

VERKAUFSdokUMENTATION

CHARME HOTEL RISTORANTE TRE TERRE | TEGNA

Charme Hotel Ristorante Tre Terre

Dorf Via Vecchia Stazione 2 | 6652 Tegna

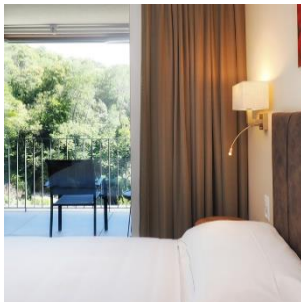
Dezember 2025

Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich

www.gastroconsult.ch

Gastroconsult – die führenden Spezialisten für Treuhand
und Beratung in der Gastronomie und Hotellerie



Quelle : <https://www.booking.com>

ÜBERSICHT

Charmantes mediterranes Juwel im Herzen des Tessins

Eingebettet in die sanften Hügel des Tessins, unweit von Ascona und dem Lago Maggiore, liegt das "charmante Hotel Ristorante Tre Terre", eine einmalige Kaufgelegenheit an einem Ort, der mediterrane Lebensfreude mit elegantem Komfort vereint. Es überzeugt durch seine authentische Atmosphäre und den einmaligen Ausblick auf die traumhafte Landschaft.

Beim liebevoll geführten Objekt handelt es sich um Stockwerkeigentum auf Erd- und Obergeschoss, das in den letzten 16 Jahren von der Besitzerfamilie stetig ausgebaut und gepflegt wurde, sodass kein Investitionsstau besteht. Dank seines zahlreichen und treuen Gästestamms und der ausgezeichneten Reputation bietet es eine hervorragende Grundlage für eine erfolgreiche Weiterführung oder eine reizvolle Investitionsmöglichkeit.

Das Hotel verfügt über stilvoll eingerichtete Zimmer, die mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurden. Jedes Zimmer bietet den Gästen Ruhe, Erholung und einen Hauch von Luxus. Der gepflegte Garten und die lauschigen Terrassen schaffen eine Oase der Entspannung. Im hauseigenen Ristorante Tre Terre können die Gäste verköstigt werden.

Hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Lebensgefühl, eingebettet in eine bezaubernde Landschaft. Eine seltene Gelegenheit für Visionäre, Naturfreunde und Gastgeber mit Herz.

Die gesamte Anlage ist bestens ausgestattet und betriebsbereit.



Corsin Biert

Mandatsleiter Unternehmensberatung

BA in International Hospitality Management
Dipl. Hotelier-Restaurateur HF

+41 (0)44 377 54 58
corsin.biert@gastroconsult.ch



Anna Piotrowski

Sachbearbeiterin Unternehmensberatung

+41 (0)44 377 54 24
anna.piotrowski@gastroconsult.ch

Gastroconsult 

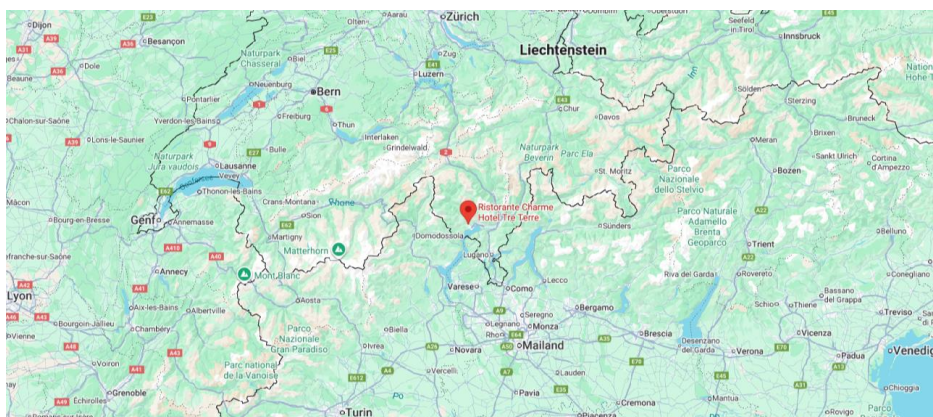
Gastroconsult AG

Blumenfeldstrasse 20 | CH-8046 Zürich
www.gastroconsult.ch

STANDORT

Makrolage

Der Kanton Tessin bildet die sonnige Südschweiz und verbindet alpin geprägte Landschaften mit mediterranem Flair. Dank seines milden Klimas, der vielen Sonnenstunden und der malerischen Seenlandschaft rund um den Lago Maggiore und den Luganersee gilt die Region als eine der attraktivsten in der Schweiz. Die wirtschaftliche Lage ist stabil und vielfältig, getragen von Tourismus, Dienstleistungen, Handel und einem wachsenden Innovationssektor.

