

# AURIGENO

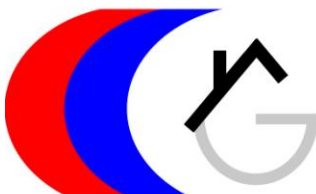
Grotto mit Sommerterrasse  
und renoviertem 5-Zimmer-Rustico

*Ristorante Grotto con terrazze estive e rustico  
di 5 locali riattato*



4180/3976

Fr. 1'020'000.--



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

6677 Aurigeno, Via Cantonale 2  
Region: Vallemaggia  
Lage: sehr sonnig  
Aussicht: schöne Aussicht  
Einkaufen: Maggia  
Schule: Ronchini  
Öffentliche Verkehrsmittel: 300 m  
Entfernung zur nächstgelegenen Stadt: 2 km  
Entfernung zur Autobahn: 36,4 km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 353 m<sup>2</sup>  
Grundstückfläche: ca. 707 m<sup>2</sup>  
Etagen: 3  
Zustand: gut  
Renovierung: 1997 und 1981  
Heizung: Elektro  
Keller: ja  
Garten: ja, ca. 48 m<sup>2</sup>  
Parkplatz: vor dem Grotto

## ● Beschreibung

Dieses Restaurant-Grotto mit einem renovierten 5-Zimmer-Rustico befindet sich in der Via Cantonale 2, in der schönen Region des Maggiatals.

Das Gebäude wurde um 1950 erbaut und 1981 komplett renoviert: die Fußböden im Inneren wurden ausgetauscht, die Küche wurde renoviert und eine Sommerterrasse wurde gebaut. Die Fenster wurden vor 20 Jahren wegen des Lärms von der Straße ausgetauscht.

Das Restaurant ist in einem guten Zustand, ebenso wie das 5-Zimmer-Rustico. Das Restaurant verfügt über: zwei Sommerterrassen, von denen eine Kapazität von 36 Plätzen hat, während die andere Terrasse eine Kapazität von 20 Plätzen hat, sowie Parkplätze im Freien. Außerdem gibt es im Erdgeschoss des Restaurants von außen eine Bar, eine voll ausgestattete Küche mit zwei Gefrierschränken, einem Kühlschrank, einem Gasherd mit 6 Brennern, einer Fritteuse, einem Mikrowellenherd, einem Pizzaofen und einer Spülmaschine. Im Erdgeschoss gibt es außerdem einen großen Speisesaal für Restaurantgäste, einen Lagerraum und einen Weinkeller.

Das Rustico besteht aus 3 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant mit einer Bar, über eine Holzterrasse gelangt man in den ersten Stock, wo sich ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, ein Schlafzimmer, eine Waschküche und ein Wohnzimmer befinden. Wiederum führt eine Holzterrasse in das Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette befinden.

Das Restaurant verfügt über einen Aussenparkplatz, die Bushaltestelle mit Verbindung in Richtung Maggia oder Locarno ist 300 m entfernt. Die Fahrt nach Locarno dauert 10 Minuten. Die Autobahn A2 in Bellinzona-Süd ist in 36 km mit dem Auto zu erreichen.

---

## ● Highlights

- ✓ Potenzieller Ertrag
- ✓ Sommerterrasse für 30 Plätze
- ✓ Renoviertes Fünf-Zimmer-Häuschen inklusive
- ✓ Außenparkplätze
- ✓ Viele Möglichkeiten zur Entwicklung oder Renovierung

## ● Ubicazione | Dintorni

6677 Aurigeno, Via Cantonale 2

Regione: Vallemaggia

Posizione: molto soleggiata

Vista: bella vista

Acquisti: a Maggia

Scuole: a Ronchini

Mezzi pubblici: 300m

Distanza dalla città più vicina: 2 km

Distanza dall'autostrada: 36,4 km

## ● Informazioni sull'immobile

Superficie abitabile: ca. 353 m<sup>2</sup>

Superficie terreno: ca 707 m<sup>2</sup>

Piani: 3

Condizione: buone

Ristrutturazioni: 1997 e 1981

Riscaldamento: elettrico

Cantina: si

Giardino: si, ca. 48 m<sup>2</sup>

Parcheggio: esterni accanto all'oggetto

## ● Descrizione dell'immobile

Questo ristorante-grotto con rustico ristrutturato di 5 locali si trova in Via Cantonale 2, nella splendida regione della Valle Maggia.

L'edificio è stato costruito intorno al 1950 e completamente ristrutturato nel 1981: sono stati sostituiti i pavimenti interni, è stata rinnovata la cucina ed è stata costruita una terrazza estiva. Le finestre sono state sostituite 20 anni fa a causa del rumore della strada.

