

CHIGGIOGNA

MFH mit sieben 3-Zimmer-Wohnungen
mit Parkplätzen an sehr ruhiger, sonniger zentraler Lage

Condominio con sette app. di 3 locali
con posti auto in una posizione centrale, molto tranquilla e
soleggiata



4180/5501

Fr. 1'200'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

Ufficio: via Ciseri 2b, 6600 Locarno | Tel: 079 643 78 67 | beat.geiersberger@ti-immobili.ch

Standort | Umgebung

6764 Chiggiogna, Via Augustino Nizzola 9

Region: Untere Leventina

Lage: ruhig und sonnig

Einkäufe: in Faido

Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 50 m

Entfernung zur nächsten Stadt: ca. 30 km

Entfernung von der Autobahn: ca. 300 m

Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 450 m²

Grundstückfläche: ca. 746 m²

Etagen: 4

Renovationen: 2020 - 2025

Zustand: gut

Heizung: Wärmepumpe und Ölheizung

Keller: ja

Parken: 6 Aussenparkplatz

Beschreibung

Dieses 7-Familienhaus liegt an einer ruhigen und sonnigen Lage in der Gemeinde Faido, in der Zone Chiggiogna an der Via Agustino Nizzola 9 in der unteren Leventina.

Dieser fünfgeschossige Hausteil mit sieben 3 ½-Zimmer-Wohnungen befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Der Gebäudeteil Nord weist drei 3-Zimmer-Wohnungen, wobei die Wohneinheit im 2. Obergeschoss im Jahre 2024 renoviert wurde. Der Gebäudeteil Süd wurde 2020 vollständig mit drei neuen 3-Zimmer-Wohnungen ausgebaut. Das Haus wurde 2023 mit einer Totalerneuerung der Fassade verschönert und 2024/25 mit neuem Dach und dem Einbau einer 3 ½-Zimmer-Mansardewohnung erweitert. Die Dachwohnung erstreckt sich über beide Hausteile und bietet ein angenehmes, rustikales Wohnambiente mit der Dachuntersicht und den alten Querbalken. Im Kellergeschoss befinden sich einerseits die Ölheizung im Nordteil und die Wärmepumpe im Südteil sowie Kellerabteile der Wohnungen. Der Aussenbereich besteht aus Gartenflächen und Sitzplätzen der Erdgeschosswohnung Süd.

Die Wohnungen sind voll vermietet, teilweise mit langjährigen Mietern zu günstigen Mieten. Die Mieterträge belaufen sich auf Fr. 65'400.-- und somit ergibt sich eine Rendite von 5.45 %. Die Liegenschaft ist auch aufgeteilt in Stockwerkeigentum.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Es stehen sechs Aussenparkplatz zur Verfügung und weitere könnten erstellt werden. Direkt neben dem Haus ist die Bushaltestelle mit Verbindung zum Bahnhof Faido oder nach Biasca. In ca. 20 Autominuten erreicht man Bellinzona und in 40 Minuten die Städte Locarno oder Lugano mit ihren Seen. In Faido sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post und ein Spital.

Highlights

- ✓ Ruhige, zentrale und sonnige Aussichtslage
- ✓ Schöne neu ausgebaute Wohnungen mit neuer Fassade
- ✓ Gartenanlage
- ✓ Gute Autobahn-/ÖV-Anbindung

Ubicazione | Dintorni

6764 Chiggiogna, Via Augustino Nizzola 9

Regione: Bassa Leventina

Posizione: tranquilla e soleggiata

Negozi: a Faido

Trasporti pubblici: a circa 50 m

Distanza dalla città più vicina: circa 30 km

Distanza dall'autostrada: circa 300 m

Informazione sull'immobile

Superficie abitabile: circa 450 m²

Superficie del terreno: circa 746 m²

Piani: 4

Ristrutturazioni: 2020 - 2025

Condizioni: buone

Riscaldamento: pompa di calore e a gasolio

Cantina: sì

Parcheggi: 6 posti auto esterni

Descrizione dell'immobile

Questo condominio di 7 appartamenti sorge in una posizione tranquilla e soleggiata nel comune di Faido, nella zona di Chiggiogna, al numero 9 di Via Augustino Nizzola, nella Bassa Leventina.

