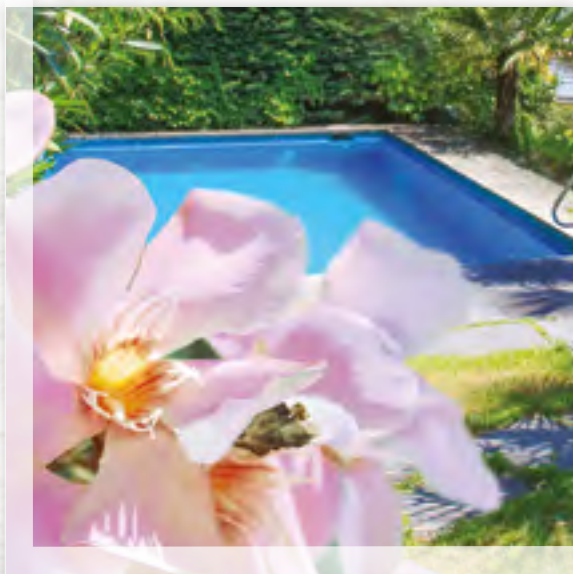
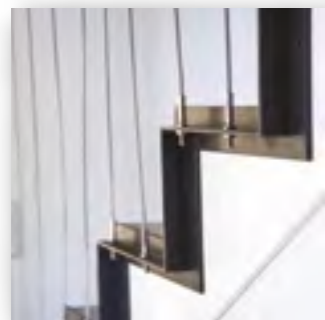


CASA  
*Capriola*

SOLDUNO / LOCARNO





“ Rilassati, raccogliti, allontana  
da te ogni altro pensiero.  
Lascia che il mondo che ti  
circonda sfumi nell' indistinto.

Italo Calvino



Sei nel luogo giusto.



## CASA Capriola

### INTRODUZIONE CASA CAPRIOLA

Casa Capriola si trova a ridosso di una zona collinare in località Solduno, quartiere di Locarno, con vista dalla Vallemaggia a Locarno. Si tratta di una proprietà molto ampia, inserita nella natura, ma a due passi dalla città e da tutte le comodità. Composta da due appartamenti fruibili separatamente, ma con possibilità di unirli. I 3 mappali che ne fanno parte hanno un'importante riserva di indici edificatori che permette di separare una parte di terreno, destinandolo ad un oggetto a reddito o da vendere separatamente. Nella brochure troverete uno studio di fattibilità in tal senso. Ideale come casa di vacanza, per famiglie con figli, coppie giovani o pensionati amanti della natura in cerca di un posto tranquillo e rilassante, Casa Capriola si presta anche perfettamente per una residenza permanente.

### EINLEITUNG "CASA CAPRIOLA"

"Casa Capriola" befindet sich an schöner Hanglage in Solduno, einem Bezirk von Locarno, mit Blick vom Maggiatal bis Locarno. Es ist ein sehr großes Anwesen, umgeben von Natur, aber nur einen kurzen Spaziergang von der Stadt und allen Annehmlichkeiten entfernt. Bestehend aus zwei Wohnungen, die separat genutzt werden können, jedoch mit der Möglichkeit, sie zu kombinieren. Die drei Parzellen, welche zum Anwesen gehören, enthalten eine wichtige Reserve an Nutzungsziffer, die es ermöglichen, einen Teil des Landes zu trennen, um es für ein Renditeobjekt zu bestimmen oder gar separat zu verkaufen. Eine Machbarkeitsstudie finden Sie in der Broschüre. Ideal als Ferienhaus, für Familien mit Kindern, junge Paare oder Naturliebhaber im Ruhestand auf der Suche nach einem ruhigen und erholsamen Ort; "Casa Capriola" eignet sich auch hervorragend für einen festen Wohnsitz.

I

D

Nei dintorni

## LOCARNO, ASCONA e LA VALLE MAGGIA

Locarno è una rinomata meta turistica, riuscita nel tempo a guadagnarsi la fama di località tra le più mondane della regione del Lago Maggiore. Il ricco patrimonio artistico si completa in Piazza Grande, il cuore pulsante della città, dove hanno luogo la maggior parte delle attività ricreative e culturali: dall'Internazionale Locarno Film Festival ai concerti di Moon and Stars, dall'ammaliante "Locarno on Ice" alle feste popolari e al mercato cittadino. Ben servita dai mezzi pubblici, potrete muovervi agilmente in bus con 11 linee urbane e suburbane, raggiungere le zone collinari con la funicolare Locarno-Madonna del Sasso o visitare le isole adiacenti di Brissago per mezzo dei battelli.

Ascona, la perla del Lago Maggiore, è un'esclusiva località turistica e un paradiso terrestre affacciato sul lago. Frequentata praticamente tutto l'anno, sarete colpiti dallo scenario che si presenterà ai vostri occhi non appena scorgerete il suo lungolago. Tipiche casette colorate rendono il paesaggio di pescatori un luogo speciale dal carattere mediterraneo, nel quale rilassarsi, passeggiare e godersi lo splendido tramonto sul lago. Da oltre trent'anni ospita JazzAscona: il borgo ed il suo suggestivo lungolago s'immergono nel mondo della musica, ospitando uno dei più grandi eventi jazz della Svizzera, l'unico al di fuori degli Stati Uniti ufficialmente patrocinato dalle autorità di New Orleans. Sul lungolago l'atmosfera si trasforma impregnandosi della musica e delle tradizioni culinarie della Louisiana.

In Vallemaggia sarete immersi in una natura selvaggia, acqua, pietra, storia e cultura accompagnano una semplice ma ottima gastronomia proposta in uno dei tanti grotti che la valle offre. Una meta assolutamente da scoprire e da riscoprire ogni stagione.

Nei dintorni di Solduno vi sono innumerevoli luoghi d'incanto tra i quali la Valle Verzasca, i Castelli di Bellinzona e le vicine Isole Borromee in Italia.



Die Umgebung

## LOCARNO, ASCONA und MAGGIATAL

Locarno ist ein berühmtes Reiseziel, das sich im Laufe der Zeit den Ruf eines der modischsten Resorts in der Region des Lago Maggiore erworben hat. Das reiche, künstlerische Erbe wird auf der Piazza Grande, dem pulsierenden Herzen der Stadt, vollendet, wo die meisten Freizeit- und Kulturaktivitäten stattfinden: vom Internationalen Filmfestival Locarno über die Konzerte von «Moon&Stars», vom bezaubernden "Locarno on Ice" bis hin zu Volksfesten und dem Stadtmarkt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, Stadt- und Vorortlinien gut erreichbar, können Sie z.B. bequem mit der Standseilbahn Locarno-Madonna del Sasso in die höheren Lagen der Region oder mit dem Schiff zu den benachbarten Inseln von Brissago fahren.

Ascona, die Perle des Lago Maggiore, ist ein exklusiver Ferienort und ein irdisches Paradies mit Blick auf den See. Fast das ganze Jahr über frequentiert, werden Sie von der Landschaft beeindruckt sein, die sich Ihnen präsentiert, sobald Sie den See erblicken. Typisch bunte Häuser machen die ursprüngliche Fischerlandschaft zu einem besonderen Ort mit mediterranem Charakter, wo Sie sich entspannen, spazieren gehen und den herrlichen Sonnenuntergang über dem See genießen können. Seit über 30 Jahren beherbergt die elegante Kleinstadt zudem eines der originellsten Jazz Events der Schweiz. JazzAscona ist das einzige Festival ausserhalb der USA, das offiziell von der Stadt New Orleans unterstützt wird. Der "Borgo" und die verzauberte Seepromenade tauchen in die Welt der Musik und der kulinarischen Spezialitäten von Louisiana ein.

