

# IRAGNA

Zweifamilienhaus mit grossem Garten,  
Terrasse und grosser Garage, sehr sonnig

---

*Villa bifamiliare con grande giardino,  
terrazza e grande garage, molto soleggiata*



4180/3658

Fr. 1'460'000.--

## ● Standort | Umgebung

6707 Iragna, via della Pietra 81

Region: Riviera

Lage: sehr sonnig

Aussicht: schöne Aussicht

Schulen: in Biasca

Kauf: in Biasca

öffentliche Verkehrsmittel: 50 m

Entfernung zur nächsten Stadt: 16 km

Autobahntfernung: 2 km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 328 m<sup>2</sup>

Grundfläche: ca. 876 m<sup>2</sup>

Zweitwohnsitz: ja, möglich

Zustand: ausgezeichnet

Etagen: 2

Heizung: elektrisch + Öl

Garten: ja

Keller: ja

Parkplätze: Garagen, Innen- und

Außenräume

## ● Beschreibung

Diese grosse 2-Familienhaus befindet sich an sehr sonniger und ruhiger Lage im Dorf Iragna (Riviera), in unmittelbarer Nähe von Biasca.

Das Gebäude besteht aus einer zweistöckigen Haus (120 m<sup>2</sup> pro Etage), dem Dachgeschoss, dem Kellergeschoss, einer großen Garage (88 m<sup>2</sup>) und grossflächigen Garten von 668 m<sup>2</sup>.

Das Haus hat einen praktischen Grundriss, mit geräumigen und hellen Zimmern. Das Gebäude wurde im Jahr 2010 vollständig renoviert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Der Haupteingang liegt in der großen Veranda. Ein großes Atrium führt zu den beiden Wohnungen mit separaten Eingängen.

Die beiden 3 1/2-Zimmer-Wohnungen haben identische Grundrisse, wobei die Wohnung im ersten Stock zusätzlich über eine sehr grossflächige Terrasse von ca. 40 m<sup>2</sup> verfügt. Von diesem Stockwerk aus führt eine Treppe mit Falltür hinauf zum isolierten Dachboden, wo zwei weitere Zimmer eingerichtet werden können.

Vom Atrium aus gelangt man in das Untergeschoss mit zahlreichen Kellern, dem Technikraum und der Waschküche.

Das Anwesen wird durch eine große Garage mit Küche, Bad/Dusche/WC und vielen Abstellräumen ergänzt.

Im Garten gibt es eine überdachte Ecke mit Ofen/Grill, Tisch und Bänken, wo man mit Freunden grillen kann. Es gibt auch genügend Platz für einen Gemüsegarten und Liegestühle zum Sonnenbaden, an denen es auch im Winter nicht mangelt.

Es ist ein idealer Ort für alle, die die Ruhe des ländlichen Raums in der Nähe einer Stadt suchen.

Die Bushaltestelle ist 50 m vom Haus entfernt, Geschäfte, Schulen und die Autobahn A2 befinden sich im Dorf Biasca, nur 2 km vom Haus entfernt. In 20 Minuten mit dem Auto erreicht man Bellinzona.

## ● Highlights

- ✓ sehr sonnige und ruhige Lage
- ✓ große Terrasse, großer Garten und Garage
- ✓ Es ist auch ein Einkommenshaus
- ✓ 2 km von Biasca und 17 km von Bellinzona entfernt
- ✓ sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel / Autobahn

## ● Posizione | Dintorni

6707 Iragna, via della Pietra 81

Regione: Riviera

Posizione: molto soleggiata

Vista: bella vista

Scuole: a Biasca

Acquisti: a Biasca

trasporto pubblico: 50 m

Distanza dal paese più vicino: 16 km

Distanza autostrada: 2 km

## ● Dati salienti | Attrezzature

Superficie abitabile: ca. 328 m<sup>2</sup>

Superficie del terreno: ca. 876 m<sup>2</sup>

Residenza secondaria: sì, possibile

Condizione: ottima

Anno di ultima ristrutturazione: 2010

Piani: 2

Riscaldamento: nafta + camino

Giardino: sì

Cantina: sì

Posti auto: garage, posti interni ed esterni

## Descrizione dell'immobile

Questa grande casa bifamiliare è situata in una posizione molto soleggiata e tranquilla nel paese di Iragna (Riviera), nelle immediate vicinanze di Biasca.

La proprietà è composta da una casa bifamiliare a due piani (120 m<sup>2</sup> per piano), la mansarda, il piano cantine, un grande garage (88 m<sup>2</sup>) ed un giardino molto spazioso di 668 m<sup>2</sup>.