Questa ala dell'edificio, a cinque piani, con sette appartamenti da 3 ½ locali, si trova in buone condizioni strutturali. L'ala nord dell'edificio comprende tre appartamenti da 3 locali, di cui quello al 2° piano è stato ristrutturato nel 2024. L'ala sud dell'edificio è stata completamente ampliata nel 2020 con tre nuovi appartamenti di 3 locali. L'edificio è stato abbellito nel 2023 con un rifacimento totale della facciata e ampliato nel 2024/25 con un nuovo tetto e l'inserimento di un appartamento mansardato di 3 ½ locali. L'appartamento mansardato si estende su entrambe le parti dell'edificio e offre un ambiente abitativo piacevole e rustico, con la vista delle travi del tetto e le antiche travi trasversali. Nel seminterrato si trovano, da un lato, l'impianto di riscaldamento a gasolio nella parte nord e la pompa di calore nella parte sud, nonché i ripostigli degli appartamenti. L'area esterna è costituita da spazi verdi e posti a sedere dell'appartamento al piano terra sud.

Gli appartamenti sono tutti affittati, in parte a inquilini di lunga data a canoni vantaggiosi. I ricavi da locazione ammontano a Fr. 65'400.--, con un rendimento del 5,45%. L'immobile è inoltre suddiviso in proprietà per piani.

L'immobile è facilmente raggiungibile in auto. Sono disponibili sei posti auto all'aperto e se ne potrebbero realizzare altri. Proprio accanto alla casa si trova la fermata dell'autobus con collegamenti alla stazione ferroviaria di Faido o a Biasca. In circa 20 minuti di auto si raggiunge Bellinzona e in 40 minuti le città di Locarno o Lugano con i loro laghi. A Faido ci sono numerosi negozi, banche, l'ufficio postale e un ospedale.

Highlights

- ✓ Posizione tranquilla, centrale e soleggiata con vista panoramica
- ✓ Bellissimi appartamenti recentemente ristrutturati con facciata nuova
- ✓ Giardino
- ✓ Ottimi collegamenti con l'autostrada e i mezzi pubblici

Wohnraum mit Küche im Dachgeschoss | soggiorno con cucina nel solaio



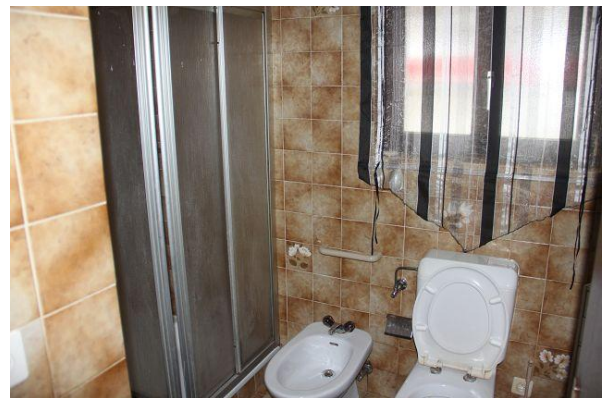
Zimmer im Dachgeschoss | camera nel solaio



