

## FÜNFTE - ARNORENGO 2. MEHRFAMILIENHAUS UND/ODER EINKOMMENSHAUS MIT GRUNDSTÜCK



CH - 6777 QUINTO  
Parzelle Nr. 2649

- GEBÄUDE CA. 165 <sup>m2</sup> A FLOOR - mit 2 renovierten 5,5 / 3,5-Zimmer-Wohnungen
- STABLE-MAGAZIN 55 <sup>m2</sup>;
- LAND - ca. 1'700 <sup>m2</sup>

Gesamtfläche 1.920,00 <sup>m2</sup>

**VERKAUFSPREIS GEBÄUDE + GRUNDSTÜCK: 950'000.-  
CHF**

Informationen:

079 507 88 71 Giulia Taragnoli  
079 459 91 92 Angelo Jelmini

## 1 SITUATION

Es liegt in der Gemeinde Quinto im Oberen Leventina-Tal auf einer Höhe von 1013 Metern über dem Meeresspiegel und hat ca. 1.000 Einwohner. Die Gemeinde Quinto gilt als besonders geeignet für den Erstwohnsitz im Oberen Tal. Die Nähe zu den Autobahnanschlüssen der A2 und die Nähe zum Bahnhof Ambri erleichtern die Anbindung an die wichtigsten städtischen Zentren des Kantons.

Biasca: 20 Min. / Bellinzona: 35 Min. / Locarno: 45 Min. / Lugano: 50 Min.

Quinto liegt auf der linken Talseite und ist nach Süden ausgerichtet, in einer ganzjährig sonnigen Gegend. Das Gebäude befindet sich am Rande des Dorfes in einer ruhigen Gegend, nur einen Steinwurf vom Dorfplatz, dem Rathaus, der Kirche und den Autobahnanschlüssen entfernt. Geschäfte, Schulen und Einrichtungen der Grundversorgung sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Bushaltestelle Arnorengo der Linie 117 (Airolo, Bahnhof - Dalpe) und der Linie 116 (Ambri-Piotta, Bahnhof - Lurengo) ist nur eine Minute zu Fuß entfernt. Von dort aus sind die wichtigsten Freizeiteinrichtungen und die verschiedenen Wanderwege bequem zu erreichen.



- Die Bushaltestelle Arnorengo (Linien 117 und 116) ist nur 1 Minute zu Fuß entfernt.
- Eine 5-minütige Fahrt von der Autobahnausfahrt Quinto-Varenzo entfernt.
- 5 Autominuten vom SBB-Bahnhof und der Sekundarschule Ambri entfernt.
- In 5 Autominuten erreichen Sie die Gotthard Arena.
- Das Skigebiet Airolo ist 15 Autominuten entfernt.



## 2 BESCHREIBUNG

Die Parzelle befindet sich stromabwärts der Gemeindestraße, die Quinto mit Varenzo verbindet. Das Grundstück besteht aus einem Baugrundstück mit einem vierstöckigen, teilweise unterkellerten Haus und einem Nebengebäude für Lagerzwecke. Das Gebäude wurde 1920 erbaut, 1960 aufgestockt und 2018 teilweise renoviert. Nach der aktuellen Gemeindeplanung befindet sich die Liegenschaft in der Zone für öffentliche Gebäude privater EPs (Art. 53 NAPR).

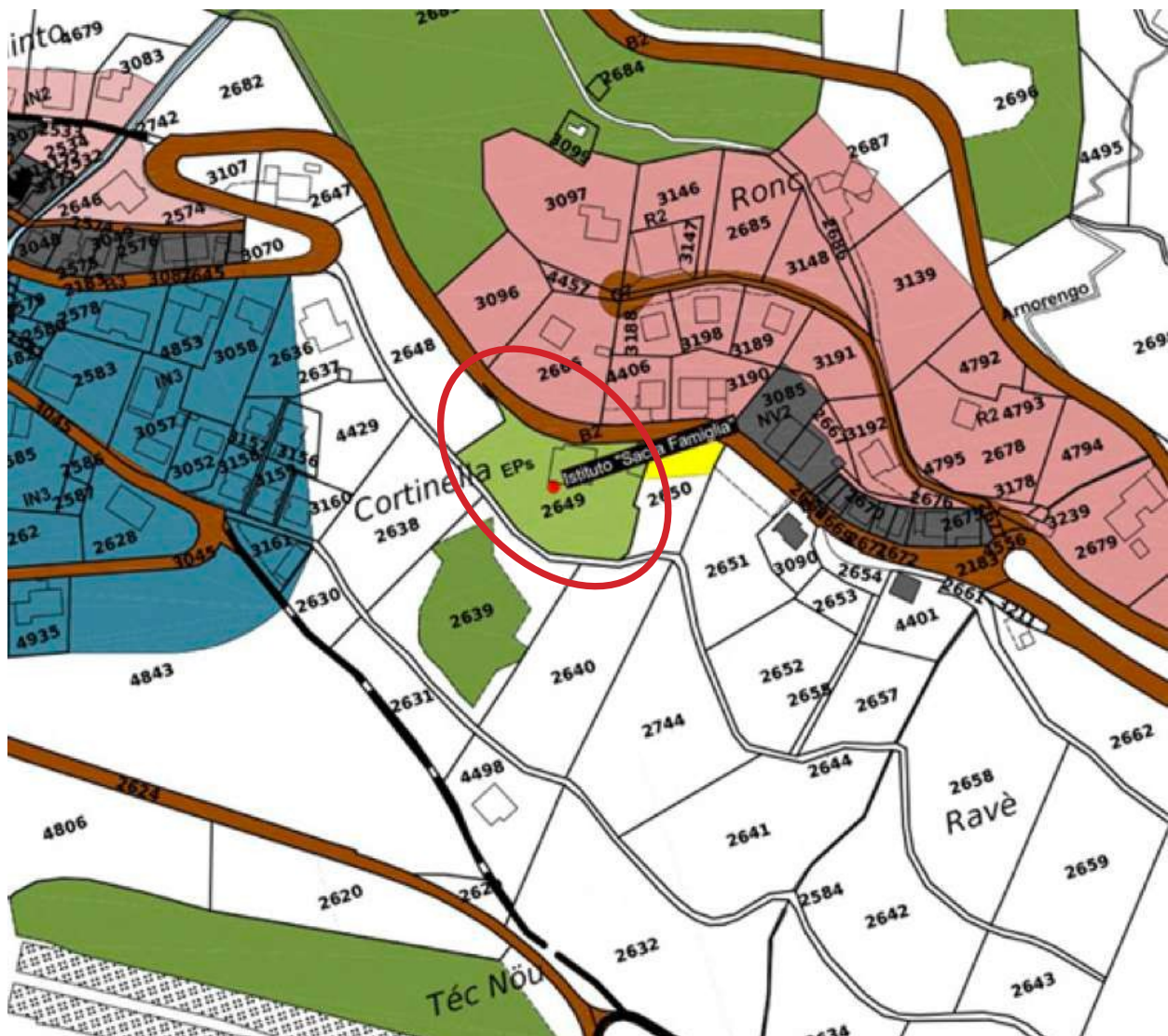
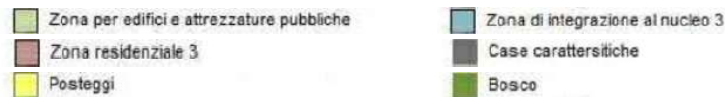
## METRIZITÄT

- Hauptgebäude 2649A = 165 m<sup>2</sup>;
- Lagergebäude 2649B = 55 m<sup>2</sup>;
- Grundstück= 1.700 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche = 1'920 m<sup>2</sup>

- Parzelle Nr. 2649; RFD von Quinto - Wohnhaus und Grundstück.

