



Ufficio-laboratorio di 3 locali

RESIDENZA "PANORAMA" - LOCARNO
ID 116080044-45

THE
RE/MAX
COLLECTION



Piazza Grande

Benvenuti a Locarno

La città del cinema sul Lago Maggiore

2'300 ore di sole all'anno e una chiesa la cui fondazione rimanda ad un'apparizione mariana - tutto questo è Locarno, la più calda città della Svizzera adagiata sulla riva settentrionale del Lago Maggiore.

La vegetazione meridionale, caratterizzata da palme o limoni, cresce al centro di Locarno conferendole il suo particolare fascino. Il suo cuore è la Piazza Grande, famosa per il festival cinematografico che vi si tiene ogni anno. Gli stretti vicoli del centro storico convergono tutti verso la Piazza. A margine del

centro storico si erge la fortificazione del Castello Visconteo, risalente al XII secolo, di cui un quinto circa si conserva ancora nello stato originale.

Al di sopra di Locarno, a Orselina, si trova il Santuario della Madonna del Sasso, la cui fondazione si rimanda ad un'apparizione mariana. È la principale attrattiva turistica di Locarno, con una fantastica vista sulla città, sul lago e sulle montagne. (www.myswitzerland.com)

Moltiplicatore comunale d'imposta 2023: 90%

Sito comunale: www.locarno.ch

Sito ente turistico: www.ascona-locarno.com



Vista sul Locarnese / Blick auf die Region Locarno

Willkommen in Locarno

Locarno – Die Filmstadt am Lago Maggiore

2'300 Sonnenstunden im Jahr und eine Kirche, deren Gründung auf eine Marienerscheinung zurückgeht – das ist Locarno, die wärmste Stadt der Schweiz. Sie liegt am Nordufer des Lago Maggiore.

Südländische Pflanzen wie Palmen oder Zitronenbäume gedeihen mitten in Locarno und verleihen der Stadt ihren besonderen Charme. Deren Herz ist die Piazza Grande, bekannt durch das jährlich stattfindende Filmfestival. Die engen Altstadtgassen laufen alle auf die Piazza zu. Am Rand der Altstadt steht das aus dem 12. Jahrhundert stammende Castello Visconteo, eine

Burg, von der noch etwa ein Fünftel im ursprünglichen Zustand erhalten ist. Prunkvolle Palazzi bergen einzigartige Kunstsammlungen.

Oberhalb Locarno in Orselina liegt die Wallfahrtskirche Madonna del Sasso, deren Gründung auf eine Marienerscheinung zurückgehen soll. Sie ist die Hauptsehenswürdigkeit Locarnos mit fantastischer Aussicht auf die Stadt, den See und die Berge. (www.myswitzerland.com)

Steuerfuss 2023: 90%

Gemeindewebseite: www.locarno.ch

Webseite Tourismusbüro: www.ascona-locarno.com

Lavorare in città

Arbeiten in der Stadt

La Residenza Panorama è situata in posizione centrale e strategica, a pochi minuti a piedi dal Lungolago, dal Lido, dalla meravigliosa Città Vecchia, dal Centro con la sua famosa Piazza Grande, da tutti i maggiori servizi ed esercizi commerciali, pur garantendo silenzio e tranquillità. Anche la magnifica area di svago verde "Bosco isolino" si trova a soli due isolati.

Il complesso signorile "Residenza Panorama" di 14 piani, con la sua struttura alta ed elegante, caratterizza in modo inconfondibile il centro di Locarno.

Die Residenza Panorama ist zentral und strategisch günstig gelegen, nur wenige Gehminuten von der Seepromenade, dem Strandbad, der schönen Altstadt, dem Zentrum mit der berühmten Piazza Grande, allen wichtigen Dienstleistungen und Geschäften entfernt, und bietet gleichzeitig Ruhe und Erholung. Auch das herrliche grüne Freizeitgelände "Bosco isolino" befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der 14-stöckige Wohnkomplex "Residenza Panorama" prägt mit seinem hohen, eleganten Erscheinungsbild unverkennbar das Zentrum von Locarno.





