



GEMÜTLICHE 1½-ZIMMER- WOHNUNG MIT GALERIE

HEIMELIG · CHARMANT · MIT 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

ENTDECKEN
SIE ALLE UNSERE
IMMOBILIEN-
ANGEBOTE



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

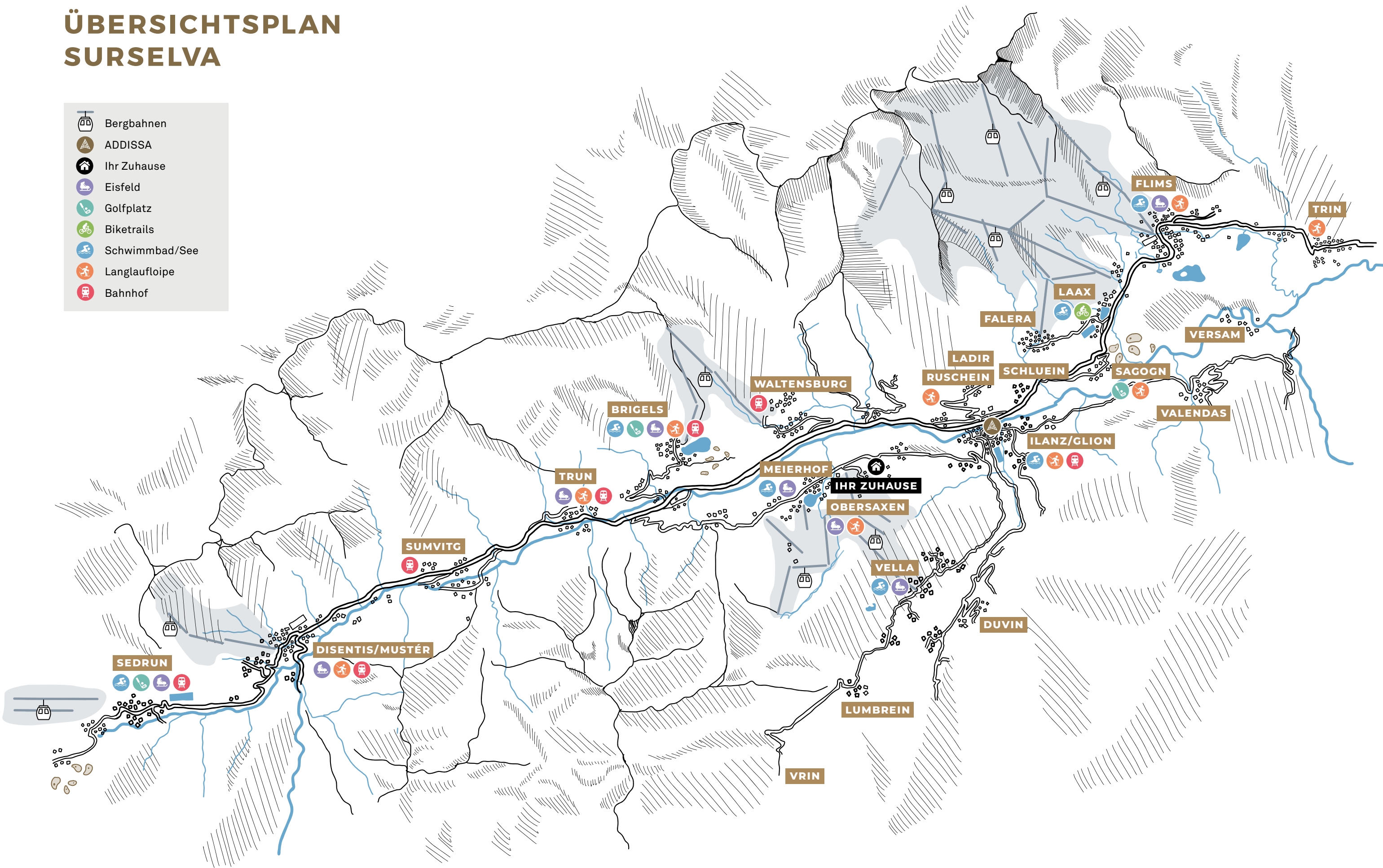
PIERINA MAISSEN

p.maissen@addissa.ch



ÜBERSICHTSPLAN SURSELVA

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



IHR ZUHAUSE



Die charmante 1½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss überzeugt mit viel Holz, einer gemütlichen Wohnatmosphäre und einer schönen Aussicht. Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zum Balkon. Die kleine Galerie schafft zusätzlichen Platz und eignet sich ideal als Schlafbereich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet den Wohnkomfort ab. Ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, der Spielraum und der Skiraum runden das Angebot ab. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen die Aussenparkplätze der Überbauung sowie ein E-Parkplatz zur Verfügung. Für Gäste besteht zudem die Möglichkeit, im Haus ein zusätzliches Zimmer zu mieten.

STANDORT DER IMMOBILIE

