

4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Aussicht

Hemmi Immobilien
Tel +41 81 356 21 60

Hauptstrasse 135
Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden
Web: feritel.swiss



4 ½ Zimmer-Wohnung mit Aussicht

Malix @ Lenzerheide, Chur

Zwischen dem Einstieg zur Ferienregion Lenzerheide und dem Naherholungsgebiet Brambrüesch gelegen bietet sich Malix als idealer Wohn- und Zweitwohnsitz an. Im Winter stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe 245 Pistenkilometer, Nacht-Skipisten, Skischulen, Permanentrennstrecke, Schlittel- und Rodelbahn, 56 km präparierte Loipen, Winter-Wanderwege und Bergrestaurants zur Verfügung. Im Sommer ist Malix ein idealer Ausgangsort für Passfahrten, Bahnausflüge (z.B. Berninaexpress), Mountainbike - touren oder Wanderungen auf über 300 km markierten Wanderwegen. Für Bike Begeisterte bieten sich das Bike Kingdom der Lenzerheide und der Alpenbikepark Chur in unmittelbarer Nähe an.



Mehrfamilienhaus, Dorfstrasse 48, 7074 Malix

8 Wohnungen sowie Autoeinstellhalle mit 17 Autoeinstellplätzen
 Baujahr 2021, Wohnzone 3, 1120 m.ü.M.
 Grundstücksfläche 962 m², sowie 1'656 m² Gewässer und Wald
 Viergeschossig mit Personenlift
 Massivbauweise mit verputztem Mauerwerk
 Satteldach mit Sichtbalken und Tonziegel
 Wärmeerzeugung mit Propangas und Solarkollektoren, Bodenheizung
 7 Gehminuten zu ÖV und 4 Gehminuten zur Schule
 2 Km zum Skigebiet Brambrüesch
 4 Km zum Einstieg Portal mit den Liftanlagen Lenzerheide-Arosa
 4 Km zur Rodelbahn, Eisfeld, Freibad, Tennisplätzen
 4 Km nach Chur und zum Autobahnanschluss A13
 Besonnung Süd-Ost
 Kunststoff-Fenster mit 3-fach-isolierungsglas, Schalldämmwert RW39dB
 Verbundraffstoren mit Elektroantrieb
 Erneuerungsfonds per 31.12.2024 CHF 36'227.05

Lage auf Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/FdixqKKCDvHNNHsxNA>

Video auf Youtube: <https://youtu.be/KZHlwZBYWl>



4 ½-Zimmer Eigentumswohnung Nr. 01.02 im 1. Obergeschoss Ost

STWE-Nr. 5 / 350099 / Wertquote 114/1000
 Beheizte Nettowohnfläche ca. 120 m²
 Durchschnittliche Raumhöhe ca. 2.4 m
 Ein Balkon mit Süd-Ost Ausrichtung ca. 14.7 m², Sonnenmarkise
 Als Erstwohnsitz-Wohnung im Grundbuch eingetragen
 Eingangsbereich mit Garderobe und Schränken
 Wohnzimmer offen gestaltet mit direktem Zugang zum Balkon
 Hochwertiger Ausbaustandard in der Küche mit viel Stauraum
 Drei Schlafzimmer
 Ein Badezimmer mit Dusche, sowie ein Badezimmer mit Badewanne
 Ein Abstellraum mit Waschmaschine, Trockner und Waschbecken
 Bodenbelag in den Badezimmern aus Feinstein
 Wohnung sehr gepflegt und gut unterhalten
 Kellerabteil ca. 8.6 m² neben der Wohnung gelegen
 Nebenkosten inkl. Erneuerungsfonds ca. CHF 4'532 (2024)
 Verfügbar sofort oder nach Vereinbarung
 Notariats-/ Grundbuch- und Handänderungskosten werden je hälftig geteilt
 Verkaufspreis: CHF 950'000
 Autoeinstellplätze Nr. 8 und 9: je CHF 40'000



Malix @ Lenzerheide und Chur

Entdecken Sie diese grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2021. Mit 120 m² Wohnfläche bietet diese rollstuhlgängige Wohnung höchsten Wohnkomfort an ruhiger Lage. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktisch gestalteter Eingangsbereich mit Garderobe. Der offene Wohnbereich ist grosszügig und verfügt über eine grosse Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon auf welchem Sie eine wunderschöne Weitsicht haben. Die Wohnung ist gepflegt und wird jedem viel Freude bereiten.

