



Appartamento di 3 locali in posizione centrale e tranquilla

RESIDENZA "VARENNA" - LOCARNO
ID 116080044-44

THE
RE/MAX
COLLECTION



Piazza Grande

Benvenuti a Locarno

La città del cinema sul Lago Maggiore

2'300 ore di sole all'anno e una chiesa la cui fondazione rimanda ad un'apparizione mariana - tutto questo è Locarno, la più calda città della Svizzera adagiata sulla riva settentrionale del Lago Maggiore.

La vegetazione meridionale, caratterizzata da palme o limoni, cresce al centro di Locarno conferendole il suo particolare fascino. Il suo cuore è la Piazza Grande, famosa per il festival cinematografico che vi si tiene ogni anno. Gli stretti vicoli del centro storico convergono tutti verso la Piazza. A margine del centro storico si erge la fortificazione del Castello

Visconteo, risalente al XII secolo, di cui un quinto circa si conserva ancora nello stato originale. Al di sopra di Locarno, a Orselina, si trova il Santuario della Madonna del Sasso, la cui fondazione si rimanda ad un'apparizione mariana. È la principale attrattiva turistica di Locarno, con una fantastica vista sulla città, sul lago e sulle montagne. (www.myswitzerland.com)

Moltiplicatore comunale d'imposta 2023: 90%

Sito comunale: www.locarno.ch

Sito ente turistico: www.ascona-locarno.com



Vista sul Locarnese / Blick auf die Region Locarno

Willkommen in Locarno

Locarno – Die Filmstadt am Lago Maggiore

2'300 Sonnenstunden im Jahr und eine Kirche, deren Gründung auf eine Marienerscheinung zurückgeht – das ist Locarno, die wärmste Stadt der Schweiz. Sie liegt am Nordufer des Lago Maggiore. Südländische Pflanzen wie Palmen oder Zitronenbäume gedeihen mitten in Locarno und verleihen der Stadt ihren besonderen Charme. Deren Herz ist die Piazza Grande, bekannt durch das jährlich stattfindende Filmfestival. Die engen Altstadtgassen laufen alle auf die Piazza zu. Am Rand der Altstadt steht das aus dem 12. Jahrhundert stammende Castello Visconteo, eine Burg, von der noch etwa ein Fünftel im ursprünglichen Zustand erhalten ist.

Prunkvolle Palazzi bergen einzigartige Kunstsammlungen.

Oberhalb Locarno in Orselina liegt die Wallfahrtskirche Madonna del Sasso, deren Gründung auf eine Marienerscheinung zurückgehen soll. Sie ist die Hauptsehenswürdigkeit Locarnos mit fantastischer Aussicht auf die Stadt, den See und die Berge. (www.myswitzerland.com)

Steuerfuss 2023: 90%

Gemeindefwebseite: www.locarno.ch

Webseite Tourismusbüro: www.ascona-locarno.com

Vivere nel cuore della città... Wohnen im Herzen der Stadt...

La Residenza Varenna è situata in posizione centrale e strategica, a pochi minuti a piedi dalla bella Città Vecchia, dal centro con la sua famosa Piazza Grande, da tutti i principali servizi ed esercizi commerciali, pur garantendo silenzio e tranquillità.

Il complesso "Residenza Varenna" di 6 piani, con 11 appartamenti dà valore al vivere moderno di oggi.

Die Residenza Varenna ist zentral und strategisch günstig gelegen, nur wenige Gehminuten von der schönen Altstadt, dem Zentrum mit der berühmten Piazza Grande und allen wichtigen Dienstleistungen und Geschäften entfernt, und bietet gleichzeitig Ruhe und Erholung.

Der 6-stöckige Wohnkomplex "Residenza Varenna" prägt den modernen Wert vom Leben von heute.





Appartamento grazioso e luminoso Hübsche und helle Wohnung

Questo grazioso e luminoso appartamento di 3 locali con una superficie abitabile di circa 83 m² e ca. 12 m² balcone, si compone come segue:

- atrio con armadio a muro
- soggiorno/sala da pranzo con accesso al balcone
- cucina open space
- camera da letto padronale
- seconda camera da letto/studio
- bagno con doccia/wc con attacco per una lavatrice/asciugatrice

L'appartamento è ideale anche quale investimento. Vendita come residenza primaria.