## GEMEINDE QUINTO

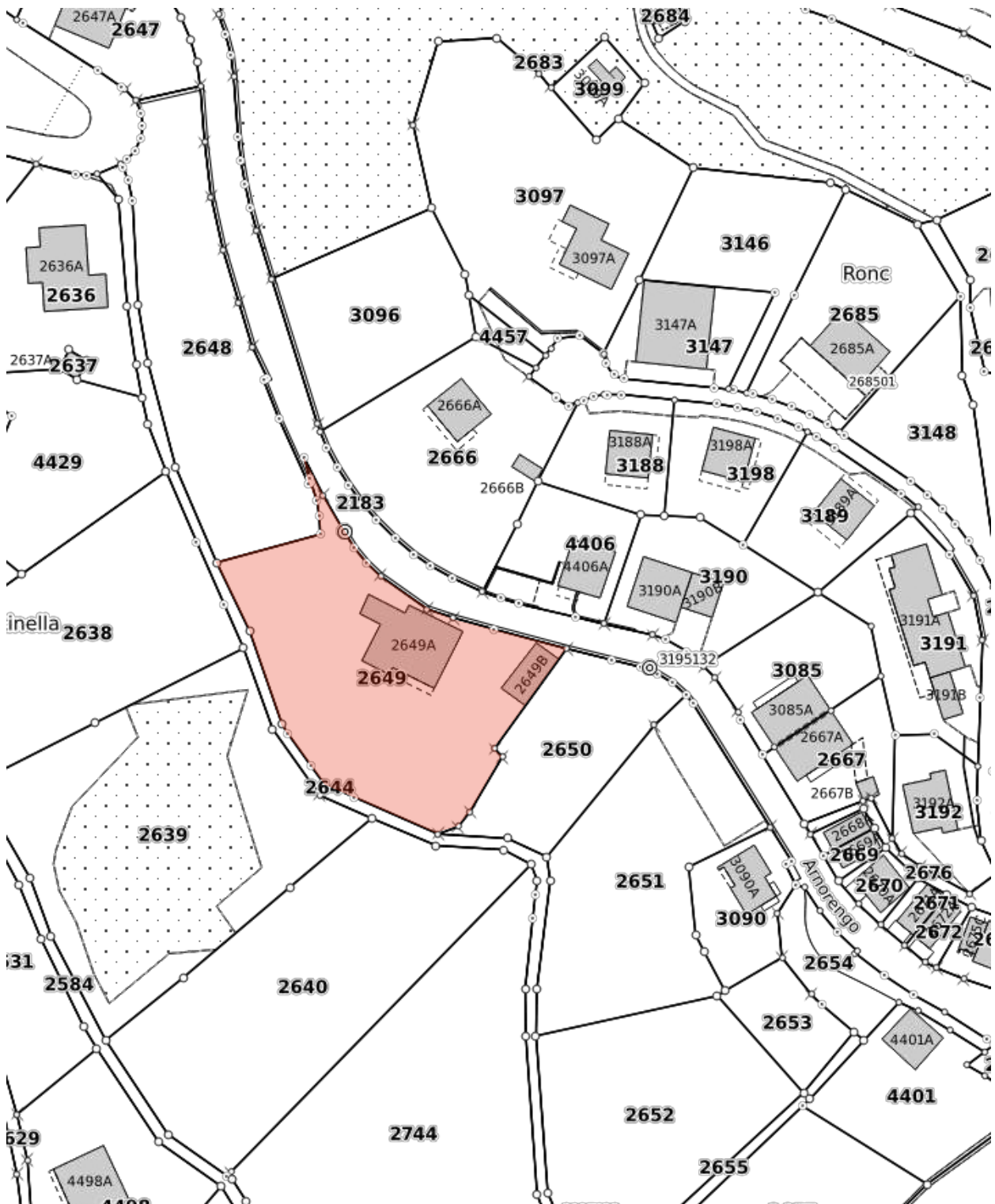
Masterplan (2023)



Das Gebäude befindet sich in einer sonnigen, grünen Gegend (das angrenzende Land ist landwirtschaftlich genutzt) und in der Nähe von zum Kern von Quinto.

Der Garten und die Terrasse öffnen sich zum Tal hin und bieten eine herrliche Aussicht auf die Leventina, die Ambri-Ebene und den Gotthard. Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße hinter dem Gebäude.

Situationsplan, 1:1000



## HABITABILITÄT

Geeignet als Hauptwohnung. Teilweise Bewohnbarkeit unter Einhaltung der Schutznormen Feuerschutz für die renovierten Teile.

Die vollständig renovierten und bewohnbaren Räume sind:

- Eine Wohnung im ersten Stock (165 m<sup>2</sup> mit zwei Bädern und zwei Terrassen).
- Eine Wohnung im zweiten Stock (90 m<sup>2</sup>, mit einer Terrasse).

Es wäre noch möglich, eine 1,5-Zimmer-Wohnung (G.F.), eine 1,5-Zimmer-Wohnung (2. F.) und eine 170 m<sup>2</sup> große Wohnung (3. Stock).

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

- GF (165 m<sup>2</sup>): Eingang, Lager, Technikraum, WC, 1 Wohnung 1,5 Zimmer nicht umstrukturiert.
- 1. F.: Wohnung (165 m<sup>2</sup>):  
Wohn- und Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer mit Dusche, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Speisekammer, Waschküche und zwei Terrassen.
- 2. F.: Wohnung (90 m<sup>2</sup>):  
Wohn- und Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Speisekammer, eine Terrasse.  
Renovierungsbedürftige Wohnung 1,5:  
Wohnzimmer mit Essbereich und Küche, 1 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Atrium.
- 3. Stock: Zu renovierende Wohnung (175 m<sup>2</sup>):  
Wohn- und Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer mit Dusche, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Speisekammer und eine Terrasse.
- Dachboden: Dachboden.
- PC: Es gibt 4 Kellerräume, die unterteilt werden müssen.

