



Casa Lugano Immobiliare SA

Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

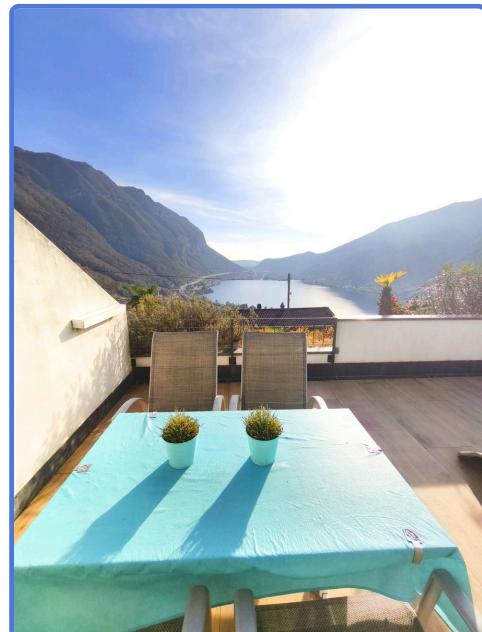
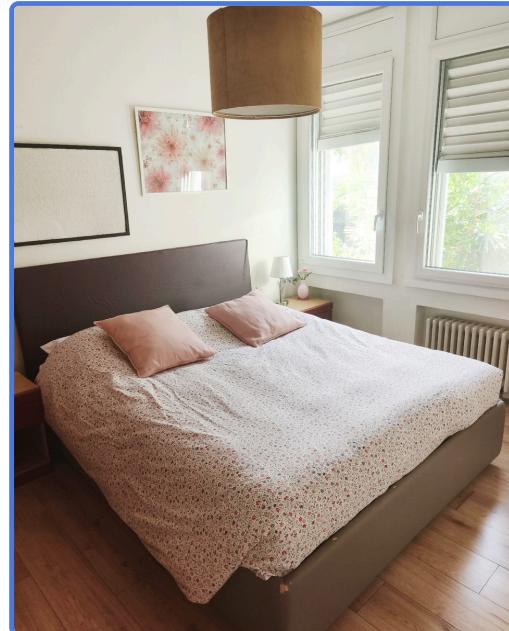
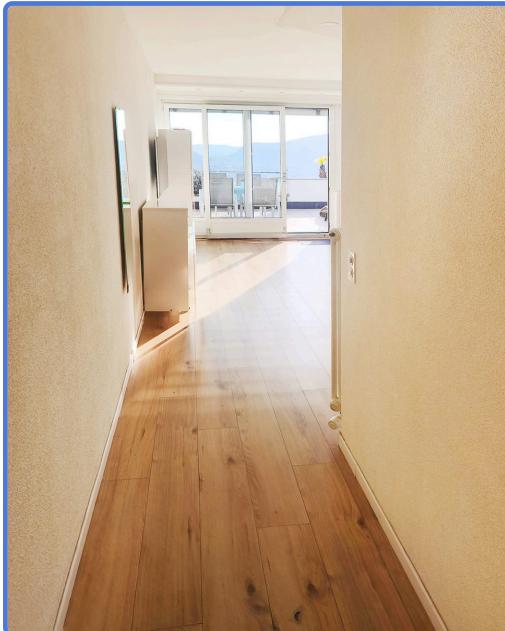
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

