

MERGOSCIA

Bauland mit Projekt für 4 1/2-Zi.-Haus

Terreno con progetto casa di 4 1/2 loc.

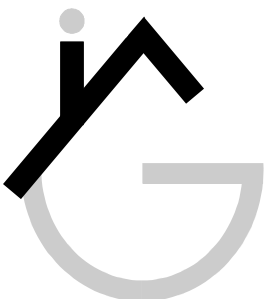
An sehr ruhiger, sonniger Lage mit Seeblick

In posizione molto tranquilla e soleggiata con vista lago



4180/1417

Fr. 890'000.--



GEIERSBERGER immobilien  immobili.ch

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • beat.geiersberger@ti-immobili.ch

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via San Gottardo 80, 6648 Minusio • Via San Gottardo 116, 6900 Lugano-Massagno

Ubicazione

Regione: Locarnese

NAP/Località: 6647 Mergoscia

Informazione sull'immobile

Tipo dell'immobile: terreno edificabile

Superficie terreno: 1164 m²

Progetto: villetta di 4 ½ locali

Superficie abitabile: ca. 115 m²

Indice occupazione: 30 %

Altezza costruzione: 10 m und 12 m

Distanza dal confine: 3 m

Posteggi: 2

Posizione: panoramica, tranquilla e soleggiata

Vista lago: si

Scuole: nella valle

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 12 km

Distanza autostrada: 30 km

Descrizione dell'immobile

Questo terreno edificabile è situato in zona molto tranquilla e soleggiata nel comune di Mergoscia a 700 metri sopra il mare poco sopra la città di Locarno.

La parcella ha una superficie di 1164 m². e si trova in zona riservata alle abitazioni primarie ed ha un indice d'occupazione del 30%. Non esistono obblighi sull'indice di sfruttamento e d'altezze. L'altezza della costruzione è permessa fino a 12 m fino al colmo e di 10 m fino alla grondaia. La distanza dai corsi d'acqua è di 6 m. ed il confine da rispettare con i vicini è di 3 m. La parcella è dotata di una strada, allacciamenti alla corrente elettrica, all'acqua e alle canalizzazioni. Non esistono obblighi verso artigiani e architetti. Una bella vista si estende sulla diga ed il lago della Verzasca, sulla parte superiore del lago Maggiore, come pure sul pittoresco villaggio e sulle montagne vicine. Esiste un progetto per una casa di 4 ½ locali.

Il terreno é raggiungibile in macchina. Possono essere edificati posteggi oppure garage. Il tragitto per Locarno dura ca. 15 minuti. L'autostrada A2 a Bellinzona dista 30 minuti. L'accesso per Mergoscia é facilitato da quando esiste la nuova galleria di circonvallazione e l'ampliamento della strada. Tramite autopostale si raggiunge la stazione ferroviaria di Tenero con collegamenti regionali Locarno-Bellinzona.

I prezzo sono:

Fr. 150'000.-- solo per il terreno

Fr. 890'000.-- per la casa e il terreno

Standort

Region: Locarnese
PLZ/Ortschaft: 6647 Mergoscia

Objekt Typ: Bauland
Grundstücksfläche: 1164 m²
Bauprojekt: 4 ½-Zimmer-Villetta
Wohnfläche: ca. 115 m²
Ueberbauungsindex: 30 %
Bauhöhe: 10 m und 12 m
Abstand zur Grenze: 3 m
Parkplätze: 2
Lage: ruhige, sonnige Aussichtslage
Seesicht: ja
Schulen: im Tal
Einkaufsmöglichkeiten: ja
Oeffentliche Verkehrsmittel: ja
Distanz zur nächsten Stadt: 12 Km
Distanz Autobahn: 30 Km

Immobilienbeschreibung

Dieses Baulandgrundstück liegt an sehr ruhiger, sonniger Lage oberhalb von Locarno auf 700 m/M. in der Gemeinde Mergoscia.

