



## Cordial beinvegni in Rabis

### Verkauf & Beratung

immobilias.ch  
Franca Strasser & Bruno Wellinger  
Poststrasse 1  
7130 Ilanz  
Tel. 081 925 17 17  
info@immobilias.ch





## Standort

Die grosse und behagliche 4.5-Zimmer-Wohnung befindet sich im attraktiven und urtümlichen Dorf Rabius. Dort liegt sie an der Via Chis-trisch, an erhöhter Lage, am oberen Dorfteil, mit schöner Aussicht ins Val Sumvitg und bis nach Disentis/Mustér. Rabius ist das grösste Dorf der Gemeinde Sumvitg.

Die Gemeinde Sumvitg pflegt zusammen mit seinen malerischen Dörfern Rabius, Sumvitg, Cumpadials und Surrein sowie den umliegenden idyllischen Weilern einen sanften und ruhigen Tourismus. Rabius ist ein attraktives Dorf mit diversen Gewerbetreibende, einem Einkaufsladen und einer Bäckerei.

Es liegt ca. 900 m ü. M. und seine 1454 Einwohner sprechen vorwiegend romanisch. Der Kindergarten und die Primarschulen werden im Dorf Rabius besucht. Die Oberstufenschule befindet sich im nahe gelegenen Dorf Sumvitg. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem eigenen Auto gelangen Sie von Rabius aus bequem in ca. 15 bis 30 Minuten in die nahe gelegenen Skigebiete Disentis/Sedrun, Obersaxen/Mundaun, Brigels/Waltensburg oder Flims-Laax-Falera.

Von Rabius aus können Sie im Winter diverse Skigebiete der Oberen Surselva, vielseitige Langlaufloipen, rasante Schlittenfahrten, erlebnisreiche Skiwanderungen und Skitouren oder einfach nur die herrliche Natur geniessen. Im Sommer locken die bekannte Greina Hochebene als einmaliges und unbeschreibliches Naturparadies und herrliche Wanderwege und abwechslungsreiche Biketouren.

Eine Vielzahl von Lebensmittelläden, Boutiquen und vieles mehr finden Sie in Ilanz, der sogenannten Ersten Stadt am Rhein. Mit dem Auto erreichen Sie Ilanz in ca. 15 Minuten. Innerhalb von ca. 40 Minuten gelangen Sie von Rabius aus in die nächst grösseren Orte wie Flims/Laax, das Valsertal mit der bekannten Felsen-Therme, Disentis oder in die Kantons-hauptstadt Chur. Von der Innerschweiz oder dem Wallis reisen Sie via Andermatt/Oberalppass oder aus dem Tessin über den Lukmanierpass nach Rabius.







## Objektbeschreibung

Das grosszügige und attraktive Dreifamilienhaus «Casa Curtin pign» wurde 1986 erbaut, laufend gepflegt und befindet sich jetzt in gutem Zustand. Das Wohnhaus ist dreistöckig, liegt an einem sanft abfallenden Hang und besteht aus einer 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Hanggeschoss, einer 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und einer 3.5 Zimmer im Dachgeschoss, eine Garage, drei Aussenparkplätzen und schönem Umschwung.

Die zum Verkauf stehende 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss wurde in den letzten zwei Jahren umfassend renoviert. Entstanden ist eine behagliche Wohnung die modernes mit traditionellem Stil kombiniert. Sie umfasst ca.

96 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene. Vom Entrée aus gelangen Sie in die geräumige Wohnküche mit kleinem Balkon, das Wohnzimmer mit Kachelofen, auf den grossen Balkon, das Elternschlafzimmer, in die zwei Kinderzimmer, das Badezimmer und das separate WC. Im 1. Hanggeschoss des Hauses befinden sich der ausschliesslich zur Wohnung gehörende Keller und die Waschküche. Die Liegenschaft wird mit Heizöl und alternativ mit Schnittholz beheizt. Zu der Wohnung gehört die Garage und der Aussenparkplatz Nr. 2.





