

## MONTAGNOLA - TICINO - AV#077

BELLISSIMO 5.5 LOCALI CON SPLENDIDA VISTA LAGO AV077

5.5  
LOCALI

4  
CAMERE DA LETTO

2  
BAGNI

130  
SUPERFICIE (MQ)

2 a 50'000 cad.  
PARCHEGGI

1'060'000  
PREZZO (CHF)



Sogni un appartamento di vacanza o la residenza secondaria a Collina D'Oro, difficilissimo da trovare? Noi abbiamo la soluzione:

Questo bellissimo appartamento di 5.5 locali in posizione collinare gode di una magnifica vista che spazia sul lago e sulle montagne del Malcantone. Pervaso dal sole pomeridiano fino al tramonto, offre uno spettacolo incredibile in qualsiasi momento dell'anno, con esposizione a est-sud-ovest, ed è la soluzione ideale per chi ama vivere nella tranquillità e circondato dal verde, nell'affascinante e ricercato comune di Collina d'Oro-Montagnola, che attrae da sempre persone da tutto il mondo, con un attrattivo moltiplicatore fiscale (60%) molto favorevole. L'immobile si trova vicino alla scuola americana e alla casa di Hermann Hesse, ora museo, raggiungibile a piedi con una piacevole passeggiata, e poco distante da tutti i servizi che offre la città di Lugano.

Il piccolo complesso residenziale di sole 15 unità, edificato nel 1982, è stato elegantemente ristrutturato nel 2014 e si mostra in veste contemporanea e moderna,

con nuovo riscaldamento a gas, nuova facciata impermeabilizzata, nuovi parapetti in vetro, nuovi serramenti doppi marca Ego Kiefer, nuovi rolladen e tende sole marca Griesser ecc.

L'appartamento al secondo piano, attualmente utilizzato come casa vacanze, misura 119 mq calpestabili e 14.80 mq di terrazzo loggiato e si presenta con finiture classiche in ottimo stato, con un bellissimo parquet nuovo a doghe larghe, posato nel 2018. Si compone come segue:

- Atrio ingresso con armadio a muro
- cucina abitabile
- generoso doppio soggiorno-pranzo open space con camino
- ampia camera padronale/ secondo soggiorno con bagno en-suite con vasca
- disimpegno
- 3 camere
- bagno con doccia
- grande terrazzo panoramico
- cantina al piano interrato di 10.60 mq
- 2 posti auto in garage

Per Visite contattate Paola, Veronica e Monika 079-877.35.44







Idyllische 5,5-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Seeblick AV077  
Träumen Sie von einer Ferienwohnung oder einem Zweitwohnsitz in Collina D'Oro, die nur sehr schwer zu finden sind? Wir haben die Lösung:

Diese schöne 5,5-Zimmer-Wohnung in Hanglage genießt einen herrlichen Blick auf den See und die Berge des Malcantone. Von der Nachmittagssonne bis zum Sonnenuntergang durchflutet, bietet sie zu jeder Jahreszeit ein unglaubliches Schauspiel. Mit ihrer Ost-Süd-West-Ausrichtung ist sie die ideale Lösung für alle, die gerne in Ruhe und im Grünen leben, in der charmanten und begehrten Gemeinde Collina d'Oro-Montagnola, die seit jeher Menschen aus aller Welt anzieht, mit einem sehr günstigen Steuermultiplikator (60%). Die Immobilie befindet sich in der Nähe der amerikanischen Schule und des Hauses von Hermann Hesse, das heute ein Museum ist, das man zu Fuß mit einem angenehmen Spaziergang erreichen kann, und nicht weit entfernt von allen Dienstleistungen, die die Stadt Lugano bietet.

Der kleine Wohnkomplex mit nur 15 Einheiten, 1982 erbaut, wurde 2014 elegant renoviert und zeigt sich in einem

zeitgenössischen und modernen Look, mit neuer Gasheizung, neuer abgedichteter Fassade, neuen Glasbrüstungen, neuen Doppelfenstern der Marke Ego Kiefer, neuen Rolläden und Markisen der Marke Griesser usw.

Die Wohnung im zweiten Stock, die derzeit als Ferienwohnung genutzt wird, hat eine Wohnfläche von 119 Quadratmetern und eine Loggia-Terrasse von 14,80 Quadratmetern und ist in einem ausgezeichneten Zustand mit einem schönen breiten Dielenparkett, das 2018 verlegt wurde. Sie gliedert sich wie folgt:

- Eingangsbereich mit Einbauschränk
- Wohnküche
- großzügiges, offenes Doppel-Wohn-/Esszimmer mit Kamin
- großes Hauptschlafzimmer/zweites Wohnzimmer mit en-suite Bad mit Badewanne
- Diele
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- große Panoramaterrasse
- Keller im Untergeschoss von 10,60 qm
- 2 Stellplätze in der Garage

Für Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Paola, Veronica und Monika 079-877.35.44



RENDERING



RENDERING



RENDERING



Idyllic 5.5-room apartment with stunning lake view AV077

Are you dreaming of a holiday flat or a second home in Collina D'Oro – something that's extremely hard to find? We have the solution:

This beautiful 5.5-room flat in a hillside location enjoys a magnificent view of the lake and the Malcantone mountains. Pervaded by the afternoon sun until sunset, it offers an incredible spectacle at any time of the year, with east-south-west exposure, and is the ideal solution for those who love to live in tranquillity and surrounded by greenery, in the charming and sought-after municipality of Collina d'Oro-Montagnola, which has always attracted people from all over the world, with a very favourable tax multiplier (60%). The property is located close to the American school and Hermann Hesse's house, now a museum, which can be reached on foot with a pleasant walk, and not far from all the services offered by the city of Lugano.

The small residential complex of only 15 units, built in 1982, has been

elegantly renovated in 2014 and shows a contemporary and modern look, with new gas heating, new waterproofed façade, new glass parapets, new Ego Kiefer brand double windows, new Griesser brand roll-doors and awnings etc.

The flat on the second floor, which is currently used as a holiday home, measures 119 square metres of floor space and 14.80 square metres of loggia terrace and is in excellent condition with a beautiful new wide plank parquet floor, laid in 2018. It comprises the following:

- Entrance hall with built-in wardrobe
- eat-in kitchen
- generous double open-plan living/dining room with fireplace
- large master bedroom/second living room with en-suite bathroom with tub
- hallway
- 3 bedrooms
- bathroom with shower
- large panoramic terrace
- cellar in the basement of 10.60 sqm
- 2 parking spaces in the garage

For visits, please contact Paola, Veronica and Monika 079-877.35.44







## CARATTERISTICHE SALIENTI

### Caratteristiche salienti

abitazione primaria  
abitazione secondaria  
ascensore  
terrazzo  
giardino condominiale  
cantina  
lavanderia condominiale  
corpi radianti a muro  
riscaldamento a gas  
garage  
vista lago  
vista montagne  
totale numero unità 15  
stabile rinnovata nel 2014

### Wesentliche Merkmale

Hauptwohnsitz  
Zweitwohnsitz  
Aufzug  
Terrasse  
Gemeinschaftsgarten  
Keller  
Gemeinsame Waschküche  
Wandheizkörper  
Gasheizung  
Garage  
Seeblick  
Blick auf die Berge  
Gesamtzahl der Einheiten 15  
Gebäuderenovierung 2014

### Key features

primary residence  
secondary residence  
elevator  
terrace  
common garden  
cellar  
communal laundry  
wall radiant bodies  
gas heating  
garage  
lake view  
mountain view  
total number of units 15  
building renovated in 2014

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)

