



ZU VERKAUFEN

CH-6948 Porza, Via San Rocco 19

Exklusive Villa umgeben von Weinbergen mit freiem Blick auf den See
Preis auf Anfrage

SEQUOIA
CONSULTING

Beschreibung

An einem der reizvollsten und exklusivsten Standorte von Porza, inmitten von Grün und umgeben von Weinbergen, bieten wir mit dem **EXKLUSIVMANDAT** diese äußerst reizvolle Immobilie zum Verkauf an, die den authentischen Charakter der Tessiner Architektur mit einer raffinierten zeitgenössischen Formensprache verbindet.

Die Villa „San Rocco“ ist das Ergebnis einer sorgfältigen Renovierung, die darauf ausgelegt war, die Seele und den Charme des ursprünglichen Gebäudes zu bewahren und diese harmonisch mit modernen Linien, großzügigen Räumen und höchstem Komfort zu verbinden.

In dominanter Lage gelegen, bietet die Villa einen außergewöhnlichen Panoramablick auf den Luganer See, die Stadt und die umliegenden Berge – in einer Umgebung von absoluter Ruhe und Privatsphäre, obwohl sie nur wenige Minuten vom Zentrum von Lugano entfernt ist.

Das Anwesen erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von rund 16.250 m², verteilt auf sechs Parzellen in einem prestigeträchtigen, geschützten Landwirtschafts- und Weinanbaugebiet. Eine natürliche Umgebung von seltener Schönheit, die ein Gefühl von Weite, Privatsphäre und Exklusivität vermittelt, das in der Region Lugano kaum zu finden ist.

Raumaufteilung

Die Residenz bietet rund 690 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, die durch eine Innentreppe und einen Aufzug miteinander verbunden sind.

ERDGESCHOSS

Der Haupteingang führt durch einen eleganten Torbogen zu einer spektakulären, doppelt so hohen Eingangshalle, dem architektonischen Herzstück des Hauses. Der große, nach Südosten ausgerichtete Wohnbereich zeichnet sich durch großzügige Glasflächen aus, die die Landschaft einrahmen und direkt auf die Panoramaterrasse führen. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine großzügig dimensionierte Küche, ein Spa, ein Fitnessraum und eine integrierte Garage für 2 Autos.

ERSTES OBERGESCHOSS:

Im ersten Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und separatem begehbarem Kleiderschrank, ein Arbeitszimmer mit eigenem Bad sowie ein zweiter Schlafbereich, bestehend aus zwei Schlafzimmern mit eigenen Bädern und einem Wohnzimmer mit direktem Blick auf die Weinberge. Dieser Bereich ist über eine über dem Foyer schwebende Glasbrücke verbunden.

UNTERGESCHOSS:

Das Untergeschoss erweitert die Bereiche für

Wellness und Unterhaltung um einen Kinosaal, einen Hobbyraum, einen Weinkeller, eine Bar-Ecke, ein Gästezimmer mit Bad, eine Waschküche und Technikräume sowie einen separaten Zugang von außen.

Materialien und Anlagen

Die Fassade der Villa ist mit Naturstein verkleidet, der auf einer hinterlüfteten Konstruktion der neuesten Generation verlegt wurde. Die Fenster und Türen bestehen aus Aluminium mit schlanken Profilen der Firma Ponzio in anthrazitfarbener Ausführung. Das komplett erneuerte Dach ist mit integrierten Photovoltaikmodulen der Firma 3S verkleidet. Die Innenräume sind flexibel konzipiert, dank einer technischen Vorausstattung, die **die individuelle Gestaltung der Oberflächen, der Küche und der Sanitäranlagen ermöglicht**.

Energie

Was die Haustechnik betrifft, ist das Gebäude mit einer **geothermischen Wärmepumpe** der neuesten Generation ausgestattet, die ein nachhaltiges und effizientes System zur Erzeugung von **Heizung und Kühlung über Rohrschlangen** gewährleistet. Das System wird durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung, eine **zentrale Klimatisierung und eine integrierte Hausautomationsanlage** ergänzt, was für einen

fortschrittlichen und individuell anpassbaren Wohnkomfort sorgt.

All dies entspricht den Kriterien der **Minergie-Zertifizierung**, dem Schweizer Gütesiegel für Energieeffizienz, Luftqualität und Nachhaltigkeit. Das Gebäude erfüllt strenge Anforderungen hinsichtlich Dämmung, Belüftung und Energieverbrauch und zeichnet sich durch einen optimierten Ressourceneinsatz sowie einen geringen ökologischen Fußabdruck aus, wodurch es sich perfekt in die umgebende Agrarlandschaft einfügt.