Im Vallemaggia tauchen Sie in eine wilde Natur aus Wasser, Stein, Geschichte und Kultur ein, begleitet von einer einfachen aber ausgezeichneten Gastronomie, die in einer der vielen Felsenkeller, die das Tal zu bieten hat, angeboten wird. Ein Ziel, das es zu jeder Jahreszeit zu entdecken und wiederzuentdecken gilt.

In der Umgebung von Solduno gibt es zudem unzählige zaubernde Orte wie das Verzascatal, die Schlösser von Bellinzona und die nahe gelegenen Borromäischen Inseln in Italien.



## BENVENUTI A CASA CAPRIOLA

Casa Capriola sorge in un contesto del tutto naturale, immersa in una proprietà di 3'307 m<sup>2</sup> di terreno, di cui ca. 1'600 m<sup>2</sup> di boschi. La casa è composta da due abitazioni separate, con entrate indipendenti, ma collegate internamente tramite una scala a chiocciola.

La casa originale di 5 locali ha una struttura in sasso, tipica per la zona. Essa risale agli anni trenta ed è stata completamente ristrutturata circa 10 anni fa. In quell'occasione è stato realizzato l'ampliamento con l'appartamento di 3 locali, una struttura sobria che si inserisce perfettamente nel contesto.

Pergolati, giardini e piccole zone relax sparse qua e là allietano le calde giornate estive.

Casa Capriola incanta anche per la sua magnifica piscina con terrazza panoramica, in piena privacy. Qui si è sempre in vacanza, sia soli che in compagnia.

## WILLKOMEN IM "CASA CAPRIOLA"

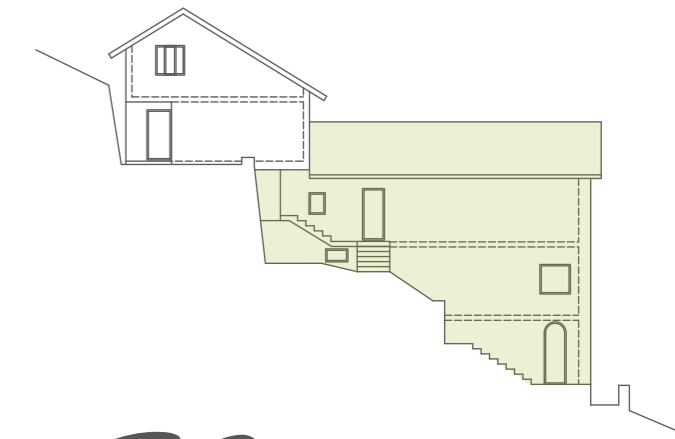
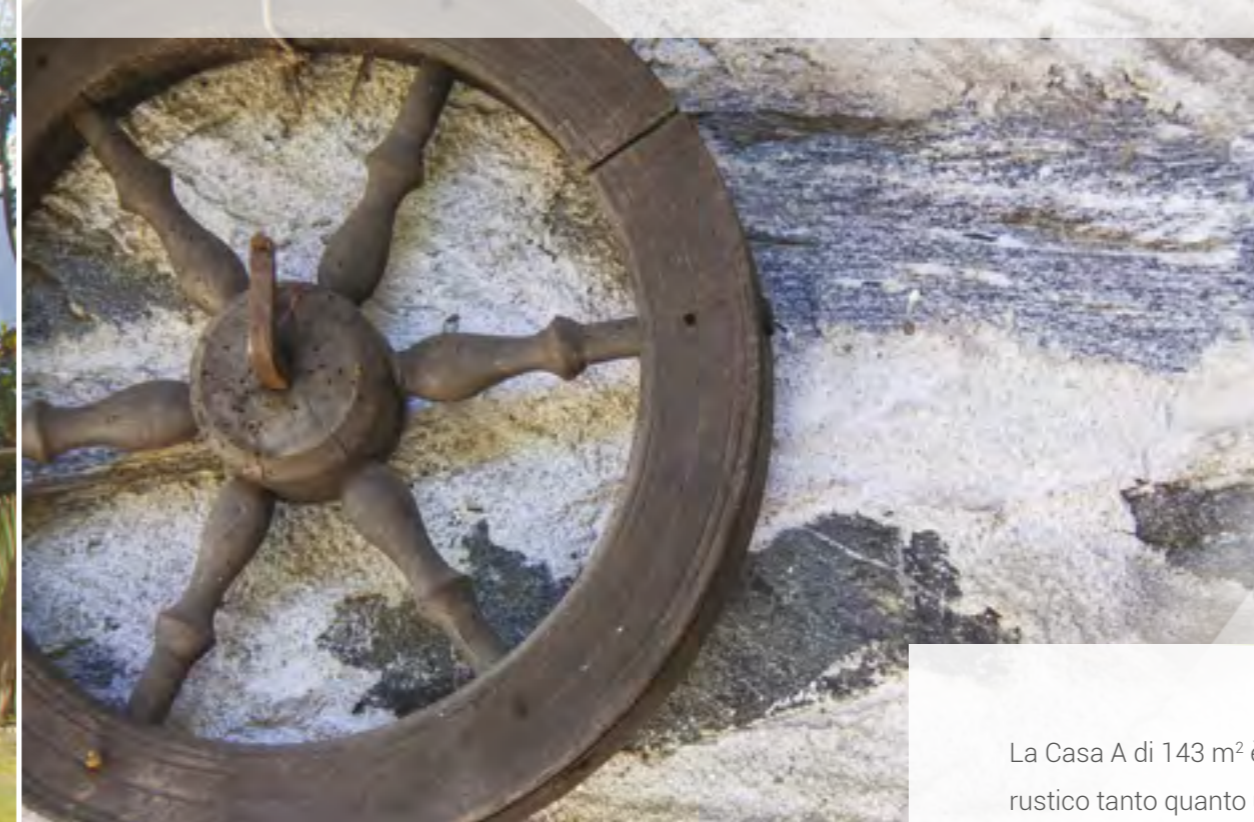
*"Casa Capriola" befindet sich an schöner Hanglage in Solduno, einem Bezirk von Locarno, mit Blick vom Maggiatal bis Locarno. Es ist ein sehr großes Anwesen, umgeben von Natur, aber nur einen kurzen Spaziergang von der Stadt und allen Annehmlichkeiten entfernt.*

*Bestehend aus zwei Wohnungen, die separat genutzt werden können, jedoch mit der Möglichkeit, sie zu kombinieren. Die drei Parzellen, welche zum Anwesen gehören, enthalten eine wichtige Reserve an Nutzungsziffer, die es ermöglichen, einen Teil des Landes zu trennen, um es für ein Renditeobjekt zu bestimmen oder gar separat zu verkaufen. Eine Machbarkeitsstudie finden Sie in der Broschüre.*

*Ideal als Ferienhaus, für Familien mit Kindern, junge Paare oder Naturliebhaber im Ruhestand auf der Suche nach einem ruhigen und erholsamen Ort; "Casa Capriola" eignet sich auch hervorragend für einen festen Wohnsitz.*







# Casa A

La Casa A di 143 m<sup>2</sup> è una tipica casa Ticinese, che si presta sia per un arredo piuttosto rustico tanto quanto uno moderno e minimalista. Situata al di sotto della casa B, offre privacy anche sulle terrazze e sotto il pergolato. La parte inferiore, con accesso diretto al giardino, ospita la zona giorno con un salotto, la zona pranzo, la cucina (chiusa), un servizio ed un bagno. Al piano superiore si trovano la camera padronale con balcone panoramico, 2 camerette ed il bagno-doccia, oltre ad un accesso diretto dall'esterno ed il possibile collegamento con l'appartamento della Casa B.

