

LAAX · SURSELVA · GRAUBÜNDEN

# Ein Rückzugsort in den Bergen

ARENA ALVA · HELL · GEMÜTLICH · AUSSICHTSREICH



1.5-Zimmer-Studiowohnung | 32 m<sup>2</sup> | Balkon | Garagenplatz

Via Curtign Pign 6 · 7031 Laax

# Erholung in gemütlicher Wohnung, innert Kürze an Talstation

Ein gepflegtes Studio mit alpinem Charakter im 3. Obergeschoss der Arena Alva.



## OBJEKT

1.5-Zimmer-Studiowohnung

## GESCHOSS

3. Obergeschoss (Lift vorhanden)

## PARKIEREN

Garagenplatz

## FERIENWOHNUNG / ZWEITWOHNUNG

Ja

## WOHNFLÄCHE

32 m<sup>2</sup>

## AUSSENRAUM

privater Balkon

## VERFÜGBARKEIT

ab sofort oder auf Anfrage

## ERSTWOHNUNG

Ja

## Ankommen und wohlfühlen

Die Wohnung verbindet einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit praktischem Stauraum, einer modernisierten Küche und einem zeitgemässen Bad. Der eigene Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie – ideal für entspannte Stunden nach einem Tag in den Bergen. Die Wohnung eignet sich perfekt als Feriendomizil, Kapitalanlage oder als gemütliches Zuhause für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind, die das Bergpanorama von Laax geniessen möchten.

# Natürliche Materialien. Behagliche Atmosphäre.

Holzeinbauten, warme Oberflächen und ein durchdachter Grundriss prägen den Charakter.



## Wohnbereich

Das Studio bietet gemütlichen Wohnbereich mit Tageslicht und funktionale Einbauten. Die Möblierung kann übernommen werden.



## Eingangsbereich

Der Blick in den Eingangsbereich.



## Schlafbereich

Der Schlafbereich ist elegant abgetrennt vom Wohnbereich und ist tagsüber mit ausreichend natürlichem Licht durchflutet.



## Küche & Bad

Küche und Badezimmer wurden im Jahr 2020 erneuert. Das Bad verfügt über eine Dusche mit Glasabtrennung; die Küche bietet zeitgemässe Geräte und Stauraum.



## Bergluft und Weitblick

Ein privater Balkon – und Laax direkt vor der Haustür.

Der Balkon lädt zum Verweilen ein; von hier eröffnet sich der Blick auf die Umgebung und die Bündner Bergwelt. Die Lage vereint ein ruhiges Wohngefühl mit kurzen Wegen zu Freizeitangeboten und zum Dorf.



# Steckbrief

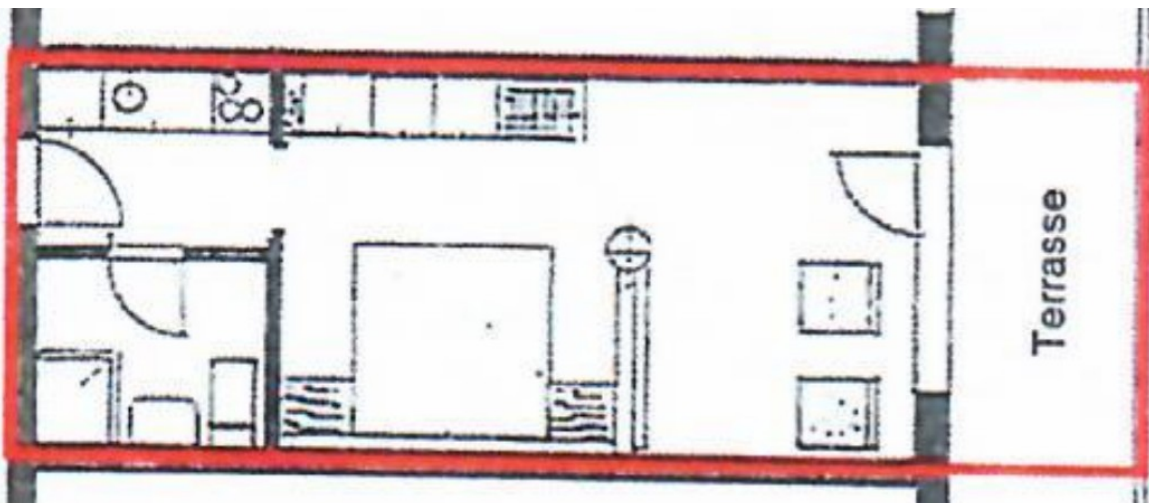
|                                            |                                        |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Objekt</b>                              | 1.5-Zimmerwohnung (Wertquote 8.2/1000) |
| <b>Etage</b>                               | 3tes Obergeschoss                      |
| <b>Balkon</b>                              | Aussicht Süd                           |
| <b>Skiraum</b>                             | geplant ab 2027                        |
| <b>Waschküche</b>                          | zur Mitbenützung im UG                 |
| <b>Parkplatz</b>                           | Garagenparkplatz (Wertquote 1/24)      |
| <b>Heizung</b>                             | Ölheizung                              |
| <b>Wärmeverteilung</b>                     | Bodenheizung                           |
| <b>Status</b>                              | Erst- oder Zweitwohnung                |
| <b>Verfügbarkeit</b>                       | ab sofort oder nach Vereinbarung       |
| <b>Nebenkosten (gemäss Budget 2025/26)</b> | ca. 450.- / Monat                      |
| <b>Erneuerungsfonds (Stand 2025)</b>       | ca. CHF 880'000.-                      |
| <b>Kaufpreis Wohnung</b>                   | CHF 530'000.-                          |
| <b>Kaufpreis Garage</b>                    | CHF 30'000.-                           |

