

FAIDO

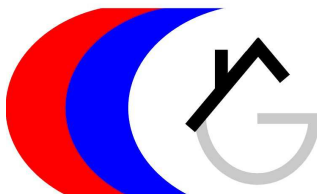
Restaurant und Pub mit 4 Wohnungen sowie
3-Zi.-Haus und Bauland an zentraler Lage

*Ristorante e pub con 4 appartamenti e
casa di 3 1/2 locali con terreno edificabile*



4180/1799

Fr. 2'000'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

www.ti-immobili.ch

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

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



Ubicazione

Regione: Leventina

Località: 6764 Chiggiogna, Faido, Via Cantonale

Informazione sull'immobile

Tipo dell'immobile: Ristorante con Pub, 4 appartamenti, casa singola e terreno edificabile

Superficie terreno: ca. 4734 m²

Superficie abitabile: ca. 450 m²

Superficie total: ca. 600 m²

Anno di costruzione: ca. 1920

Anno di riattazione: 1975 e 2000

Posteggi: 25 esterni

Riscaldamento: nafta

Posizione: centrale, soleggiata

Vista lago: no

Scuole: si

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: treno e bus

Distanza autostrada: 50 m

Descrizione dell'immobile

Questa proprietà grande comprende un ristorante, un Pub, quattro appartamenti, una casa singola di 3 ½ locali e un terreno edificabile di 1800 m² e si trova in posizione soleggiata a Chiggiogna nel sud del comune di Faido, nella bassa Leventina.

Gli edifici si trovano in buono stato. Riattazione sono state fatte nel 1975 e 2000. Il Ristorante ha 50 posti e il Pub ca. 150. Davanti ci sono terrazze per ca. 180 ospiti. Sopra il ristorante si trovano due appartamenti di 3 ½ locali e un monolocale. Sopra il Pub c'è un appartamento di 3 locali. Nella parte sud si trova una casa singola del 2005 con 3 ½ locali e due garage e un terreno edificabile di 1800 m² nella zona R2 residenziale ma anche industriale e commerciale. Oggi passa il treno dietro la casa ma dal 2017 la galleria NEAT è aperta e dopo non c'è più rumore.

L'immobile è facilmente raggiungibile. Ci sono minimo 25 posteggi esterni. A Faido è la fermata del treno e ci sono scuole e diversi negozi. L'autostrada A2 è a 50 m.

Standort

Region: Leventina

Ortschaft: 6764 Chioggina, Faido Via Cantonale Vecchia

Immobilienangaben

Objekt Typ: Restaurant und Pub, 4 Wohnungen, Einfamilienhaus und Bauland

Grundstücksfläche: ca. 4734 m²

Wohnfläche: ca. 300 m²

Nutzfläche Restaurant und Pub: ca. 300 m

Baujahr: ca. 1920

Renovationen: 1974 und
2000

Parkplätze: 25

Heizung: Ölzentralheizung

Lage: zentrale, sonnige Lage

Seesicht: nein

Schulen: ja

Einkaufsmöglichkeiten: ja

Öffentliche Verkehrsmittel: Zug und Postauto

Distanz nach Faido: 1 km

Distanz Autobahn: 50 m

Immobilienbeschreibung

Dieses Restaurant mit Pub, vier Wohneinheiten, einem 3 ½-Zimmer-Einfamilienhaus und ca. 1800 m² Baulandgrundstück liegt an sonniger Lage in Chioggina südlich von Faido in der unteren Leventina.

Die Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Die notwendigen Renovationen wurden stets ausgeführt. Die Hauptliegenschaft besteht aus einem Restaurant mit 50 Sitzplätzen und einem Pub für 150 Personen. Es gibt grosse Aussenterrassen für 180 Gäste. Ueber dem Restaurant sind zwei grosse 3-Zimmer-Wohnungen und ein Studio eingebaut. Ueber dem Pub gibt es noch eine 3-Zimmer-Wohnung. Im südlichen Teil der Liegenschaft nach dem Spielplatz entstand 2005 ein 3 ½-Zimmer-Einfamilienhaus mit zwei Garagen und anschliessend liegt ein Baulandgrundstück von ca. 1800 m² in der Wohnzone R2 und der Möglichkeit zur Erstellung von Industrie- und Gewerbebauten. Die heute hinter dem Haus vorbeiführende Bahnlinie wird dank dem NEAT-Tunnel ab 2017 nur noch stündlich von je einem Schnellzug befahren und somit entfällt der heutige Zuglärm. Mit einem neuen Konzept kann hier eine interessante Existenz als Gastwirt mit Vermietung von Wohnungen oder Zimmern aufgebaut werden.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Sie liegt direkt bei der Autobahnausfahrt der A2 in Faido. Es stehen mind. 25 Autoabstellplätze zur Verfügung. Eine Postautoverbindung führt nach Faido zum Schnellzughalt der Gotthardbahnlinie. Dort gibt es viele Geschäfte und die Schulen.