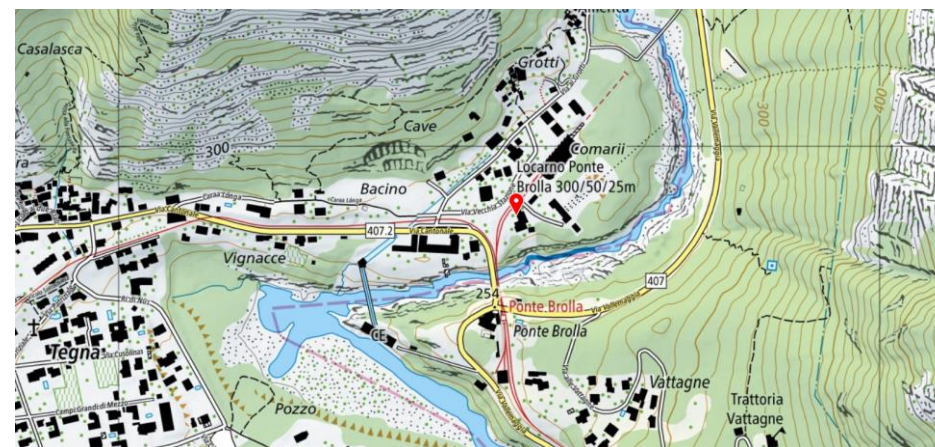


Quelle: www.google.com/maps

Mikrolage

Ponte Brolla liegt am Eingang zum Maggiatal und verbindet die Orte Locarno, Tegna und Losone. Die Umgebung ist geprägt von einer eindrucksvollen Felslandschaft, der bekannten Schlucht sowie den klaren Badebecken, die im Sommer ein beliebtes Ausflugsziel sind.

Durch die Nähe zu Locarno und Ascona profitieren Bewohner und Besucher von einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangeboten und einer vielfältigen Gastronomie. Dank dieser Mischung aus Natur, Erholung und guter Erreichbarkeit bietet die Lage eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität.



Quelle: <https://map.geo.admin.ch>

Einwohner	2'685 (Dezember 2024)
Gewerbebranchen	Hotellerie, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft, Dienstleistungssektor, Gewerbe
Höhe über Meer Fläche	255 m.ü.M. 2.13 km ²

STANDORT

Mobilität

Das Charme Hotel Ristorante Tre Terre befindet sich in ruhiger Lage oberhalb von Ponte Brolla und ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar.

Anreise zum Charme Hotel Ristorante Tre Terre

Über den Gotthard- und Ceneri-Basistunnel bestehen schnelle Anbindungen an die Deutschschweiz, und die Verkehrswege nach Italien liegen praktisch vor der Haustür. Direkt beim Hotel stehen ausreichend kostenfreie Parkplätze zur Verfügung.

Gäste, die mit dem Zug anreisen, profitieren von der nahen gelegenen Haltestelle der Centovallibahn, die nur wenige Gehminuten vom Hotel entfernt liegt und schnelle Verbindungen nach Locarno oder ins Centovalli ermöglichen. Auch Busverbindungen sichern eine komfortable Anreise aus Richtung Locarno und dem Maggiatal.

Für internationale Gäste bietet sich der nahegelegene Flughafen Lugano-Agno an.

Die mittleren Fahrzeiten in Minuten ab Tegna betragen:

	Auto	ÖV
Lugano	66	61
Zürich	158	155
Luzern	134	156
Como	90	107
Mailand	115	152



Quelle: <https://www.graubuenden.ch/de/ausflugsziele/schlappin?nordicapp=1>

KAUFOBJEKT

Restaurant | Terrasse

Das Restaurant erfreut sich grosser Beliebtheit bei den Hotelgästen, mit hellen, einladenden Räumen. Ergänzt werden diese durch eine grosse Terrasse mit Pergola. Der Gartenbereich kann für Empfänge oder Veranstaltungen genutzt werden. Von Innenbereichs und der Terrasse eröffnet sich ein Blick auf die umliegende Natur, der der Atmosphäre Ruhe und Gelassenheit verleiht.