*Das Haus A mit 143 m<sup>2</sup> ist ein typisches Tessiner Haus, das sich sowohl für eine eher rustikale als auch für eine moderne und minimalistische Einrichtung eignet. Unterhalb von Haus B gelegen, bietet es auch Privatsphäre auf den Terrassen und unter der Pergola. Der untere Teil, mit direktem Zugang zum Garten, beherbergt den Wohnbereich mit Wohnzimmer, Essbereich, Küche (geschlossen), Toilette und Badezimmer. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Panoramabalkon, 2 Schlafzimmer und ein Duschbad, sowie der direkte Zugang von außen und die mögliche Verbindung zur Wohnung des Hauses B.*



# Giardino

Completano la struttura due meravigliosi pergolati con vista panoramica ed un gradevole giardino. Inoltre la casa è circondata da oltre 3'000 m<sup>2</sup> di terreno, in buona parte edificabile. Sparsi nella vasta area potete trovare tavoli e panche in sasso dove rilassarvi o godervi la dolce brezza del Lago Maggiore e l'aria rinfrescante portata dalla Maggia.

*Abgerundet wird die Anlage durch zwei wunderschöne Pergolen mit Panoramablick und einen schönen Garten. Darüber hinaus ist das Haus von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Land umgeben, ein Großteil davon Bauland. Verteilt über das gesamte Gelände finden Sie Steintische und -bänke, wo Sie sich entspannen oder die sanfte Brise des Lago Maggiore und die erfrischende Luft der Maggia genießen können.*



# Garten





La zona pranzo e soggiorno con i loro 61 m<sup>2</sup> rappresentano il cuore della casa. Malgrado le dimensioni di una certa importanza, risultano intimi e luminosi allo stesso tempo. La zona soggiorno ospita un piccolo camino ed si collega ad un bagno tramite un armadio "di fuga" tibetano. L'attuale arredo è composto da ricordi di viaggio da mete lontane, sparse per il mondo. La zona pranzo con adiacente cucina (separata) invece è più sobria ed ospita un grande camino abitabile, che vi permetterà di passare piacevoli serate in compagnia o di godervi in piena tranquillità la vostra lettura preferita.

*Der Ess- und Wohnbereich mit seinen 61 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses. Trotz ihrer Größe sind Bereiche sowohl heimelig und doch lichtdurchflutet. Der Wohnbereich hat einen kleinen Kamin und ist durch einen tibetischen "Fluchtschrank" mit dem Badezimmer verbunden. Das aktuelle Mobiliar setzt sich aus Reiseerinnerungen aus fernen Ländern zusammen. Der Essbereich mit angrenzender Küche (separat) ist nüchterner und beherbergt einen großen «Wohn-Kamin», der es Ihnen ermöglicht, angenehme Abende mit Freunden zu verbringen oder in aller Ruhe Ihre Lieblingslektüre zu genießen.*

*Living*





*Living*



Schlafbereich



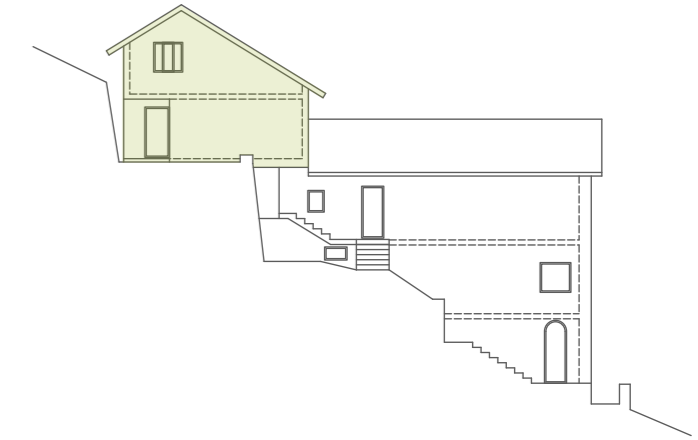
Il piano superiore ospita 3 camere da letto ed è strutturata in modo semplice ed efficiente. La camera padronale può usufruire di un balcone panoramico, mentre le 2 camerette sono di dimensioni contenute, ma funzionali. Il piano è facilmente trasformabile in camera padronale con grande guardaroba e ufficio annesso. Al piano si trova inoltre il locale bagno-doccia. Questo piano è accessibile separatamente dall'esterno e da qui si può anche accedere all'appartamento della Casa B.

*Das Obergeschoss hat 3 Schlafzimmer und ist einfach und effizient strukturiert. Das Hauptschlafzimmer hat einen Panoramabalkon, während die weiteren 2 Schlafzimmer klein aber fein sind.*

*Die Etage kann leicht in ein Hauptschlafzimmer mit großer Ankleide und angrenzendem Büro umgewandelt werden. Auf der Etage befindet sich auch ein Badezimmer mit Dusche. Diese Etage ist separat von außen zugänglich und von hier aus können Sie auch die Wohnung des Hauses B betreten.*

Zona notte





## Casa **B**

La casa B, che supera i 100 m<sup>2</sup> abitabili, è stata pensata come dependance separata per gli ospiti, ma può essere facilmente completata per adibirla ad abitazione a dimora fissa. Il piano inferiore ospita la zona giorno, la camera da letto ed il bagno-doccia. Una scala interna porta alla Casa A, mentre l'altra scala collega il piano mansarda, che oggi ospita uno studio musicale. La casa offre una magnifica vista panoramica sulla valle, sul giardino e sulla piscina.

*Das Haus B verfügt über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde als separater Anbau für Gäste konzipiert, kann aber problemlos auch als feste Wohnung genutzt werden. Im Untergeschoss befinden sich der Wohnbereich, das Schlafzimmer und das Badezimmer mit Dusche. Eine interne Treppe führt zum Haus A, die andere verbindet das Dachgeschoss, das heute ein Musikstudio beherbergt. Das Haus bietet einen herrlichen Panoramablick auf das Tal, den Garten und das Schwimmbad.*