La casa ha una planimetria molto pratica, con ambienti spaziosi e luminosi. L'edificio è stato completamente ristrutturato nel 2010 e si trova in ottimo stato. L'ingresso principale è ubicato nella grande veranda. Ampio atrio conduce ai due appartamenti con ingressi separati.

I due appartamenti di 3,5 locali hanno identica planimetria, ma quello di primo piano in più ha la terrazza molto spaziosa di ca 40 m<sup>2</sup>. Da questo piano tramite una scala a botola si sale nella mansarda isolata, dove si possono ricavare altre due camere.

Scendendo giù dall'atrio si accede al piano interrato con numerose cantine, il locale tecnico e lavanderia.

Conclude la proprietà un enorme garage con cucina, bagno/doccia/WC e tanti rispostigli.

Nel giardino si trova un angolo coperto con forno/grill, tavolo e panchine, dove si può fare le grigliate con gli amici. C'è anche abbastanza spazio per coltivare orto e mettere dei lettini per prendere il sole che qui non manca nemmeno d'inverno.

È un posto ideale per chi cerca la tranquillità di campagna non lontano da una città.

La fermata dell'autobus si trova a 50 metri dalla casa, negozi, scuole e l'autostrada A2 l si trovano in paese di Biasca, a soli 2 km dalla casa. In 20 minuti di auto si arriva a Bellinzona.

---

## ● Highlights

- ✓ posizione molto soleggiata e tranquilla
- ✓ grande terrazza, ampio giardino e garage
- ✓ anche come casa a reddito
- ✓ 2 km da Biasca e 17 km da Bellinzona
- ✓ ottimo collegamento mezzi pubblici/autostradale