Die Parzelle hat eine Fläche von 1164 m². Sie befindet sich in der primären Wohnzone und hat eine Ueberbauungsziffer von 30 %. Eine Ausnutzungs- und Geschossbeschränkung gibt es nicht. Die Bauhöhen sind 12 m bis zum First und 10 m bis zur Traufe. Die Abstände zu Gewässern und Gebäuden betragen 6 m und zur Nachbargrenze 3 m. Das Grundstück ist mit Strasse, Strom, Wasser und Kanalisation voll erschlossen. Auf dieser Parzelle bestehen keine Handwerker- und Architekturverpflichtungen. Ein herrlicher Ausblick erstreckt sich vom Grundstück auf den Stausee des Verzascatal, auf den obersten Teil des Lago Maggiore, auf das malerische Dorf und auf die umliegenden Bergketten. Auf dem Grundstück besteht ein Bauprojekt für eine 4 ½-Zimmer-Villetta.

Das Bauland ist mit dem Auto gut erreichbar. Es können Parkplätze oder Garagen erstellt werden. Die Fahrt nach Locarno dauert ca. 15 Minuten. Zur Autobahn A2 in Bellinzona gelangt man in 30 Minuten. Die Zufahrt nach Mergoscia hat sich dank dem Umfahrungstunnel und der Verbreiterung der Strasse wesentlich verbessert. Mit dem Postauto gelangt man nach Tenero zum Schnellzughalt der Verbindung Locarno-Bellinzona.

Verkaufpreise:

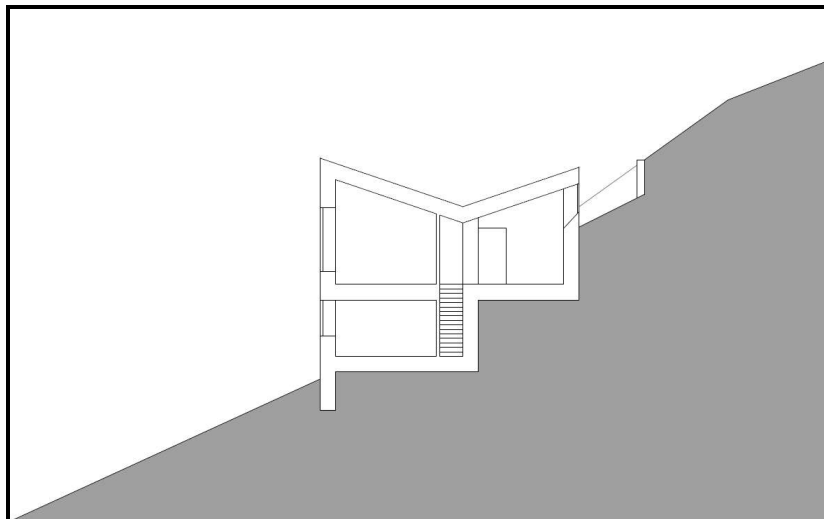
Fr. 150'000.-- nur für das Bauland
Fr. 890'000.-- für das projektierte Haus mit Bauland



Casa / Haus



Soggiorno / Wohnraum





Bauland mit Blick nach Mergoscia / Terreno edificabile con vista su Mergoscia



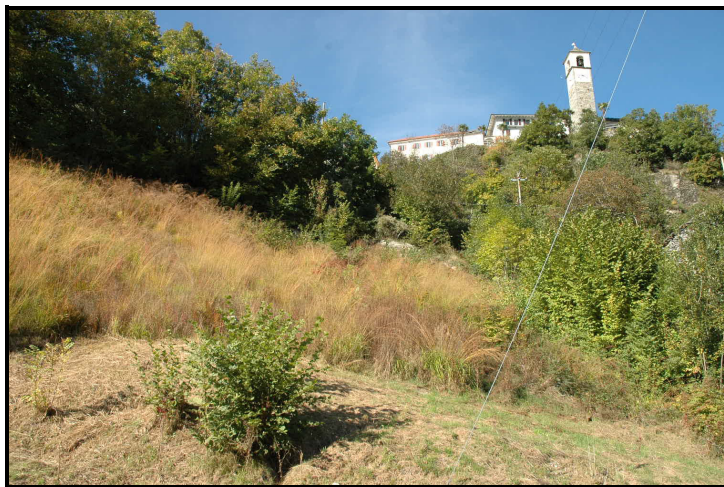
Blick auf Stausee und Lago Maggiore / Vista sulla diga e sul lago Maggiore