Un posteggio esterno coperto e cantina sono inclusi nel prezzo.

Diese schöne und helle 3 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² und ca. 12 m² Balkon, setzt sich wie folgt zusammen:

- Atrium mit Einbauschränk
- Wohn/Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Open Space Küche
- Elternschlafzimmer
- zweites Schlafzimmer/Studio
- Badezimmer mit Dusche/WC und Anschluss für eine Waschmaschine/Trockner

Ideal als Investition. Erstwohnsitz.

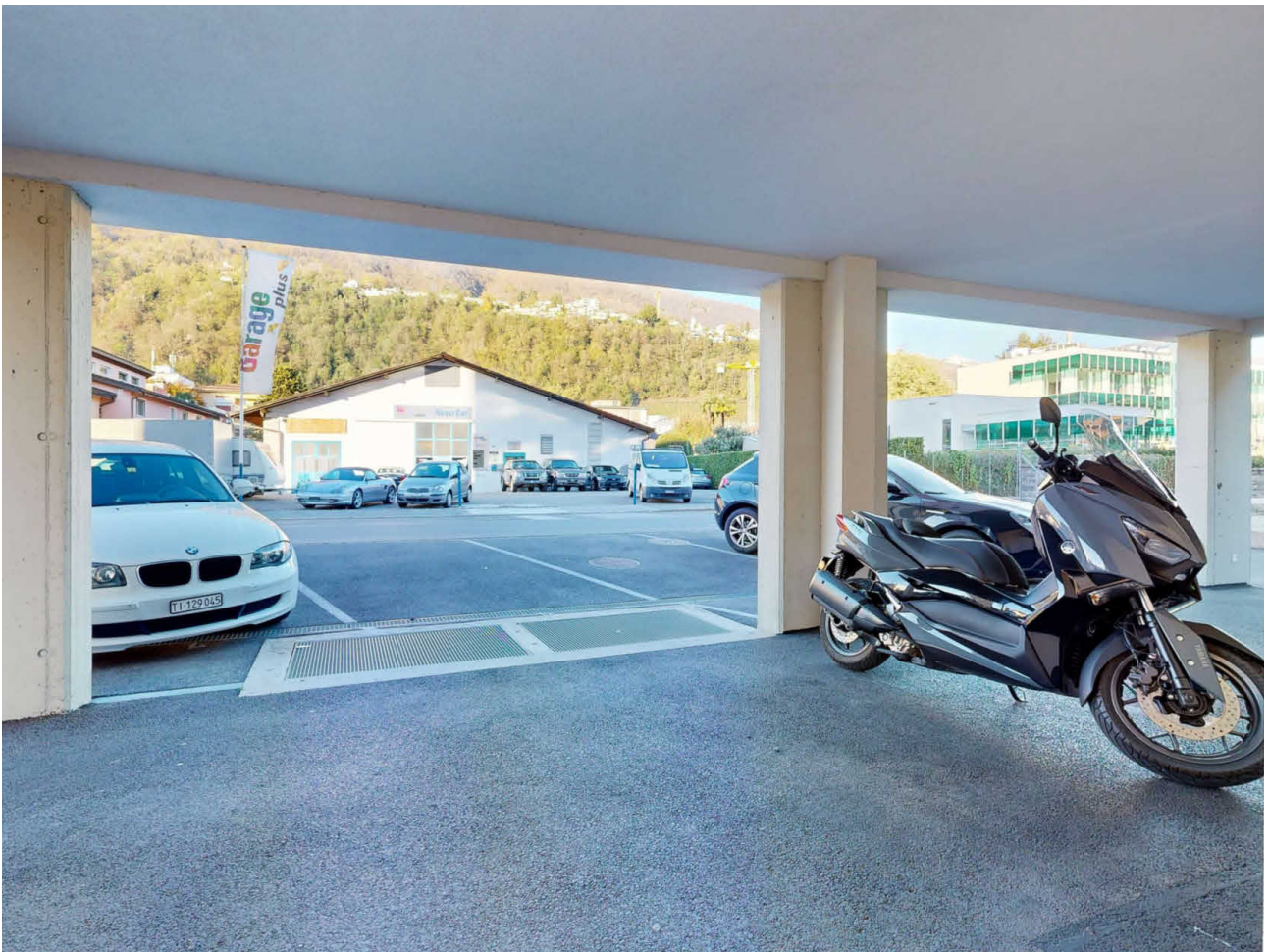
Ged. Aussenparkplatz und Kellerabteil inkl. im Preis.