Die Wohnung überzeugt mit:

- **Grosszügiger Raumaufteilung:** 4.5 helle Zimmer mit optimaler Raumnutzung
- **Zwei Badezimmer:** Moderne Ausstattung für maximalen Komfort
- **Privater Balkon:** Mit schöner Panoramasicht auf die Berge zum Entspannen
- **Autoeinstellplätze:** Sichere Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug
- **Aufzug:** Bequemer Zugang von der Garage direkt zu Ihrer Wohnungstüre
- **Rollstuhlgängig:** Barrierefreies Wohnen
- **Pflegeleicht:** hochwertiger Vinylboden besonders geeignet bei Haustieren

Lage und Umgebung: Die Wohnung befindet sich an ruhiger Lage mit sonniger Ausrichtung. Die Bushaltestelle "Rezia" liegt nur 7 Gehminuten entfernt. Mit nur 15 Minuten Fahrzeit nach Chur genießen Sie alle Vorteile unserer Kantonshauptstadt – von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Kultur- und Freizeitangeboten. Zudem sind Sie in nur 10 Minuten in Churwalden-Bergbahnen, dem Startportal der Skiregion Lenzerheide-Arosa, was diese Wohnung zur idealen Wahl für Wintersportbegeisterte und Familien macht. Während der Hauptverkehrszeiten werden die Haltestellen im Halbstunden-Takt bedient.

Für Familien interessant: die Primarschule Malix liegt nur 4 Minuten Fussweg von der Wohnung entfernt.

Diese moderne Wohnung eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf zeitgemässen Wohnkomfort, Barrierefreiheit und eine ruhige Wohnlage in der schönen Bündner Landschaft legen. Geniessen Sie das Leben in Malix mit seiner perfekten Mischung aus Natur und Komfort. Zum Biken und Wandern starten Sie direkt vor der Haustüre.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Traumhafte Aussichten





Zentrum: 2'759'779 / 1'186'944

Lage auf GeoQR



*Wohnbereich mit
Aussicht aufs
Schanfigg, das
Churerloch und die
Rothorn-Bergkette*





