

AIROLO

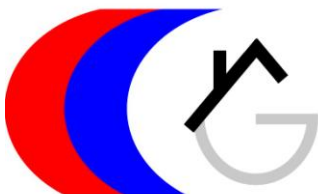
6 1/2-Zimmer-Neubauvilla mit Garten
sonnige, ruhige Lage mit schöner Aussicht

*Villa nuova di 6 1/2 locali con giardino
soleggiata, tranquilla con bella vista*



4180/4336

Fr. 1'360'000.--



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

6780 Airolo, Via Muron
Region: Leventina
Lage: sonnig und ruhig
Aussicht: schöne Aussicht
Schulen: 700 m
Einkaufen: 600 m
öffentliche Verkehrsmittel: 700 m
Entfernung zur nächsten Stadt: 56 km
Autobahntfernung: 2 km

● Eckdaten | Ausstattung

Grundstückfläche: ca. 389 m²
Wohnfläche: ca. 210 m²
Kubatur: ca. 1010 m³
Zweitwohnsitz: nein
Zustand: sehr gut
Baujahr: 2024
Zimmer: 6
Etagen: 3
Heizung: Wärmepumpe und Solar
Garten: ja
Parkplätze: 1 gedeckt und 2-3 im Freien

● Beschreibung

Diese 6 ½-Zimmer-Neubau-Villa liegt an einer sonnigen, ruhigen Aussichtslage im südlichen Teil von Airolo an der Via Muron in der oberen Leventina.

Das in diesem Jahr fertig erstellte Gebäude A weist einen grossflächigen, modernen Ausbau aus und bietet ein hohes Wohnambiente. Es ist eines der vier gleichen Villen, wobei drei bereits verkauft sind. Endausbauten können allenfalls noch selber mitbestimmt werden.

Das dreigeschossige Gebäude weist im Erdgeschoss den Eingangsbereich, den Wohn-/Essraum, die Küche, ein Gäste WC und zwei Abstellräume auf. Im Obergeschoss sind drei Zimmer, ein Bad/WC, eine Dusche/WC und ein Abstellraum eingebaut. Im Untergeschoss mit Ausgang in den Garten befinden sich ein grossflächiger Wohn-/Essraum mit Küche, ein Studio, eine Dusche/WC, der grosser Werkraum und ein Abstellraum. Das untere Geschoss verfügt über einen eigenen Eingang und könnte so auch vermietet werden.

Eine schöne Aussicht erstreckt sich auf die Bergwelt und auf die gegenüberliegenden Häuser.

Rundherum können zahlreiche Wanderungen unternommen werden. Im Winter ist es ein idealer Ort für Wintersportler. Die Skilifte von Airolo sind 1 km vom Haus entfernt. Der kleine Skilift im Dorf nur 500 m. Auch die Skiarena Andermatt ist nur 20 Autominuten entfernt oder mit dem Zug gut erreichbar.

Das Haus ist leicht mit dem Auto erreichbar. Ein gedeckter Parkplatz und 2 -3 Aussenparkplätze neben dem Haus stehen zur Verfügung. Der Bahnhof, Geschäfte und die Schulen befinden sich in 700 m Entfernung. Die Autobahn A2 ist 2 km entfernt und in ca. 30 Minuten erreicht man Bellinzona-Nord und die Städte Lugano und Locarno mit ihren Seen in 50 Minuten.

● Highlights

- ✓ ruhige und sonnige Aussichtslage
- ✓ grossflächige Villa mit modernem Ausbau
- ✓ Nähe zu den Skigebieten
- ✓ hervorragende Autobahn- und OeV-Anbindung

● Ubicazione | Dintorni

6780 Airolo, Via Muron

Regione: Leventina

Posizione: tranquilla e soleggiata

Vista: bella vista

Scuole: a 700 m

Acquisti: a 60 m

trasporto pubblico: 700 m

Distanza città successiva: 56 km

Distanza autostrada: 2 km

● Informazioni sull'immobile

Superficie terreno: ca. 389 m²

Superficie casa: ca. 210 m²

Cubatura: 1010 m³

Residenza secondaria: no

Condizione: nuova costruzione

Anno della costruzione: 2024

Piani: 3

Locali: 6

Riscaldamento: termopompa e solare

Giardino: si

Posti auto: 1 coperto e 2 -3 scoperti

● Descrizione dell'immobile

Questa villa di 6 ½ locali nuova costruzione è situata in una posizione molto soleggiata, tranquilla con bella vista, nella parte sud del paese di Airolo, Via Muron, nell'alta valle Leventina.

L'edificio A che viene finito quest'anno ha un superficie spazioso con un stile moderno con locali luminosi e offre un ambiente alto. Il costruttore ha fatto 4 villette di cui 3 sono già vendute. Per la casa Anna si può anche scegliere i materiali interni.