## KONSTRUKTION

Das Gebäude ist ein traditionelles, massives Gebäude aus dem Jahr 1920, das 1960 erhöht und teilweise renoviert im Jahr 2018.

## INSTALLATIONEN

- Technikraum mit Holz- und Pelletheizung, mit Holzlagerraum.
- An der Fassade montierte Solarkollektoren für Warmwasser.
- Telefonnetzanschluss mit guter Internetverbindung.
- Neuer Anschluss an das städtische Wassernetz.
- Neuer Anschluss an das kommunale Abwassernetz.

## INSOLIERUNG

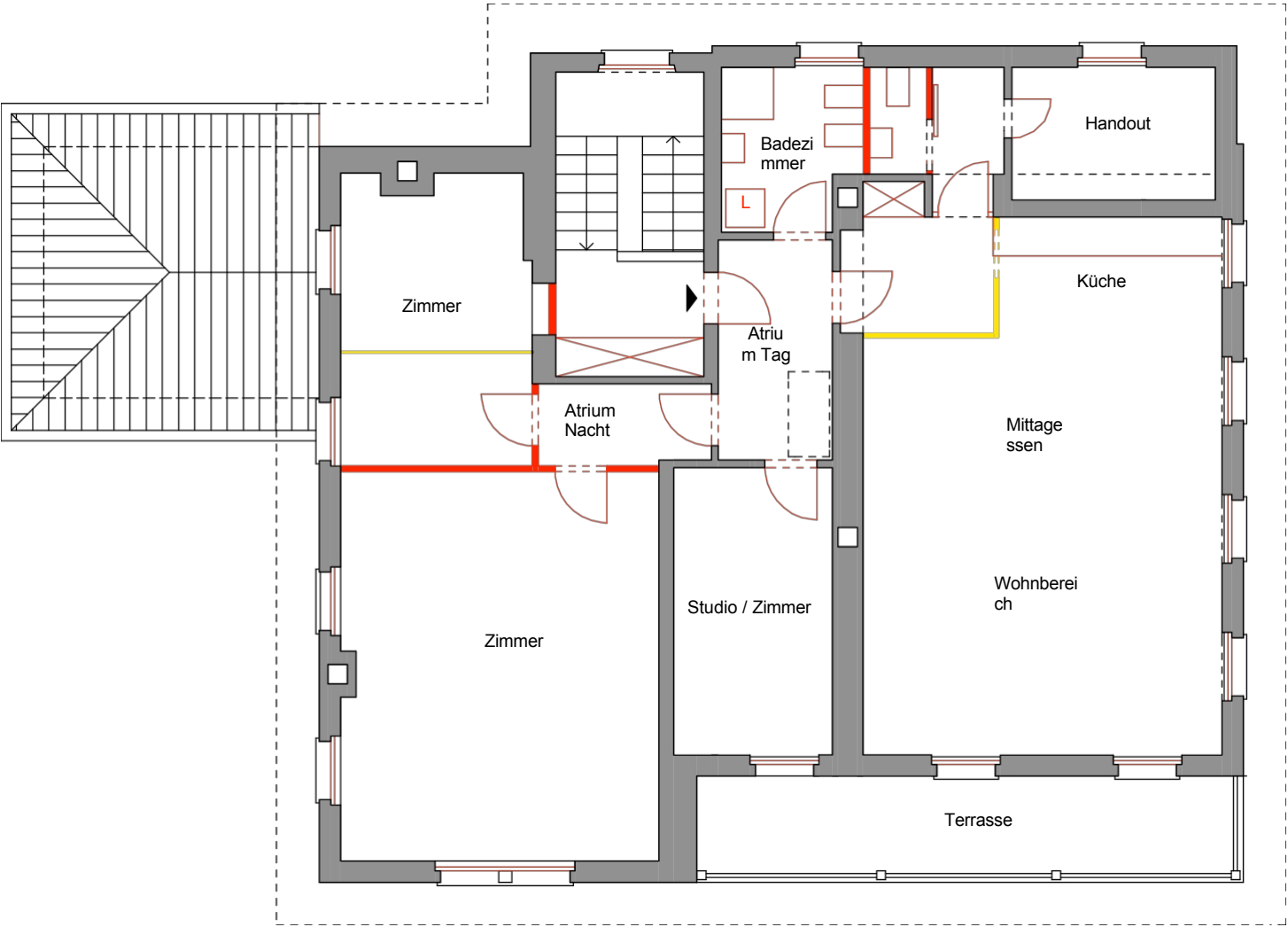
Doppelt verglaste Fenster (vom Erdgeschoss bis zum 2. Stock).