Küche | Anlieferung

Die Küche befindet sich neben dem Restaurant und ist modern und funktional ausgestattet. Die Warenanlieferung erfolgt über einen Seiteneingang gleich neben der begehbaren Kühlzelle.

Zimmer

Die 11 Doppelzimmer auf Erd- und Obergeschoss wurden modernisiert und bieten WLAN, Klimaanlage, Minibar, TV, Kaffeemaschine sowie weitere zeitgemässe Annehmlichkeiten. Helle, gemütliche Räume mit stilvollen Möbeln und eigenen Badezimmern mit hochwertigen Armaturen, Dusche oder Badewanne schaffen ein einladendes Ambiente. Sechs Zimmer verfügen über einen Balkon mit Blick auf die beeindruckende Schlucht des Maggia-Flusses.

Technik | Energie | Anlagen | Lager

Über das Restaurant gelangt man direkt zu den Technik, Lüftung und Lager Räumen. Alle Gerätschaften sind auf dem neuesten Stand und wurden regelmässig gewartet.

Rezeption

Über einen Seiteneingang gelangt man zur Rezeption, die sich im Erdgeschoss befindet.

Grundstück

Nummer	Fläche in m2
602	1'903

Stockwerkeigentum

Nummer	
602 A	Stockwerkeigentum
602 D	Stockwerkeigentum
602 C	Miteigentumsanteil

Betriebseinheiten

	Plätze Einheiten
Restaurant	40
Terrasse	80
Doppelzimmer	11

KAUFOBJEKT

Raumprogramm

Erdgeschoss	Haupteingang
	Rezeption
	Restaurant
	Buffet
	Küche
	Lager
	Technik
	Kühlung
	Vorratsraum
	WC
	Garderobe
1. Obergeschoss	Gästezimmer
Aussenbereich	Terrasse
	Garten



KAUFDETAILS

Kaufumfang	Stockwerkeigentum Erdgeschoss Obergeschoss Charme Hotel Ristorante
Kaufdatum	Ab sofort nach Vereinbarung
Kaufpreis	Angebote ab CHF 4'000'000 werden berücksichtigt
Finanznachweis	Die Summe des vollumfänglichen Kaufpreises
Im Kaufpreis inbegriffen	Komplettes Inventar Homepage (URL) Gästekartei Laufende Lieferantenverträge können übernommen werden

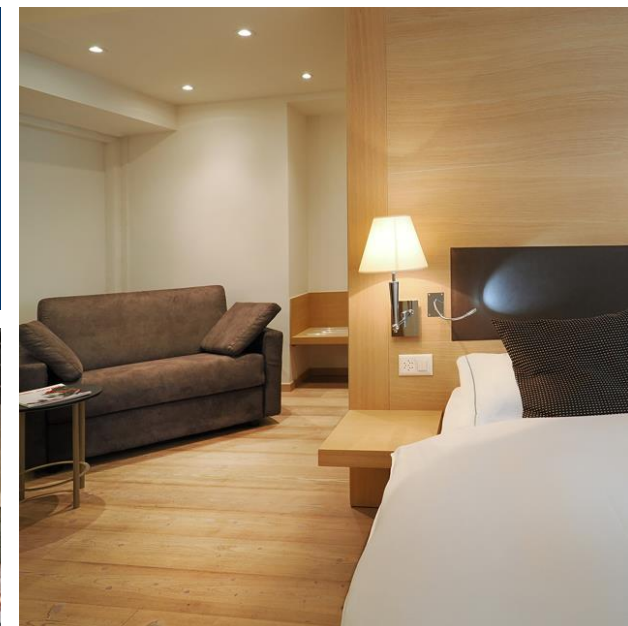
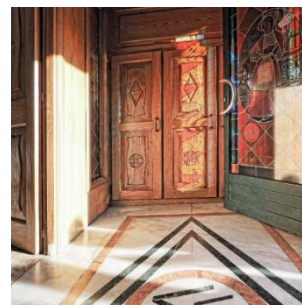
VORGEHEN BEI INTERESSE

Sämtliche Anfragen und Besichtigungen laufen über die Gastroconsult AG. Besichtigungen finden individuell nach Absprache mit uns statt.

