



ZU VERKAUFEN

CH-6926 Montagnola, Via Ghiera 12

Helle Villa mit Garten, Pool und Blick auf den Lusaner See  
CHF 3'300'000.-

SEQUOIA  
CONSULTING

# Beschreibung

In der renommierten Wohngegend von Montagnola, in Collina d'Oro, nur 7 km vom Zentrum von Lugano und 3 km von der renommierten internationalen Schule TASIS entfernt, bieten wir diese exklusive Villa im modernen Stil zum Verkauf an.

Das Anwesen verfügt über einen herrlichen freien Blick auf den Lugarner See, einen üppigen mediterranen Garten mit Panoram Schwimmbad, einen privaten Wald und ein Grundstück direkt am See mit Nießbrauchsrecht.

## TEILE UND GRUNDSTÜCKE:

- Parzelle von 1.521 m<sup>2</sup> mit Villa und Wald
- Grundstück von 590 m<sup>2</sup> mit Wald
- Grundstück am See von 44 m<sup>2</sup> mit Nießbrauchsrecht

Die nach Westen ausgerichtete Villa zeichnet sich durch ihre großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnräume aus, die mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind und sich durch große Fenster auszeichnen, die eine luftige und elegante Atmosphäre schaffen, die ständig von natürlichem Licht durchflutet wird.

## ERDGESCHOSS:

- Eingangshalle
- Geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Zugang zur 37 m<sup>2</sup> großen Panoramaterrasse und dem herrlichen Swimmingpool

- Moderne offene Küche
- Gäste-WC

## Etage -1:

- Hauptschlafzimmer mit Bad en suite, Kleiderschrank und Terrasse
- Zweites Schlafzimmer
- 2 Bäder mit Dusche
- Großes Arbeitszimmer (eventuell drittes Schlafzimmer)

## Etage -2:

- Fitnessraum von 19 m<sup>2</sup>
- Sauna, WC und Dusche
- Technischer Raum
- 2 Abstellräume
- Veranda

## AUSSENBEREICH:

- Panoram Schwimmbad mit großzügigen Liegeflächen
- Mediterraner Garten mit Palmen und Zierpflanzen
- Sonnenterrassen
- 4 überdachte Parkplätze

Die Immobilie kann auch als Zweitwohnsitz erworben werden und eignet sich somit sowohl als Hauptwohnsitz als auch als elegantes Feriendorf in einer der begehrtesten und prestigeträchtigsten Lagen des Tessins.

## HINWEIS:

Die Übergabe der Immobilie wird innerhalb von 2 Jahren erwartet. Es ist möglich, verschiedene vertragliche Lösungen zu evaluieren, darunter ein sofortiger Verkauf mit gleichzeitiger Vermietung an den derzeitigen Eigentümer, der als Mieter im Haus bleibt und für die Übergangszeit ein regelmäßiges Entgelt zahlt, oder ein vorläufiger Verkauf mit einer Anzahlung (finanzielle Garantie) mit Sperrung der Immobilie zu einem vereinbarten Preis

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>01.01.2028</b>	Baujahr	<b>1980</b>	Preis des Objekts	<b>CHF 3'300'000.-</b>
Typ	<b>Villa</b>	Letzte Renovierungen	<b>2018</b>	<b>Anzahl Parkplätze</b>	
Referenz	<b>9171</b>	Anzahl Etagen (Total)	<b>3</b>	Total	<b>4x</b>
Zweitwohnsitz	<b>Erlaubt</b>	Wohnfläche	<b>234 m<sup>2</sup></b>		
Zimmer	<b>5</b>	Grundstücksfläche	<b>2'111 m<sup>2</sup></b>		
Schlafzimmer	<b>3</b>	Terrassenfläche	<b>54 m<sup>2</sup></b>		
Badezimmer	<b>4</b>	Parkplätze	<b>4</b>		
Anzahl Toiletten	<b>1</b>				

