

# VERKAUFSDOKUMENTATION

## Rustico - Mergoscia



**Wunderschönes, stilvolles und gepflegtes Liebhaberobjekt mit genialem Grundriss, am Rand vom Bergdorf Mergoscia. Sonnig, ruhig gelegen und mit Traumaussicht in die Weite und ins Grüne. Traditionell und solide ausgebaut, hell und viel Platz.**

---

### Verkaufsobjekt

Parzelle RFD 190  
inklusive Waldparzelle

Busada  
6647 Mergoscia

### Kontaktperson

Daniel Waldburger  
9053 Teufen

+41 79 241 88 71  
d.waldburger@protonmail.com





<b>Objekt</b>	<b>LIEBHABEROBJEKT - USTICO</b> 3.5-Zimmer 4 Etagen: 2. UG - Stall, Werkstatt 1. UG - Schlafzimmer, Keller, Technik EG - Wohnraum, Balkon, Garten, WC, Vorraum 1. OG - Schlafzimmer, Vorräume, WC-Dusche Garten - Unterstand und Gartenhaus
<b>Flächen</b>	Wohnfläche ca. 110m <sup>2</sup> Grundstück (Garten, Umschwung) ca. 300m <sup>2</sup> Wald ca. 5800m <sup>2</sup>
<b>Kubatur</b>	480m <sup>3</sup>
<b>Parkplatz</b>	ganzjährig gratis an öffentlicher Strasse nur 3 Gehminuten zum Haus
<b>Nutzung</b>	Zweitwohnsitz (Ferienhaus) Erstwohnsitz (kann gewechselt werden, kein Eintrag im Grundbuch. Schriftliche Bestätigung von Gemeinde)
<b>Baujahr</b>	1757
<b>Umbauten</b>	1985 ca. Umbau 2018 - 2024 diverse Umbauten
<b>Heizsystem</b>	Antike Speicheröfen, Cheminée, Elektrisch Das Haus ist nur teilweise isoliert.
<b>Verfügbarkeit</b>	nach Absprache
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 690'000.-</b>

Das Haus kann möbliert und mit Inventar gekauft werden.

**Besichtigungstermine nach Absprache und nur bei ernsthaftem Interesse  
sowie Finanzierungsnachweis einer Bank.**

## **Beschreibung**

Die Grundmauern von Casa Linda sind aus dem Jahre 1757. Ca. 1985 wurde das Rustico hochwertig und traditionell ausgebaut, mit diversen antiken und robusten Elementen. Auch wenn das Haus schon älter ist, habe ich noch selten ein Rustico gesehen, dass in dieser Qualität ausgebaut wurde und so viel Platz, Licht und Atmosphäre bietet. Es besteht in den nächsten Jahren kein Investitionsbedarf. Der Grundriss ist genial und geeignet für Erst- und Zweitwohnsitz. Als Ferienhaus ist das Haus zwischen 2 bis 8 Personen geeignet, als Hauptwohnhaus bis zu 4 Personen. Zwischen 2018 und 2022 habe ich diverse Umbauten und Verbesserungen vorgenommen, wie zum Beispiel die neuen Kachelöfen, neue Fussböden, ein zusätzliches Fenster, Ersatz aller Fenster und Türen im Erdgeschoss etc. Es besteht noch eine Baubewilligung für Photovoltaik und Wärmepumpe.

Die Lage und die Aussicht sind fantastisch. Obwohl man sich am unteren und westlichen Dorfrand von Mergoscia befindet und auch ein paar direkte Nachbarn hat, ist die Sicht spektakulär und die Ruhe gegeben. Richtung Osten und Süden vom Garten hat man keine Häuser und sieht nur in die Weite, ins Grüne und hört Wasser im Hintergrund in angenehmer Distanz. Der Gartenbereich hat eine gute und überschaubare Grösse und lädt zum Verweilen und Gärtnern ein. Die Stauräume sind super angeordnet, damit man alles, was man für die Bewirtschaftung braucht gut versorgen kann. Im angrenzenden Wald kann Holz für den Eigenbedarf geerntet werden.

Geeignet für Menschen, die gerne an einem ruhigen Ort Zeit verbringen und leben möchten, auch für Home Office. Gehweg zum Haus von Strasse ca. 200 Meter (2 Minuten) über Treppen und Gehweg. Öffentlicher Parkplatz gebührenfrei an Strasse.

Das Rustico ist ganzjährig beheizbar mit antiken neu restaurierten Gestell-Kachelöfen (über 100-jährig und trotzdem neu), einem Kamin und zusätzlich Stromheizung. Der Energiebedarf im Winter ist nicht zu unterschätzen.

