

# FAIDO

4 1/2-Zimmer-Dachwohnung  
und grossem Garten in einem 2-Familienhaus

---

*Appartamento attico di 4 1/2 locali  
e un grande giardino in una casa bifamiliare*



4180/3854

Fr. 625'000.--

## ● Standort | Umgebung

6760 Faido, via Birreria 13  
Region: Leventina  
Lage: sonnige Aussichtslage  
Aussicht: schöner Ausblick  
Schulen: ja  
Einkauf: 700m  
öffentlicher Verkehr: 200m  
Distanz nächste Stadt: 40km  
Distanz Autobahn: 2km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche:	ca. 250m <sup>2</sup>
Grundstückfläche:	ca. 1786m <sup>2</sup>
Baujahr:	1999
Zustand:	gut
Bad/ WC:	4
Zweitwohnsitz:	ja, möglich
Heizung:	Ölzentralheizung
Keller:	2 grosse Gewölbekeller
Parkplätze:	3 Garagen, 3-4 PP

## ● Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus mit zwei grosszügigen 4 ½-Zimmer-Wohnungen liegt an sonniger Lage im östlichen Dorfe von Faido in der Leventina.

Das 1999 erbaute Haus befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Die 4 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss wirkt hell und wohnlich und verfügt über einen offenen Wohn-/Essraum mit Küche, 3 Schlafzimmern, Dusche/WC, Bad/WC und Atrio. Vorgelagert befinden sich ein Balkon und ein Sitzplatz beim Eingangsbereich. Ein schöner Ausblick erstreckt sich auf die umliegenden Berge.

Im Obergeschoss verfügt die schöne 4 ½-Zimmer-Wohnung über einen Wohn-/Essraum mit abgeschlossener Wohnküche, Wohn-/Essraum mit Cheminée, 3 Schlafzimmer, Atrio sowie Bad/WC und Dusche/WC. Vom Balkon geniesst man einen tollen Ausblick in die Berge.

Die abgeschrägten, hohen Holzdecken ermöglichen ein besonders charmantes, rustikales und grosszügiges Wohnen.

Im untersten Geschoss sind 2 grosse Gewölbekeller eingebaut. Davor lädt das Portico zum Verweilen ein.

Der grosse Umschwung der Liegenschaft beinhaltet einen schönen, gepflegten Garten mit Bäumen und Baulandreserve (R3). Dieses hat eine Fläche von 764m<sup>2</sup> und hat eine Ausnutzung von 0.6 und eine Bauhöhe von 10.5m bis zum Unterdach und 12.5m bis zum Dachfirst.

Das Zentrum von Faido mit den Schulen und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn A2 ist 1 km entfernt. Biasca in ca. 23km sowie Bellinzona in 41km. Die Städte Lugano und Locarno mit den Seen sind 45 Autominuten entfernt.

Die Wohnungen und das Bauland können auch einzeln gekauft werden. Die Verkaufspreise sind

Fr. 1'195'000.-- die ganze Liegenschaft

Fr. 800'000.-- die Dachwohnung mit Baulandparzelle und Garten

Fr. 625'000.-- die Dachwohnung mit Garten und Portico sowie das ganze Kellergeschoss

Fr. 395'000.-- die Erdgeschosswohnung

Fr. 175'000.-- die Baulandparzelle

## ● Highlights

- ✓ helle, grosszügige 4 ½-Zimmer-Wohnungen
- ✓ Balkone, Sitzplatz, Portico und schöner Garten
- ✓ charmantes, rustikales Wohnambiente
- ✓ neue 3fach-Garage
- ✓ sonnige Lage mit schönem Ausblick

## ● Posizione | Dintorni

6760 Faido, via Birreria 13  
Regione: Leventina  
Situazione: posizione panoramica soleggiata  
Vista: bella vista  
Scuole: sì  
Shopping: 700m  
Trasporto pubblico: 200m  
Distanza dalla prossima città: 40km  
Distanza autostrada: 2km

## ● Dati salienti

Spazio vitale: circa 250m<sup>2</sup>  
Area della proprietà: circa 1786m<sup>2</sup>  
Anno di costruzione: 1999  
Condizione: buona  
Bagno/WC: 4  
Seconda casa: sì, possibile  
Riscaldamento: riscaldamento centrale a olio  
Cantina: 2 grandi cantine a volta  
Posti auto: 3 garage, 3-4 PP

## Descrizione dell'immobile

Questa casa bifamiliare con due spaziosi appartamenti di 4 ½ locali si trova in una posizione soleggiata all'estremità orientale del villaggio di Faido in Leventina.