Außenanlagen

Die Außenbereiche gehören zu den markantesten Merkmalen des Anwesens. Die vom Studio Enea gestaltete Landschaftsarchitektur bringt die vorhandene Natur durch Terrassen, Wege durch die Natur, Lounge-Bereiche und Bereiche für geselliges Beisammensein zur Geltung. Die nach Südosten ausgerichtete Panoramaterrasse umfasst einen Wohnbereich und einen Essbereich mit Pergola, während ein Weg durch die Weinberge zu einem stimmungsvollen „grünen Wohnzimmer“ mit Blick auf den See führt.

Auf der Westseite, unter einer majestätischen, jahrhundertealten Linde, befindet sich ein weiterer Ruhebereich, der für Momente der Besinnung gedacht ist. Gegenüber begleitet ein kleiner Teich/

Brunnen eine Außentreppe, die das Haus mit der darunterliegenden Straße verbindet und so einen natürlichen und malerischen Weg schafft.

Tenuta Roccolo

Inmitten der Weinberge erhebt sich der Roccolo di San Rocco, ein denkmalgeschütztes historisches Gebäude, das heute zu einer kleinen, eigenständigen Unterkunft mit Panoramablick umgebaut wurde. Dieses für die Region symbolträchtige Gebäude hat auch einer lokalen Merlot-Auswahl aus dem Tessin ihren Namen gegeben.

Das Anwesen verfügt insgesamt über 6 Parkplätze: 2 in der Garage, 2 in der Dependance und 2 überdachte Außenparkplätze.

Die Villa San Rocco ist eine seltene Gelegenheit für alle, die nur wenige Minuten vom Zentrum von Lugano entfernt, inmitten der Natur und der Weinberge, in einer äußerst prestigeträchtigen Residenz leben möchten, in der Privatsphäre, Panorama, Architektur und Technologie in perfekter Harmonie miteinander verschmelzen

Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Anzahl Etagen (Total)	3
Typ	Villa	Heizanlage	Wärmepumpe mit Erdsonde
Referenz	5215	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zimmer	8.5	Wohnfläche	690 m²
Schlafzimmer	5	Grundstücksfläche	16'250 m²
Badezimmer	6	Parkplätze	6

Preis des Objekts	Preis auf Anfrage
Anzahl Parkplätze	
6x Total	

Eigenschaften

Aussenbereich

- > Gedeckter Parkplatz

Innenbereich

- > Einstellhallenplatz
- > Weinkeller
- > Sauna
- > Fitnessraum
- > Heimkino
- > Klimaanlage

Ausstattung

- > Kontrollierte Wohnungslüftung
- > Gebäudeautomation

Foto(s)