Wohnung Süd 2. OG



Wohnung Nord im 2. OG



Garten und Aussicht



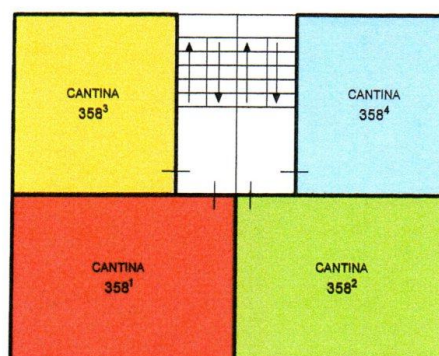
Garten und Ansichten



PIANO CANTINA

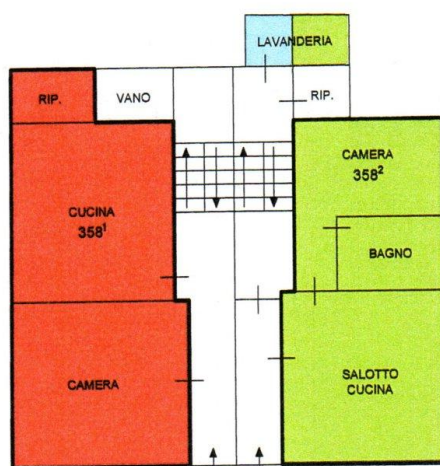
1:200

3



PIANO TERRENO

1:200



358¹

INVARIATA

358²

COMPROPRIETÀ DEL FONDO - PART. 358 CON DIRITTO ESCLUSIVO SU:

- CANTINA AL P. C.;
- SALOTTO - CUCINA, CAMERA E BAGNO AL P.T.;
- BAGNO AL I.P.

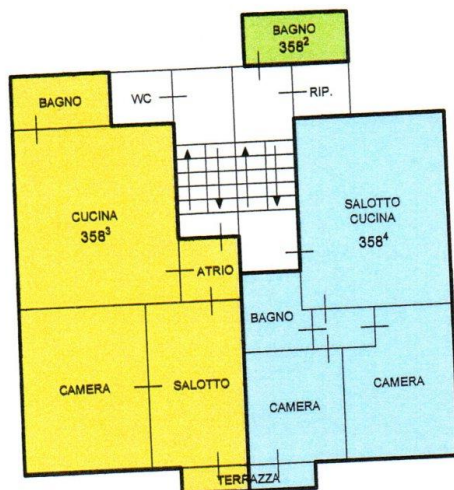
PART. COLORATA IN VERDE SUL PS 21

PRIMO PIANO

1:200

5

1



358³

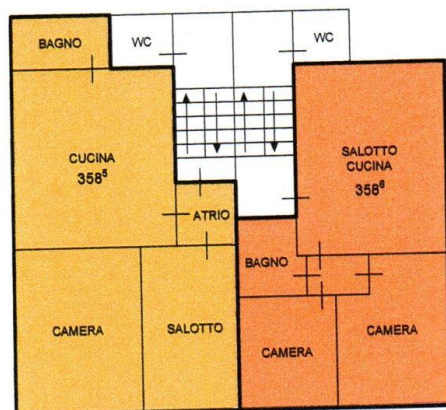
INVARIATA

358⁴

COMPROPRIETÀ DEL FONDO - PART. 358 CON DIRITTO ESCLUSIVO SU:
 - CANTINA AL P. C.;
 - SALOTTO - CUCINA, 2 CAMERE, BAGNO E TERRAZZA AL I.P.;
 - SOLAIO AL PIANO SOLAIO.
 PARTE COLORATA IN AZZURRO SUL PS 21