## Wichtige Distanzen von Wohnung

- Bushaltestelle «Laax Demvitg»: ca. 1 Gehminute
- Volg und Laaxersee: ca. 6 Gehminuten
- Talstation Laax Murschetg: ca. 2.9 km / 5 Minuten mit dem Auto / 7min mit direktem (gratis) Bus

# Kompakt und sinnvoll gegliedert

3. Obergeschoss · Lage der Wohnung im Grundriss rot hervorgehoben.



Schematische Darstellung, nicht massstabsverbindlich.

# Alpiner Charakter mit laufenden Investitionen

Die Arena Alva verbindet ihre Geschichte mit kontinuierlicher Erneuerung.



## Gebäude und Eigentümergemeinschaft

Das Gebäude wurde gemäss Unterlagen um 1976 als Hotel erstellt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft wurde 1980 begründet. Zur Societad Arena Alva gehören das Haupthaus und zwei weitere Häuser mit insgesamt rund 72 Parteien und einem gemeinsamen Erneuerungsfonds.

## Rennovationen

- 2020 · Boden, Küche und Bad der Wohnung
- 2023 · Gänge neu gestrichen, neue Teppiche & Lampen im Haus
- 2024 · Fensterfront der Wohnung
- 2025 · Neues Dach und Photovoltaikanlage des Hauses
- 2026 · Ölheizung; geplanter Wechsel zu Fernwärme  
(an STWEG Versammlung beschlossen und bereits budgetiert)

# Laax zu jeder Jahreszeit

## Steckbrief Laax

### GEMEINDESTEUERFUSS

40%

### SPRACHE

Deutsch und Romanisch

### WEBSEITE

[www.laax-gr.ch](http://www.laax-gr.ch)