Ich habe über 10 Jahre an diesem Ort gelebt. Nun habe ich ein neues Zuhause und Projekt in der Ostschweiz. Deshalb verkaufe ich es und würde mich über neue Eigentümer freuen, die dieses Haus und den Ort gleichermassen würdigen.



Mergoscia liegt auf 735 m.ü.M im unteren Verzascatal auf der westlichen Talflanke über dem Stausee Lago di Vogorno. Es hat seine Zufahrt über Contra und nicht wie die übrigen Dörfer im Verzascatal über Gordola.

Tenero und Locarno sind in 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel fahren stündlich nach Contra/Tenero oder Locarno in knapp 30 Minuten.

Obwohl es keine Schule, Einkaufsmöglichkeiten oder Gastronomie im Dorf hat, findet ein lebendiges Gemeinschaftsleben mit regemässigen diversen Veranstaltungen, Märkten und traditionellen Festen statt.

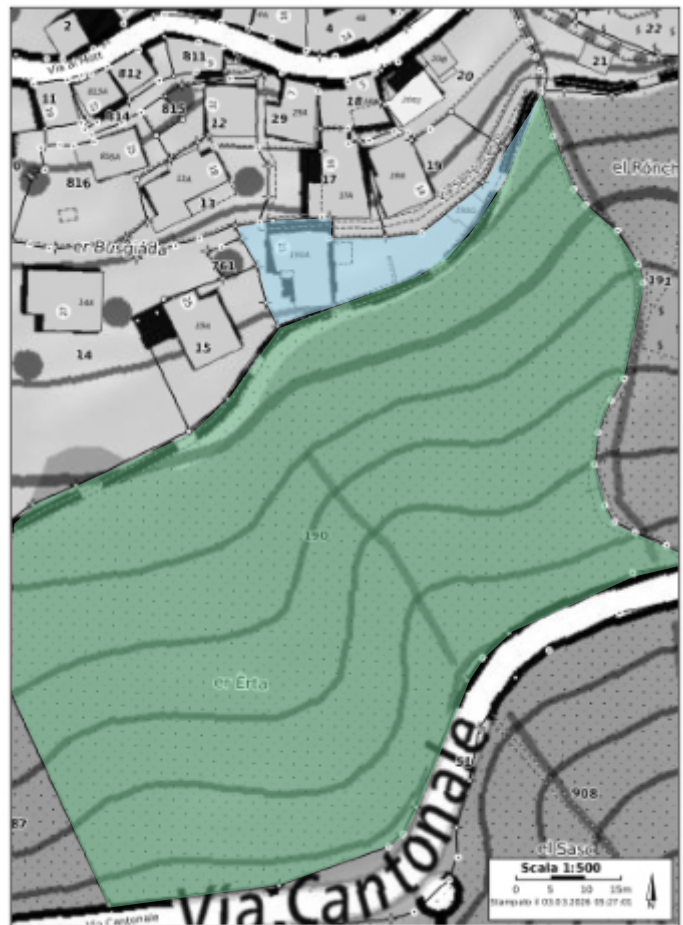
Kinder fahren mit dem Schulbus nach Minusio, Locarno oder mit Zug nach Bellinzona. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Contra, Tenero, Locarno.





**ti** Repubblica e Cantone Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica a Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza cartografica, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza delle informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale <http://www4.ti.ch/dotgov/sig/geo/tem/gesportale-ticino>



**ti** Repubblica e Cantone Ticino

<https://map.geo.ti.ch> è una piattaforma pubblica a Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza cartografica, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza delle informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia svizzola. <http://www4.ti.ch/dotgov/sig/geo/tem/gesportale-ticino/gesportale-ticino>

## IMPRESSIONEN

Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Kamin und antikem neu restaurierten Holzspeicherofen. Direkter Zugang zu Balkon und Garten. Vorraum und WC.





## IMPRESSIONEN

Grosses helles Schlafzimmer mit Vorraum / Garderobe und eigenem Bad mit Dusche und WC. Auch hier hat es einen antiken neu restaurierten Holzspeicherofen.



Schlafzimmer im 1. UG und Bad im EG



## IMPRESSIONEN

### Balkon und Zugang zum Haus



## Eingangsbereiche und Treppenhaus



## MERGOSCIA IST AUCH IM WINTER SCHÖN UND SONNIG



### **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund vorliegender Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Auf Anfrage und bei Interesse werden weitere Dokumente zu Verfügung gestellt.