

Highlight:

Alpiner Rückzugsort
mit sonnigem
Balkon

VERKAUF

2.5 Zimmer-Ferienwohnung

7180 Disentis/Mustér





Adresse

Via Disentiserhof 3, 7180 Disentis/Mustér

Baujahr

1981

Grundstück-Nr.

1002-22

Renovationen Wohnung

2024 Plattenboden Küche
 2024 Küchengeräte: Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Dampfabzug
 2024 Bad/Dusche
 2024 Laminatboden Schlafzimmer
 2025 elektrische, senkrechte Sonnenstore
 2025 Fliegengitter
 2026 elektrische Fensterstoren
 2026 Küchenschränke

Steuerfuss

99 %

Eigentumsart

Stockwerkeigentum (nicht im Baurecht)

Renovationen Liegenschaft

2020 Dachsanierung
 2017 Anschluss an Fernwärme

Verkaufsobjekt

2.5 Zimmer-Ferienwohnung
 1 Auto-Einstellplatz

Geschoss

Erdgeschoss

Heizungsart

Fernwärme

Flächen

63.5 m²

Heizverteilung

Radiator

Anteil Wertquote

57 / 10'000

Jährliche Nebenkosten (inkl. Einlage EF)

CHF 3'600.00

Anlagen zur Mitbenutzung

Tennisplatz, Spielplatz, Grillplatz, Ski-/Veloraum
 Elektro-Ladestation in der Tiefgarage

Jährliche Äufnung Erneuerungsfonds

CHF 100'000.00

Lift vorhanden?

