

4.5 BEGEISTERNDE, MODERNE EIGENTUMSWOHNUNG MIT MASTER BATHROOM - RESIDENZIA REGINA

Helle, lichtdurchflutete Räume, sämtliche Böden mit hellem Parkett, sonniger Balkon, nahe bei der Schule, lebendiger Stadtteil, mit besten Einkaufsmöglichkeiten direkt in Ihrer Nähe



VERKAUFSPREIS
CHF 995'000.-
(Verfügbar auf Anfrage)

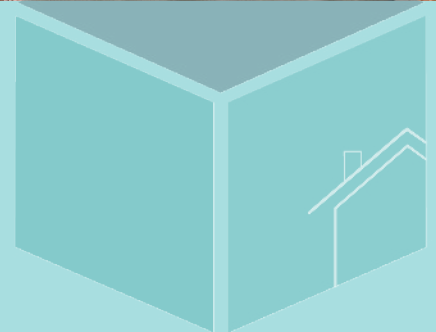
ANKER & FAMILY
IMMOBILIEN

KONTAKT ZUM OBJEKT

| | |
|---------|--|
| Name | Sascha Marc Anker |
| E-Mail | info@immoanker.ch |
| Telefon | 044 578 48 30 |

immoanker | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattpark

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER
www.immoanker.ch oder per Mail unter info@immoanker.ch



4.5 ZIMMER WOHNUNG IN LUGANO-PREGASSONA



ADRESSE

Via Arbostra 3, 6963 Lugano



OBJEKTART

Mehrfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 995'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

111 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

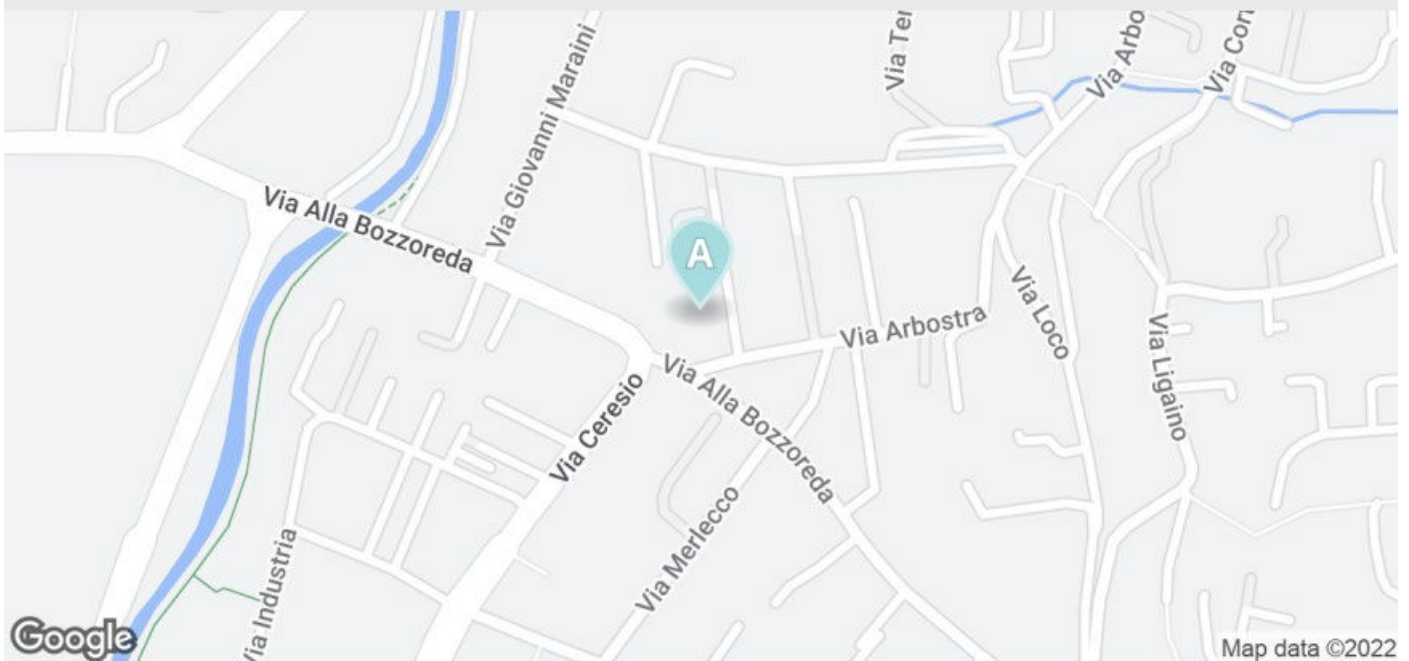
2009

LAGE DER LIEGENSCHAFT



ADRESSE

Via Arbostra 3, 6963 Lugano



DIE GEMEINDE LUGANO

6963 Pregassona liegt im Distretto di Lugano, im Kanton Tessin. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Lugano hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich -0.4% pro Jahr auf 62'315 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020).

Die Steuerbelastung liegt bei 11.3% (Kanton: 11.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 3.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +8.6% verändert (Kanton: +7.4%).

BESCHREIBUNG

Lage

In einer schönen, zentralen Wohnanlage, im lebendigen Stadtteil in Lugano (Pregassona) bieten wir eine geräumige Wohnung mit hellen, modernen Räumen an. Die Wohnung ist nach drei Seiten ausgerichtet.

Vom grossen Balkon bietet sich eine herrliche Aussicht (kein Seeblick). Die Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist bequem mit einem Lift oder über ein helles Treppenhaus zu erreichen.

Heller, grosszügiger Wohn-/Essbereich

Die Wohnung besteht aus einem grossen Eingangsbereich, der zum schönen, hellen Wohnbereich führt.

Moderne, praktische Küche

In unmittelbarer Nähe zum Wohnzimmer befinden sich die grosse Küche mit praktischen Ablage- und Arbeitsflächen aus Marmor und mit modernsten Küchengeräten. Die Küche ist in sich abgeschlossen, jedoch mit direktem Zugang zum Essbereich.

Schlafbereich

Der Schlafbereich besteht aus einem Hauptschlafzimmer (grosser Master Bedroom) und drei weiteren Zimmern, die auch als Homeoffice, Büro oder als Gästezimmer genutzt werden können.

In den Zimmern befinden sich mehrere Einbauschränke mit viel Raum zum Aufbewahren Ihrer Kleider und anderen Accessoires.

Allgemeine Waschräume zur Mitbenutzung im UG

Das Wohnhaus verfügt im Untergeschoss zudem über eine Gemeinschaftswaschküche mit einem Trocknungsraum.

Optimale Verkehrsverbindungen

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Die Buslinie führt direkt ins Stadtzentrum und zum Bahnhof Lugano.

Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nächster Nähe und sind bequem zu Fuss zu erreichen.

HIGHLIGHTS

- Zwei grosse, sonnige Balkone (10 m² + 14 m²)
- Modern und ökoeffizient
- Moderne, neuwertige Küchengeräte
- Zwei geräumige Kellerräume für Ihre ausschliessliche, private Nutzung im UG
- Ein Aussenparkplatz ist im Preis inbegriffen
- Grosser Garten/Spielplatz draussen zur Mitbenutzung (ca. 100 m²)

DER GRUNDRISS DER WOHNUNG GESTALTET SICH WIE FOLGT:

| | |
|---|----------------------|
| ▪ Wohnzimmer | 16.56 m ² |
| ▪ Esszimmer | 11.52 m ² |
| ▪ Küche | 8.9 m ² |
| ▪ Zimmer 1 | 13.54 m ² |
| ▪ Zimmer 2 | 14.25 m ² |
| ▪ Zimmer 3 (Elternschlafzimmer) | 19.65 m ² |
| ▪ Gang/Entrée | 8.43 m ² |
| ▪ Grosses Badezimmer mit Badewanne/ Lavabo mit grossem Spiegelschrank / WC und privater Waschturm (Waschmaschine + Tumbler) | 5.01 m ² |
| ▪ Kleines Badezimmer mit Dusche/ Lavabo / WC | 2.62 m ² |

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

| | |
|----------------------|------------------------|
| Verfügbar ab | Auf Anfrage |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 4.5 |
| Nasszellen | 2 |
| Anzahl Wohneinheiten | 26 |
| Etagen | 5 |
| Baujahr | 2009 |
| Hallenhöhe | 2.6 m |
| Parzellen-Nr. | 173 |
| Zone | Wohnzone |
| Wärmeerzeugung | Wärmepumpe Sole-Wasser |
| Wärmeverteilung | Bodenheizung |

FLÄCHEN

| | |
|-----------------|--------------------|
| Nettowohnfläche | 111 m ² |
| Balkonfläche | 22 m ² |
| Kellerfläche | 7 m ² |
| Wertquote | 46.7/1000 |