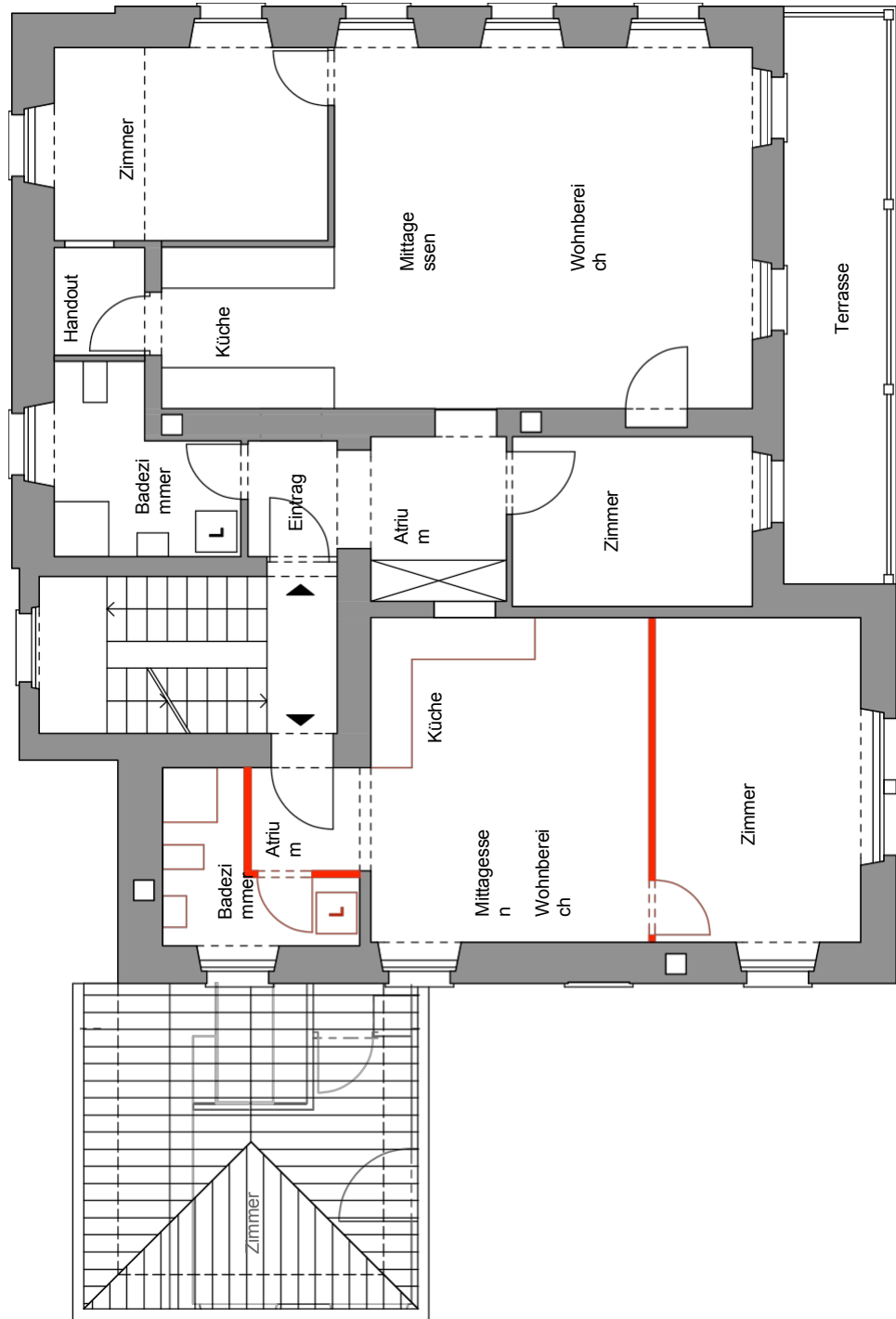
## HILFSBAUTEN

- Es hat auch mehrere eigene Parkplätze, eine offene Garage Veranda.
- Geräumiges, angrenzendes Lagergebäude.
- Zugang / Vorplatz in Betonformen.
- Veranda.
- Großer Garten mit 5 Obstbäumen und fruchtbarem Weinberg.

## BAUPOTENZIAL

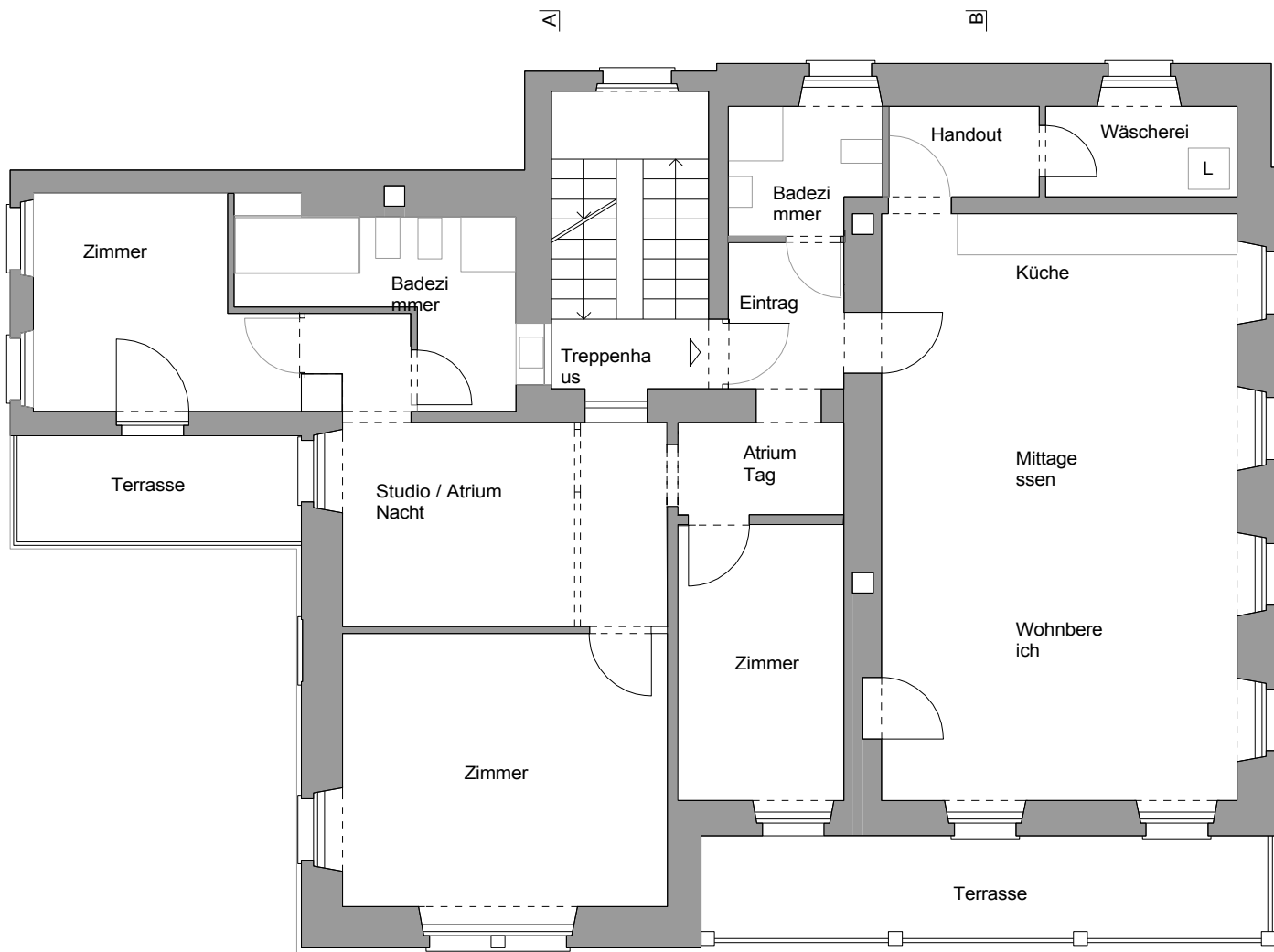
- Eine 1,5-Zimmer-Wohnung (G.F.)
- Eine 1,5-Zimmer-Wohnung (2. Stock)
- Eine 170 m<sup>2</sup> große Wohnung (3. Stock)





