

ARANNO

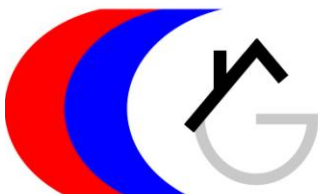
5 ½-Zimmer-Villa mit grossem Umschwung
an sehr ruhiger und sonniger Aussichtslage

Villa di 5 ½ locali con grande terreno
Molto tranquilla, soleggiata e con bellissima vista



4180/4222

Fr. 1'770'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

www.ti-immobili.ch

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • beat.geiersberger@ti-immobili.ch

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



● Standort | Umgebung

6994 Aranno, Prümé
Region: Malcantone
Lage: ruhige und sonnige Aussichtslage
Aussicht: schöner Ausblick
Schulen: in den Nachbardörfern
Einkauf: in den Nachbardörfern
öffentlicher Verkehr: 100m
Distanz nächste Stadt: 14km
Distanz Autobahn: 12km

● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 181 m²
Nutzfläche UG: ca. 146 m²
Grundstückfläche: ca. 1390 m²
Geschosse: 3
Baujahr: 2021
Bad/Dusche: 2
Heizung: Wärmepumpe
Parkplätze: Doppelgarage und Aussenplätze

● Beschreibung

Dieses 5 ½-Zimmer-Villa mit Gartenanlage liegt an sehr ruhiger und sonniger Aussichtslage in Aranno, Ortsteil Prümé im Malcantone auf 700 m/M.

Diese Villa wurde 2021 erstellt und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Sie bietet mit den vielen grossflächigen, hellen Räumlichkeiten und der Auswahl von sehr schönen Materialien an Bodenbelägen, Dachuntersichten, Bädern und Küche ein hohes Wohnambiente.

Das dreigeschossige Haus besteht aus einem Untergeschoss mit einer grossen Doppelgarage, einer Waschküche, einem Heizungsraum und einem Kellerraum.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein grosser, offener Raum, ein Gästeraum, die luxuriöse Küche, der grossflächige Wohnraum (123 m²) und ein Bad.

Im Dachgeschoss mit 83 m² Fläche sind der grossflächige Schlafraum und ein grosses Badezimmer eingebaut.

Dem Erdgeschoss vorgebaut sind eine Terrasse mit vorgelagerter Rasenfläche und ein weiterer Sitzplatz gegen Süden. Verschiedene Wiesenfläche befinden sich rund um das Gebäude. Ein grosser Vorplatz vor der Garage bietet viele Autoabstellplätze.

Eine herrliche Aussicht erstreckt sich ins Tal, auf die umliegenden malerischen Dörfer, auf die Bergketten bis hin zum Monte Rosa.

Das Malcantone ist beliebt für seine vielen Wandermöglichkeiten und den malerischen Dörfern mit ihren Grotti, die zum Verweilen bei einem Glas Wein und feinen Tessiner Spezialitäten einladen.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Die grosse Doppelgarage und die Aussenparkplätze bieten vielen Fahrzeuge Platz. Die Fahrt zur Autobahn A2 und ins Stadtzentrum von Lugano dauert 15 Minuten. Es führt eine Postautoverbindung über Cademario nach Lugano oder nach Agno zur Trambahn, welche zum Bahnhof Lugano fährt. Einkaufsmöglichkeiten und die Schulen sind in den Nachbardörfern.

● Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Aussichtslage
- ✓ luxuriös ausgebauter Villensitz
- ✓ gute Anbindung an OeV

● Posizione | Dintorni

6994 Aranno, Prümé

Regione: Malcantone

Posizione: posizione tranquilla e soleggiata

Vista: bella vista

Scuole: in vicinanza

Shopping: in vicinanza

Trasporto pubblico: 100m

Distanza dalla prossima città: 14 km

Distanza autostrada: 12 km

● Dati salienti | Attrezzature

Superficie abitabile: circa 181 m²

Superficie utilizzabile UG: circa 146 m²

Superficie terreno: circa 1390 m²

Cubatura: circa 788 m³

Piani: 3

Anno di costruzione: 2021

Bagno/doccia/WC: 2

Riscaldamento: pompa di calore

Posti auto: garage doppio e posti esterni

● Descrizione dell'immobile

Questa villa di 5 ½ locali con giardino si trova in una posizione panoramica molto tranquilla e soleggiata ad Aranno, frazione di Prümé nel Malcantone a 700 m/M.