## Wohnzimmer

Das Wohnzimmer ist gross, sonnig und lädt zum Verweilen ein. Die Holzdecke, der schöne Echtholz-Parkettboden sowie die wohlige Wärme des Kachelofens tragen zur Behaglichkeit des Raumes bei. Hier geniessen Sie den Blick in die Natur, die Umgebung und die imposante Bergwelt. Von hier aus gelangen Sie auf den wunderschön gelegenen Balkon.



## Balkon

Der einmalig gelegene Balkon verläuft grosszügig über die ganze Länge des Wohnzimmers bis zum ersten Schlafzimmer. Er ist nach Süd/Südwest ausgerichtet und bietet viel Sonne und einen herrlichen Blick aufs Dorf, die Berge und Natur. Alles in allem lässt es sich hier perfekt Ausspannen und Geniessen.



## Wohnküche

Die grosszügige Wohnküche hat einen modernen Auftritt und ist sehr gut und funktional mit freistehendem Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Backofen, Keramikkochherd, Dampfzug ausgestattet. Die Küche bietet viel Stauraum und lässt gute Arbeitsabläufe zu. Die weissen und anthrazitfarbenen Küchenfronten passen sehr gut zu dem pflegeleichten und ebenfalls in Anthrazit gehaltenen Platten-

boden. Vom Essbereich aus geniessen Sie den Blick in die Berge und Natur. Von hier aus gelangen Sie auf den lauschigen Balkon, der zum Morgenkaffee einlädt. Der Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und kann vom Balkon aus betreten werden.







## Elternschlafzimmer

Das Schlafzimmer ist gross, hell und erfreut mit schönem Blick in die Umgebung. Der dunkle Laminatboden ist pflegeleicht und dekorativ. In diesem behaglichen Raum werden Sie bestimmt einen erholsamen Schlaf geniessen.



## Zwei Kinderzimmer

Diese schönen Zimmer sind geräumig und ruhig gelegen. Die Holzdecke gepaart mit dem in Holzoptik ausgestatteten Boden gibt den Räumen einen beruhigenden Charakter. Diese beiden Zimmer können auch sehr gut als Gästezimmer oder Büro genutzt werden.



## Badezimmer

Das Badezimmer wurde aufwendig renoviert. Entstanden ist ein attraktives Bad mit Badewanne und integrierter Dusche und Lavabo mit Spiegelschrank. Durch das Fenster fällt viel Tageslicht. Die Holzarbeiten in Kombination mit den schönen Boden-/Wandplatten geben dem Bad einen modernen Touch.





## Separates WC

Das WC hat ein Fenster und ist mit Lavabo, WC und Spiegel ausgestattet. Es hinterlässt einen modernen und schönen Auftritt.



## Entrée, Korridor

Das Entrée ist gut konzipiert und bietet mit der Garderobe und Einbauschränk in Holz eine schöne Einheit und genügend Platz für Jacken, Mützen, Handschuhe und vieles mehr. Die Einbauschränke im Korridor bieten zusätzlich viel Staufläche.



## Keller und Waschküche

Im 1. Hanggeschoss befindet sich der ausschliesslich zur Wohnung gehörende Keller. Die grosse Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler steht allen Bewohnern zur Verfügung.

## Garage/Aussenparkplatz

Die Garage und der Aussenparkplatz Nr. 2 gehören ausschliesslich zu dieser Erdgeschosswohnung.







## Das Dreifamilienhaus «Casa Curtin pign»

Das Wohnhaus mit der zum Teil in Holz verkleideten Fassade ist eine schöne und gepflegte Liegenschaft und passt sich harmonisch dem Dorfbild von Rabius an. Es strahlt Ruhe und Besonnenheit aus und bietet seinen Bewohnern ein sicheres und ruhiges Zuhause. Die Liegenschaft ist von der Sonne und der einmaligen Aussicht verwöhnt. Die zum Verkauf stehende Wohnung bietet ein sehr wohliges Wohnambiente und überzeugt durch die schöne Lage in der Liegenschaft. Ob als Hauptwohnsitz oder Ferienwohnung – an dieser 4.5-Zimmer-Wohnung werden Sie viel Freude haben.