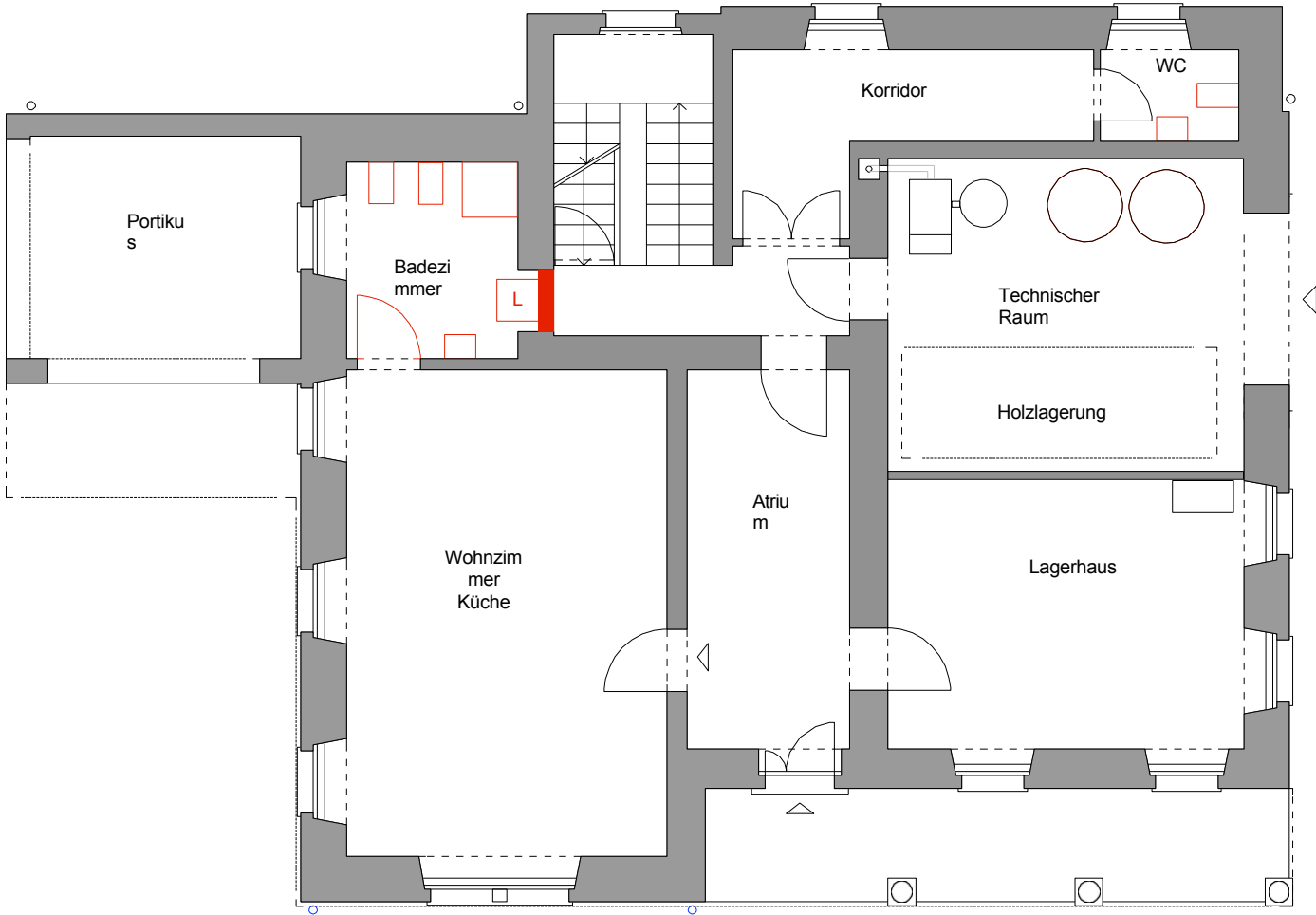
Zweiter Stock - teilweise renoviert

Erster Stock - komplett renoviert

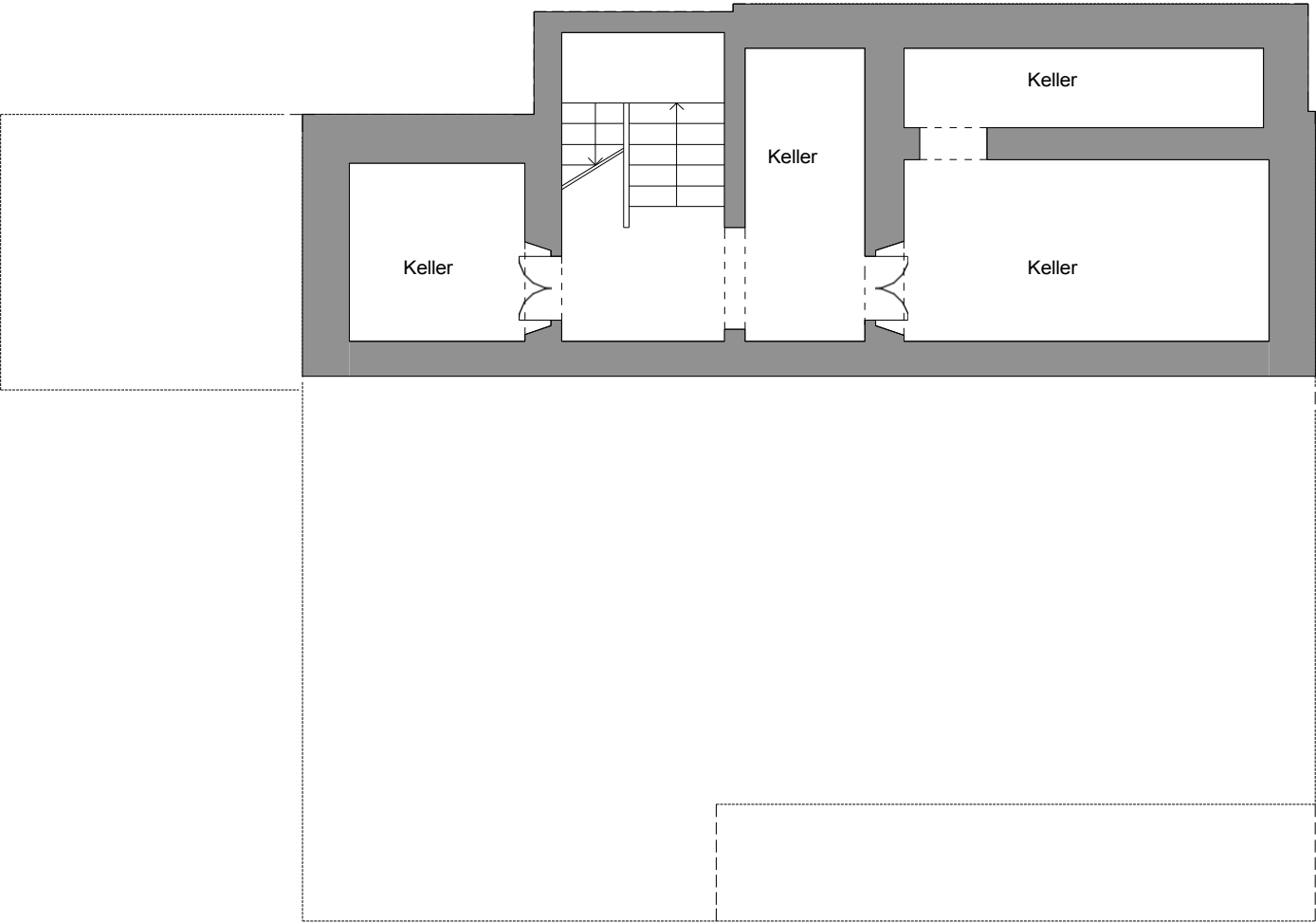




Erdgeschoss - teilweise renoviert

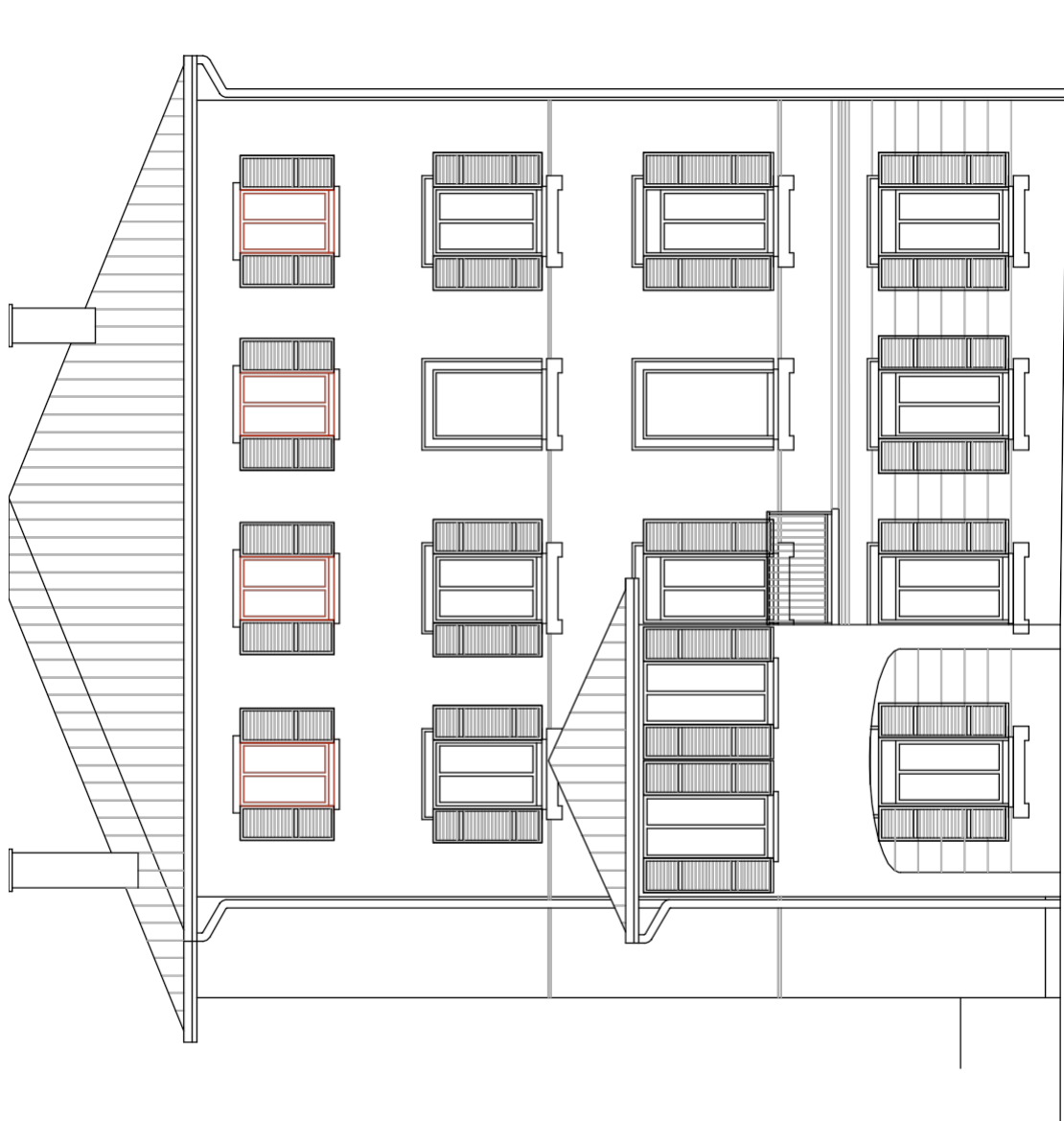


Kellergescho  
SS





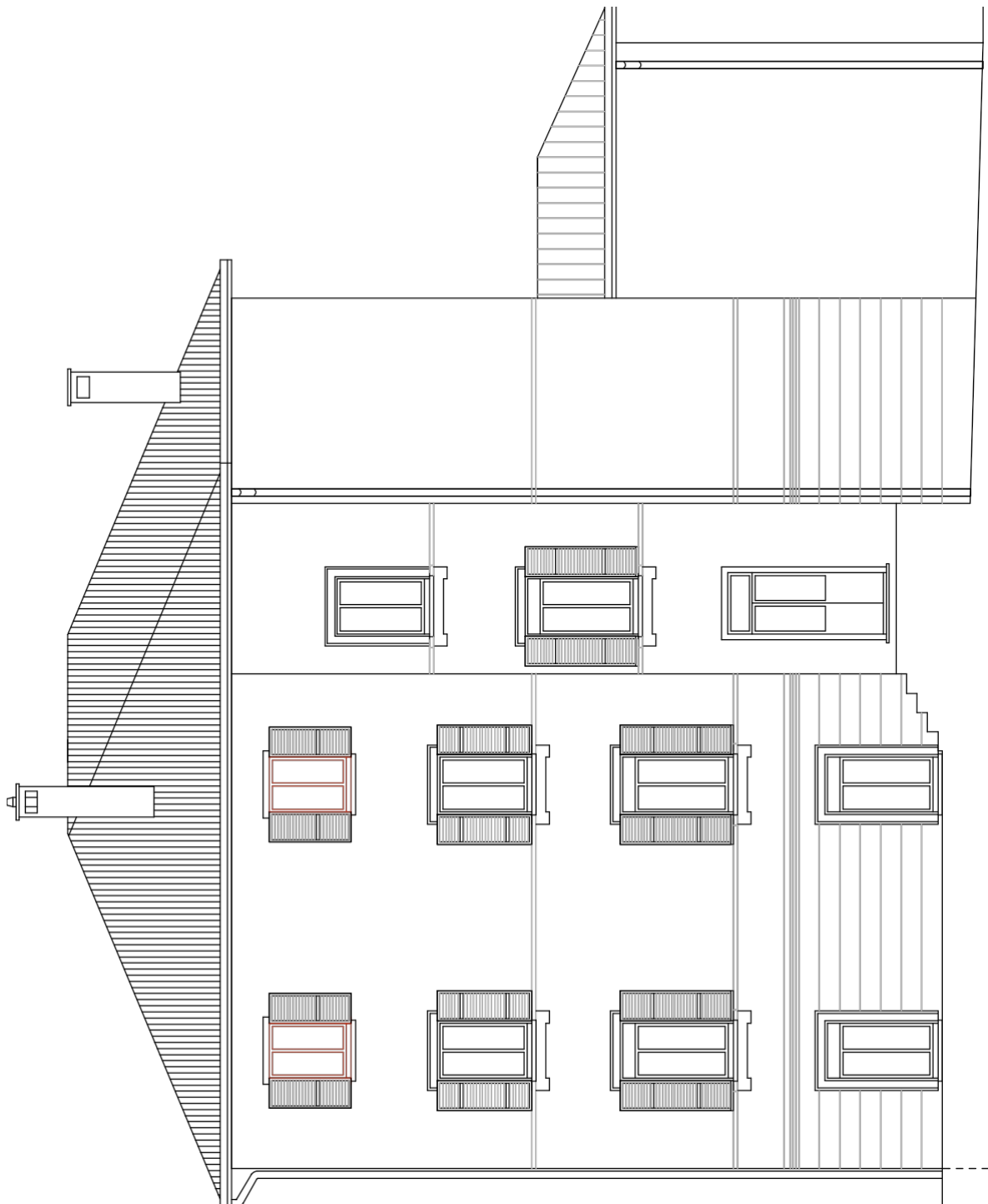
Westfassade



Ostfassade



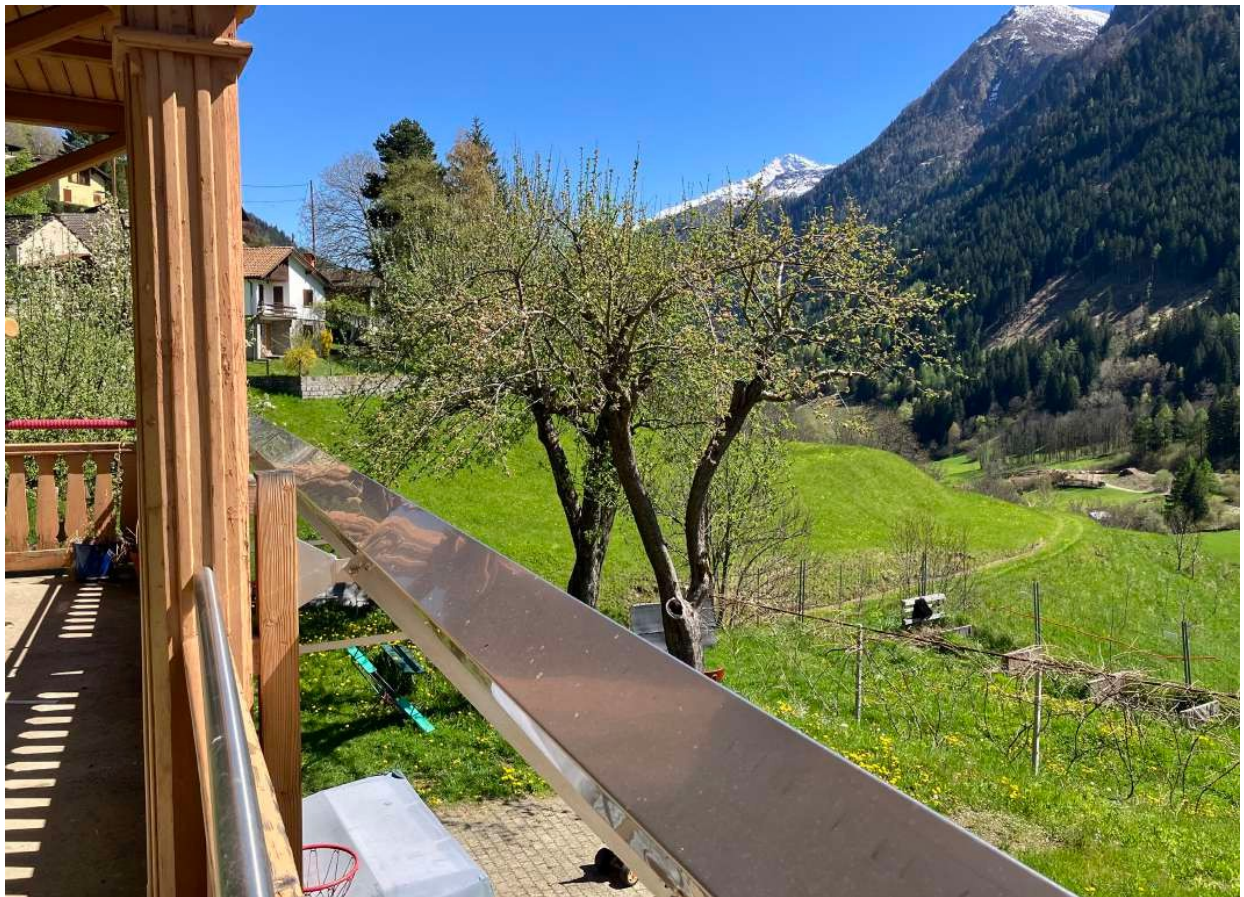
Südfassade



Nordfassade

4 FOTOGRAFIEN









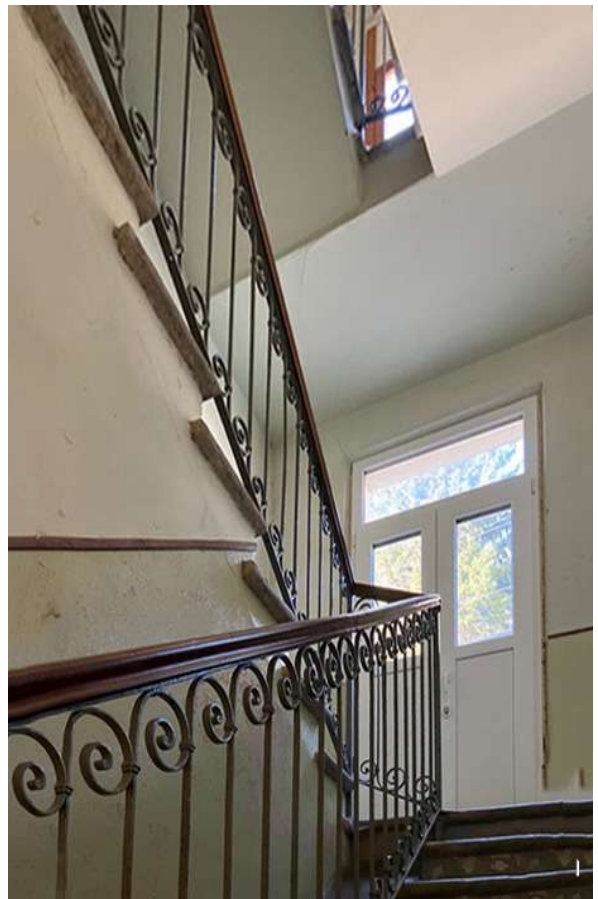




Veranda



Treppenhaus



Wohnung im ersten Stock



Wohnung im ersten Stock

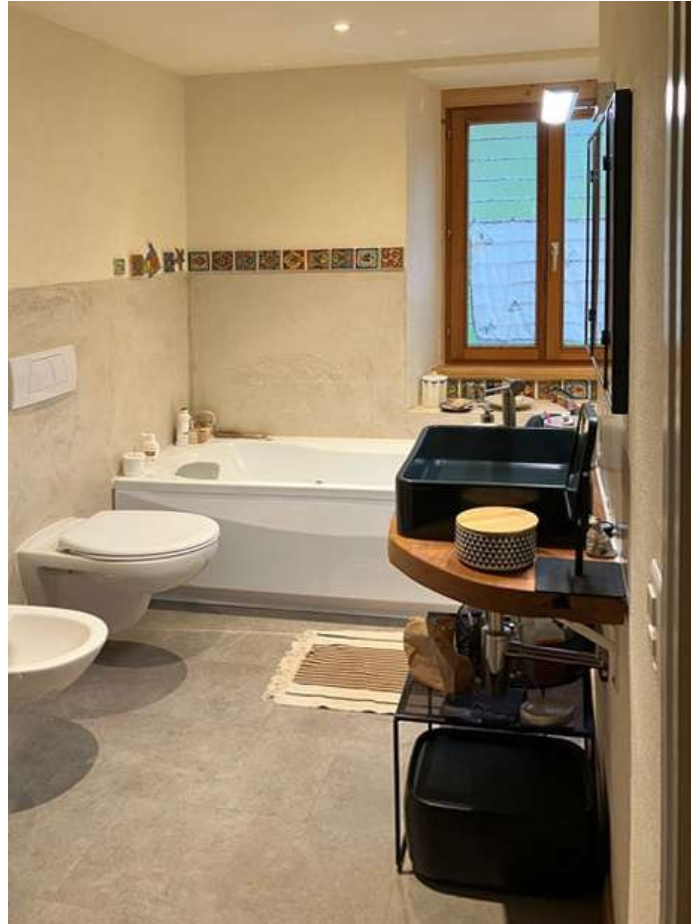


Wohnung im zweiten Stock





Wohnung im zweiten Stock



Dritter Stock



Dritter Stock



Zimmer im zweiten Stock



Technischer Raum



## 5 LISTE DER AUSGEFÜHRTEN ARBEITEN

### Allgemeine Arbeiten:

- Asbestsanierung des gesamten Hauptgebäudes  
(Dach des angrenzenden Gebäudes, Waschhaus, noch mit Asbestplatten).
- Anschluss an das öffentliche Abwassersystem durchgeführt.
- Neue Wasserzufuhr und -verteilung.
- Ausführung eines neuen elektrischen Anschlusses mit externer Schalttafel für 4 Wohnungen.