Luminoso ufficio-laboratorio

Helles Büro-Labor

Questo luminoso ufficio-laboratorio di 3 locali con una superficie abitabile lorda di ca. 85 m2 si compone come segue:

- atrio con armadi a muro, corridoio
- laboratorio con allacciamenti per la cucina
- due uffici
- doccia-wc

Ev. residenza secondaria.

2 posteggi in autorimessa ed una cantina inclusi nel prezzo.

Dieses helle 3 Zimmerbüro-Labor mit einer Brutto-Wohnfläche von ca. 85 m2 setzt sich wie folgt zusammen:

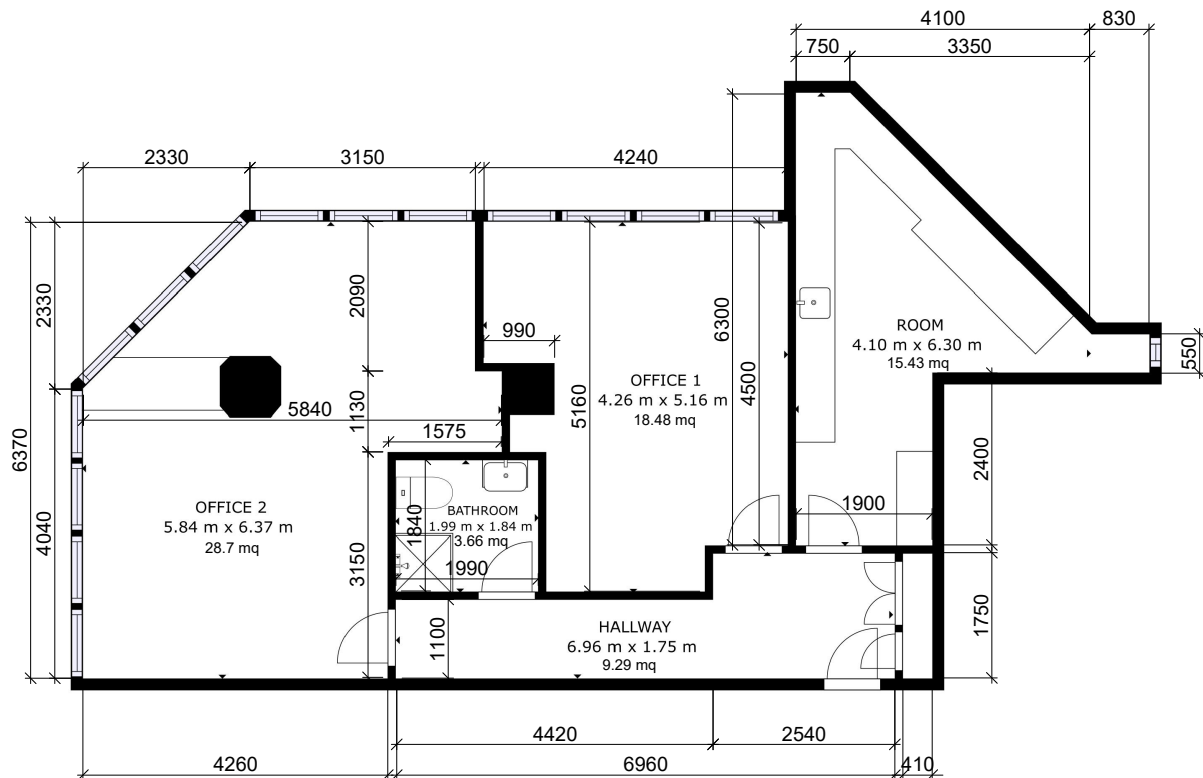
- Atrium mit Einbauschränken
- Labor mit Anschluss für eine Küche
- zwei Büros
- Dusche-WC

Ev. Zweitwohnsitz.