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Ländlich
- > See
- > Berge

## Aussenbereich

- > Terrasse(n)
- > Gedeckter Parkplatz
- > Begrünung
- > Schwimmbad

## Innenbereich

- > Sauna
- > Fitnessraum

## Aussicht

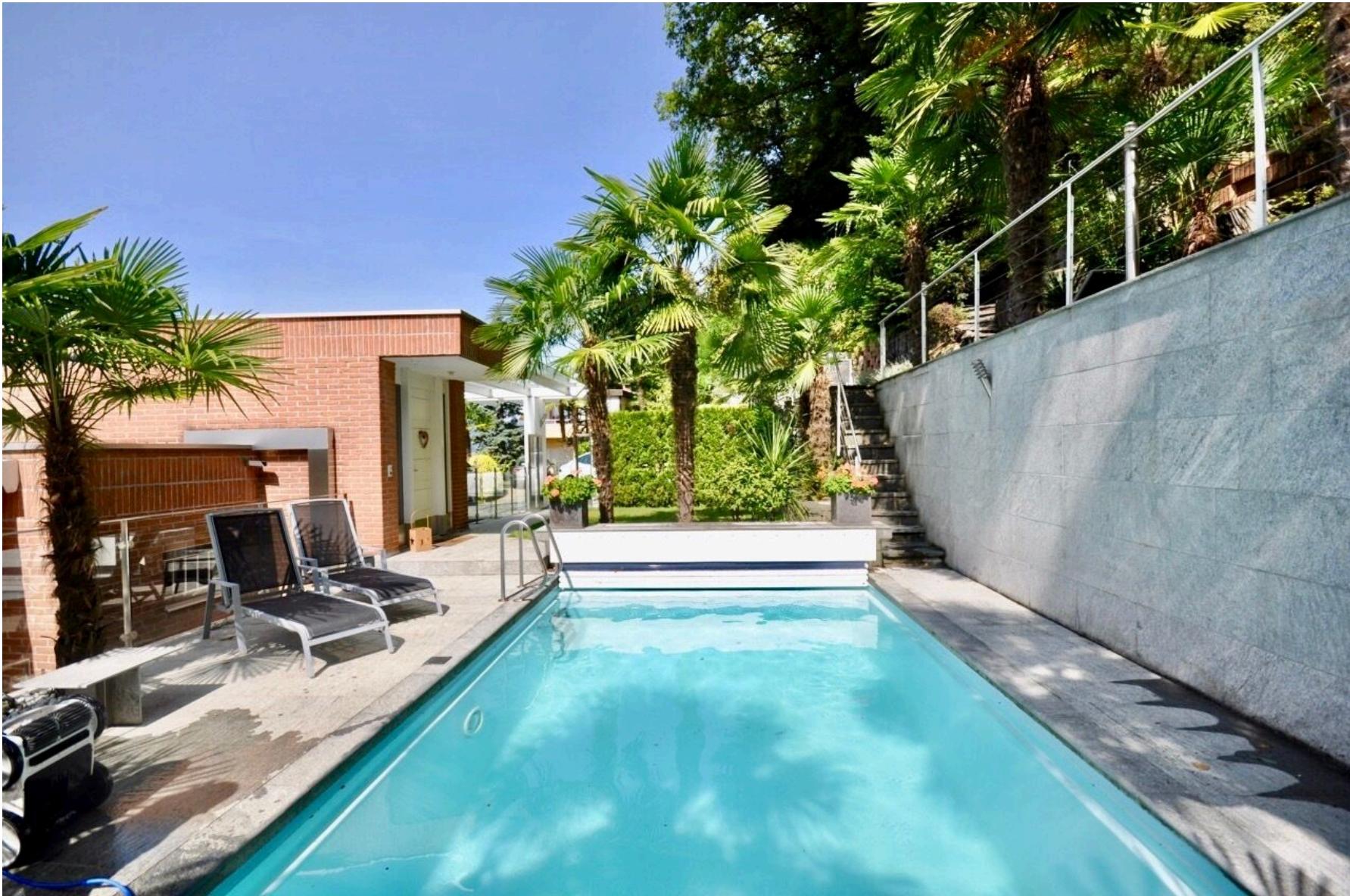
- > Unverbaubar
- > Panoramasicht
- > See
- > Garten
- > Wald
- > Berge

