

# LEONTICA

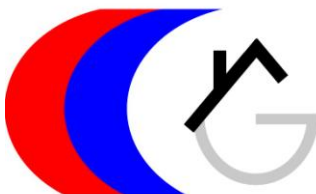
4 1/2-Zimmer-Eck-Chalet  
mit Balkon, schöner Aussicht und Gartensitzplatz

*chalet a schiera di 4 1/2 locali  
con balcone, bella vista e cortile con giardino*



4180/3304

Fr. 325'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

[www.ti-immobili.ch](http://www.ti-immobili.ch)

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • [beat.geiersberger@ti-immobili.ch](mailto:beat.geiersberger@ti-immobili.ch)

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



## ● Standort | Umgebung

6716 Leontica, zona Leontica paese 17

Region: Bleniotal  
Lage: sonnige und ruhige Aussichtslage  
Aussicht: schöne Bergsicht  
Schulen: in Acquarossa  
Einkauf: ja  
öffentlicher Verkehr: 300m  
Distanz nächste Stadt: 39km  
Distanz Autobahn: 19km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 121 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>  
Etagen: 3  
Baujahr: ca. 1910  
Renovationen: 1972  
Zustand: gut und gepflegt  
Dusche/WC: 1  
Zweitwohnsitz: ja  
Heizung: Cheminée, Elektro  
Keller: ja  
Parkplätze: Garage

## ● Beschreibung

Dieses rustikale 4 ½-Zimmer-Eck-Chalet liegt an sehr ruhiger und sonniger Lage in Leontica im Bleniotal.

Das 1972 vollständig neu ausgebaute Haus aus dem Jahre 1910 befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es wirkt sehr heimelig und wohnlich und bietet ein rustikales und charmantes Ambiente.

Der Eingang führt in die Küche mit Dusche/WC und weiter in den schönen Wohn-/Essraum mit Cheminée und vorgelagertem Balkon. Ein schöner Ausblick erstreckt sich auf die umliegenden Berge.

Via Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss mit 2 Schlafzimmern, Abstellraum sowie einem grossen Elternschlafzimmer mit angrenzendem Nebenzimmer. Von den Fenstern aus geniesst man einen herrlichen Ausblick auf die Bergwelt.

Unten an der Strasse befindet sich die Garage mit dahinerliegendem Kellerraum und kleiner Werkstatt.

Ca. 50m oberhalb des Hauses gehört ein eingezäunter Gartensitzplatz mit Cheminée und Gartenhaus zur Liegenschaft.

Das Bleniotal ist bekannt für seine Ausflugsmöglichkeiten zu Fuss und mit dem Bike. In fünf Minuten erreicht man das Winterskigebiet Nova Nara mit drei Ski- und Sesselliften und einer langen Schlittelbahn. In Acquarossa ist ein Bäderzentrum geplant und dort befindet sich auch das Regionalspital

In Acquarossa gibt es grössere Einkaufsmöglichkeiten und die Schulen. In ca. 20 Minuten erreicht man Biasca und in ca. 40 Minuten Bellinzona. Es besteht eine Postautoverbindung nach Biasca zum Schnellzug der Gotthardbahnlinie.

---

## ● Highlights

- ✓ sehr heimeliges, rustikales und charmantes Ambiente
- ✓ gepflegter, guter Zustand
- ✓ Balkon und Gartensitzplatz mit schöner Aussicht

## ● Posizione | Dintorni

6716 Leontica, zona Leontica paese 17

Regione: Valle di Blenio

Posizione: posizione panoramica soleggiata e tranquilla

Vista: bella vista sulle montagne

Scuole: a Acquarossa

Acquisto: sì

trasporto pubblico: 300m

Distanza città successiva: 39km

Distanza autostrada: 19km

## ● Dati salienti | Attrezzature

Spazio abitabile: ca. 78 m<sup>2</sup>

Spazio totale : ca. 121 m<sup>2</sup>

Superficie del terreno: ca. 96 m<sup>2</sup>

piani: 3

anno di costruzione: ca. 1910

Ristrutturazioni: 1972

Condizioni: buono e ben mantenuto

Doccia/WC: 1

seconda casa: sì

Riscaldamento: camino, elettrico

Seminterrato: sì

Parcheggi: Garage

## Descrizione dell'immobile

Questo rustico chalet angolare di 4 ½ locali si trova in una posizione molto tranquilla e soleggiata a Leontica, nella Valle di Blenio.