2 Garagenstellplätze und 1 Kellerabteil sind ist im Preis inbegriffen.

Piano ufficio-laboratorio no. 13

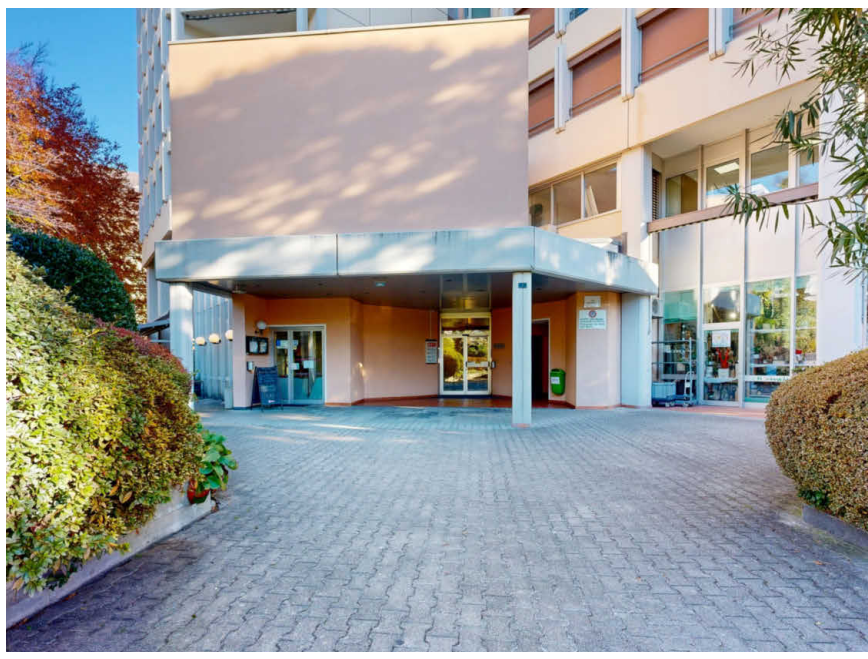
Plan Büro-Labor Nr. 13











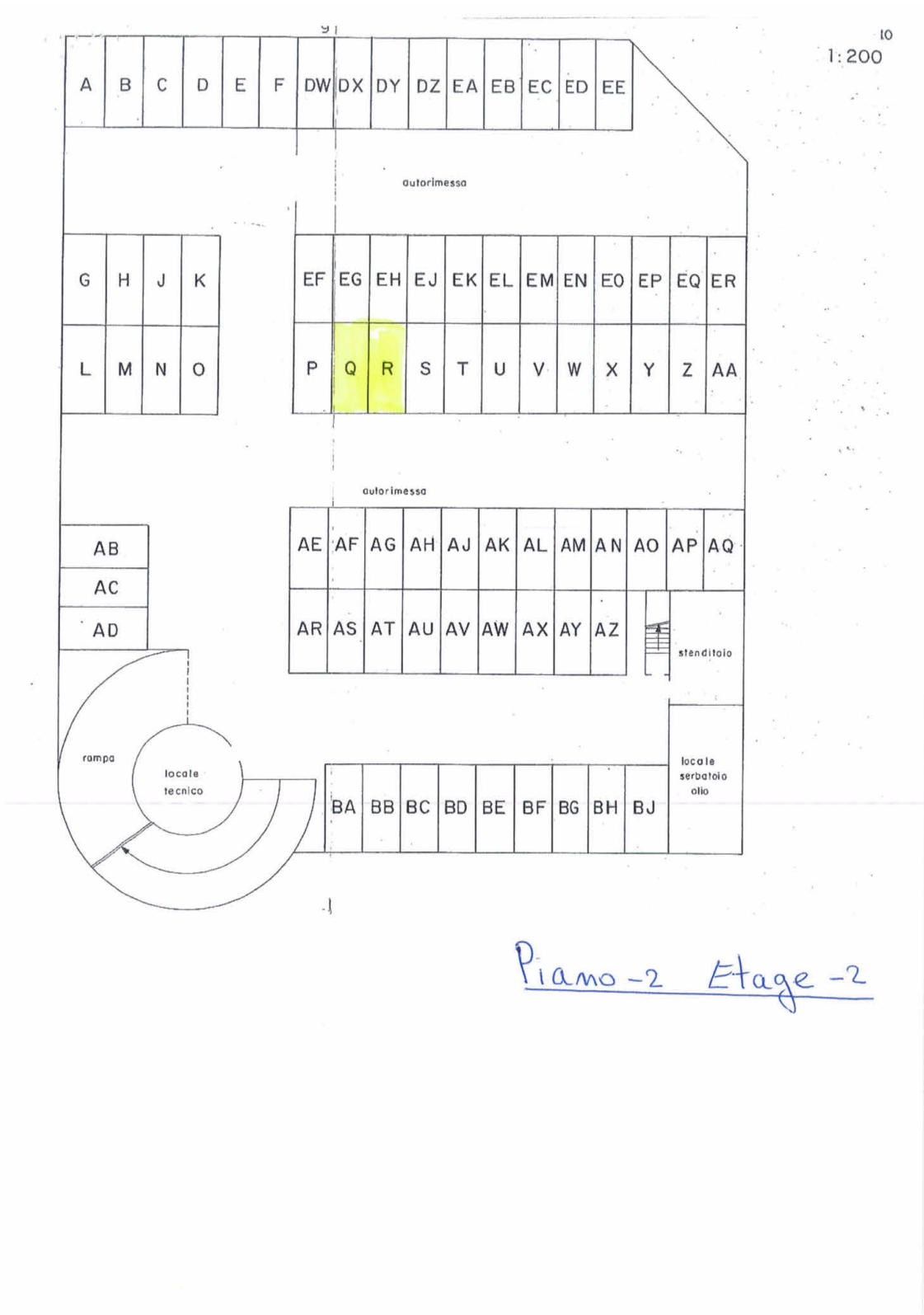


12



Posteggi assegnati

Zugeteilte Parkplätze



Piano -2 Etage -2

Visiti immediatamente l'appartamento... Besichtigen Sie die Wohnung sofort...

Entri nell'immobile ora. Le spieghiamo come fare:

- **attivi la fotocamera del suo cellulare o tablet**
- **inquadri il codice QR**
- **clicchi sul link dell'oggetto che compare sul suo schermo**

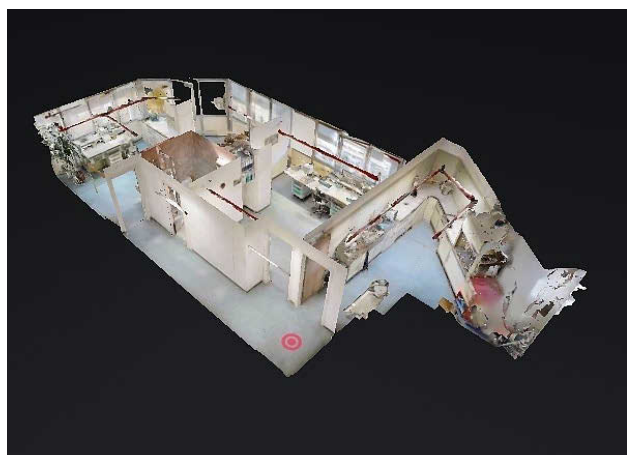


Begeben Sie sich in die Immobilie. Wir erklären Ihnen, wie es geht:

- **Aktivieren Sie die Kamera Ihres Mobiltelefons oder Tablets**
- **Richten Sie die Kamera auf den QR Code**
- **Klicken Sie auf den Link zum Objekt der auf Ihrem Display erscheint**



