



VIGANELLO  
CASA DI  
CHARNI DI  
6.5 LOCALI

# 0/ INDICE

|     |                           |         |
|-----|---------------------------|---------|
| 01/ | SCHEDA<br>IMMOBILE        | PAG. 3  |
| 02/ | CONTESTO                  | PAG. 5  |
| 03/ | LA CASA                   | PAG. 7  |
| 04/ | PIANI E DATI<br>DEL FONDO | PAG. 17 |

# QI/ SCHIEDA IMMOBILE



IMMOBILIARE  
PIOZZINI & BOGGINI



## Proprietà

1 UNITÀ DI 6.5 LOCALI  
MONOFAMILIARE



## Fondo

70 MQ.



## Posteggi

PUBBLICI NELLE  
VICINANZE



## Prezzo

FR. 1'050'000.--



## Nelle vicinanze

|     |    |                   |
|-----|----|-------------------|
| 50  | M  | FARMACIA          |
| 100 | M  | BAR / RISTORANTI  |
| 100 | M  | FERMATA DEL BUS   |
| 100 | M  | POSTEGGI PUBBLICI |
| 550 | M  | SUPERMERCATI      |
| 1.5 | KM | LIDO LUGANO       |
| 2.0 | KM | LUGANO CENTRO     |



## Dimensione

CA. 168 MQ. ABITABILI  
CA. 20 MQ. TERRAZZA



## Riscaldamento

NAFTA, RADIATORI



## Residenza

PRIMARIA O  
SECONDARIA



## Posizione

CONTRADA DEI PATRIZI 5  
6962 VIGANELLO

## 02/ CONTESTO

La casa monofamiliare nel quartiere di Viganello gode di una posizione privilegiata all'interno dell'agglomerato urbano di Lugano, uno dei principali poli economici, finanziari e turistici della Svizzera italiana: quartiere particolarmente apprezzato per la sua vicinanza al centro cittadino, raggiungibile in pochi minuti, e per l'eccellente dotazione di servizi, infrastrutture e collegamenti con il resto del Cantone Ticino.

L'immobile beneficia di una posizione strategica che consente un rapido accesso alle principali arterie stradali, all'autostrada A2 e alla stazione ferroviaria di Lugano, facilitando gli spostamenti sia a livello regionale sia verso i principali centri economici svizzeri e del Nord Italia.

A livello locale, la proprietà è inserita in un contesto residenziale consolidato e tranquillo, caratterizzato prevalentemente da abitazioni di buon livello e da un ambiente urbano curato. La posizione permette di raggiungere comodamente a piedi o in pochi minuti numerosi servizi di prima necessità, quali scuole, negozi, farmacie, fermate dei mezzi pubblici, strutture sanitarie e attività commerciali. La zona è infatti ben servita dal trasporto pubblico e si trova nelle immediate vicinanze dei principali servizi di quartiere.

L'ubicazione offre un buon equilibrio tra tranquillità abitativa e vicinanza al centro cittadino, rendendo l'immobile particolarmente interessante per i nuclei familiari



## 03/ LA CASA

Nel caratteristico nucleo di Viganello si trova questa affascinante casa monofamiliare che si distingue per il suo carattere accogliente e autentico, dove elementi tradizionali si integrano armoniosamente con soluzioni abitative funzionali e luminose.

L'ingresso al piano terreno conduce a un suggestivo spazio caratterizzato da una raffinata libreria a tutta altezza, ideale come zona lettura o studio. Sul medesimo livello trovano inoltre posto uno studiolo, un servizio e il locale tecnico.

Il primo piano ospita la zona notte principale, composta da tre camere da letto ben proporzionate e da un bagno, garantendo comfort e privacy per tutta la famiglia.

Al secondo piano si sviluppa la zona giorno, caratterizzata da un luminoso soggiorno con atmosfera calda e accogliente, impreziosito da dettagli architettonici di carattere e da una piacevole esposizione alla luce naturale.

La cucina open space, funzionale e ben organizzata, si integra armoniosamente con gli spazi abitativi creando un ambiente conviviale e familiare. Su questo livello trovano inoltre posto una quarta camera da letto e un ulteriore bagno.