# Aussenansicht



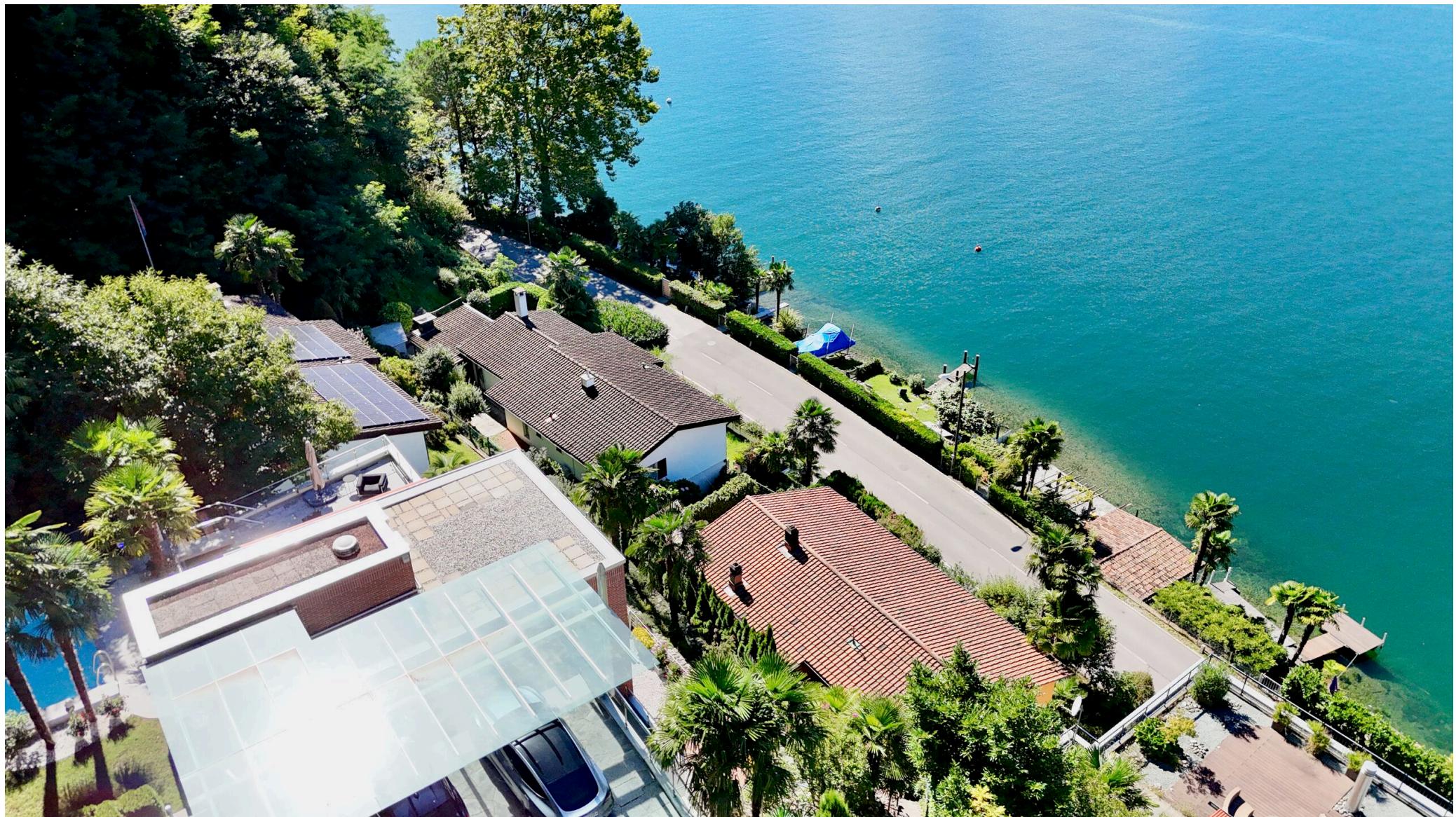


# Foto(s)



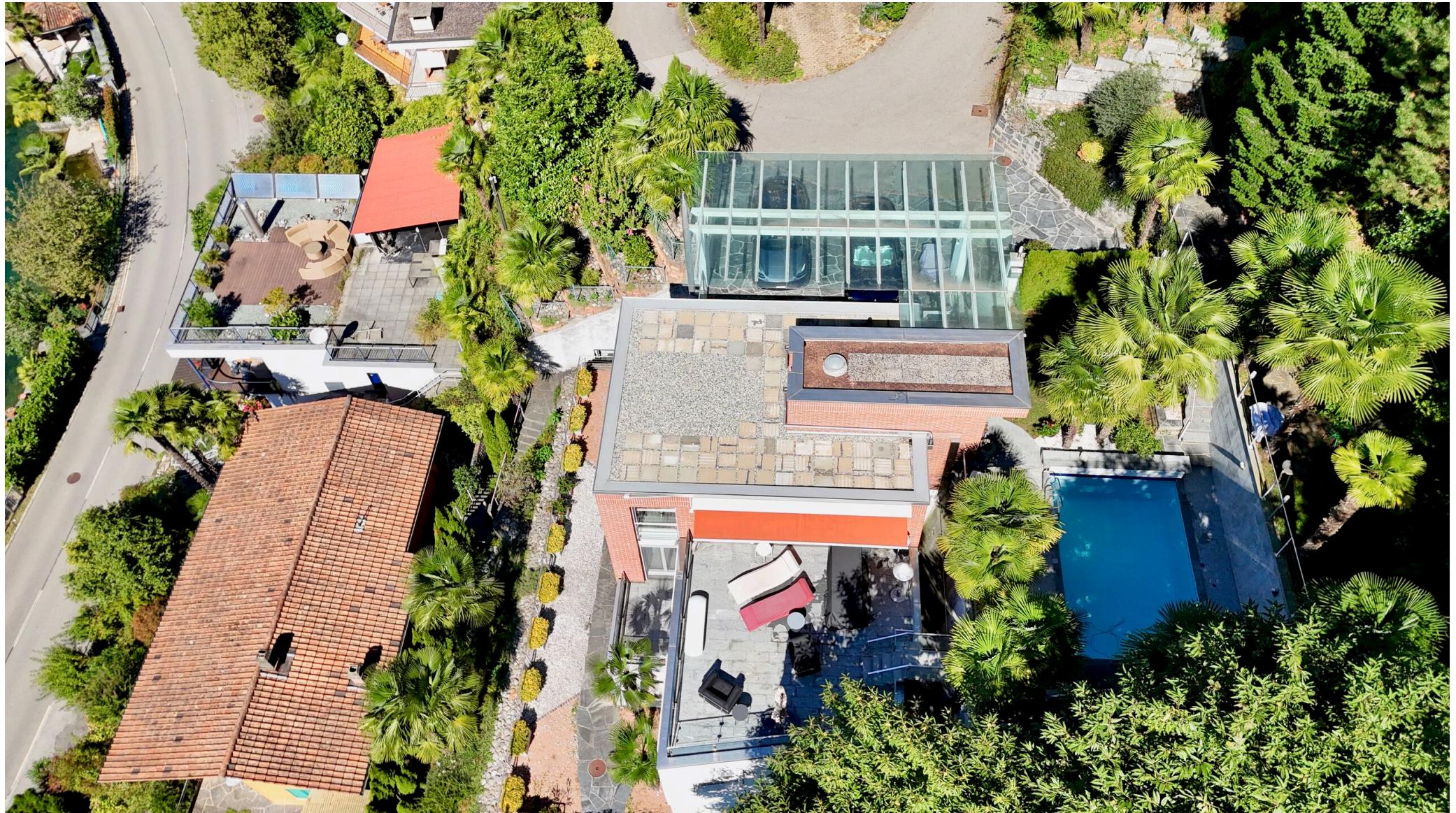
# Aussenansicht







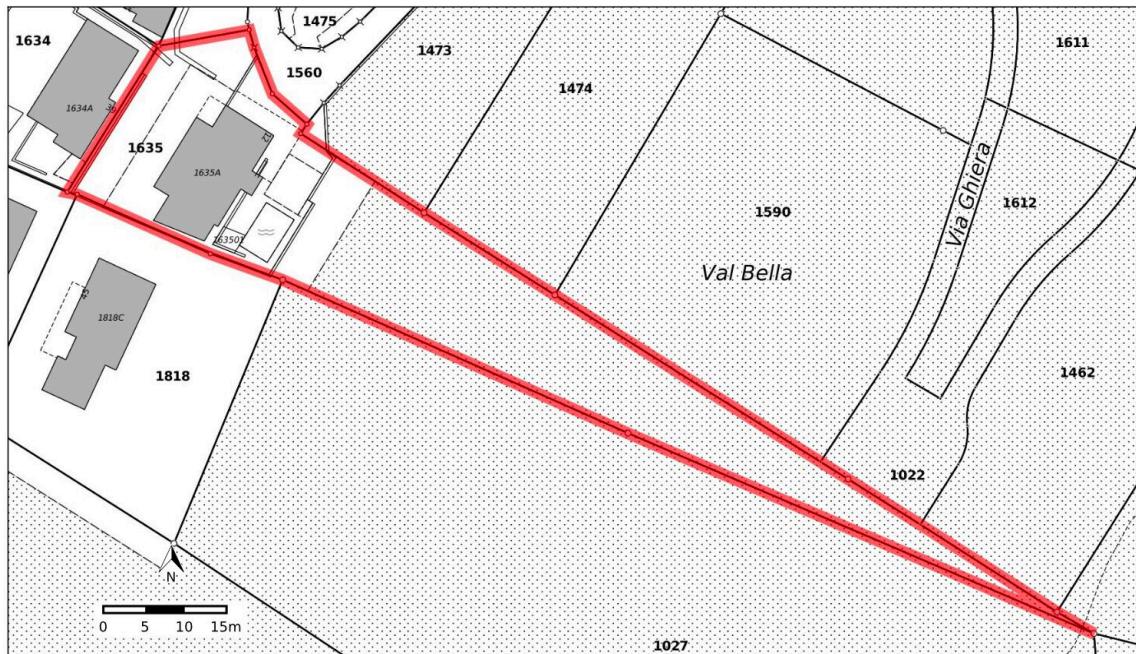






