

VIRA FOSANO

Bauland mit Waldparzelle

Terreno edificabile con bosco

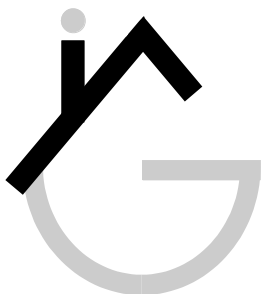
Mit herrlichem Panoramaseeblick

Con bellissima vista panoramica sul lago



4180/10

Fr. 295'000.--



GEIERSBERGER immobilien  immobili.ch

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • beat.geiersberger@ti-immobili.ch

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via San Gottardo 80, 6648 Minusio • Via San Gottardo 116, 6900 Lugano-Massagno

Dieses Baulandgrundstück liegt an sehr ruhiger, sonniger Hanglage unterhalb von Fosano, in der Gemeinde Vira Gambarogno.

Das Grundstück hat eine Fläche von 1'732 m², wovon ca. 759 m² aus Wald, 79 m² Grünzone und 894 m² ausnutzbare Fläche besteht. Das Bauland befindet sich in der Bauzone R2 und es könnte ein Einfamilien- oder ein Doppelhaus erstellt werden. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.4 und das Bauland kann mit 30 % überbaut werden. Die Bauhöhe beträgt 7 m bzw. 9 m und die Grenzabstände 3 m. Die Parzelle ist voll erschlossen mit Wasser, Strom und Abwasser. Von einem tiefer liegendem, eigenem Parkplatz aus gelangt man über eine Treppe zum Grundstück. Laut Zonenplan wird das Bauland auch von einer Privatstrasse direkt erschlossen, bei deren Benutzung jedoch noch Verhandlungen mit den Anstössern geführt werden müssen.

Vom Grundstück aus erstreckt sich ein herrlicher, unverbaubarer Rundblick auf den Lago Maggiore und auf die gegenüberliegenden Ortschaften Locarno, Ascona und Brissago. Unmittelbar vis à vis liegt das Maggiadelta und im Hintergrund erheben sich die Bergketten des Locarnese.

Die Riviera del Gambarogno ist sehr beliebt für seine ruhige Lage, etwas abseits des grossen Touristenstroms. Hier findet man Ruhe und Erholung vom Stress des Alltags. Es bestehen viele Wandermöglichkeiten und im nahen See gibt es verschiedene Strandbäder und eine Tauch- und Surfschule.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. In nächster Nähe befindet sich auch eine Haltestelle der Postautoverbindung an den See und nach Cadenazzo, der Bahnverbindung nach Locarno und Bellinzona. Die Autofahrt zur Autobahn A2 in Bellinzona Süd dauert ca. 15 Minuten.

Questo terreno edificabile si trova in posizione tranquilla e soleggiata sul pendio sottostante a Fosano, nel comune di Vira Gambarogno.

Il terreno conta una superficie di 1'732 m², di cui ca. 759 m² di bosco, 79 m² zona agricola e 894 m² zona residenziale estensiva. Questo permette la costruzione di una o due case uni o bifamiliari. L'indice di sfruttamento è del 0.4 e quello di occupazione del 30 %. L'altezza è 7 m e 9 m al colmo e la distanza minima dai confini è fissata in m 3.00. La parcella è completamente allacciata all'acqua, alla corrente elettrica ed alla canalizzazione.

Il terreno è raggiungibile tramite una scalinata dal posteggio privato. Secondo il piano regolatore, il terreno edificabile sarà servito con una strada privata. L'uso di quest'ultima, deve comunque essere discussa con i proprietari dei terreni confinanti.

Dalla proprietà si gode di bella vista sul lago Maggiore, sul delta della Maggia e tutto il Locarnese.

La riviera del Gambarogno, un po' discosta dalle grandi mete turistiche, viene apprezzata per la sua tranquillità che garantisce riposo dallo stress giornaliero. Esistono varie possibilità di passeggiate in montagna e lungo il lago.

La proprietà è facilmente raggiungibile in macchina. Nelle immediate vicinanze si trova una fermata del bus in direzione lago e stazione ferroviaria di Cadenazzo. Il tragitto per l'autostrada A2 a Bellinzona-Sud dura ca. 15 minuti.