Erdgeschoss / piano terra



1. Obergeschoss / primo piano



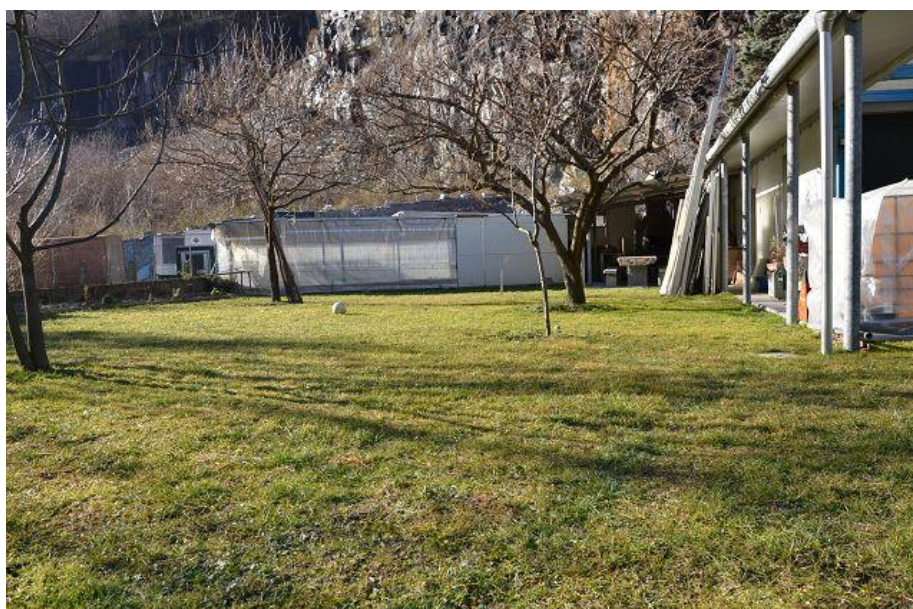
Erdgeschoss / piano terra



1. Obergeschoss / primo piano

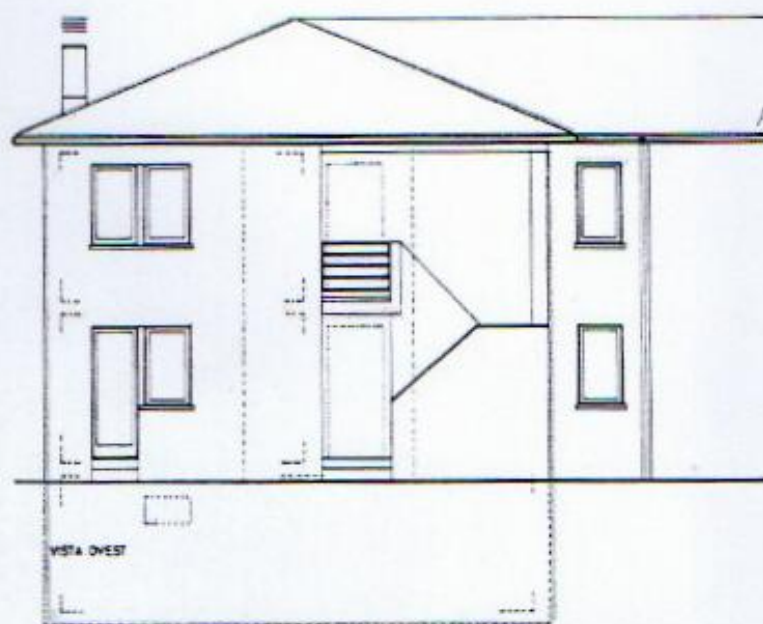
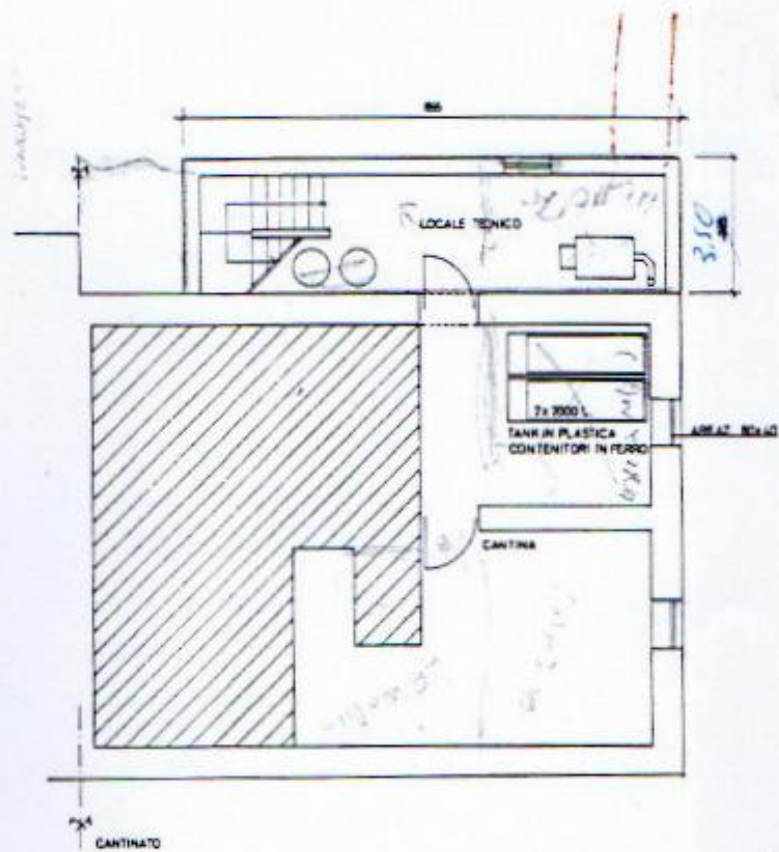