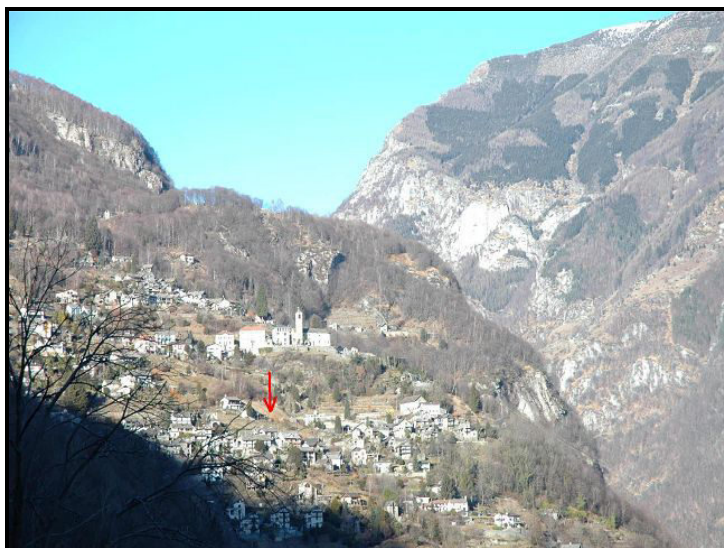
Blick nach Osten / Vista verso est



Riale con terreno / Bach mit Bauland



Riale con terreno / Bach mit Bauland



Vista su Mergoscia / Blick auf Mergoscia

WOHN-BAULAND IN MERGOSCIA / TI

ALLGEMEINES

- Parzelle Nr. 284
- Fläche = 1164 m²
- Das Grundstück ist erschlossen und hat eine ideale, vollausgebaute Zufahrt.
- Es liegt am Rand der Bauzone (die Nachbargrundstücke in südlicher, talseitiger Richtung, wie auch dasjenige in östlicher Richtung befinden sich in der Landwirtschaftszone), an unverbaubarer Süd-Hanglage mit optimaler, ganzjähriger Besonnung.
- Die Lage ist sehr ruhig.
- An seiner Ostseite wird das Grundstück von einem kleinen Bächlein begrenzt.

BAURECHTLICHES

- Das Grundstück liegt in der "primären Wohnzone" ("Zona residenziale primaria").
- Ueberbauungsziffer = 30%
 - 30% von 1164 m² = 349 m²
- Maximale Höhe
 - Firsthöhe = 12 m
 - Traufhöhe = 10 m
- Anzahl Vollgeschosse: Ist nicht als Zahl definiert,
 - Richtet sich nach der erlaubten Höhe und der topographischen Situation.
- Strassenabstand = 4 m
- Grenzabstand = 3 m
- Gebäudeabstand = 6 m
- Gewässerabstand = 15 m
- Ausnutzungsziffer : 0,5

ORT UND UMGEBUNG

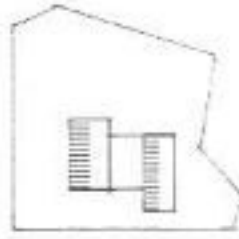
- Mergoscia liegt am Eingang des zauberhaften Verzascatals auf 735 m.ü.M. an einem Südhang am Fuss des 2039 m hohen Berges "Madone".
- Das Dorf verfügt über ein intaktes, typisch tessinisches Ortsbild, mit einem zum Teil sehr malerischen, qualitativ hochstehenden Charakter. Eine schöne, dominante Kirche, sowie weilerartige Häusergruppierungen innerhalb des Ortes fallen speziell auf.
- Ganz besonders prägend für den Charakter Mergoscias ist die spektakuläre, phantastische Aussicht, die man auch vom Grundstück aus ungehindert geniessen kann: Die Sicht talwärts, nach Süden, auf den Lago di Vogorno (476 m.ü.M.) und den tiefer liegenden Lago Maggiore (193 m.ü.M.).
- Das Gebiet um Mergoscia ist landschaftlich von grossem Reiz und beliebtes Ziel für Wanderungen und Ausflüge. Neben dem schon erwähnten Aussichtspektakel finden wir viel Abwechslung (Wasser, Wald, Berge, malerische Dörfer...), Romantik und Idylle.
- Speziell an Mergoscia ist auch, dass es frei von Durchgangsverkehr und daher äusserst ruhig ist. Dabei liegt aber Locarno als Ort der Betriebsamkeit in bequemer Nähe (Distanz = ca. 15 Autominuten bzw. 15 km). Auch andere Zentren liegen in angenehmer Distanz:
 - Bellinzona
 - Lugano
- Mergoscia ist mit Locarno auch über das Postauto verbunden.