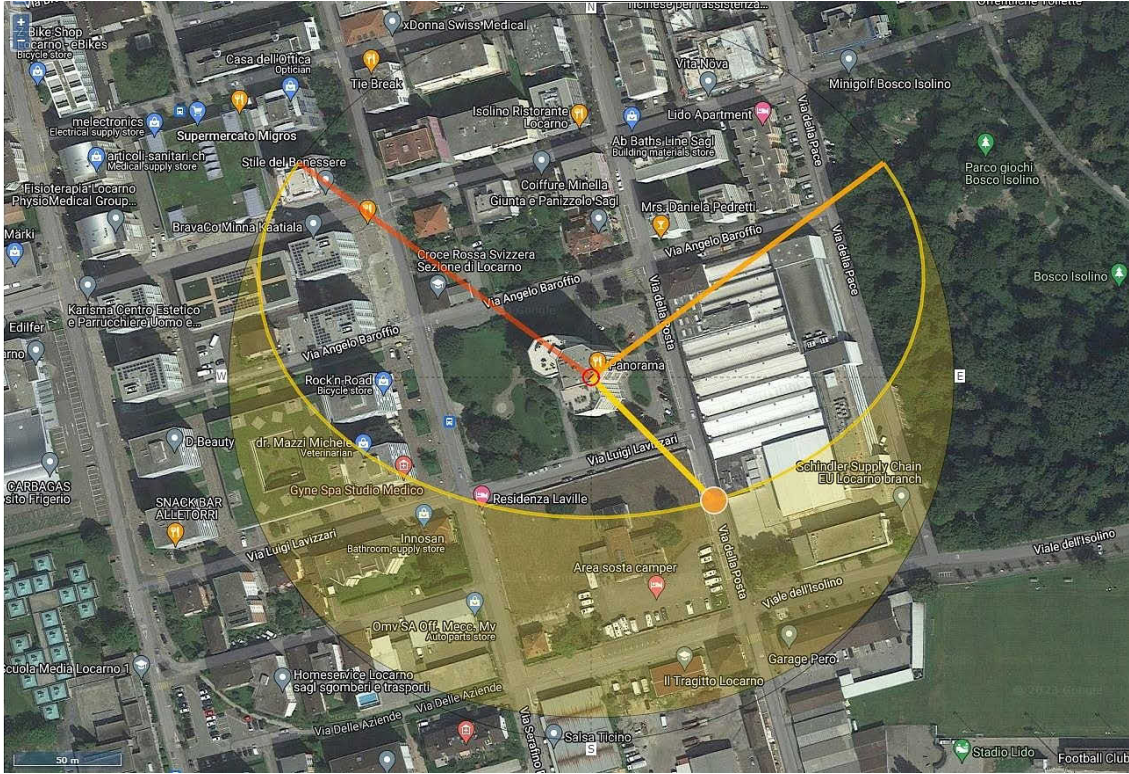
<https://my.matterport.com/show/?m=TUwFNQ3i2G5>



