



CASA SUT BASELGIA

Riein

# CASA SUT BASELGIA

## AUSBAU EINES HISTORISCHEN HAUSES MIT STALLGEBÄUDE

Wohnhaus mit Stallausbau als Erst- oder Ferien-, bzw. Zweitwohnsitz

241 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Etagen

Exklusives Wohngefühl mit Raumhöhen von bis zu 5 m

4 grosszügige Schlafzimmer, zusätzlich Büro/Bibliothek

Hochwertige Küche und Einbaumöbel vom Schweizer Schreiner

Unverbaubare Aussicht von Balkon und Galerie auf Berg und Tal

Originaler Specksteinofen

Stallausbau mit Garage, Technik, Keller, Hobby- und Skiraum

Aussenküche

Wellnessbereich: Sauna & Hot Tub

Terrassen, Balkon und gepflegter Garten

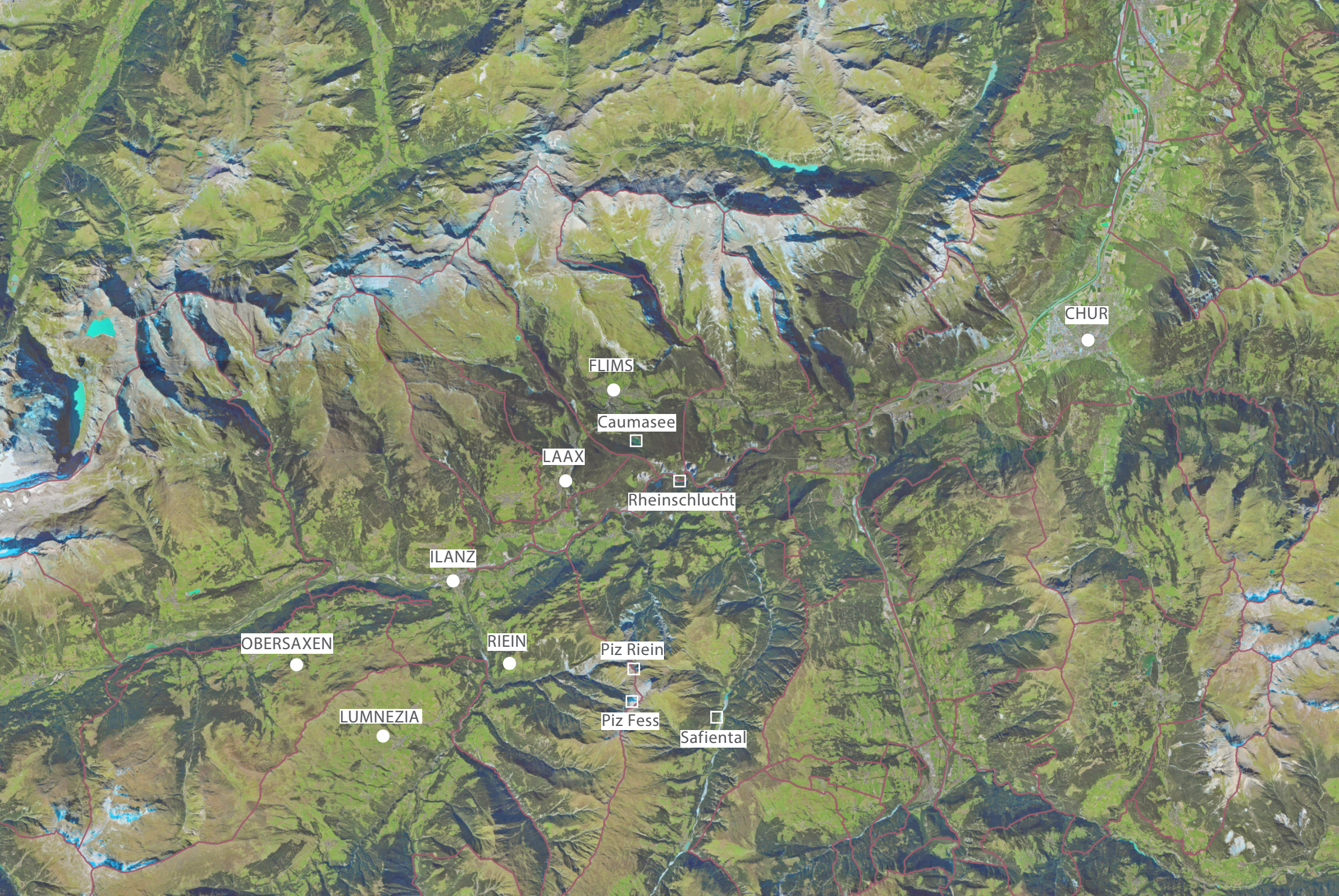
Energiegewinnung mittels Luftwärmepumpe

2 Parkplätze inklusive











# RIEIN

Surselva, Graubünden

Riein – Naturliebhaber, Sportler und Golfer. Das charmante Bündner Bergdorf mit knapp 70 Einwohnern liegt auf einer ausgedehnten, ebenen Terrasse im Val Lumnezia, in der Gemeinde Ilanz/Glion. Die ruhige, idyllische Lage, abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch kurzen Wegen in die Tourismuszentren, bieten sowohl Ansässigen als auch Feriengästen höchste Lebensqualität und machen die Gemeinde zum Geheimtipp für Aktivurlauber.

Diverse Freizeitbeschäftigungen wie Wandern, Biken, Golfen, Klettern, Wildwasserfahren sowie sämtliche Wintersportarten können in der unmittelbaren Umgebung in traumhafter Natur ausgeübt werden. So liegt ein 18-Loch-Golfplatz in Sagogn. Die international bekannte Tourismusdestination Laax ist mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen. Ilanz ist mittels Bus in 15 Minuten und mit dem Auto in 10min erreichbar.

Riein erreicht man von Zürich aus mit dem Auto nach eindreiviertel Stunden Fahrzeit, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in zweieinhalb Stunden. Auch das Tessin, mit seinem mediterranen Flair, ist in zweieinhalb Autostunden zu erreichen.