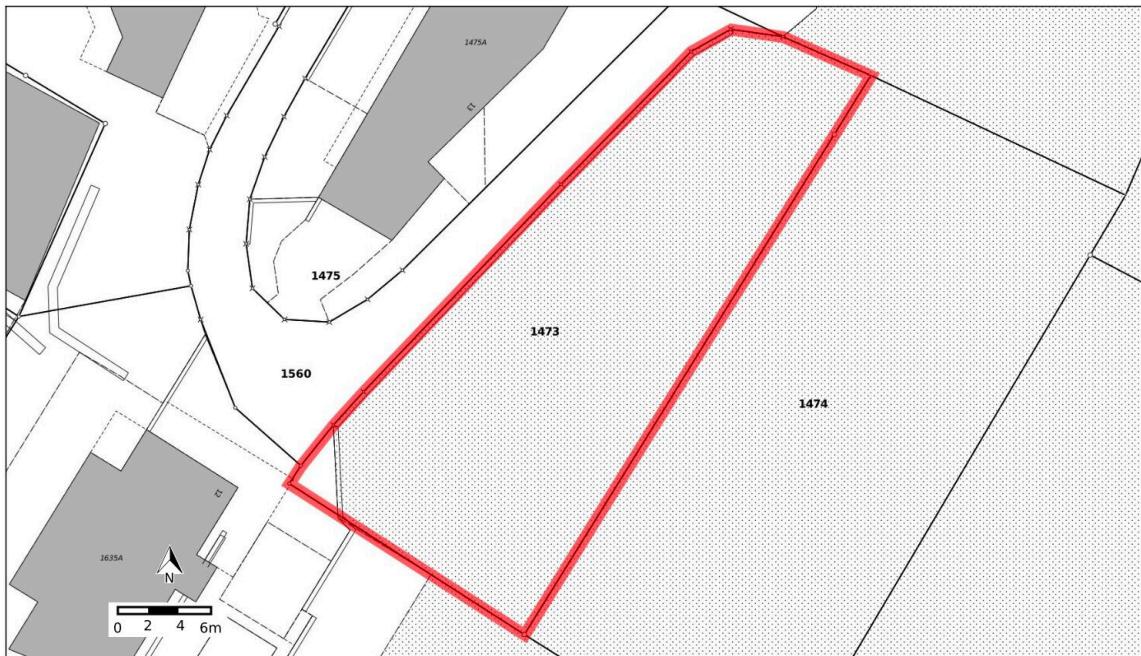
# Grundriss

## Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)



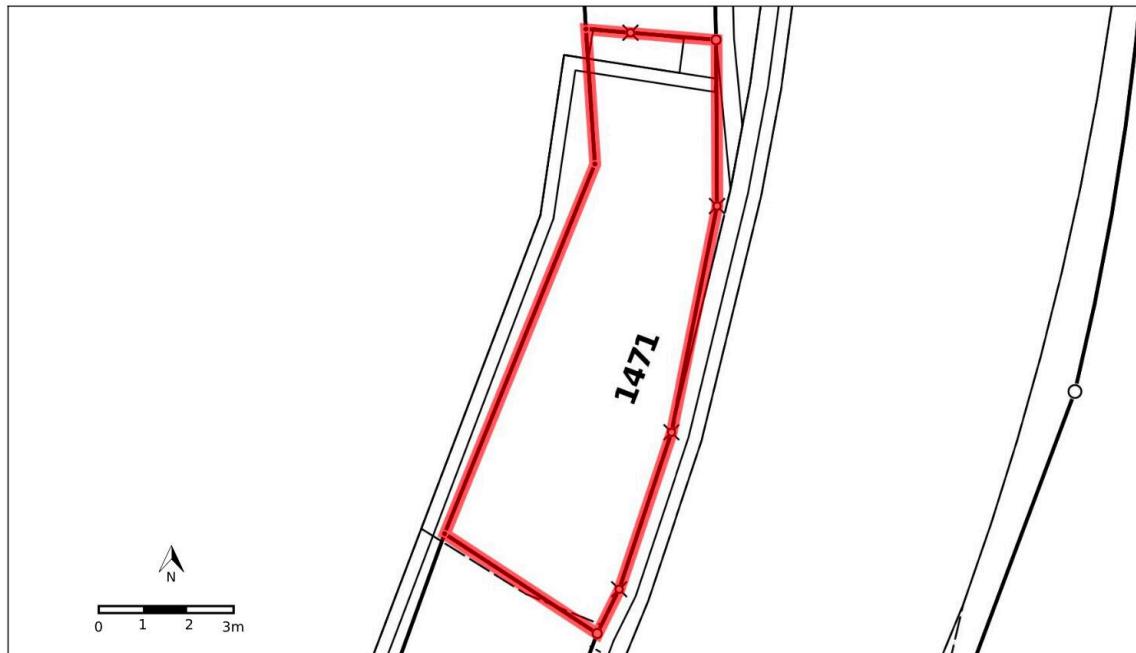
Numero del fondo	1635
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH140702925475
Comune (N. UST)	Collina d'Oro (5236)
Sezione	Montagnola
Superficie	1521 m <sup>2</sup>