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun liegt auf einer sonnigen Terrasse oberhalb der Surselva und zählt zu den beliebtesten Wohn- und Ferienregionen Graubündens. Die Überbauung befindet sich in ruhiger Lage und überzeugt mit der direkten Nähe zum Rufalipark sowie zu den Bergbahnen Obersaxen Mundaun – ideale Voraussetzungen für Freizeit, Sport und Erholung zu jeder Jahreszeit. Obersaxen Mundaun überzeugt mit einer hohen Lebensqualität und einer gut ausgebauten Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Gemeindeverwaltung befinden sich im nahegelegenen Meierhof. Die Region bietet das ganze Jahr über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Skifahren und Langlaufen im Winter bis hin zu Wandern und Biken im Sommer. Die Anfahrt erfolgt über die A13 bis zur Ausfahrt Reichenau, danach über die Route 19 bis Ilanz und dann der Kantonsstrasse entlang bis nach Obersaxen Mundaun. Wer gerne entschleunigt reist, erreicht die Immobilie ab Ilanz mit dem Postauto.

STECKBRIEF	
Gemeindesteuerfuss	100 %
Bevölkerung Obersaxen Mundaun	1138
Bevölkerung Obersaxen Meierhof	214
Sprache	Deutsch
Höhe	1281 m ü.M.
Webseite	www.ober saxen-mundaun.swiss
DISTANZEN BERGBAHNEN	
Talstation Misanenga	550 m 2 min
Obersaxen Mundaun	1,7 km 3 min
Waltensburg - Brigels	18,6 km 34 min
Flims Laax Falera	19,4 km 25 min
FREIZEITAKTIVITÄTEN	
Rufalipark	550m 2 min
LEBENSMITTELLADEN	
Volg Obersaxen	1,6 km 3 min
Ilanz	10,8 km 14 min