Bauland / Terreno



Parkplatz mit Blick auf Bauland / Posteggio con vista sul terreno



Blick auf Bauland / vista sul terreno



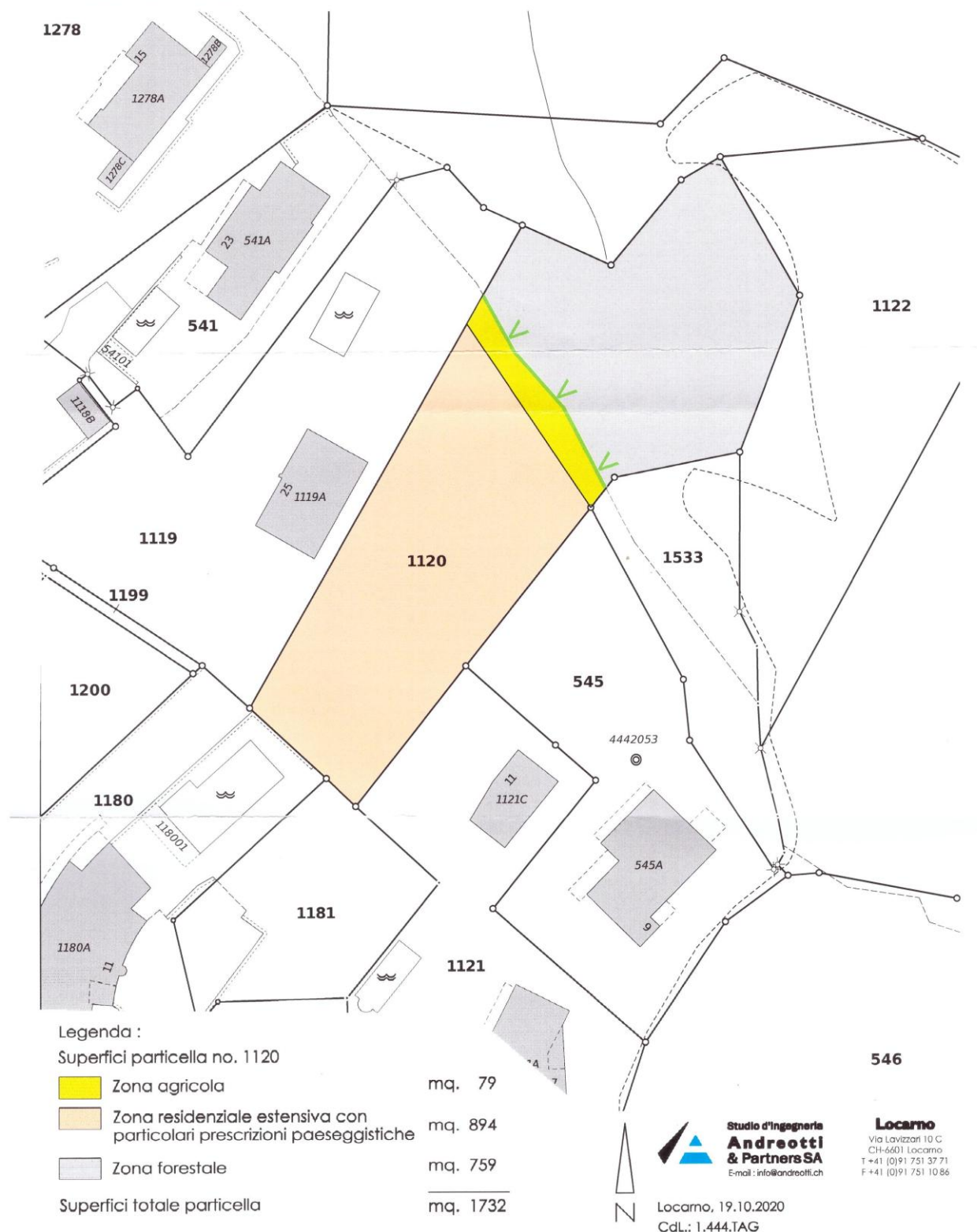
Blick Richtung Locarno / *Vista verso Locarno*



