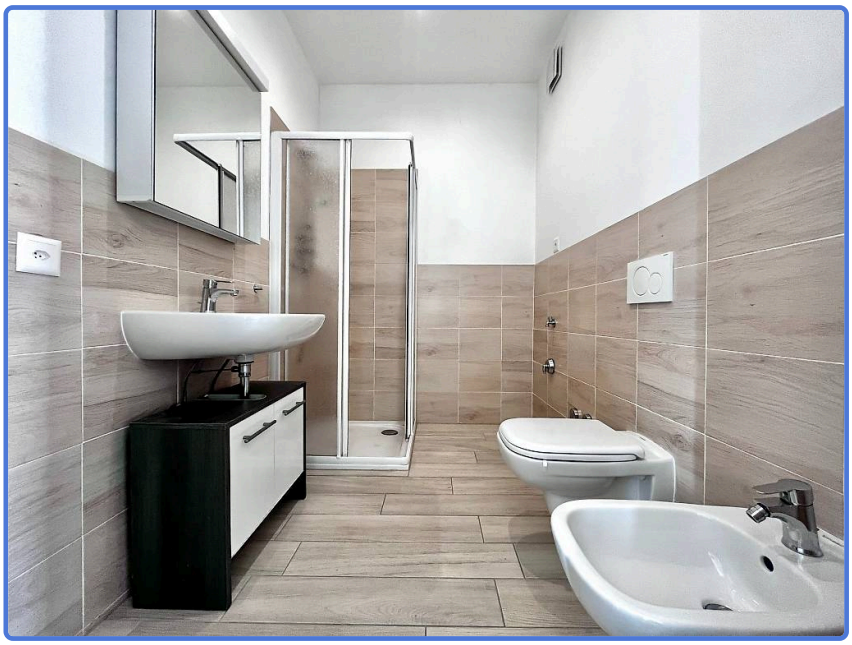
Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

VILLA D'EPOCA RISTRUTTURATA CON CINQUE UNITÀ E RENDITA IMPORTANTE A CHIASSO.

Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch



Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

DESCRIZIONE

A Chiasso, comune del Ticino famoso per la sua prossimità al confine e per la sua comodità ai servizi, proponiamo alla vendita una villa d'epoca debitamente rinnovata in stabile misto commerciale/residenziale per investimento a reddito.

L'immobile si trova in ottima posizione a pochi passi dal centro cittadino, nelle immediate vicinanze di tutti i servizi nonché dell'ingresso autostradale.

La palazzina, di dimensioni modeste, si compone di due unità residenziali e tre appartamenti ad uso ufficio, già tutti affittati.

La rendita dell'investimento immobiliare si attesta al 4,7% annuo netto con incassi annuali al netto delle spese di CHF 61'900.--, una cifra particolarmente interessante per questa tipologia di operazioni immobiliari.

La palazzina si trova attualmente in perfetto stato manutentivo. Tra il 2017 e il 2018 sono state effettuate importanti opere di miglioria che hanno visto il rifacimento della facciata, il rinnovo dell'impianto elettrico e idraulico, l'installazione di un nuovo sistema di climatizzazione e l'inserimento di un efficiente sistema di diffusione a serpentine di calore.

Data la posizione in una zona R7I, (una località ad alta intensità abitativa), è possibile all'occorrenza abbattere la palazzina esistente, creando un piccolo condominio di sette piani. In questo senso è già stata realizzata una bozza iniziale per il progetto.

Come citato le unità a disposizione dell'immobile sono attualmente completamente affittate. Vedendo questo fattore in relazione anche all'ottimo stato dell'immobile che permette di evitare fastidiosi oneri, il frutto dell'investimento si potrà cogliere immediatamente senza operazioni di ricerca di inquilini o ingenti opere di restauro.

Il riscaldamento è provvisto da sistemi autonomi a gas, aiutato da bei serramenti in legno e isolante vetrocamera.

Ulteriore punto da tenere in considerazione è la possibilità di ritirare l'ipoteca esistente, con tassi particolarmente interessanti, valida fino al 2029.

Esternamente sono disponibili diversi posti auto non coperti e garage. Per ulteriori informazioni pregasi contattare l'ufficio.

UNA RESIDENZA DA NON LASCIARSI SFUGGIRE!!

Prezzo CHF 1'350'000.--

Casa Lugano Immobiliare SA
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano
Tel. +41 91 945 03 32
www.casalugano.ch | info@casalugano.ch

TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Reddito	Mendrisio	Chiasso
DISPONIBILITÀ	APPARTAMENTI	ATTIVITÀ COMMERCIALI
Disponibile	2	3
SUPERFICIE FONDO	ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	
484 mq	2018	