MOEGLICHKEITEN

- Dieses sehr schöne, baureife Einzelgrundstück bietet sich an, um darauf (unabhängig von einem Gestaltungsplan) eigene, individuelle Wohnformen zu realisieren: Wohnen mit ganzjährigem Feriengefühl, in angenehmem Klima, an romantischer Lage, in erholsamer Ruhe und Abgeschiedenheit und trotzdem zentrumsnah.
- Ein Verkauf an Personen aus dem Ausland ist möglich.
- Das Grundstück wird an seiner Ostseite von einem Bächlein begrenzt. Der Gewässerabstand beträgt hier 15 m. Es wird damit bezweckt, das Bächlein beidseitig in einen breiten Grünstreifen einzubetten und zwar vom Dorf kern Mergoscia aus bis hinunter zum südlich des Grundstücks gelegenen Rivapiana. Diese beiden Dorfteile gelten als in hohem Masse schutzwürdig. Der Grünstreifen soll einerseits diesen Gedanken des Ortschaftsschutzes unterstreichen und andererseits den architektonischen Dialog Mergoscia - Rivapiana unterstützen und ermöglichen, aber auch verhindern, dass dieser Dialog neue Bauten erstickt wird.
- Die relativ hohe Ausnutzung von 0,5 erlaubt eine Bruttogeschossfläche von 582 m².
- Je nach individueller Zielsetzung sind somit auf diesem Grundstück 1 bis 5 oder vielleicht sogar 6 Wohneinheiten denkbar.
- Es ist natürlich auch möglich, das Grundstück zu unterteilen:
 - 2 Parzellieren (zwei oder ev. sogar mehr Parzellen)
 - Stockwerkseigentum
 Von der Grundstücksgröße her ist dieses Vorgehen sicher sinnvoll, weil auch nach einer Unterteilung Einheiten mit vernünftiger Größe entstehen.
- Beispiele möglicher Gebäudenutzung:
 - Altersresidenz(en)
 - Wohnhaus(er) für ortsansässige Familie(n)
 - Wohnhaus(er) mit angegliederten Atelier- oder Büroräumen z.B. für zugezogene Bewohner mit selbständiger, unabhängiger Erwerbstätigkeit.

- Beispiele möglicher Parzellennutzung/ Bebauungsform

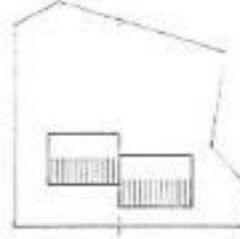
Die Faktoren Grundstücksgröße (1164 m²), mögliche Bruttogeschossfläche (582 m²) sowie diverse Unterteilungsmöglichkeiten des Grundstücks bewirken, dass eine ganze Reihe verschiedenartiger Bebauungsformen in Frage kommt.



1. PARZELLE
• Einfamilien-Haus
ev. mit Atelier/Büro



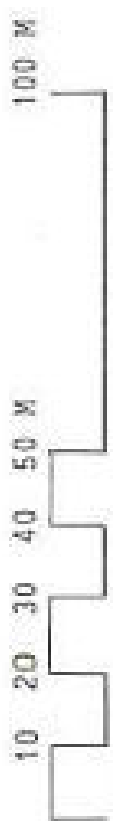
1. PARZELLE
• Gesamtüberbauung mit mehreren Wohnungen (z.B. in Steckverlegeturm oder Mietobjekt)



2. PARZELLEN
• Doppel Einfamilien-Haus
ev. mit Ateliers

3 - (1/2) PARZELLEN
• 3 - (1/2) Familien-Häuser

Diese Beispiele zeigen prinzipiell mögliche Lösungen. Für eine konkrete Umsetzung muss natürlich auch mit der Gemeinde Rücksprache genommen werden.

