



## **5.5-Zimmer-Wohnung Zweitwohnung** Im malerischen Bergdorf Bergün/Bravuogn

**Für Kontakt verfügbar**

**Frau Karin Cadisch**  
+41792807603  
karin.cadisch@bluewin.ch

**Herr Michael Fasser**  
+41786298437  
michael.fasser@hotmail.com

# Inhaltsverzeichnis

Facts and Figures	2
Detailbeschreibung	3
Raumprogramm	4
Beschreibung	5
Lage	6
Infrastruktur	7
Impressionen	8
Finanzierung	18

---

# Facts and Figures

Die wichtigsten Informationen rund um das Verkaufsobjekt auf einen Blick.



## Adresse

Giassa 6, 7482 Bergün/  
Bravuogn



## Objektart

Wohnung (StwEg)



## Verkaufspreis

CHF 890'000.-



## Verfügbar ab

Nach Absprache



## Bruttowohnfläche

157 m<sup>2</sup>



## Zimmer

5.5



## Baujahr

1989



## Status

Erst-/  
Zweitwohnung

# Detailbeschreibung

## Angebot

Verkaufspreis (verhandelbar) CHF 890'000.-

---

## Eckdaten

Anteile 332/1000  
Verfügbar ab Nach Absprache  
Etage 2  
Zimmer 5.5  
Badezimmer 3  
Baujahr 1989  
Zustand Gepflegt  
Wärmeerzeugung Fernwärmeverbund  
Wärmeverteilung Bodenheizung

---

## Eigenschaften

Balkon Bergsicht  
Cheminée Parkplatz  
Gepflegt Kinderfreundlich  
Sonnig Ruhig  
Waschraum Zweitwohnsitz  
Garten Offene Küche

---

## Flächen

Bruttowohnfläche 157.78 m<sup>2</sup>  
Laube-/Balkonfläche 11.50 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche ~16 m<sup>2</sup>

---

# Raumprogramm

## 2. Obergeschoss

Entrée / Flur	8.71 m <sup>2</sup>
Wohnbereich / Essecke	36.72 m <sup>2</sup>
Küche	18.54 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	16.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10.45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11.50 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	3.20 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	5.37 m <sup>2</sup>
Laube	11.50 m <sup>2</sup>
Spensa	~3.36 m <sup>2</sup>

---

## Dachgeschoss

Galerie	3.80 m <sup>2</sup>
Arbeitsbereich	17.01 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	9.66 m <sup>2</sup>
Toilette	1.50 m <sup>2</sup>
Dachboden 1	6.96 m <sup>2</sup>
Dachboden 2	8.00 m <sup>2</sup>

---

## Beschreibung

Die heimelige 5.5-Zimmer-Wohnung liegt im Zentrum von Bergün im ruhigen Quartier «Giassa» und kann als Zweitwohnung genutzt werden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft umfasst ein Haus mit insgesamt acht Einheiten.

Das «Bergbijou» erstreckt sich auf zwei Stöcken und überzeugt mit einem grosszügigen Schnitt und attraktiven Besonderheiten wie die Galerie unter dem Dach. Das Raumangebot verteilt sich auf knapp 158 m<sup>2</sup>. Im vorderen Teil der Wohnung liegen zwei Schlafzimmer für Kinder und ein Badezimmer mit Dusche sowie eine Kombination aus Elternschlafzimmer und grosser Nasszelle inklusive Badewanne. Die Zimmer sind allesamt sehr grosszügig geschnitten und bieten diverse Optionen für eine Möblierung nach Wunsch.

Ein Rundbogen dient als dekorativer Durchgang vom Eingangsbereich zum Wohnbereich und eröffnet den hellen und freundlich gestalteten Wohn- und Essbereich. Die Ausrichtung des Wohnraums ist strassenabgewandt und ermöglicht viel Tageslicht. Besonders malerisch ist der Ausblick aus der langen Fensterfront im Wohnzimmer, durch welche die gesamte südliche Berglandschaft beobachtet werden kann.

