

## PARADISO - TICINO - AV#096

3.5 LOCALI RISTRUTTURATO CON BOX PRIVATO

3.5  
LOCALI

2  
CAMERE DA LETTO

2  
BAGNI

95 + BALCONI  
SUPERFICIE (MQ)

1 BOX 40'000  
PARCHEGGI

560'000  
PREZZO (CHF)



Vendiamo bell'appartamento ristrutturato di 3.5 locali al 4° piano in un condominio in buono stato, stabile rinnovato nel 2019 (tetto, facciate, balconi e parapetti in vetro) e nel 2023 (nuovo lift) e dotato di zona wellness con sauna e piscina interna, utilizzabile tutto l'anno.

L'appartamento, completamente ristrutturato nel 2015 con pregevoli finiture attuali, misura circa 95m2 più balconi e si suddivide come segue:

- Atrio ingresso con armadio a muro
- soggiorno-pranzo con balcone
- cucina separata abitabile, dotata di lavastoviglie
- 2 bagni (1 con vasca e 1 con doccia)
- 2 camere
- 1 cantina al PT
- 1 box auto privato

Il riscaldamento avviene tramite impianto centrale a gas con termosifoni a parete.

L'immobile è ubicato in posizione interessante, ben servito da mezzi pubblici e poco distante da tutti i principali servizi (asili, scuole, supermercati, negozi, stazione ferroviaria ...). L'appartamento gode di esposizione nord-est-ovest.

Il lungolago è comodamente raggiungibile a piedi in pochi minuti e lo snodo autostradale di Lugano Sud dista 1.2 km.

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

Libero secondo accordi separati.

Visite da effettuare solamente di lunedì o martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00.

Contatto per visite: e-mail, telefono o whatsapp: 079-877.35.44





3,5-Zimmer-Wohnung, renoviert, mit privater Garage

Wir verkaufen eine schöne, renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. Stock in einer Wohnanlage in gutem Zustand, die 2019 (Dach, Fassaden, Balkone und Glasgeländer) und 2023 (neuer Aufzug) saniert wurde und über einen das ganze Jahr über nutzbaren Wellnessbereich mit Sauna und Innenpool verfügt.

Die Wohnung, die 2015 komplett renoviert und mit modernen Ausstattungselementen versehen wurde, misst ca. 95 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkone und gliedert sich wie folgt:

- Eingangsbereich mit Einbauschränk
- Wohn-Esszimmer mit Balkon
- separate Wohnküche, ausgestattet mit Geschirrspüler
- 2 Badezimmer (1 mit Badewanne und 1 mit Dusche)
- 2 Schlafzimmer
- 1 Keller im Erdgeschoss

· 1 private Garage

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Wandheizkörpern.

Die Immobilie befindet sich in interessanter Lage, ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und liegt unweit aller wichtigen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Supermärkte, Geschäfte, Bahnhof ...). Die Wohnung ist nach Nordosten und Westen ausgerichtet.

Die Seepromenade ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und die Autobahnanschlussstelle Lugano Sud ist 1,2 km entfernt.

Auch als Renditeobjekt interessant (derzeit als Hauptwohnsitz vermietet).

Bezug nach gesonderter Vereinbarung.

Besichtigungen sind nur montags oder dienstags von 14.00 bis 16.00 Uhr möglich.

Kontakt für Besichtigungen: E-Mail, Telefon oder WhatsApp: 079-877.35.44





3.5-room flat, renovated, with private garage  
We are selling a beautiful, renovated 3.5-room flat on the 4th floor in a residential complex in good condition, which was refurbished in 2019 (roof, facades, balconies and glass balustrades) and 2023 (new lift) and features a wellness area with a sauna and indoor pool, that can be used all year round.

The flat, which was completely renovated in 2015 and equipped with quality, modern fixtures and fittings, measures approx. 95 m<sup>2</sup> plus balconies and is laid out as follows:

- Entrance hall with fitted wardrobe
- Living-dining room with balcony
- Separate eat-in kitchen, fitted with a dishwasher
- 2 bathrooms (1 with bath and 1 with shower)
- 2 bedrooms
- 1 cellar on the ground floor
- 1 private garage

Heating is provided by a gas central heating system with wall-mounted radiators.

The property is situated in an attractive location, is well connected to public transport and is close to all essential amenities (nurseries, schools, supermarkets, shops, railway station ...). The flat faces north-east and west.

The lakeside promenade is within easy walking distance, and the Lugano Sud motorway junction is 1.2 km away.

Also of interest as an investment property (currently let as a primary residence).

Available by separate agreement.

Viewings are only possible on Mondays or Tuesdays from 2.00 pm to 4.00 pm.

Contact for viewings: email, telephone or WhatsApp: 079-877.35.44







## 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)

