

# MINUSIO

8 1/2-Zi.-Villa mit Pavillon und Park

*Villa di 8 1/2 locali con pavillon e parco*

An sehr ruhiger, sonniger Seeblicklage

*In posizione molto tranquilla e soleggiata con vista lago*



4180/1190

Fr. 4'750'000.--

## Ubicazione

Regione: Locarnese

NAP/Località: 6648 Minusio, Via delle Vigne 66

Tipo dell'immobile: Villa con 8 ½ locali, con pavillon e parco

Superficie terreno: ca. 1996 m<sup>2</sup>

Superficie abitabile: ca. 340 m<sup>2</sup>

Superficie cantine, solaio: ca. 120 m<sup>2</sup>

Balcone e terrazza: 4

Rinnovazioni: 2004

Piani: 3

Posteggi: 1 garage e 4 posteggi esterni

Locali: 10

Bagno/doccia/WC: 5

Riscaldamento: centrale a gas

Posizione: molto tranquilla, soleggiata, centrale con vista lago

Vista lago: si

Scuole: si

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 2 km

Distanza autostrada: 20 km

## Descrizione dell'immobile

Questa villa di 8 ½ locali con Pavillon e gran parco si trovano in posizione molto tranquilla, soleggiata e centrale in Via delle Vigne 66 a Minusio nella parte est di Locarno.

L'edificio è molto ben tenuto e l'interno si presenta lussuoso. L'ultima iattazione è del 2004. La proprietà ha un ambiente chiaro e molto alto. La villa comprende una entrata con atrio grande, un soggiorno con camino, un tinello con cucina e ripostiglio, una lavanderia e un WC. Nel piano sopra ci sono una camera con guardaroba, un ufficio, una camera, un studio, un bagno/WC e una doccia/WC. Sotto tetto si trovano un solaio e una camera. La casa ha una cantina di vino, un locale tecnico e un atelier grande. Davanti la zona abitabile si trovano dei cortile e sotto il parco con biotop e Pavillon con sopra una sala grande, un ripostiglio/cucina e un WC e sotto un soggiorno con cucina, un laboratorio e una doccia/WC. Dalla proprietà si estende una bella vista sul Lago Maggiore, sulla collina di Brione s/Minusio, e sulla riva del Gambarogno con le sue località e montagne.

L'unità comprende un garage e quattro posteggi esterni. Nelle immediate vicinanze si trova la fermata del bus. Il centro di Locarno è raggiungibile in pochi minuti. A Minusio vi sono la Migros, Coop e Denner, così come banche, farmacie e le scuole.

## Standort

**Region:** Locarnese

**PLZ/Ortschaft:** 6648 Minusio, Via delle Vigne 66

**Objekt Typ:** 8 ½-Zimmer-Villa mit Pavillon und Park

**Grundstückfläche:** ca. 1996 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 340 m<sup>2</sup>

**Nebenträume:** ca. 120 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 4

**Letzte Renovation:** 2004

**Geschosse:** 3

**Parkplätze:** 1 Garage und 4 Aussenplätze

**Zimmer:** 10

**Bad/Dusche/WC:** 5

**Heizung:** Gas

**Lage:** sehr ruhige, sonnige zentrale Seesichtlage

**Seesicht:** ja

**Schulen:** ja

**Einkaufsmöglichkeiten:** ja

**Oeffentliche Verkehrsmittel:** ja

**Distanz zur nächsten Stadt:** 2 Km

**Distanz Autobahn:** 20 Km

Diese 8 ½-Zimmer-Villa mit Pavillon und Parkanlage liegt an sehr ruhiger, sonniger, zentraler Lage an der Via delle Vigne 66 in Minusio, östlich von Locarno.

Das Gebäude wurde letztmals 2004 erneuert und befindet sich in sehr gutem baulichen Zustand. Der Innenausbau ist luxuriös und grossflächig gestaltet und bietet ein sehr hohes Wohnambiente. Vom Eingang gelangt man über ein grosszügiges Atrio in den Essbereich mit Küche und Abstellraum sowie das Wohnzimmer mit Kamin. Zudem gibt es auf diesem Stockwerk noch die Waschküche, die Garderobe und ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit Garderobe, das Büro mit Bad/WC, ein Zimmer mit Balkon und eine Dusche/W sowie ein Studio über der Garage. Unter dem Dach sind noch ein ausbaubarer Estrich und ein weiteres Zimmer mit Balkon eingebaut. Im Untergeschoss sind ein Weinkeller, der Werkraum und ein grosses Atelier vorhanden. Dem Wohnbereich vorgelagert befinden sich zwei grosse Terrassen. Darunter liegt der schön bepflanzte Garten mit Biotop und im unteren Teil der Liegenschaft befindet sich der Pavillon. Im Obergeschoss sind ein grosser Rundraum, eine kleine Küche und ein WC eingebaut. Im Erdgeschoss gibt es einen Wohnraum mit Luxusküche, eine Dusche/WC und ein Disponibelraum. Von der Villa aus erstreckt sich ein schöner Panoramaseeblick auf den Lago Maggiore und auf die gegenüberliegende Riviera del Gambarogno mit ihren Ortschaften und Bergketten sowie vom Pavillon auf die Collina mit den Ortschaften Brione s/inusio und Orselina.