La casa del 1910 è stata completamente ristrutturata nel 1972 ed è in buone condizioni. Molto accogliente e confortevole e offre un ambiente rustico e affascinante.

Dall'ingresso si accede alla cucina, inoltre comprende la doccia/WC e più avanti al bellissimo soggiorno/sala da pranzo con camino e balcone. Una bella vista si estende sulle montagne circostanti.

Tramite una scala in legno si raggiunge il piano superiore con 2 camere da letto, un piccolo ripostiglio e una grande camera matrimoniale, adiacente, un'altro ripostiglio. Dalle finestre si può godere di una meravigliosa vista sulle montagne.

Al piano inferiore, sulla strada, si trova il garage con una cantina e un piccolo laboratorio.

A circa ca. 50 m, dietro la casa, c'è un bel giardino recintato con casetta per attrezzi e un caminetto/grill.

La Valle di Blenio è nota per la possibilità di belle escursioni a piedi e in bicicletta. In cinque minuti si raggiunge il comprensorio sciistico invernale « Nova Nara » con tre impianti di risalita e una lunga pista per slittini. Ad Acquarossa è previsto un centro balneare e vi è anche l'ospedale regionale

Ad Acquarossa ci sono dei negozi e le scuole. In circa 20 minuti si raggiunge Biasca e in 40 minuti la capitale del Ticino, Bellinzona. C'è un collegamento con l'autopostale per Biasca fino alla fermata del treno diretto della linea ferroviaria del Gottardo.

---

## ● Highlights

ambiente molto accogliente, rustico e affascinante

ben curato, buone condizioni

zona salotto e balcone con bella vista, dietro lo chalet (50m) giardino con grill

Eingang, Dusche/WC und Wohnküche ● entrata, cucina abitabile e doccia/WC



Wohn-/Esszimmer und Balkon ● soggiorno/pranzo e balcone



OG: Abstellraum und 2 Schlafzimmer ● 1°p: 2 camere da letto e ripostiglio



Schlafzimmer mit Nebenraum und Aussicht ● grande camera da letto e bella vista



Garage und Kellerräume ● garage e cantine





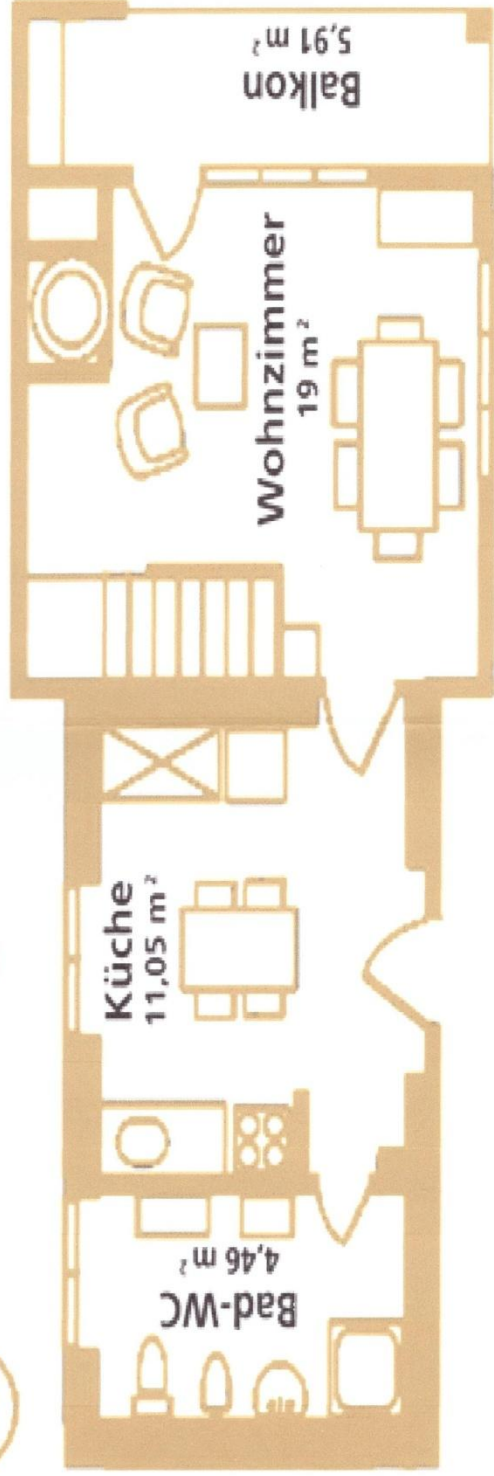
Garten oberhalb des Hauses ● giardino di sopra



