# GIORNICO

## 2-Zimmer-Haus mit Rebberg und Wiese

An ruhiger, sonniger Lage am Dorfrand

## Casetta di 2 locali con vignetta e prato

*Posizione tranquilla, soleggiata nel bordo del comune*

4180/5250

Fr. 175'000.--

GEIERSBERGER IMMOBILIEN

Ufficio: via Ciseri 2b, 6600 Locarno | Tel: 079 643 78 67 | beat.geiersberger@ti-immobili.ch

## Standort | Umgebung

6745 Giornico

Region: Leventina
Lage: ruhig an der Landwirtschaftsgrenze
Aussicht: schöne Aussicht
Schulen: in Giornico
Einkäufe: in Giornico
öffentliche Verkehrsmittel: 200
Entfernung zur nächsten Stadt: 5 km
Autobahnentfernung: 1 km

## Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksgröße: ca. 3489 m2
Grundstückfläche Bauland: 925 m2
Grundstückfläche 1034: 1639 m2
Grundstückfläche 1036: 925 m2
Bauzone: Residenziale R2
Ausnutzung: 0.3
Bebauungsziffer: 30 %
Bauhöhe: 7.5 m
Grenzabstand: 3 m
Servitute: keine
Feriendomizil: nur das Häuschen
Parkplätze: zu erstellen

## Beschreibung

Die Liegenschaft besteht aus drei Parzellen. Während das Grundstück Nr. 1035 als Bauland genutzt werden kann, sind die Parzellen 1034 und 1036 in der Landwirtschaftszone. Auf dem Grundstück 1034 mit 1639 m2 Fläche, wobei 378 m2 in der Bauzone R2 liegt, steht ein Häuschen mit einer Wohnküche mit Kamin im EG und einer Mansarde. Zudem gibt es ein Nebengebäude, das als Lagerhaus oder Werkstatt genutzt werden kann. Die Umgebung besteht aus ebener Wiesenfläche und einem Rebberg. Die Parzelle 1036 ist ebenes Wiesland von 925 m2 Fläche.

Die ebene Baulandparzelle von 925 m2 befindet sich in der Zone Residenziale R2 und ist wie folgt bebaubar. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.3 und die Bebauungsziffer 30 %. Die Bauhöhe beträgt 7.5m. Alle Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser befinden sich an der Grundstückgrenze und die Zufahrt erfolgt mit einem Durchfahrtsrecht über eine Nachbarparzelle. Es bestehen keine Architektur- oder Handwerkerverpflichtungen.

Ein schöner Ausblick erstreckt sich ins Tal und auf die umliegenden Berge.

Das Bauland ist mit dem Auto gut erreichbar. Die anderen beiden Grundstücke haben eine eigene Einfahrt. Die Busstation ist nur 200 m unterhalb an der Kantonsstrasse. Die neue Autobahneinfahrt der A2 in Bodio ist 1 km entfernt. Nach Biasca sind es fünf Autominuten. Im Dorf sind die Schulen und der Denner.

Es besteht die Möglichkeit, das Bauland alleine zu Fr. 285'000.-- zu erwerben und die beiden andere Parzellen zu Fr. 175'000.--, wobei beide Käufer gleichzeitig gefunden sein müssen.

---

## Highlights

- ✓ sehr ruhige Lage
- ✓ gute Ausnutzung des Grundstückes
- ✓ gute Bebauungsmöglichkeit auf flacher Parzelle
- ✓ schöne Aussicht
- ✓ Nähe Dorfzentrum mit Schule und Einkaufsgeschäft
- ✓ hervorragende Autobahn-/ÖV-Anbindung

## Ubicazione | Dintorni

6745 Giornico

Regione: Leventina
Posizione: tranquilla sul confine agricolo
Vista: bellissima vista
Scuole: a Giornico
Acquisti: a Giornico
Mezzi pubblici: 200
Distanza dalla città più vicina: 5 km
Distanza dall'autostrada: 1 km

## Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 3489 m2
Terreno edificabile : ca. 925 m2
Terreno map. 1034: ca. 1639 m2
Terreno map. 1036: ca. 925 m2
Zona: R2
Sfruttamento: 0.4
Occupazione: 30 %
Altezza massima: 7.5 m
Distanza del confine: 3 m
Servitù: no
Abitazione secondaria: solo la casetta
Parcheggi: sul terreno

## Descrizione dell'immobile

La proprietà è composta da tre lotti. Mentre il lotto n. 1035 può essere utilizzato come terreno edificabile, i lotti 1034 e 1036 sono in zona agricola. Sul lotto 1034, con una superficie di 1639 m2, di cui 378 m2 sono in znna R2, si trova una piccola casa con cucina-soggiorno con camino al piano terra e una soffitta. C'è anche un annesso che può essere utilizzato come magazzino o officina. L'area circostante è costituita da prati pianeggianti e da un vigneto. L'appezzamento 1036 è un prato pianeggiante con una superficie di 925 m2.

Il terreno edificabile pianeggiante di 925 m2 si trova nella zona Residenziale R2 e può essere edificato come segue. L'indice di utilizzazione è di 0,3 e l'indice di edificabilità è del 30 %. L'altezza dell'edificio è di 7,5 metri. Tutti gli allacciamenti per l'elettricità, l'acqua e la fognatura si trovano sul confine della proprietà e l'accesso avviene attraverso un lotto confinante con diritto di passaggio. Non ci sono obblighi architettonici o commerciali.

Si gode di una bella vista sulla valle e sulle montagne circostanti.

Il terreno edificabile è facilmente raggiungibile in auto. Gli altri due appezzamenti hanno un proprio vialetto. La fermata dell'autobus si trova a soli 200 metri sulla strada cantonale. Il nuovo ingresso dell'autostrada A2 a Bodio dista 1 km. Biasca è a cinque minuti d'auto. In paese ci sono scuole e un supermercato.

È possibile acquistare il solo terreno edificabile per 285'000.-- franchi e gli altri due lotti per 17'5'000.-- franchi; entrambi gli acquirenti devono essere trovati contemporaneamente.