Garten / giardino

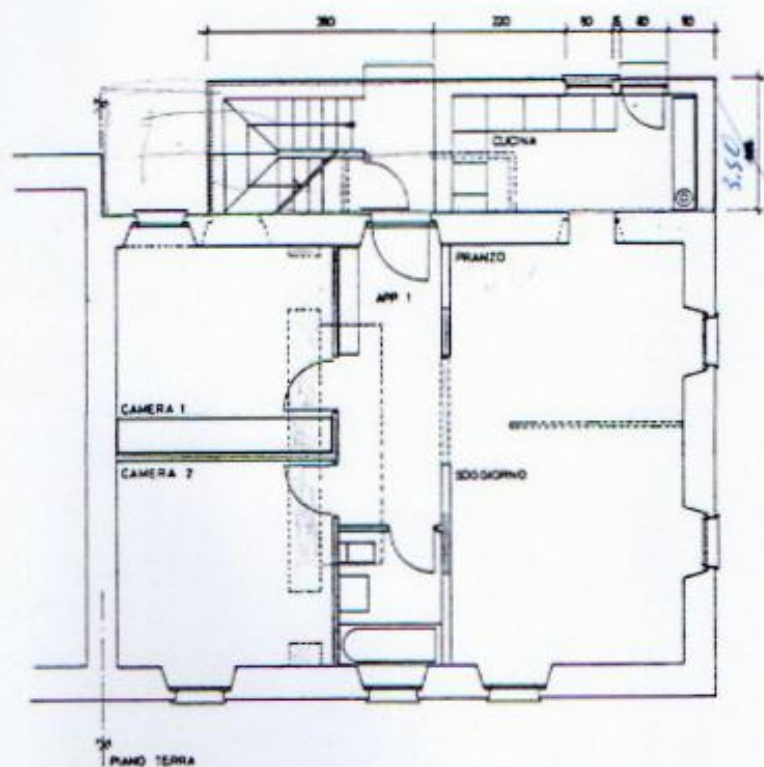




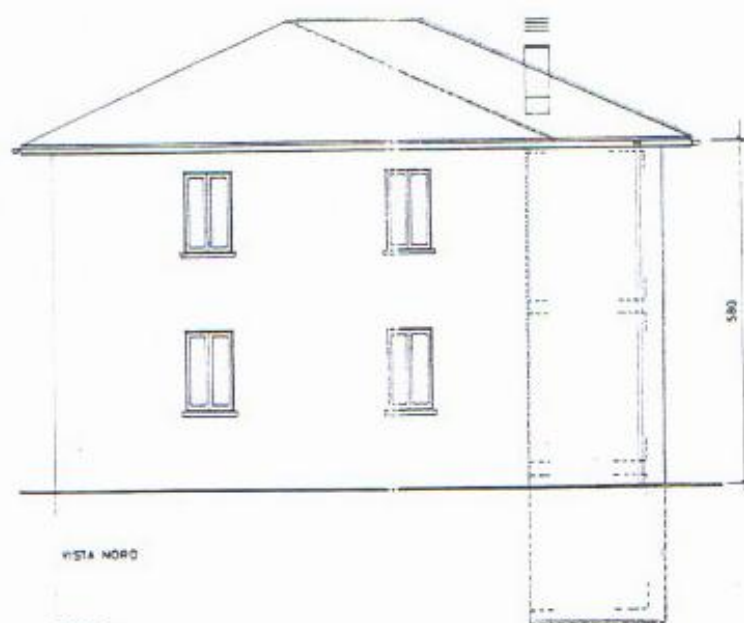
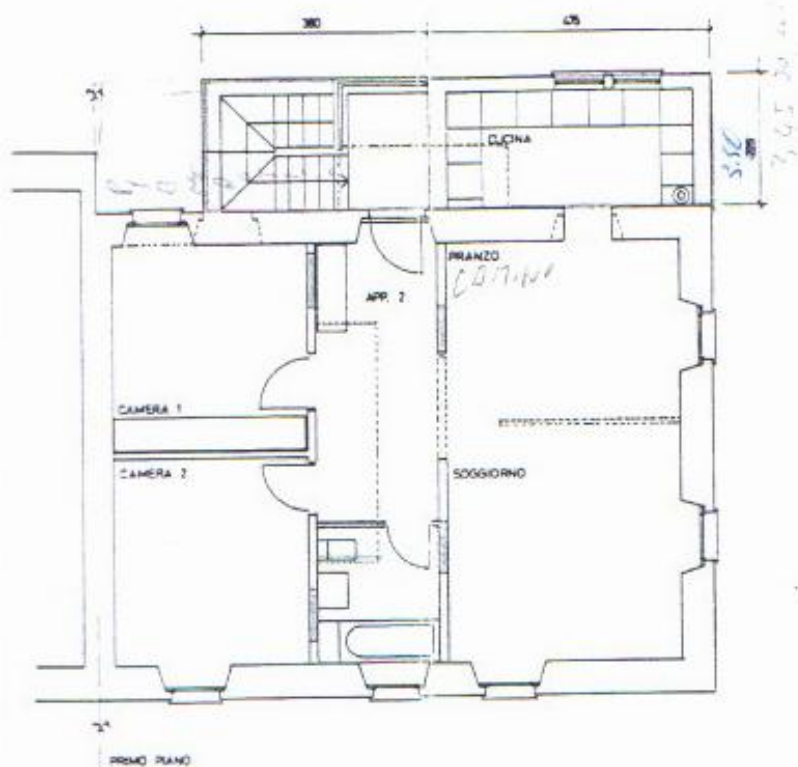
COMMITTENTE E PROPRIETARIO DEL FONDO

*Paonessa*

- MURI ESISTENTI
- DA DEMOLIRE
- NUOVO



|   |                                          |    |       |    |                |          |
|---|------------------------------------------|----|-------|----|----------------|----------|
| 1 | RISTRUTTURAZIONE CASA PAONESSA EMILIO AI |    |       |    |                |          |
|   | DOMANDA DI COSTRUZIONE                   |    |       |    |                |          |
| 1 | 1:100                                    | A3 | 11.97 | FT | FABIO TRISCONI | ARCH STS |



AD IRAGNA Mapp. 1005

R707 IRAGNA



PAOLO TRISCONI  
L'ARCHITETTO  
Architetto n. 375  
6707 IRAGNA