## WINTER GENIESSEN...

### Surselva, Graubünden

#### SKIGENUSS & SCHLITTELN

OBERSAXEN MUNDAUN/ VAL LUMNEZIA - Rund 120 Pistenkilometer mit Skischaukel als attraktive Verbindung zwischen Obersaxen Mundaun und Lumnezia. Schlitteln ist beispielsweise direkt von Triel Lumnezia auf ca. 3km langen Strecken nach Morissen oder Vella möglich. Schlitten können vor Ort gemietet werden. Weitere Strecken befinden sich in Obersaxen Mundaun. LAAX - Winter in Laax bedeutet 224 Pistenkilometer, vier Snowparks, Europas grösste Halfpipe und erste Freestyle-Halle, eine Freestyle Academy, gastronomische Vielfalt am Berg und im Tal, die keine Wünsche offen lässt, sowie jede Menge Events und Konzerte für Ihren Winterurlaub.

#### LANGLAUF

Die Region bietet in Degen und Vella, von Dezember bis März, ein abwechslungsreiches Loipennetz mit doppelt gespurten Loipen für klassische und Skating Technik.

#### SPORTZENTRUM FLIMS

Das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims bietet im Winter diverse Aktivitäten unter einem Dach: Ein Hochseilpark, eine Eishalle und ein Ausseneisfeld für Eishockey, Curling, Eisstockschiessen und Eiskunstlauf sowie ein Schiesskeller.

#### WINTERWANDERN UND SCHNEESCHUHTOUREN

Im Winter steht den Gästen Lumnezia mit über 50 km Wander- und Spazierwegen zur Verfügung. Einige der Wanderungen können auch mit Bergbahnen abgekürzt oder auf gewissen Abschnitten geschlittelt werden. Das gesamte Wanderwegnetz ist markiert und regelmässig präpariert.











## SOMMER ERLEBEN...

### Surselva, Graubünden

#### BIKEN – DIE BERGWELT AUF ZWEI RÄDERN ENTDECKEN

Die Region bietet Strecken für Mountainbiker, E-Mountainbiker oder Gravelbikes. Von leichten Cross Country-Strecken über Marathontouren und wahren Freeride-Highlights bis zu einem ausgebauten Flyer-Elektrobike-Netz wird alles geboten.

