



Projekt „Parco Camelie“ Zwei grosse 4½ Zimmer-Wohnungen

La Strada Da Piazzögna, 6574 Vira (Gambarogno)

Seiten	Themen
3	Lage / Standort
4	Parco Camelie - Das Grundstück
6	Situation / Kataster
7	Das Projekt
8	Grundriss Erdgeschoss
9	Grundriss Obergeschoss
10	Allgemeine Flächen, Parkflächen im Dachgeschoss
11	Projekt-Fassaden
12	Projekt-Visualisierung Aussen
13	Projekt-Visualisierungen Innen
14	Highlights: Botanischer Garten, Ausblick etc.
15	Baubeschrieb
17	Eckdaten kompakt
18	Konditionen
19	Projektverantwortliche



Lage / Standort

Das Dorf Vira (Gambarogno)

befindet sich am linken Seeufer des Lago Maggiore, in der Region Locarno und ist Teil der Gemeinde Gambarogno, welche ca. 5'140 Einwohner hat und folgende Dörfer vereint: Vira, Caviano, Contone, Gerra, Indemini, Magadino, Piazzogna, San Nazzaro und Sant'Abbondio. Vira verfügt über einen schönen Dorfkern mit guten Einkaufsmöglichkeiten (Detailhändler, Metzgerei, Apotheke, Kiosk), Restaurants, Tennisclub, Eisdielen etc. mit ganzjährigem Betrieb. Viele KMU's sind in der Gemeinde angesiedelt und bieten gute Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Im Nachbardorf Magadino gibt es einen Bootshafen, eine Minigolfanlage und ein Seebad.

Die Naherholungsgebiete

der Hausberg Monte Gambarogno, der Monte Tamaro, die Alpe di Neggia und nicht zuletzt der international bekannte Kraftort Sass da Grüm laden zum Wandern und Verweilen ein. Das Naturschutzgebiet Bolle di Magadino, das Weltkulturerbe und Vogelschutzgebiet ist, zieht internationale Ornithologen und Naturliebhaber an und ist auch Ausflugsziel für Jogger und Spaziergänger.

Die öffentlichen Verkehrsbetriebe

sind mit dem SBB-Bahnhof Vira und dem regionalen Busbetrieb sehr gut vertreten und haben Verbindungen nach Bellinzona, Locarno, in die umliegenden Dörfer und Naherholungsgebiete. Die Kursschiffe des Lago Maggiore verbindet Vira zudem regelmässig mit Locarno und Ascona. Der Flughafen Locarno-Magadino ist in ca. 10 Minuten erreichbar.