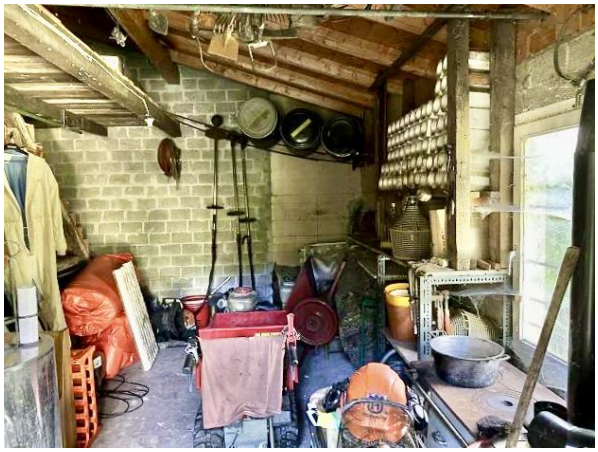
---

## Highlights

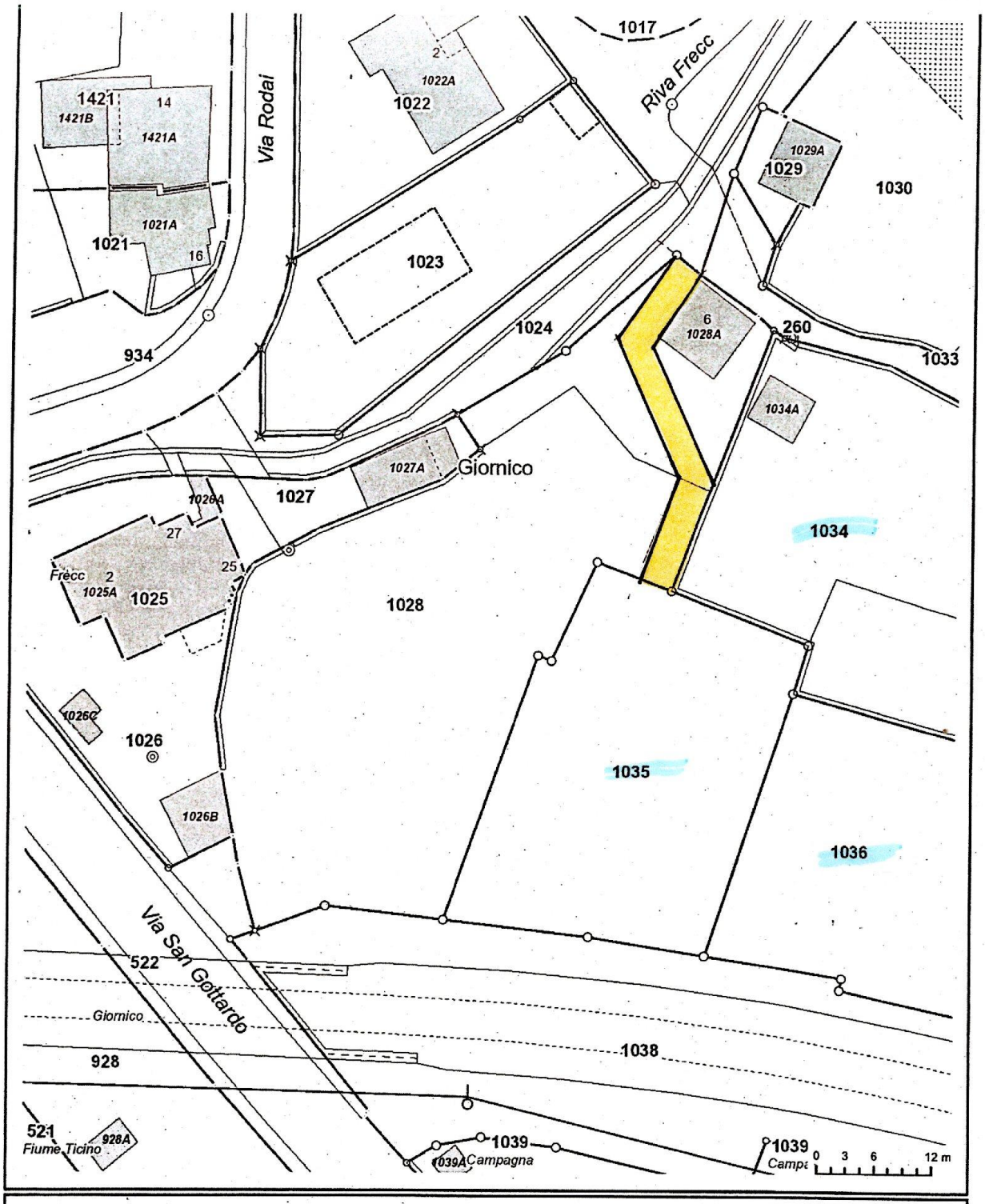
- ✓ Posizione molto tranquilla
- ✓ Buon utilizzo del terreno
- ✓ Buone possibilità di costruzione su un terreno pianeggiante
- ✓ Bella vista
- ✓ Vicino al centro del paese con scuola e negozi
- ✓ Ottimi collegamenti con l'autostrada e i trasporti pubblici