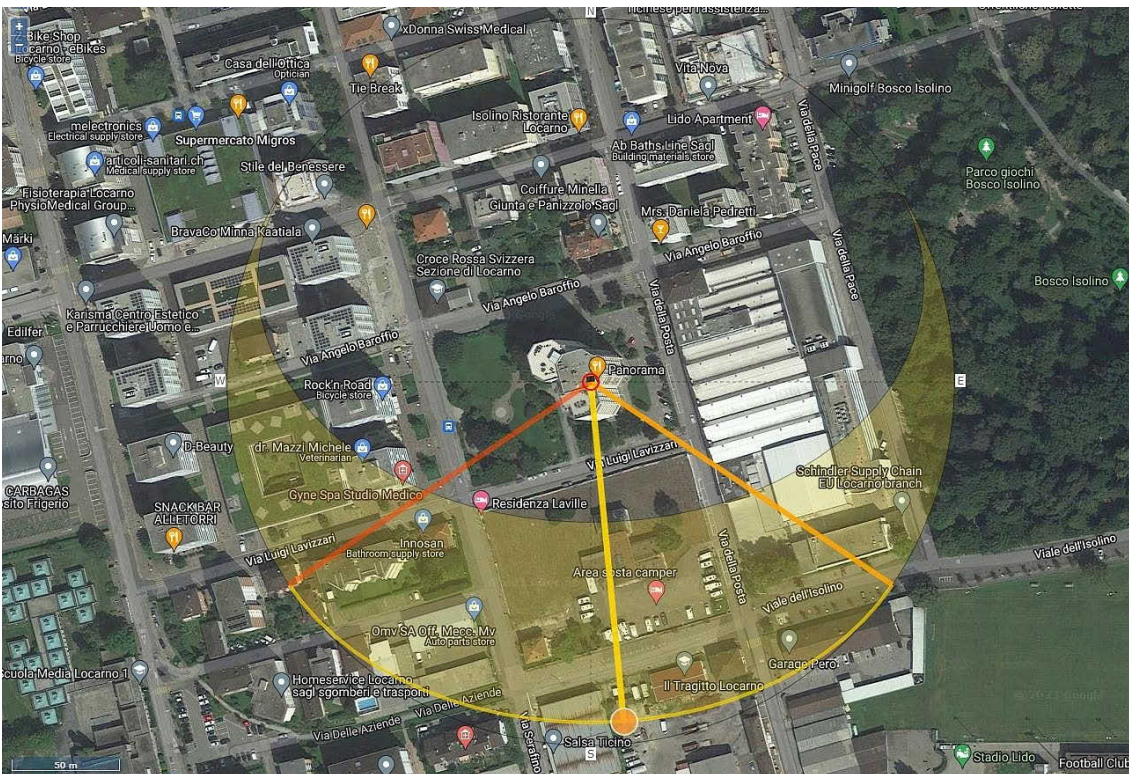
Modello 3D / 3D Modell

Esposizione solare

Besonnung



Estate / Sommer 21.06.



Inverno / Winter 21.12.



0 100 200 300m
Scala 1: 10'000
Stampato il 17.03.2023 08:26 MEZ
<https://s.geo.admin.ch/9e19d1325b>

www.geo.admin.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geo-informazioni, i dati e servizi.

Responsabilità: Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'esattezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera, anno. http://www.disclaimer.admin.ch/basi_legali.html

© CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC, UFT

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
in collaboration with the cantons

Posizione e distanze Lage und Entfernungen

- Area di svago "Bosco Isolino": 300 m - 5 minuti a piedi
- Farmacia: 350 m - 5 minuti a piedi
- Supermercato Migros: 300 m - 5 minuti a piedi
- Supermercato Aldi: 500 m - 7 minuti a piedi
- Piazza Grande: 600 m - 10 minuti a piedi
- Lido: 760 m - 10 minuti a piedi
- Ascona / Bellinzona / Lugano: 3.6 / 23 / 42 km
- Brissago confine di stato: 13 km
- Aeroporto Milano Malpensa: 110 km - 1 h 30
- Freizeitgelände "Bosco Isolino": 300 m - 5 Minuten zu Fuss
- Apotheke: 350 m - 5 Minuten zu Fuss
- Supermarkt Migros: 300 m - 5 Minuten zu Fuss
- Supermarkt Aldi: 500 m - 7 Minuten zu Fuss
- Piazza Grande: 600 m - 10 Minuten zu Fuss
- Lido (Badeanstalt): 760 m - 10 Minuten zu Fuss
- Ascona / Bellinzona / Lugano: 3.6 / 23 / 42 km
- Brissago Staatsgrenze: 13 km
- Flughafen Mailand Malpensa: 110 km - 1 h 30