Descrizione della proprietà

La proprietà "La Conca" di **4734 mq** si trova nel comune di Chiggiogna nella Valle Leventina e più precisamente all'entrata esterna (sud) del paese.

Questa proprietà si trova direttamente sull'uscita autostradale dell'autostrada A2 Chiasso-S. Gottardo ed è ben visibile dall'autostrada. Davanti passa la strada Cantonale.

La proprietà si compone del Ristorante la Conca, del Disco Bar "Excalibur", di una casetta privata adiacente al Disco Bar e dei terreni confinanti. Tutta la proprietà si trova in zona edificabile.

Parcelle: 6764 Chiggiogna, Parcelle 303, 256, 257, 258, 695

Piano regolatore: zona per uso turistico o commercio. Altezza alla "alla Gronda" 9m, "indice di occupazione" 50%, "indice di sfruttamento" 1.0

Descrizione: 6 Parcelle che formano un rettangolo di ca. 120m x 40m = 4734 m²

Edifici: vecchio edificio principale di 352 mq, rinnovato e trasformato in ristorante nel 1978 e 4 edifici secondari in totale 151mq.

Posteggio di 2051mq e 2180 mq di prato.

Parcelle confinanti: 342 (1509mq prato), 255 (808mq prato), 213 Binari FFS, 369 strada comunale

La proprietà si compone di:

Blocco A: Ristorante ben riattato

PT: cucina arredata, sala con ampio bar, due sale ristorante arredate (posti a disposizione: 50 interni; 20 al bar, 100 in terrazza-giardino).

1° piano: 4 camere per il personale con servizi al piano

2° piano: mansardato con due appartamenti (uno da 4 ½ e uno da 2 ½ locali).

Grande parcheggio esterno

Blocco B: adiacente al blocco A, costituito dal Disco Bar Excalibur

PT: Disco Bar Excalibur

1° piano: appartamento di 3 ½

= A + B = mq 2445

Blocco C: casa unifamiliare su due piani di 4 ½ locali con due parcheggi box, mq 280.

Blocco D: deposito in muratura, mq 185.

Blocco E: sostra in legno chiusa comprendente la cella frigorifera, mq 30.

Blocco F: prefabbricato adibito a chiosco.

Terreno confinante a sud: mq 2289.

La superficie totale della proprietà è di ca. 4734 mq. Vi è la possibilità di acquistare ulteriori terreni confinanti e pianeggianti.

Posizione e accessi

La configurazione altimetrica è pianeggiante. Gli accessi stradali esistenti sono strategicamente importanti perché la proprietà si trova direttamente davanti all'uscita autostradale A2 di Faido, il più importante raccordo autostradale del cantone che si trova sull'asse Italia – Svizzera italiana-Svizzera Tedesea, e rispettivamente diretto collegamento con la strada cantonale.

La zona ha acquisito ulteriore importanza grazie alla grande opera dell'Alptransit che ha i suoi più grandi cantieri a Pollegio e a Faido.

La proprietà è di sicuro interesse commerciale per:

- La sua posizione strategica sull'autostrada
- La sua facilità d'accesso e il grande posteggio
- La possibile utenza (abitanti, persone in transito, turismo, ecc.)
- Il ristorante la discoteca
- Il fatto che non ci sono abitazioni nelle immediate vicinanze
- La possibilità di acquistare terreni confinanti ed estendere la proprietà

Dieser grosse Grundstück (4734 m²) befindet sich im Tessin, direkt am Autobahnausgang von Faido-Chiggiona. Die Strassenanbindungen (Autobahn Gotthard-Chiasso und Kantonstrasse) sind optimal. Sehr gut sichtbar von Autobahn, Kantonstrasse und auch vom Zug, der grad hinten vorbeifährt.

Eine strategische Gelegenheit die gesamte Leventinatal zu beliefern da erreichbar in 15 minuten von Biasca (20km), 2 Minuten von Faido (2km), 15 Minuten von Airolo (2km) und 30Minuten von Bellinzona (40km).

Zusätzlich man könnte auch von den Autobahn-Transitverkehr profitieren (z.B Tankstelle mit Imbiss).

Da sich keine Wohnungen in der Nähe befinden noch von den zusätzlichen Verkehr gestört werden, dürfte ein neues Einkaufszentrum wenige Widerstand regen.

