

# CABBIO

2-Zimmer-Rustico mit 18500 m<sup>2</sup> Wald  
In Waldlichtung an Alleinlage mit Zugang zum Fluss

---

*Rustico di 2 locali con bosco*  
*Nella natura ed accesso al fiume*



4180/4177

Fr. 195'000.--

## ● Standort | Umgebung

6838 Cabbio, zona Coritto  
Region: Mendrisio, Muggiotal  
Lage: sonnig und ruhig  
Ausblick: auf den Wald und Fluss  
Schule: Caneggio  
Einkäufe: Muggio  
Öffentliche Verkehrsmittel: ca 1,5 km  
Entfernung zur nächsten Stadt: ca. 11 km  
Entfernung von der Autobahn: ca. 11 km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksfläche: ca. 20000 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>  
Zustand: optimale  
Zweitwohnsitz: ja  
Parken: 1, am Anfang des Weges

## ● Beschreibung

Dieses schöne Tessiner Rustico befindet sich in Cabbio, Gemeinde Breggia, im Bezirk Mendrisio, im Gebiet von Coritto.

Das in den Wald eingebettete Objekt ist über einen schönen Weg entlang des Flusses Breggia zu erreichen, der vom Parkplatz am Rande der Kantonsstrasse aus etwa 15 Minuten dauert.

Von aussen wurde das Rustico mit Steinen aus dem Muggiotal renoviert. Die Fenster und das Dach wurden 2010 und die Sanitäranlagen 2016 erneuert. Die Verfliesung des Badezimmers und der Einbau der Sanitärapparaturen stehen noch aus. Fließendes Wasser ist vorhanden, Strom nicht, und es gibt eine eigene Klärgrube für die Entwässerung.

Im Eingangsbereich befindet sich eine mit Feinsteinzeug ausgekleidete Wohnküche mit doppeltem Ausgang auf die vorgelagerte, ca. 25 m<sup>2</sup> grosse Terrasse. Im Obergeschoss sind ein mit Laminat ausgelegtes Schlafzimmer und ein Bad/Dusche eingebaut. Unter der Terrasse befindet sich ein Keller von ca. 15 m<sup>2</sup>.

Die Rasenfläche vor dem Haus beträgt ca. 1'500 m<sup>2</sup>, während der Wald ca. 18'500 m<sup>2</sup> gross ist. Wenige Meter vom Grundstück entfernt fliesst der Fluss Breggia, und es gibt auch eine Quelle.

Dank seiner Besonderheiten ist Muggio, wie andere ehemalige Dörfer, die seit 2009 die Gemeinde Breggia bilden, im Bundesinventar der Siedlungen von nationaler Bedeutung ISOS aufgeführt und gehört seit 2016 zur Vereinigung der schönsten Dörfer der Schweiz.

Cabbio ist leicht mit dem Auto zu erreichen. Die Fahrt zur Autobahn A2 bei Mendrisio dauert etwa 20 Minuten. Die Gemeinde kann auch mit dem Postauto erreicht werden. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Muggio. Grosse Einkaufszentren gibt es in Mendrisio und Chiasso, aber auch im benachbarten Italien.

.....

## ● Highlights

- ✓ sehr ruhige Lage
- ✓ schöne Aussicht auf den Wald und den Fluss
- ✓ mitten in der Natur

## ● Ubicazione

6838 Cabbio, zona Coritto

Regione: Mendrisio, Valle di Muggio

Posizione: soleggiata e tranquilla

Vista: su bosco e fiume

Scuole: Caneggio

Acquisti: Muggio

Mezzi pubblici: ca. 1,5 km

Distanza autostrada: ca. 11 km

Distanza città successiva: ca. 11 km

## ● Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca 20000 m<sup>2</sup>

Superficie abitabile: ca. 35 m<sup>2</sup>

Casa secondaria: sì

Condizione: ottime

Posteggi: 1 all'inizio del sentiero

## ● Descrizione dell'immobile

Questo splendido rustico ticinese si trova a Cabbio, comune di Breggia, nel distretto di Mendrisio, zona Coritto.

getto, immerso nel bosco, si raggiunge tramite un bellissimo sentiero che costeggia il fiume Breggia dalla durata di circa 15 minuti partendo dal posteggio ai margini della strada cantonale.

Il rustico esternamente è stato riattato con pietre della Valle di Muggio, l'ingresso comprende un salottino-angolo cottura rivestito con gres porcellanato ed ha una doppia uscita alla terrazza antistante di ca. 25 m<sup>2</sup>.

Il piano superiore comprende una camera da letto rivestita con laminato ed un bagno/doccia. Al di sotto della terrazza è presente una cantina di circa 15 m<sup>2</sup>.

Nel 2010 sono state ristrutturate le finestre ed il tetto, mentre nel 2016 l'impianto idraulico. Da ultimare rimangono i rivestimenti del bagno e l'installazione dei sanitari.