## **Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)**

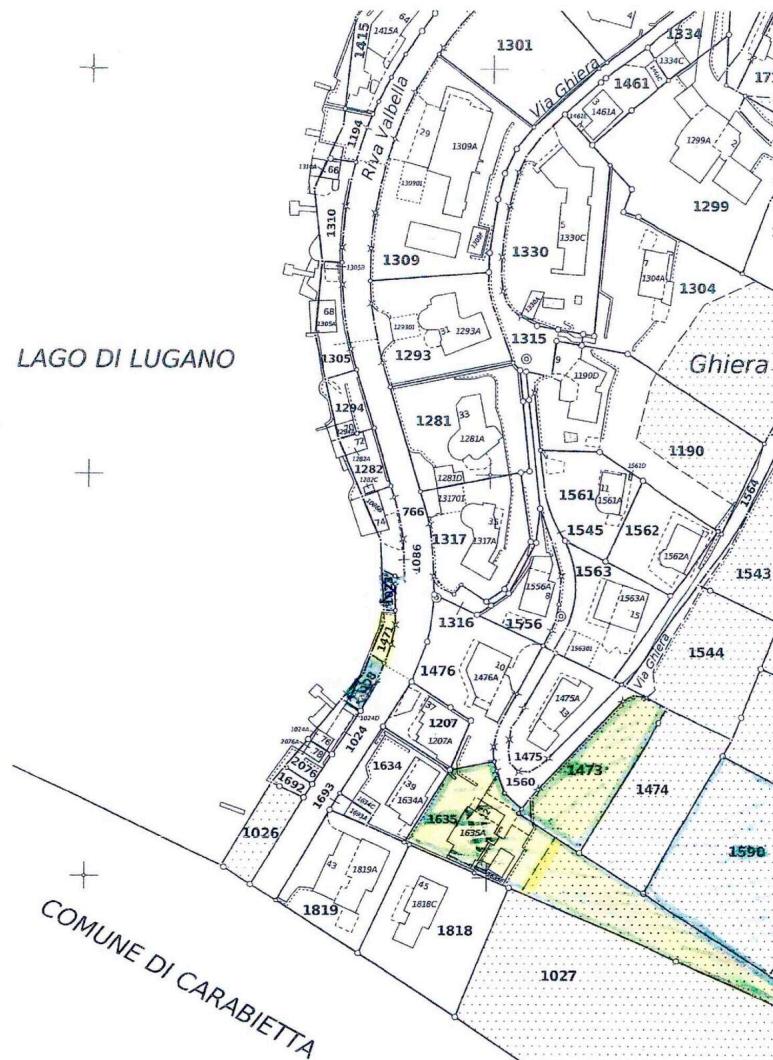


<b>Numero del fondo</b>	<b>1473</b>
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH530292075287
Comune (N. UST)	Collina d'Oro (5236)
Sezione	Montagnola
Superficie	590 m <sup>2</sup>

## **Estratto del Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (Catasto RDPP)**



<b>Numero del fondo</b>	<b>1471</b>
Tipo di fondo	Bene immobile
E-GRID	CH510752029261
Comune (N. UST)	Collina d'Oro (5236)
Sezione	Montagnola
Superficie	44 m <sup>2</sup>



PIANO PER IL REGISTRO FONDIARIO

COLLINA D'ORO (MONTAGNOLA)

1:1000

Coordinate miliari

Y = 713375 X = 92471

Stato al: 22 agosto 2013

Legenda: [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)

A norma di legge ogni riproduzione  
del presente piano è vietata.



# Kontakt

Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b  
6983 Magliaso

Telefon: +41 78 637 66 15  
fabio@sequoiaconsulting.ch  
<http://sequoiaconsulting.ch>