ANGEBOT

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Verkaufspreis | CHF 995'000.- |
| Nebenkosten | CHF 4'000.- / Jahr |
| Erneuerungsfonds Einlage | CHF 2'500.-CHF |
| Erneuerungsfonds Wert | 210'000.- |
| Erneuerungsfonds Datum | 31.12.2021 |

ZUSATZANGEBOTE

| | |
|---------------------|---------|
| 1 x Aussenparkplatz | CHF 0.- |
|---------------------|---------|

EIGENSCHAFTEN

- Balkon
- Bergsicht
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Lift
- Parkplatz
- Sonnig
- Tumbler
- Virtuelle Besichtigung
- Waschmaschine

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

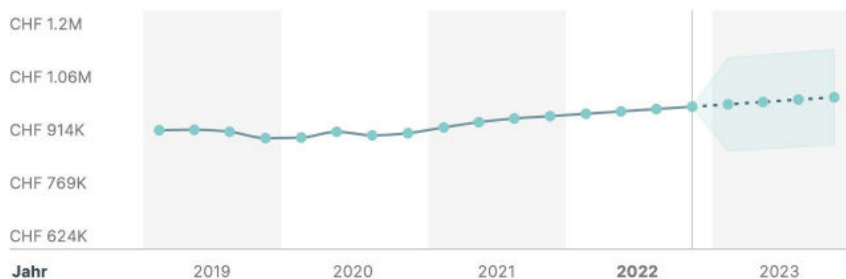


Freizeit

ZUSTAND

| | | | | |
|--|-------|---------|-------|-----------------------|
|  Küche | ★★★★☆ | Gehoben | ★★★☆☆ | Gut in Stand gehalten |
|  Badezimmer | ★★★★☆ | Gehoben | ★★★☆☆ | Gut in Stand gehalten |
|  Fussboden | ★★★★☆ | Gehoben | ★★★☆☆ | Gut in Stand gehalten |
|  Fenster | ★★★★☆ | Gehoben | ★★★☆☆ | Gut in Stand gehalten |

WERTENTWICKLUNG



- + 9.63 %** (+CHF 85.8K)
In den letzten 3 Jahren
- + 2.71 %** (+CHF 25.8K)
Seit letztem Jahr
- + 2.64 %** (+CHF 25.8K)
Prognose für das nächste Jahr

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND

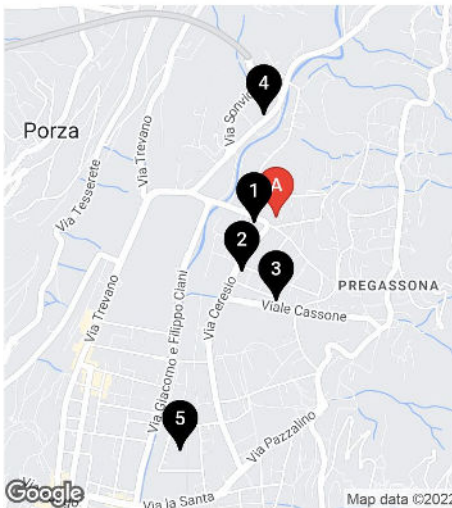


DIE INFRASTRUKTUR



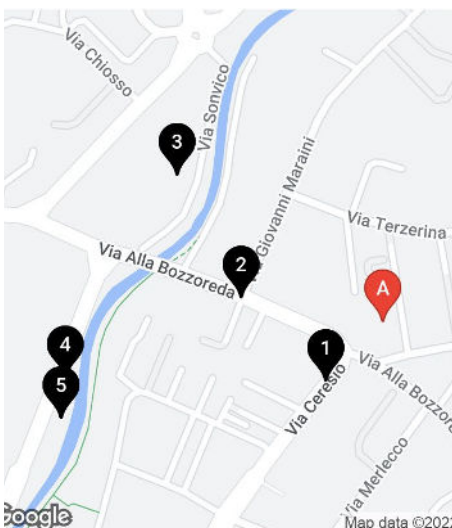
Schulen und Ausbildungsstätten

| 1 Scuole Infanzia Terzerina 250 m | 6' | 4' | 1' |
|---|----|----|----|
| 2 Scuole Media, Pregassona 300 m | 8' | 4' | 2' |
| 3 Scuole Elementare Molino Nuovo 23' 1.5 km | 6' | 4' | |



Einkauf

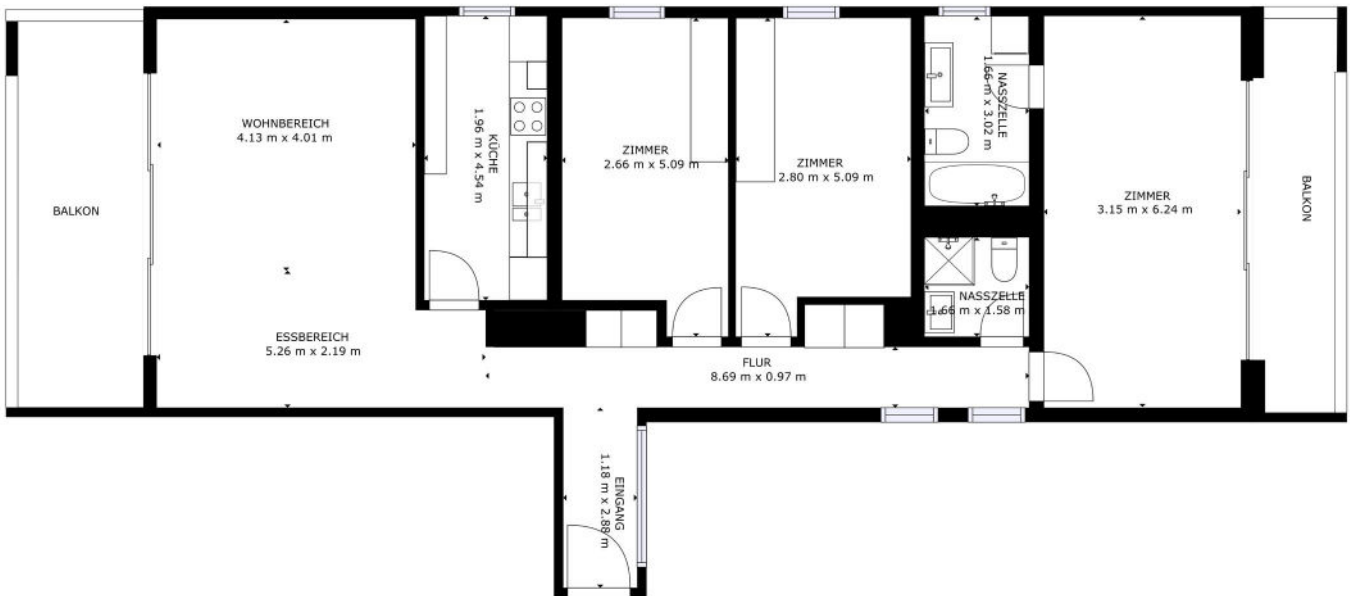
| 1 Migros Supermarkt 110 m | 3' | 2' | 2' |
|---|-----|----|----|
| 2 ALDI SUISSE 312 m | 5' | 2' | 3' |
| 3 Coop Supermercato Lugano Pr... 406 m | 8' | 3' | 2' |
| 4 Coop Supermercato Canobbio I... 495 m | 13' | 4' | 3' |
| 5 LIDL & Denner Discount, Lugan... 1.3 km | 19' | 7' | 5' |



Öffentlicher Verkehr

| 1 Bozzoreda 96 m | 2' | 2' | 1' |
|---|-----|----|----|
| 2 Pregassona, Croce Verde 167 m | 3' | 2' | 2' |
| 3 Pista Ghiaccio 293 m | 12' | 4' | 3' |
| 4 Lugano 375 m | 7' | 4' | 3' |
| 5 Lugano (Via Ciani) 391 m | 7' | 4' | 3' |

