

# STABIO

5 1/2-Zimmer-Villa mit Garten

An sehr ruhiger, sonniger Lage

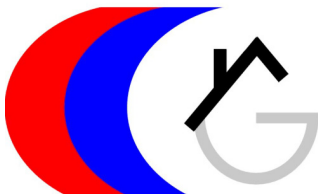
*villa di 5 1/2 locali con giardino*

*In posizione molto tranquilla e soleggiata*



4180/2488

Fr. 1'450'000.--



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)



## Ubicazione

Regione: Mendrisiotto

Località: 6855 Stabio, Via Montalbano

## Informazione sull'immobile

Tipo dell'immobile: Villa di 5 ½ locali con giardino

Superficie terreno: ca. 600 m<sup>2</sup>

Superficie abitabile: ca. 200 m<sup>2</sup>

Superficie totale: ca. 300 m<sup>2</sup>

Anno di costruzione: 2002

Terrazza: 1

Piani: 3

Posteggi: garage e 3 esterni

Locali: 5

Bagno/doccia/WC: 3

Riscaldamento: centrale a gas

Pavimento: piastrelle

Posizione: molto tranquilla e soleggiata

Vista lago: no

Scuole: si

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 5 km

Distanza autostrada: 1 km

## Descrizione dell'immobile

Questa villa di 5 ½ locali si trova in posizione molto tranquilla e soleggiata in Via Montalbano nel comune di Stabio, nel Mendrisiotto.

L'edificio è del 2002 e si trova in buonissimo stato e ben mantenuto. Il superficie è spazioso e tutti i locali sono molto luminoso con materiali di lusso. La casa ha un ambiente alto. Nel piano terra ci sono l'entrata, il soggiorno, una cucina abitabile grande e lussuosa, una doccia/WC e il garage. Davanti si trovano una terrazza coperta e il giardino. Nel primo piano ci sono tre camere, una camera matrimoniale con bagno/WC, un altro bagno/WC e la terrazza coperta. Nel piano sotterraneo si trovano due grandi locali, la lavanderia con riscaldamento a gas e un rifugio.

L'immobile è facilmente raggiungibile in macchina. Ci sono un garage e tre posteggi esterni a disposizione. Il tragitto per la città di Mendrisio dura cinque minuti. La stazione ferroviaria di Mendrisio e l'aeroporto di Malpensa sono raggiungibili tramite la nuova linea del treno. Possibilità d'acquisti e le scuole si trovano nelle vicinanze. A Mendrisio e a Varese vi sono grandi centri commerciali. Il bagno termale di Stabio è raggiungibile in cinque minuti a piedi.

## Standort

Region: Mendrisiotto

Ortschaft: 6855 Stabio, Via Montalbano

## Immobilienangaben

Objekt Typ: 5 ½-Zimmer-Villa mit Garten

Grundstückfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2002

Terrasse: 1

Geschosse: 3

Parkplätze: Garage und 3 Aussenplätze

Zimmer: 5

Bad/Dusche/WC: 3

Heizung: Gaszentralheizung

Bodenbelag: Platten

Lage: sehr ruhige, sonnige Aussichtslage

Seesicht: nein

Schulen: ja

Einkaufsmöglichkeiten: ja

Oeffentliche Verkehrsmittel: ja

Distanz zur nächsten Stadt: 5 Km

Distanz Autobahn: 1 Km

## Immobilienbeschreibung

Diese 5 ½-Zimmer-Villa liegt an sehr ruhiger, sonniger Aussichtslage an der Via Montalbano in der Gemeinde Stabio im Mendrisiotto.

Das Gebäude wurde 2002 erstellt und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und ist bestens unterhalten. Es wurde auf eine optimale Wärme- und Schallisolation geachtet und beste Materialien verwendet. Das Haus wirkt sehr grossflächig und hell und bietet ein hohes Wohnambiente. Im Erdgeschoss sind das Atrio, der Wohnraum, eine grosse, moderne Wohnküche, eine Dusche/WC und eine Garage eingebaut. Vorgelagert sind eine gedeckte Terrasse und ein schön angelegter Garten. Das Obergeschoss besteht aus drei Zimmern, einem Doppelzimmer mit Bad/WC, einem separaten Bad/WC und einer gedeckten Terrasse. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Hobbyräume, die Waschküche mit Gasheizung und ein Luftschutzkeller. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen, sonnigen Wohn- und Villenquartier.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Eine Garage und drei Aussenplätze stehen zur Verfügung. Die Fahrt in die nächste grössere Stadt Mendrisio dauert fünf Minuten. Mit der neuen Bahnverbindung gelangt man zum Bahnhof Mendrisio oder zum Flugplatz Malpensa. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Grössere Einkaufszentren sind in Mendrisio oder über der Grenze in Varese. In fünf Gehminuten gelangt man zum Thermalbad von Stabio