SECONDO PIANO

1:200



358⁵

INVARIATA

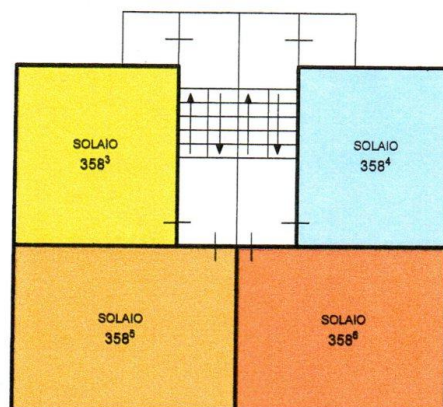
358⁶

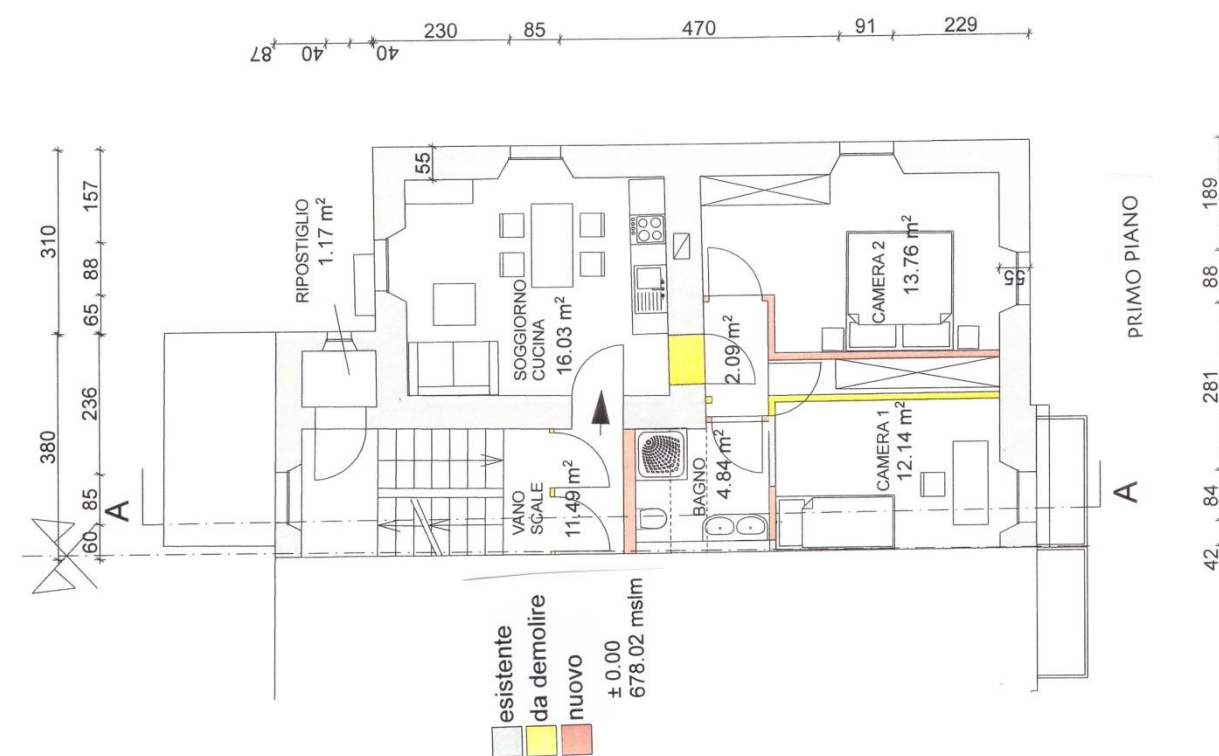
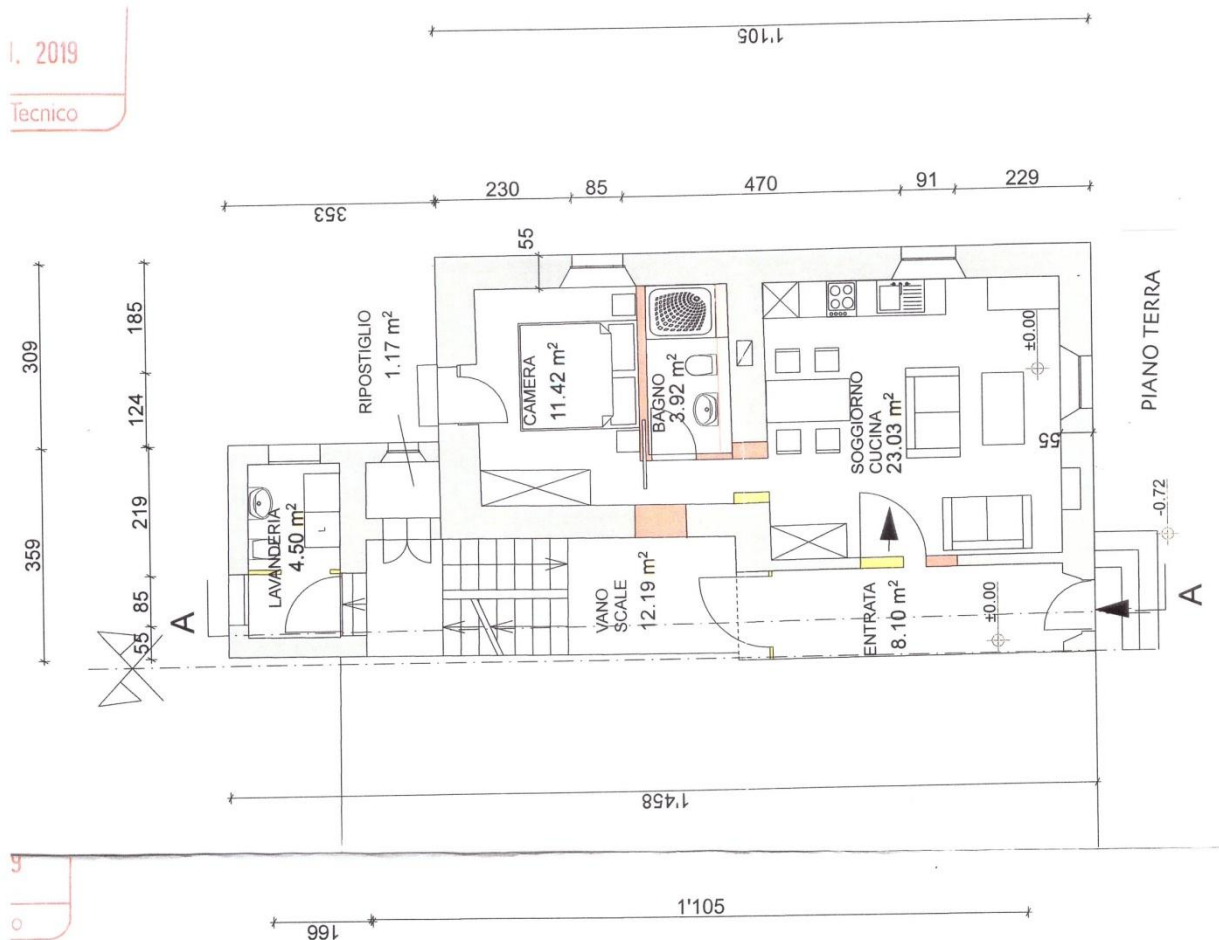
COMPROPRIETÀ DEL FONDO - PART. 358 CON DIRITTO ESCLUSIVO SU:
 - SALOTTO - CUCINA, 2 CAMERE E BAGNO AL II.P.;
 - SOLAIO AL PIANO SOLAIO.
 PARTE COLORATA IN MARRONE SUL PS 21