Bewerbungsunterlagen

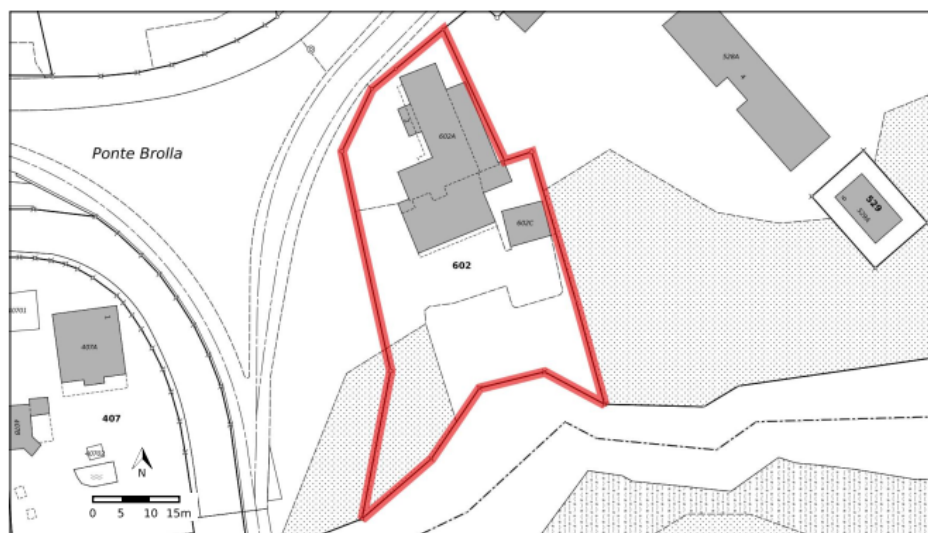
Bitte senden Sie uns bei Interesse folgende Bewerbungsunterlagen zu:

- Finanznachweis | Bankgarantie über CHF 4'000'000
- Auszug Betreibungsregister



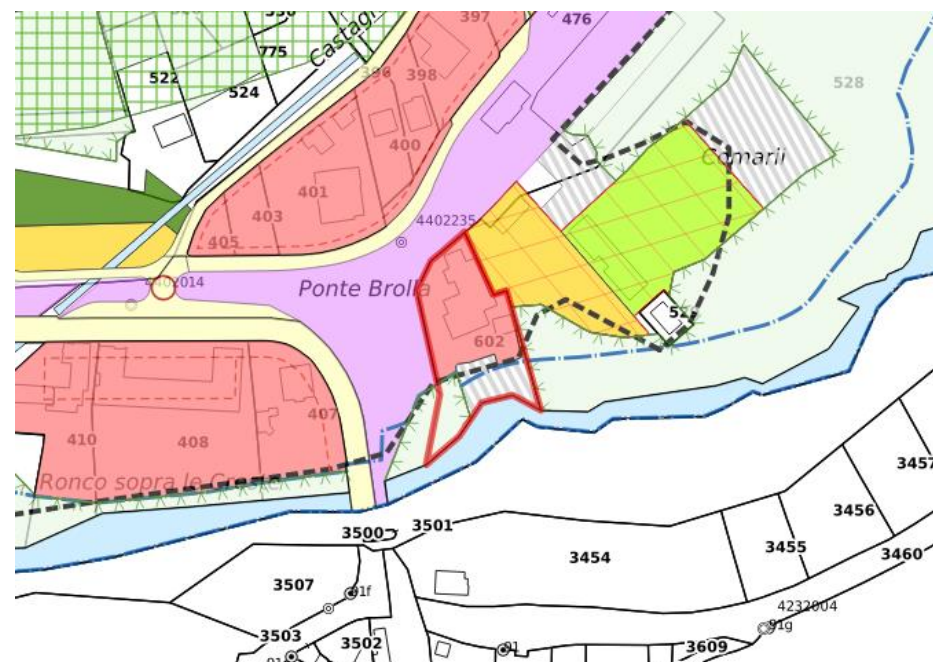
ANHANG

Auszug Kataster 602



Numero del fondo	602
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH386702079820
Comune (N. UST)	Terre di Pedemonte (5396)
Sezione	Tegna
Superficie	1903 m²
Stato della misurazione ufficiale	28.10.2025

Auszug Kataster 602



Gebäudeversicherung

novembre 2025

Gentili signore e signori,

La ringraziamo per la sua fedeltà e siamo lieti di annoverarla tra i nostri assicurati. Con la presente la informiamo in merito al prossimo adeguamento del premio.

