

MASSAGNO - TICINO - AV#085

LUMINOSO 3.5 LOCALI IN POSIZIONE STRATEGICA

3.5
LOCALI

2
CAMERE DA LETTO

2
BAGNI

75
SUPERFICIE (MQ)

1x35'000
PARCHEGGI

495'000
PREZZO (CHF)



Si propone un luminoso appartamento di 3.5 locali con bel balcone e un piccolo scorcio di vista lago, esposto a sud-est in posizione collinare, a soli 7 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria e a 15 minuti dal centro città, ideale per chi ama vivere nella tranquillità e circondato da verde, con molte comodità a disposizione nel proprio stabile. Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi come scuole, supermercati e spazi ricreativi, ospedale, la stazione e lo snodo autostradale Lugano nord.

Sito in via Rovello 17 a Massagno, in un piccolo complesso residenziale ben conservato di 13 unità divisi in 2 blocchi, edificato nel 1978, ristrutturato nel 2008 (compreso tetto, serramenti e terrazze) e nel 2024 (lift) dotato di zona wellness con piscina coperta, sauna finlandese, docce e servizi igienici, oltre ad un'area ricreativa verde a disposizione dei condomini, l'appartamento si trova al primo

piano e comprende:

- soggiorno-pranzo open space
- cucina abitabile
- 2 camere
- Bagno con vasca
- Bagno con doccia

per una superficie di ca. 75 mq.

La cantina si trova al piano terra, così come il locale lavanderia in comune.

Possibilità di acquistare un posto auto e a CHF 35'000 e affittare posti auto comunali a CHF 400 annui in zona blu.

Opportunità di acquistare "in blocco" anche l'appartamento di 2.5 locali al piano rialzato, sottostante il 3.5 locali.

Interessante anche come investimento a reddito.

Disponibile dal 01.01.2026.

Contatto per visite: 079-877.35.44

attualmente locato - visite possibili di giovedì tra le 9:30 e le 16.30





Helle 3,5-Zimmer-Wohnung in strategisch günstiger Lage

Wir bieten eine helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon und einem kleinen Blick auf den See, in Südostlage auf einem Hügel, nur 7 Gehminuten vom Bahnhof und 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt, ideal für diejenigen, die gerne in Ruhe und umgeben von Grün leben, mit vielen Annehmlichkeiten im eigenen Gebäude. In der Nähe befinden sich alle Dienstleistungen wie Schulen, Supermärkte und Freizeiteinrichtungen, das Krankenhaus, der Bahnhof und der Autobahnknotenpunkt Lugano Nord.

Das Gebäude befindet sich in der Via Rovello 17 in Massagno, in einer kleinen, gut erhaltenen Wohnanlage mit 13 Einheiten, die auf 2 Blöcke verteilt sind. Es wurde 1978 erbaut, 2008 (einschließlich Dach, Fenster und Terrassen) und 2024 (Aufzug) renoviert und verfügt über einen Wellnessbereich mit Hallenbad, finnische Sauna, Duschen und Toiletten sowie einem grünen Erholungsbereich, der

den Bewohnern zur Verfügung steht. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und umfasst:

- Offener Wohn-/Essbereich
 - Wohnküche
 - 2 Schlafzimmer
 - Badezimmer mit Badewanne
 - Badezimmer mit Dusche
- mit einer Fläche von ca. 75 m².

Der Keller befindet sich im Erdgeschoss, ebenso wie der gemeinsame Waschraum.

Es besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz für CHF 35'000 zu erwerben und kommunale Parkplätze in der blauen Zone für CHF 400 pro Jahr zu mieten.

Möglichkeit, auch die 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre unterhalb der 3,5-Zimmer-Wohnung „im Paket“ zu erwerben.

Auch als Renditeobjekt interessant.

Verfügbar ab 01.01.2026.