- Neue Telefonkabeldurchführung (Swisscom) durchgeführt.
- Ausführung der Heizungsanlage mit Heizkörpern im Erdgeschoss, im ersten Stock und in der renovierten Wohnung im zweiten Stock. Anordnung zur Verbindung der sanierten Wohnung im zweiten Stock und der sanierten Wohnung im dritten Stock.
- Wasser- und Warmwasserversorgung im Erdgeschoss, im ersten Stock und in der renovierten Wohnung im zweiten Stock. Prädisposition für die Verbindung von sanierten Wohnungen im zweiten und dritten Stock.
- Stromverteilung im Erdgeschoss, im ersten Stock und in der renovierten Wohnung im zweiten Stock.  
Anschlussmöglichkeit für zu renovierende Wohnungen im zweiten und dritten Stock.
- Ausführung des Entwässerungssystems im Erdgeschoss, im ersten Stock und in der renovierten Wohnung im zweiten Stock. Anschluss der zu sanierenden Wohnungen im zweiten und dritten Stockwerk.
- Durchführung der Telefoninstallation in den renovierten Wohnungen im ersten und zweiten Stock.  
Vorbereitung für den Anschluss der zu renovierenden Wohnungen im zweiten und dritten Stock.
- Isolierung der Außenwände von renovierten Wohnungen im ersten und zweiten Stock und des Technikraums.