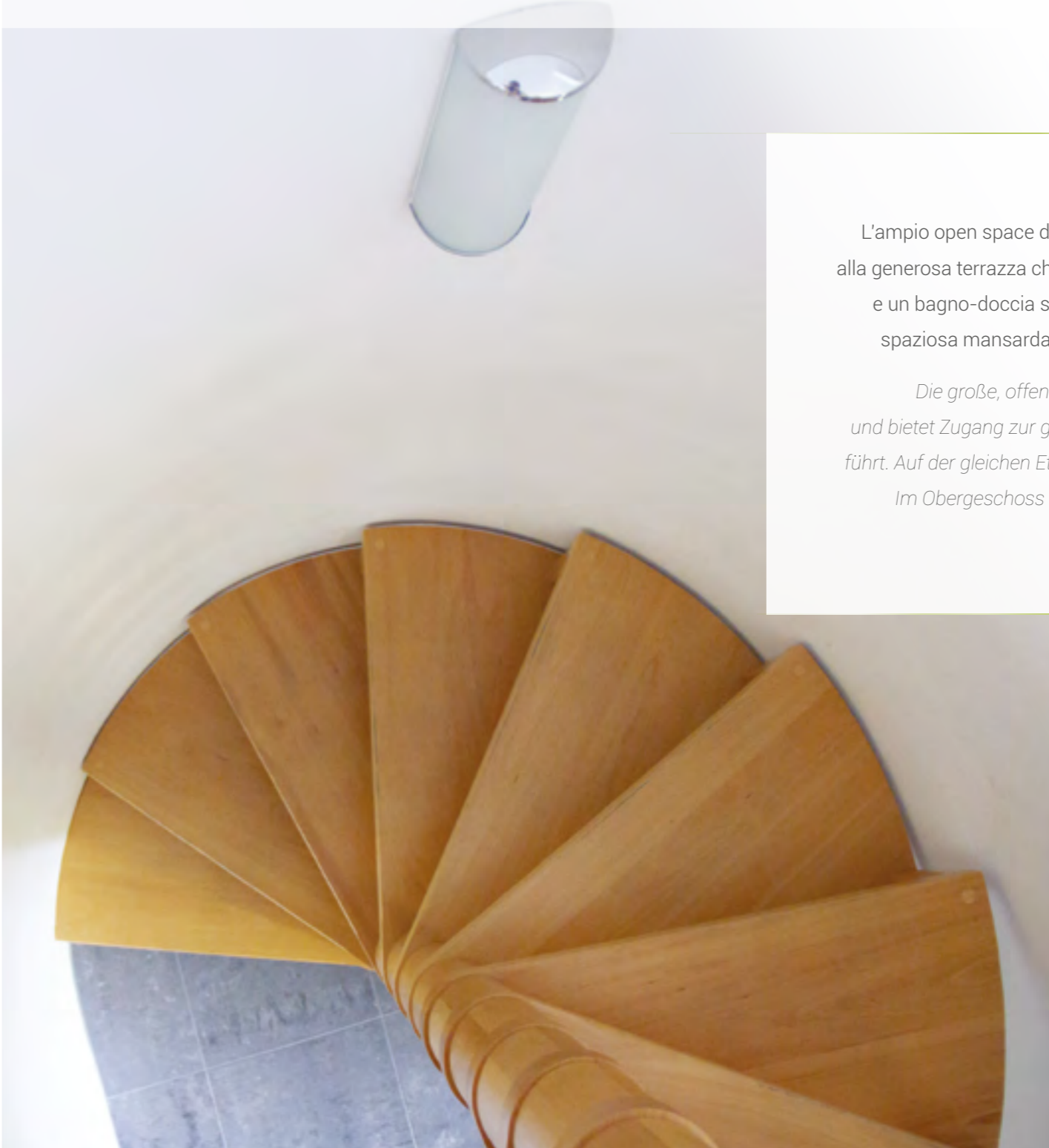


# Dépendance

L'ampio open space della zona giorno ospita una piccola cucina e da accesso alla generosa terrazza che porta al giardino con piscina. La camera matrimoniale e un bagno-doccia si trovano allo stesso piano. Il piano superiore ospita una spaziosa mansarda, facilmente trasformabile a dipendenza delle necessità.

*Die große, offene Fläche des Wohnbereichs beherbergt eine kleine Küche und bietet Zugang zur großzügigen Terrasse, die zum Garten mit Swimmingpool führt. Auf der gleichen Etage befinden sich das Doppelzimmer und ein Duschbad.*

*Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Dachgeschoss, das je nach Bedarf leicht aus- und umbaubar ist.*







PIANO DELLA SITUAZIONE / SITUATIONSPLAN

6600 - SOLDUNO  
Via alle Vigne 54



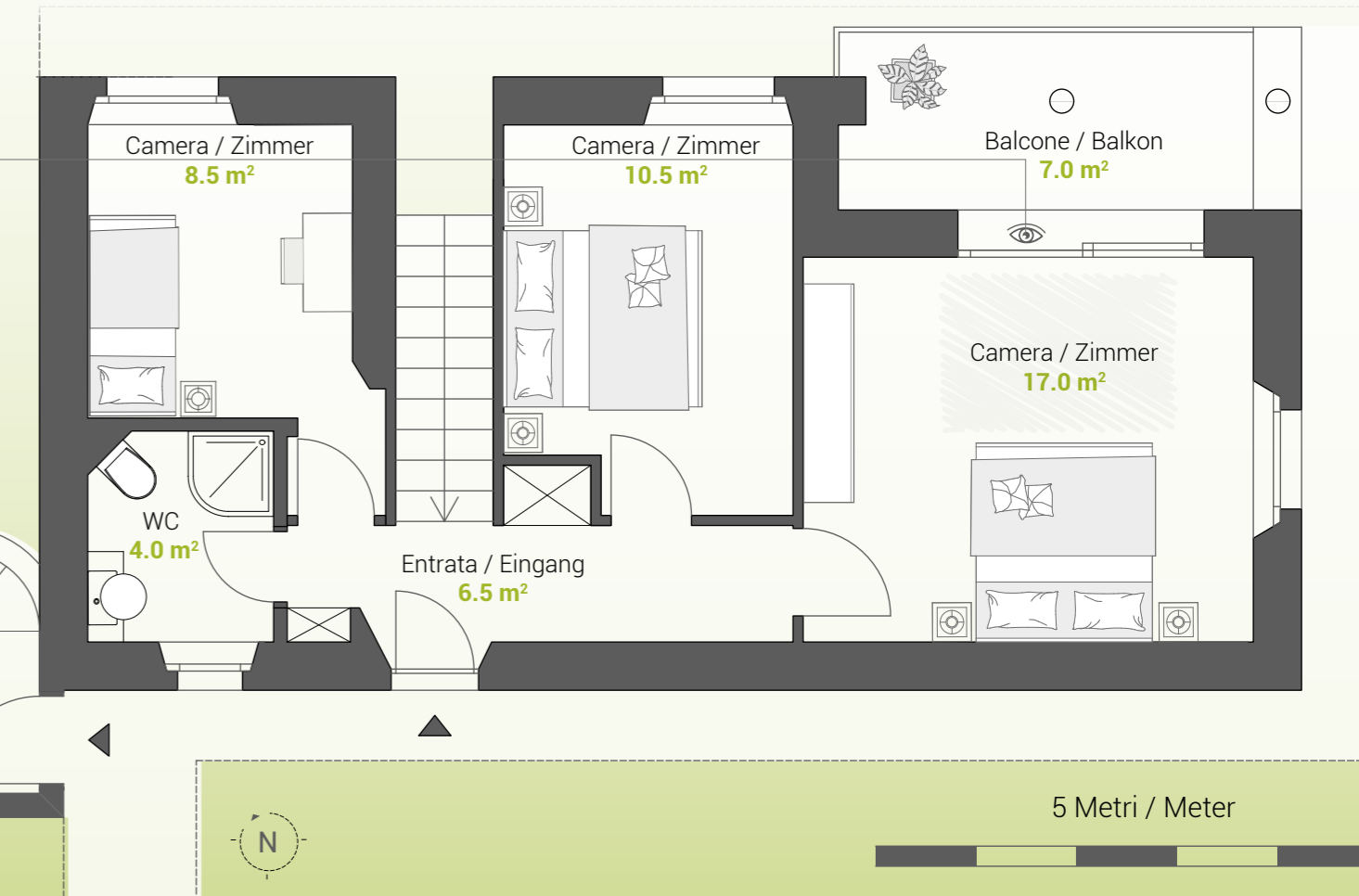
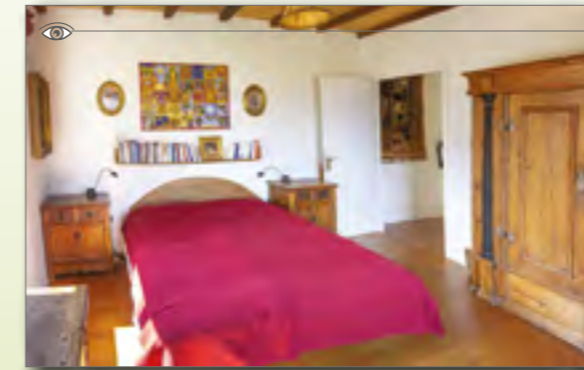
# Casa A