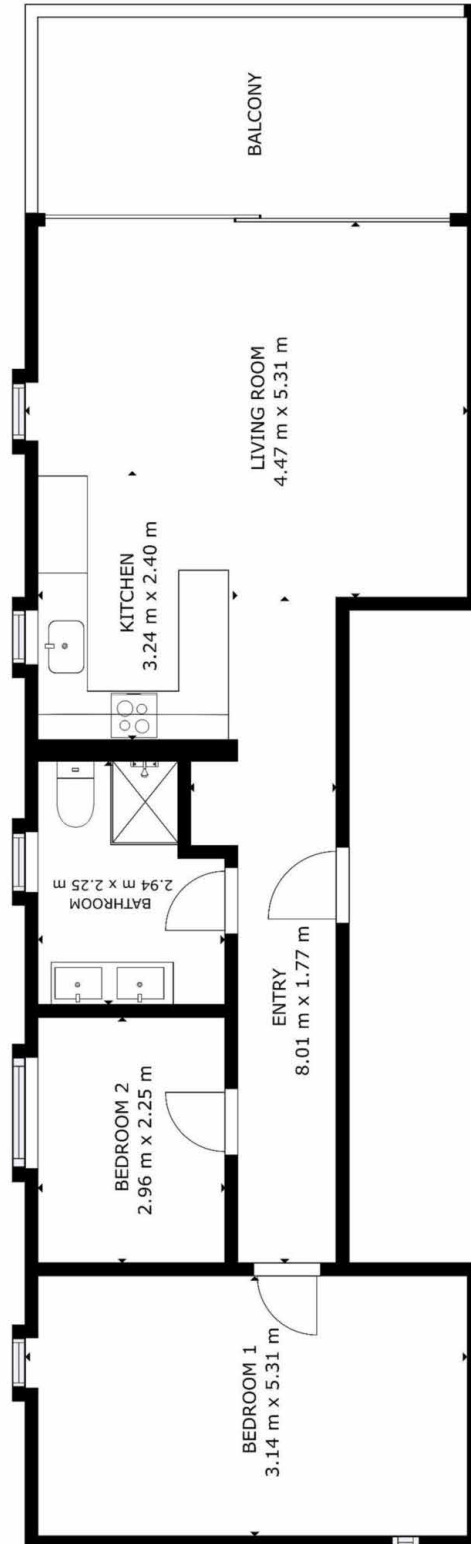






Piantina appartamento

Grundriss Wohnung





Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of dots.

Visiti immediatamente la proprietà... Besichtigen Sie die Liegenschaft sofort...

Entri nell'immobile ora. Le spieghiamo come fare:

- **attivi la fotocamera del suo cellulare o tablet**
- **inquadri il codice QR**
- **clicchi sul link dell'oggetto che compare sul suo schermo**



Begeben Sie sich in die Immobilie. Wir erklären Ihnen wie es geht:

- **Aktivieren Sie die Kamera Ihres Mobiltelefons oder Tablets**
- **Richten Sie die Kamera auf den QR Code**
- **Klicken Sie auf den Link zum Objekt der auf Ihrem Display erscheint**