### BEVÖLKERUNG

2,223

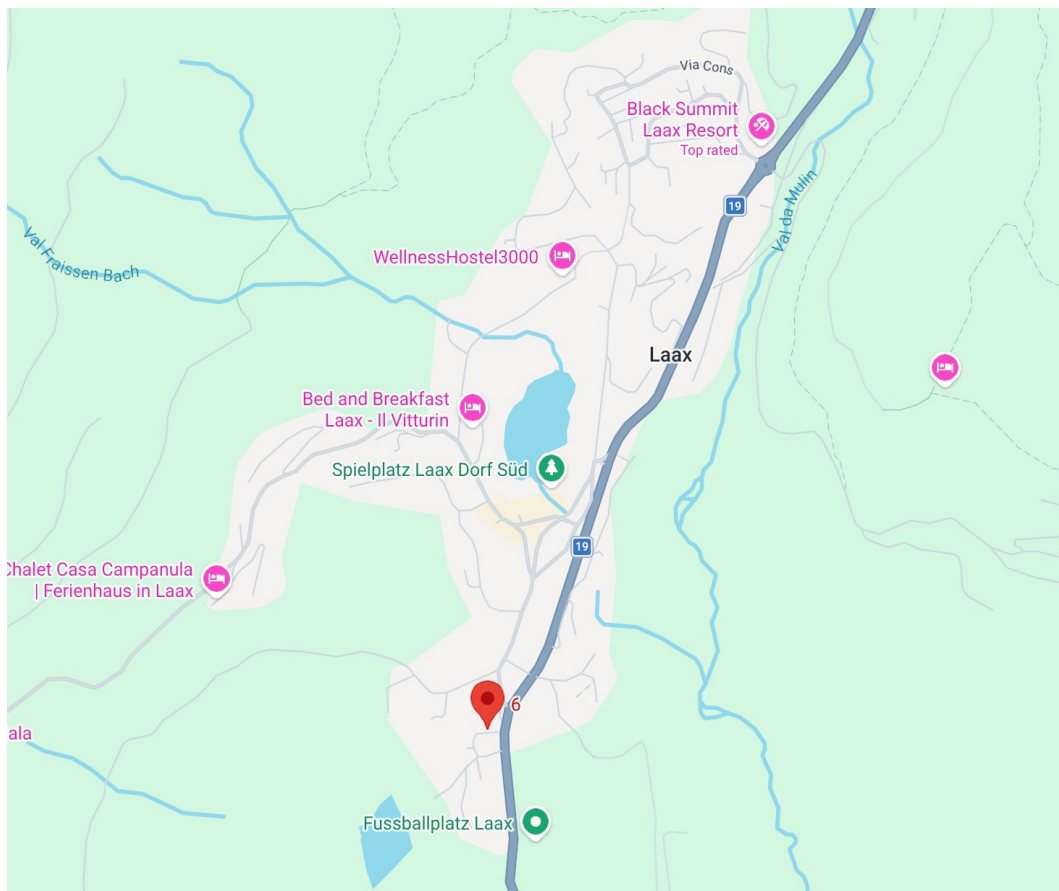
### HÖHE

1,100m

### DISTANZ TALSTATION

2.9km - 5min

Zwischen See, Dorfleben und dem weitläufigen Berggebiet der Region.



## Freizeitaktivitäten

- [Laax](#)
- [Region Surselva](#)

# Eine Wohnung. Viele Möglichkeiten.

Für Ferienaufenthalte, Eigennutzung und Ferienvermietung.

## Vermietung in den vergangenen Jahren

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren via Booking.com & AirBnb vermietet mit folgender Auslastung:

- 2023: 150 vermietete Tage
- 2024: 135 vermietete Tage
- 2025: 147 vermietete Tage

In dieser Zeit war die Wohnung gewinnbringend. In Kombination mit dem Wertanstieg der Immobilie, kann das Objekt auch als Investition oder Kapitalanlage gekauft werden.

Angaben des Verkäufers zur vergangenen Vermietungsdauer. Daraus lässt sich keine bestimmte künftige Auslastung oder Rendite ableiten. Mietumsätze und Betriebskosten sind nicht Bestandteil dieser Dokumentation.

# Ihr nächster Schritt

Gerne erhalten Sie weitere Auskünfte und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Patrick Grieshaber

patrick@g8r.ch

+41 79 103 16 16

Via Curtign Pign 6 · 7031 Laax



Laaxer See, ca. 7 Gehminuten

## Hinweise

Die Angaben und Bilder dieser Verkaufsdokumentation wurden vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Flächen, Distanzen, Renovations- und Nutzungsangaben sind durch Interessenten gegebenenfalls eigenständig zu prüfen. Alle Angaben ohne Gewähr; Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Die genauen Bedingungen ergeben sich aus den verbindlichen Vertragsunterlagen.

## Die Wichtigsten Schritte

- **Käufer:** Abklärung der finanziellen Mittel mit der Bank. In der Regel gilt: für Erst- Wohnung müssen 20% Eigenmittel und für Zweit- Wohnung 35% Eigenmittel aufgebracht werden.  
Resultat: Klarheit über Kaufkraft
- **Käufer:** Schätzung der Immobilie durch Bank  
Resultat: Bestätigung des Kaufpreises
- **Käufer & Verkäufer:** Immobilie besichtigen  
Resultat: Informationsgrundlage für Kaufentscheid vorhanden
- **Käufer:** Zusage der Bank zum Kauf einholen  
Resultat: unverbindliche Finanzierungsbestätigung
- **Käufer:** Reservationsgebühr (CHF 20'000), Personalblatt & unverbindliche Finanzierungsbestätigung an Verkäufer übermitteln  
Resultat: Immobilie ist reserviert
- **Verkäufer:** Verkaufsvertragsentwurf bei Notar in Auftrag geben  
Resultat: Verkaufsvertragsentwurf
- **Käufer:** Verkaufsvertragsentwurf zusammen mit der Bank prüfen  
Resultat: unwiderrufliches Zahlungsversprechen
- **Verkäufer:** Vertragsunterzeichnung beim Grundbuchamt  
Resultat: Immobile wechselt Besitzer