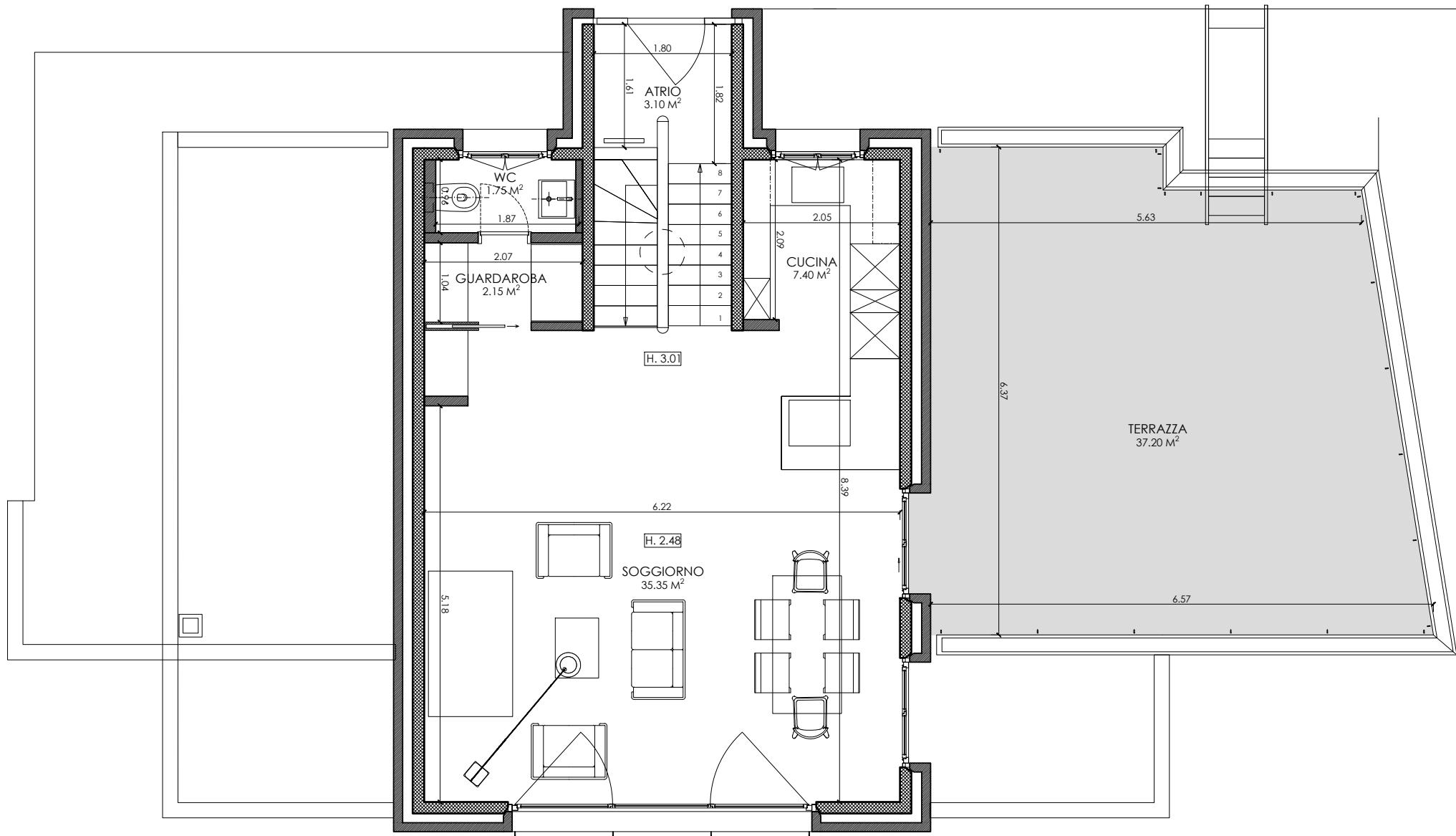
## Ihr Berater

## Herr Ferrari Fabio

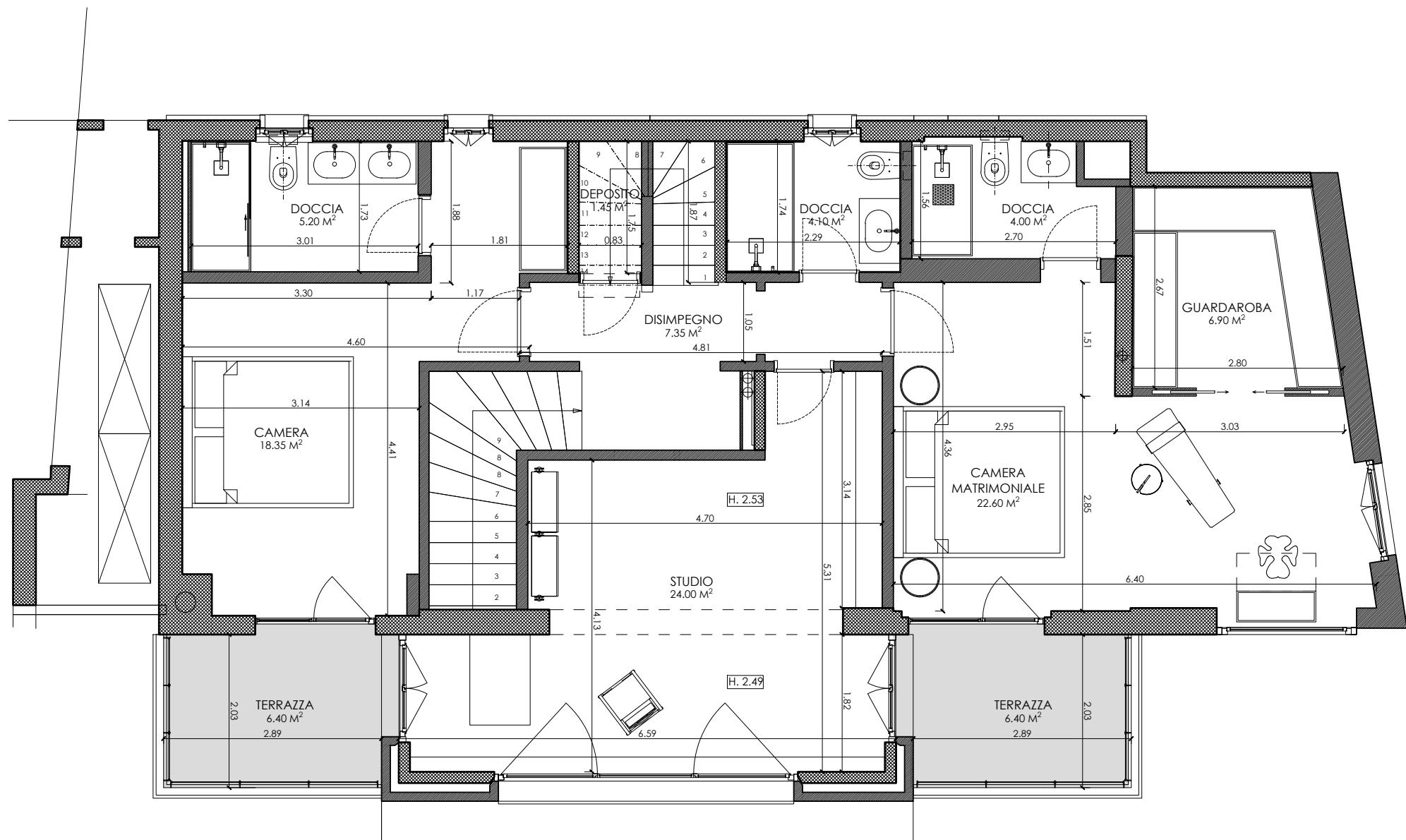
fabio@sequoiaconsulting.ch  
Mob.: +41 78 637 66 15