Il ristorante è in buone condizioni, così come il rustico di 5 stanze.

Il ristorante dispone di: due terrazze estive, una delle quali ha una capacità di 36 posti a sedere, mentre l'altra terrazza ha una capacità di 20 posti a sedere, e un parcheggio esterno. Al piano terra del ristorante si trova anche un bar dall'esterno, una cucina completamente attrezzata con due congelatori, un frigorifero, un fornello a gas con 6 fuochi, una friggitrice, un forno a microonde, un forno per pizza e una lavastoviglie. Al piano terra si trovano anche un'ampia sala da pranzo per gli ospiti del ristorante, un ripostiglio e una cantina.

Il rustico è composto da 3 piani. Al piano terra si trova il ristorante con bar, una scala in legno conduce al piano terra dove si trovano un bagno con doccia e lavabo, una camera da letto, una lavanderia e un soggiorno. Sempre tramite una scala in legno si accede al piano superiore dove si trovano due camere da letto e un bagno con vasca e servizi.

Il ristorante dispone di un parcheggio esterno e la fermata dell'autobus in direzione di Maggia o Locarno si trova a 300 m di distanza. La città di Locarno è raggiungibile in 10 minuti. L'autostrada A2 a Bellinzona-Sud è in distanza di 36 km.

---

## ● Highlights

- ✓ Rendimento potenziale
- ✓ Terrazza estiva per 30 posti a sedere
- ✓ Rustico ristrutturato di cinque locali incluso
- ✓ Parcheggio all'aperto
- ✓ Molte possibilità di sviluppo o ristrutturazione



Essaal im EG / sala pranzo PT



Bar EG / bar PT



Bar EG / bar PT





Küche EG / cucina PT



Küche EG / cucina PT



Küche EG / cucina PT



Keller / cantina



Terrasse / terrazza



Terrasse / terrazza





Wohnzimmer 1.OG / soggiorno PP



Zimmer EG / camera PT



Zimmer 1. OG / camera PP



Zimmer 2. OG / camera P2



Zimmer 2. OG / camera P2



Zimmer 2. OG / camera P2





WC 1. OG / WC PP



WC mit Dusche 1. OG / WC con doccia PP



WC mit Badewanne 2. OG / WC con vasca da bagno P2



Gebäude und Aussicht / edificio con vista



Gebäude / edificio



Gebäude / edificio

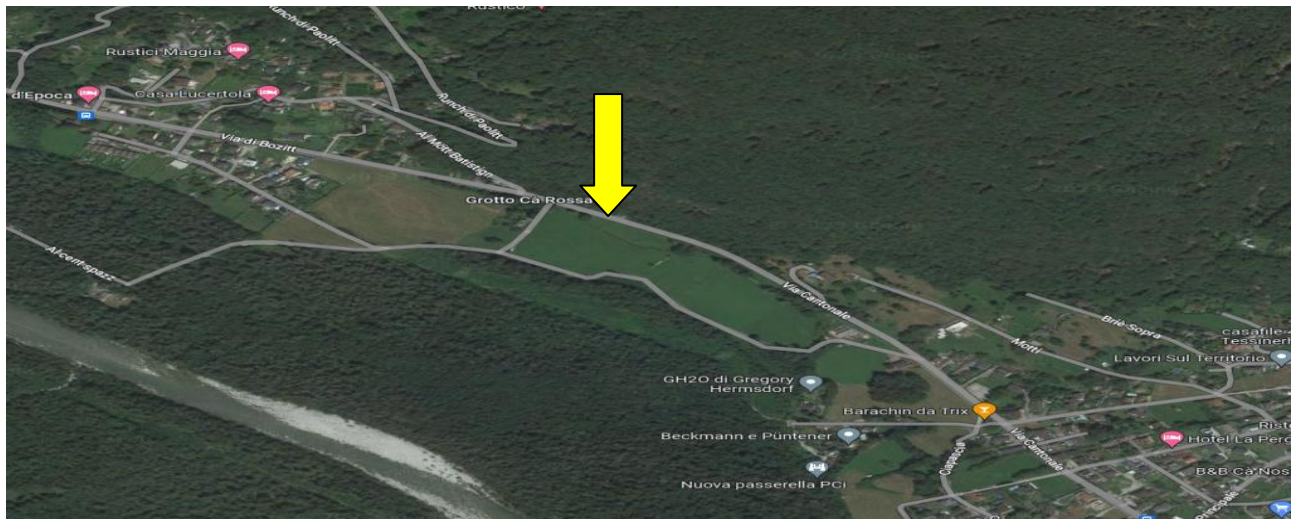




Grundstück / parcella



Lage / posizione



Lage / posizione



# TICINO | Aurigeno