GRUNDRISS



INNENANSICHT



Wohnbereich

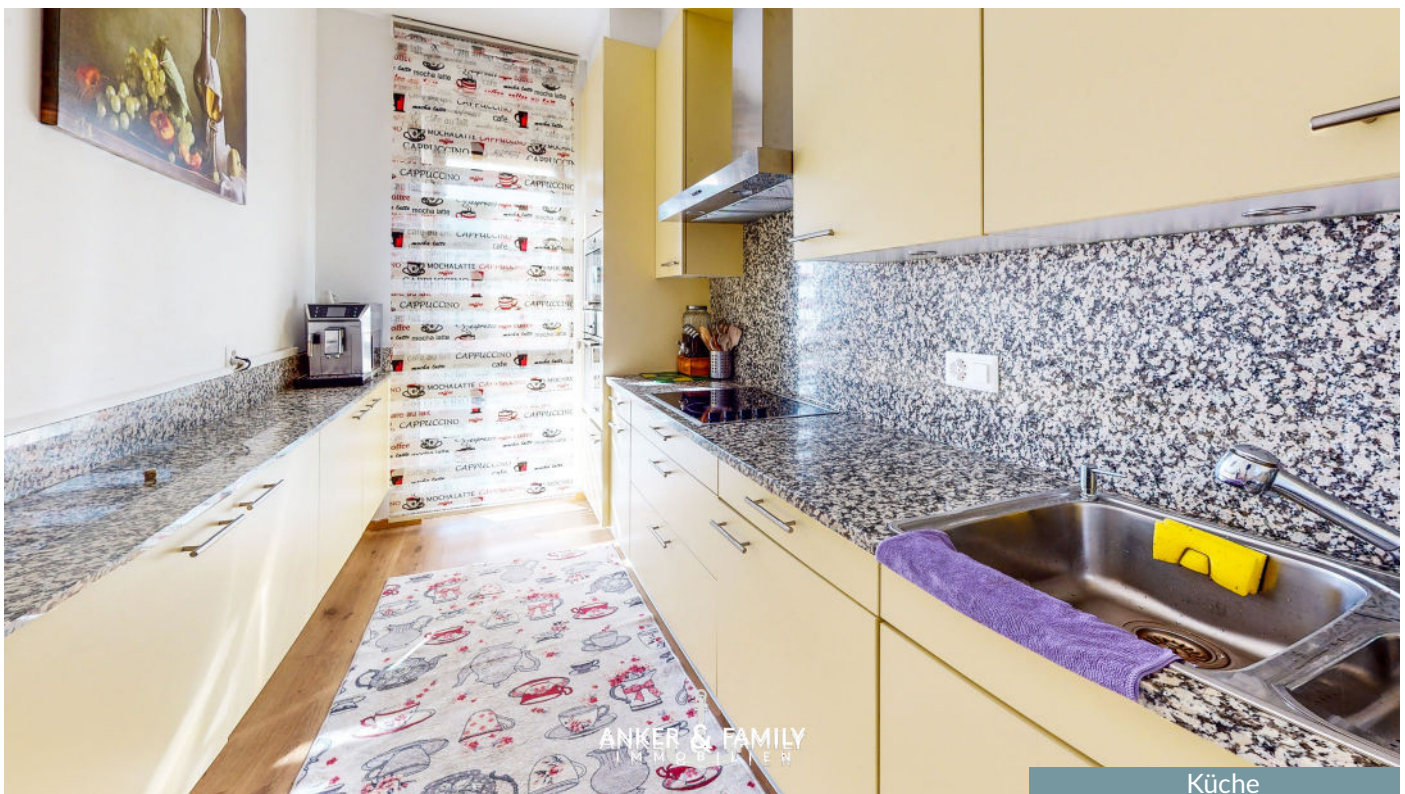


Wohnbereich

INNENANSICHT



Wohnbereich

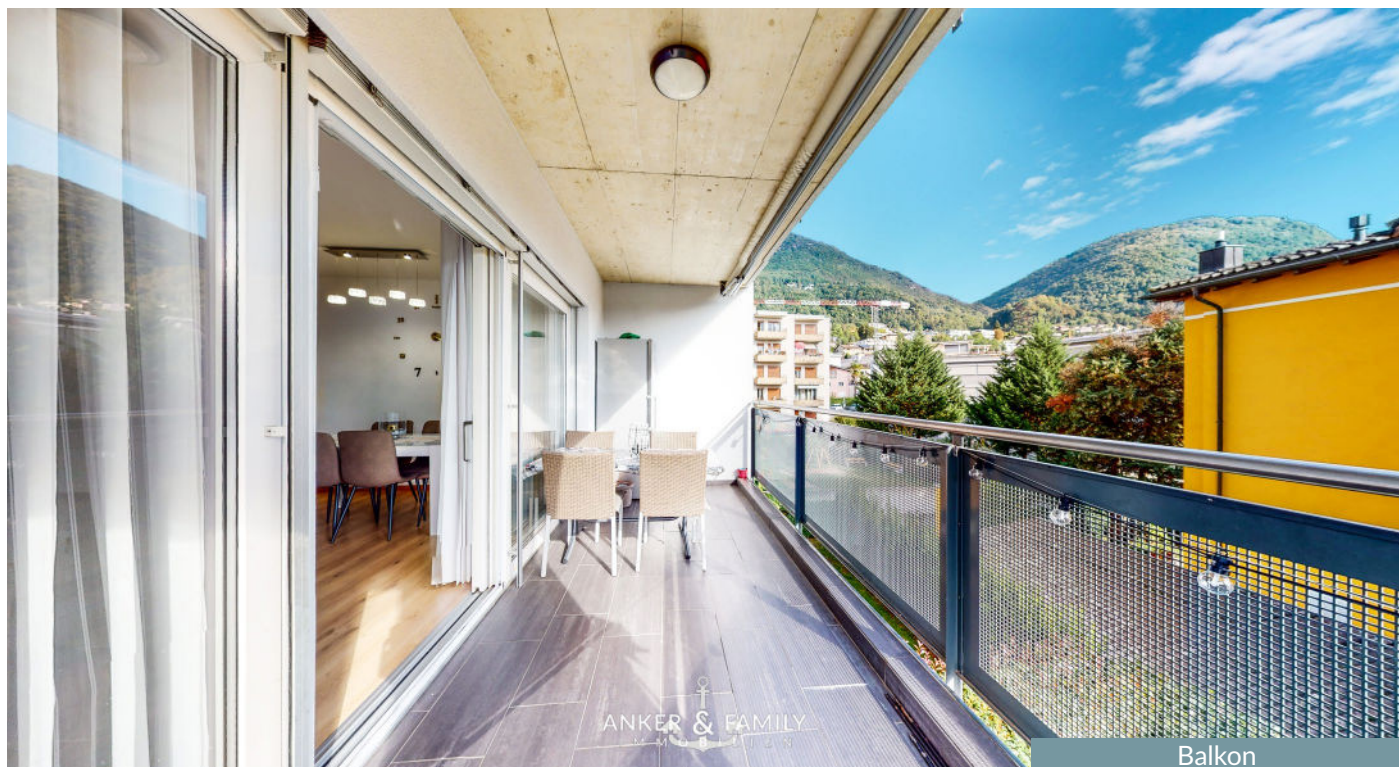


Küche

INNENANSICHT

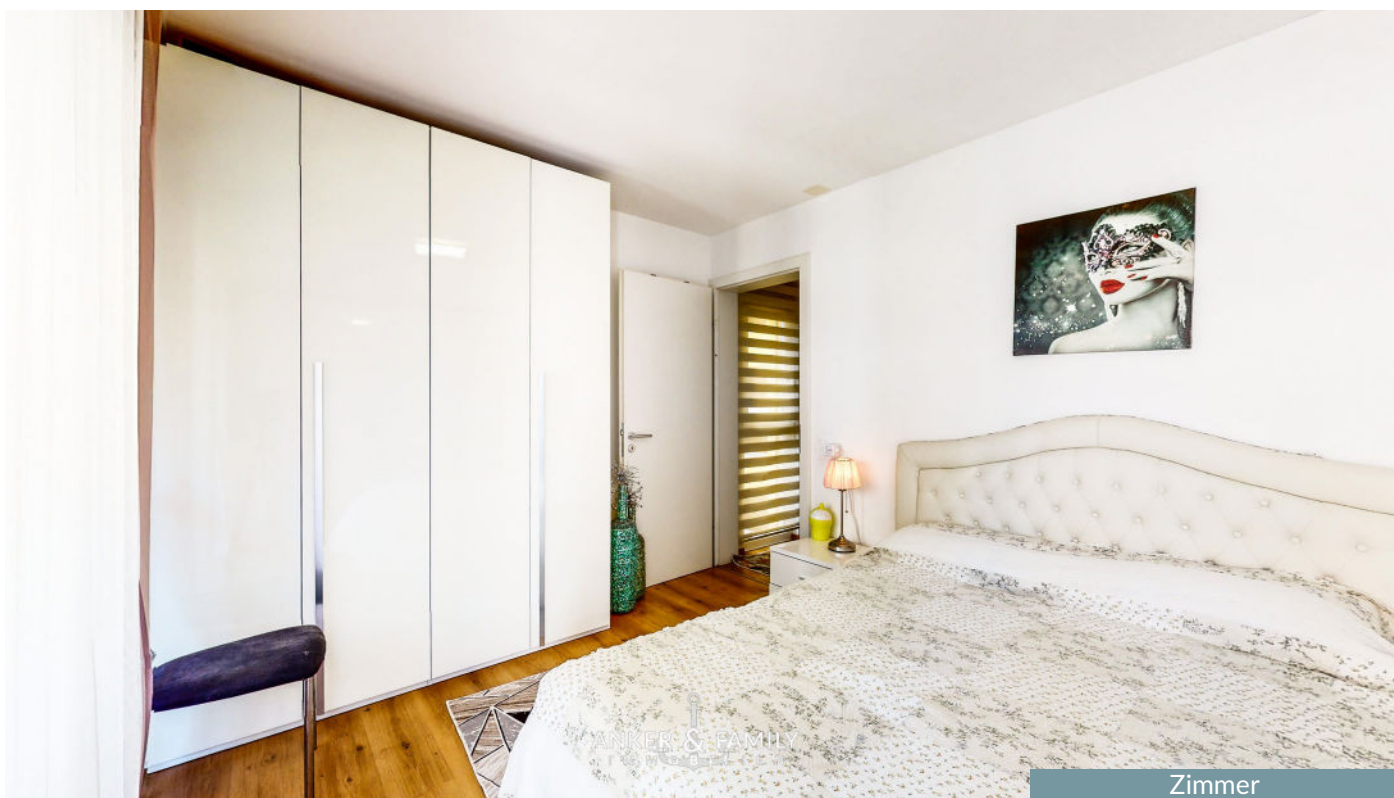


Küche

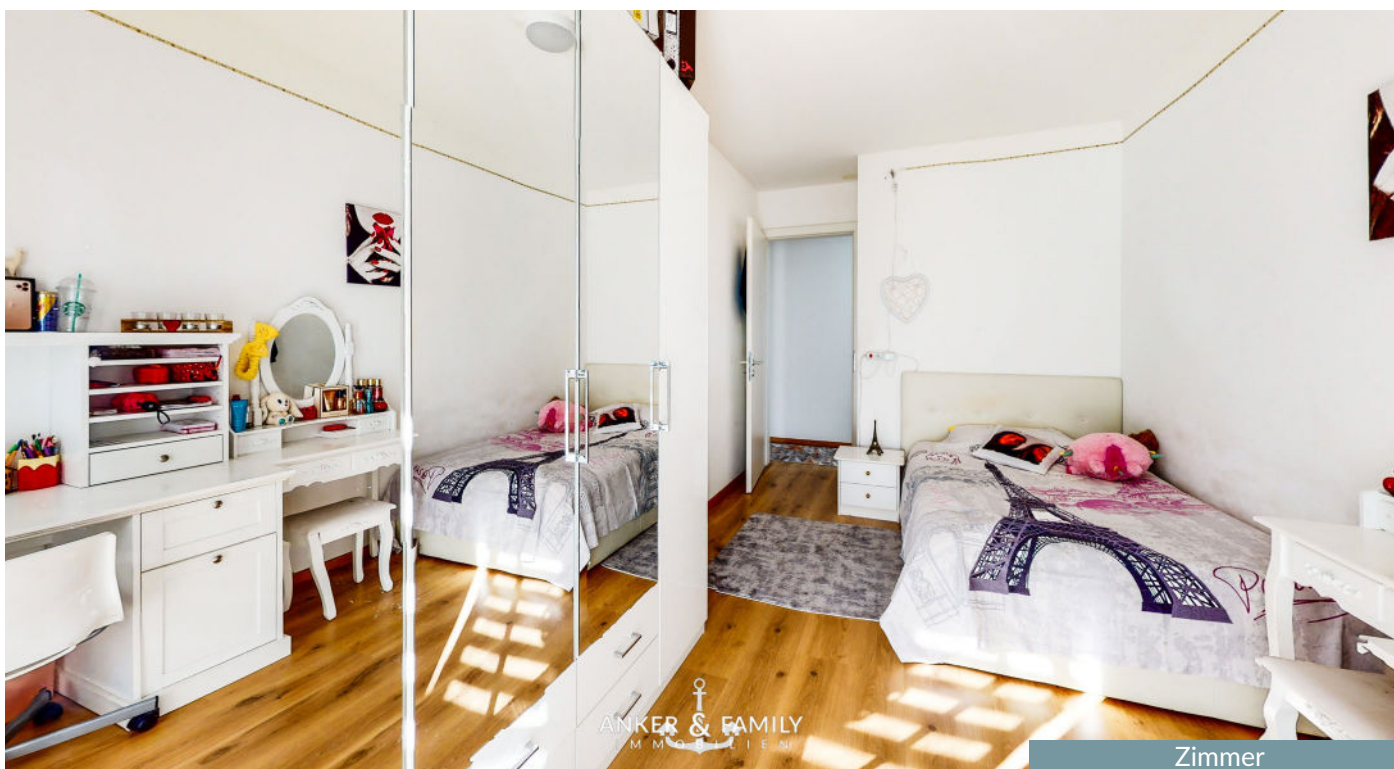