La villetta ha tre piani. Nel livello 0 si trovano l'atrio ingresso, il soggiorno/pranzo, la cucina, un WC ospiti, un disimpegno e una dispensa. Nel piano sotto tetto sono tre camere, un bagno, una doccia, una guardaroba e un ripostiglio. L'appartamento sotto con uscita nel giardino comprende un spazioso soggiorno/pranzo/cucina, un studio, una doccia/WC, il locale tecnico e un disimpegno. Quest'appartamento ha un'entrata separata e si può affittarlo.

Da ogni parte si gode di una bella vista sulle montagne e le case circostanze.

Ovunque intorno si possono intraprendere numerose escursioni. D'inverno è un vero paradiso per gli amanti di sport invernali. Gli impianti sciistici di Airolo si trovano a 1 km dalla casa. Un impianto sci sopra il nucleo per bambini è a 500 m. Anche l'arena sci di Andermatt è raggiungibile con l'auto o il treno in 20 minuti.

La casa è facilmente raggiungibile in auto. Accanto alla casa si può parcheggiare un'auto in un posteggio coperto e 2 – 3 nell'esterno. La fermata del bus, negozi, scuole, nonché la stazione dei treni si trovano a 700 m. L'autostrada A2 dista a 2 km, in ca 30 minuti si arriva a Bellinzona-Nord. Le città Lugano e Locarno con i laghi sono raggiungibili in 50 minuti.

● Highlights

- ✓ posizione tranquilla e soleggiata con bella vista
- ✓ villa spaziosa e stile moderna
- ✓ vicino agli arene sci
- ✓ ottimo collegamento autostradale/mezzi pubblici

Residenza Anna - Airolo mapp. 445

Superfici case A, C e D

Superficie calpestabile netta

Liv. -1

Soggiorno-pranzo	34.7
Studio	12.8
Sottoscala	5.2
Disimp. Scala	2.3
Disimpegno	2.3
Doccia-wc	5.3
Loc. tecnico	17.1
79.7 mq	

Liv. 0

Atrio ingresso	3.4
Disimpegno	4
Scala	6
Wc ospiti	1.9
Soggiorno-pranzo	36.8
Cucina	8.4
Dispensa	3.5
64 mq	

Liv. 1

Scala	6
ripostiglio	1.3
Disimpegno	4.5
Doccia-wc	5.2
Camera padronale	12.9
Guardaroba	3.3
Bagno	5.4
Camera 2	15.4
Camera 3	12.2
66.2 mq	

Totale	209.9 mq
---------------	-----------------

Superficie Utile Lorda (SUL)	238.08 mq
-------------------------------------	------------------