La casa, costruita nel 1999, è in buone condizioni e ben tenuta.

L'appartamento di 4 ½ locali al piano terra è luminoso e accogliente e dispone di un soggiorno/sala da pranzo a pianta aperta con cucina, 3 camere da letto, doccia/WC, bagno/WC e atrio. Un balcone e un'area salotto si trovano di fronte alla zona d'ingresso. Una bella vista si estende alle montagne circostanti.

Al piano superiore, il bellissimo appartamento di 4 ½ locali ha un soggiorno/sala da pranzo con cucina abitabile indipendente, soggiorno/sala da pranzo con camino, 3 camere da letto, atrio e bagno/WC e doccia/WC. Dal balcone si può godere di una splendida vista sulle montagne.

Gli alti soffitti in legno inclinati rendono la vita particolarmente affascinante, rustica e spaziosa.

Al piano più basso ci sono 2 grandi cantine a volta. Davanti a loro, il portico invita a soffermarsi.

Il grande terreno della proprietà comprende un bel giardino ben curato con alberi e riserva di terreno edificabile (R3). Il terreno ha 764m<sup>2</sup> e dispone d'un sfruttamento di 0.6. L'altezza per il grondo è 10.5. e al colmo 12.5m.

Il centro di Faido con le sue scuole e vari negozi può essere raggiunto in pochi minuti. A un km si trova l'entrata dell'autostrada A2. Biasca a circa 23 km e Bellinzona a 41 km. Le città Lugano e Locarno con i laghi sono raggiungibile in 45 minuti.

- Gli appartamenti e il terreno edificabile possono essere acquistati anche singolarmente.
- Fr. 1'195'000.-- per tutta la proprietà
- Fr. 800'000.-- l'attico con terreno edificabile e giardino
- Fr. 625'000.-- l'attico con giardino e portico e tutta la cantina
- Fr. 395'000.-- l'appartamento al piano terra
- Fr. 175'000.-- il terreno edificabile

## ● Highlights

- ✓ luminosi e spaziosi appartamenti di 4 ½ stanze
- ✓ Balconi, area salotto, portico e bellissimo giardino
- ✓ ambiente affascinante e rustico
- ✓ nuovo garage a 3 posti
- ✓ posizione soleggiata con bella vista