<https://my.matterport.com/show/?m=NfMb2W4y7qY>



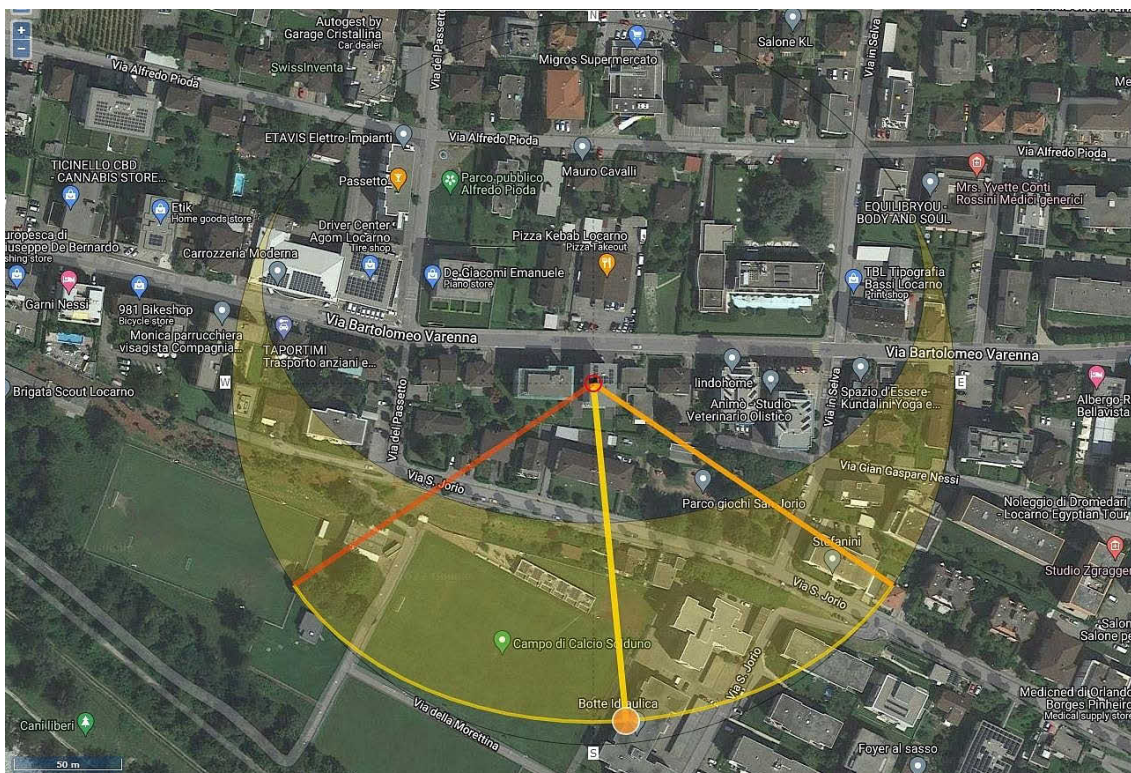
Prospettiva modello 3D / Ansicht des 3D-Modells

Esposizione solare

Besonnung



Estate / Sommer 21.06




Inverno / Winter 21.12





0 50 100 150m
Scala 1: 5'000
Stampato il 13.12.2023 11:02 MEZ
<https://s.geo.admin.ch/1xcf538knf6u>



 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geo-informazioni, i dati e servizi.

Responsabilità: Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'esattezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera, anno. http://www.disclaimer.admin.ch/basi_legali.html
© CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC, UFT

DISTANZE ENTFERNUNGEN

Scuole dell'infanzia: ca. 1 km
Scuola elementare: ca. 800 m
Scuola media: ca. 2.1 km
Negozi e servizi: ca. 1.5 km Locarno centro

Fermata bus: ca. 250 m, fermata "Solduno, Passetto"
Stazione: ca. 2.4 km Locarno FFS
Autostrada: ca. 1.2 km, Ascona
Ascona: ca. 3 km
Bellinzona: ca. 23 km
Lugano: ca. 42 km