Il piano superiore è dedicato al relax e al benessere, con un accogliente angolo lettura affacciato verso l'esterno e accesso diretto al terrazzo.

Quest'ultimo rappresenta uno dei punti di forza della proprietà: uno spazio esterno riservato e ricco di verde, dal quale si gode una gradevole vista aperta sui tetti del quartiere e sul paesaggio urbano circostante, ideale per trascorrere momenti di tranquillità all'aperto.











# 05/ PIANI E DATI DEL FONDO

## Tipo di zona:

/ NT Nucleo Tradizionale

## Oggetto della vendita:

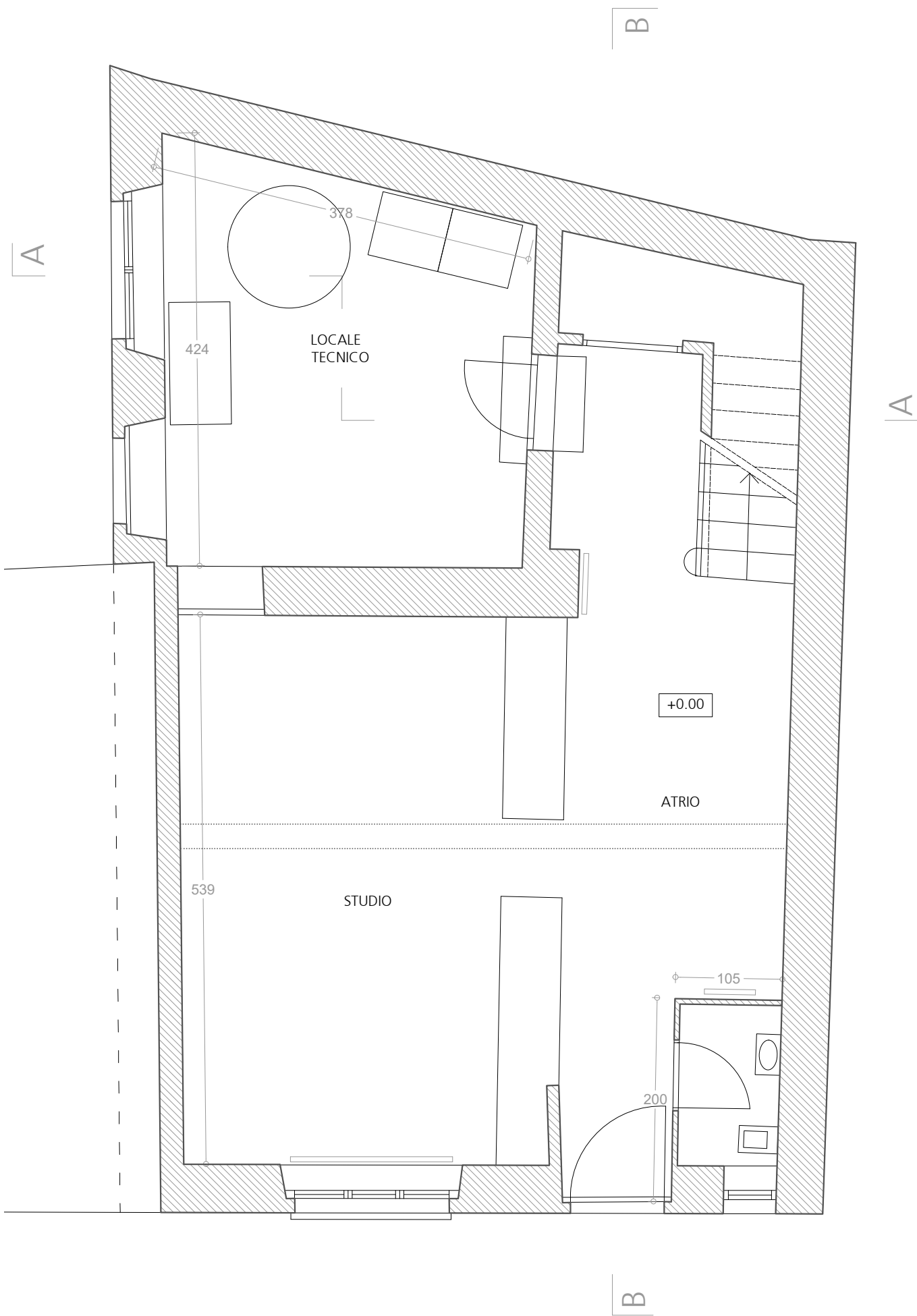
/ Mappale RFD 124

|                |             |
|----------------|-------------|
| Sup. del Fondo | 70 mq.      |
| Sup. Abitabile | ca. 168 mq. |
| Terrazzo       | 20 mq.      |