Aussenansicht

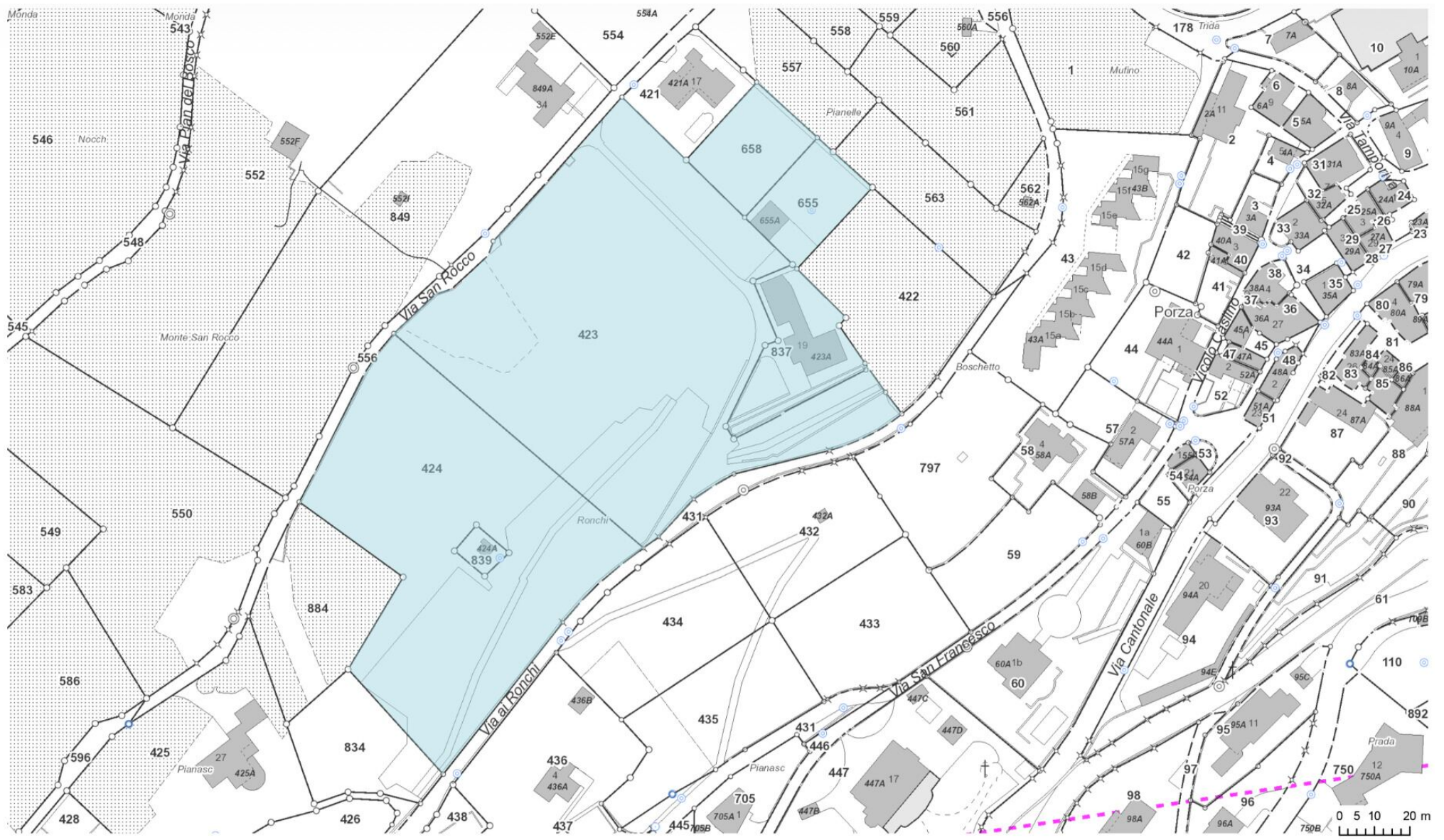




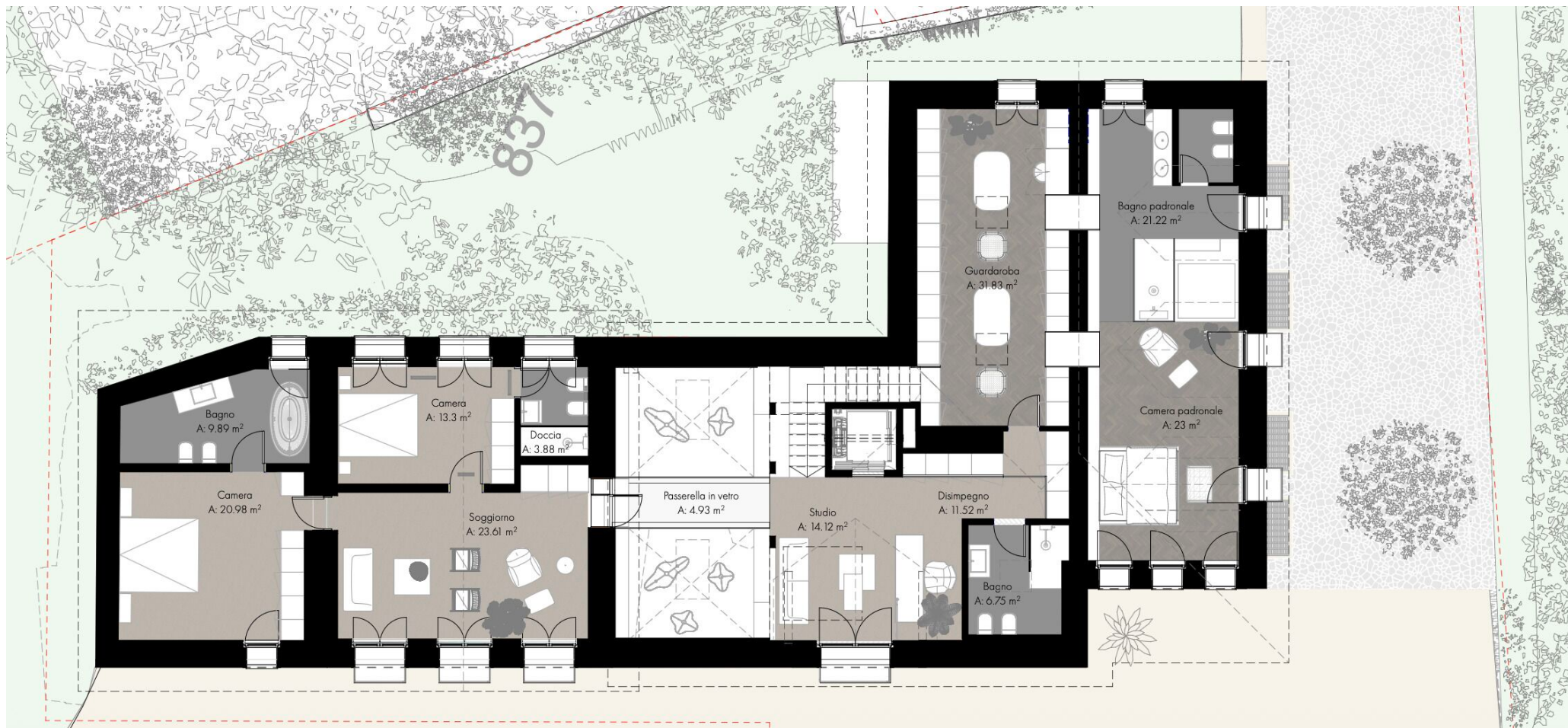


Grundriss

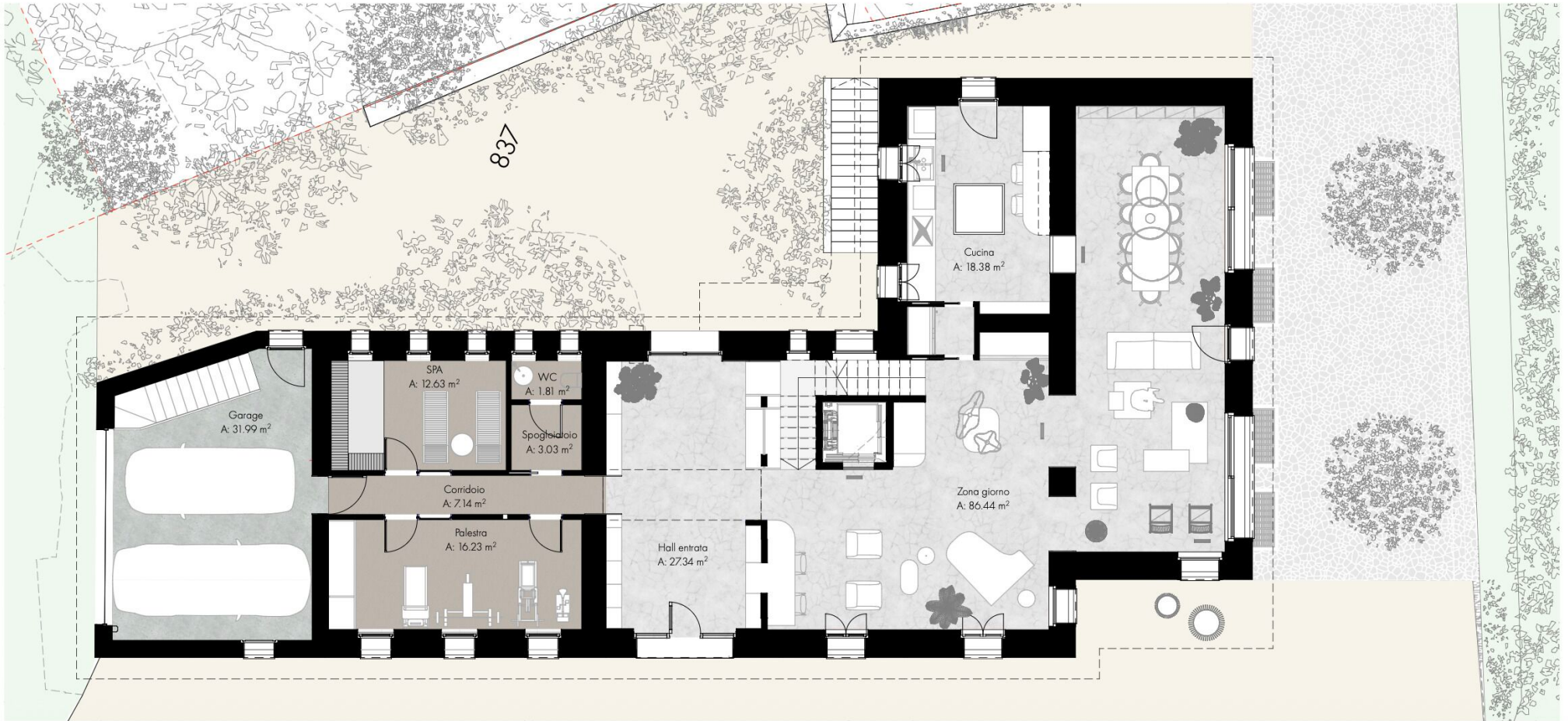








Erdgeschoss



Erstes Stockwerk



Untergeschoss



Landschaft und Identität

Kontakt

Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b
6983 Magliaso

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

Ihr Berater

SEQUOIA CONSULTING SAGL

Herr Ferrari Fabio

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

Notizen
