



## Objektbeschreibung:

Die schöne und ruhige 2 ½ Zimmer Gartenwohnung mit Seesicht und Whirlpool befindet sich in der idyllischen Ortschaft Vairano im Tessin, oberhalb von San Nazzaro am Lago Maggiore an der Riviera del Gambarogno.

Die komplett eingerichtete und gepflegte Ferienwohnung für 2–3 Personen, in mediterranem Stil eingerichtet, verfügt über 1 Schlafzimmer, 1 Bad und eine offene Küche mit grosszügigem Wohn-Essbereich mit Schlafsofa. Eine schöne Terrasse mit anschliessender Liegewiese (120 m<sup>2</sup>) steht zur Alleinbenützung zur Verfügung.

Diese charmante Ferienwohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten. Die Wohnung wurde im Jahre 2001 fertiggestellt und ist von sehr guter Qualität. Das Gebäude liegt an einer sehr ruhigen Lage. Für eine angenehme Raumtemperatur sorgt eine unkomplizierte Ölheizung. Alle Böden sind mit pflegeleichten Keramikfliesen ausgelegt. Türen und Fenster haben Doppelverglasung. Die Wohnung ist sehr gepflegt und gut unterhalten. Die warmen Farben zaubern eine südliche Stimmung und der Blick ins Grüne und auf den Lago Maggiore lassen den Alltag vergessen.

Die Wohnung ist erreichbar vom dazugehörigen Aussenparkplatz über einen kurzen Treppenabgang. Zum Objekt gehört ein Parkplatz. Des Weiteren kann das Mobiliar, welches im Preis inbegriffen ist, übernommen werden.



*Casa Loma*

## Angaben zum Objekt:

Art der Wohnung / Hauses	3-Familien-Ferienhaus
Stockwerk / Etage des Objektes	Erdgeschoss
Wohnfläche	Ca. 41 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	Ca. 120 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2.5
Badezimmer	1 Dusche/WC
Anzahl Etagen	1
Raumhöhe	2.20 m
Bodenbelag	Platten
Baujahr	2001
Letztes Renovationsjahr	2016
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 420'000.--</b>
<b>Verfügbar ab</b>	<b>1. August 2017</b>
Parkplatz	1 Autoabstellplatz im Freien im Preis inbegriffen
Nebenkosten	Durchschnittlich CHF 2'200.00 / Jahr

<b>Weitere Angaben</b>	
Grundbuchdaten	Stockwerkeigentum Nr. 10159 von 243/1000 der Stammparzelle 1273
Bauzustand	Neuwertig, es besteht kein Renovationsbedarf
Heizung	Ölheizung (Hauptheizung) und zusätzliche Elektroheizung (für Übergangszeit)
Warmwasser	Kombiboiler
Fenster	Doppelverglasung.  Jedes Zimmer hat mindestens ein grosses Fenster zum Öffnen. Alle Fenster können mit Läden geschlossen werden.
Bodenbelag	Alle Böden sind mit Bodenplatten ausgelegt
Garten	Schöner, umzäunter Garten mit viel Privatsphäre  Gedeckter Gartensitzplatz mit anschliessender Liegewiese (120 m <sup>2</sup> ) und grossem Whirlpool für 4 Personen
Wohnzimmernaufteilung	Wohn-Essbereich, offene Küche, Schlafzimmer und Dusche/WC
Ausstattung Küche	Geschirrspüler, Glaskeramikherd mit integriertem Backofen, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach

Keller	Zur gemeinsamen Nutzung (Kellerregale, aufgeteilt auf die Parteien)
Estrich	Nein
Waschküche	Zur gemeinsamen Nutzung
Veloraum	Nein
Bastelraum	Nein
Lage	Das Gebäude liegt an einer sehr ruhigen und sonnigen Lage (Gemeindestrasse nur für Anwohner)
Aussicht	Blick ins Grüne und auf den Lago Maggiore
Besonderes	Garten zur Alleinnutzung
<b>Umgebung:</b>	
In Vairano	Diverse Restaurants in unmittelbarer Nähe, Minigolf, Kapelle, Kinderspielplatz,
In San Nazzaro (ca. 2.9 km):	Kiosk, Tante Emma Laden, Schifffanlegestelle, Strandbad, Bank mit Bancomat, Attraktion: Die Pfarrkirche mit freistehendem Glockenturm.
In Vira (ca. 8 km):	Lebensmittelladen, Metzgerei, Apotheke, Post, Bank, Tankstelle, Restaurants, Verkehrsbüro, Schifffanlegestelle, Strandbad (Surfbrett-Verleih)
Öffentliche Verkehrsmittel	Die Wohnung ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, da die Bushaltestelle nur 3 Gehminuten entfernt ist.
Distanz zur nächsten Stadt	20 km nach Bellinzona