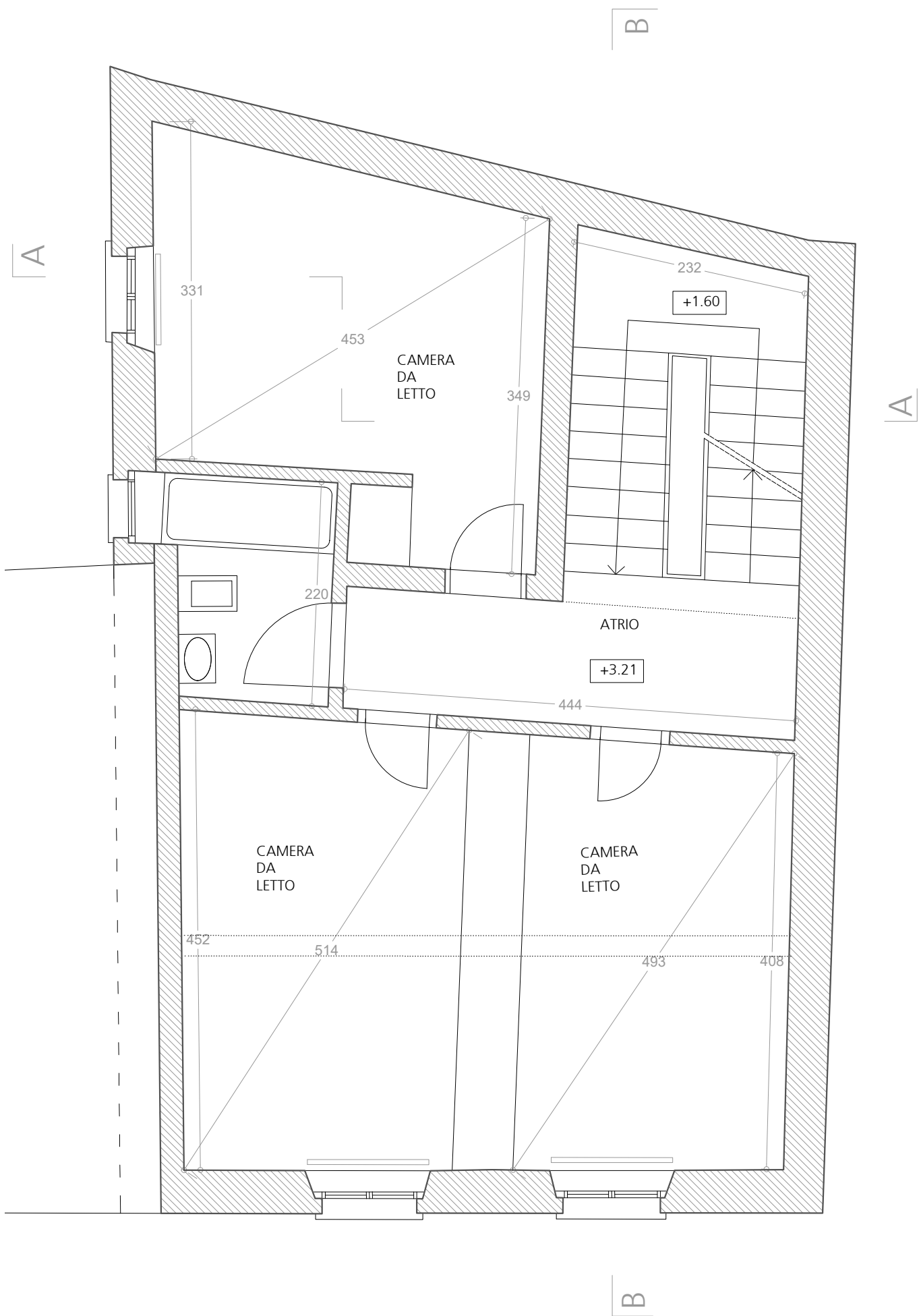


Planimetria

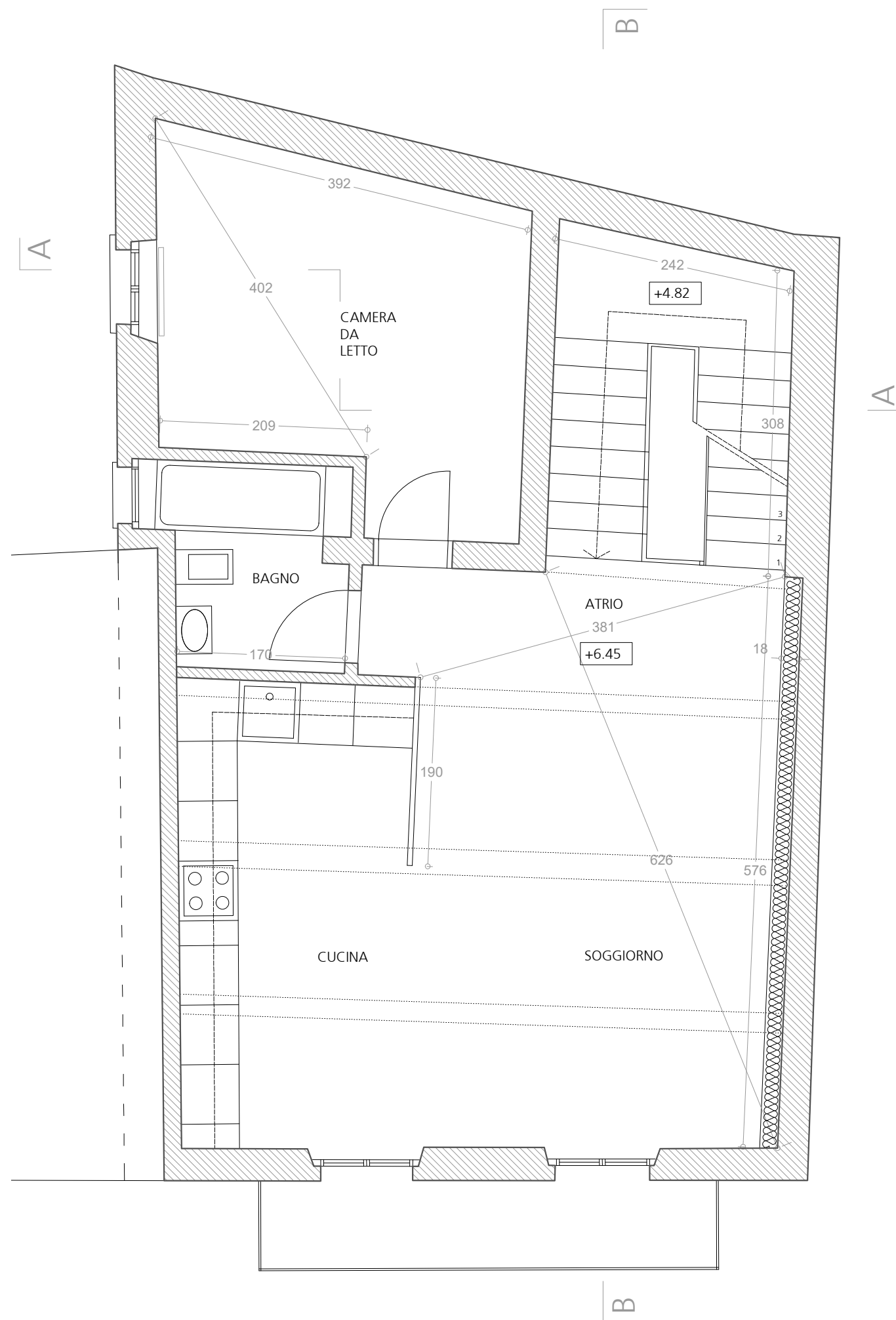
IMMOBILIARE  
PIOZZIN & BOGGINI



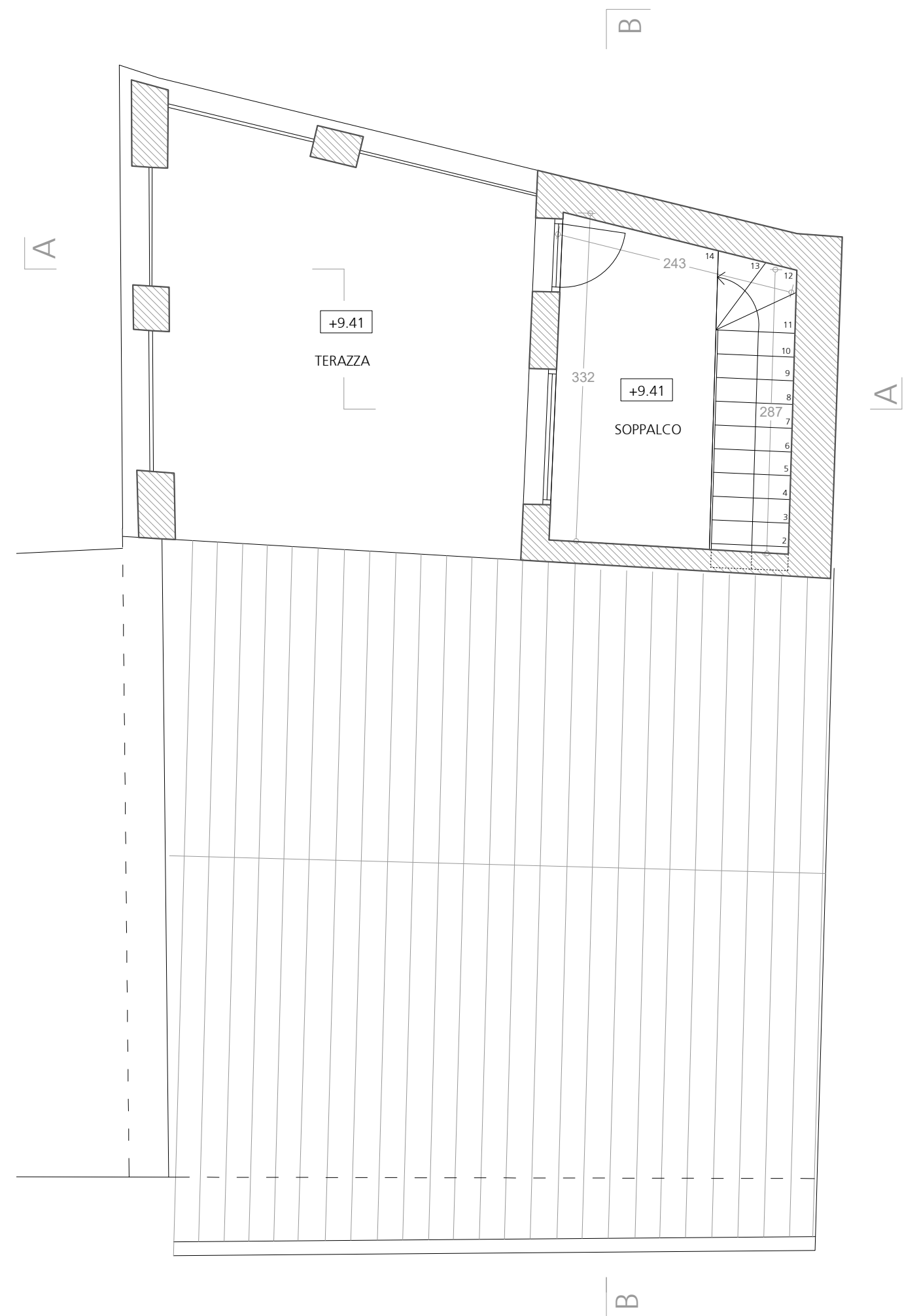
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo



Pianta piano tetto

**Immobiliare Piozzini & Boggini SA**  
Via ai Molini 1, 6616 Losone  
Tel. +41 91 791 39 58  
[www.immobiliare-pb.ch](http://www.immobiliare-pb.ch)  
[amministrazione@immobiliare-pb.ch](mailto:amministrazione@immobiliare-pb.ch)