Zur Liegenschaft gehören eine Garage und vier Aussenparkplätze. In nächster Nähe ist die Haltestelle des Stadtbusses. Die Fahrt ins Zentrum von Locarno dauert wenige Minuten. Migros, Coop und Denner sowie Banken und Apotheken sind im weiteren Umkreis. In Minusio sind die Grundschulen und das Gymnasium in Locarno.



Soggiorno / Wohnraum



Soggiorno / Wohnraum



Soggiorno / Wohnraum



Pranzo e cucina / Essbereich mit Küche



Tinello / Essbereich



Tinello / Essbereich



Cucina / Küche



Camera / Schlafzimmer



Bagno / Bad



Ufficio / Büro



Camera con camino / Zimmer mit Kamin



Doccia / Dusche



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer



Camera / Zimmer



Atelier



Atelier



Facciata sud / Südfassade



Cortile / Sitzplatz



Cortile / Sitzplatz



Entrata e garage / Eingang und Garage



Vista verso sud-est / Südostblick



Vista verso sud / Südblick



Giardino / Garten



Pavillon



Pavillon



Pavillon



Pavillon



Pavillon



Pavillon



Soggiorno con cucina nel pavillon / Wohnraum mit Küche im Pavillon



Soggiorno con cucina nel pavillon / Wohnraum mit Küche im Pavillon



Soggiorno con cucina nel pavillon / Wohnraum mit Küche im Pavillon

**LEGENDA**

- muretto in mattoni e intonaco a vista
- muro in mattoni
- cemento armato
- traliccio in acciaio saldato
- esistente

**1 ATTICO**

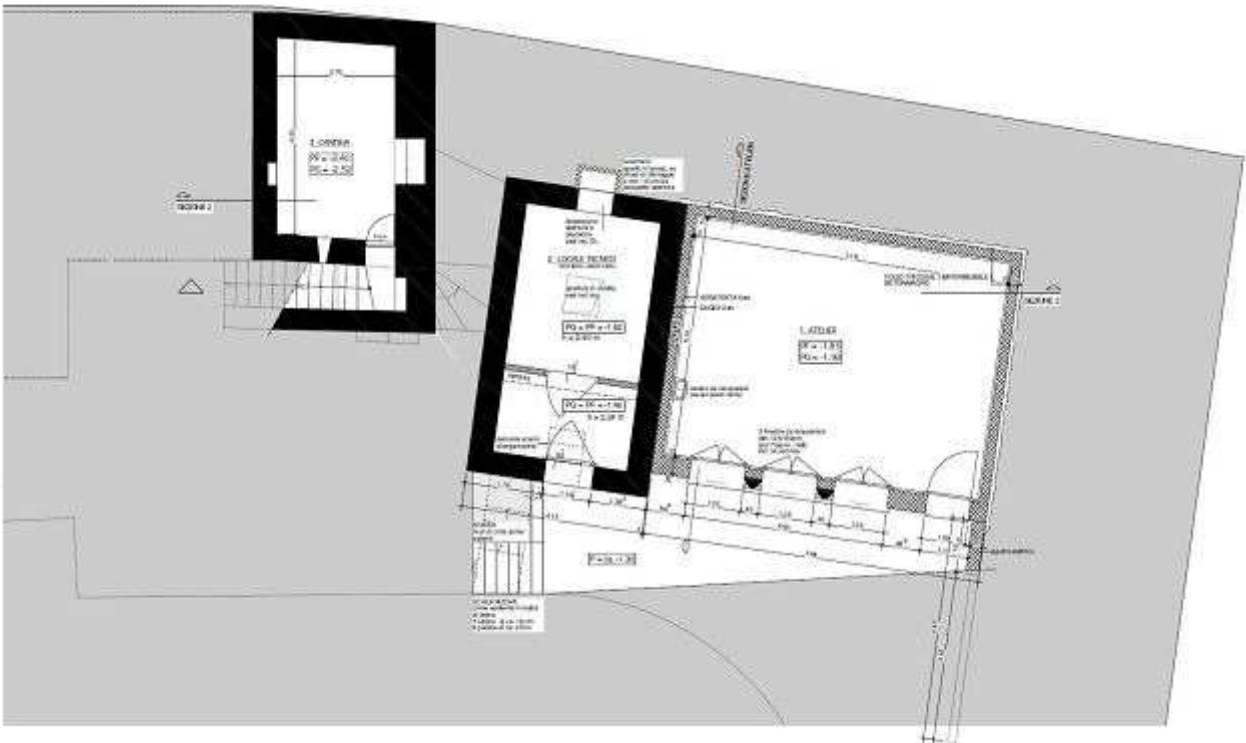
18,20 m<sup>2</sup>  
 h. gronda = 2,54 m  
 h. falda = 2,42 m  
 cop. S.M.F. (T.C.P.) color grigio  
 (D.M. 14/01/97)  
 per: isolamento termico 0,10  
 scil. insonorizzazione  
 scil. insonorizzazione