La villa è stata costruita nel 2021 ed è in ottime condizioni strutturali. Offre un'elevata abitabilità grazie ai numerosi locali ampi e luminosi e alla scelta di materiali molto belli per i pavimenti, gli intradossi, i bagni e la cucina.

La casa a tre piani è composta da un seminterrato con un grande garage doppio, una lavanderia, un locale caldaia e un locale cantina.

Al primo piano si trovano una grande sala open space, una camera per gli ospiti, la lussuosa cucina, l'ampio soggiorno (123 m²) e un bagno.

Nella mansarda, con 83 m² di spazio, si trovano una grande camera da letto e un ampio bagno.

Davanti al piano terra si trovano una terrazza con un prato anteriore e un'ulteriore area salotto verso sud. Intorno all'edificio si trovano diverse aree a prato. Un ampio piazzale davanti al garage offre un ampio spazio per il parcheggio.

Una magnifica vista si estende sulla valle, sui pittoreschi villaggi circostanti, sulle catene montuose fino al Monte Rosa.

Il Malcantone è famoso per le sue numerose possibilità di escursioni e per i pittoreschi villaggi con i loro grotti, che invitano a soffermarsi davanti a un bicchiere di vino e a raffinate specialità ticinesi.

La proprietà è facilmente raggiungibile in auto. L'ampio garage doppio e i parcheggi esterni offrono spazio per molti veicoli. L'autostrada A2 e il centro di Lugano sono raggiungibili in 15 minuti. C'è un collegamento con l'auto postale via Cademario per Lugano o ad Agno per il tram che porta alla stazione di Lugano. I negozi e le scuole si trovano nei villaggi vicini.

● Highlights

- ✓ posizione panoramica molto soleggiata e tranquilla
- ✓ residenza in villa lussuosamente sviluppata
- ✓ buon collegamento con i trasporti pubblici