PIANO TERRA / ERDGESCHOSS



# Casa A

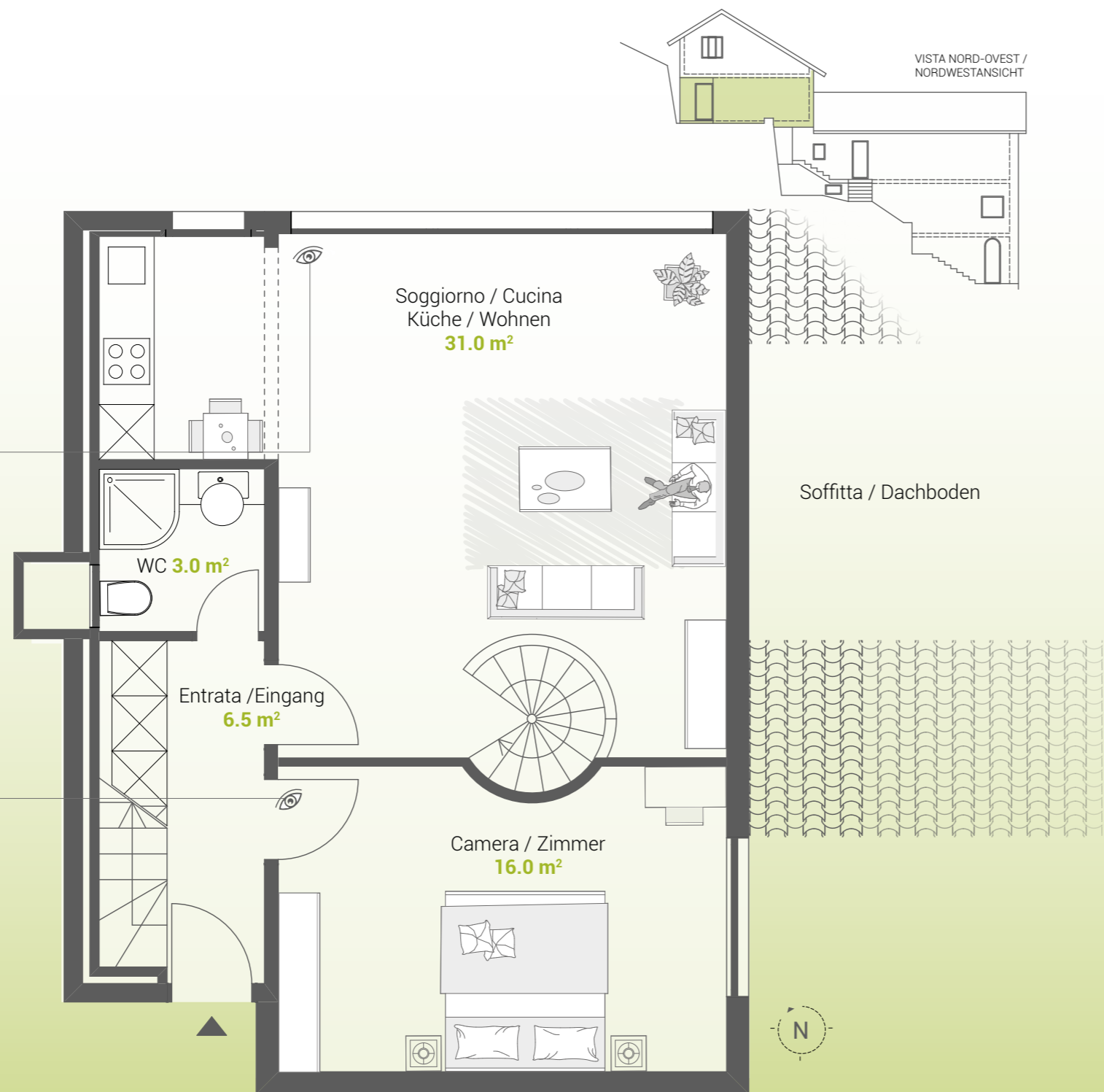
PRIMO PIANO / 1. OG





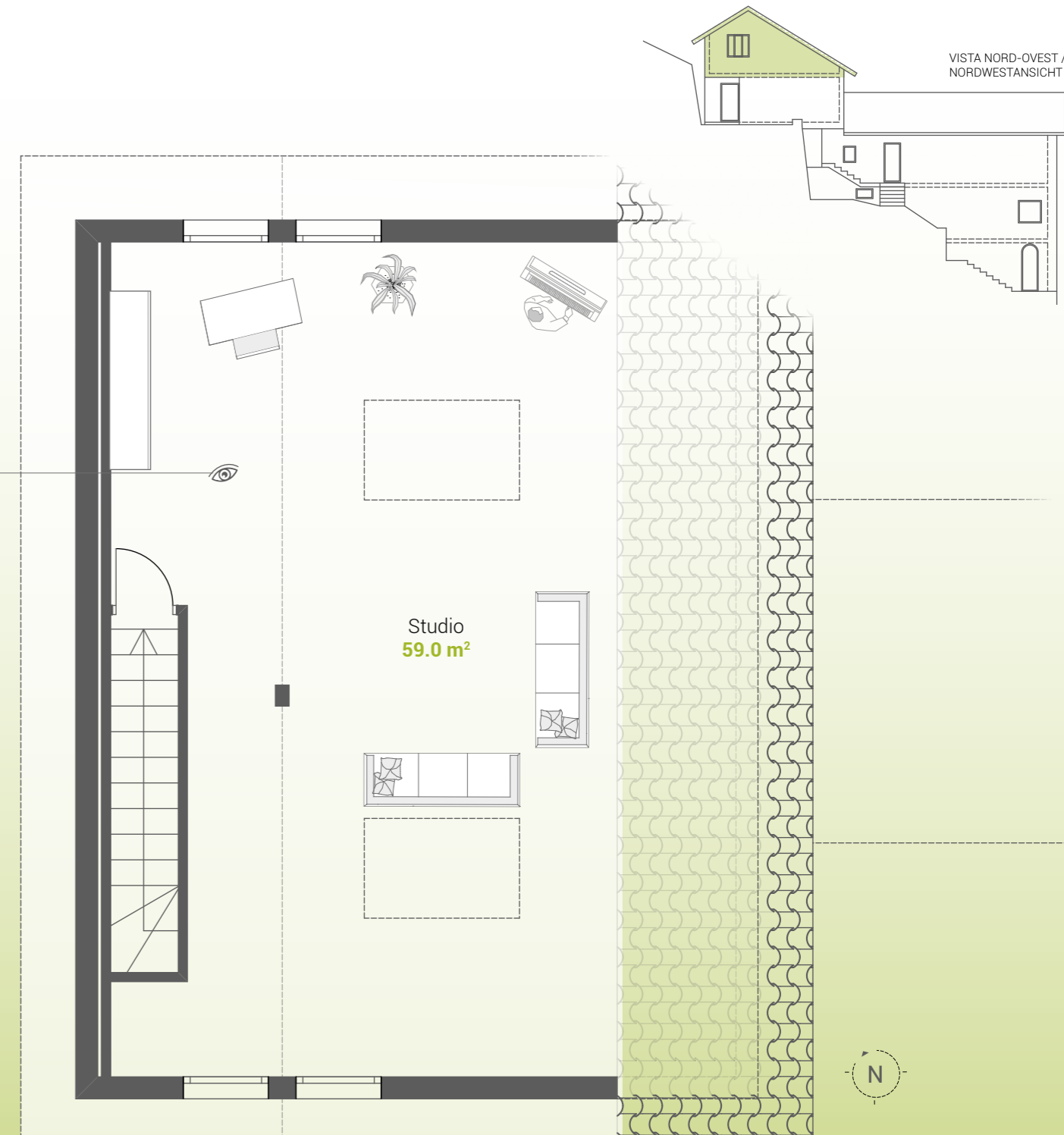
# Casa B

PIANO TERRA / ERDGESCHOSS



# Casa B

PRIMO PIANO / 1. OG



## CARATTERISTICHE

### CASA A | PIANO TERRA

- Ampio soggiorno con caminetto e sala da pranzo con camino abitabile
- Finestre panoramiche - accesso al patio e al giardino
- Cucina separata
- Servizio separato e bagno con vasca, lavabo e WC
- Pavimenti in parquet pregiato e in cotto

### CASA A | PRIMO PIANO

- Camera padronale con balcone panoramico
- 2 ulteriori camere da letto
- Accesso esterno e collegamento alla Casa B
- Bagno con doccia, lavabo e WC
- Pavimenti in parquet pregiato (nelle camere) e cotto

### CASA A | PRIMO INTERRATO

- Locale tecnico
- Cantine

### CASA B | PIANO TERRA

- Pranzo e soggiorno con angolo cottura, eventualmente separabile
- Camera padronale
- Bagno con doccia, lavabo e WC
- Atrio d'entrata con armadi a muro
- Pavimenti in grès porcellanato

### CASA B | PRIMO PIANO

- Studio molto ampio, facilmente trasformabile in diverse camere, ufficio, sala giochi o altro
- Pavimenti in moquette

## INFORMAZIONI E SPECIFICHE TECNICHE

### STORIA

Casa Capriola (Casa A) è stata costruita negli anni '30 dalla famiglia che ne è rimasta proprietaria fino ad oggi. È sempre stata utilizzata come casa di vacanza anche dalle generazioni seguenti. Alla quarta generazione è diventato necessario un ampliamento, progettato ed eseguito negli anni 2004 – 2006. In tale occasione è stata costruito l'appartamento superiore (Casa B) ed è stata completamente ristrutturata la casa originale.

### RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

La ristrutturazione di Casa Capriola (Casa A) è stata piuttosto radicale e non si è voluto risparmiare né sulla scelta degli interventi, né su quella dei materiali. I lavori comprendevano il rifacimento completo del tetto, dell'impianto elettrico, dell'impianto idraulico e di parte della canalizzazione (esterna). L'impianto di riscaldamento è stato sostituito (lasciando i termosifoni) così come i serramenti. La ristrutturazione interna invece ha comportato la sostituzione di tutti i pavimenti, dei rivestimenti, della cucina e dei bagni, oltre naturalmente le varie opere di tinteggio.

L'ampliamento (Casa B) invece è stato realizzato con materiali e con impianti al passo con i tempi. Così p.es. il riscaldamento avviene tramite serpentine a pavimento, i rivestimenti sono in grès porcellanato e le finiture del bagno e della cucina sono più moderne. Anche in questo caso non si è voluto fare compromessi sulla qualità!

### IMPIANTI

Impianto di riscaldamento (nafta) De Dietrich GT 216 con bruciatore Elcotherm e Boiler da 300 litri Elcalor, combinato sia per termosifoni che per impianto serpentine.

Impianto elettrico aggiornato al momento della ristrutturazione. Va comunque osservata l'ordinanza sugli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT) del 1° gennaio 2002.