Wohnraum / soggiorno



Wohnraum / soggiorno



Essbereich / pranzo



Animation Wohnraum / animazione del soggiorno



Animation Wohnraum / animazione del soggiorno



Animation Essbereich / animazione del pranzo



Dachzimmer / camera sotto tetto



Dachzimmer / camera sotto tetto



Dachzimmer / camera sotto tetto



Wohnraum in der unteren Wohnung / soggiorno sotto



Wohnraum in der unteren Wohnung / soggiorno sotto



Studio



Aussicht / vista



Garten / giardino



Südfassade / facciata sud



Parkplätze / posteggi



Nordfassade mit Eingang / facciata nord con entrata



Westfassade / facciata ovest



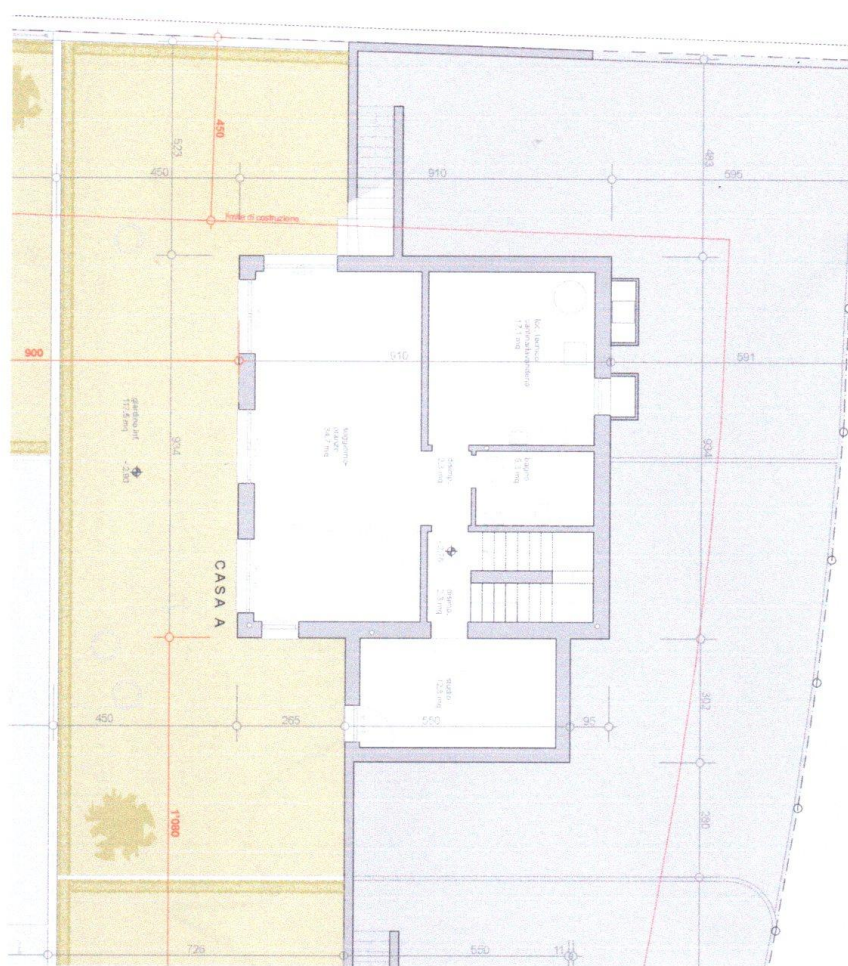
Ueberbauung / 4 ville



Ueberbauung / 4 ville



Animation des Sitzplatzes / animazione cortile



Angel Turienzo architetto
EPFL - STS - OTIA
Via Ernest Bloch 63 - 6957 Roveredo(TI)
+4179 559 15 99 tgarchi@gmail.com

RESIDENZA ANNA

Nuova edificazione di 4 case monofamiliari al mappale 445 RFD di Airolo
Propr. Ani Lombardi - Airolo

CASA A

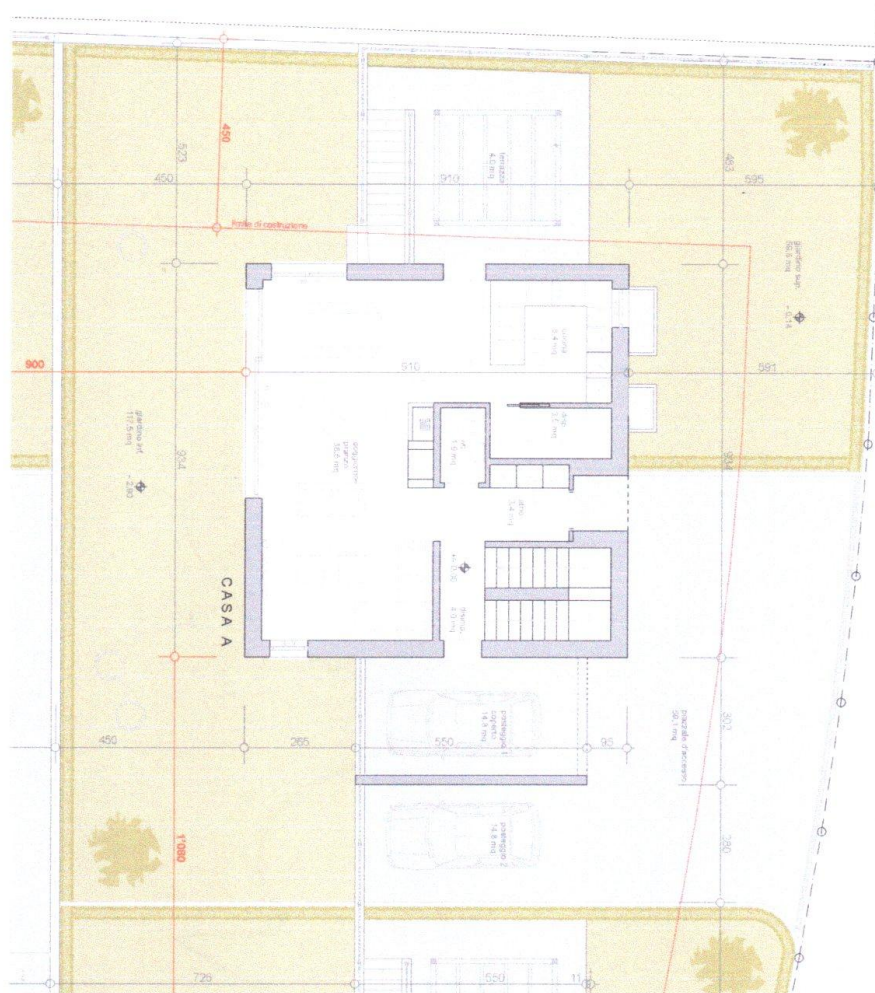
P04.21

dicembre 2021

Pianta livello -1

1:100

Grundriss untere Wohnung / pianta appartamento sotto



Angel Turienzo architetto
EPFL - STS - OTIA
Via Ernest Bloch 63 - 6957 Rovereto(TI)
+4179 559 15 99 tgarchi@gmail.com

RESIDENZA ANNA

Nuova edificazione di 4 case monofamiliari al mappale 445 RFD di Airolo
Propr. Ani Lombardi - Airolo

CASA A

P04.21

dicembre 2021

Pianta livello 0

1:100

Grundriss Erdgeschoss / pianta piano terra