Verkaufspreis CHF 595 000.–  
inkl. Garage und  
Aussenparkplatz

Nebenkosten ca. CHF 3250.– im Jahr

PS: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Bitte überzeugen Sie sich selbst an Ort und Stelle.



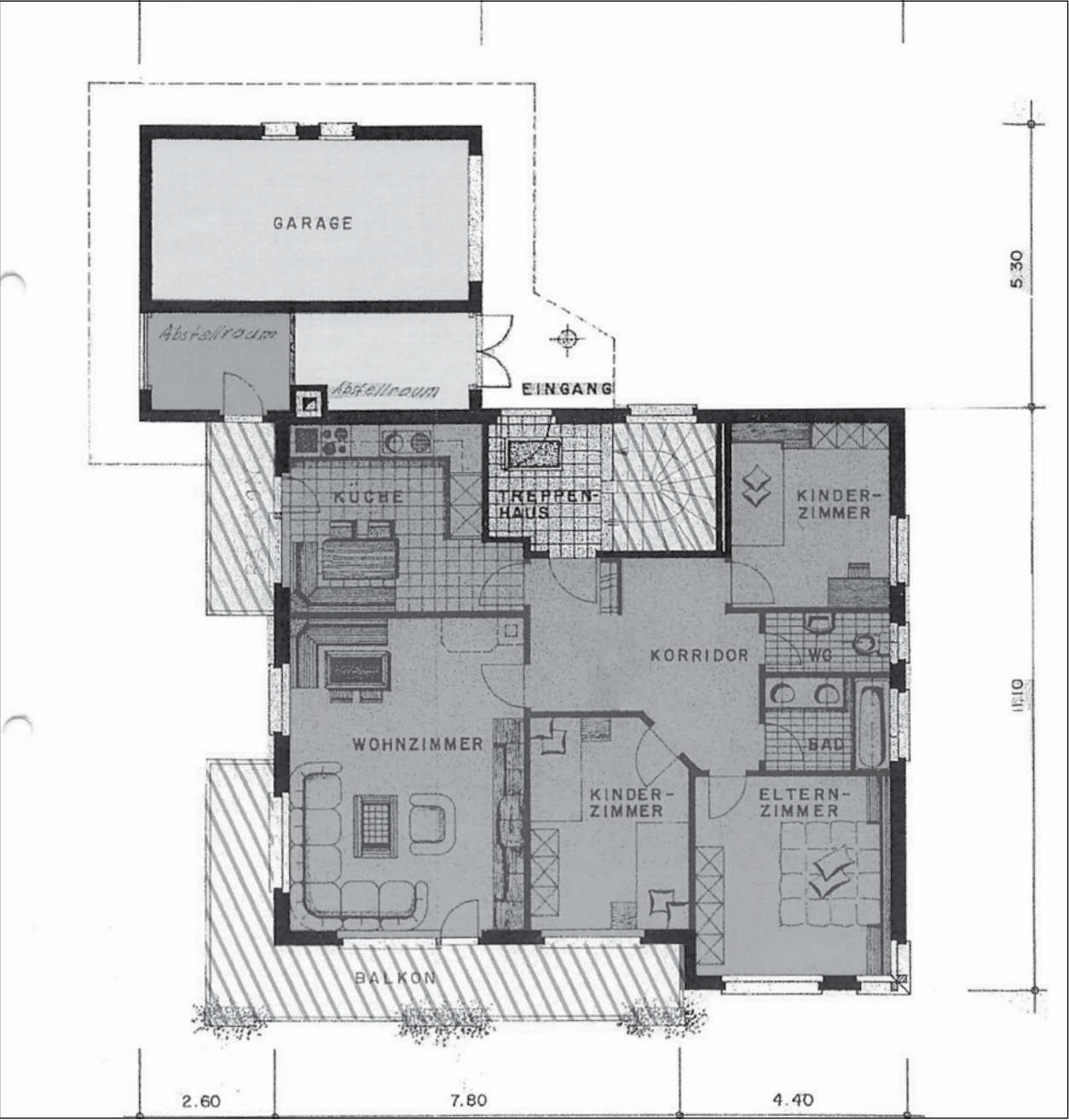


## Zonenplan





Grundriss EG



Grundriss UG