Informazioni su	Adeguamento del premio
Contratto di assicurazione	70/2.731.544
Assicurazione	BaloiseCombi per stabili
Nuovo premio annuo, incl. tasse dal 01.01.2026	CHF 4'861.30

Grundbuchauszug

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TERRE DI PEDEMONTE-TEGNA
 Numero fondo: 602
 Numero foglio PPP: 7831
 Quota di PPP: 831 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

comproprietà del fondo-part. 602 con diritto esclusivo sul ristorante n. 1 blocco sub. A composto da: locale disgiunto: cantina al piano cantina; ristorante, cucina, tre camere, cinque servizi, cella frigorifera, terrazza, due uffici e due atri; locale disgiunto: locale ventilazione al piano terreno; locali disgiunti: quattro camere, quattro servizi e balcone; locali disgiunti: quattro camere, cinque servizi, ufficio, tre terrazze e atrio al primo piano; come al piano di ripartizione

Dipartimento delle istituzioni
 Divisione della Giustizia
 Ufficio dei Registri
 del distretto di Locarno

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TERRE DI PEDEMONTE-TEGNA
 Numero fondo: 602
 Numero foglio PPP: 7834
 Quota di PPP: 24 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

comproprietà del fondo-part. 602 con diritto esclusivo sul locale-bar n. 4 blocco sub. B composto da: locale bar al piano cantina; locale disgiunto: ripostiglio, dispensa e cella frigorifera al piano terreno; come al piano di ripartizione.

Verteilungsplan

Unità - Descrizione - Quota di valore

Foglio PPP Nro. 7831

831/1000 (ottocentotrentun millesimi) di proprietà del fondo particella no. 602 (seicentodieci) RFD Terre di Pedemonte -Tegna, con diritto esclusivo sul **ristorante no. 1 (uno) blocco sub. A** di: locale disgiunto: cantina al piano cantina; ristorante, cucina; 3 camere; 5 servizi, cella frigorifera, terrazza, due uffici e 2 atri, locale disgiunto: locale ventilazione al piano terreno; locali disgiunti: 4 camere, 5 servizi, ufficio, 3 terrazze e atrio al primo piano, come al piano di ripartizione.

Foglio PPP Nro. 7833

145/1000 (centoquarantacinque millesimi) di proprietà del fondo particella no. 602 (seicentodieci) RFD Terre di Pedemonte – Tegna, con diritto esclusivo sull'**appartamento no. 3 (tre) blocco sub. A** di: cucina; pranzo; soggiorno; 2 camere; servizi; due balconi; corridoio e atrio al secondo piano, come al piano di ripartizione.

Foglio PPP Nro. 7834

24/1000 (ventiquattro millesimi) di proprietà del fondo particella no. 602 (seicentodieci) RFD Terre di Pedemonte – Tegna, con diritto esclusivo sul locale-Bar **no. 4 (quattro) blocco sub. B** di: locale bar al piano cantina; locale disgiunto: ripostiglio; dispensa e cella frigorifera al piano terreno, come al piano di ripartizione

Übersetzung

Einheit – Beschreibung – Wertquote

Blatt STE Nr. 7831

831/1000 (achthunderteinunddreissig Tausendstel) Miteigentumsanteil am Grundstück Parzelle Nr. 602 Grundbuch Terre di Pedemonte – Tegna, mit ausschliesslichem Recht am Restaurant Nr. 1 Block Sub. A, bestehend aus: separatem Raum: Keller im Kellergeschoss; Restaurant, Küche; 3 Zimmer; 5 Sanitäreinheiten, Kühlzelle, Terrasse, zwei Büros und 2 Vorräume; separatem Raum: Lüftungsraum im Erdgeschoss; separaten Räumen: 4 Zimmer, 5 Sanitäreinheiten, Büro, 3 Terrassen und Vorraum im ersten Obergeschoss, gemäss Verteilungsplan.