Balkon

INNENANSICHT



Zimmer



Zimmer

INNENANSICHT



INNENANSICHT



Nasszelle



Balkon

DOLLHOUSE

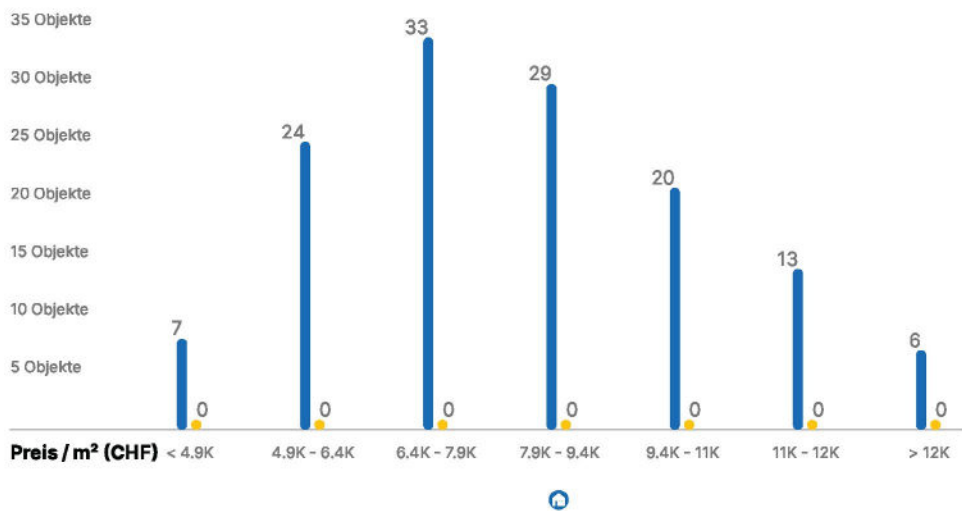


Markttrends

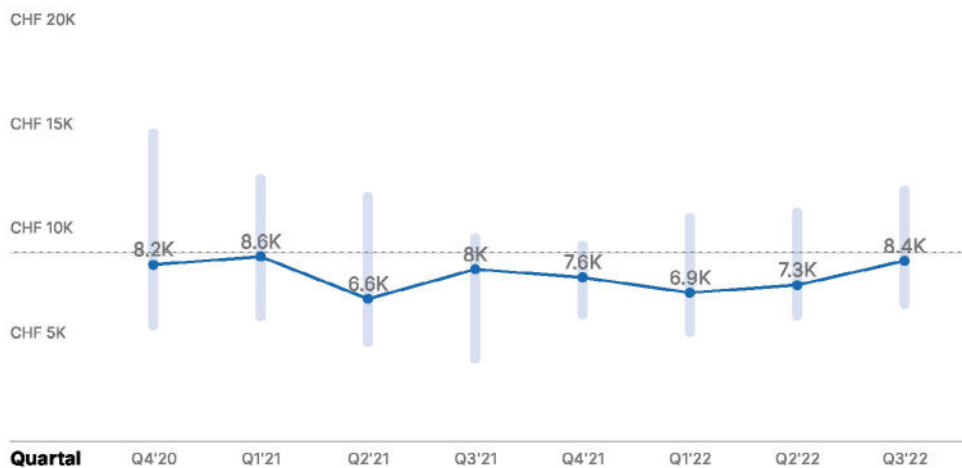
6963 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² Verteilung