**Moderne,
hochwertige
Küche**



Wohnbereich mit Zugang zur
überdeckten Terrasse mit
Panorama-Aussicht

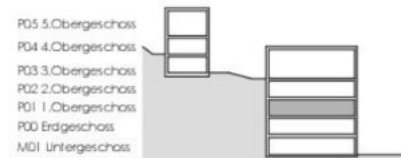




Moderne, stilvoll
eingerichtete
Badezimmer



Dorfstrasse - Malix
Wohnung P01.02

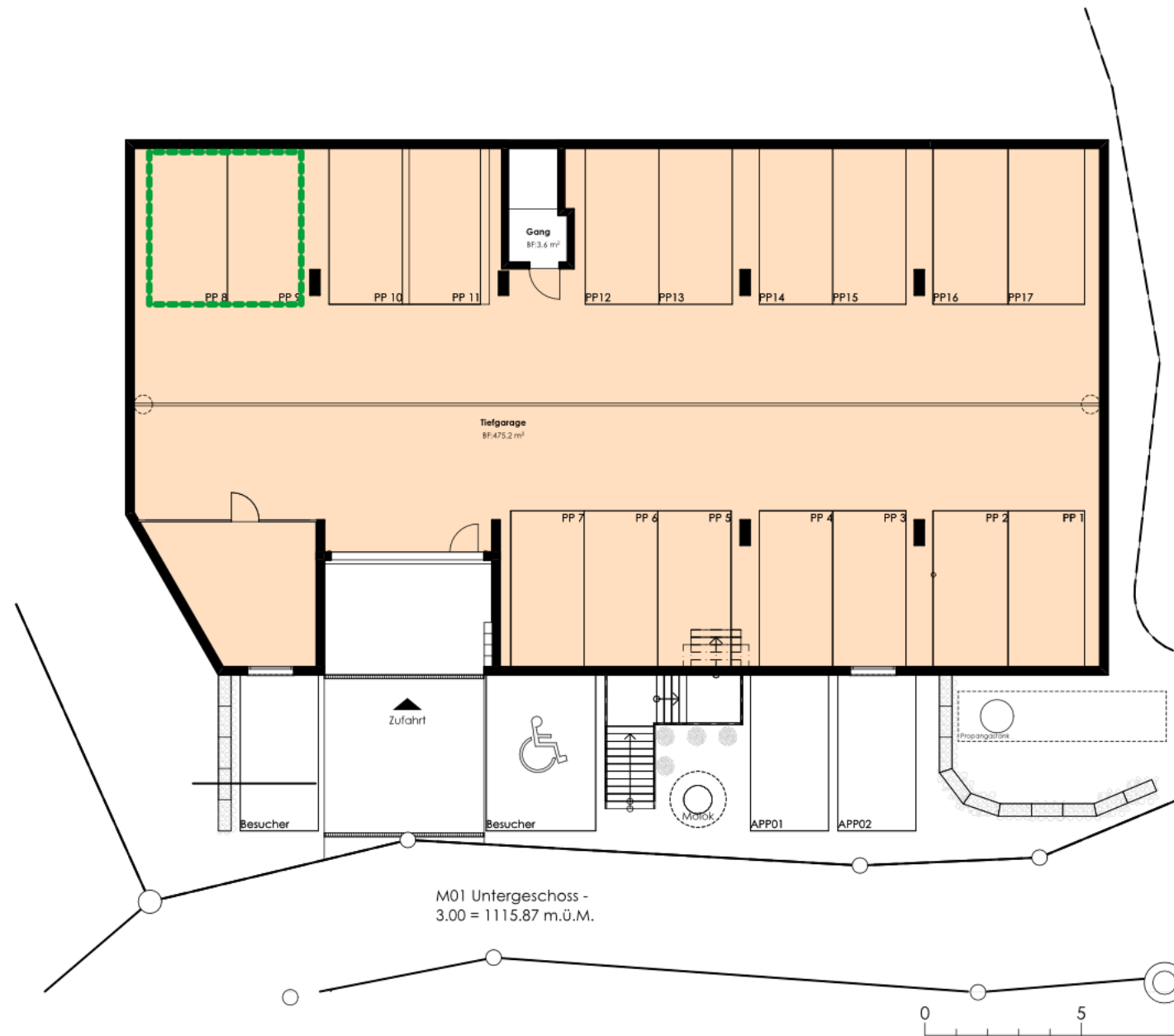
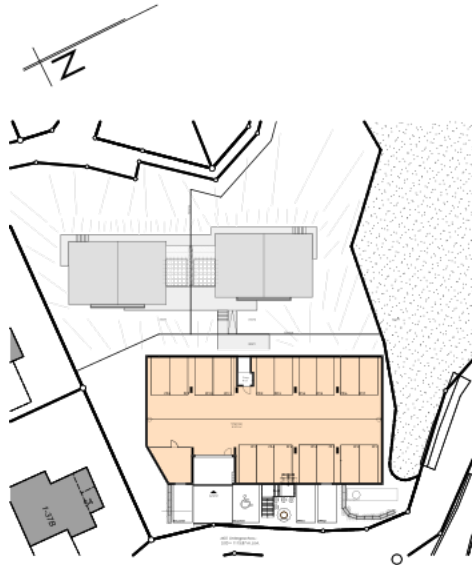
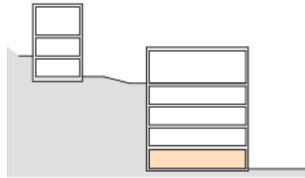


4½-Zimmer-Wohnung P01.02

Nettofläche	120.1 m²	Keller	8.6 m²
Balkon	14.4 m²		



Dorfstrasse - Malix
Garagengeschoss 1:200



2 Tiefgaragen-Plätze, optional



Hemmi Immobilien

Tel +41 81 356 2160

Hauptstrasse 135

Mail: immo@feritel.swiss

7075 Churwalden

Web: feritel.swiss