**2 CAMERA**

17,40 m<sup>2</sup>  
 h. gronda e vista esistente  
 per: intonaco a vista 12 cm  
 isolato su tutto il perimetro  
 per: esistente  
 scil. esistente

**2 LOCALE TECNICO**

18,50 m<sup>2</sup> (15,80 + 2,70)  
 h. gronda = 2,40 / 2,20 m  
 cop. insonorizzata, forata  
 per: esistente / ufficio  
 scil. esistente / ufficio



**LEGENDA**

- muretto in mattoni e intonaco a vista
- muro in mattoni
- cemento armato
- traliccio in acciaio saldato
- esistente

**30 CAMERA**

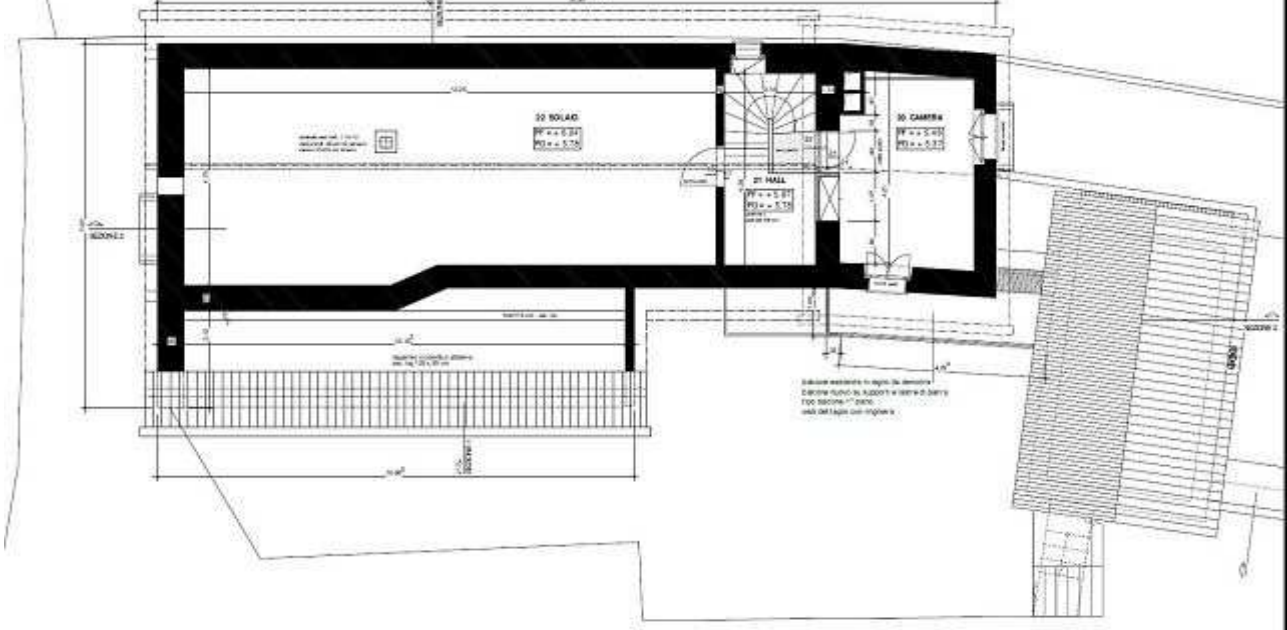
13,30 m<sup>2</sup>  
 h. gronda = 2,50 m  
 h. falda = 2,40 m  
 per: esistente  
 per: intonaco / insonorizzazione 0,10  
 scil. insonorizzazione / insonorizzazione