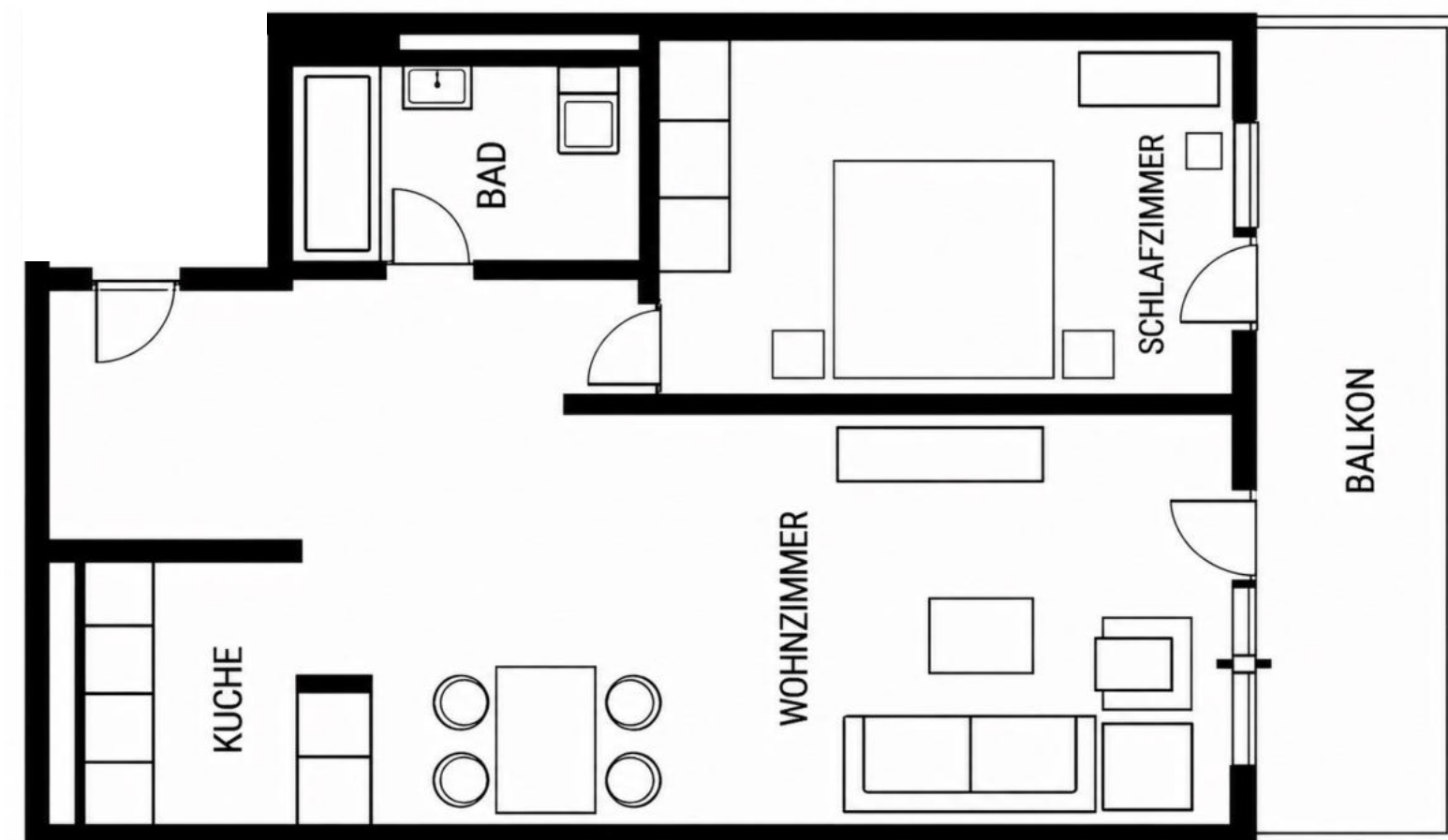
Ja

Stand Erneuerungsfonds per 31.12.2025

CHF 1'390'502.75

Verkaufspreis

CHF 450'000.00 Wohnung
 CHF 35'000.00 Auto-Einstellplatz
 CHF 485'000.00 Total



Kurz und kompakt:
 Die wichtigsten Daten auf einen Blick.

Wohnung und Lage

Die Highlights auf einen Blick

Die Wohnung befindet sich in der Überbauung „Disentiserhof“. Die idyllische, naturnahe Lage der Wohnung sowie die schöne Aussicht verleihen dieser Ferienwohnung einen einzigartigen. Die Lage der Wohnung ist ideal als Ausgangspunkt für verschiedene Aktivitäten in der Region.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren leicht renoviert und bietet einen guten Wohnkomfort.

Folgende Highlights zeichnen die 2.5 Zimmerwohnung aus und machen Ihre neue Ferienwohnung einzigartig:

- ✓ Laminatboden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- ✓ Plattenboden in der Küche und Badezimmer
- ✓ Nachhaltige Energie dank der Fernwärme
- ✓ Geräumiger und überdachter Balkon
- ✓ Wunderschöne Aussicht
- ✓ Waschküche zur Mitbenützung
- ✓ Eigenes Kellerabteil
- ✓ Schneesichere Zufahrt zur Tiefgarage
- ✓ Busstation direkt vor der Liegenschaft
- ✓ Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung
- ✓ Gemeinschaftliche Nutzungen wie Tennisplatz oder Kinderspielplatz





Willkommen in Ihrer charmanten 2.5 Zimmer-Wohnung in der idyllischen Ferienregion Disentis. Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause, das mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität und angenehmem Wohnkomfort überzeugt.

Die renovierte Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, ohne Umwege anzukommen und Ihre Auszeit in den Bergen sofort zu genießen. Die durchdachte Gestaltung sorgt für eine harmonische Wohnatmosphäre auf kompakter Fläche.

Der Wohnbereich sowie das Schlafzimmer sind mit warmem Laminat ausgestattet, das eine behagliche Stimmung schafft und einen schönen Kontrast zum hellen Plattenboden in der Küche bildet.

Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Wohnraum ein und ist mit neuwertigen Geräten ausgestattet. Sie nutzt den vorhandenen Platz effizient und bietet gleichzeitig ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf.

Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den grosszügigen Balkon, der Ihnen eine schöne Aussicht auf die umliegende Berglandschaft bietet – ein perfekter Ort, um die Natur in vollen Zügen zu erleben.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit hellen Platten, einer Dusche mit Glastrennwand, einem WC sowie einem Lavabo mit grossem Spiegel und sorgt für ein frisches, zeitgemäßes Ambiente.

Ein eigener Einstellplatz in der Tiefgarage steht Ihnen zur exklusiven Nutzung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in einer ehemaligen Hotelüberbauung, die mit gemeinschaftlichen Einrichtungen wie einem Tennisplatz und einem Kinderspielplatz zusätzliche Lebensqualität bietet.

Besonders praktisch: Der Skishuttle bringt Sie bequem zur Bergbahn Disentis und wieder zurück – ideal für unbeschwerte Tage im Schnee.

Die Region Disentis begeistert das ganze Jahr über mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob Wintersport auf bestens präparierten Pisten oder abwechslungsreiche Aktivitäten wie Wandern und Radfahren in den wärmeren Monaten – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Diese Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt, um die Schönheit der Region zu entdecken und erholsame Tage inmitten der Alpen zu verbringen – ein Rückzugsort, der Komfort und Naturerlebnis vereint.

Die Wohnung: Komfortabel und vielseitig









1. Wohnung
2. Langlaufloipe
3. Sportcenter Fontauna
4. Bergbahnen Disentis
5. Bahnhof Disentis
6. Gymnasium Kloster Disentis

Disentis: ein Ort für Erholung und Abenteuer

Disentis/Mustér: Das Klosterdorf als die Ferienregion.