### MISURE

Le superfici indicate nella presente documentazione si intendono al netto dei muri e dei vani tecnici (superfici calpestabili). Non si assume alcuna responsabilità in merito a misure e superfici indicate piani rappresentati. Esse si basano sulle informazioni ricevute e sui piani d'architettura dei lavori eseguiti negli anni 2004-2006.

### INDICI EDIFICATORI

La situazione attuale calcolata sulla totalità dei 3 mappali mette in evidenza che il terreno edificabile ha ancora ampio margine di sviluppo. A tale scopo è stato fatto uno studio di fattibilità, ritenuto perfettamente compatibile con gli edifici esistenti. Esso mette in evidenza che anche con un nuovo edificio di ca. 300 m<sup>2</sup> di SUL (superficie utile lorda), resta una riserva di ca. 228 m<sup>2</sup> di SUL per eventuali ampliamenti degli edifici esistenti.



## KURZBESCHRIEB

### CASA A | ERDGESCHOSS

- Grosszügiges Wohnzimmer mit Cheminée und Esszimmer mit begehbarem Kamin mit Sitzbänken
- Panoramafenster mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Abgetrennte Küche
- Gäste-WC sowie Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Bodenbeläge hochwertiges Parkett sowie "Cotto"

### CASA A | OBERGESCHOSS

- Elternschlafzimmer mit Panorama-Balkon
- 2 weitere Schlafzimmer
- Externer Zugang sowie Verbindung zu Haus B
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC
- Bodenbeläge hochwertiges Parkett (Schlafzimmer) sowie "Cotto"

### CASA A | UNTERGESCHOSS

- Technikraum
- Kellerräume

### CASA B | ERDGESCHOSS

- Wohn- und Esszimmer mit Kochecke, eventuell abtrennbar
- Elternschlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC
- Eingangsbereich mit Wandschränken
- Bodenbeläge Feinsteinzeug

### CASA B | OBERGESCHOSS

- Sehr grosszügiges Studio (Open Space), einfach in mehrere Schlafzimmer, Büro, Spielraum etc. unterteilbar
- Bodenbeläge Teppich

## INFORMATIONEN UND TECHNISCHE ANGABEN

### GESCHICHTE

Casa Capriola (Casa A) wurde in den 30-er Jahren von der Familie gebaut, die es auch bis heute besitzt und als Ferienresidenz nutzt. Mit der vierten Generation wurde eine Erweiterung des Hauses notwendig, die von 2004-2006 geplant und realisiert wurde. Bei dieser Gelegenheit wurde die obere Wohnung (Casa B) neu erstellt und der bestehende Bauteil komplett saniert.

### UM- UND AUSBAU

Der Umbau von Casa Capriola (Casa A) war ein wichtiger Eingriff, ohne an Material und Lösungsansätzen zu sparen. Die Arbeiten umfassten die komplette Sanierung des Daches, der Elektroinstallationen, der Sanitärinstallationen sowie auch einen wichtigen Teil der Kanalisation. Sämtliche Fenster und die Heizungsanlage (unter Beibehalt der Heizkörper) wurden ersetzt. Alle Bodenbeläge und Wandverkleidungen sowie die Bäder und die Küche wurden erneuert und ein kompletter, neuer Anstrich ausgeführt.

Die Erweiterung von Casa B dagegen wurde mit zeitgemässen Materialien und Installationen realisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Fussbodenheizung und die Bodenbeläge sind in Feinsteinzeug; das Bad und die Küche sind insgesamt moderner als in Casa A. Auch hier wurde viel Wert auf Qualität der Materialwahl und der Ausführung gelegt.