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



Küche / cucina



Küche / cucina



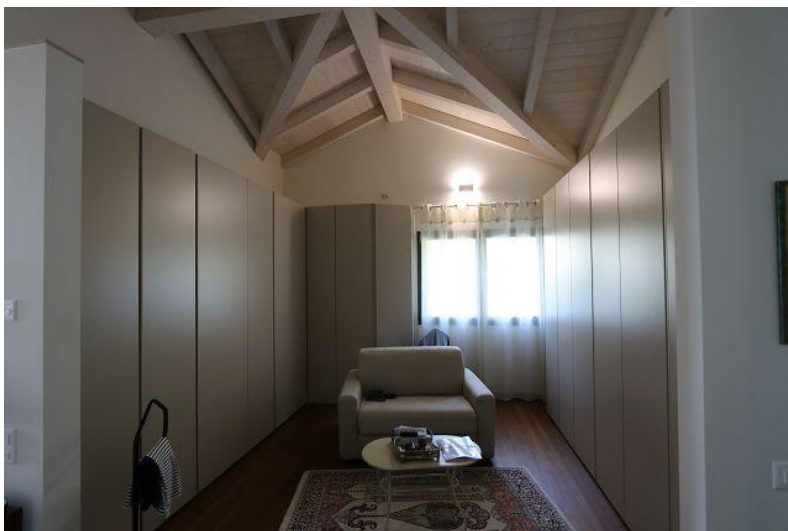
Salon / salone



Salon / salone



Salon / salone



Gästezimmer / camera per ospiti



Doppelzimmer im Dachstock / camera matrimoniale sotto tetto



Doppelzimmer im Dachstock / camera matrimoniale sotto tetto



Bad/Dusche / bagno/doccia



Bad/Dusche / bagno/doccia



Bad/Dusche / bagno/doccia



Waschküche / lavanderia



Heizungsraum / locale tecnico



Keller / cantina