#### WANDERN – IDYLLISCHE TÄLER UND IMPOSANTE GIPFEL

Panoramawanderungen mit einmaliger Aussicht auf das Ferienparadies Surselva können zu Fuss mit dem Wanderbus oder der Sesselbahn von verschiedenen Orten aus gestartet werden. Zahlreiche abwechslungsreiche Wander- und Biketouren führen durch Moorlandschaften, vorbei an blühenden Alpenwiesen und verbinden Obersaxen Mundaun mit der Val Lumnezia

#### BADESEEN – SCHWIMMEN, FAULENZEN UND SONNENBADEN

Die Badeseen Davos Munts, Caumasee und Crestasee sind bekannt für ihr glasklares, türkisgrünes Wasser und ideal zur Abkühlung und Erholung nach anstrengenden Bikeausflügen oder Wandertouren. Der Laaxersee bietet mit einem Beachvolleyballfeld, einem Kinderspielplatz mit Pumptrack, Feuerstellen und einer Pedalobotsvermietung eine einmalige Kombination von Badespass und Bergferien.

#### IN- UND OUTDOOR ERLEBNISSE

Auch im Sommer bietet das Sportzentrum "Prau la Selva" in Flims diverse Freizeitbeschäftigungen wie einen Hochseilpark, eine Eishalle, einen Skatepark, Tennis, Minigolf, einen Schiesskeller u.v.m. an. Die Freestyle Academy Laax ist Europas erste Freestyle-Halle, ein moderner Spielplatz für Snowboarder, Freeskier, Skater und Biker.

#### GOLF – UNVERGESSLICHE RUNDEN VOR IMPOSANTER KULISSE

Golfclub Sagogn: Der Buna Vista Golfclub in Sagogn gehört zu den schönsten Golfplätzen der Schweiz. Hoch über dem Vorderrhein gelegen bietet der 18-Loch-Platz anspruchsvolle Spielbahnen und einen einmaligen Blick in die Bergwelt der Surselva. Die Golf Academy verhilft mit Golf Professional Paul Rowe, Swiss PGA Pro, auch Anfängern zur Platzreife.

Golfclub Domat/Ems: Der Golfplatz, gleich vor den Toren der Alpenstadt Chur, bietet 90 ha Raum für einmalige Golferlebnisse im Churer Rheintal. Die 1996 eröffnete 27-Loch-Anlage in Domat/Ems steht für komplettes und herausforderndes Golfvergnügen. Die grosszügig angelegte Trainingsanlage ist in der Golfszene sehr bekannt und gilt als eine der Besten in der Schweiz.

#### WELLNESS-ANGEBOTE

Gönnen Sie Körper und Geist Erholung pur: In den vielen Wellnessoasen der Region finden Sie zum Beispiel ein Hamam, zahlreiche Saunas, Dampfbäder und ein vielseitiges Massageangebot.

#### KULTUR UND LIFESTYLE

Die Region bietet eine attraktive Kultur vor eindrücklicher Bergkulisse. Die Konzerte des "Klassiksommers Flims" laden zum Hören und Staunen ein. Oder tauchen Sie mit einer Dorfführung tief in die Geschichte von Laax ein. Noch weiter zurück drehen Sie das Rad der Zeit im Parc La Mutta: Die mystischen Megalithen stehen seit der Bronzezeit in Falera. Und wer einen Blick in die Sterne wagen will, kommt in der Sternwarte Mirasteilas mit dem grössten öffentlich zugänglichen Teleskop der Schweiz auf seine Kosten.

Quellen: [www.laax.ch](http://www.laax.ch); [www.sagogn.ch](http://www.sagogn.ch); [www.ober saxen-mundaun.ch](http://www.ober saxen-mundaun.ch)







# CASA SUT BASELGIA

## Konzept, Material, Nachhaltigkeit

Das Casa Sut Baselgia vereint exklusives Wohnen mit rustikalem Alpencharme. Dieses grosszügige Haus mit einer Nettowohnfläche von 241m<sup>2</sup> auf vier Etagen, bietet Raum für individuelle Wohnräume - in atemberaubender Panoramalage auf 1'270m ü. M.

Das Wohnhaus mit Stallausbau bietet ein unvergleichbares Flair mit einmaligen Grundrissen und offenen Räumen mit bis zu 5m lichter Höhe. Durch den hochwertigen Ausbau gelingt ein Unikat mit traumhaftem Fernblick in die Schweizer Alpen.

Der Charme der alten Bausubstanz wird auch nach dem Ausbau zu spüren sein. Die tragenden Rundholzpfetten des Stallausbaus werden die neue Atmosphäre massgeblich prägen.