- Ausgeführte Zwischendecken und technische Räume E.I.60 im Erdgeschoss, im ersten Stock und in der Wohnung renovierte zweite Etage.
- Installation eines Brandmeldesystems im gesamten Gebäude.
- Ersetzung der Eingangstür und der Hintertür, der Fenster im Erdgeschoss auf der Süd- und Westseite sowie der Fenstertüren auf den Terrassen im ersten und zweiten Stock.
- Renovierung von zwei Schornsteinen. Einer für die Zentralheizung und einer für die Wohnungen im ersten Stock und die 97 qm große Wohnung im zweiten Stock.

Erdgeschoss:

Heizungsraum fertig.

Im Hobbyraum wurden die Fenster ausgetauscht, die Elektrik ist teilweise fertig, die Isolierung der Außenwände fehlt.

Laden/Atelier und Hinterzimmer/Appartement 1,5 Räume; Fenster ersetzt, Elektroinstallation teilweise abgeschlossen, Perimeterwandisolierung fehlt.

Im Treppenhaus und in der Toilette im Erdgeschoss fehlt die Isolierung der Außenwände.

Erster Stock:

Wohnung im ersten Stock (170 qm), wie folgt ausgestattet:

Eingangshalle, 2 Bäder, eines mit Dusche, WC und Waschbecken und eines mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Bidet. Küche und Esszimmer mit Speisekammer und Waschküche. Hauptschlafzimmer und zwei weitere Schlafzimmer. Flur/Arbeitszimmer. Zwei Terrassen, die größere auf der Vorderseite mit Zugang von der Halle und die zweite im Westen zwischen dem Arbeitszimmer und einem Schlafzimmer.

Zweiter Stock:

Aufgeteilt in zwei Wohnungen, eine mit 57 m<sup>2</sup> und die andere mit 97 m<sup>2</sup>.

Wohnung von 57 qm noch zu renovieren; Anschlüsse für Strom, Wasser, Kanalisation, Heizung und Telefonanlage (swisscom) bereits vorhanden. Ebenfalls bereits eingebaut ist die Eingangstür R.E.I. 30.

Wohnung von 97 qm bereits renoviert wie folgt:

Eingangshalle, Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Bidet und Waschbecken. Zwei Schlafzimmer,

Küche mit Wohnzimmer und Speisekammer. Terrasse zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Dritter Stock:

Wohnung von 152 qm noch zu renovieren; Anschlüsse für Strom, Wasser, Kanalisation, Heizung und Telefonanlage (swisscom) sind bereits vorhanden. Ebenfalls bereits eingebaut ist die Eingangstür R.E.I. 30.