Disentis hat sich zu einer attraktiven Ganzjahrestourismusregion entwickelt, die Ihnen zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten bietet. Genießen Sie die winterlichen Tage im Skigebiet Disentis-Sedrun-Andermatt, das mit 32 Anlagen und 180 Pistenkilometern aufwartet. Neben dem umfangreichen Skigebiet erwarten Sie auch zahlreiche weitere Aktivitäten wie Schneeschuhwandern, Langlaufen, Skitouren, Freeriden und Schlittschuhlaufen.

Im Sommer stehen Ihnen die Bergbahnen ebenfalls zur Verfügung, was Disentis zum idealen Ausgangspunkt für Wanderungen, Hochtouren, Klettergärten und Gleitschirmstartplätze macht. Seit 2021 gibt es zudem einen Flowtrail, der Bikebegeisterten von Groß bis Klein viel Freude bereitet.

Das Sportzentrum Disentis bietet Ihnen zusätzlich Möglichkeiten zum Minigolf, Tennis und Indoorklettern. Dieses Zentrum wird demnächst umfassend saniert, um Ihnen ein noch breiteres und attraktiveres Angebot zu bieten. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Disentis zu bieten hat!

Lassen Sie sich von der beeindruckenden Barockarchitektur des Benediktinerklosters Disentis begeistern, in dem sich auch die renommierte Gymnasialschule befindet. Nehmen Sie an einer informativen Führung teil und entdecken Sie die Geschichte und Kultur dieses einzigartigen Ortes.

In der Gemeinde Disentis erwarten Sie zahlreiche Restaurants, Lebensmittelläden, eine Bäckerei und eine Metzgerei, die Ihnen vielfältige Einkehr- und Versorgungsmöglichkeiten mit regionalen Produkten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Bekleidungs- und Sportgeschäfte, die alles Notwendige für Ihren Aufenthalt bereithalten.

Dank der Gästekarte profitieren Sie saisonal von attraktiven Vorteilen, darunter eine 7-tägige kostenlose Nutzung der Bergbahn im Sommer, die kostenlose Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie zahlreiche Rabatte bei Eintrittspreisen. Genießen Sie die Vorzüge, die Disentis zu bieten hat!



Fahrzeiten zu umliegenden Ortschaften

	Zug	Auto
Zürich	2 h 38 Min.	2 h 7 Min.
Andermatt	1 h 27 Min.	45Min.
Chur	1 h 27 Min.	55 Min.
Ilanz	47 Min.	30 Min.
Bellinzona	2 h 55 Min.	1 h 26 Min.

In der Nähe Ihrer neuen Wohnung

Bergbahnen Disentis	2'300 Meter
Einkaufsmöglichkeiten	950 Meter
Banken	950 Meter
Bahnhof Disentis	1'100 Meter
Garage/Tankstelle	180 Meter
TCS Camping Fontanivas	2'700 Meter



Skiarena Andermatt-Sedrun-Disentis

180 Pistenkilometer in zwei Kantonen sorgen für die nötige Abwechslung auf dem Snowboard und auf den Skiern. Von Einsteiger bis Profis, Sie finden garantiert die geeignete Skipiste.

Langlauf

Entlang des Rheins erleben Sie von Disentis nach Trun auf der 30 Kilometerloipe die Winterlandschaft beim Training.



Skitouren

Schöne Aufstiege, traumhafte Aussichten und unvergessliche Abfahrten. In der Region Disentis/Mustér sind erlebnisreiche Skitouren garantiert, wie bei diesem Bild von Sedrun auf dem Weg zum Chrüzlistock.



Schlitteln

In der Region Disentis erleben Sie und Ihre Familie rasante Schlittelvergnügen. Nach der Winterwanderung zum Startort geniessen Sie zuerst das Abendessen im Restaurant. Gestärkt vom Essen nehmen Sie die Schlittelpiste unter die Kufen.



Winter- und Schneeschuhwandern

Erleben Sie traumhaft verschneite Winterlandschaften auf den vielen ausgeschilderten Winter- und Schneeschuhwanderwegen.

Schlittschuh

Geniessen Sie die gute Bergluft auf dem Eisfeld des Sportzentrums Fontauna mit bester Sicht auf die Berglandschaft.



Disentis erleben.

Zur Website
Disentis-Sedrun Tourismus



Disentis/Mustér: Das Winterwunderland.



