

## PARADISO - TICINO - AV#095

3.5 LOCALI DA RINNOVARE CON BOX PRIVATO

3.5  
LOCALI

2  
CAMERE DA LETTO

2  
BAGNI

83 + BALCONI  
SUPERFICIE (MQ)

1 BOX 40'000  
PARCHEGGI

460'000  
PREZZO (CHF)



Vendiamo a Paradiso un appartamento di 3.5 locali situato al 4° piano di un condominio ben mantenuto.

Lo stabile è stato oggetto di importanti interventi di rinnovamento:

- nel 2019 (tetto, facciate, balconi e nuovi parapetti in vetro)
- nel 2023 (sostituzione dell'ascensore)

Il condominio dispone inoltre di una zona wellness con piscina interna e sauna, fruibile tutto l'anno.

#### Caratteristiche principali

L'appartamento, da rinnovare, ha una superficie di ca. 83 m<sup>2</sup> oltre a due balconi, ed è così composto:

- ingresso con armadio a muro
- soggiorno-pranzo con accesso al balcone
- cucina separata con lavastoviglie
- corridoio
- 2 camere da letto
- 2 bagni (uno con vasca e uno con doccia)
- 2 balconi

Completano la proprietà:

- cantina al piano -1
- box auto privato

#### Informazioni tecniche

Il riscaldamento è centralizzato a gas con distribuzione tramite radiatori.

#### Posizione

L'immobile si trova in posizione interessante e ben servita, a breve distanza da:

- mezzi pubblici
- scuole e asili
- supermercati e negozi
- stazione ferroviaria

Il lungolago è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti, mentre l'accesso autostradale Lugano Sud dista circa 1.2 km.

L'appartamento gode di esposizione nord-est.

#### Ulteriori informazioni

Soluzione interessante anche come investimento a reddito (attualmente locato come residenza primaria).

Disponibile secondo accordi.

Visite su appuntamento solo:

- lunedì o martedì
- tra le ore 14:00 e le ore 16:30

Contatto per visite:

telefono / WhatsApp: 079 877 35 44



### 3.5-room apartment with garage

We offer for sale a 3.5-room apartment located on the 4th floor of a well-maintained condominium.

The building has undergone major renovations:

- in 2019 (roof, façades, balconies and new glass railings)
- in 2023 (new lift installed)

The condominium also features a wellness area with indoor swimming pool and sauna, available year-round.

### Main features

The apartment, in need of renovation, has a surface area of approx. 83 m<sup>2</sup> plus two balconies and is composed as follows:

- entrance hall with built-in wardrobe
- living/dining area with access to the balcony
- separate kitchen with dishwasher
- corridor
- 2 bedrooms
- 2 bathrooms (one with bathtub, one with shower)
- 2 balconies

The property also includes:

- cellar on level -1
- private garage

### Technical information

Heating is provided by a central gas system with radiators.

### Location

The property is situated in a convenient and well-served location, close to:

- public transport
- schools and kindergartens
- supermarkets and shops
- train station

The lakefront can be reached on foot in just a few minutes, and the Lugano South motorway access is approx. 1.2 km away.

The apartment benefits from a north-east orientation.

### Additional information

Also interesting as a rental investment (currently rented as a primary residence).

Available upon agreement.

Viewings by appointment only:

- Monday or Tuesday
- between 2:00 pm and 4:30 pm

Contact for viewings:

phone / WhatsApp: +41 79 877 35 44



### 3.5-Zimmer-Wohnung mit Garage

Zum Verkauf steht eine 3.5-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das Gebäude wurde umfassend renoviert:

- im Jahr 2019 (Dach, Fassaden, Balkone und neue Glasgeländer)
- im Jahr 2023 (neuer Lift)

Die Liegenschaft verfügt zudem über einen Wellnessbereich mit Innenpool und Sauna, ganzjährig nutzbar.

### Eigenschaften

Die renovierungsbedürftige Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> sowie zwei Balkone und ist wie folgt aufgeteilt:

- Eingangsbereich mit Einbauschränk
- Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- separate Küche mit Geschirrspüler
- Korridor
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche)
- 2 Balkone

Zur Wohnung gehören ebenfalls:

- Keller im Untergeschoss (-1)
- private Garage

### Technische Angaben

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Radiatoren.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer gut erschlossenen Lage in unmittelbarer Nähe von:

- öffentlichen Verkehrsmitteln
- Schulen und Kindergärten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bahnhof

Die Seepromenade ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar, und die Autobahnauffahrt Lugano Süd liegt ca. 1.2 km entfernt.

Die Wohnung verfügt über eine Nordost-Ausrichtung.

### Weitere Informationen

Auch interessant als Renditeobjekt (derzeit als Hauptwohnsitz vermietet).

Verfügbar nach Vereinbarung.

Besichtigungen nur nach Termin:

- Montag oder Dienstag
- zwischen 14:00 Uhr und 16:30 Uhr

Kontakt für Besichtigungen:

Telefon / WhatsApp: +41 79 877 35 44







## CARATTERISTICHE SALIENTI

## WESENTLICHE MERKMALE

## KEY FEATURES

abitazione primaria	Hauptwohnsitz	primary residence
ascensore	Aufzug	elevator
balcone	Balkon	balcony
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 27	Gesamtzahl der Einheiten 27	total number of units 27

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)