Das positive Wohngefühl wird von dem Cheminée im Wohn- und Essbereich zusätzlich gestärkt. Wenn abends das Feuer angezündet wird, verteilt sich die Wärme in der ganzen Wohnung und ermöglicht romantische Abende. Insbesondere in den Wintermonaten trägt der lodernde Cheminéeofen zur gemütlichen Stimmung bei.

In den Sommermonaten ist der grosszügige Balkon mit ganztägiger Besonnung der ideale Platz für entspannte Stunden an. Hier kann neue Energie getankt und vom Alltagsstress entflohen werden. Vom Balkon aus scheint der Bergüner Hausberg «Piz Ela» zum Greifen nah.

Die Küche ist aus Holz und untermalt das gemütliche Wohnambiente. Sie ist im Landhausstil gestaltet und verfügt über viel Platz und grosszügigem Stauraum. Zur Ausstattung gehören sämtliche übliche Gerätschaften wie ein grosser Kühlschrank und ein Induktionskochfeld. Teil der Küche ist eine Bartheke, welche gleichzeitig als Raumtrenner zum Flur dient. Die Küche zeichnet sich durch eine sehr offene und praktische Raumgestaltung aus.

Zum Kaufobjekt gehört im Untergeschoss des Hauses ein eigener Keller. Ebenfalls sind auf diesem Geschoss ein gemeinschaftlicher Ski- und Veloraum sowie eine Waschküche zur Mitbenutzung vorhanden. Ausserdem umfasst das Objekt einen Aussenparkplatz mit Benutzungsrecht.

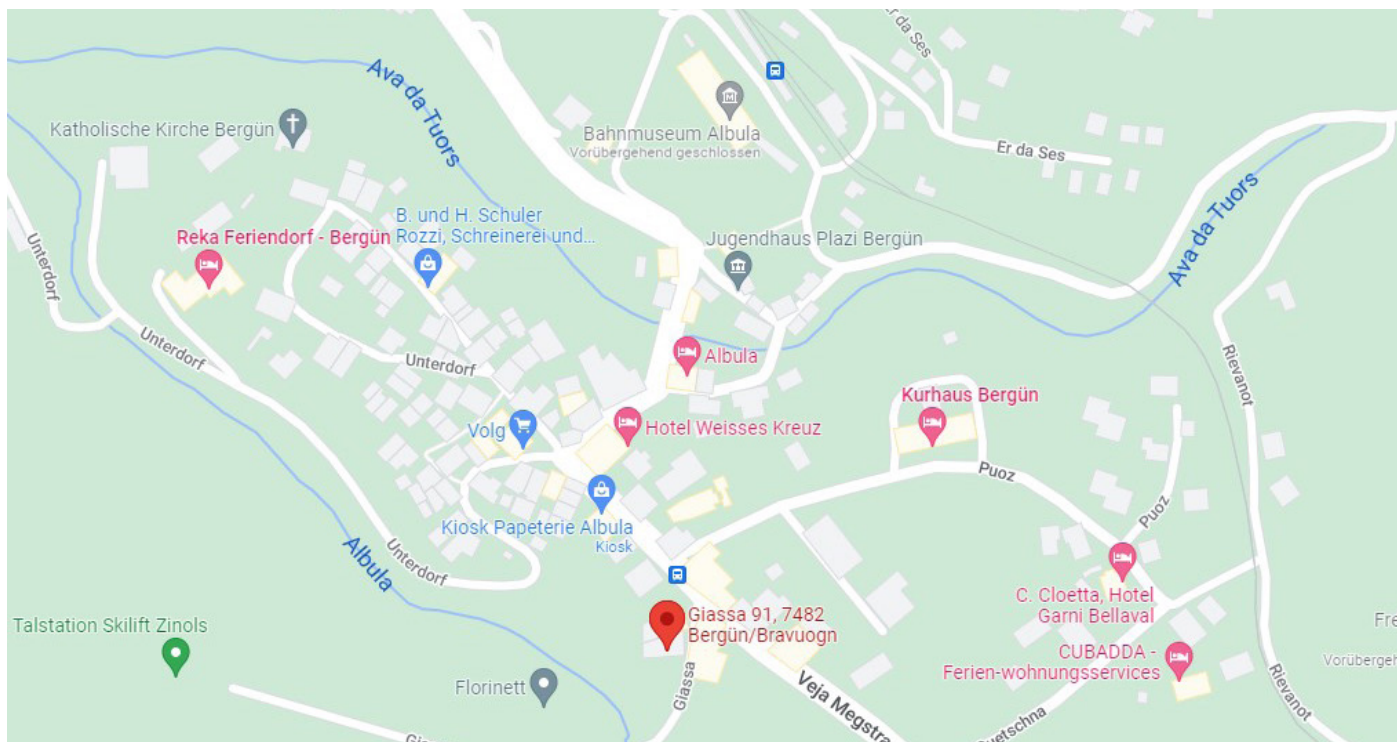
Der Verkauf der Wohnung erfolgt unmöbliert.