**31 HALL**

4,90 m<sup>2</sup> + 0,90 m<sup>2</sup> = 5,80 m<sup>2</sup>  
 h. = esistente  
 per: esistente  
 per: esistente / vista tutto  
 scil. esistente / vista tutto

**32 SOLAIO**

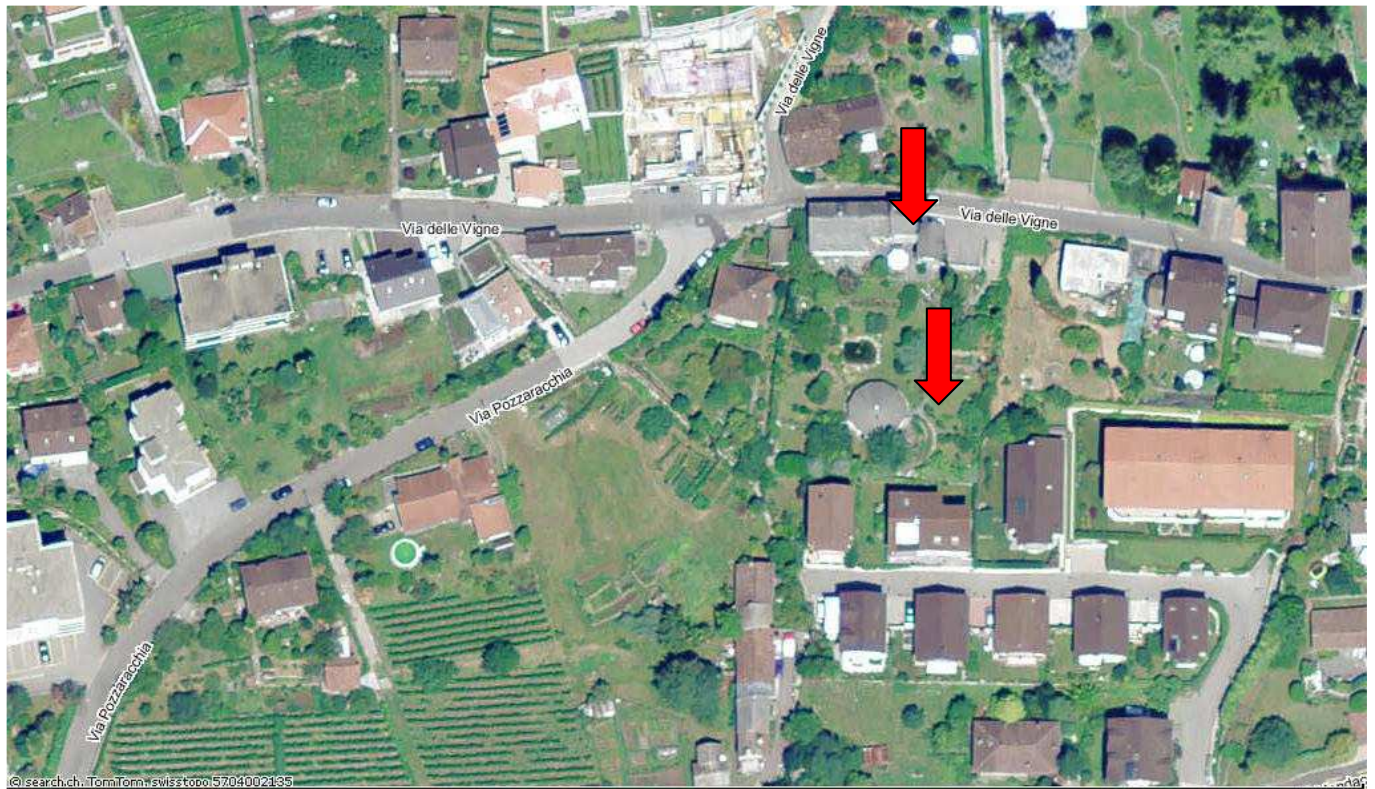
55,04 m<sup>2</sup>  
 h. = esistente  
 per: esistente / vista tutto  
 scil. esistente / vista tutto











# TICINO

➔ Minusio, Via delle Vigne 66