Eigentümer: Santa Manzocchi

Lageplan: 6764 Chiggiona, Parzellen 303, 256, 257, 258, 695

Parzellenplan: siehe Beilagen

Zonenreglement: Zone touristik-Betriebe oder Kommerz (siehe Beilagen). Höhe "alla Gronda" 9m, "indice di occupazione" 50%, "indice di sfruttamento" 1.0

Kurzbeschreibung: 6 flachen, Lückenlose Parzellen die ein Rechteck von ca. 120m x 40m (Total 4734 m²) bilden.

Bauten: altes Hauptgebäude 352 m², im 1978 erneuert und heute als Restaurant betrieben plus 4 Nebengebäuden mit Total 151m². Parkplatz von 2051m² plus 2180 m² Wiesen.

Angrenzende Parzellen: 342 (1509m² Wiese), 255 (808m² Wiese), 213 Geleise Gotthardbahn, 369 Kommunalstrasse



Restauranttheke und Küche ● bar del ristorante e cucina



Disco-Bar

● Disco-Bar



Aussenbereich vor Resaturant/DiscoBar ● dintorni del ristorante/Bar



3-Familienhaus: 1.OG-Wohnung

● casa con 3 appartamenti: 1° piano



3 1/2-Zimmer-Whg. über Disco ● appartamenti di 3 1/2 locali



Keller, Terrasse und Kühlhaus ● cantina, frigo e terrazza

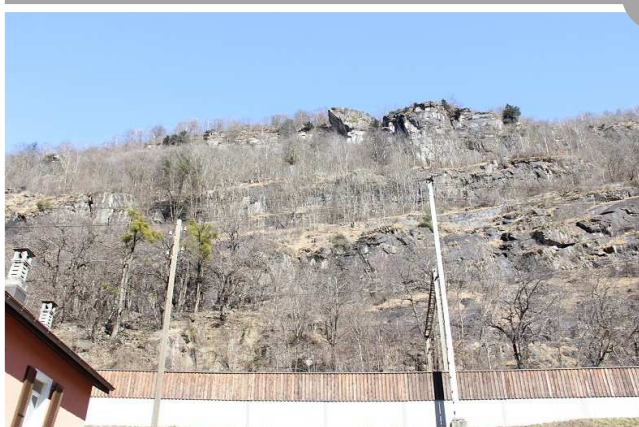


3 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus mit Bauland

● casa di 3 1/2 locali con terreno edificabile



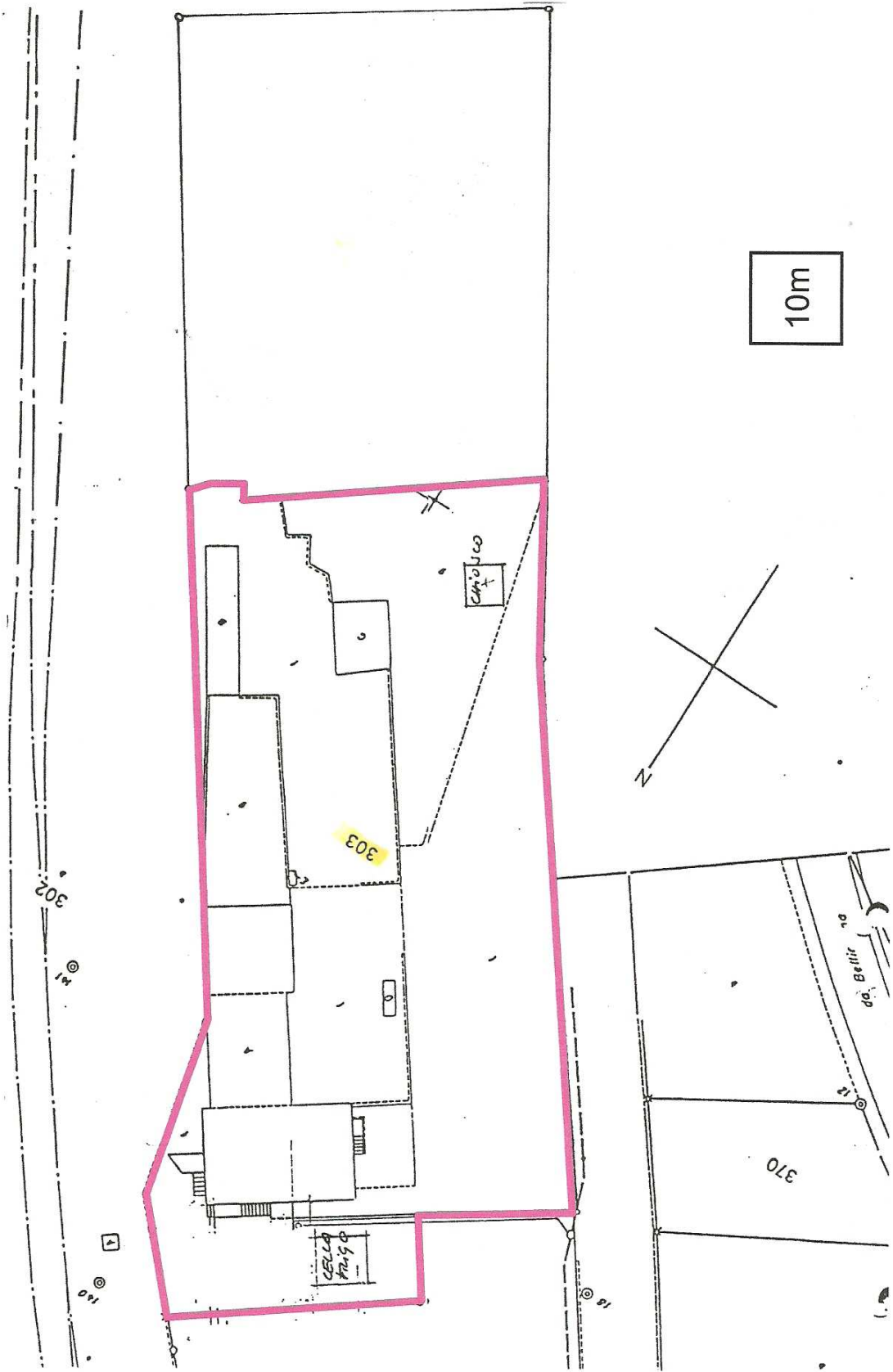
Umgebung und Parkplätze ● dintorni e parchecci