Dati importanti in sintesi

Wichtige Daten im Überblick

INFORMAZIONI GENERALI

ID: 116080044-45
Tipo immobile: ufficio-laboratorio
Denominazione stabile: Residenza "Panorama"
Via e no. civico: Via Luigi Lavizzari 2
CAP e luogo: 6600 Locarno
Particella no.: 42 RFD Locarno
Destinazione: residenza primaria, ev. secondaria
Anno di costruzione: 1982
Ascensore: sì
N° di piano: piano ammezzato di totale 14
Stato: da rinnovare
Vista: sulle montagne
Disponibile: da subito / da concordare
Superficie abitabile lorda: ca. 85 m2
Balcone: non a disposizione
Lavanderia: 4 condominiali con stenditoi

Scomparto cantina: "BT"

INFORMAZIONI ENERGETICHE

Tipo di riscaldamento: centrale ad olio
Distribuzione di calore: serpentine a pavimento

FINITURE INTERNI

Pavimentazione: novilon in tutto l'appartamento
Finestre: doppi vetri

INFORMAZIONI ESTERNO E POSTEGGI

Giardino: condominiale
Accesso: diretto veicolare e pedonale
Posteggi: due in autorimessa "Q" e "R"

PROPRIETÀ PER PIANI

Ufficio-laboratorio no.: 13
Foglio PPP: 5653
Quota di valore: 5.800/1'000
Spese condominiali mensili: ca. CHF 270.--
Quota annua fondo rinnovamento:
CHF 870.--/2023
Saldo fondo rinnovamento al 31.12.2022:
CHF 738'331.89

PREZZO DI VENDITA: su richiesta

ALLGEMEINE DATEN

ID: 116080044-45
Immobilien-Typ: Büro-Labor
Name der Liegenschaft: Residenz "Panorama"
Strasse und Nr.: Via Luigi Lavizzari 2
PLZ und Ort: 6600 Locarno
Parzelle Nr.: 42 Grundbuch Locarno
Nutzung: Erst, ev. Zweitwohnsitz
Baujahr: 1982
Lift: ja
Stockwerk: Zwischengeschoss von Total 14
Zustand: renovierungsbedürftig
Sicht: auf die Berge
Verfügbar: ab sofort / nach Vereinbarung
Brutto-Wohnfläche: ca. 85 m2
Balkon: keiner
Waschküche: 4 gemeinschaftliche, mit
Trockenraum
Kellerabteil: "BT"

ENERGIE-INFORMATIONEN

Heizungstyp: zentrale Ölheizung
Wärmeverteilung: Bodenheizung

INNENAUSFÜHRUNGEN

Bodenbeläge: Novilon in der ganzen Wohnung
Fenster: Doppelverglasung

AUSSENINFORMATIONEN UND PARKPLÄTZE

Garten: gemeinschaftlich
Zugang: direkter für Fahrzeuge und Fussgänger
Parkplätze: in der Tiefgarage "Q" und "R"

STOCKWERKEIGENTUM

Büro-Labor Nr.: 13
StWE-Nr.: 5653
Wertquote: 5.800/1'000
Monatliche Gemeinschaftskosten: ca. CHF 270.--
Jährlicher Erneuerungsfondsbeitrag:
CHF 870.--/2023
Saldo Erneuerungsfonds 31.12.2022:
CHF 738'331.89