OBJEKT-BESCHREIBUNG



Misanenga 2
7134 Obersaxen
Mundaun



Wohnfläche
ca. 35 m²



Baujahr
1976



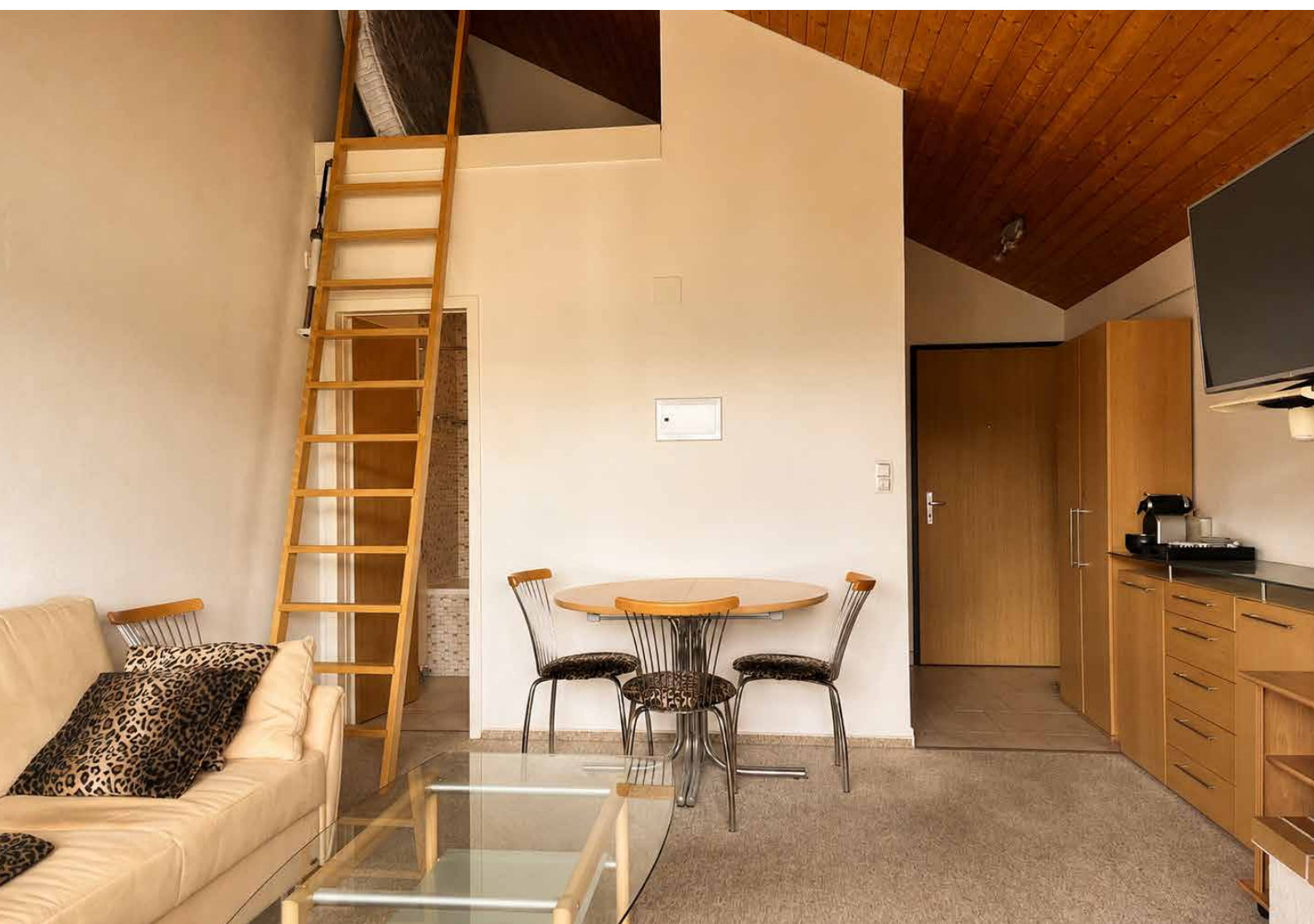
Kaufpreis
265 000.–



Verfügbarkeit
ab sofort

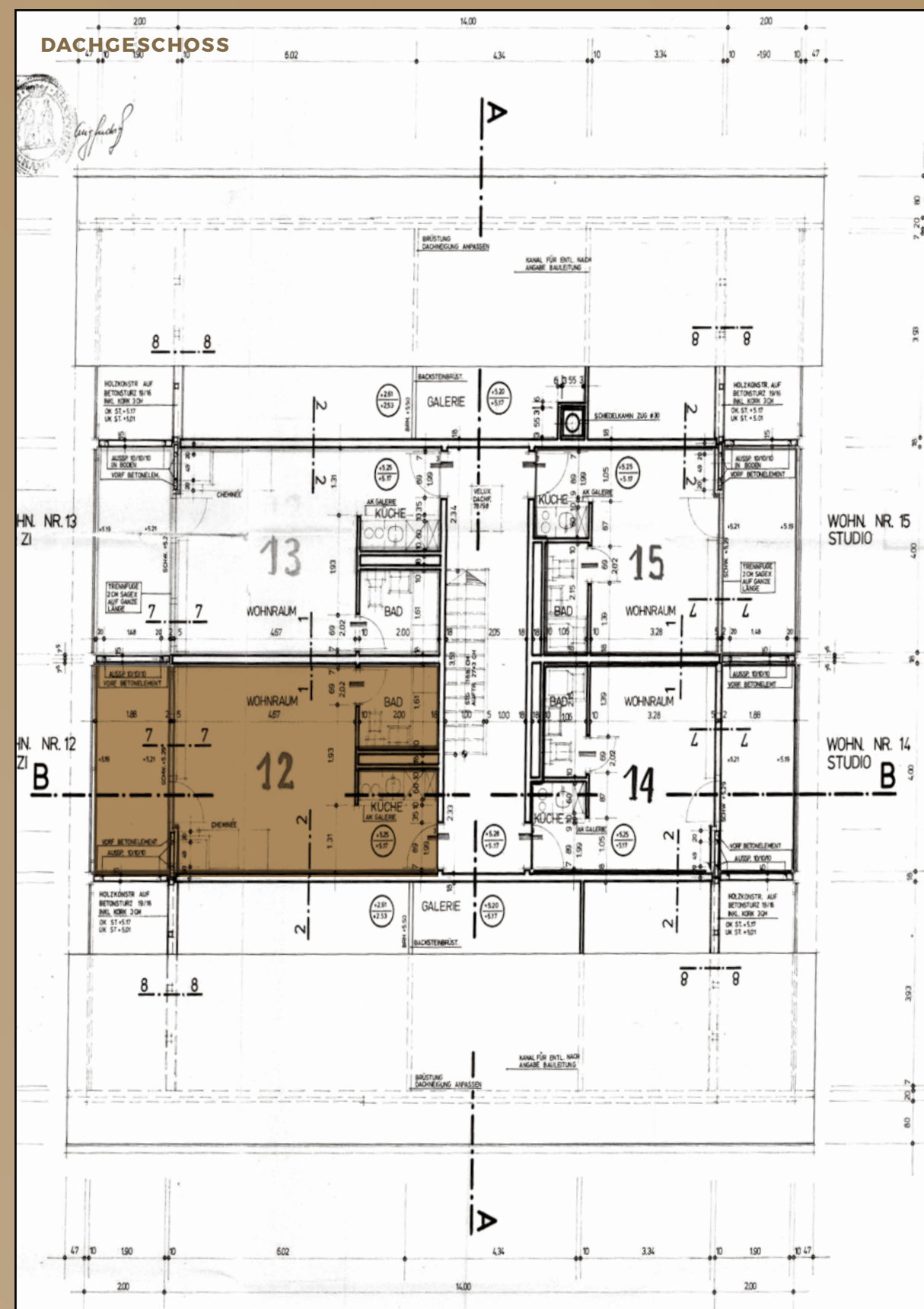
Parzellen-Nr.	219
StWEG	Mirama
StWEG-Nr.	50 198
Einheiten	15
Objekt	1½-Zimmerwohnung Nr. 12 mit Galerie
Etage	Dachgeschoss
Nebenräume	Kellerabteil im UG
Waschküche	Zur Mitbenützung im Erdgeschoss
Skiraum	Zur Mitbenützung im Erdgeschoss
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Parkplatz	Aussenparkplätze der Gemeinschaft und ein E-Parkplatz
Status	Erst- oder Zweitwohnung
Montaliche Nebenkosten gemäss Budget 2026	266.–
Erneuerungsfonds (Stand 2025)	ca. 36 300.–

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.