Preis Entwicklung / m²



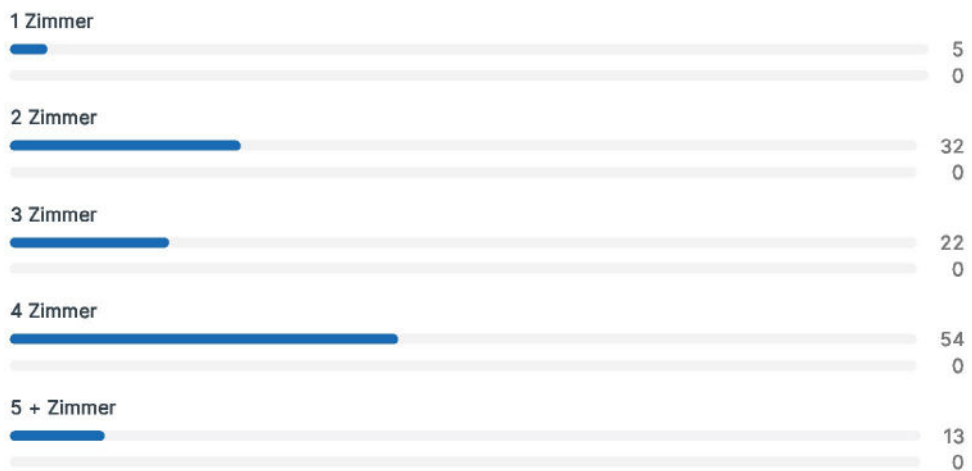
● Angebote
 ● Transaktionen
 ▬ Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

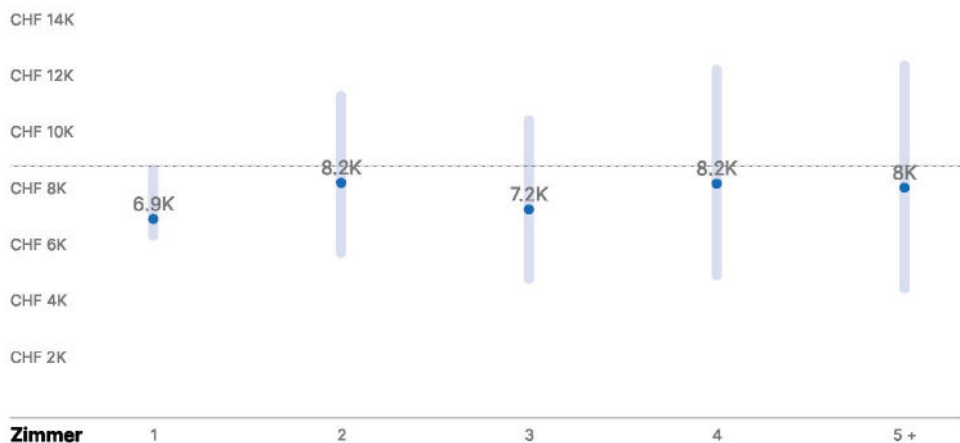
6963 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² Verteilung nach Zimmeranzahl



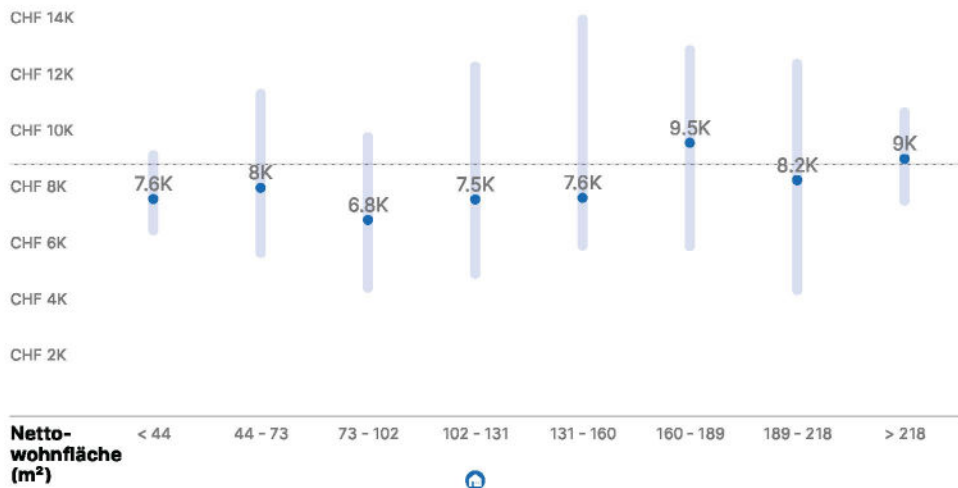
● Angebote
 ● Transaktionen
 ▬ Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

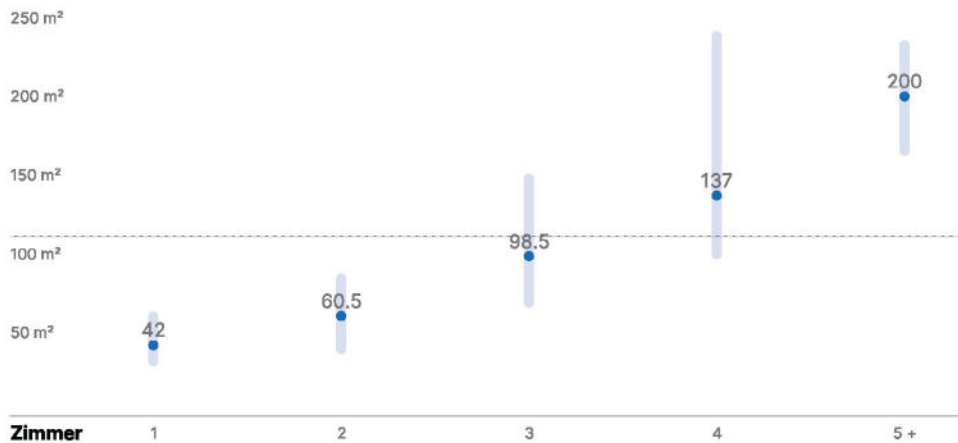
6963 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



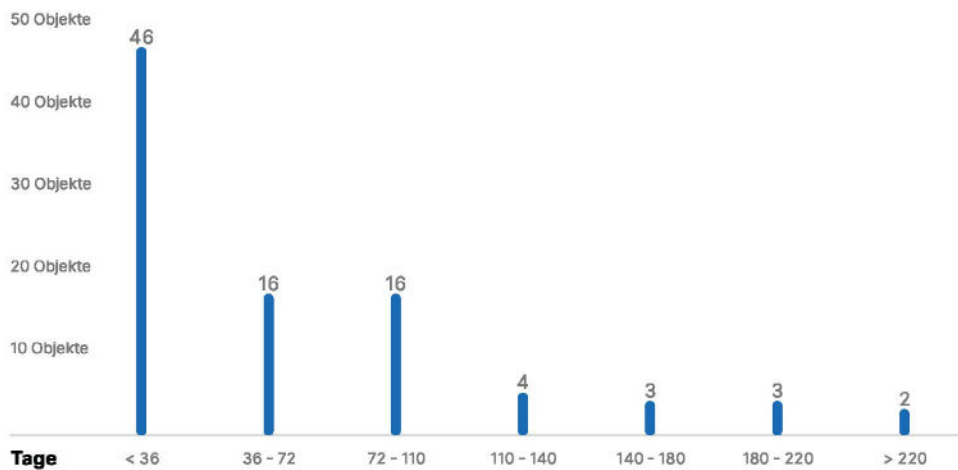
● Angebote
 ● Transaktionen
 — Preisspanne
 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

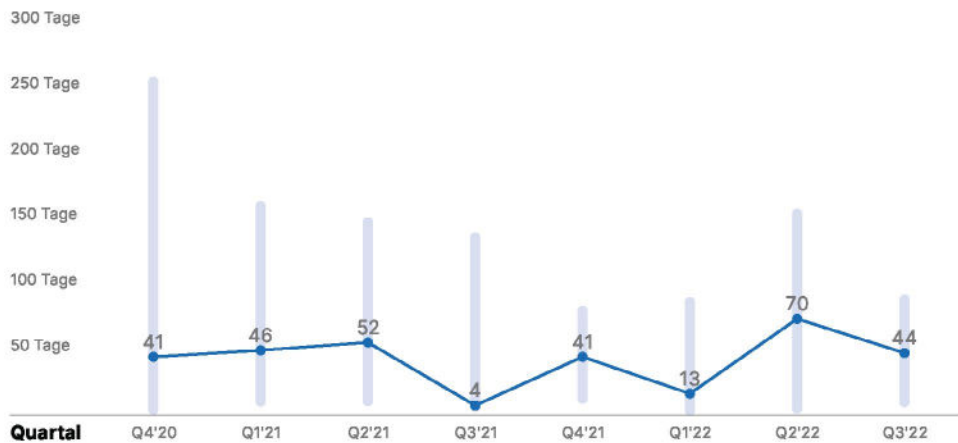
6963 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers vs Zeit



