



## 5.5 rooms

«Villa - Rovio»

**CHF 1,150,000.—**

## Location

6821 Rovio, TI



## Main information

Municipality

Rovio

Floor space

192 m<sup>2</sup>

Availability

On request

## Price

Selling price

CHF 1,150,000.—

## Description

Questa bella VILLA indipendente di 5,5 locali con splendida vista lago, tra Melano e Rovio, sfruttabile anche come bifamiliare, è stata completamente ristrutturata tra il 2010 ed il 2011 e si trova in una incantevole posizione collinare con vista lago, a ca. 10-15 minuti d'auto da Lugano e Mendrisio. Questo interessante abitazione è acquistabile sia come Residenza Primaria che RESIDENZA SECONDARIA ! A meno di 100 metri dalla villa c'è la fermata del Bus (Autopostale) che porta a Melano, Maroggia, ecc. e dove ci sono la stazione del treno e l'imbocco autostradale.

La Villa è così composta:

PIANO INFERIORE: Scale esterna che collega l'abitazione alla zona posteggio (25 scalini), con predisposizione per lift/ascensore. Giardino inferiore, terrazza, atrio d'entrata principale/scale, cucina/sala pranzo, dispensa. Appartamento separato con soggiorno/camera con uscita sulla terrazza, wc/doccia, angolo cucina. Locale riscaldamento, tank e lavanderia, con entrata separata.

PIANO SUPERIORE: Scale interne, soggiorno con uscita sul giardino panoramico superiore, corridoio, grande doccia/wc, studio, camera matrimoniale e camera ragazzi con uscite sulla terrazza panoramica, ampio bagno con Jacuzzi/bidè/wc.

PIANO CANTINA (sotto il Piano Inferiore): Cantina/ripostiglio.

Riscaldamento: nafta con serpentine e termosifoni.

Zona giorno con climatizzatore ad aria calda e fredda.

Allarme, sensori alle porte e finestre e videosorveglianza.

Spese riscaldamento ed elettricità: ca. Chf 200.-/mese.

Attualmente AFFITTATO a CHF 2'600/mese + spese (l'inquilino attuale è in affitto da molti anni con contratto che viene rinnovato annualmente da maggio a maggio, fino alla vendita ma nel caso che l'acquirente l'acquistasse come investimento l'inquilino potrebbe restare).

1 Posteggio coperto per 1, ev. 2 auto (ev. chiudibile come garage doppio) e strada d'accesso privata per ulteriori 3-4 auto.

Superficie abitabile della Villa di ca. mq 192 SUL, di cui:

Sup. Abitabile interna ca. mq 182 + Terrazze mq ca. mq 20 (calcolate al 50%).

Superficie Non Abitabile (Cantine, locali tecnici, ecc.): ca. mq 38.

Superficie Giardino: ca. mq 300.

Superficie Totale Terreno: mq 462.

DEUTSCH, FRENCH & ENGLISCH: [www.mpp.ch](http://www.mpp.ch) .

## Characteristics

Construction year 1971

## Ad

ImmoScout24 code 5639501

Reference 73.D1955.1

## Advertiser



MPP Fiduciaria SA  
Fiduciaria Commerciale&Immobiliare  
Mr Marco Manzolini  
Via Dott. G. Polar 48  
6932 BREGANZONA

Business  091 922 24 74