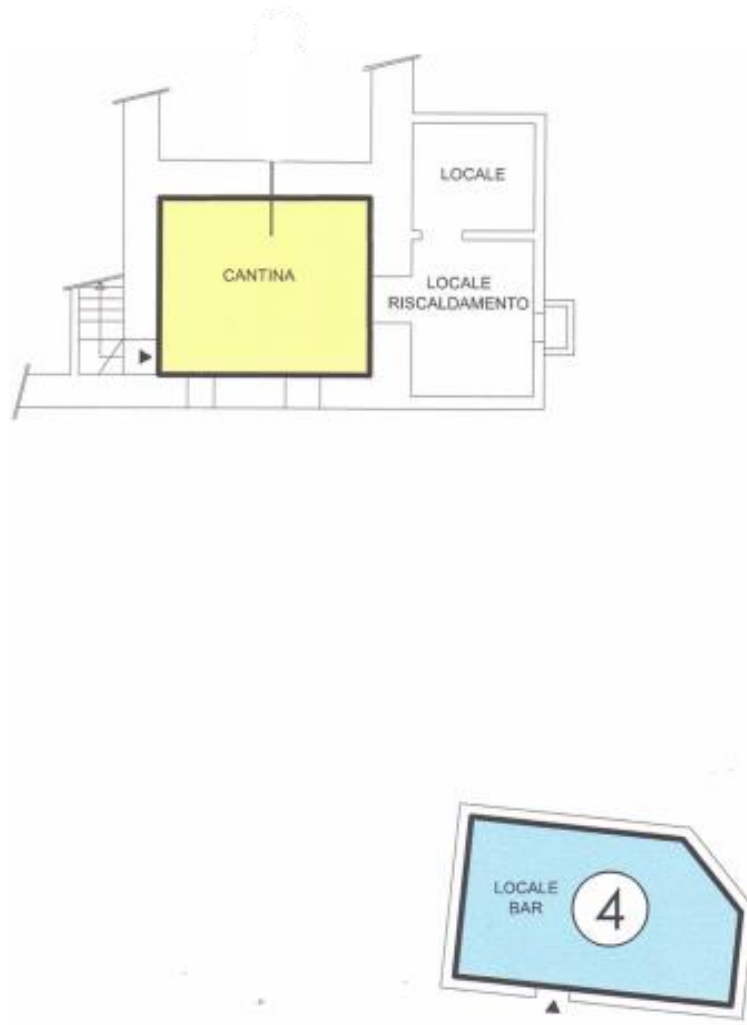
Blatt STE Nr. 7833

145/1000 (einhundertfünfundvierzig Tausendstel) Miteigentumsanteil am Grundstück Parzelle Nr. 602 Grundbuch Terre di Pedemonte – Tegna, mit ausschliesslichem Recht an der Wohnung Nr. 3 Block Sub. A, bestehend aus: Küche; Essbereich; Wohnzimmer; 2 Zimmer; Sanitäreinheit; zwei Balkone; Korridor und Vorraum im zweiten Obergeschoss, gemäss Verteilungsplan.