Eingang, Wohnküche, Wohn-/Essraum

entrata, cucina abitabile, soggiorno e pranzo



2 Zimmer, WC und Gang

2 camere, WC e corridoio



Bad, Zimmer und Aussichtsbalkon ● bagno, camera e balcone con bella vista



2 grosse Gewölbekeller und Portico ● 2 grande cantine e portico

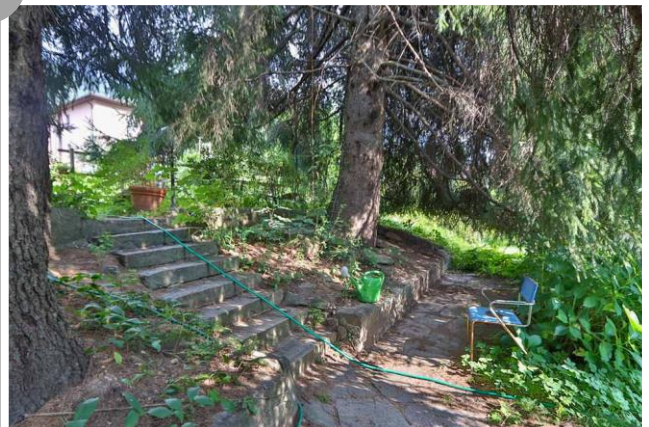


grosser Garten ● grande giardino





Baulandreserve / Garten ● terreno edificabile / grande giardino



eim Eingang, Vorplatz mit Garagen ● cortile, entrata, 3 garage e parcheggi





Wohnraum EG-Wohnung / soggiorno app. piano terra



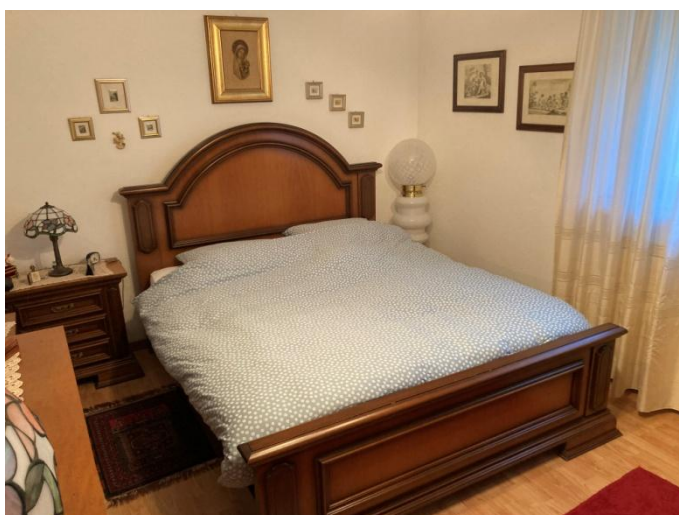
Ess-/Wohnraum / pranzo e soggiorno



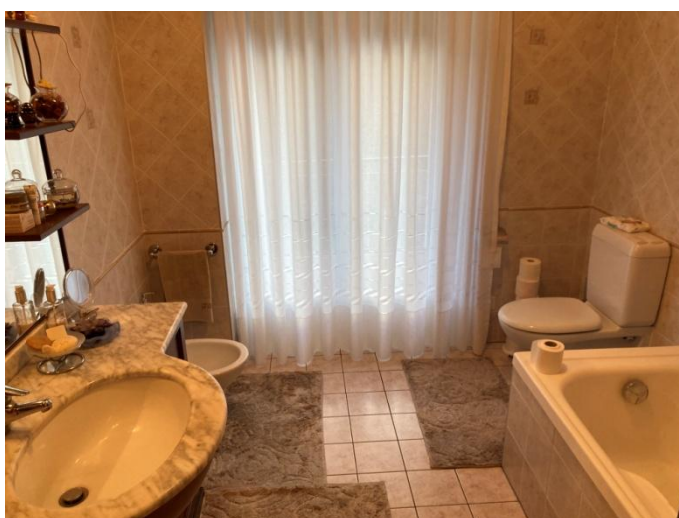
Küche mit Essbereich / cucina e pranzo



Küche und Ess-/Wohnbereich / cucina e pranzo/soggiorno

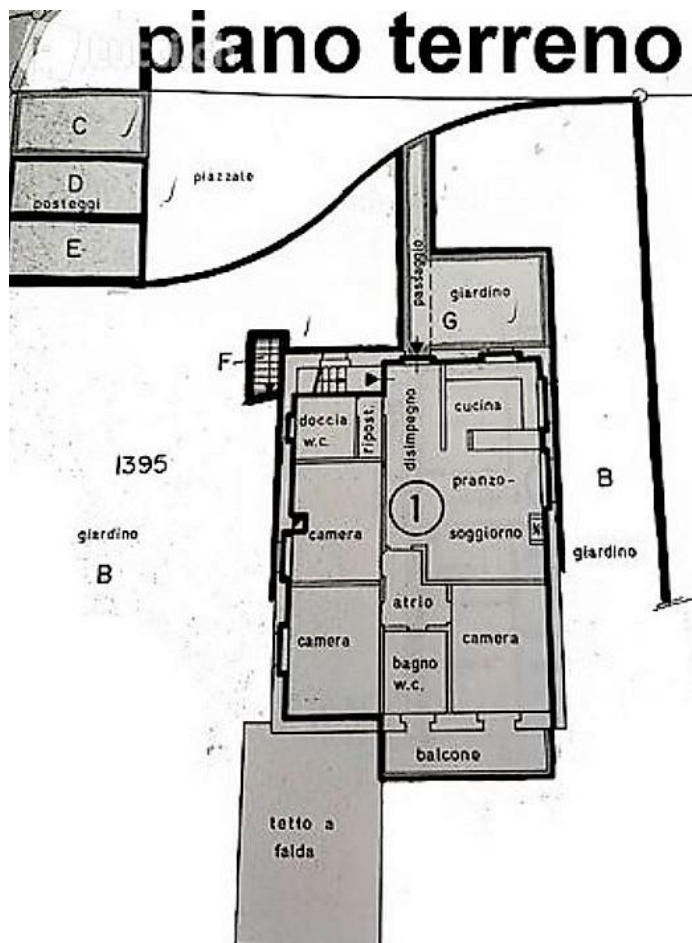


Doppelschlafzimmer / camera matrimoniale



Bad/Dusche / Bagno/Doccia

# piano terreno



# primo piano



# seminterrato