Eingang, Küche und Dusche/WC ● *entrata, doccia e cucina*





Wohnzimmer, Bad und 2 Schlafzimmer ● soggiorno, bagno e due camere da letto







grosses Bad, 2 Zimmer und Balkon ● grande bagno, 2 camere e balcone



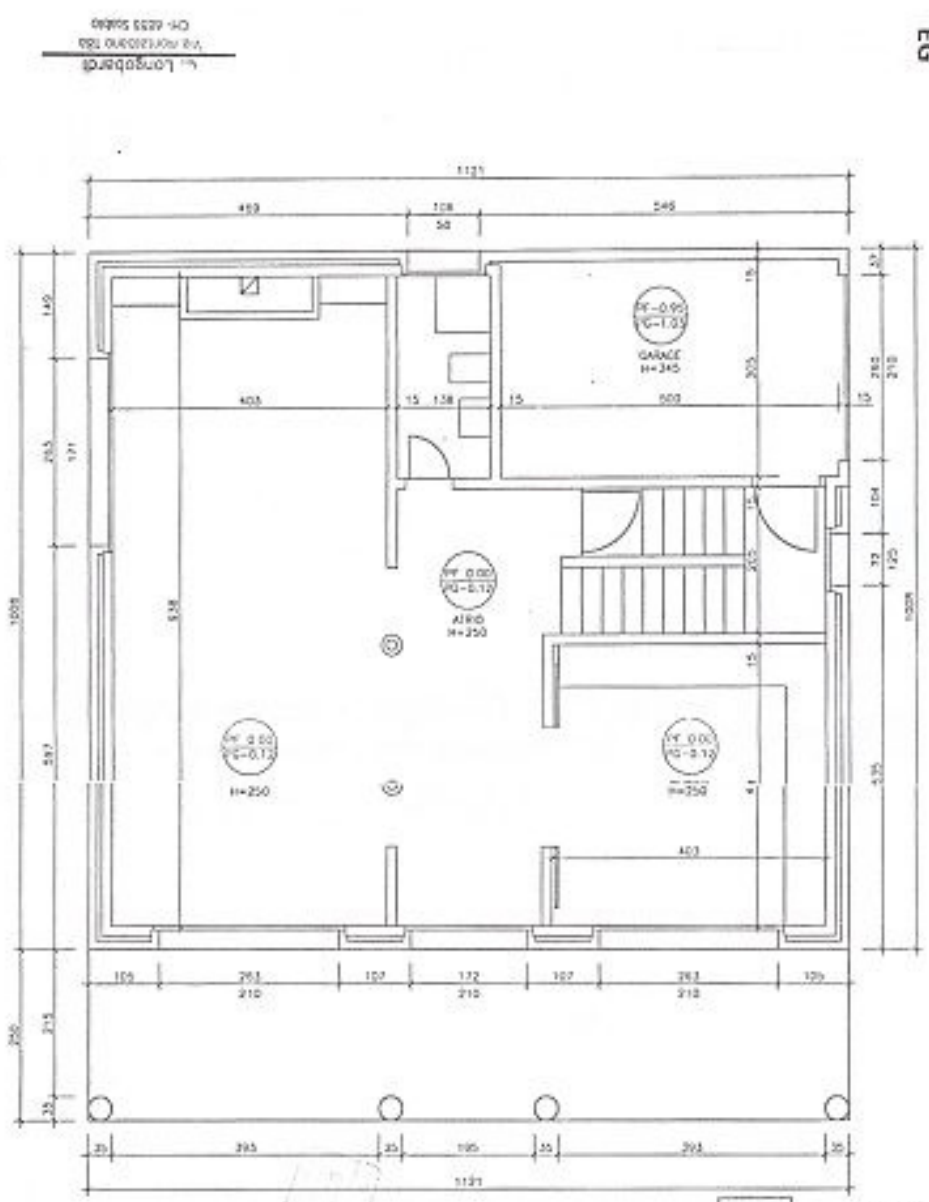
Keller, Waschküche, Garten und Aussicht ● cantina, lavanderia, giardino e la vista