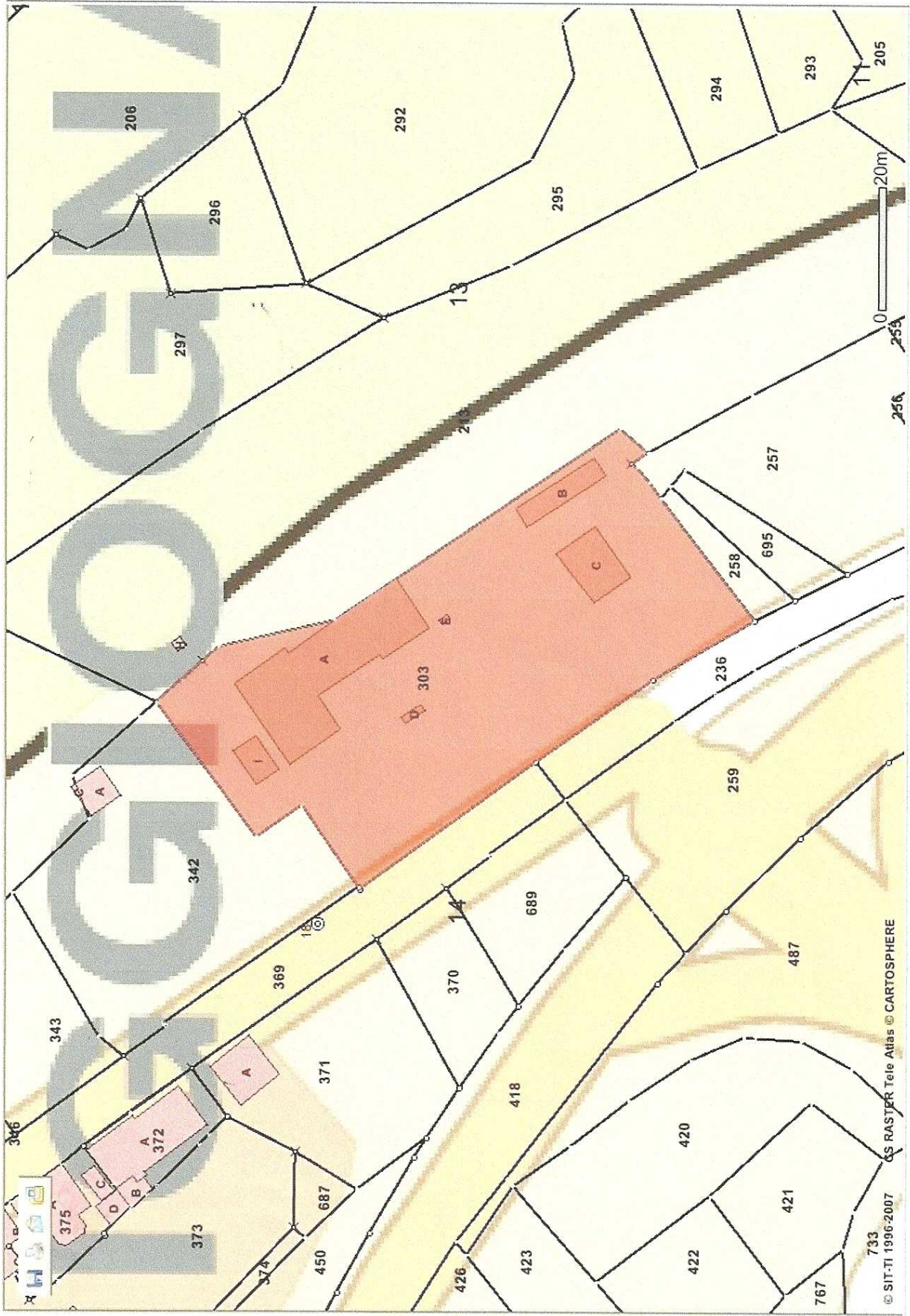


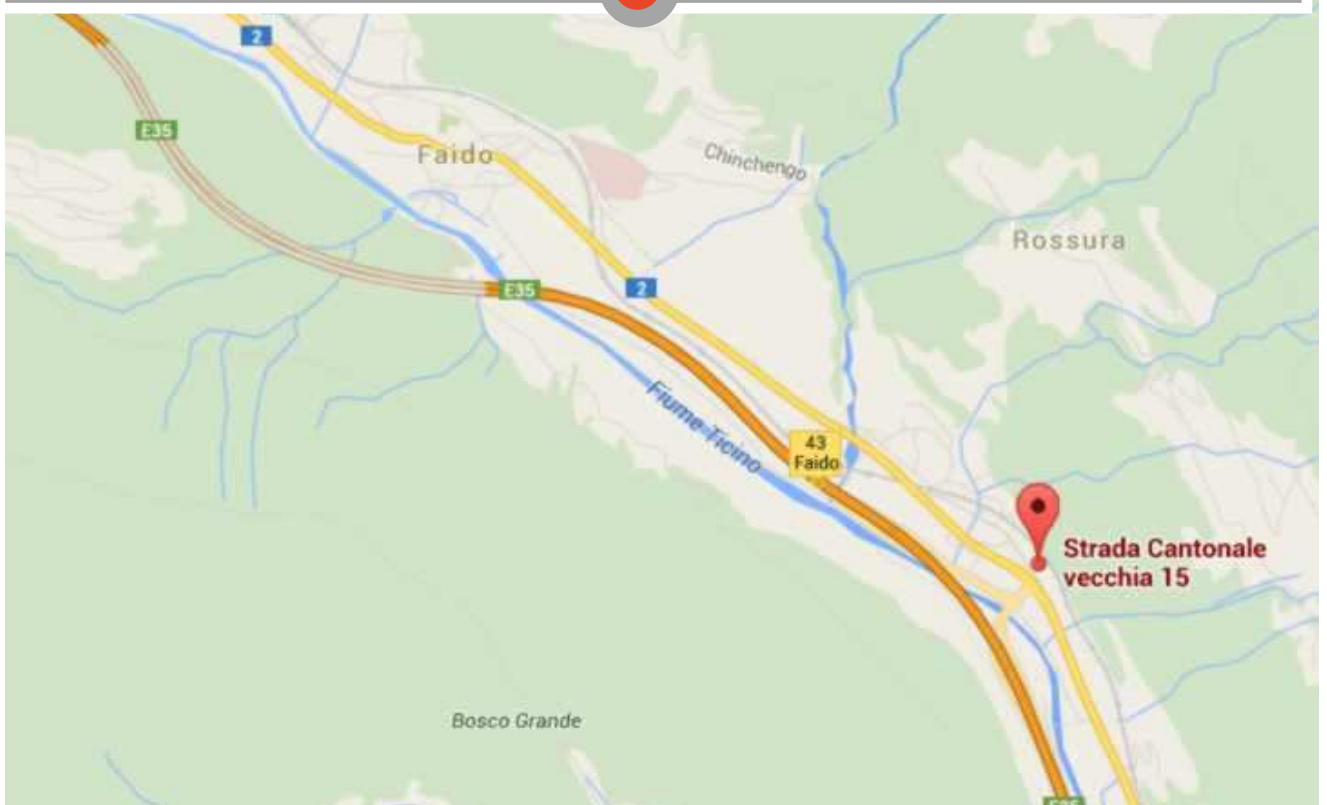
Aussicht ● *bella vista*











TICINO | Faido