Um das bestehende Gebäude zu sanieren, werden die bestehenden Aussenwände, entsprechend aktuellen Energievorschriften, aussen isoliert und auf der Innenseite verputzt oder vertäfelt. Durch den Einsatz natürlicher Baustoffe entsteht ein wohltuendes Wohnklima mit nachhaltigem Aspekt.

Über die Zufahrt erreicht man die gedeckte Parkgarage im Stallausbau, die weiters über eine Aussentreppe nach unten, zum Eingang des Haupthauses, ins Erdgeschoss führt. Im Erd- bzw. Zugangsgeschoss des Hauptbaus befinden sich neben dem Entree mit Einbauschränken auch Masterbedroom mit gegenüberliegendem Masterbad und Ankleide, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad. Der Stallausbau, ist in diesem Geschoss über den überdachten Aussenbereich erreichbar und bietet grosszügige Räumlichkeiten für Technik, Keller, Velo oder Wintersportartikel. Auch eine Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum wäre denkbar.

Das Untergeschoss bietet direkten Gartenzugang. Hier befinden sich das Studio und ein zusätzliches Schlafzimmer mit Bad und der Waschbereich. Das Obergeschoss ist als offener Raum mit Galerie konzipiert. Hier zioniert die mittig gelegene Haupttreppe die Bereiche Küche, Essen und Wohnen. Über eine skulpturale Wendeltreppe gelangt man auf die ca. 20m<sup>2</sup> grosse Galerie, mit Weitblick in die umliegende Berglandschaft. Vom Obergeschoss ist über die aussenliegende gedeckte Laube der Stallausbau mit grosszügiger Outdoorküche und Wellnessarea erreichbar.

Ein unverbaubarer Panoramablick Richtung Bergmassiv Signinagruppe der Bündner Bergwelt unterstreicht die Wertigkeit des ausgebauten historischen Gebäudeensambles.

---

### HAUPT- /ZWEITWOHNSITZ

Das Projekt ist als Haupt- oder Zweitwohnsitz ohne Nutzungsbeschränkung baubewilligt.

---

### GEBÄUDEKENNZAHL

Nettowohnfläche*	241 m <sup>2</sup>
maximale Raumhöhe	5 m
Kubatur	1592 m <sup>3</sup>
Nutzfläche	337 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	572 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Parkplätze	2

\*NWF = Summe der beheizten Flächen sämtlicher innerhalb der Aussenwände liegender Wohnräume abzüglich Wandquerschnitte, unbeheizte Keller, Balkone, Terrassen, Fahrzeugeinstellräume.





## LAGEPLAN



Das Casa Sut Baselgia befindet sich an der Dorfstrasse Giudem Vitg im Herzen von Riein, einem der kleinsten Bergdörfer der Schweiz.

Wenige Meter von der Haustüre entfernt, am nordöstlichen Ende der Parzelle, befindet sich die Bushaltestelle mit Anbindung nach Ilanz Bahnhof. Abgesehen vom Hofladen befinden sich grössere Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in Ilanz. Wunderbare Spaziergänge, Wanderungen, sowie Ski- und Biketouren können teilweise direkt von der Haustür aus oder in unmittelbarer Nähe unternommen werden.

