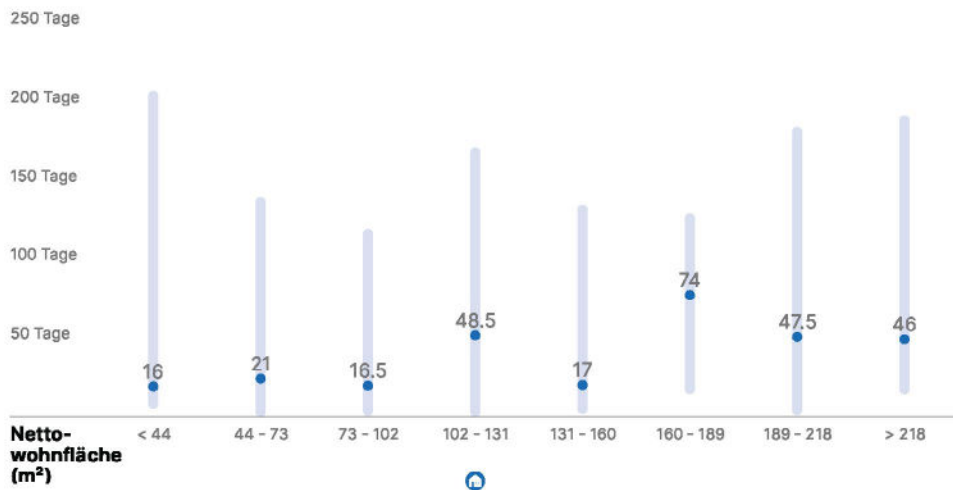
● Angebote ■ Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markttrends

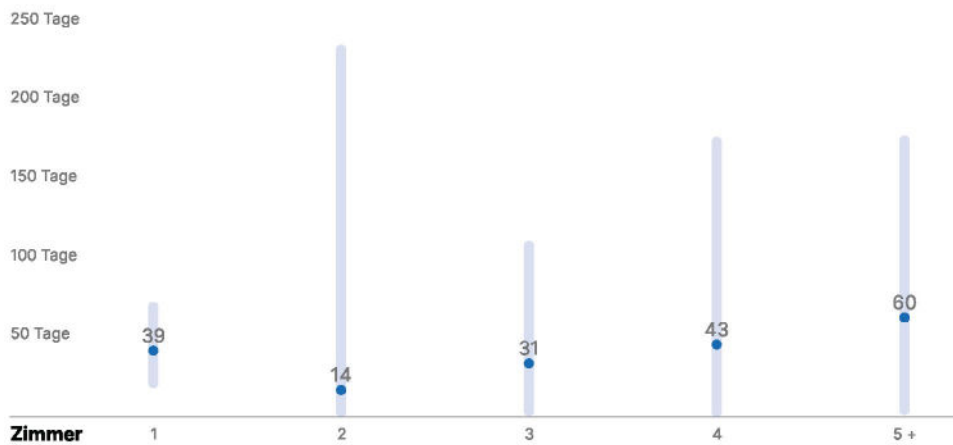
6963 (Codice Postale)

Letzte 2 Jahre

Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl



● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markt



Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



87

Tage auf dem Markt

+ 2 %

Q3'21 vs Q3'22

Gesamtanzahl Angebote online



1886

Gesamtanzahl Angebote online

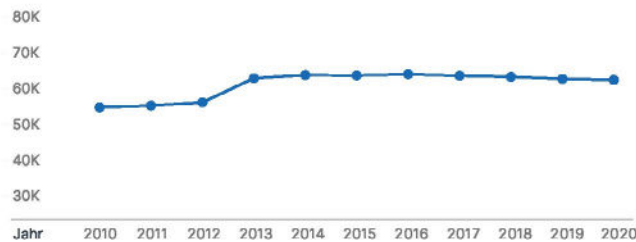
- 1 %

Q3'21 vs Q3'22

Sozio-Ökonomie > Demografie

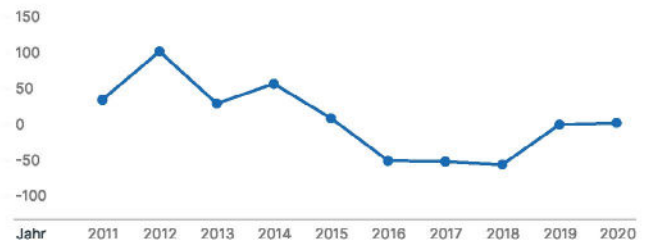
Gebiet: Lugano (Comune)

Einwohnerzahl



● Lugano (Comune)

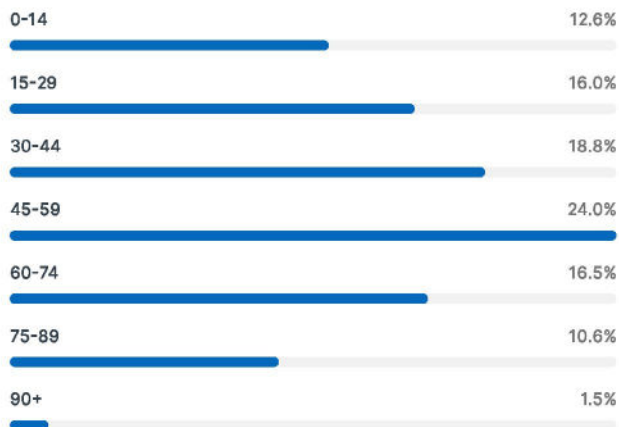
Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Lugano (Comune)

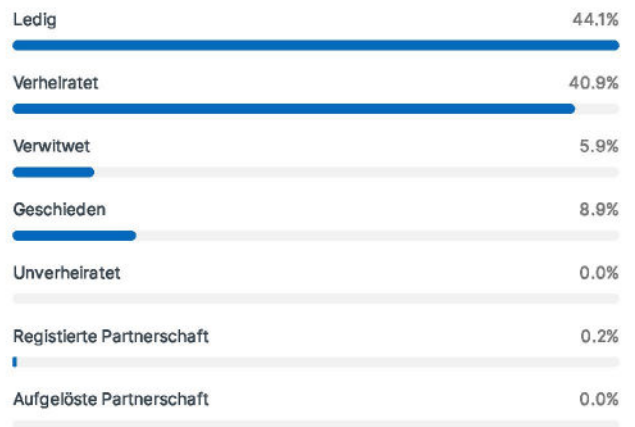
Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



● Lugano (Comune)

Familienstand (2020)



● Lugano (Comune)

Umwelt > Geräusch

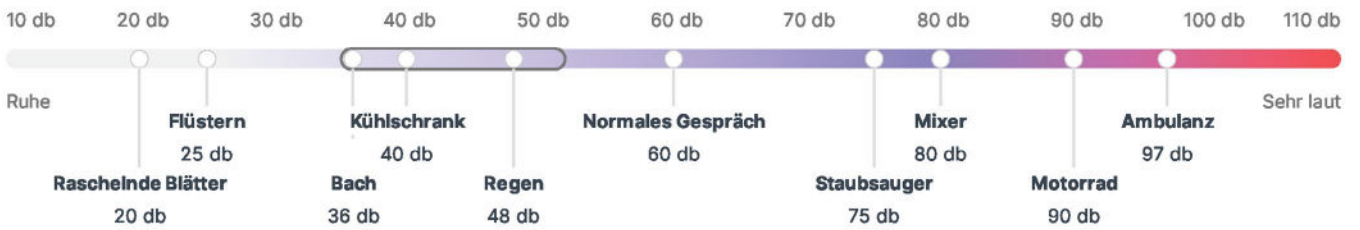


Mittlerer Geräuschpegel

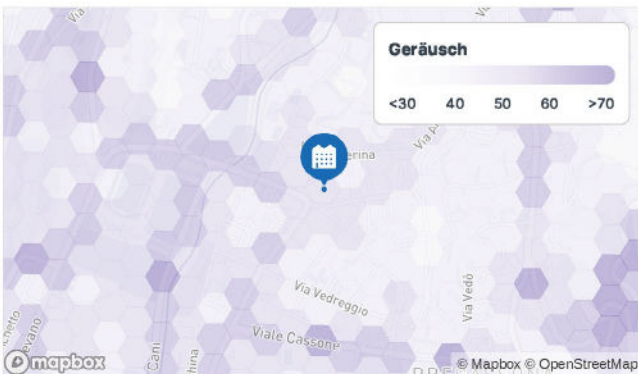
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 **Nächste grosse Straße:** 57 m