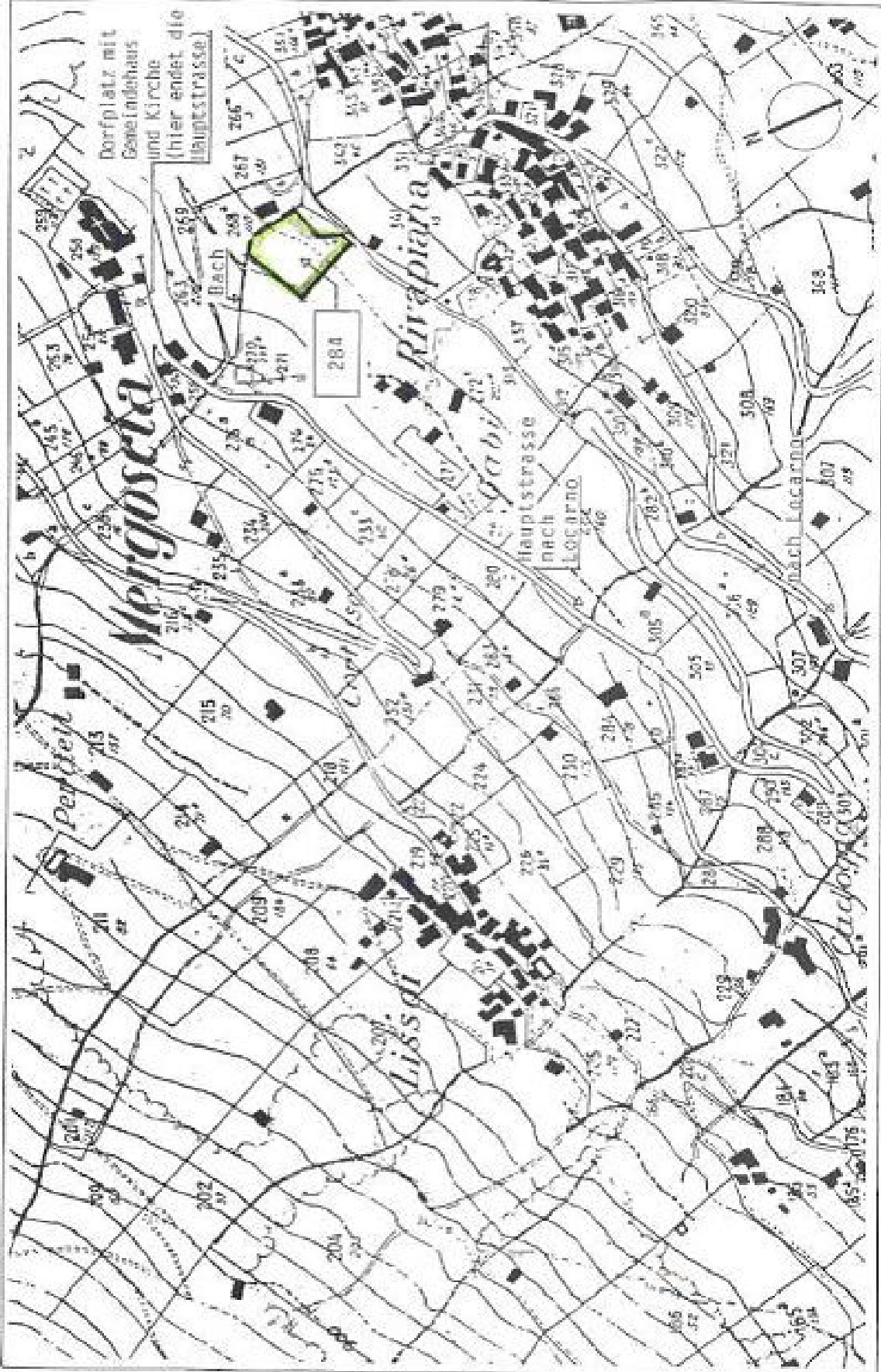


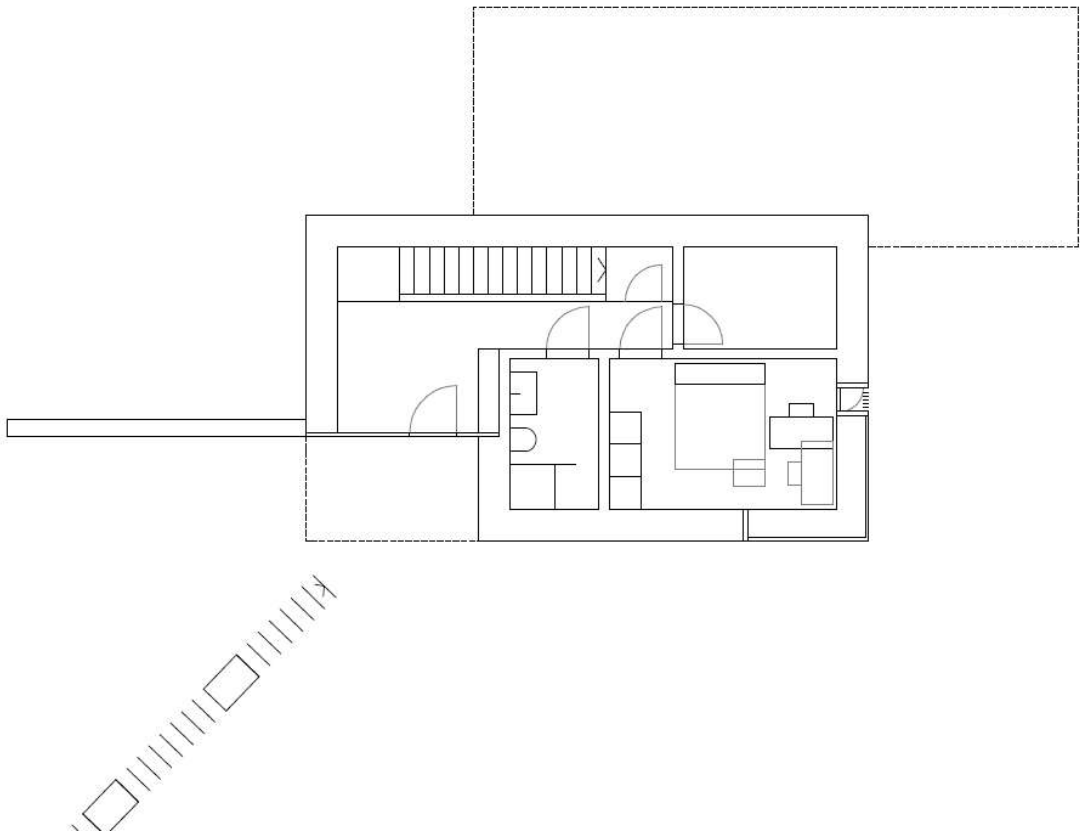
