

**Grande casa indipendente 4,5 locali dalle molteplici possibilità con
bellissima vista lago a Rovio**





Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch info@casalugano.ch





Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch info@casalugano.ch







Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch info@casalugano.ch

DESCRIZIONE

A Rovio, grazioso villaggio situato tra il monte Generoso ed il lago di Lugano, in un ambiente paesaggistico-ambientale di pregio che gode di un clima mediterraneo che favorisce lo sviluppo di una rigogliosa e abbondante flora, in un paese che ha potuto mantenere una vivibilità a misura d'uomo, in una terra di artisti, ricca di storia e di tradizioni, proponiamo alla vendita una grande casa indipendente 4,5 locali.

L'immobile è posizionato nella zona iniziale del paese di Rovio, ad appena cinque minuti dalla vicina Melano. È situato su un terreno di 1299 mq, con una superficie abitabile di 194 mq.

La casa gode di un grande giardino di proprietà, includendo una legnaia di con tettoia ed una vasta terrazza in piode con camino e zona grill.

Grazie alla sua strategica posizione, l'immobile gode di una veduta mozzafiato che spazia dal Fiore di Pietra sul Monte Generoso, al braccio di lago di Riva San Vitale fino al Monte San Giorgio.

La sala da pranzo ed il soggiorno, compongono un locale di 27 mq, che gode di un camino verticale e di ampie vetrate con uscita sul terrazzo con una splendida vista lago.

L'ampia cucina gode di splendide rifiniture in legno laccato, con uscita diretta su un altro terrazzo rivestito in granito.

La spaziosa camera da letto padronale possiede una fantastica vista lago, mentre l'altra camera ha vista direttamente sul Monte Generoso.

La casa, costruita negli anni '70, ha ricevuto diverse opere di manutenzione negli anni. Le opzioni messe a disposizione dalla proprietà sono molteplici, dall'eseguire opere di ristrutturazione all'immobile esistente, all'abbattere la costruzione per edificare nuovi corpi abitativi, sfruttando maggiormente la parte edificabile con un indice di costruzione del 0.40, quindi fino a 527 mq). Qualora si volesse andare in questa direzione, esiste già un progetto già approvato.

Il riscaldamento è provvisto di un sistema a gasolio con distribuzione a caloriferi, aiutato da ottimi serramenti in doppio vetro. La pavimentazione è in piastrelle per l'intera superficie.

Da notare come un immobile che possa essere ampliato o ricostruito arrivando a 527 mq di superficie e con un progetto già approvato rappresenti un'offerta particolarmente appetibile anche in vista della realizzazione di una piccola operazione immobiliare.



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch info@casalugano.ch

La casa si divide in due livelli. Il primo piano si compone di graziosa veranda, atrio d'ingresso, soggiorno con zona pranzo, camino e accesso al terrazzo, ampia cucina con secondo terrazzo e di due camere da letto mentre il pianterreno di spazioso garage, del locale tecnico, di una spaziosa camera con ingresso indipendente, di un ripostiglio e di un bagno con doccia.

Due posteggi coperti in ampio garage completano questa interessante offerta.

UN IMMOBILE DALLE GRANDI POTENZIALITÀ!!

Prezzo CHF 1'150'000



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch info@casalugano.ch

TABELLA DATI

Locali	Camere da Letto	Bagni	Terrazze
4,5	3	2	1
Livelli	Parcheggi Interni	Superficie Abitabile	Superficie Terreno
5	2	194 mq	1299 mq