

# BIRONICO

5-Zimmer-Tessiner Hausteil zum Renovieren  
mit Aussichtsbalkon, Sitzplatz, Garten und Grotto

---

casa ticinese di 5 locali da rinnovare  
soleggiata, con balcone, cortile, giardino e grotto



4180/5196

Fr. 295'000.--



**GEIERSBERGER IMMOBILIEN**

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

## Standort | Umgebung

6804 Bironico, via Bironico 51

Region: Luganese

Lage: ruhig und sonnig im Dorfzentrum

Aussicht: schöner Ausblick vom Balkon

Schulen: ca. 200m

Einkauf: ca. 700m

öffentlicher Verkehr: ca. 150m

Autobahn: ca. 2500m

nächste Stadt: ca. 14km

## Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche: ca. 183m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Baujahr: um 1900

Zustand: zum Renovieren

WC: 1

Heizung: keine

Zweitwohnsitz: abzuklären

Parkplätze: zu erstellen, öffentliche in 100m

## Beschreibung

Dieses 5-Zimmer-Tessinerhaus liegt an ruhiger, sonniger Lage im Dorfzentrum von Bironico, 5 Minuten vom Monte Ceneri.

Das im 19. Jahrhundert erbaute Haus befindet sich in einem guten Grundzustand, bedarf jedoch einer vollständigen Renovation.

Im Erdgeschoss führt der Eingang in die Wohnküche mit Kamin und weiter ins Wohn-/Esszimmer. Auf dieser Etage sind zudem ein Schlafzimmer, ein Keller sowie ein praktischer Abstellraum eingebaut.

Im oberen Geschoss befinden sich 3 weitere Zimmer, wovon eines einen Balkon mit schöner Aussicht aufweist und ganz oben der Estrich.

Der Aussenbereich der Liegenschaft beinhaltet einen Sitzplatz mit Garten, schönem Grotto und zwei weiteren Häuschen mit viel Stauraum.

Das Haus ist mit dem Auto gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe gibt es Parkplätze der Gemeinde. Auf dem Grundstück könnte ein Parkplatz erstellt werden.

Die Liegenschaft befindet sich an idealer, zentraler Lage, 10 Minuten von Bellinzona, 15-20 Minuten von Lugano und 30 Minuten von Locarno entfernt.

Auch um Bironico kann man schöne Wanderungen und Biketouren unternehmen. Der Monte Ceneri, der Wasserpark Splash&Spa und der Monte Tamaro befinden sich in nächster Nähe.

---

## Highlights

- ✓ ruhige und sonnige Lage im Dorfzentrum
- ✓ Balkon mit schöner Aussicht
- ✓ Sitzplatz mit kleinem Garten
- ✓ guter Grundzustand
- ✓ Grotto, 2 Häuschen mit viel Stauraum
- ✓ zentrale Lage zwischen Bellinzona und Lugano, Locarno liegt 30 Minuten entfernt

## Ubicazione | Dintorni

6804 Bironico, via Bironico 51

Regione: Luganese

Posizione: tranquilla e soleggiata nel centro del pa

Vista: bellissima vista dal balcone

Scuole: ca. 200m

Acquisti: ca. 700m

Mezzi pubblici: ca. 150m

Autostrada: ca. 2500m

Città più vicina: ca. 14km

## Informazione sull'immobile

Superficie abitabile: ca. 90 m2

Superficie del terreno: ca. 183m2

Piani: 2

Anno di costruzione: ca. 1900

Condizioni: da ristrutturare

WC: 1

Riscaldamento: nessuno

Seconda casa: da precisare

Posteggi: da fare o pubblici a 100 m

## Descrizione dell'immobile

Questa casa ticinese di 5 locali si trova in una posizione tranquilla e soleggiata nel centro del villaggio di Bironico, a 5 minuti dal Monte Ceneri.

Costruita nel XIX secolo, la casa è in buone condizioni di base ma richiede una ristrutturazione completa.

Al piano terra, l'ingresso conduce alla cucina abitabile con camino e al soggiorno/sala da pranzo. Su questo piano si trovano anche una camera da letto, una cantina e un pratico ripostiglio.

Al piano superiore si trovano altre 3 camere, di cui una con balcone con una splendida vista, e la mansarda in alto.