Blatt STE Nr. 7834

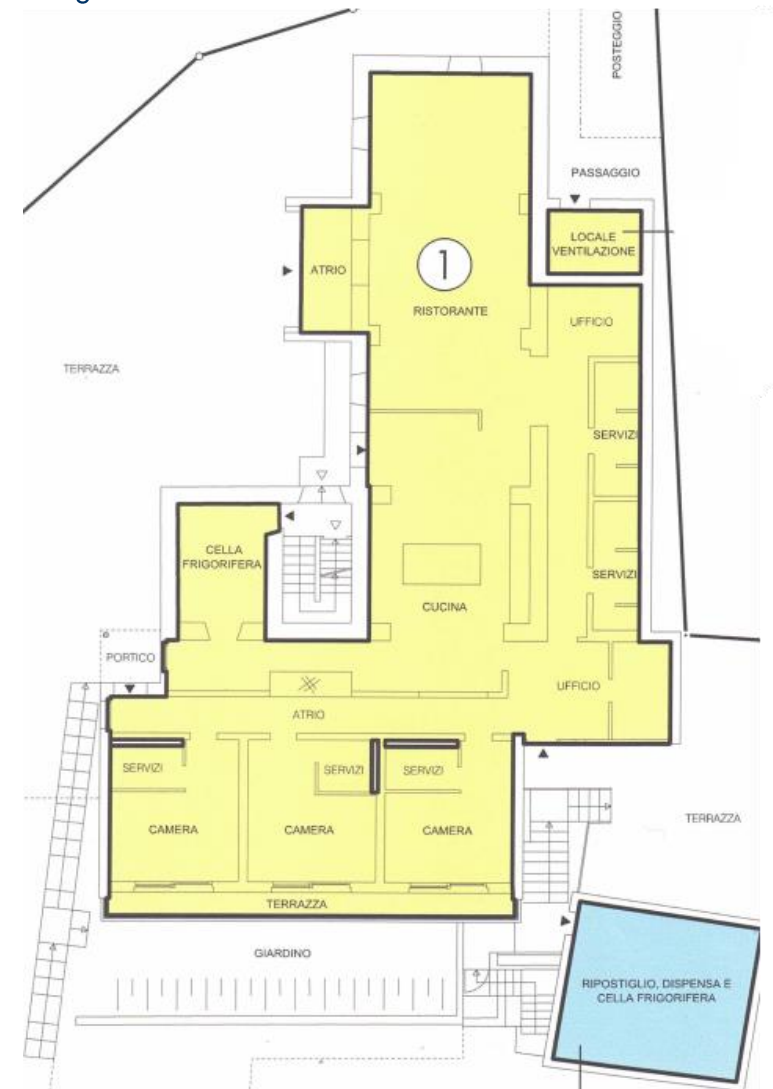
24/1000 (vierundzwanzig Tausendstel) Miteigentumsanteil am Grundstück Parzelle Nr. 602 Grundbuch Terre di Pedemonte – Tegna, mit ausschliesslichem Recht am Bar-Lokal Nr. 4 Block Sub. B, bestehend aus: Barraum im Kellergeschoss; separater Raum: Abstellraum; Vorratsraum und Kühlzelle im Erdgeschoss, gemäss Verteilungsplan.

Grundriss Untergeschoss



Gelb markiert: Bestandteil des Stockwerkeigentums
Blau markiert: Gemeinschaftlich genutzte Flächen

Grundriss Erdgeschoss



Gelb markiert: Bestandteil des Stockwerkeigentums
Blau markiert: Gemeinschaftlich genutzte Flächen

Grundriss 1. Obergeschoss



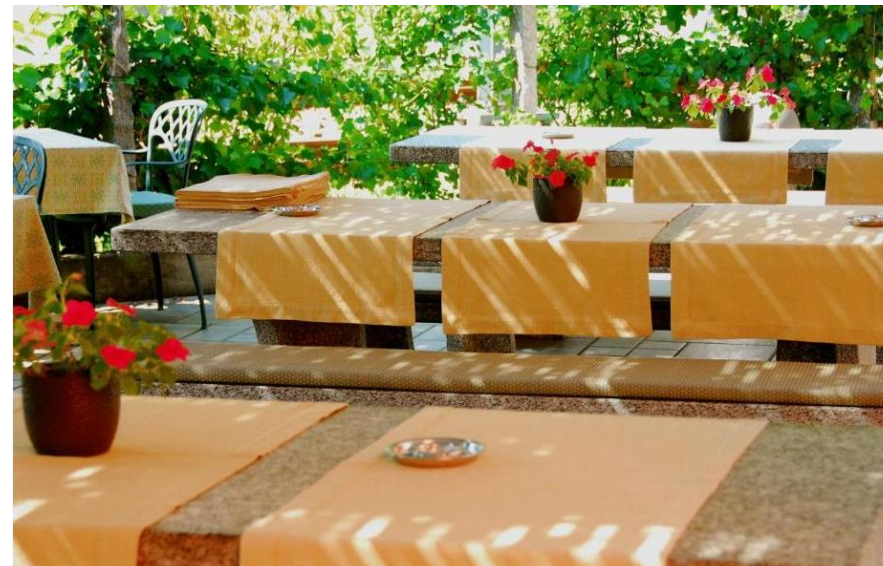
Gelb markiert: Bestandteil des Stockwerkeigentums

Grundriss 2. Obergeschoss



Grün markiert: Fremdeigentum (nicht im Kaufpreis inbegriffen)

Bilder



Bilder



Bilder



Bilder



Bilder



Bilder



Bilder