**LUMINOSO APPARTAMENTO 2,5 LOCALI CON AMPIA TERRAZZA VISTA LAGO  
IN RESIDENZA CON PISCINA A ROVIO.**



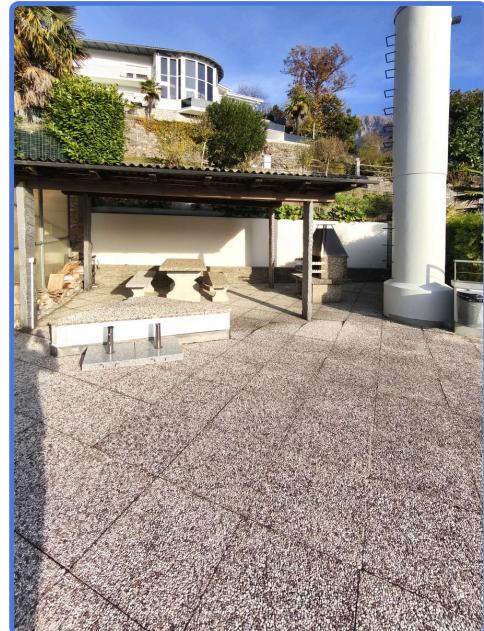


Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## DESCRIZIONE

A Rovio, caratteristica frazione del comune di Val Mara adagiata tra lago e pendii verdi, dove la quiete del paesaggio incontra il fascino delle rive e un'atmosfera raccolta regala una piacevole sensazione di armonia quotidiana, proponiamo alla vendita un luminoso appartamento 2,5 locali.

L'immobile si trova in un contesto residenziale servito e ben collegato, con le fermate dei bus situate nelle immediate vicinanze della proprietà e tutti i principali servizi raggiungibili comodamente in circa dieci minuti di auto, in grado di garantire una vita pratica senza rinunciare alla tranquillità.

L'appartamento, posto al secondo piano di un complesso di cinque livelli, beneficia di un'esposizione favorevole a sud/sud-ovest, in grado di assicurare una gradevole luce naturale durante gran parte della giornata e un'atmosfera particolarmente accogliente negli ambienti principali.

Dalla zona giorno si accede a un terrazzo abitabile di circa 20 mq, uno spazio esterno ben dimensionato in grado di offrire una piacevole continuità tra interno ed esterno e di creare un angolo ideale per pranzi all'aperto, momenti di relax o semplicemente per godere appieno del panorama nelle giornate più serene.

Dal terrazzo è possibile ammirare una magnifica vista sul lago e sulla natura circostante in grado di regalare a questo appartamento un valore aggiunto di grande fascino e una quotidianità con lo sguardo rivolto verso uno scenario suggestivo e rilassante.

Il soggiorno si distingue per l'ampiezza e la raffinata cucina open space. Lo spazio offre un ambiente conviviale dove cucina e spazio living dialogano in modo armonioso, creando un cuore della casa ideale tanto per la vita quotidiana quanto per accogliere gli ospiti.



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

Particolarmente interessanti sono anche le parti comuni all'ultimo livello dello stabile, dove una piscina e un'area barbecue ad uso condominiale permettono di godere di momenti di svago e socialità, rendendo l'offerta ancora più gradevole e completa nelle dotazioni.

Lo stabile, edificato negli anni '80, ha beneficiato nel tempo di diversi interventi di manutenzione e ammodernamento: nel 2006 è stata rifatta interamente la facciata, nel 2015 è stata sostituita la caldaia generale del riscaldamento centralizzato ed è stata installata una serie di pannelli solari sul tetto mentre nel 2016, all'interno dell'appartamento, sono stati cambiati gli infissi ed è stato rivisto l'impianto elettrico.

Complessivamente la residenza così come l'appartamento si trovano in ottimo stato manutentivo e non abbisognano di urgenti opere di manutenzione.

Il riscaldamento è provvisto da un efficiente sistema centralizzato elettrico con diffusione a caloriferi, aiutato da buoni serramenti in pvc e isolante vetrocamera. La pavimentazione è in laminato chiaro per l'intera superficie abitativa, contribuendo a rendere gli ambienti ancora più luminosi e dall'impatto estetico rilevante.

L'appartamento si compone di ingresso, ampio soggiorno cucina open space e accesso al terrazzo abitabile, di una camera matrimoniale e di un bagno finestrato con vasca.

Un posteggio esterno coperto e una comoda cantina, il tutto comodamente incluso nel prezzo di vendita, completano questa interessante offerta.

## **UN APPARTAMENTO DAVVERO SQUISITO!!**

**Prezzo CHF 450'000.--**

## TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Appartamenti	Lugano	Rovio
DISPONIBILITÀ	LOCALI	CAMERE
Disponibile	2,5	1
BAGNI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE ABITABILE
1	60 mq	50 mq
SUPERFICIE TERRAZZA	PIANO	TOTALE PIANI
20 mq	2	5
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	TERRAZZE	PARCHEGGI INTERNI
2016	1	1
CANTINE		
1		