### INSTALLATIONEN

Heizanlage (Heizöl) De Dietrich GT 216 mit Brenner von Elcotherm, Boiler 300 Liter von Elcalor, kombiniert für Fussbodenheizung und Radiatoren.

Elektroinstallation im Rahmen der Umbauarbeiten komplett erneuert. Die Sicherheitsanforderungen der NIV müssen berücksichtigt werden.

### MASSANGABEN MISURE

Die in der vorliegenden Dokumentation angegebenen Flächen sind Nett Nutzflächen abzüglich sämtlicher Mauern und Schächte. Es wird keine Verantwortung für die in den Grundrissen angegebenen Raumgrössen übernommen; die Angaben basieren auf Informationen und Architektenplänen aus den Jahren 2004-2006.

### BAUNUTZUNGSFLÄCHE

Die aktuelle Bebauung nutzt die Ausnutzungsziffer der 3 Parzellen nicht voll aus und es besteht die Möglichkeit zur weiteren Bebauung des Grundstückes. In diesem Zusammenhang wurde eine Studie erstellt, die sich in den heutigen Bestand gut einfügt. Die Studie zeigt, dass der Baugrund mit einem weiteren Gebäude von z.B. ca. 300 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) bebaut werden könnte und dabei weitere ca. 228 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung stehen würden.



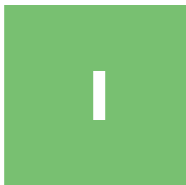
## POTENZIALE DI SVILUPPO IMMOBILIARE – CASA C

Come spiegato precedentemente, i fondi che ospitano le odierne strutture hanno un'importante riserva di indici edificatori che permettono di separare una parte di terreno, destinandolo ad un oggetto a reddito o per la realizzazione di appartamenti da vendere in PPP (proprietà per piani).

Lo studio di fattibilità presentato in queste pagine non è assolutamente vincolante e non vuole essere una soluzione definitiva. Si tratta di una proposta d'inserimento armonioso, che non sfrutta tutte le riserve di indici disponibili. Essa permette di mantenere intatte le caratteristiche degli edifici esistenti e di creare una nuova situazione abitativa che abbia una sua autonomia, mantenendo la privacy per ogni singolo edificio.

Il nuovo edificio abitativo si presta pertanto sia come oggetto a reddito con un rendimento regolare per i futuri proprietari di Casa Capriola, sia per realizzarvi una piccola promozione immobiliare destinata alla vendita, apportando così un introito finanziario una tantum.

Nello studio di fattibilità presentato si è inoltre pensato di consentire alle case a monte (Casa A e Casa B) di usufruire di almeno 1 posto auto nell'autorimessa e di crearsi un accesso tramite il nuovo vano scale con ascensore, fino al livello d'entrata di Casa Capriola (Casa A). Queste scelte aumentano sicuramente il comfort per le due abitazioni esistenti.



## IMMOBILIE MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL - CASA C

Wie bereits erwähnt verfügt das Anwesen über ein grosses Potenzial, da die Nutzungsziffer noch grosse Reserven aufweist. Es wäre daher möglich, einen Teil des Grundstückes für ein Renditeobjekt zu nutzen oder um Wohnungen im Stockwerkeigentum zu realisieren.

Die hier präsentierte Machbarkeitsstudie ist weder bindend noch möchte sie eine definitive Lösung darstellen. Es handelt sich um einen Vorschlag, der nicht die komplette Reserve an Nutzungsfläche verbraucht, sondern vor allem Wert darauf legt, das neue Gebäude harmonisch in das Gelände einzufügen. Der Neubau (Casa C) ist somit eigenständig und unabhängig nutzbar. Die bestehenden Wohnungen Casa A und Casa B bewahren dabei ihren Charakter und Ihre Privatsphäre.

Das neue Gebäude eignet sich bestens sowohl als Anlageobjekt mit regelmässiger Rendite für die zukünftigen Eigentümer von Casa Capriola, als auch für die Realisierung von Wohnungen im Stockwerkeigentum zur Vermarktung, die somit einen einmaligen Finanzbeitrag bringen würden.

Im vorliegenden Projektentwurf wurde im übrigen darauf geachtet, dass den bestehenden Häusern (Casa A und Casa B) jeweils mindestens 1 Parkplatz in der Autoeinstellhalle zugeteilt würde und dass ein Zugang über das Treppenhaus mittels Lift bis zum Eingangsgeschoss der Casa Capriola (Casa A) möglich ist. Diese Lösungsansätze tragen sicherlich zum Komfort der beiden Häuser bei.