Eingangsbereich und Häusschen | *zona entrata e casetta*

Magazin mit Rasen und Rebberg | *magazino, prato e vigna*



Bauland | *terreno edificabile*




# Misurazione ufficiale

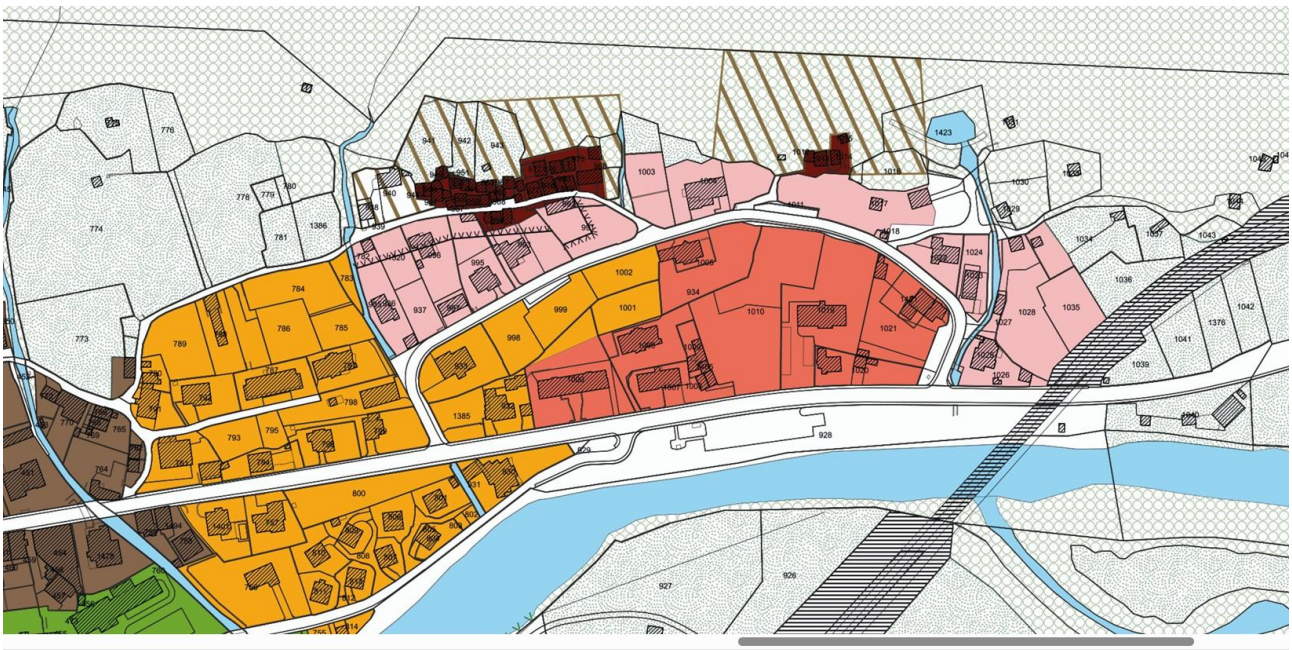
1:500

N

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

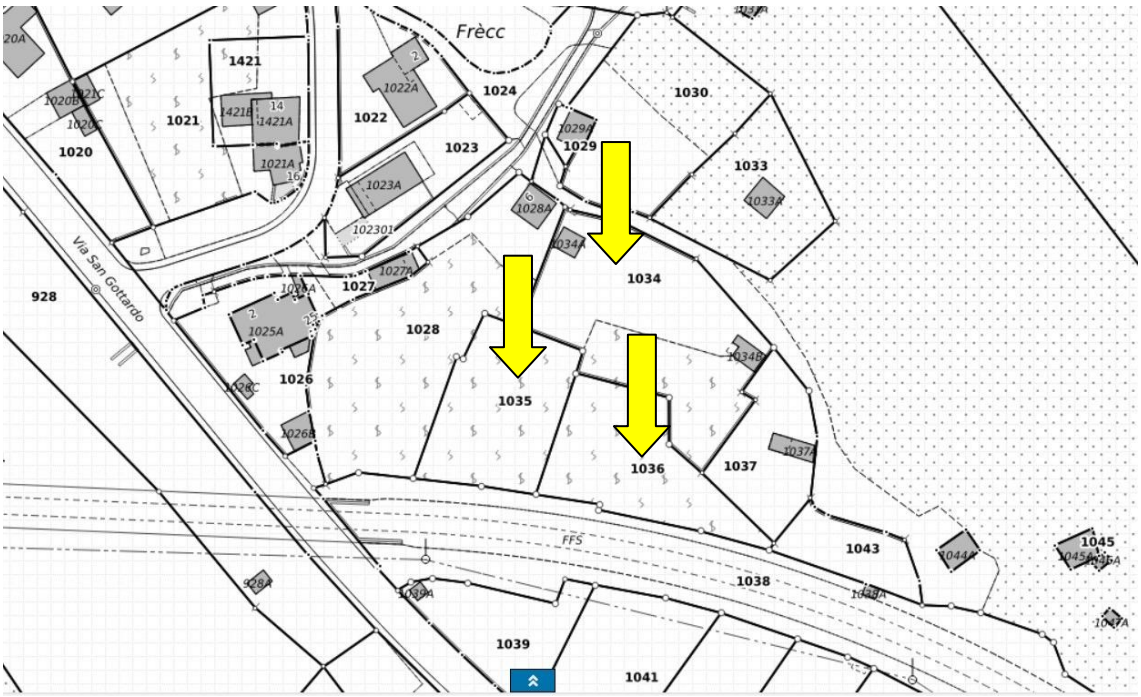
© SIT-TI 1996-2020 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE

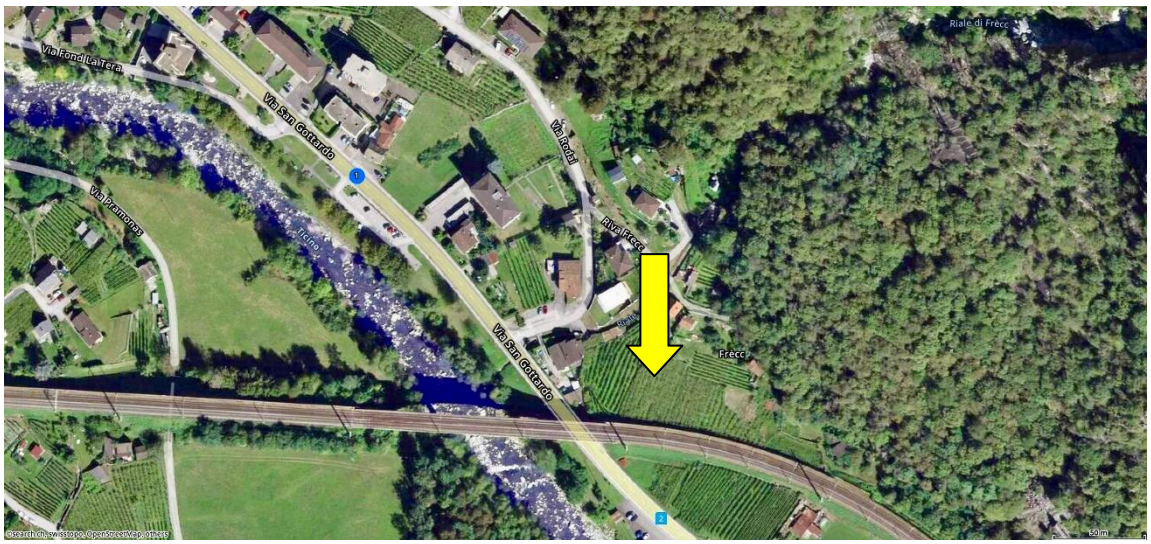
Stampato: 19.02.2020 - 15:28:20

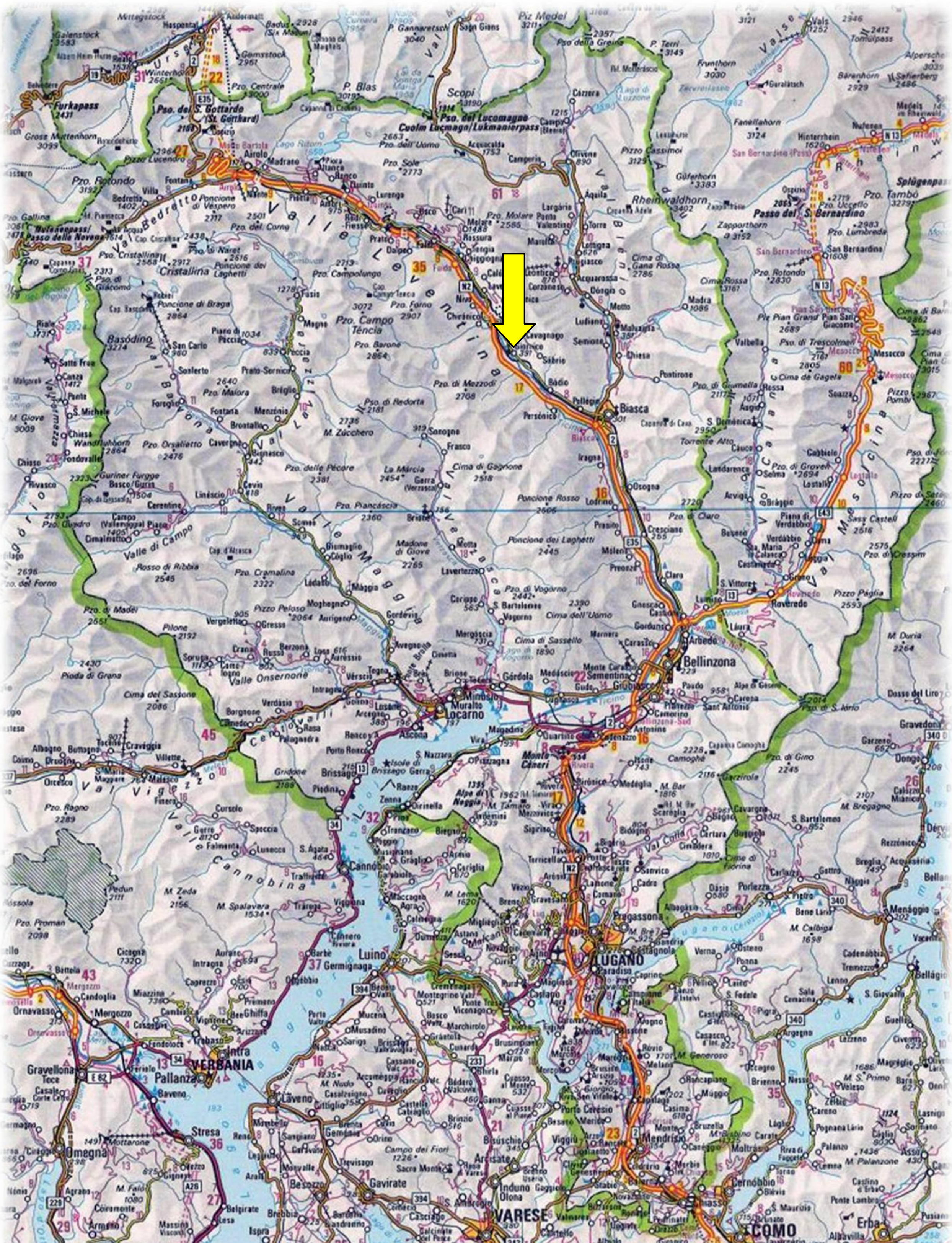


**Art. 28**
R2
Zona residenziale
semi estensiva

La zona residenziale semi estensiva comprende tutta la zona segnata sul piano con il colore rosa.
E' permessa la costruzione di abitazioni, di alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi e aziende artigianali non moleste.
L'indice di sfruttamento massimo è di 0,3. L'indice di occupazione massimo è del 30%.
Il numero massimo di piani abitabili ammesso è di 2: piano terreno e primo piano oppure piani semi-interrato e piano terreno per terreni in pendenza. Piani semi-interrati adibiti ad autorimessa sono ammessi su tereni con una pendenza superiore al 20% a condizione che lo spazio occupato dalle autorimesse non superi il 50% delle facciate.
Lo spazio non occupato dalle autorimesse della facciata a valle dovrà essere convenientemente sistemato: terrapieno, scarpata, piatagioni, ecc.
L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 7,50. Le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 9.
Il Municipio, in accordo con le autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonica (tipo e colore dell'intonaco, dimensioni e tipo delle aperture, ecc.) nonché di orientamento e volumetria degli edifici alfine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio.
Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti della LE.
E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta e la costruzione di stalle.


Frècc
1421
1021
1020
1022
1024
1023
1030
1029
1033
1034
1027
1028
1026
1035
1036
1037
1043
1045
1038
1039
1041
928
Via San Gottardo
FFS


Via Fond La Tera
Via San Gottardo
Via Rodai
Riva Frècc
Via Pramonas
Ticino
Frècc
Riale di Frècc
Via San Gottardo
50 m

Giornico
Via Castello
Via San Gottardo
Via Fond La Tera
Via Pramonas
Via Cribiago
Via Rodai
Via San Gottardo
Visc
200 m

TICINO | Giornico