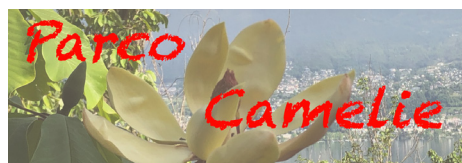
Parco Camelie - Das Grundstück

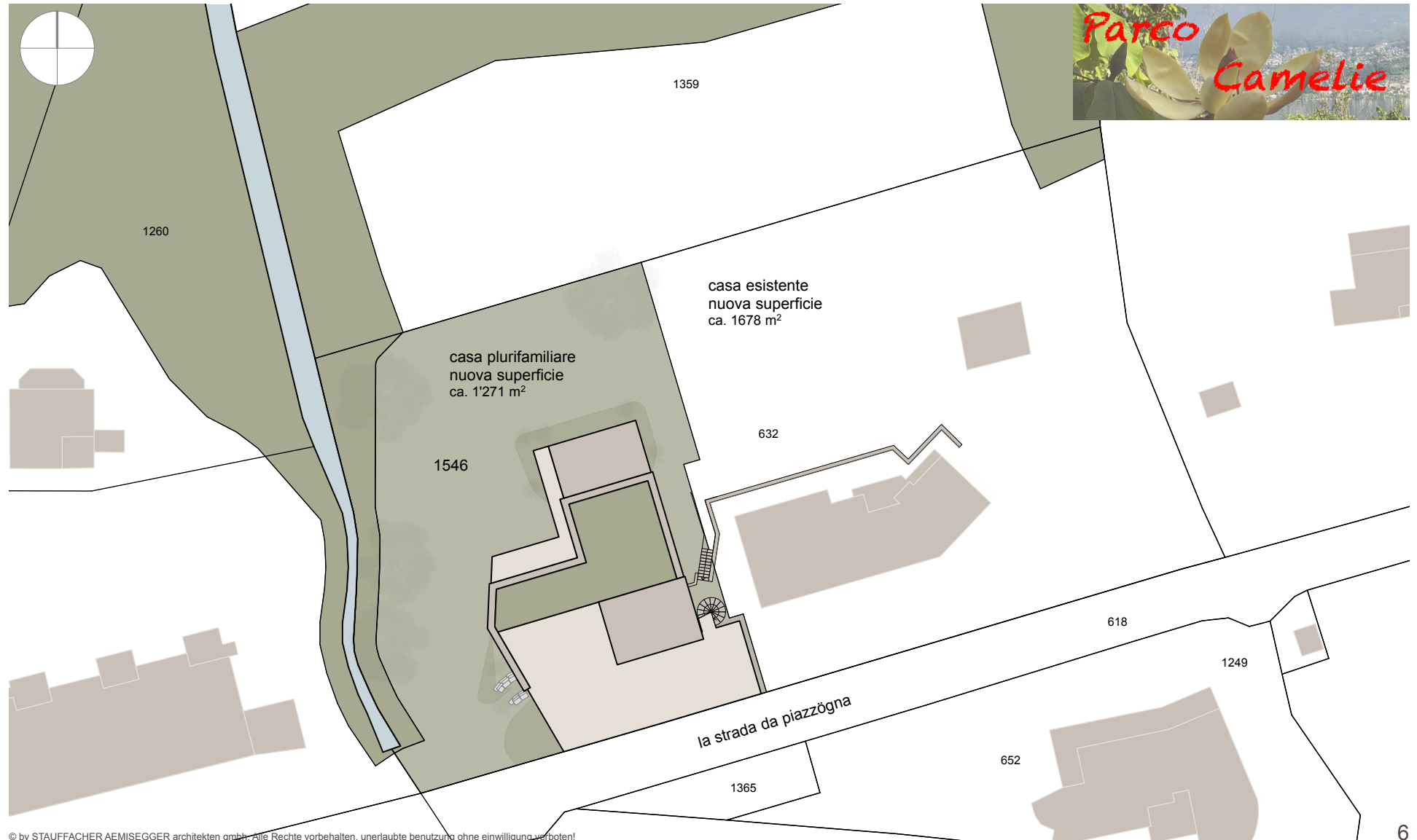
Die ursprünglichen Grundstücke beherbergen seit den 1970er Jahren einen Kamelien- und Magnoliengarten, der in der Region und über die Landesgrenzen hinweg einen Bekanntheitsgrad erlangte und seinen Ursprung in zahlreichen, direkt aus England importierten Pflanzen hat. Pieter van Veen, in den 1920er Jahren in Holland geboren, hat seine Liebe zum Tessin vor 50 Jahren entdeckt, das Grundstück in Fosano erworben und hier seinen Wohnsitz gebaut. Seine Erben wohnen noch heute hier und erfreuen sich am wunderschönen, geheimnisvollen botanischen Garten mit seinen teilweise über 50 Jahre alten, sehr wertvollen Kamelien und Magnolien.



Parco Camelie - Das Grundstück

Zusammen mit Sir Pieter Smithers und Otto Eisenhut, dem Begründer des botanischen Gartens Gambarogno, hat Pieter zahlreiche seltene Kamelien und Magnolien sowie Rhododendren aus England importiert und in Fosano angesiedelt. Viele dieser ursprünglichen Exemplare finden sich noch heute an diesem Standort. Sie sind die Grundlage des Botanischen Gartens Gambarogno, der international einen grossen Bekanntheitsgrad unter Botanikern erlangt hat und auch heute noch rege besucht wird. Die Stadt Locarno mit Ihrem Kamelienpark beherbergt heute ca. 50 Kamelien, die Ihren Ursprung in Pieter's Garten haben. Gärtnereien, rund um den Lago Maggiore, haben Stecklinge aus Fosano kultiviert und in alle Landesteile verkauft. Auch bekannte englische Filmstars und Autoren aus dem Freundeskreis der Familie van Veen haben den Garten besucht. Unter anderen hat Ian Fleming, der Erfinder von James Bond und ein grosser Kamelien-Liebhaber hat seinen Freund Pieter immer wieder im Tessin besucht und war begeistert vom privaten Parco Camelie.