# Casa Loma



Aussicht



Garten Aussicht



Garten Aussicht  
(mit Whirlpool)

# Casa Loma



Garten zur  
Alleinnutzung

120 m2 Garten  
mit  
überdachtem  
Sitzplatz,  
Steintisch mit  
Grill und  
Whirlpool

Gedeckter  
Gartensitzplatz  
(Terrasse) mit  
Esstisch und 4  
Stühlen,  
Wärmestrahler  
und  
Sonnenstoren



Zweiter Sitzplatz  
im Garten  
(Steintisch mit  
Steinbänken, mit  
Sonnenschirm,  
Feuerschale,  
Grill),  
Gesamtfläche  
120 m2 mit  
Liegewiese. Zwei  
Liegestühle,  
Hängematte und  
Whirlpool



Grosser  
Whirlpool für 4  
Personen  
(ganzes Jahr  
beheizbar)

 *Casa Loma*



# Casa Loma



Wohnzimmer

Wohn-  
Essbereich mit  
grossem  
Esstisch,  
Sitzbank und  
zwei Stühlen,  
2er-(Schlaf-)Sofa  
(120 x 190) mit  
Couchtisch,  
Fernseher  
(Satelliten-  
Anlage)

Direktzugang  
zum Garten



Jedes Zimmer  
hat mindestens  
ein grosses  
Fenster zum  
Öffnen. Alle  
Fenster können  
mit Läden  
geschlossen  
werden.

Alle Böden sind  
mit Boden-  
platten aus-  
gelegt



# Casa Loma



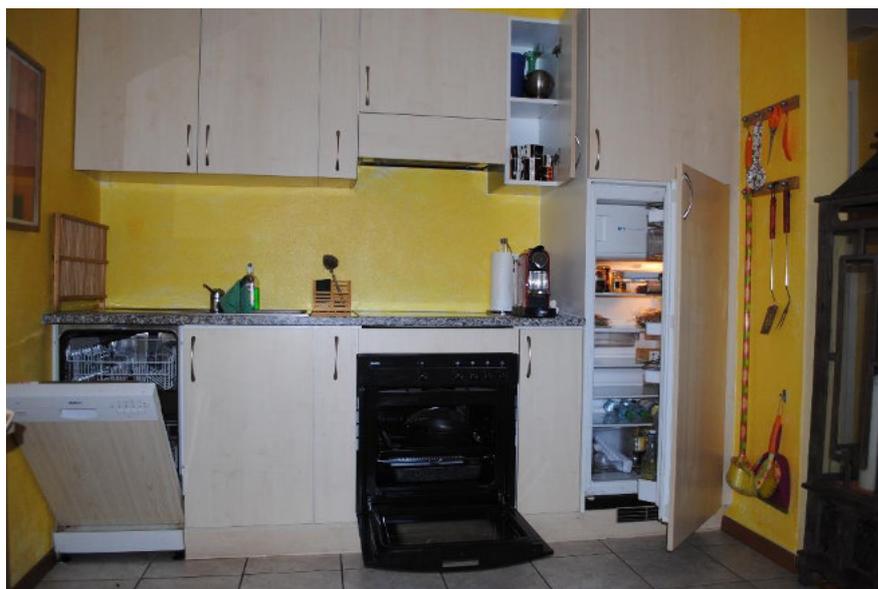
Esszimmer mit  
Küche

Offene  
Einbauküche mit  
Dampfabzug,  
Geschirrspüler,  
Kühlschrank und  
kleinem  
Gefrierfach,  
Toaster,  
Wasserkocher,  
Nespresso  
Kaffeemaschine,  
eine grosse  
Auswahl an  
Gedecken und  
Kochutensilien



Direktzugang  
zum Garten

Jedes Zimmer  
hat mindestens  
ein grosses  
Fenster zum  
Öffnen. Alle  
Fenster können  
mit Läden  
geschlossen  
werden.



Alle Böden sind  
mit  
Bodenplatten  
ausgelegt

 Casa Loma



# Casa Loma



Schlafzimmer

Schlafzimmer mit Doppelbett (160 x 200), Kleiderschrank, diversen Kommoden und grossem Spiegel, CD & Radio - Wecker

Ein grosses Fenster zum Öffnen. Fenster kann mit Läden geschlossen werden.

Boden ist mit Bodenplatten ausgelegt



**Aussenansicht 3-Familien-Ferienhaus:**



# Casa Loma



Aussenansicht  
private  
Zugangsstrasse



Aussenansicht



Aussenansicht  
Treppenabgang  
zur  
Gartenwohnung

## Umgebung Vairano:



## Umgebung San Nazzaro



## Grundriss:

Erdgeschoss, ca 42 m<sup>2</sup> Wohnung Nr. 1, PPP NO 10159