Blick Richtung Maggiadelta und Ascona
Vista verso il delta della Maggia ed Ascona

COMUNE DEL GAMBAROGNO SEZIONE DI VIRA

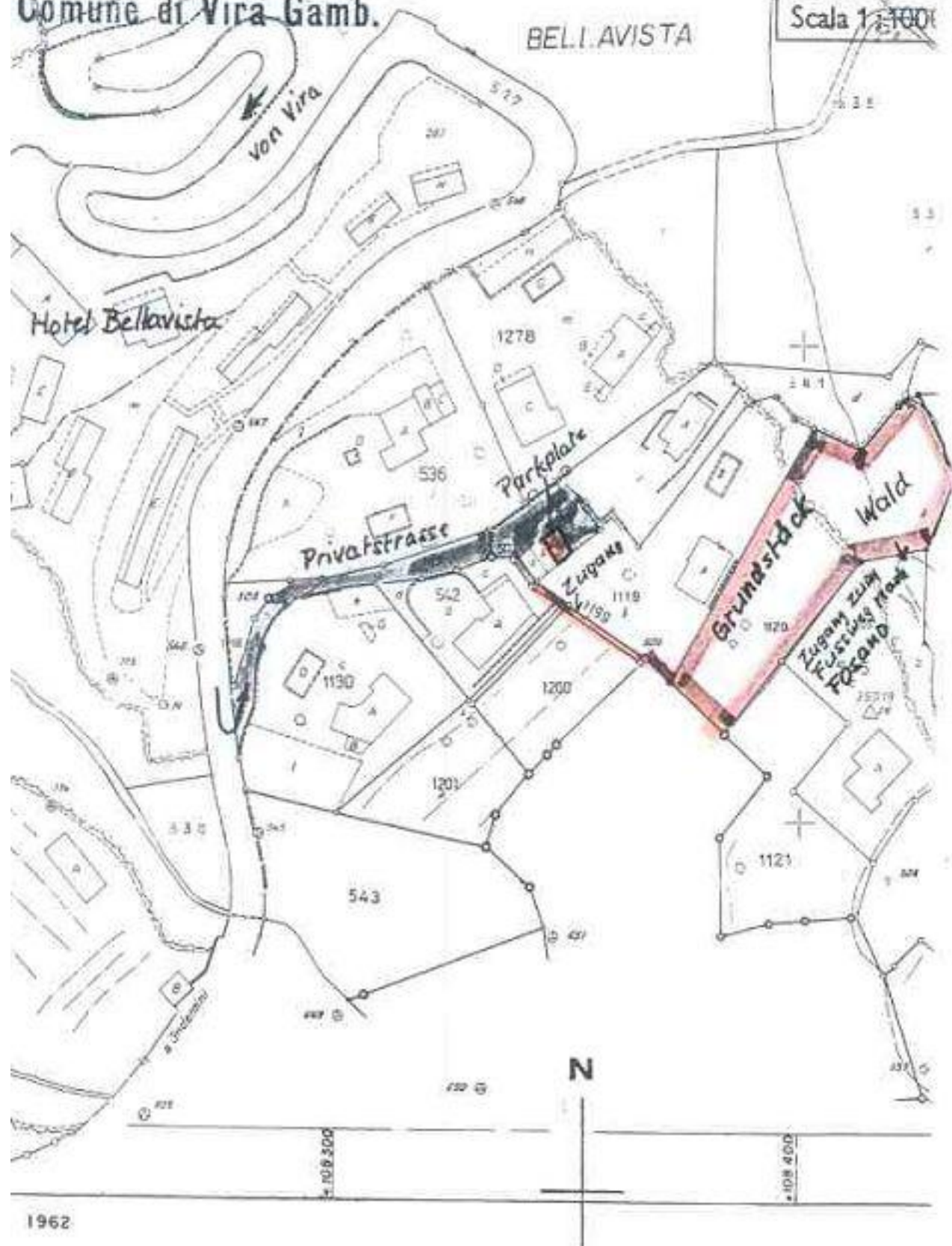
1 : 500



Comune di Vira Gamb.