PIANO SOLAIO E TETTO

1:200

7





■ esistente
 ■ da demolire
 ■ nuovo
 ± 0.00
 678.02 mslm

PANO 1/16

RILIEVO EDIFICIO A FAUDO-CHIGGIOLINA

FACCIA

dott. arch. IJAV - OTIA Olivia Genni
Nucleo Brena 86
0937 Brena

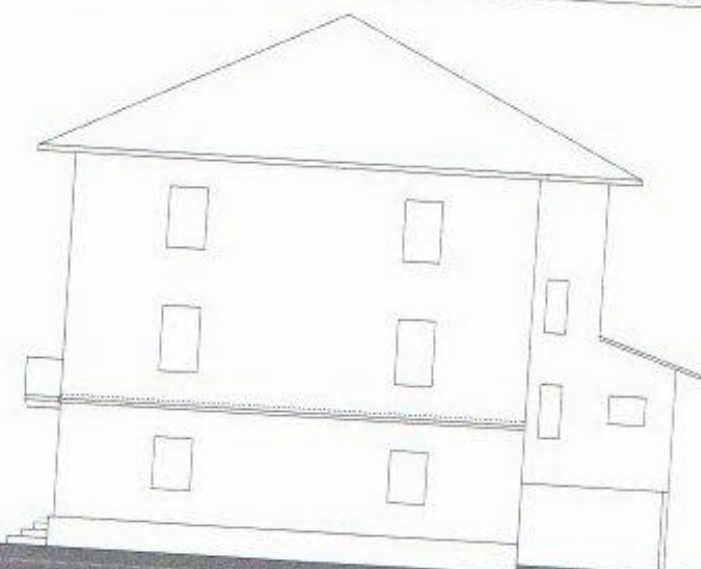
tel e fax: 001 96664 25
cell: 070627751
e-mail: olivia.genni@ticino.com