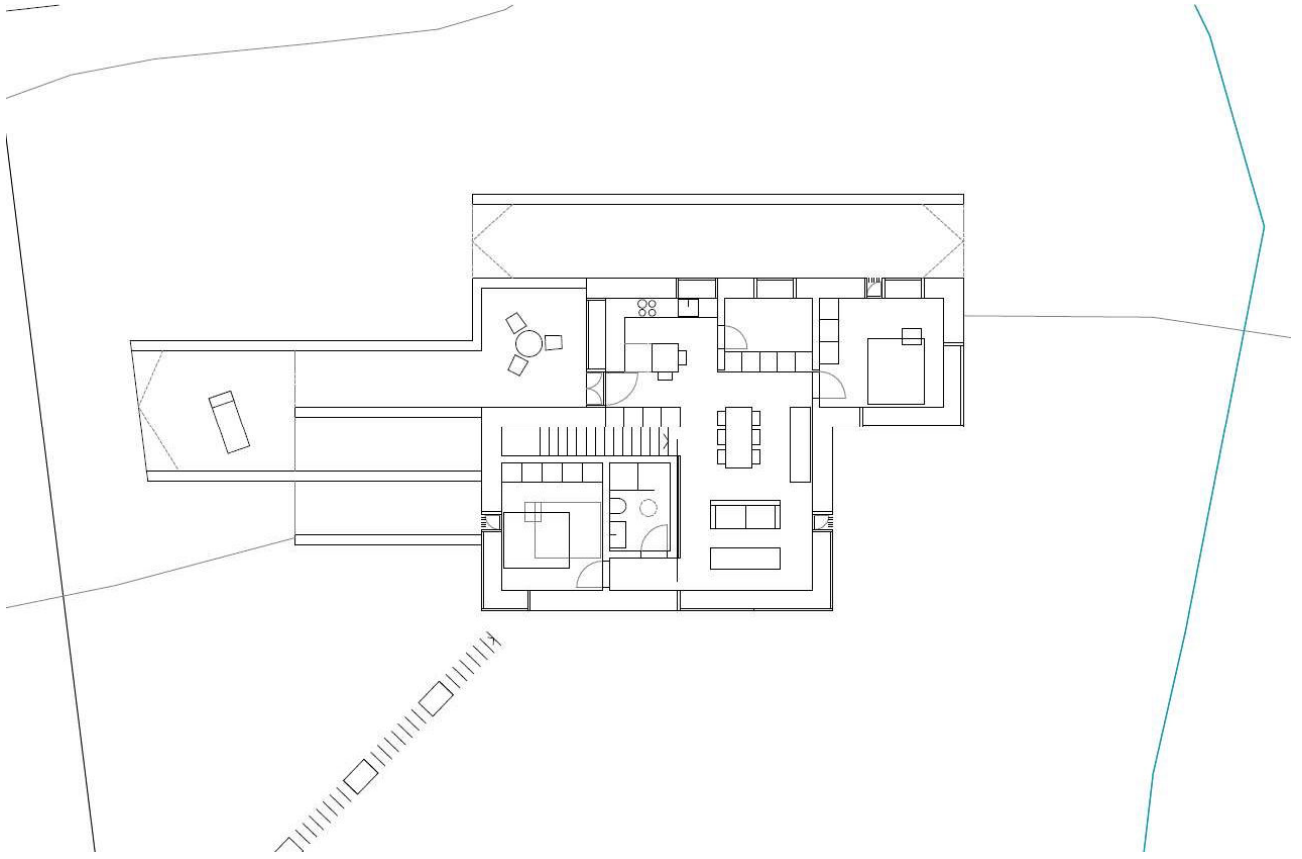
MERGOSCIA - PARZELLE 284 - M. 1 : 1000