EG



L. Longobardi  
 Via Mortalino 128  
 CH 62033 STABO

L. PROGETTISTA: *Carlo Marelli*

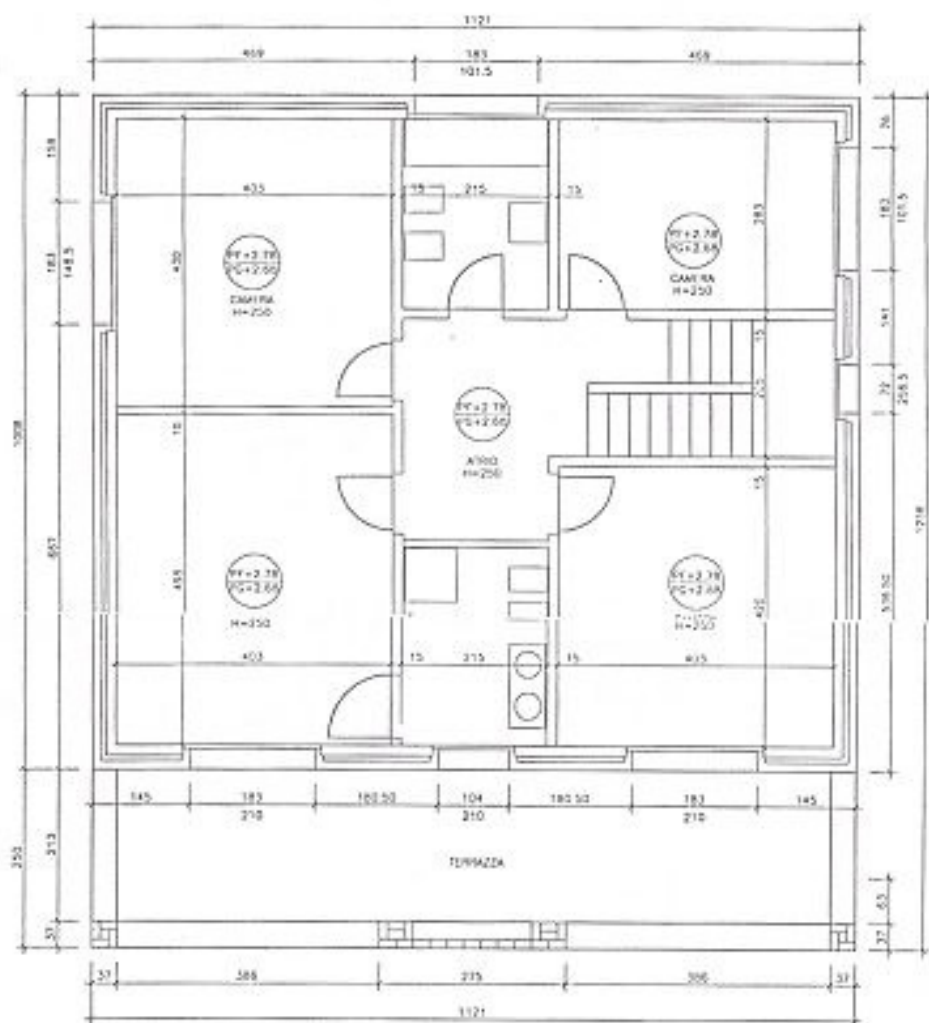
L. PROPRIETARIO: *Antonio Longobardi*

23/03/20

Approvata dal Sindaco  
 27/03/2020  
 Ufficio Tecnico Comunale

Sono riconosciute le  
 Condizioni particolari  
 indicate nella licenza  
 edilizia comunale.

CASA LONGOBARDI CHIO MAPPALE 2443 66023 STABO	Pianta Piano Terreno	DATA 12.08.00 SCALA 1:50 FONO 02	STUDIO CARLO MARELLI ARCHITETTO STS OFA VIA MORTALINO 128/80 64743.52
---	----------------------	--	---



**1EG**

L. PROGETTISTA: *Novati*

R. PROPRIETARIO: *Carri*

C. Longobardi  
Via Montebello 18a  
CH-6855 Stabio

CASA LONGOBERDI CH2  
MAPPALE 2443  
6855 STABIO

PIANO PRIMA PIANO

DATA 12.06.00  
SCALA 1:50  
PIANO 03

STUDIO CUKHO RIVELLI  
ARCHITETTO SIS CIA  
VIA MONTABELLO 18A 647.43.32





IL PROGETTISTA :

*Longobardi*

IL PROPRIETARIO :