Kindergarten: ca. 1 Km
Grundschule: ca. 800 M
Mittelschule: ca. 2.1 Km
Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen: ca. 1.5 Km Locarno Zentrum
Bushaltestelle: ca. 250 M, Haltestelle "Solduno, Passetto"
Bahnhof: ca. 2.4 Km Locarno SBB
Autobahn: ca. 1.2 Km, Ascona
Ascona: ca. 3 Km
Bellinzona: ca. 23 Km
Lugano: ca. 42 Km

Dati importanti in sintesi

Wichtige Daten im Überblick

DATI GENERALI

ID: 116080044-44
Tipo immobile: appartamento di 3 locali
Denominazione stabile: Residenza "Varenna"
Via e no. civico: Via Bartolomeo Varenna 55
CAP e luogo: 6600 Locarno
Particella no.: 2518 RFD Locarno
Destinazione: residenza primaria
Anno di costruzione: 2019
Ascensore: sì
N° di piano: 2° di totale 6
Stato: molto buono
Vista: sulle case circostanti e sulle montagne
Disponibilità: da concordare
Superficie abitabile lorda: ca. 83 m2
Balcone: ca. 12 m2
Lavanderia: in comune con stenditoio
Cantina: "D"

INFORMAZIONI ENERGETICHE

Riscaldamento: con pompa di calore aria-acqua
Distribuzione di calore: serpentine

FINITURE INTERNI

Pavimentazione: piastrelle
Finestre: doppi vetri

INFORMAZIONI ESTERNO E POSTEGGI

Accesso: diretto veicolare e pedonale
Posteggio: 1 esterno coperto "Q", incl. nel prezzo

PROPRIETÀ PER PIANI

Appartamento no.: 4
Foglio PPP: 22183
Quota di valore: 80/1'000
Spese condominiali mensili: ca. CHF 260.--
Quota annua fondo rinnovamento:
ca. CHF 800.--
Saldo fondo rinnovamento al 31.12.2022:
CHF 19'983.89

PREZZO DI VENDITA: su richiesta

ALLGEMEINE DATEN

ID: 116080044-44
Immobilien-Typ: 3 Zimmer-Wohnung
Name der Liegenschaft: Residenz "Varenna"
Strasse und Nr.: Via Bartolomeo Varenna 55
PLZ und Ort: 6600 Locarno
Parzelle Nr.: 2518 Grundbuch von Locarno
Nutzung: Erstwohnsitz
Baujahr: 2019
Lift: ja
Stockwerk: 2 von Total 6
Zustand: sehr gut
Sicht: auf umliegende Häuser und Berge
Verfügbar: nach Vereinbarung
Brutto-Wohnfläche: ca. 83 m2
Balkon: ca. 12 m2
Waschküche: geinschaftlich mit Trockenraum
Kellerabteil: "D"

ENERGIE-INFORMATIONEN

Heizung: Wärmepumpe Luft-Wasser
Wärmeverteilung: Bodenheizung

INNENAUSFÜHRUNGEN

Bodenbeläge: Fliesen
Fenster: Doppelverglasung

AUSSENINFORMATIONEN UND PARKPLÄTZE

Zugang: direkter für Fahrzeuge und Fussgänger
Parkplatz: 1 ged. Aussenparkplatz "Q" inkl. im Preis

STOCKWERKEIGENTUM

Wohnung Nr.: 4
StWE-Nr.: 22183
Wertquote: 80/1'000
Monatliche Gemeinschaftskosten: ca. CHF 260.--
Jährlicher Erneuerungsfondsbeitrag:
ca. CHF 800.--
Saldo Erneuerungsfonds 31.12.2022:
CHF 19'983.89