Kontakt für Besichtigungen: 079-877.35.44

Derzeit vermietet – Besichtigungen möglich donnerstags zwischen 9:30 und 16:30 Uhr





Bright 3.5-room apartment in a strategic location

We are offering a bright 3.5-room apartment with a beautiful balcony and a small glimpse of the lake, facing south-east in a hilly position, just a 7-minute walk from the railway station and 15 minutes from the city centre. It is ideal for those who love to live in tranquillity and surrounded by greenery, with many amenities available in the building. All facilities are nearby, including schools, supermarkets, recreational areas, a hospital, the station and the Lugano Nord motorway junction.

Located at Via Rovello 17 in Massagno, in a small, well-maintained residential complex of 13 units divided into 2 blocks, built in 1978, renovated in 2008 (including roof, windows and terraces) and in 2024 (lift), equipped with a wellness area with indoor swimming pool, Finnish sauna, showers and toilets, as well as a green recreational area available to

residents. The flat is located on the first floor and comprises:

- Open-plan living/dining room
- Kitchen
- 2 bedrooms
- Bathroom with bathtub
- Bathroom with shower

for a total area of approx. 75 m².

The cellar is located on the ground floor, as is the shared laundry room.

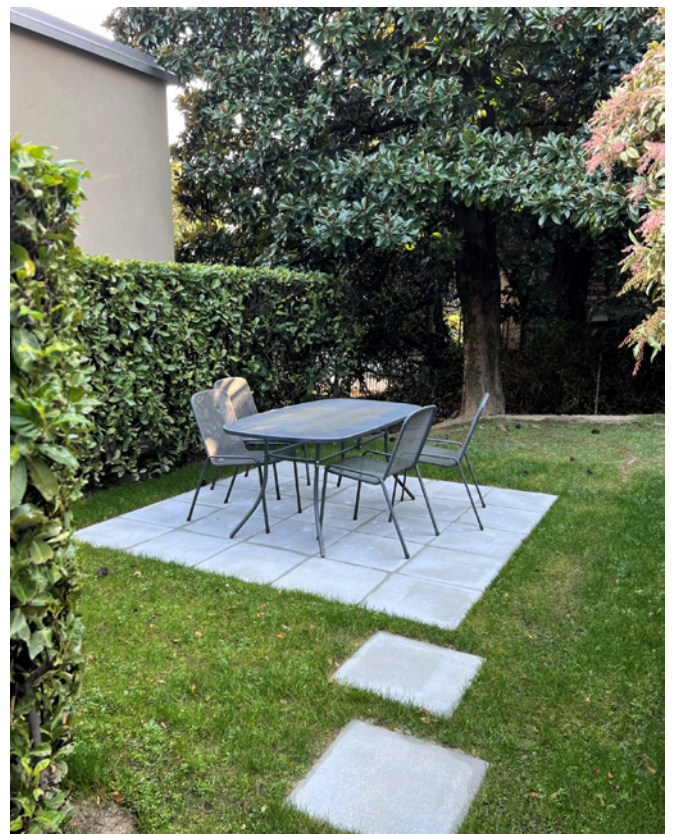
Possibility to purchase a parking space for CHF 35,000 and rent municipal parking spaces for CHF 400 per year in the blue zone. Opportunity to purchase 'en bloc' the 2.5-room flat on the mezzanine floor, below the 3.5-room flat.

Also interesting as an investment property.

Available from 01.01.2026.

Contact for viewings: 079-877.35.44

Currently let - viewings possible on Thursdays between 9:30 a.m. and 4:30 p.m.







CARATTERISTICHE SALIENTI

WESENTLICHE MERKMALE

KEY FEATURES

abitazione primaria	Hauptwohnsitz	primary residence
ascensore	Aufzug	elevator
balcone	Balkon	balcony
giardino condominiale	gemeinschaftlicher Garten	communal garden
cantina	Keller	cellar
lavanderia condominiale	Gemeinsame Waschküche	communal laundry
corpi radianti a muro	Wandheizkörper	wall radiant bodies
riscaldamento a gas	Gasheizung	gas heating
piscina	Schwimmbad	swimming pool
sauna/ area fitness	Sauna/Fitnessbereich	sauna / fitness area
garage	Garage	garage
totale numero unità 13	Gesamtzahl der Einheiten 13	total number of units 13

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