*Whitby*

L. Longobardi  
Via Montalbano 152  
CH - 66055 Sotgiu

*Foglio 8*

*2*

## RELAZIONE TECNICA

La nuova costruzione è ubicata su un fondo pianeggiante confinante con la via Montalbano.  
Il fronte principale dell'edificio è orientato a sud.  
La strada di accesso da via Montalbano è situata sul fronte est della parcella.  
L'edificio è composto da un piano interrato e due fuori terra adibiti ad abitazione.  
Al piano cantina troviamo il locale riscaldamento e lavanderia, il rifugio e due locali depositi.  
Al piano terreno troviamo la cucina, il soggiorno, l'atrio, un servizio doccia e il garage.  
Al primo piano troviamo quattro camere, l'atrio e due servizi.  
Il tetto è piano e un portico su due piani sul fronte sud protegge dal sole l'abitazione.  
La struttura della casa è composta da solette in c.a. e muratura doppia isolata esterna.  
Il riscaldamento è con caldaia a gas e radiatori.  
I serramenti sono in legno e alluminio termolaccati con vetri doppi isolanti.  
I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica.  
Le facciate esterne sono intonacate con lustrato di finitura al minerale di colore chiaro.  
Il portico a sud è composto da pilastri ~~intondi in c.a. con murtone di cotto~~ e parapetti in muratura intonacata.  
La sistemazione esterna è composta da un posto auto scoperto e muri di recinzione che delimitano la proprietà.  
Un percorso pedonale da via Montalbano attraversando il giardino conduce al centro del portico, dove è ubicata la porta d'entrata.

