



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Proposta di vendita immobiliare
PRESTIGIOSA VILLA STORICA RINNOVATA
Interessante opportunità di investimento immobiliare



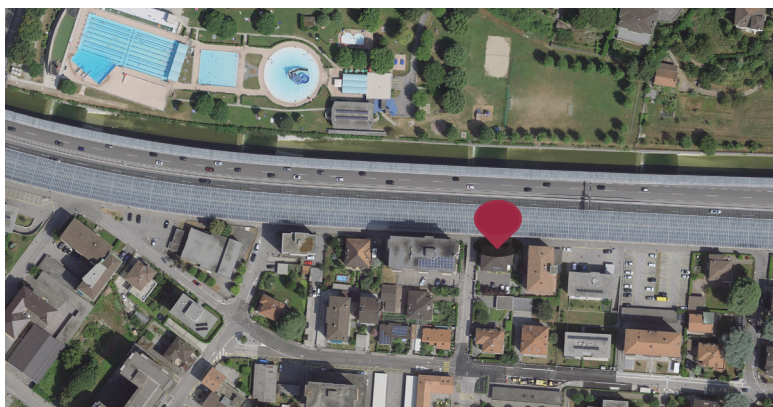
CHIASO

Via Fontana da Sagno 4



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Location



No. Mappale: 1273 RDF Chiasso



Moltiplicatore comunale: 88%

Via Fontana da Sagno 4 | Chiasso

Cittadina con circa 8'000 abitanti, grazie alla sua posizione strategica, Chiasso è divenuta nel tempo un importante polo di smistamento commerciale (doganale), nonché centro economico finanziario di rilievo grazie alle attività del settore terziario presenti sul territorio (banche, fiduciari e studi legali, assicurazioni ecc.). Milano (a 50 km) e Lugano (27 km) sono raggiungibili sia tramite il collegamento ferroviario che autostradale.



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Caratteristiche

CHF 1'390'000.-



Tipologia
Stabile abitativo

Zona
Residenziale

Mq SUL
450

Mq terreno
664

Anno costruzione
1933

Anno ristrutturazione
2014

Parcheggi
6

A Chiasso, in posizione tranquilla e centrale, proponiamo in vendita una prestigiosa villa storica interamente riattata, trasformata in una residenza da reddito composta da tre appartamenti di taglio 4.5 locali.

Questa dimora storica dall'eleganza senza tempo sorge in Via Fontana da Sagno 4, in prossimità delle scuole e del museo M.A.X., a pochi passi dal centro cittadino e dalla stazione ferroviaria di Chiasso, con il confine italiano raggiungibile in pochi minuti. Nelle immediate vicinanze si trovano scuole, supermercati, istituti bancari, ristoranti e tutte le principali infrastrutture urbane, oltre agli accessi autostradali che garantiscono rapidi collegamenti. Un contesto che coniuga tranquillità, comodità e qualità della vita.

Edificata nel 1933, questa villa signorile è stata oggetto di una completa ristrutturazione eseguita nel 2013/2014, che ha saputo preservarne integralmente il pregio architettonico delle facciate originali, reinterpretando gli spazi interni con uno stile contemporaneo, contraddistinto da finiture di alto standing e soluzioni abitative moderne. L'importante intervento di riattamento ha dato vita a una residenza plurifamiliare sviluppata su quattro livelli (di cui 3 piani fuori terra) e composta da tre esclusive unità abitative di 4.5 locali (due attualmente locatate) di circa 100 mq calpestabili l'una, caratterizzati dalla medesima distribuzione interna e da superfici identiche.

- ✓ Cantina
- ✓ Lavanderia comune
- ✓ Ascensore
- ✓ Giardino comune
- ✓ Riscaldamento gas
- ✓ Distribuzione serpentine



Descrizione



Gli spazi interni sono così composti:

- piano seminterrato: ampi locali cantina, depositi, lavanderia e locali tecnici, perfettamente organizzati;
- piano primo, secondo e terzo: ogni app. è composto da un'ampia zona giorno, impreziosita da una pavimentazione continua in resina e da una moderna cucina open space con accesso diretto al balcone. La zona notte comprende due spaziose camere matrimoniali, di cui una con bagno en suite completo di doccia, una camera singola e un secondo bagno dotato di vasca.

All'esterno vi è una curata area verde, impreziosita da arbusti decorativi, nonché da un ampio piazzale con 6 comodi posti auto scoperti (2 per appartamento), garantendo praticità e funzionalità.

Al momento, 2 unità su 3 sono locatate, garantendo un ricavo annuo effettivo da pigioni nette di CHF 40'200.-.

Locando l'unità libera (qualora non dovesse risultare utile per uso proprio dell'acquirente), l'immobile genera un incasso annuo di pigioni nette pari a circa CHF 61'000.-, ovvero una redditività interessante del 4.4%.

Una soluzione d'investimento che coniuga il fascino di una prestigiosa dimora storica con un interessante potenziale reddituale, potenzialmente adatta anche per un progetto d'intavolazione in PPP ai fini di rivendita (visto il prezzo chf/mq particolarmente competitivo).



Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





Lambertini & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.

Contatti

SEGUICI SU



Valentino Alain Rulli
Responsabile compravendita

rulli.valentino@lepartners.com
tel. diretto +41 91 910 40 90

Sede Lugano

Via S. Balestra 18 T +41 91 910 40 30
casella postale 1572 F +41 91 923 36 06
CH - 6901 Lugano

Succursali

6828 Balerna - Via Passeggiata 1 T +41 91 910 40 85
6512 Giubiasco - Viale C. Olgiati 5d T +41 91 910 40 91

immo@lepartners.com
lambertini-partners.com
CHE-105.272.061 IVA