2 grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnungen

Die Erben der Grundstücke haben den westlichen Teil für eine Neuüberbauung freigegeben und die Architekten Voigt und Stauffacher haben dieses Grundstück übernommen und ein Projekt mit zwei Wohneinheiten geplant, das sich gut in die Landschaft integriert. Die amtliche Baubewilligung für den Neubau des Zweifamilienhauses wurde erteilt. Das Gebäude ist von der La Strada da Piazzögna baulich und verkehrstechnisch erschlossen.

Das Grundstück mit 1271 m² Fläche, an ruhiger Aussichtslage mit Blick über den Lago Maggiore überzeugt durch den Garten mit wunderschönen Kamelien, Magnolien und Rhododendren und lädt ein, die Seele baumeln zu lassen.

Der moderne Neubau mit zwei gediegenen Wohneinheiten und grosszügigen Aussenflächen bietet eine gepflegte Architektur und gute komfortable Bausubstanz. Das Gebäude fügt sich perfekt in das stark hanglagige Gelände ein. Eine moderne, hochwertige Architektur, ein gutes Wohnkonzept und ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmter Innenausbau bietet beste Privatsphäre in naturnaher Umgebung.

Das Dachgeschoss mit Zugang zum Treppenhaus und Lift sowie je 2 Parkplätze pro Wohneinheit verfügt zusätzlich über einen gemeinschaftlichen Besucherparkplatz. Eine Aussentreppe führt direkt in den traumhaften Garten mit alten kostbaren Pflanzen, die aus aller Welt angesiedelt wurden und sich seit Jahrzehnten dort befinden.



Grundriss Erdgeschoss

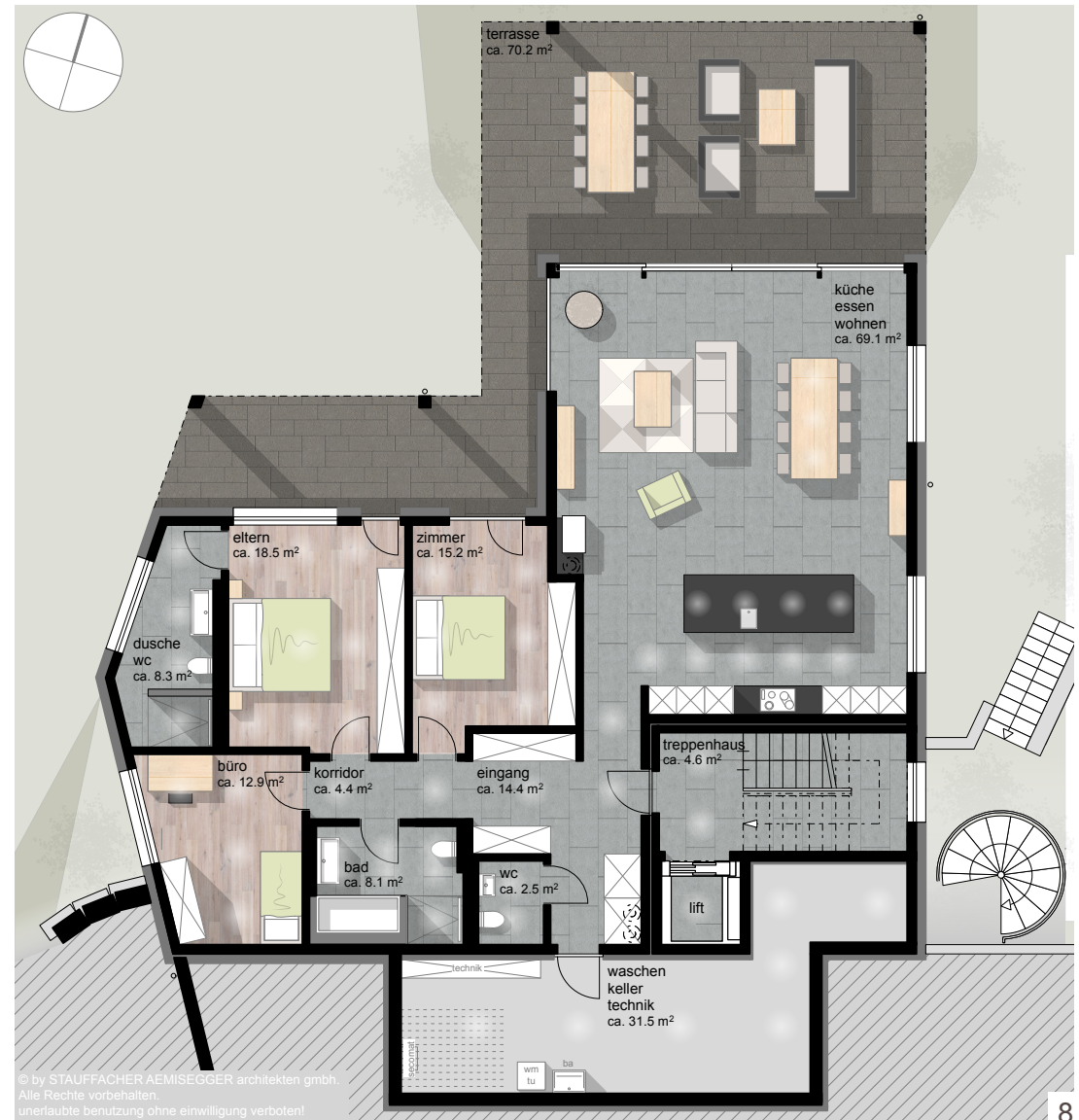
Diese grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung besteht vor allem durch:

