräumigen Kühlschrank ausgestattet.

Die vier Schlafzimmer ergeben unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und werden ergänzt durch ein Elternbad sowie ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Badewanne.



Grundriss Parkplätze Waschküche und Keller

Nebst zwei Einstellplätzen in der Autoeinstellhalle zu welchen bereits die Vorbereitung zur e-Mobilität besteht, stehen ein Keller sowie eine persönliche Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler zur Verfügung – der Keller ist dabei komfortabel direkt vom Parkplatz aus zugänglich. Die Wäsche kann wahlweise aufgehängt oder mittels Secomat getrocknet werden. Für zusätzlichen Stauraum kann ein Disporaum mit Waschtrog mit fast 14m² dazu erworben werden.

Kategorie	Angaben
Objektart	5.5-Zimmer-Wohnung, 1.OG
Baujahr	2021
Lage	Igis, Gemeinde Landquart
Wohnfläche	133m2 Nettowohnfläche
Heizung	Erdsonde - Bodenheizung
Küche	VZug Combi-Steamer, Backofen mit Selbstreinigung
Insektenschutzgitter	Fenster und Balkontüren mit Insektenschutzgittern
Balkone	43.7m2 verteilt auf zwei Balkone
Autoeinstellhalle	Zwei Einstellplätze vorbereitet für e-Mobilität
Keller	Geräumiger Kellerraum (11m2) mit Direktzugang aus der Autoeinstellhalle
Waschküche	Eigene Waschküche (9.1m2) inkl. WM/TM sowie Secomat
Disponibelraum	Fast 14m2 grosser, zusätzlicher Raum für Hobby, Werkstatt oder Stauraum mit Waschtrog.
Nebenkosten	NK Budget 2026: CHF 7'545 inkl. PP, Disponibelraum davon EF Wohnung CHF 2'360 & EF Autoeinstellhalle CHF 277
Erneuerungsfonds	Kapital EF per 31.12.2025: CHF 40'000 (von Haus 4) Kapital EF AEH per 31.12.2025: CHF 16'160
Bezugstermin	Verfügbar ab Sommer 2027 nach Vereinbarung
Verkaufsvorgehen	Der Verkauf erfolgt grundsätzlich an den Meistbietenden. Handänderungs- sowie Grundbuch- und Notariatsgebühren werden hälftig von beiden Parteien getragen.

Verkaufspreis

Wohnung

CHF 1'180'000

2 Autoeinstellplätze

CHF 80'000

Gesamtpreis

CHF 1'260'000

Disponibelraum, zusätzlich erwerbbar

CHF 25'000

Kontakt

Für weitere Informationen, ergänzende Unterlagen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Für eine Besichtigung bitten wir um einen Finanzierungsnachweis.

Johannes Hartmann

079 373 31 69

ganda4@gmx.ch





GKB Hypothekarberatung. Ihre Möglichkeiten und mehr.

Wir sprechen mit Ihnen über Ihre Optionen bezüglich Finanzierung von Wohneigentum. Dabei denken wir stets weiter und stellen Ihre Ziele und Wünsche ins Zentrum.

Unsere GKB Hypothekarberatung berücksichtigt Ihre individuelle finanzielle Situation, damit Sie Ihr Wohneigentum unbeschwert und langfristig geniessen können. Durch unsere Marktführerschaft kennen wir den Immobilienmarkt in der Region sehr gut. Deshalb profitieren Sie von einer raschen und kompetenten Bearbeitung Ihrer Anfrage.

Objekt: GB-Nr: 2049-17, Gandastrasse 4, 7206 Igis
Den Verkaufspreis von CHF 1'285'000 können wir als Belehnungsbasis bestätigen (August 2026).

Die GKB Hypothekarberatung ist kostenlos. Wir freuen uns auf Sie.



Sibylle Beivi
Leiterin Hypotheken
Hauptsitz Chur
Telefon +41 81 256 96 50
sibylle.beivi@gkb.ch



Maja Tscholl
Beraterin Hypotheken
Hauptsitz Chur
Telefon +41 81 256 92 56
maja.tscholl@gkb.ch

Unsere Stärken.

- ✓ Individuelle Beratung und massgeschneiderte, abgestimmte Lösungen
- ✓ Kompetenz, Kundennähe und Verbundenheit
- ✓ Marktführend in Graubünden
- ✓ Verlässliche Partnerschaft
- ✓ Staatsgarantie
- ✓ Starkes Eigenkapital
- ✓ Erstklassiges Rating