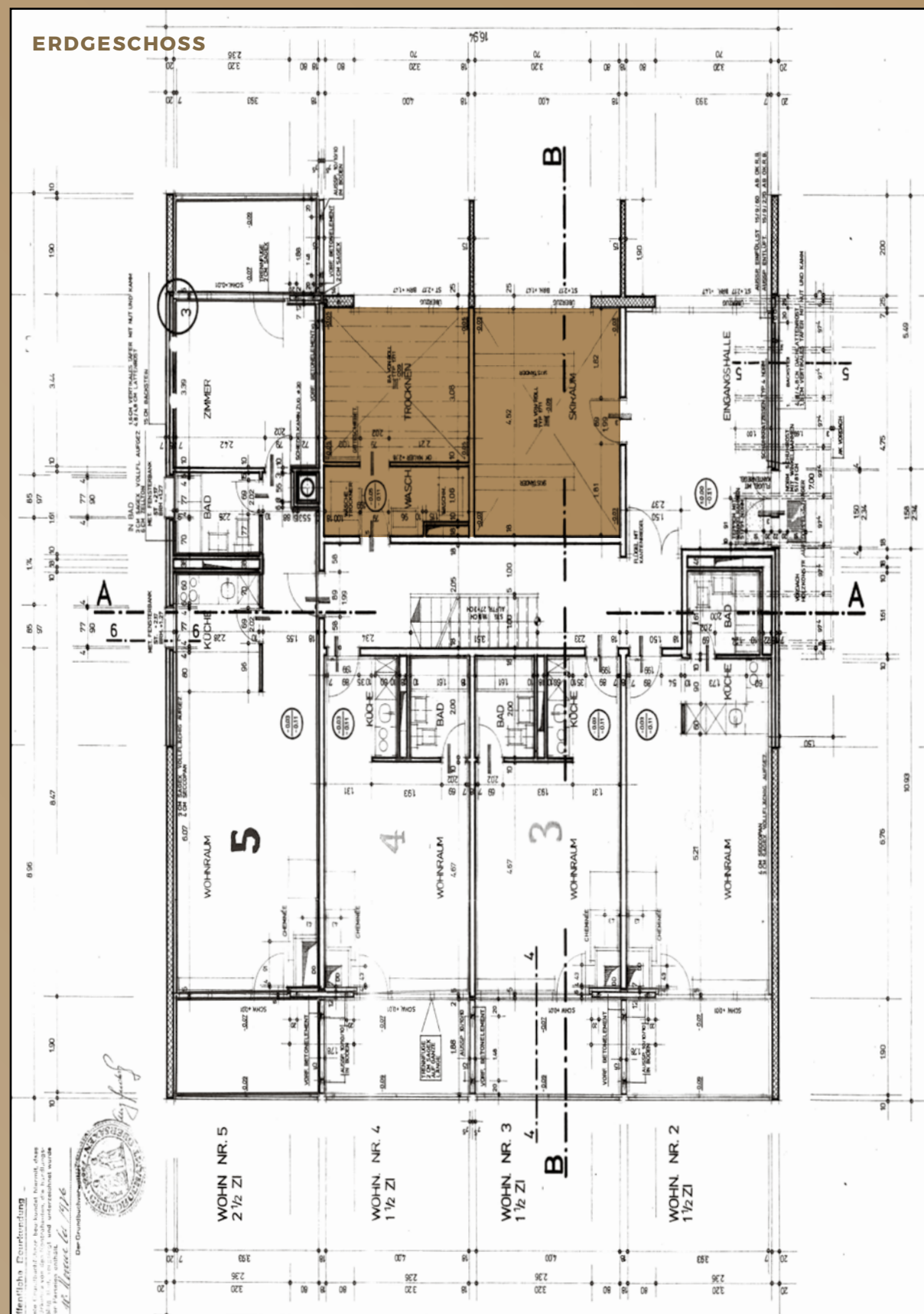




GRUNDRISSSE



GRUNDRISSE



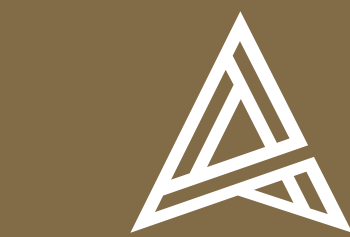
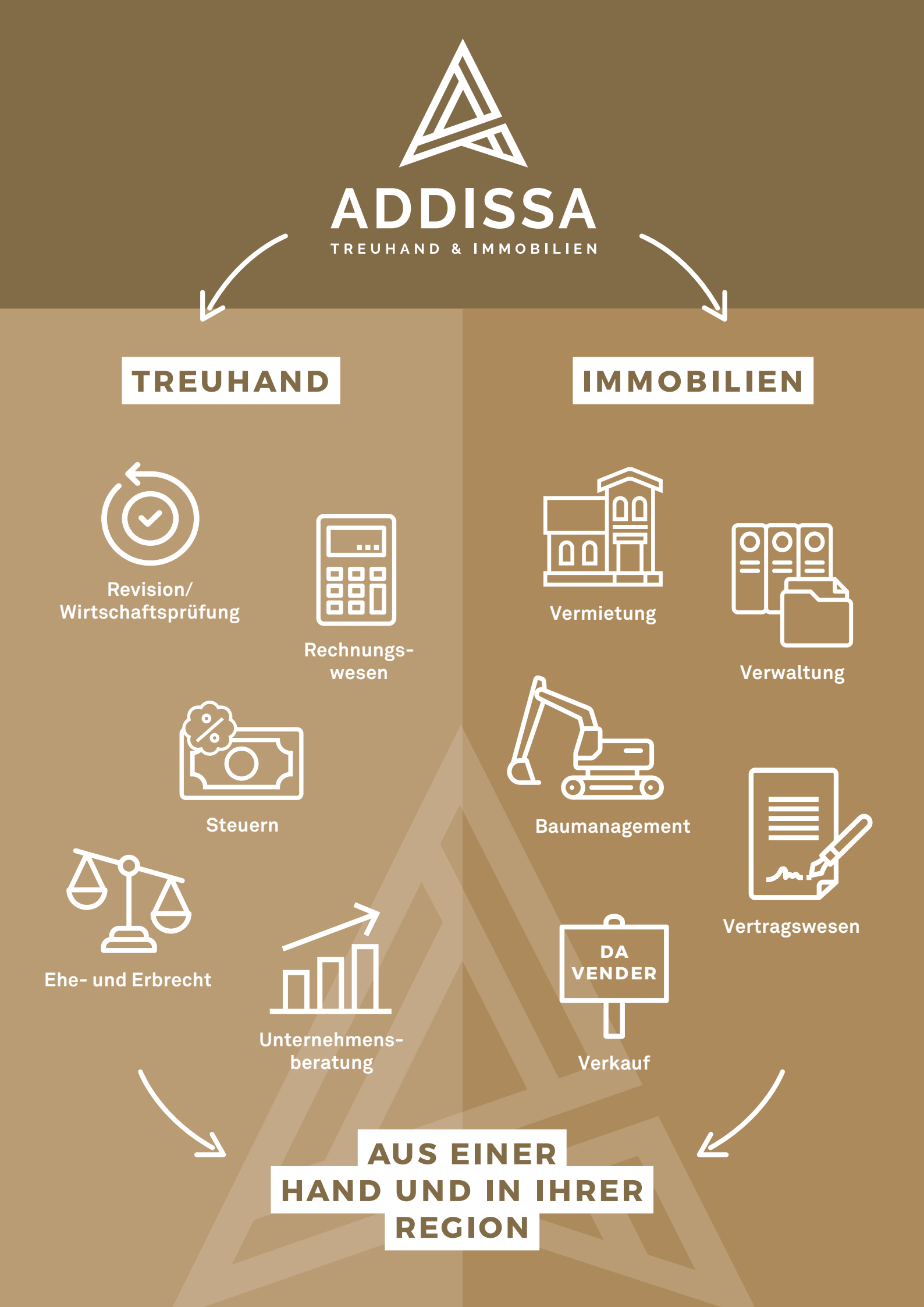
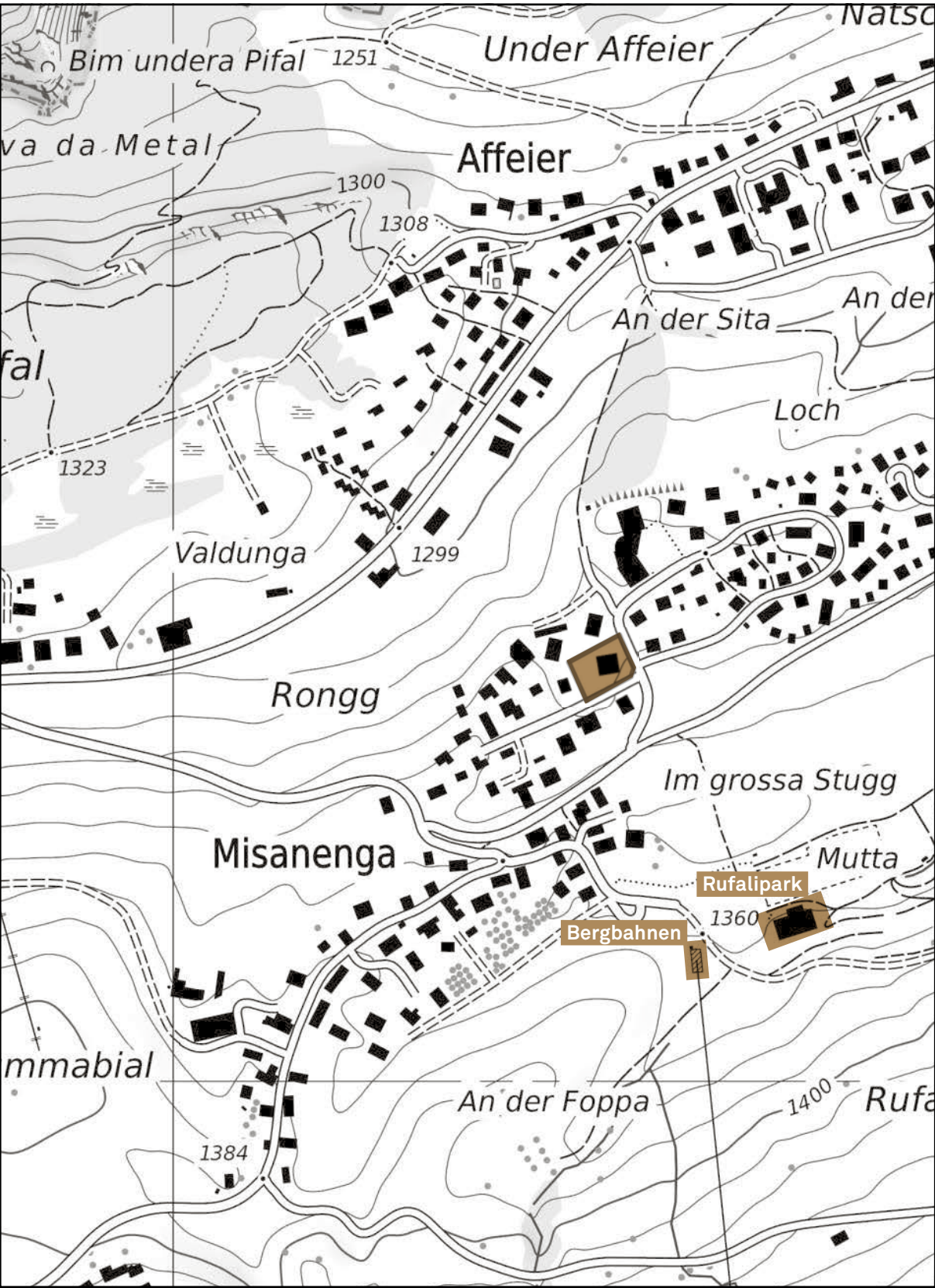
ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

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

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

SITUATIONSPLAN

Adresse: Misanenga 2 · 7134 Obersaxen Mundaun



ADDISSA
TREUHAND & IMMOBILIEN

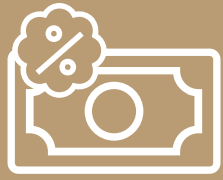
TREUHAND



Revision/
Wirtschaftsprüfung



Rechnungs-
wesen



Steuern



Ehe- und Erbrecht



Unternehmens-
beratung

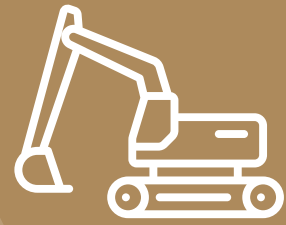
IMMOBILIEN



Vermietung



Verwaltung



Baumanagement



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