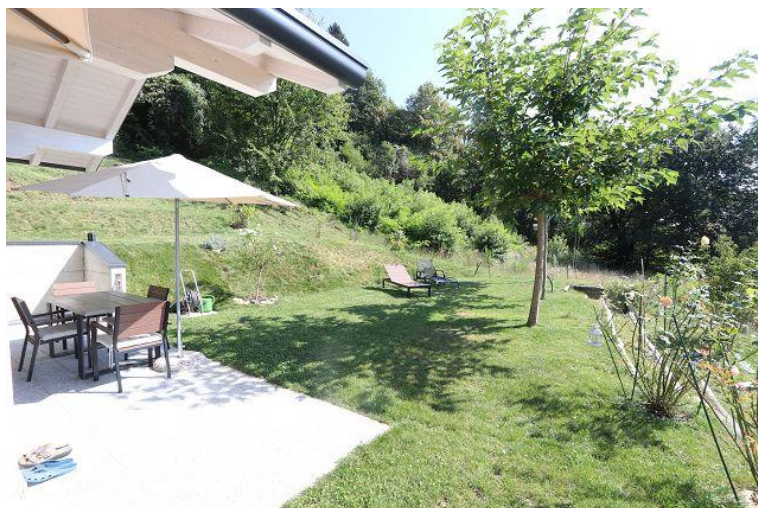
Terrassen / terrazze



Terrassen / terrazze



Terrassen / terrazze



Terrassen / terrazze



Terrassen / terrazze



Garten / giardino



Aussicht / vista



Aussicht / vista



Aussicht / vista



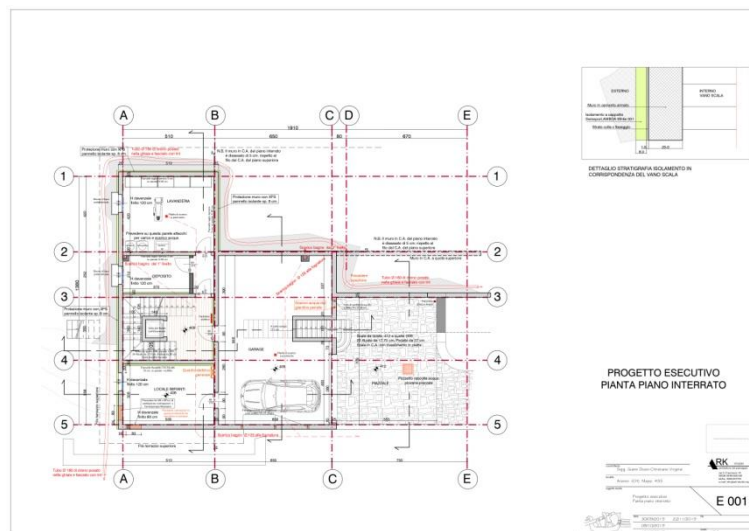
Aussicht / vista



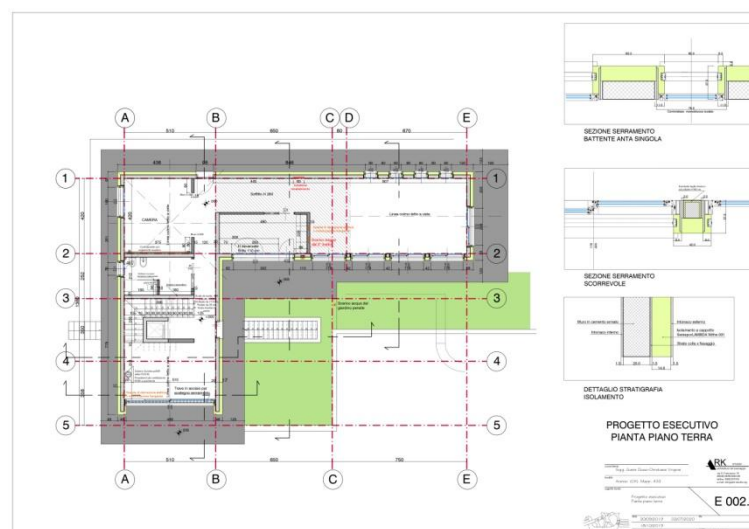
Aussicht / vista



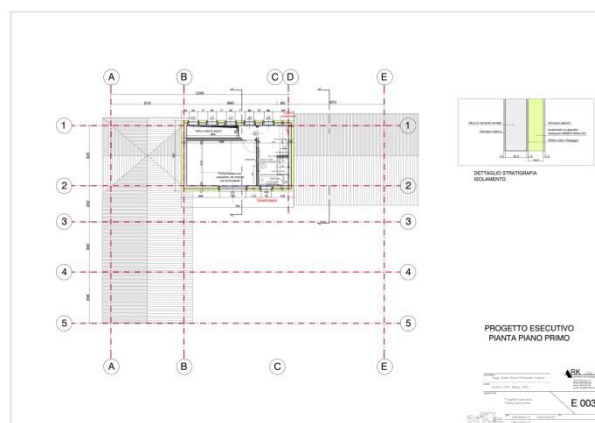
Garage



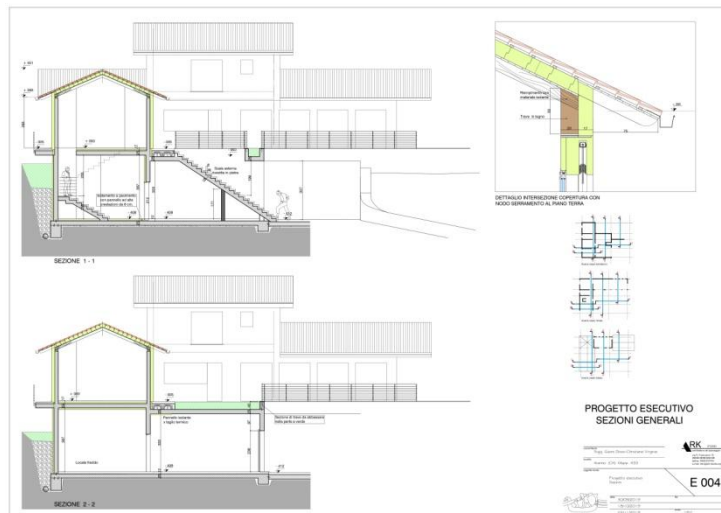
Grundriss Keller / piano cantina



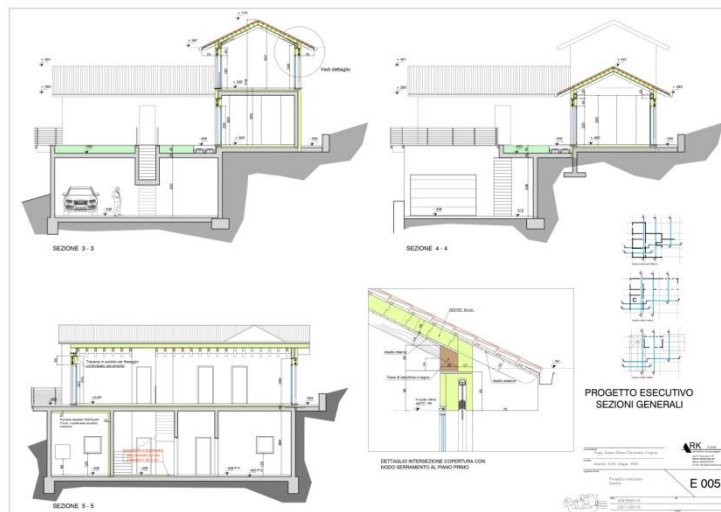