50 100 150 200 250 M 500 M

MERGOSCIA UND UMGEBUNG - PARZELLE 284 - M. 1 : 1000

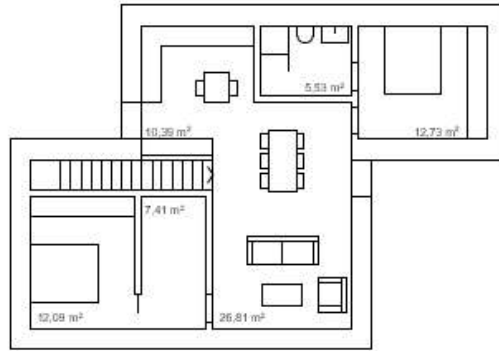




Flächenberechnung

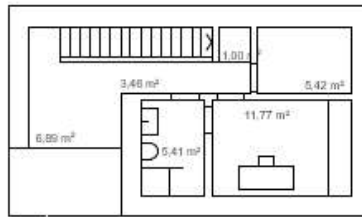
Wohngeschoss

Küche	10.4m ²
Wohnen/Essen	26.8m ²
Schlafzimmer	12.7m ²
Badezimmer	5.5m ²
Büro	12.0m ²
Wirtschaftsraum	7.4m ²
Treppe	5.0m ²
<hr/>	
Nettofläche	80.0m ²