VERKAUFSPREIS: auf Anfrage

Importante da sapere

Wichtig zu wissen

- **Il presente breve opuscolo** può dare solo una prima impressione dell'oggetto. Non sostituisce la diretta conversazione confidenziale. Per una consulenza personale sono a sua disposizione come agente immobiliare di riferimento. Contattatemi in modo da chiarire le vostre domande o per fissare un appuntamento per una prima visita.
 - **Una visita della proprietà** è consentita solo con l'agente immobiliare responsabile della stessa. L'ingresso a terreni o immobili (proprietà private) senza accompagnamento può comportare in Svizzera una denuncia.
 - **Le visite hanno senso** solo se si conoscono già le condizioni di finanziamento o almeno si ha già contattato un istituto bancario a questo scopo. Vogliamo rendervi attenti che in caso di acquisto di un appartamento o casa di vacanza, in territorio elvetico o straniero, la percentuale necessaria di fondi propri è maggiore. Siamo lieti di potervi dare ulteriori informazioni in merito.
 - **Tutte le informazioni fornite sono senza garanzia. S.E.&O.** Per l'accuratezza o la completezza delle stesse, nessuna responsabilità può essere attribuita a RE/MAX. Queste informazioni dovrebbero essere controllate, in ogni caso, dalle parti interessate.
 - **Questo opuscolo** è destinato solo a lei e non può essere in ogni modo riprodotto o modificato senza il nostro consenso, in nessuna forma.
 - **La proprietà in vendita** può essere considerata sicuramente riservata per voi quando la riservazione è firmata e l'acconto viene versato sul nostro conto o quello del notaio.
 - **Le tasse d'oneri e di registrazione, le spese di registrazione e le imposte di trasferimento** sono a carico dell'acquirente. Tali costi ammontano a circa il 2,2 % in Ticino (a seconda del notaio).
 - **Eventuali plusvalenze e la provvigione sono a carico del venditore.**
-
- **Die vorliegende Kurzbroschüre** soll und kann Ihnen nur einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Sie ersetzt jedoch nicht das direkte, vertrauliche Gespräch. Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen als lokaler RE/MAX Makler gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich zur Klärung der ersten Fragen oder zur Vereinbarung eines ersten Besuchstermins.
 - **Eine Besichtigung des Objektes** ist nur mit dem zuständigen Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen.
 - **Besichtigungen machen nur Sinn**, wenn Sie über die Finanzierung bestens Bescheid wissen oder bereits mit einem Bankfachmann darüber gesprochen haben. Insbesondere bei Ferienobjekten oder Objekten im Ausland gilt zu beachten, dass ein höherer Eigenmittelanteil nötig ist. Gerne geben wir Ihnen dazu weitere Informationen.
 - **Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.** Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann seitens RE/MAX keine Gewähr übernommen werden, diese sollten vom Interessenten in jedem Falle kontrolliert werden.
 - **Diese Broschüre** ist nur für Sie persönlich bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch in irgendeiner Form Dritten zur Verfügung gestellt werden.
 - **Das Objekt** gilt als definitiv für Sie reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von Ihnen unterzeichnet ist und die Anzahlung bei uns oder dem Notar eingegangen ist.
 - **Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten** sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Diese Kosten belaufen sich im Tessin auf ca. 2,2 % (je nach Notar).
 - **Die allfällige Grundstückgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.**

La no. 1 nell'immobiliare

Rund um Immobilien die Nr. 1

The RE/MAX Collection

La mongolfiera RE/MAX, famosa in tutto il mondo, sorvola il Ticino da 23 anni e ci porta in viaggio ogni giorno per i nostri clienti. Conosciamo il nostro mercato come il palmo della nostra mano.

La nostra rete comprende oltre 120'000 consulenti in più di 100 paesi. Sia a livello nazionale che internazionale, la cooperazione e lo scambio sono nel nostro DNA, siamo il primo contatto giusto intorno al settore immobiliare.

Non importa quindi dove si trovi l'immobile - parlate con noi e saremo lieti di aiutarvi.

Der weltweit bekannte RE/MAX-Heissluftballon fährt seit 23 Jahren auch über das Tessin. Wir sind mit ihm täglich für unsere Kunden unterwegs und kennen deshalb unseren Markt wie unsere Westentasche. Weil unser Netzwerk über 120'000 Makler auch national und international in über 100 Ländern umfasst und die Zusammenarbeit und der Austausch in unserer DNA steckt, sind wir die richtigen ersten Ansprechpartner rund um Immobilien. Egal also wo es um Immobilien geht – sprechen Sie mit uns und wir helfen Ihnen gerne.