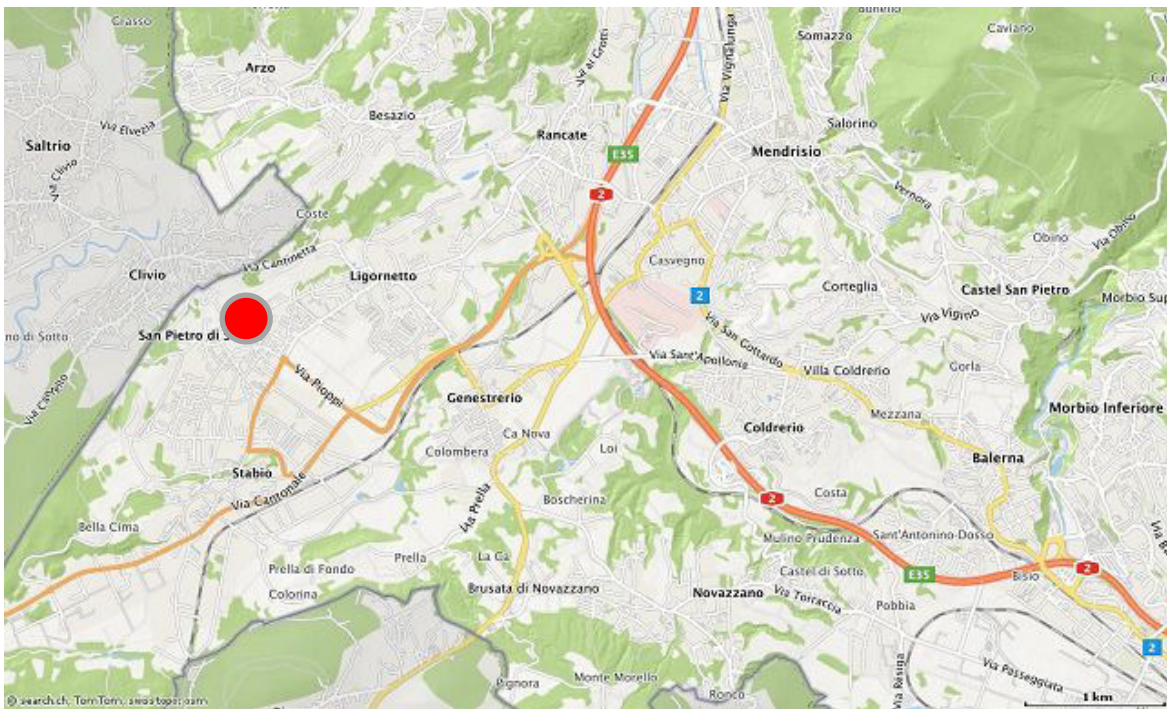
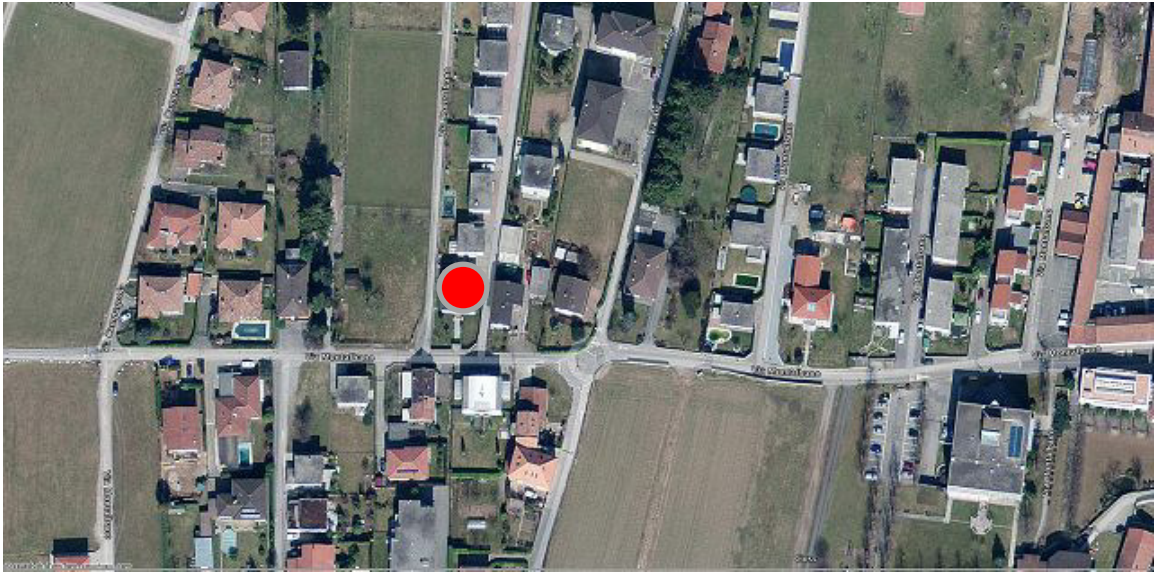
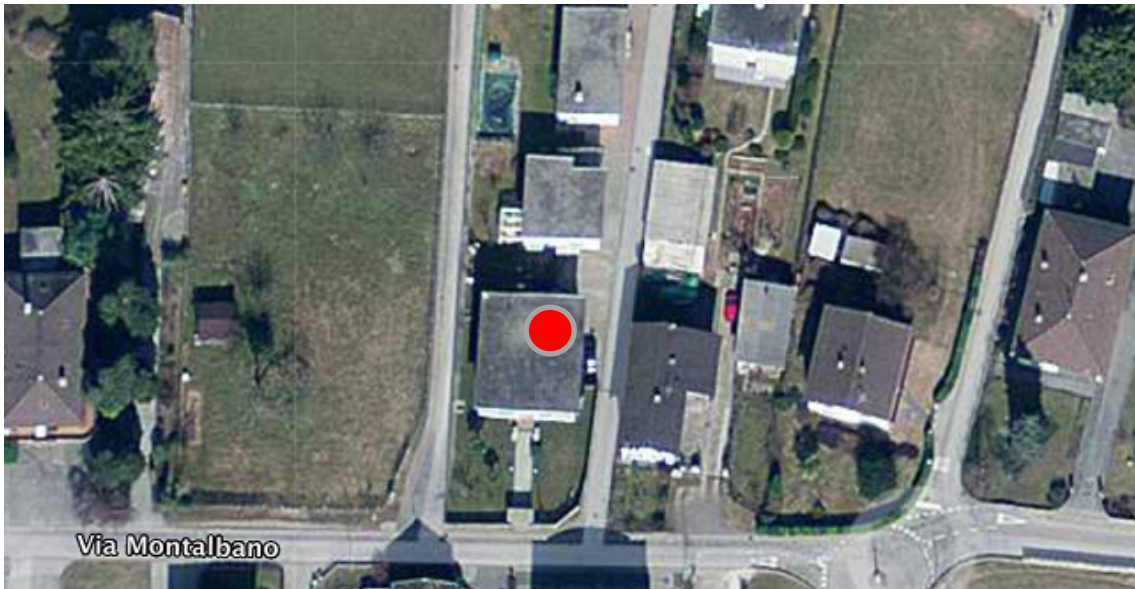
### Conclusioni:

La nuova abitazione si presenta con un volume semplice e chiaro con un fronte rappresentativo verso la via Montalbano caratterizzato dal portico con colonne ~~in cotto~~ e evidenziato dal percorso pedonale centrale.

Approvata dal Municipio  
22.03.2003  
Ufficio Tecnico Comunale

Sono riservate le  
Censure particolari  
indicate nella Licenza  
edificatoria comunale.







# TICINO | Stabio