BELI AVISTA

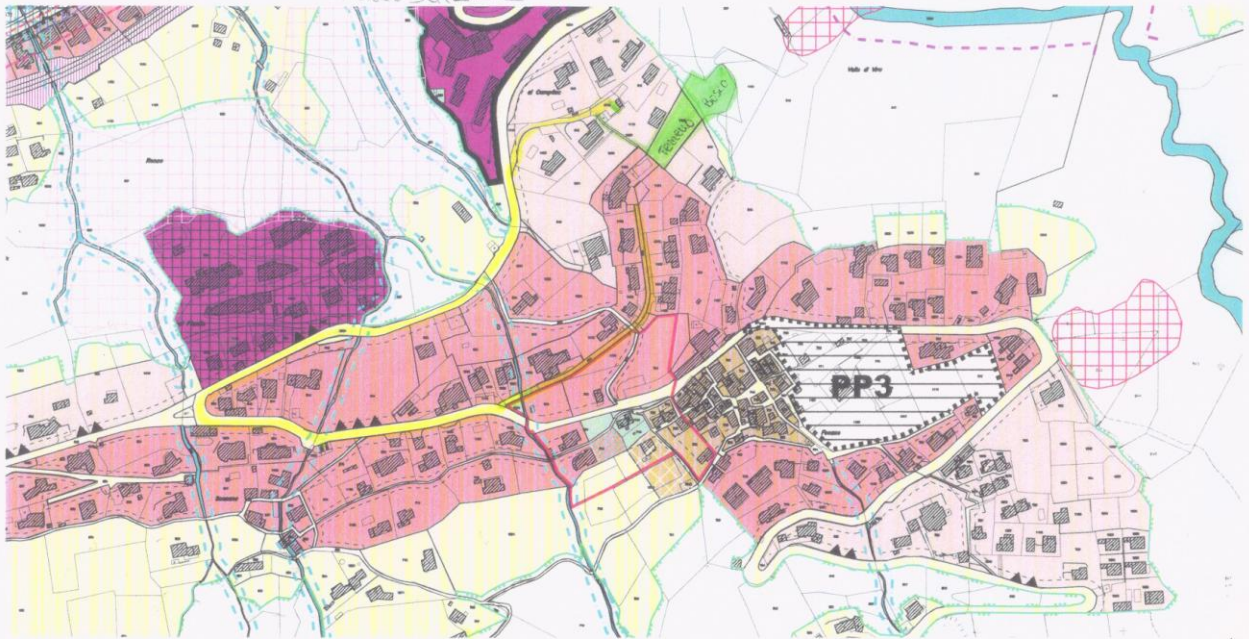
Scala 1:1000



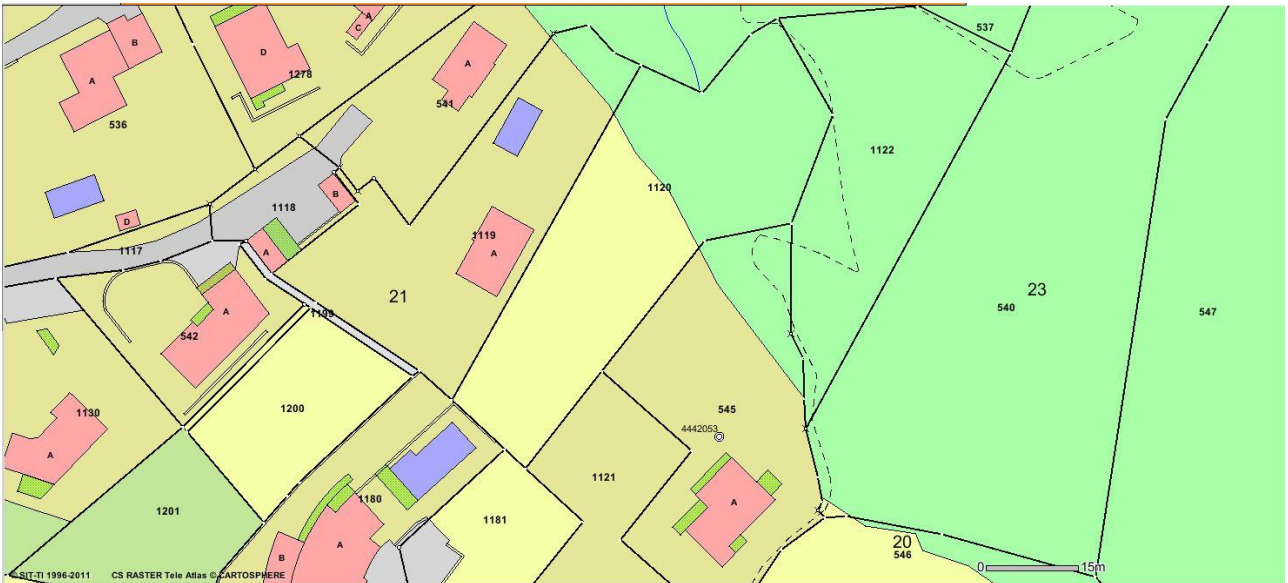
Vine Gamberoglio