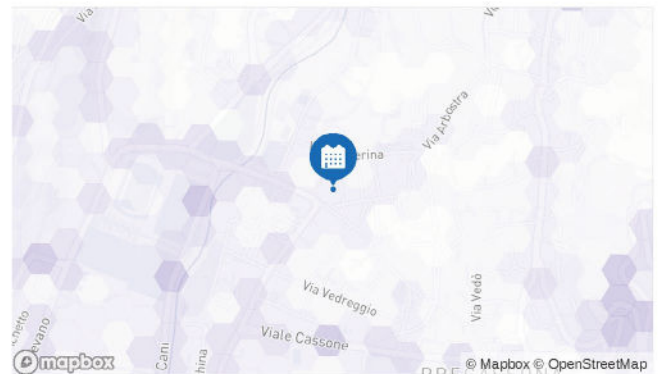
 **Nächste Zuglinie:** 2.4 km



Strassengeräusche

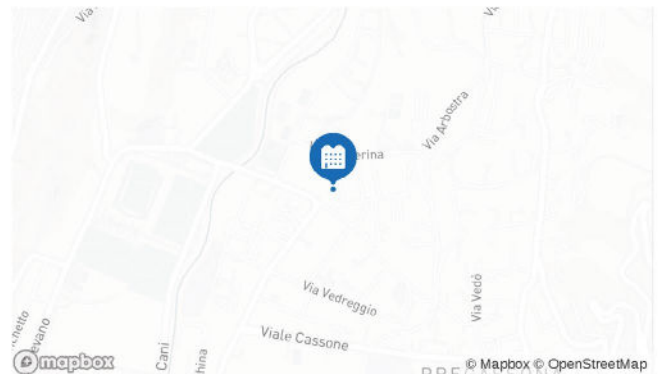
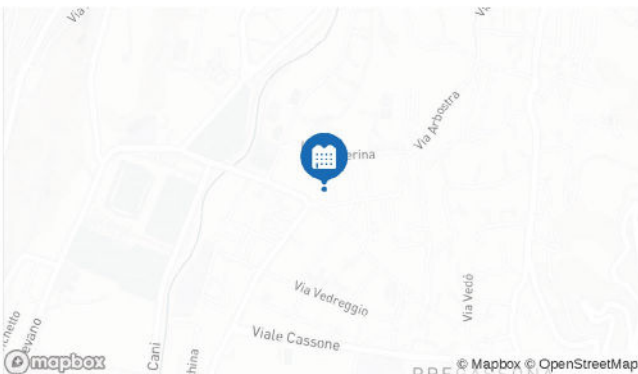


 **Geräuschpegel untertags** 52db




 **Geräuschpegel in der Nacht** 40db

Zugeräusch



Umwelt > Aussicht



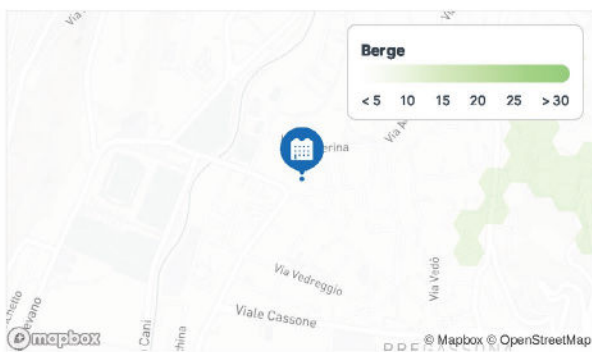
3.4

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

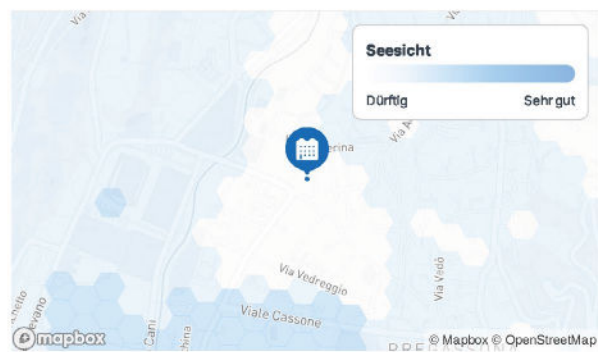
Hangneigung: 3°

Berge

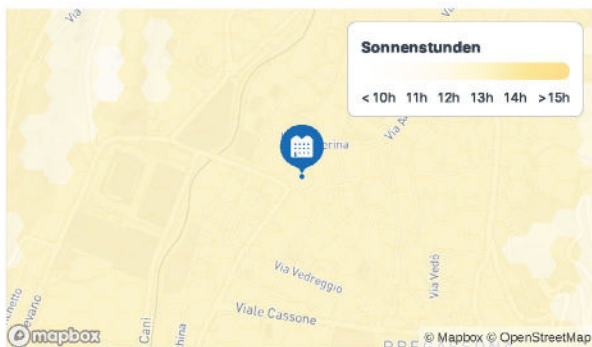


Berge 3

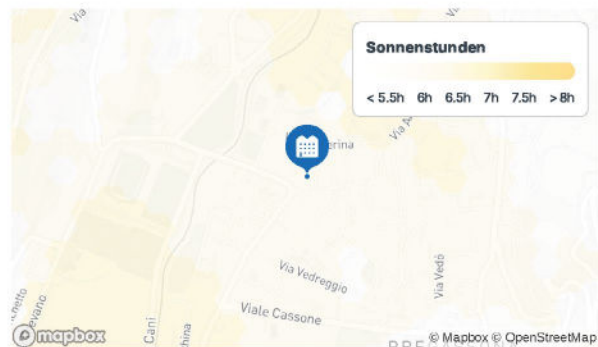
Seesicht



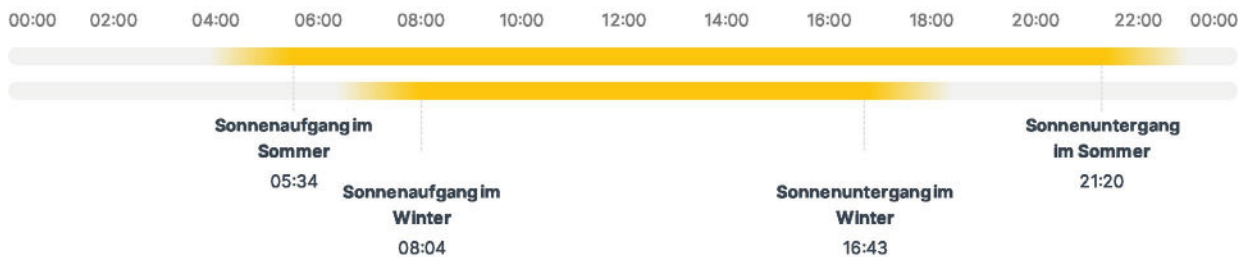
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 6h



Umwelt > Immissionen

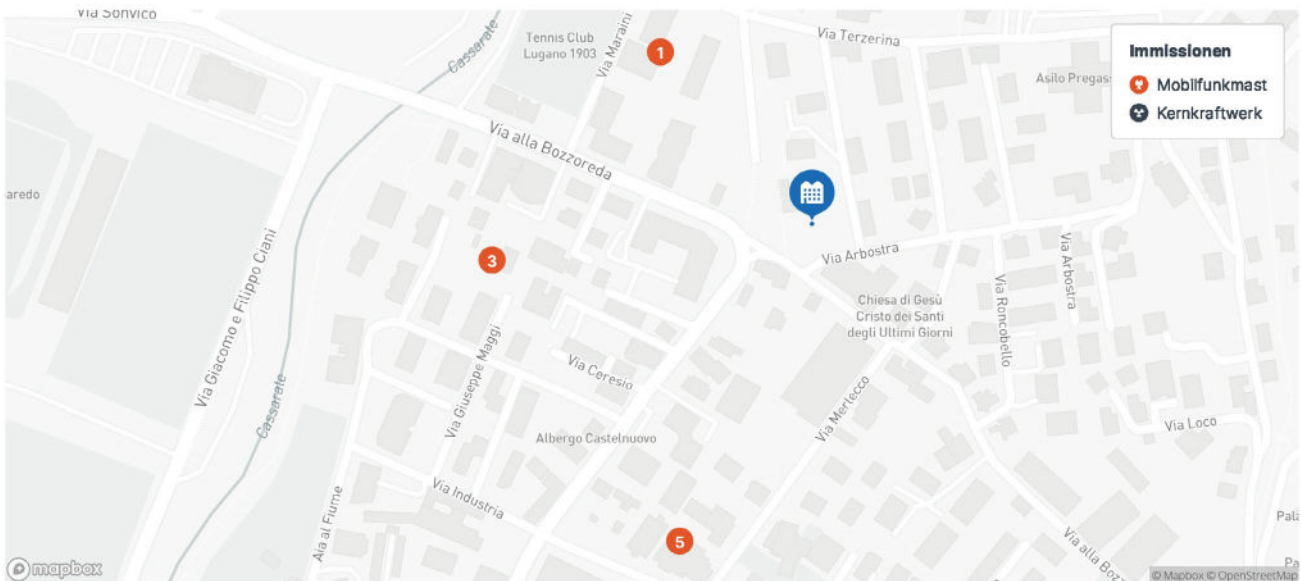
5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.