---

# Lage

## Übersichtsplan

Adresse: Giassa 6, 7482 Bergün/Bravuogn (ehemals Giassa 91)



Bergün liegt am Fusse des Albulapasses, welcher das Albulatal mit dem Engadin verbindet. Nach einer rund 20-minütigen Autofahrt über den Pass erreicht man die Engadiner Ortschaft La Punt. Bellinzona, die Hauptstadt unseres Nachbarkantons Tessin, und gesamt Südbünden sind in circa 1.5 Stunden per Auto erreichbar. Nach Zürich und St. Gallen gelangt man mit dem Pkw ebenfalls innert 2 Stunden.

Das Bergdorf ist ein beliebter Ausgangspunkt für erholsame Ausflüge ins wilde, aber wunderschöne Val Tuors. Das Tal ist bei Wanderinnen und Wanderer sehr beliebt und dient als Startpunkt für Bergtouren zur Keschhütte. Der Sommer in Bergün bietet viele weitere Highlights und Freizeitaktivitäten wie ein Besuch im höchstgelegenen Freibad oder ein Abstecher an den Palpuognasee, welcher die blaue Perle des Albulatals genannt wird.

Im Winter ermöglichen die beiden Schlittelbahnen (Preda/Bergün und Darlux) Adrenalin geladene Abenteuer direkt vor der Tür. Zudem bietet das dorfeigene Skigebiet Darlux breite Pisten und spannende Abfahrten für Wintersportlerinnen und Wintersportler. Für kleine Sportfans gibt es im Skigebiet Tect/Zinols ein schön gestaltetes «Kinderland» mit mehreren Liften und Pisten.

Das Dorf bietet mit seinen sechs Restaurants eine vielseitige kulinarische Palette. Die Dorfbäckerei und der Volg ergänzen das Angebot. Bergün ist ein facettenreiches, malerisches und belebtes Dorf: Ein Zuhause, welches in der Bündner Bergwelt abseits des hektischen Alltags Erholung bietet!

# Infrastruktur

## Einkauf

		
Mark Sport	1'	
Kiosk Bergün	2'	
Volg Bergün	3'	
Bäckerei Preisig	3'	
Coop Filisur	90'	10'

---

## Öffentlicher Verkehr

Bahnhof Bergün	8'	2'
Posthaltestelle (Stuls / Latsch)	2'	

---

## Sonstiges

Arzthaus	3'	2'
Schulhaus	3'	2'
Skilift Tect/Zinols	2'	1'
Skilift Darlux	9'	2'

---



# Impressionen der Wohnung

## Wohn- und Essbereich



# Küche



## Elternschlafzimmer



## Durchgang Eingangsbereich zum Wohnbereich



## Schlafzimmer 1



## Schlafzimmer 2



# Galerie



## Badezimmer 1





## Badezimmer 2



# Balkon



# Finanzierung

Wir empfehlen die Graubündner Kantonalbank als Finanzierungspartnerin.

**Kontakt:**

Herr Jachen Valentin

Leiter Hypotheken Lenzerheide

+41 81 385 23 09

[jachen.valentin@gkb.ch](mailto:jachen.valentin@gkb.ch)

---