Wandern

Wanderwege, wohin das Auge reicht. Entdecken Sie täglich neue Seen, Blumenwiesen und Gipfeln mit wunderschöner Aussicht. Bei über 350 Kilometer markierte Wanderwege haben Sie die Qual der Wahl.

Klettern

In der Kletterhalle im Sportzentrum Fontauna in Disentis, oder an der Felswand bei Lai Alv, welche von der Bergbahn Disentis erreichbar ist. Für jedes Niveau finden Sie hier die passende Route.



Biken

Abwechslung garantiert. Ob auf alpine Routen, präparierten und ausgeschilderten Bikwegen oder auf Forststrassen. Die Region Disentis bietet für jede Könnertstufe den passenden Trail.



Golf

Im näheren Umkreis von Disentis befinden sich verschiedene Golfplätze. Schlagen Sie bei frischer Bergluft in Sedrun, Sagogn, Brigels oder Andermatt ab.



Gleitschirm

Das Gebiet um Disentis ist aufgrund seiner Thermik eine beliebter Ort für Gleitschirmflieger. Auch der Weltcupcross hat bereit in Disentis halt gemacht.

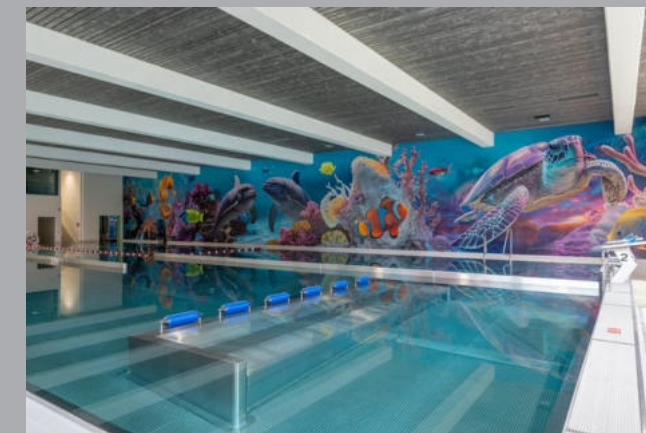
Tennis

Üben Sie Ihren Aufschlag auf einem der drei Sandplätzen im Sportzentrum Fontauna in Disentis/Mustér.



Hängebrücke La Pendentia

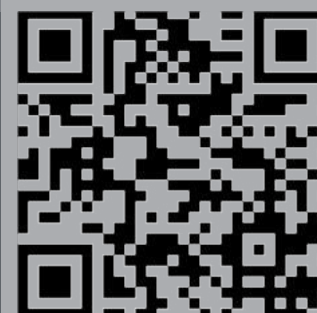
Eine Hängebrücke, die begeistert. Entdecken Sie bei Ihrem Spaziergang die spektakuläre Aussicht über Schluchten, Wälder und das Tal von Disentis. Die längste Hängebrücke Graubündens lässt sich ideal mit einer Wanderung verbinden. Ein luftiges Erlebnis für Gross und Klein.



Bogn Sedrun

Ein Ort zum Entspannen und Geniessen. Gönnen Sie sich wohlthuende Stunden im warmen Wasser, umgeben von Bergen und frischer Alpenluft. Innen- und Aussenbecken, Sauna und Dampfbad laden zum Verweilen ein. Ruhe und Erholung für Körper und Geist.

Disentis/Mustér:
Keine Zeit, sich zu langweilen



Sportparadies Disentis erleben

Zur Webseite Bergbahnen Disentis.

Konditionen und Kontakt: Wir freuen uns auf Sie.

Verkaufspreis	CHF 450'000.00	2.5 Zimmer-Wohnung
	<u>CHF 35'000.00</u>	<u>1 Tiefgaragenparkplatz</u>
	CHF 485'000.00	Total

Nebenkosten Verkauf	Handänderungssteuer	2.00 %
	Erstellung Kaufvertrag	0.10 %
	öffentliche Beurkundung	0.10 %
	<u>Eintragung Grundbuch</u>	<u>0.10 %</u>
	Total Prozentsatz vom Verkaufspreis	2.30 %
	Anteil Käufer	1.15 %
	Anteil Verkäufer	1.15 %

Allfällige Kosten wie Eintragung Grundpfandrecht gehen zu Lasten des Käufers.

Verkaufsablauf

- Besichtigung des Objektes
- Zugang zu den erweiterten Unterlagen
- Abgabe Verkaufsangebot
- Zuschlag an den Kaufinteressenten

Kontakt



Edgar Durschei
081 936 46 00
immobilien@durschei.ch

Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit sämtlicher erteilten Informationen wird keine Haftung übernommen und ist nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Bei Käufervermittlungen durch Dritte besteht kein Provisionsanspruch oder Spesenerstattung.