

## LUGANO VIGANELLO - TICINO - AV#075

LUMINOSO 4 LOCALI IN POSIZIONE STRATEGICA

4  
LOCALI

2  
CAMERE DA LETTO

2  
BAGNI

121  
SUPERFICIE (MQ)

1 x 50'000  
PARCHEGGI

840'000  
PREZZO (CHF)



A Viganello in posizione strategica, vicino al centro città, al lago e a tutti i servizi, di fronte al nuovo Campus Est e all'USI, a due passi dall'Ospedale italiano, offriamo la soluzione ideale per chi desidera vivere in uno dei quartieri residenziali più ambiti, molto ben servito da trasporti pubblici.

Situato al secondo piano di un bel complesso residenziale in ottimo stato, vendiamo un luminoso appartamento di 4 locali con ampi spazi, così composto:

atrio-ingresso, grande cucina abitabile con terrazzo, soggiorno-sala da pranzo con terrazzo, disimpegno, grande camera padronale e bagno en-suite dotato di vasca,

ampia camera, bagno con doccia e lavatrice. La nuova cucina, installata nel 2021, è dotata di elettrodomestici di ultima generazione; anche la pavimentazione nella zona giorno e nei bagni è stata rinnovata. Il soggiorno e la camera padronale sono piacevolmente rinfrescati da aria condizionata, con unità esterne sul terrazzo; il riscaldamento centralizzato a gas avviene tramite serpentine a pavimento.

L'appartamento misura 115 mq commerciali oltre a 2 terrazzi per complessivi 12 mq oltre una cantina. Un posto auto in garage può essere acquistato separatamente a CHF 50'000.





Helle 4-Zimmer-Wohnung in strategischer Lage

In Viganello in strategischer Lage, in der Nähe des Stadtzentrums, des Sees und aller Annehmlichkeiten, gegenüber dem neuen Campus Est und der USI, nur einen Steinwurf vom Italienischen Krankenhaus entfernt, bieten wir die ideale Lösung für diejenigen, die in einem der begehrtesten Wohnviertel leben möchten, das sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Im zweiten Stock eines schönen Wohnkomplexes in ausgezeichnetem Zustand gelegen, verkaufen wir eine helle 4-Zimmer-Wohnung mit viel Platz, die sich wie folgt zusammensetzt:

Eingangshalle, große Wohnküche mit Terrasse, Wohn-Esszimmer mit Terrasse,

Diele, großes Hauptschlafzimmer und Bad en-suite mit Badewanne, großes Zimmer, Bad mit Dusche und Waschmaschine.

Die neue Küche, die 2021 eingebaut wurde, ist mit modernsten Geräten ausgestattet; die Fußböden im Wohnbereich und in den Bädern wurden ebenfalls erneuert. Das Wohnzimmer und das Hauptschlafzimmer werden durch eine Klimaanlage angenehm gekühlt, mit Außengeräten auf der Terrasse; eine Gaszentralheizung wärmt über Fußbodenheizung.

Die Wohnung misst Brutto 115 m<sup>2</sup> und verfügt über 2 Terrassen von insgesamt 12 m<sup>2</sup> und einem Kellerabteil. Ein Stellplatz in der Garage kann für CHF 50'000 separat erworben werden.





Bright 4-room apartment in a strategic location

In Viganello in a strategic location, close to the city centre, the lake and all amenities, opposite the new Campus Est and the USI, a stone's throw away from the Italian Hospital, we offer the ideal solution for those who wish to live in one of the most desirable residential neighbourhoods, very well served by public transport.

Located on the second floor of a nice residential complex in excellent condition, we sell a bright 4-room flat with ample space, composed as follows:

entrance hall, large eat-in kitchen with terrace, living-dining room with terrace, hallway, large

master bedroom and en-suite bathroom with bathtub, large bedroom, bathroom with shower and washing machine.

The new kitchen, installed in 2021, is equipped with state-of-the-art appliances; the flooring in the living area and bathrooms has also been renovated. The living room and master bedroom are pleasantly cooled by air conditioning, with outdoor units on the terrace; gas central heating is provided by underfloor coils.

The flat measures 115 sqm commercial plus 2 terraces totalling 12 sqm and has a cellar. A parking space in the garage can be purchased separately for CHF 50'000.



## CARATTERISTICHE SALIENTI

Caratteristiche salienti	Wesentliche Merkmale	Key features
abitazione primaria	Hauptwohnsitz	primary residence
abitazione secondaria	Zweitwohnsitz	secondary residence
accessibile a disabili	zugänglich für Behinderte	handicapped accessible
ascensore	Aufzug	elevator
terrazze	Terrassen	terrace
cantina	Keller	cellar
lavatrice privata	Eigene Waschmaschine	private washing machine
lavanderia condominiale	Gemeinsame Waschküche	communal laundry
aria condizionata	Klimaanlage	air conditioning
serpentine a pavimento	Bodenspulen	underfloor coils
riscaldamento a gas	Gasheizung	gas heating
garage	Garage	garage
vista montagne	Blick auf die Berge	mountain view

Speriamo di aver risvegliato il Vostro interesse. Per qualsiasi ulteriore informazione siamo cortesemente a Vostra disposizione, non esitate a contattarci.

AMI IMMOBILIARE SA fa parte di AMIGROUP SA.

Vanta un'esperienza di successo di più di 40 anni ed è membro di SVIT (Associazione Svizzera Fiduciari Immobiliari) e Catef (Camera Ticinese dell'economia Fondiaria).

## AMI IMMOBILIARE OFFRE I SEGUENTI SERVIZI

- Consulenza immobiliare: Servizi a 360°
- Amministrazione proprietà per piani (PPP)
- Amministrazione stabili di reddito (abitativi e commerciali)
- Prima locazione
- Compravendita immobiliare
- Consulenza tecnica
- Traduzioni: tedesco, inglese, francese, spagnolo

Il presidente Roberto Franchini e la direttrice Loretta Della Torre vi invitano a scoprire di più:

## AMI IMMOBILIARE SA

Via Emilio Bossi 9  
Casella Postale 5948  
CH-6901 Lugano

Tel. +41 (0)91 935 44 44  
Fax +41 (0)91 935 44 49  
[info@ami-immobiliare.ch](mailto:info@ami-immobiliare.ch)