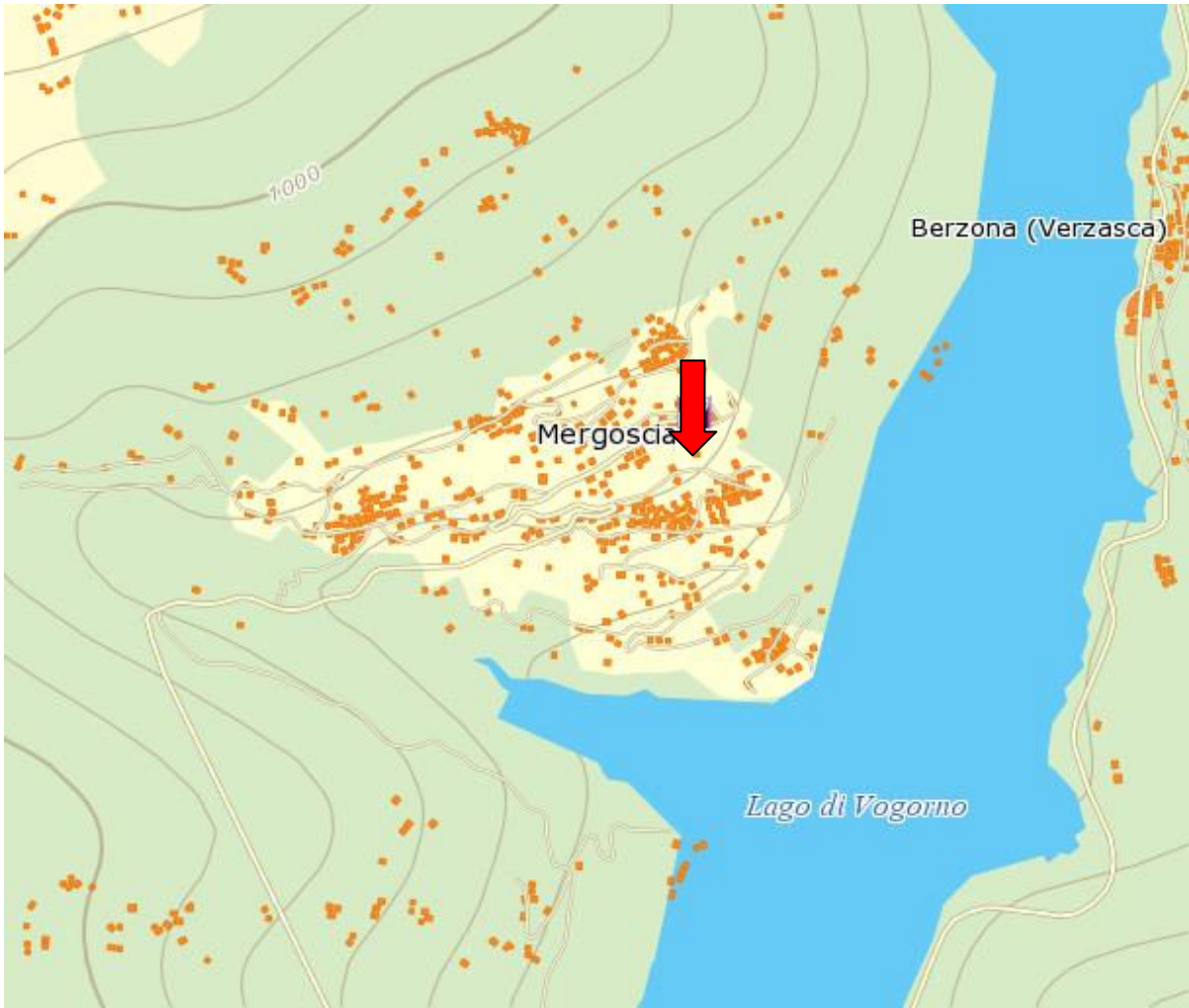
Sockel

Eingang	6.9m ²
Schlafzimmer	11.7m ²
Badezimmer	5.4m ²
Keller	5.4m ²
Korridor	3.5m ²
	1.0m ²
Treppe	5.0m ²
<hr/>	
Nettofläche	39.0m ²



Tot. 119.0m²





TICINO

➔ Mergoscia