Grundriss Wohngeschoss / primo piano



Grundriss Dachgeschoss / piano sotto tetto



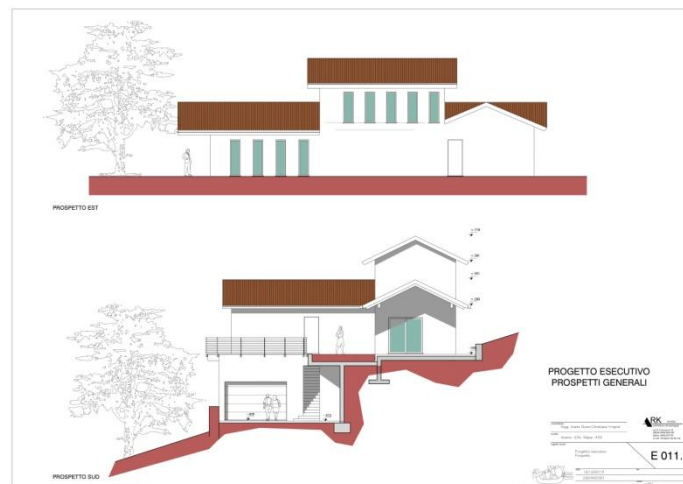
Schnitt / sezione



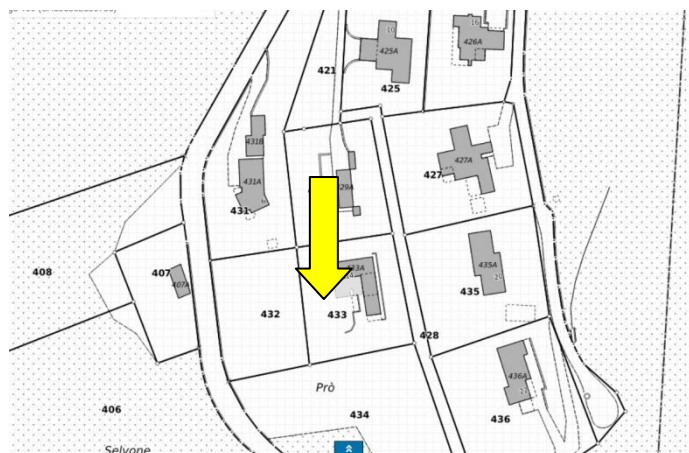
Schnitt / sezione



Fassaden / facciate



Fassaden / facciate



Geometerplan / planimetria

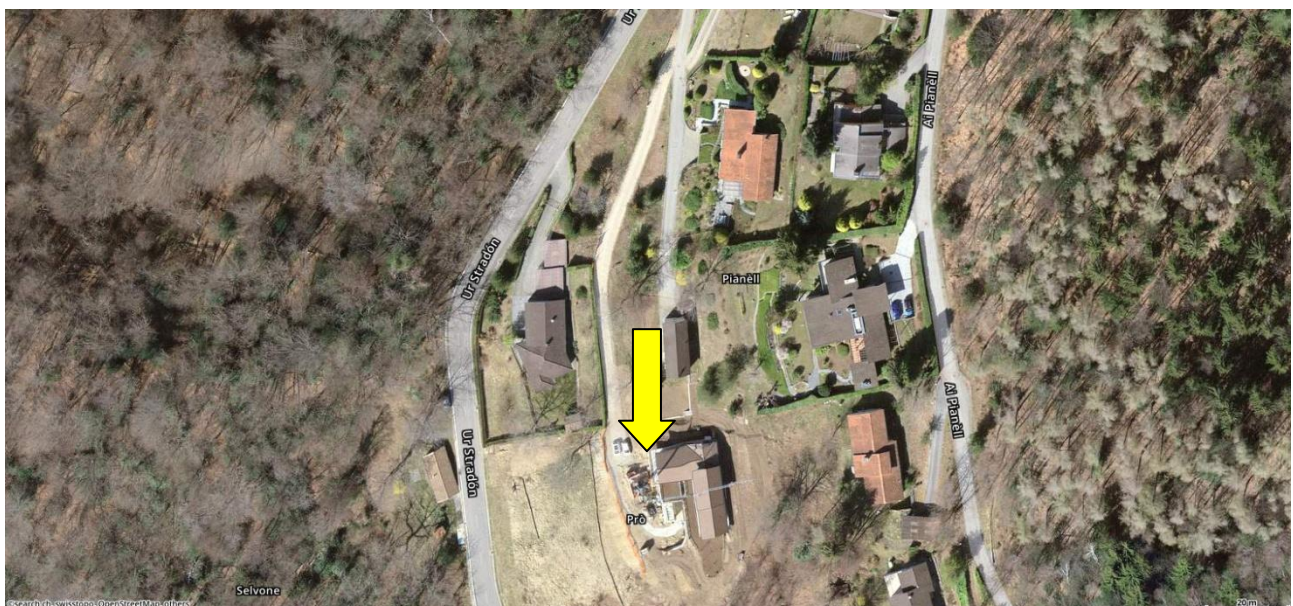


Figura 3 Situazione e stato fondiario del comparto di studio (scala 1:2'000)

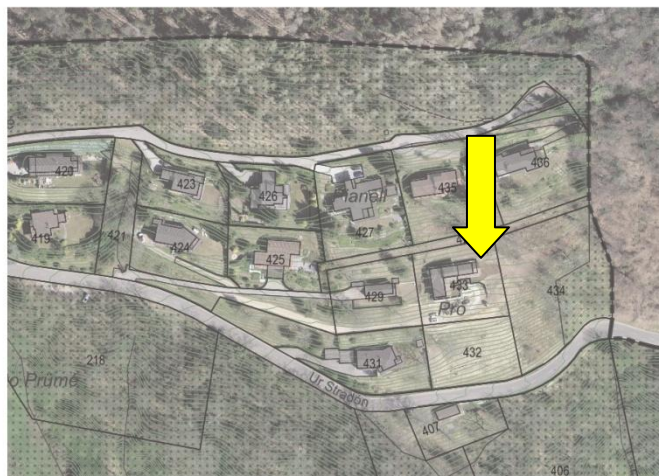


Figura 4 Comparto di studio- Veduta aerea da ovest (Fonte: Googlemaps)