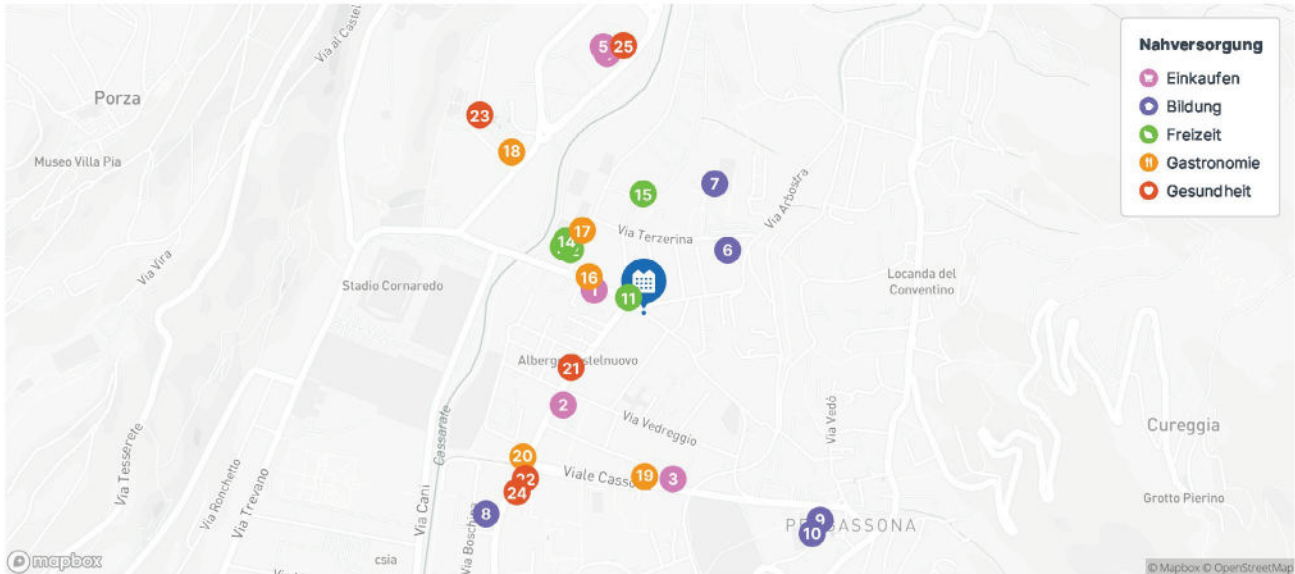
Nächstgelegener Mobilfunkmast: 140 m



Mobilfunkmast

| | | |
|---|---------------|-------|
| 1 | Mobilfunkmast | 140 m |
| 2 | Mobilfunkmast | 218 m |
| 3 | Mobilfunkmast | 218 m |
| 4 | Mobilfunkmast | 246 m |
| 5 | Mobilfunkmast | 246 m |

Nahversorgung



4.6 Einkaufen

| | | |
|---|------------------------|-------|
| 1 | Migros M | 108 m |
| 2 | Aldi Suisse | 313 m |
| 3 | Coop Supermarkt | 424 m |
| 4 | Coop Supermarkt | 515 m |
| 5 | Coop Pronto | 530 m |

4.3 Bildung

| | | |
|----|---------------------------------------|-------|
| 6 | Asilo Pregassona | 199 m |
| 7 | Scuola Media di Pregassona | 273 m |
| 8 | Scuola elementari Bozzoreda | 604 m |
| 9 | Scuola elementare di Probel... | 639 m |
| 10 | Schule | 652 m |

4.5 Freizeit

| | | |
|----|--|-------|
| 11 | Park | 40 m |
| 12 | Sport | 180 m |
| 13 | Sport | 196 m |
| 14 | Tennis Club Lugano 1903 | 196 m |
| 15 | Via Giovanni Maraini 10c, Pr... | 203 m |

4.4 Gastronomie

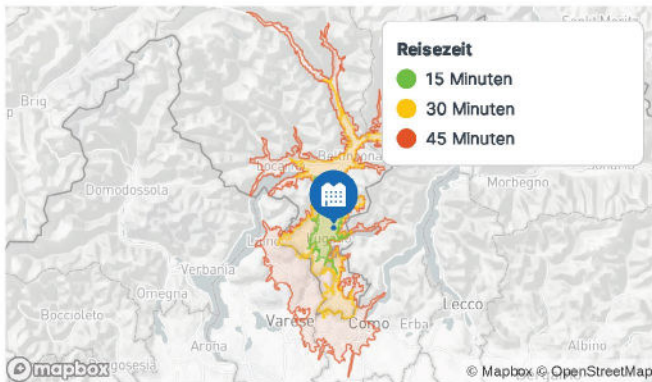
| | | |
|----|-----------------------------|-------|
| 16 | Bar Ufo | 121 m |
| 17 | Bar Tennis | 182 m |
| 18 | Casetta gialla | 408 m |
| 19 | La locanda di Emilio | 416 m |
| 20 | La Civetta | 457 m |

4.7 Gesundheit

| | | |
|----|-------------------------------------|-------|
| 21 | Farmacia Bozzoreda | 237 m |
| 22 | Clinica Viarnetto | 491 m |
| 23 | Centro Veterinario Cornaredo | 519 m |
| 24 | Farmacia Pregassona | 526 m |
| 25 | Farmacia Dr Beretta-Piccoli | 528 m |

Erreichbarkeit

🚗 Auto

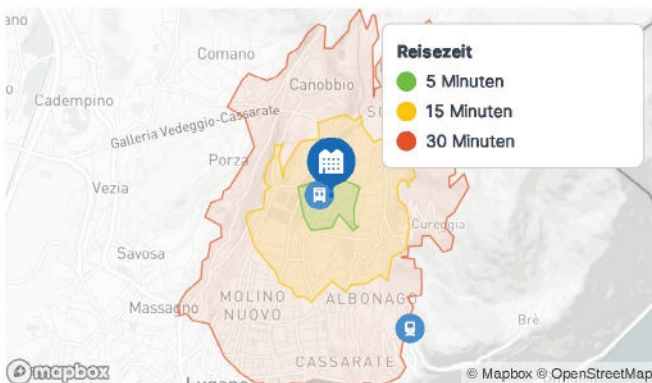


🚧 Autobahnauffahrt 3.1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 88 Einkaufen
- 342 Gastronomie
- 578 Freizeit
- 69 Bildung
- 77 Gesundheit

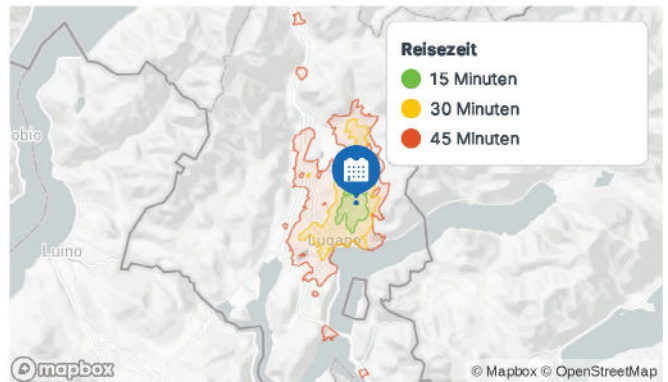
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 8 Einkaufen
- 23 Gastronomie
- 87 Freizeit
- 7 Bildung
- 6 Gesundheit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



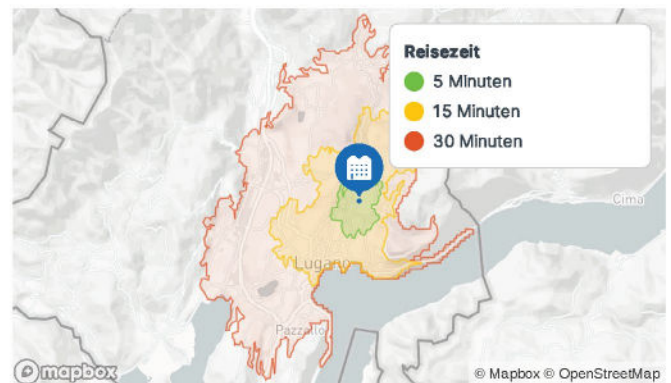
🚆 Bahnhof Aldesago Utoring 1.7 km

🚌 Bus Pregassona, Croce Verde 147 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 15 Einkaufen
- 39 Gastronomie
- 95 Freizeit
- 11 Bildung
- 11 Gesundheit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 43 Einkaufen
- 216 Gastronomie
- 318 Freizeit
- 41 Bildung
- 57 Gesundheit

ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz

DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022