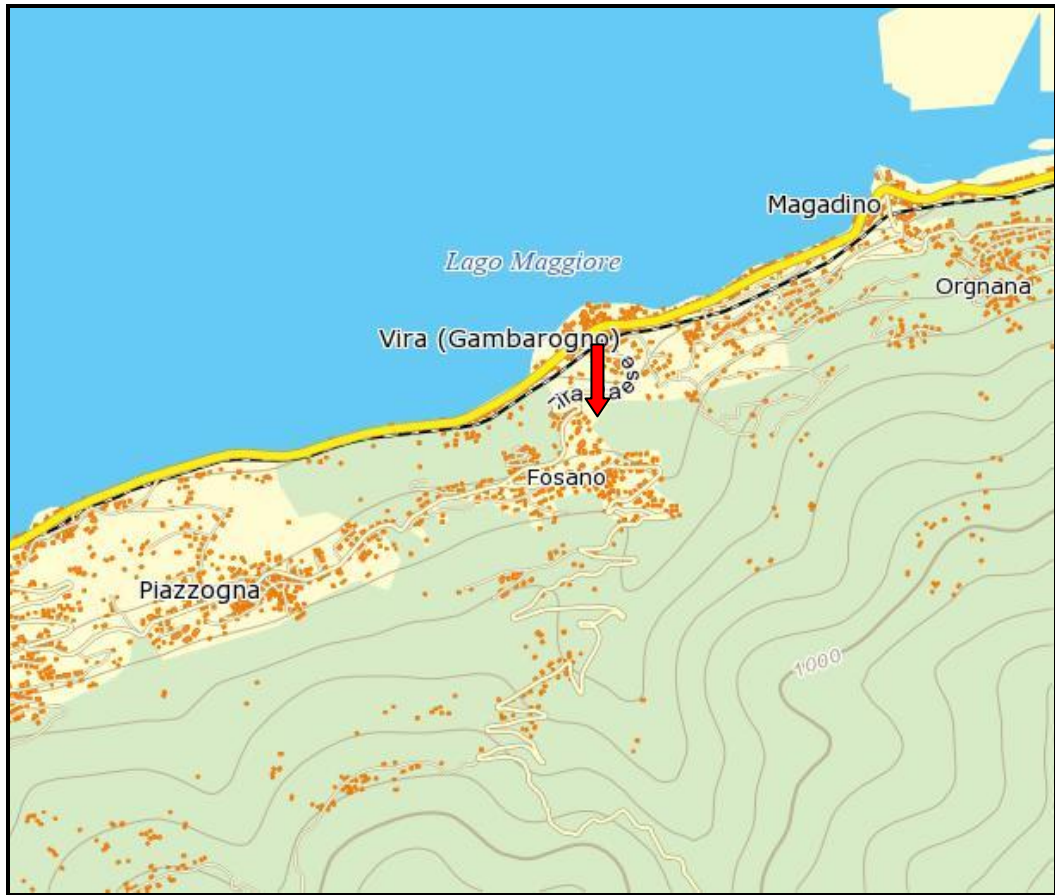
PIANO REGOLATORE

Hotel Beffavista



strada
Terraio





TICINO

➡ Vira Fosano