VERKAUFSPREIS: auf Anfrage

Importante da sapere

Wichtig zu wissen

- **Il presente breve opuscolo** può dare solo una prima impressione dell'oggetto. Non sostituisce la diretta conversazione confidenziale. Per una consulenza personale sono a sua disposizione come agente immobiliare di riferimento. Contattatemi in modo da chiarire le vostre domande o per fissare un appuntamento per una prima visita.
 - **Una visita della proprietà** è consentita solo con l'agente immobiliare responsabile della stessa. L'ingresso a terreni o immobili (proprietà private) senza accompagnamento può comportare in Svizzera una denuncia.
 - **Le visite hanno senso** solo se si conoscono già le condizioni di finanziamento o almeno si ha già contattato un istituto bancario a questo scopo. Vogliamo rendervi attenti che in caso di acquisto di un appartamento o casa di vacanza, in territorio elvetico o straniero, la percentuale necessaria di fondi propri è maggiore. Siamo lieti di potervi dare ulteriori informazioni in merito.
 - **Tutte le informazioni fornite sono senza garanzia. S.E.&O.** Per l'accuratezza o la completezza delle stesse, nessuna responsabilità può essere attribuita a RE/MAX. Queste informazioni dovrebbero essere controllate, in ogni caso, dalle parti interessate.
 - **Questo opuscolo** è destinato solo a lei e non può essere in ogni modo riprodotto o modificato senza il nostro consenso, in nessuna forma.
 - **La proprietà in vendita** può essere considerata sicuramente riservata per voi quando la riservazione è firmata e l'acconto viene versato sul nostro conto o quello del notaio.
 - **Le tasse d'oneri e di registrazione, le spese di registrazione e le imposte di trasferimento** sono a carico dell'acquirente. Tali costi ammontano a circa il 2,2 % in Ticino (a seconda del notaio).
 - **Eventuali plusvalenze e la provvigione sono a carico del venditore.**
-
- **Die vorliegende Kurzbroschüre** soll und kann Ihnen nur einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Sie ersetzt jedoch nicht das direkte, vertrauliche Gespräch. Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen als lokaler RE/MAX Makler gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich zur Klärung der ersten Fragen oder zur Vereinbarung eines ersten Besuchstermins.
 - **Eine Besichtigung des Objektes** ist nur mit dem zuständigen Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen.
 - **Besichtigungen machen nur Sinn**, wenn Sie über die Finanzierung bestens Bescheid wissen oder bereits mit einem Bankfachmann darüber gesprochen haben. Insbesondere bei Ferienobjekten oder Objekten im Ausland gilt zu beachten, dass ein höherer Eigenmittelanteil nötig ist. Gerne geben wir Ihnen dazu weitere Informationen.
 - **Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.** Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann seitens RE/MAX keine Gewähr übernommen werden, diese sollten vom Interessenten in jedem Falle kontrolliert werden.
 - **Diese Broschüre** ist nur für Sie persönlich bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch in irgendeiner Form Dritten zur Verfügung gestellt werden.
 - **Das Objekt** gilt als definitiv für Sie reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von Ihnen unterzeichnet ist und die Anzahlung bei uns oder dem Notar eingegangen ist.
 - **Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten** sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Diese Kosten belaufen sich im Tessin auf ca. 2,2 % (je nach Notar).
 - **Die allfällige Grundstückgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.**

La no. 1 nell'immobiliare

Rund um Immobilien die Nr. 1

The RE/MAX Collection

La mongolfiera RE/MAX, famosa in tutto il mondo, sorvola il Ticino da 23 anni e ci porta in viaggio ogni giorno per i nostri clienti. Conosciamo il nostro mercato come il palmo della nostra mano.

La nostra rete comprende oltre 140'000 consulenti in più di 110 paesi. Sia a livello nazionale che internazionale, la cooperazione e lo scambio sono nel nostro DNA, siamo il primo contatto giusto intorno al settore immobiliare.

Non importa quindi dove si trovi l'immobile - parlate con noi e saremo lieti di aiutarvi.

Der weltweit bekannte RE/MAX-Heissluftballon fährt seit 23 Jahren auch über das Tessin. Wir sind mit ihm täglich für unsere Kunden unterwegs und kennen deshalb unseren Markt wie unsere Westentasche. Weil unser Netzwerk über 140'000 Makler auch national und international in über 110 Ländern umfasst und die Zusammenarbeit und der Austausch in unserer DNA steckt, sind wir die richtigen ersten Ansprechpartner rund um Immobilien. Egal also wo es um Immobilien geht – sprechen Sie mit uns und wir helfen Ihnen gerne.