Il prato antistante la casa è di circa 1'500 m<sup>2</sup>, mentre il bosco è di ca. 18'500 m<sup>2</sup>.

A pochi metri dalla proprietà scorre il fiume Breggia ed è presente anche una sorgente. L'acqua corrente è presente, l'elettricità no e per gli scarichi c'è una fossa settica indipendente.

Grazie alle sue peculiarità Muggio, come altri ex villaggi che dal 2009 hanno dato vita al Comune di Breggia, è inserito nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri d'importanza nazionale ISOS e dal 2016 fa parte dell'associazione dei Borghi più belli della Svizzera.

Cabbio è facilmente raggiungibile in macchina. Il tragitto per l'autostrada A2 a Mendrisio dura circa 20 minuti. Il comune è raggiungibile anche tramite autopostale. Scuole e possibilità d'acquisti si trovano a Muggio. A Mendrisio e Chiasso, così come nella vicina Italia vi sono grandi centri commerciali.

.....

## ● Highlights

- ✓ posizione assolutamente tranquilla
- ✓ bella vista sul bosco e sul fiume
- ✓ immersa nel verde



Wohnbereich – Küche EG / soggiorno – cucina PT



Wohnbereich – Küche EG / soggiorno – cucina PT



Wohnbereich – Küche EG / soggiorno – cucina PT



Zimmer 1.OG / camera PP



Zimmer 1.OG / camera PP



Bad / bagno



WC – Dusche / WC – doccia



Terrasse / terrazza



Grundstück / terreno



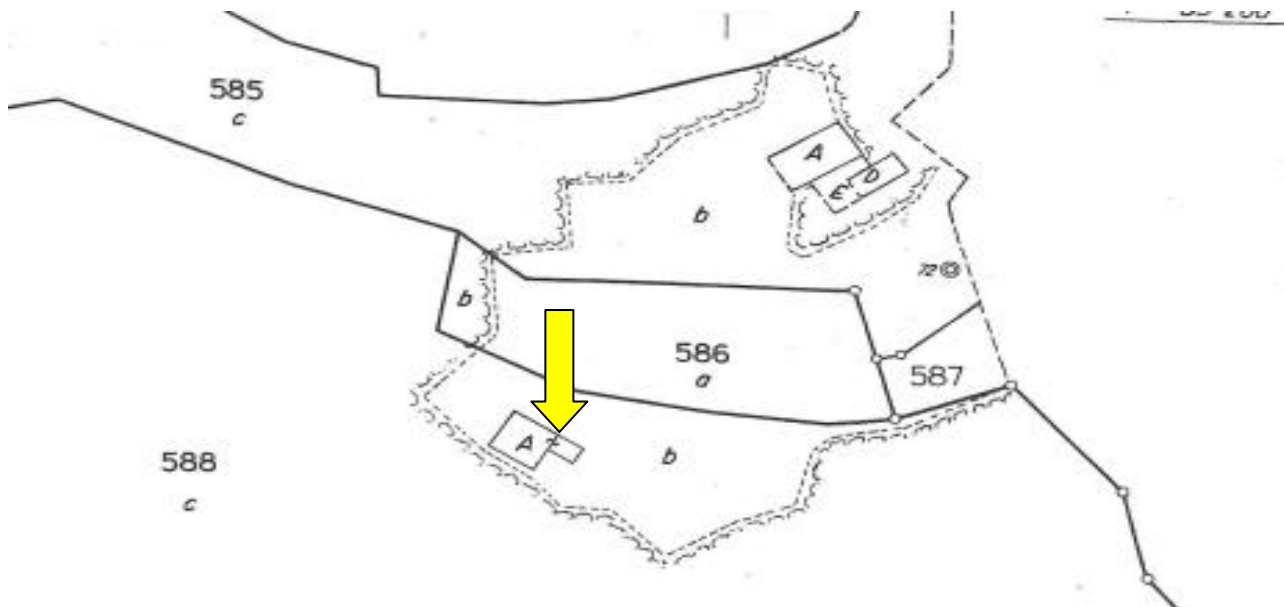
Haus und Grundstück / casa e terreno



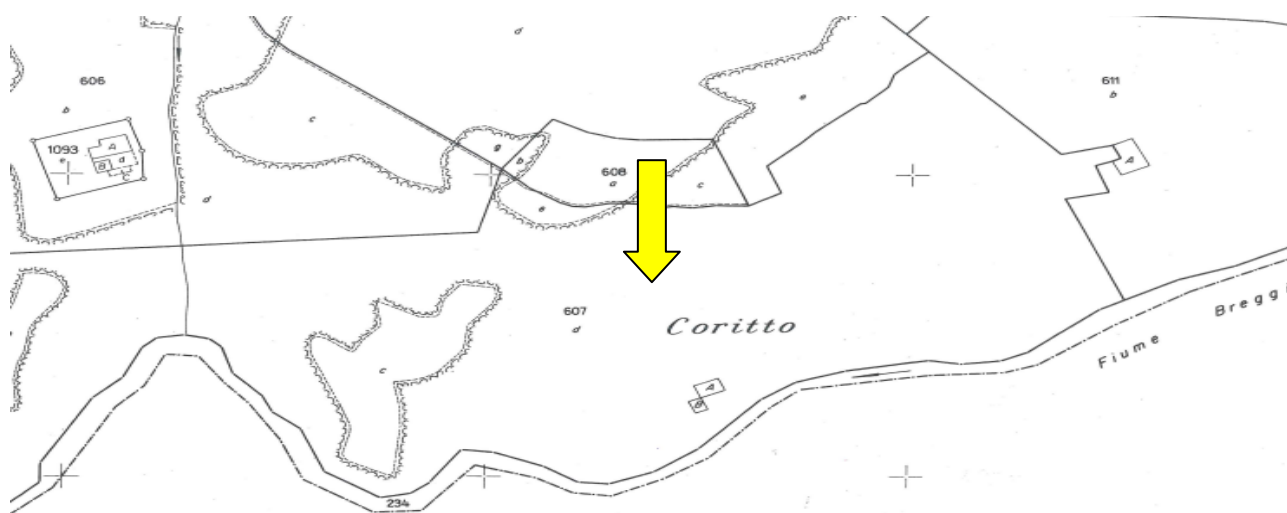
Fluss / fiume



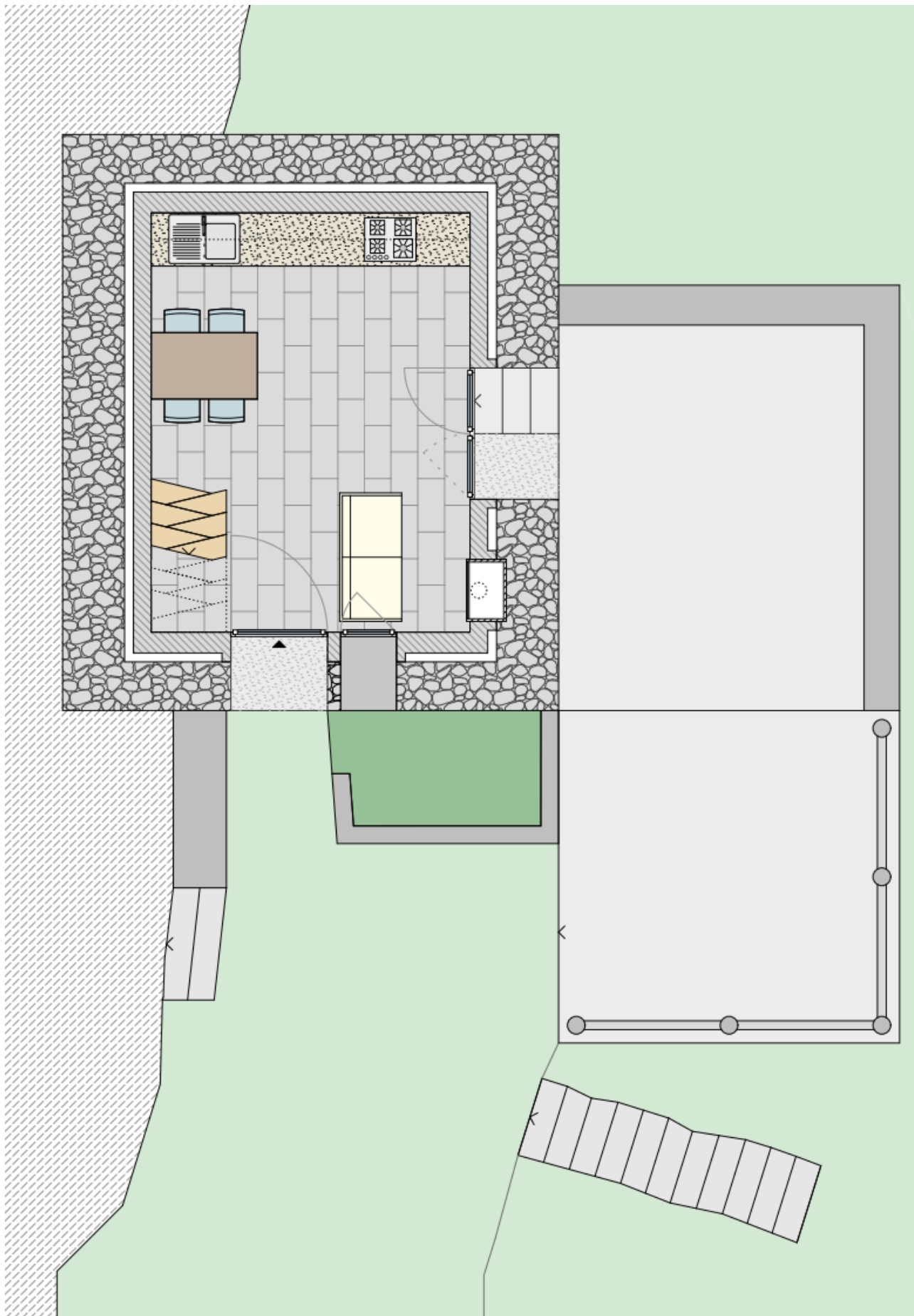
Haus / casa



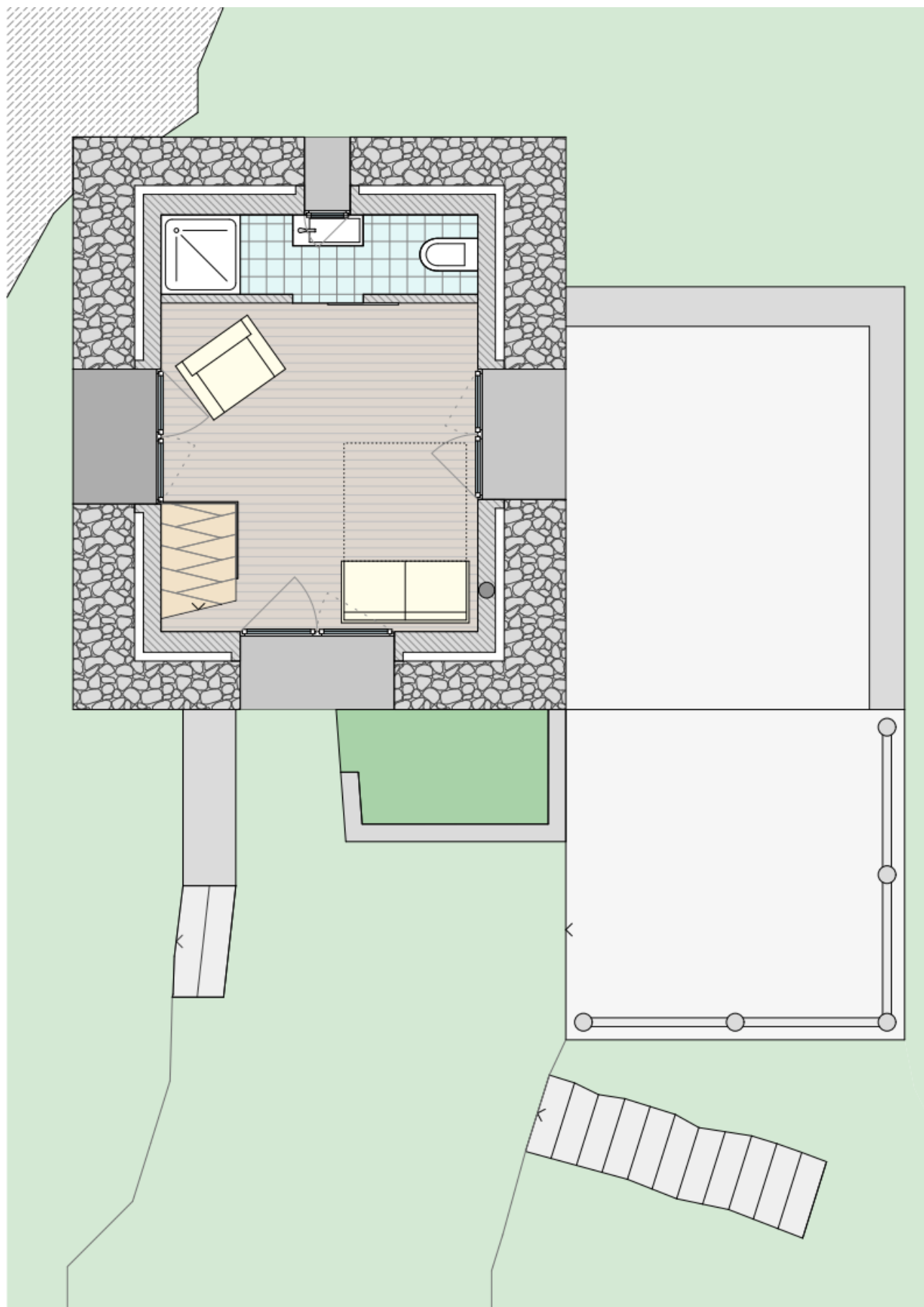
Parzelle Haus / parcella casa



Parzelle Grundstück / parcella terreno



Planimetrie EG / planimetria PT



Planimetrie 1. OG / planimetria PP