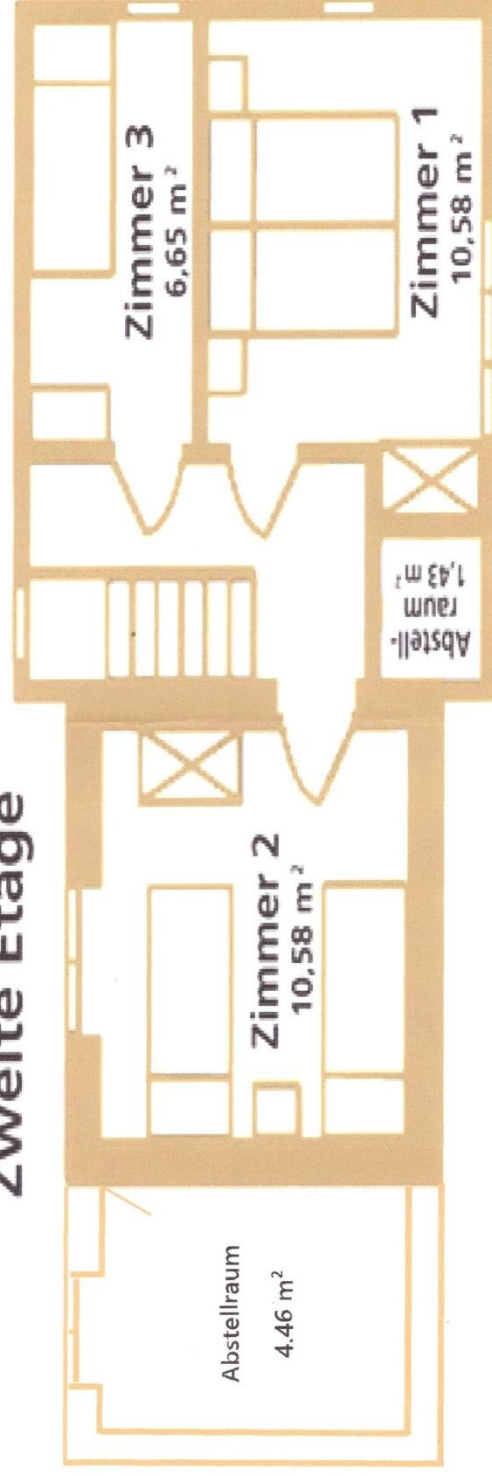




## Erste Etage

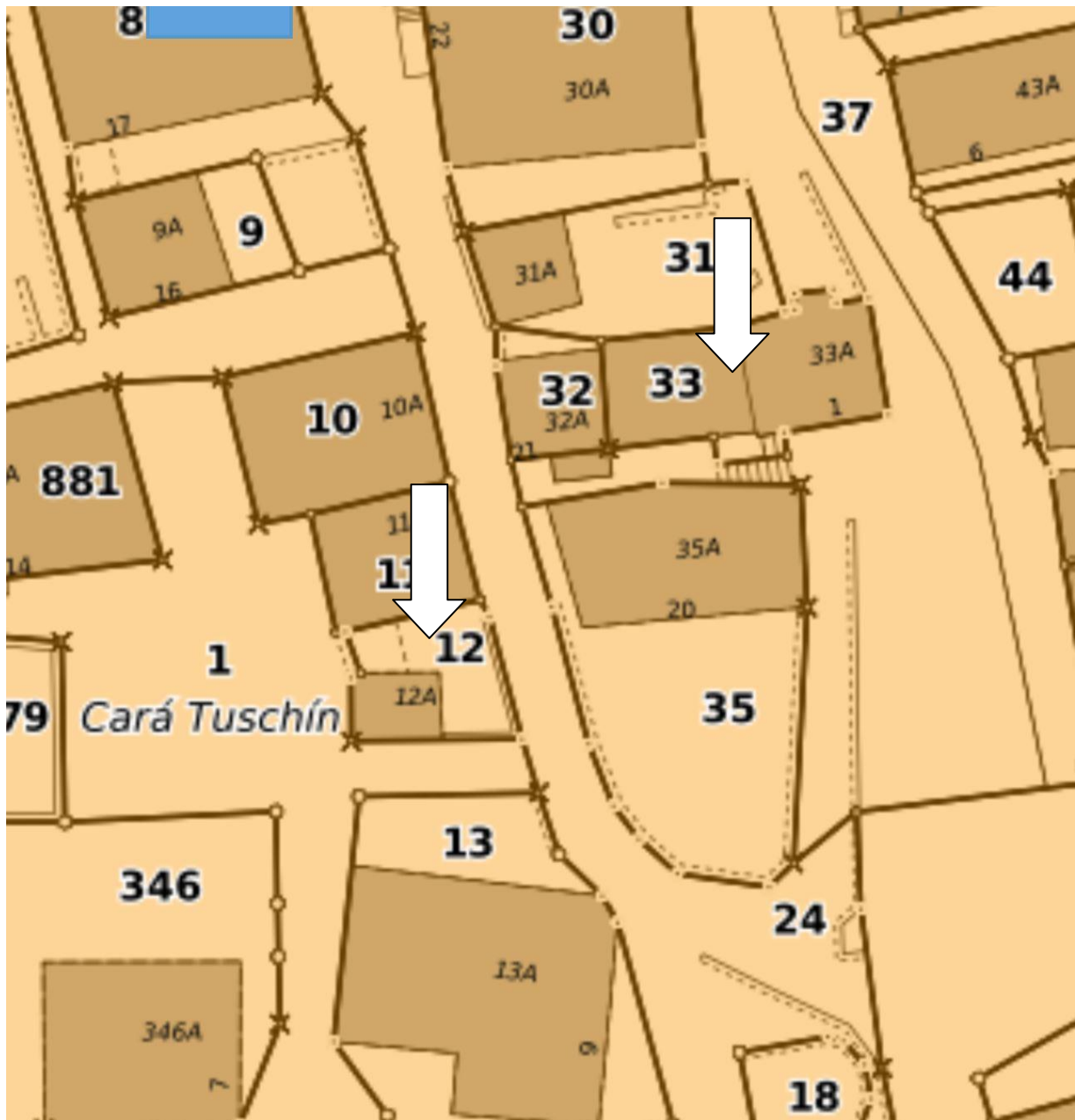


## Zweite Etage



## FLÄCHE

WC	m. 3.40 x m. 1.90	= m <sup>2</sup> 6.46
Küche	m. 3.35 x m. 3.30	= m <sup>2</sup> 11.05
Wohnzimmer	m. 4.75 x m. 4.00	= m <sup>2</sup> 19.00
Balkon	m. 4.55 x m. 1.30	= m <sup>2</sup> 5.91
Abstellraum (1)	m. 1.25 x m. 1.15	= m <sup>2</sup> 1.43
Abstellraum (2)	m. 3.40 x m. 1.90	= m <sup>2</sup> 6.46
2-Bette-Zimmer	m. 3.25 x m. 3.20	= m <sup>2</sup> 10.40
Doppelzimmer	m. 3.65 x m. 2.90	= m <sup>2</sup> 10.58
Einzelzimmer	m. 3.80 x m. 1.75	= m <sup>2</sup> 6.65
		<hr/>
		= m <sup>2</sup> 77.94
Garage und Kellern		= m <sup>2</sup> 41.50
		<hr/>
		= m <sup>2</sup> 121.44





Comune di Acquarossa  
 Canalizzazione comunale n  
**PROGETTO ESECUTIVO**

**Planimetria generale - nor**

Prog.	WG	Data	25.07.2012	Forma	A3
Dis.	GG	File	102.11-300_02_planrilev.dv		