L'area esterna della proprietà comprende un'area salotto con giardino, una bella grotta e altre due casette con molto spazio per il deposito.

La casa è facilmente raggiungibile in auto. Nelle immediate vicinanze si trova un parcheggio comunale. È possibile creare un parcheggio sul terreno.

La proprietà si trova in una posizione ideale e centrale, a 10 minuti da Bellinzona, 15-20 minuti da Lugano e 30 minuti da Locarno. Nei dintorni di Bironico si possono fare bellissime passeggiate e gite in bicicletta. Il Monte Ceneri, il parco acquatico Splash&Spa e il Monte Tamaro sono nelle immediate vicinanze.

---

## Highlights

- ✓ Posizione tranquilla e soleggiata nel centro del paese
- ✓ Balcone con bella vista
- ✓ Area salotto con piccolo giardino
- ✓ Buone condizioni di base
- ✓ Grotto, 2 casette con molto spazio per il deposito
- ✓ Posizione centrale tra Bellinzona e Lugano, Locarno è a 30 minuti di distanza

Eingangsbereich mit Küche und diverse Zimmer | entrata e camere



Treppe, WC und Zimmer mit Aussichtsbalkon | scala, WC e camera con balcone e bella vista



Dachzimmer, Estrich und Keller | camera sottotetto, solaio e cantina



Sitzplatz und Garten | cortile e giardino

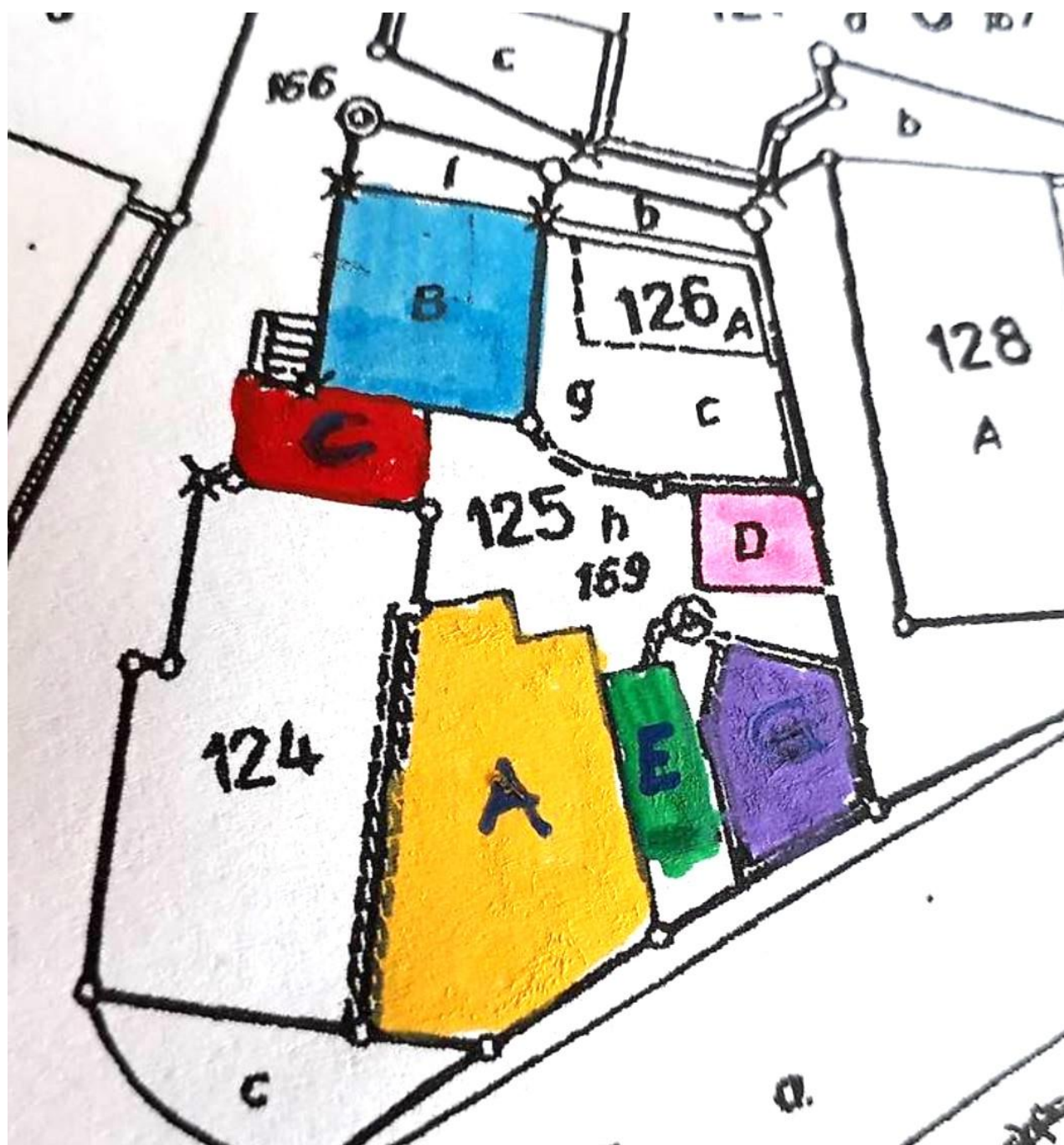


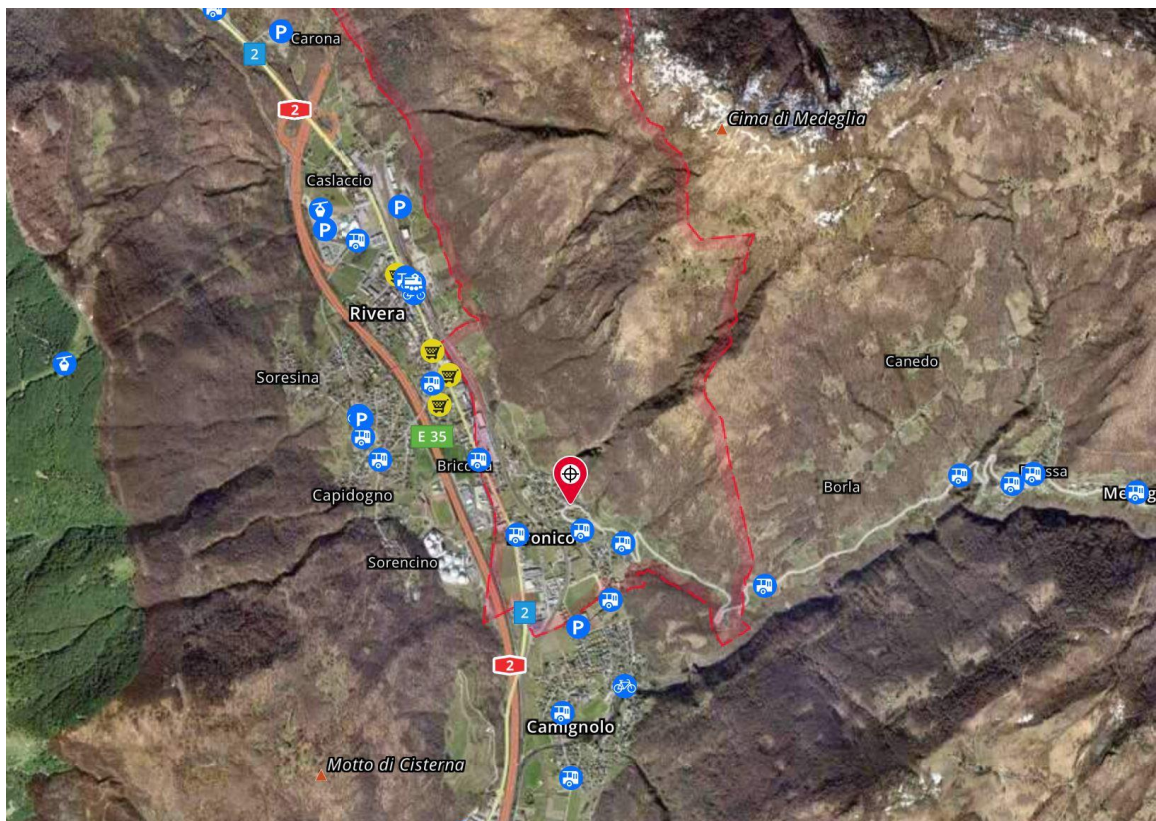
Rustico und Schuppen | *rustico e 2 ripostigli*



Grotto und Hausansicht | grotto e casa







# TICINO | Bironico