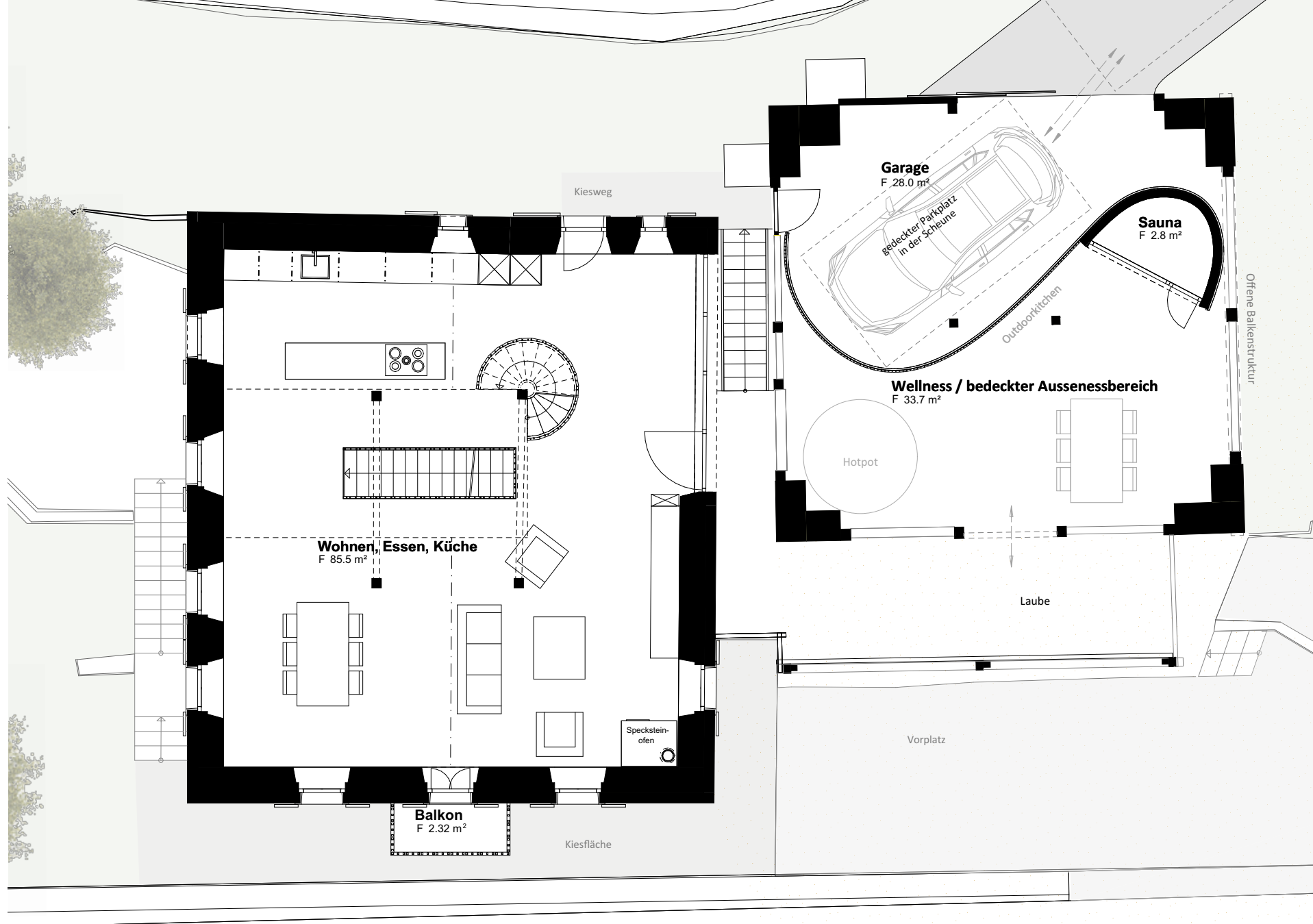
















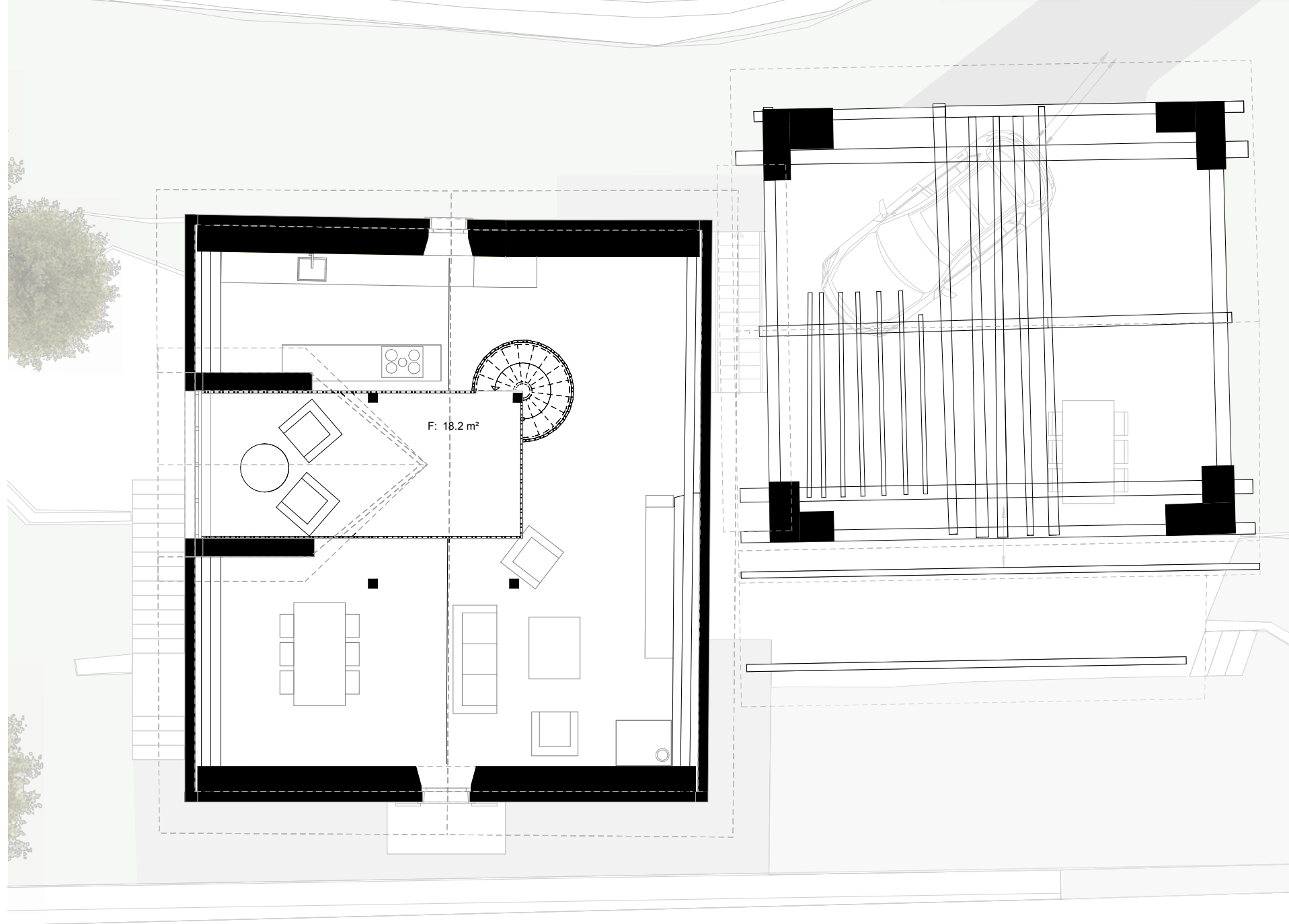






















# KAUFBESTIMMUNGEN

## GESCHÄFTSBEDINGUNGEN / VERZICHTSERKLÄRUNG

---

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die definitiven Ausführungspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen zu den Plänen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Obschon wir keine Zweifel an der Richtigkeit haben, übernimmt die von Mann Architektur GmbH keine Verantwortung, Garantie oder Haftung dafür. Die Käuferin muss sich mittels einer Käufer-Due-Diligence selber ein Bild über die Tatsachen machen und die Unterlagen und Informationen auf Richtigkeit überprüfen.

Mit dem Empfang dieser Unterlagen verpflichtet sich ein Kaufinteressent, diese ohne schriftliche Zustimmung des Herausgebers weder zu kopieren noch an Drittparteien weiterzugeben.

## VERKAUFSABWICKLUNG / VERKAUFSPREISE

---

Gemäss Beilage.

Von Mann Architektur GmbH wird vom Verkäufer entschädigt und wahrt dessen Interessen. Provisionsansprüche von Intermediären / Vermittlern etc. werden abgelehnt, auch wenn durch ihr Wirken oder durch diese Unterlagen ein Verkauf der Liegenschaften initiiert wird. Vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Das vorliegende Angebot ist eine unverbindliche Offerte.

BAUHERR

Elviro Immobilien GmbH  
Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg

ARCHITEKTUR,VISUALISIERUNG,  
BERATUNG UND VERKAUF  
von Mann Architektur GmbH  
Seestrasse 29, 8700 Küsnacht







EIN PROJEKT VON

*Elviro* Immobilien

Elviro Immobilien GmbH  
Sonnenhofstrasse 2 · 8132 Egg b. Zürich

VERKAUF UND BERATUNG  
ARCHITEKTUR UND GESAMTLEITUNG

**von mann**  **architektur**

von Mann Architektur GmbH  
Seestrasse 29, 8700 Küsnacht

Tel.: +41 44 554 61 51 · Mobil: +41 76 475 81 76  
immobilien@vonmann.ch · [www.vonmann.ch](http://www.vonmann.ch)