NUOVA / NEUE

Casa C

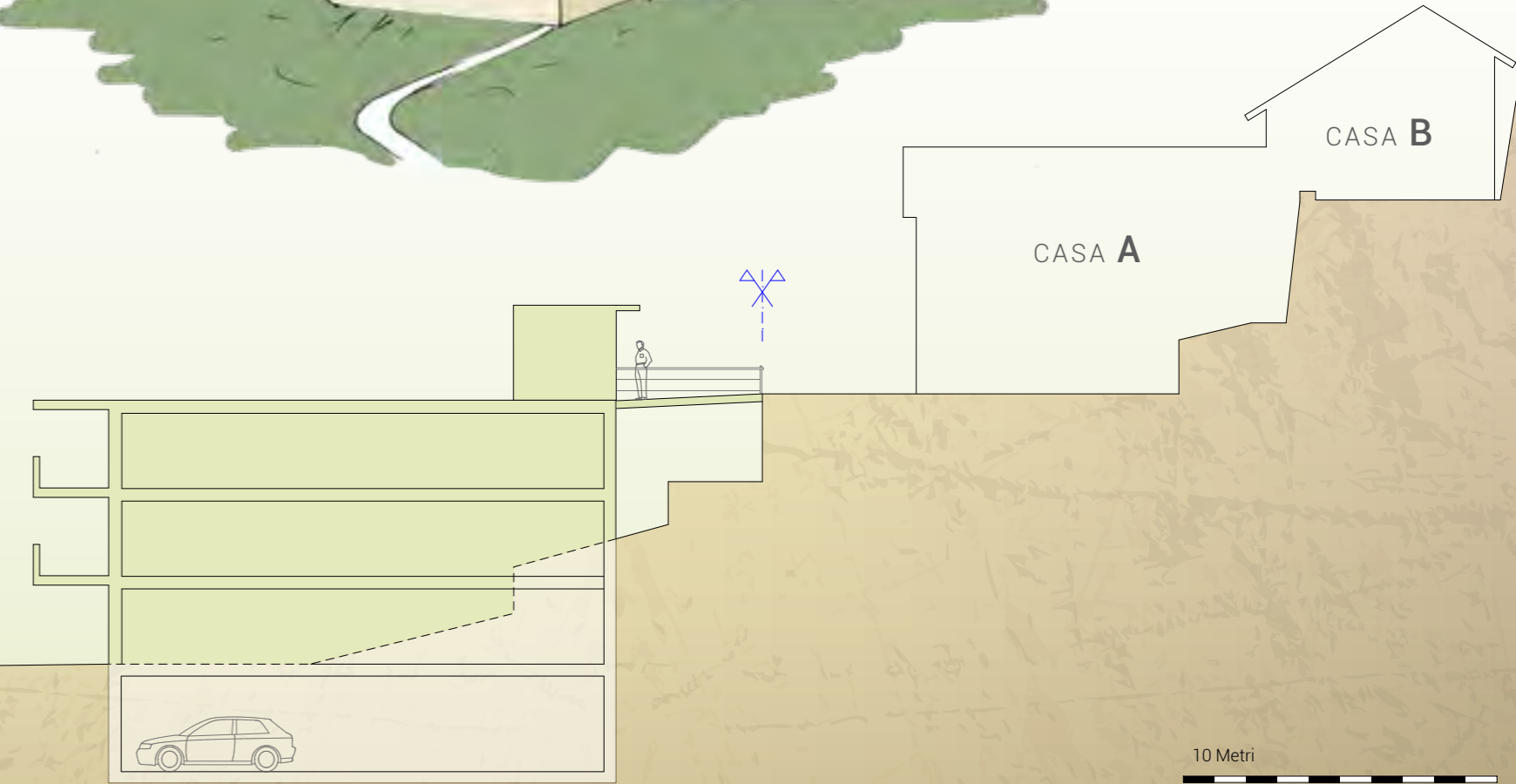
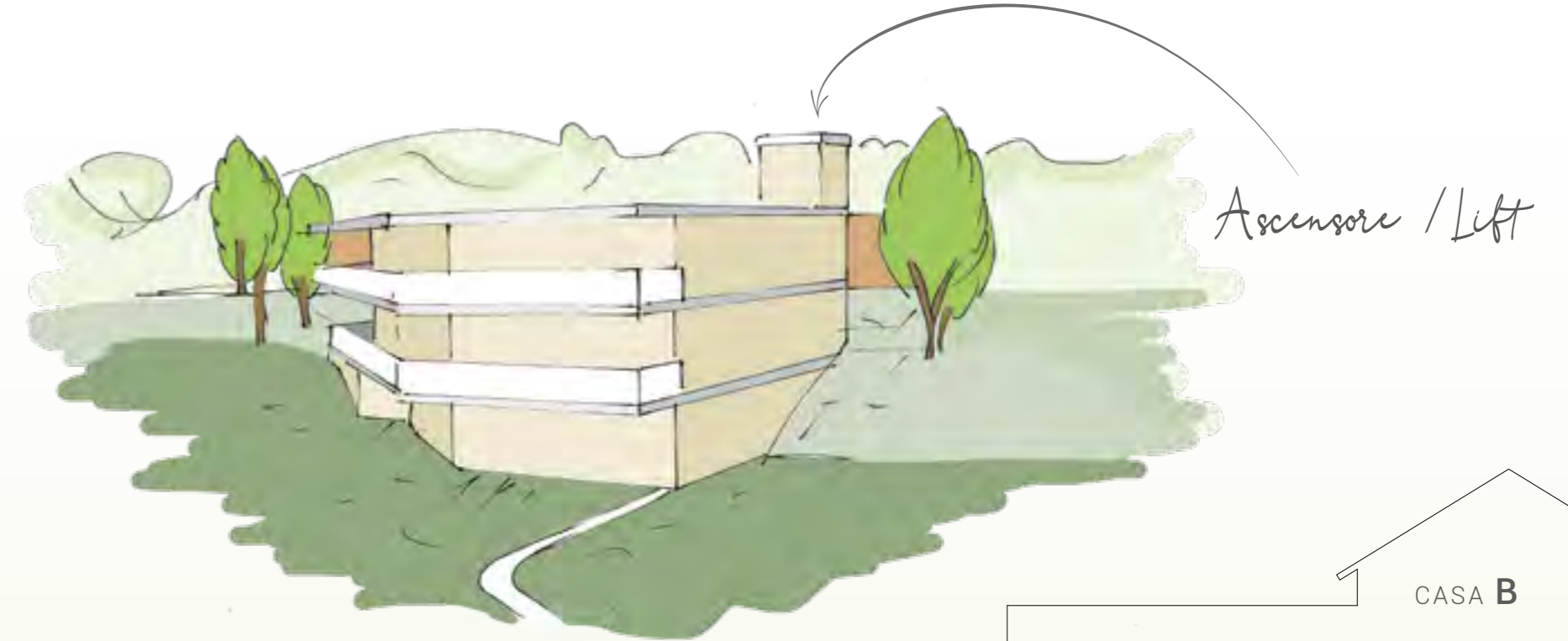
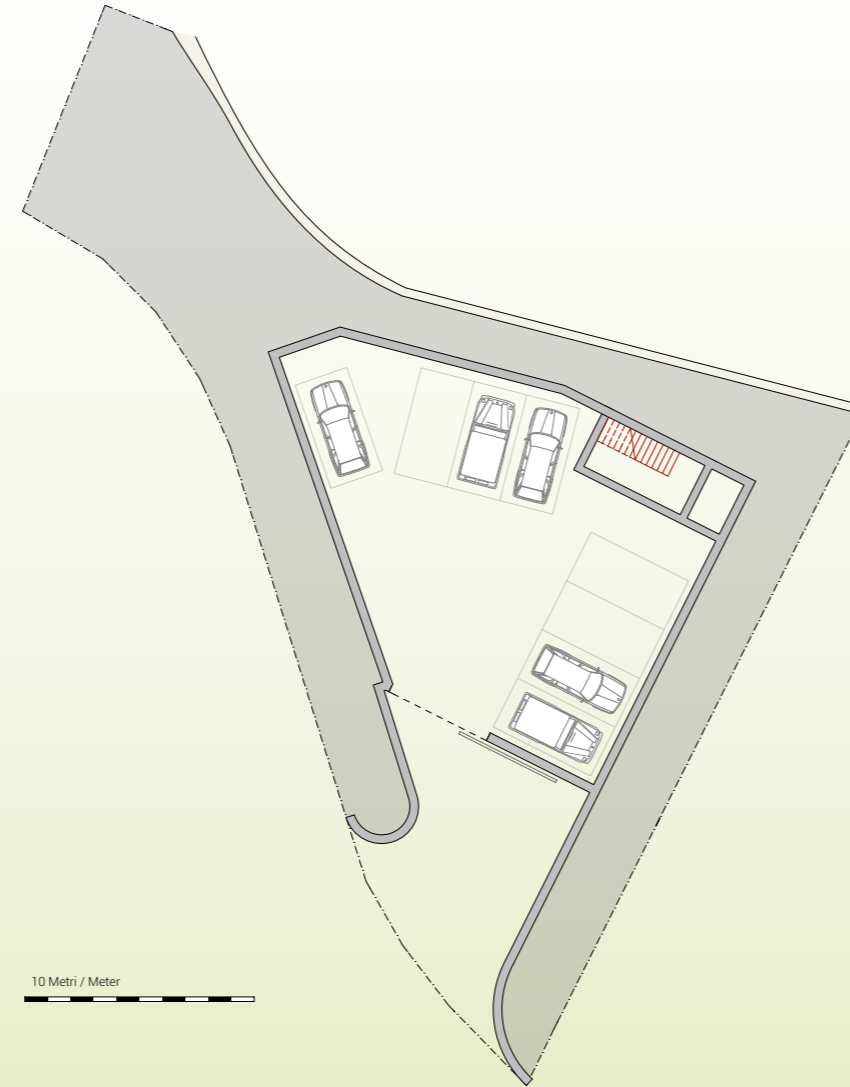
CasaC

PRIMO PIANO / 1. OG



CasaC

GARAGE





GRAZIE PER AVERCI VISITATO!



**SuissePromotion**

Eigentum mit Sicherheit  
La sécurité dans l'immobilier  
La sicurezza nell'immobiliare



**SuissePromotion Immobiliare SA**

Via Lucerna 6 - 6900 Lugano

[www.suissepromotion.ch](http://www.suissepromotion.ch)

[info@suissepromotion.ch](mailto:info@suissepromotion.ch)

Tel. 091 920 960 28 60

Fax 091 960 960 28 69