PROPRIETARIO: Riet Geisberger
Stalionsstrasse 8
6023 Reinholdburg

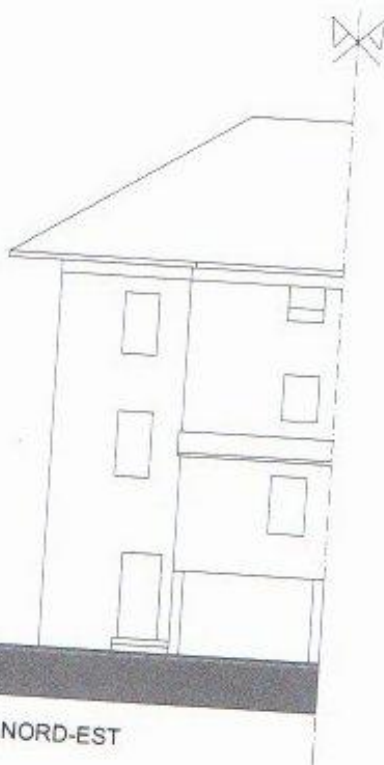
MARE: 358.850

SCALA: 1:100

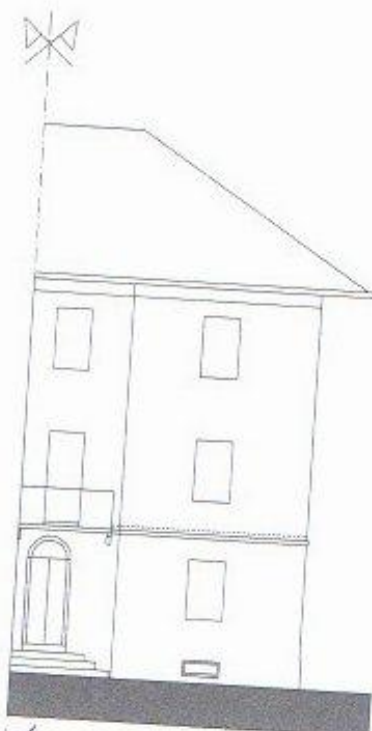
DATA: 25.01.19



FACCIATA SUD-EST



FACCIATA NORD-EST

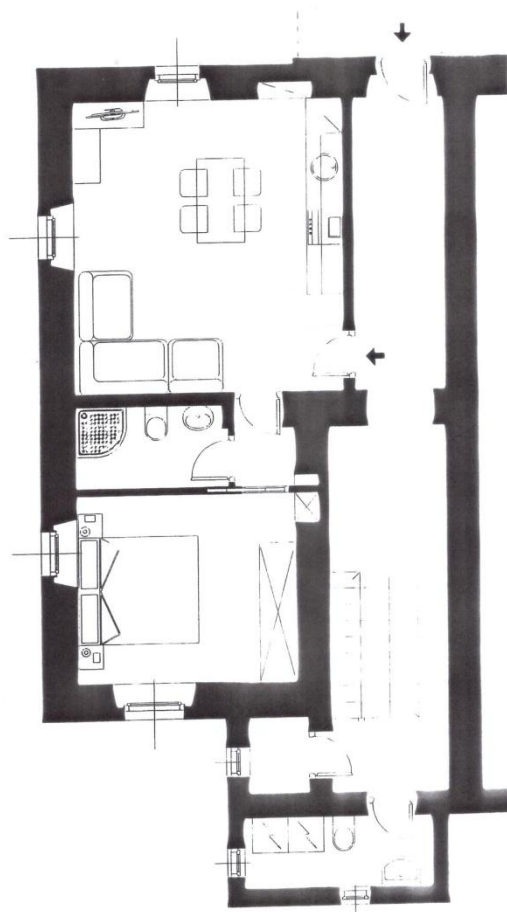


FACCIATA SUD-OVEST

12

PIANTA PIANO TERRA STATO DI PROGETTO

scala 1:100



PIANTA PIANO TIPO STATO DI PROGETTO
SOLUZIONE B

scala 1:100