# Notizen

PIANTA PT.



PIANTA - 1P



EDIFICAZIONE A MONTAGNOLA, PART. 1635

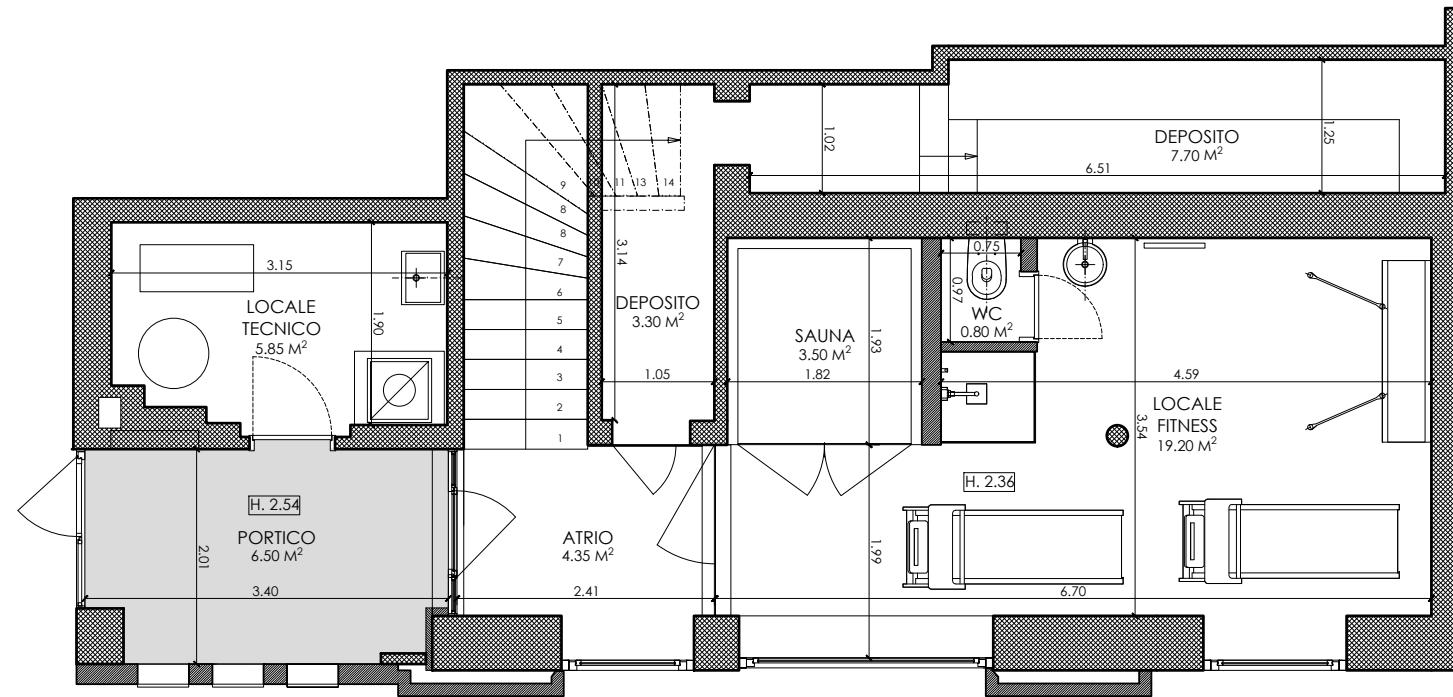
## PIANTA PIANO LIVELLO -1

## ABITAZIONE ESISTENTE

1 : 50 / 22.09.25

MASSIMO COLLURA ARCHITETTO - SAVOSA

PIANTA - 2 P



EDIFICAZIONE A MONTAGNOLA, PART. 1635

## PIANTA PIANO LIVELLO -2

## ABITAZIONE ESISTENTE

1:50 / 22.09.25

MASSIMO COLLURA ARCHITETTO - SAVOSA