- Elternzimmer mit Bad en Suite
- Separatem Badezimmer mit Dusche , Badewanne
- Separates Gäste WC
- Total drei Nasszellen
- Zugang mit Lift (Rollstuhlgängig)
- Einen grosszügigen Keller mit Waschen/Trockenen
- Ein sehr grosszügiges Wohn- und Esszimmer
- Eine grosse und gut ausgestattete Küche
- Ein Cheminéeofen für ein spezielles Wohnambiente

Die ganze Wohnung besticht durch eine grosszügige Ausstattung, edle Materialien und der Möglichkeit, die Gestaltung des gesamten Innenausbaus noch selber mit zu bestimmen.

Zudem imponiert die Wohnung mit einer grosszügigen Umgebung, einem grossen gedeckten Sitzplatz und der Sicht in einen aussergewöhnlichen botanischen Garten mit einer Vielzahl von diversen Camelien und anderen Pflanzen. Einen solchen Ort gibt es in ganz Europa kein zweites mal.

Wohnfläche	153.4 m ²
Nebenfläche	31.5 m ²
Terrasse/Sitzplatz	70.2 m ²
Parken	2 ungedeckte Parkplätze



Grundriss Obergeschoss

Diese grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung besteht vor allem durch:

- Elternzimmer mit Bad en Suite
- Separatem Badezimmer mit Dusche , Badewanne
- Separates Gäste WC
- Total drei Nasszellen
- Zugang mit Lift (Rollstuhlgängig)
- Einen grosszügigen Keller mit Waschen/Trockenen
- Ein sehr grosszügiges Wohn- und Esszimmer
- Eine grosse und gut ausgestattete Küche
- Ein Cheminéeofen für ein spezielles Wohnambiente

Die ganze Wohnung besteht durch eine grosszügige Ausstattung, edle Materialien und der Möglichkeit, die Gestaltung des gesamten Innenausbau noch selber mit zu bestimmen.

Zudem imponiert die Wohnung mit einer grosszügigen Umgebung, einem grossen gedeckten Sitzplatz und der Sicht in einen aussergewöhnlichen botanischen Garten mit einer Vielzahl von diversen Camilien und anderen Pflanzen. Einen solchen Ort gibt es in ganz Europa kein zweites mal.

Wohnfläche	152.5 m ²
Nebenfläche	31.5 m ²
Terrasse/Sitzplatz	69.0 m ²
Parken	2 ungedeckte Parkplätze



Allgemeine Flächen, Parkflächen im Dachgeschoss

Allgemeine Fläche mit:

5 Parkplätze (ungedeckt)
Davon 1 Parkplatz für Besucher

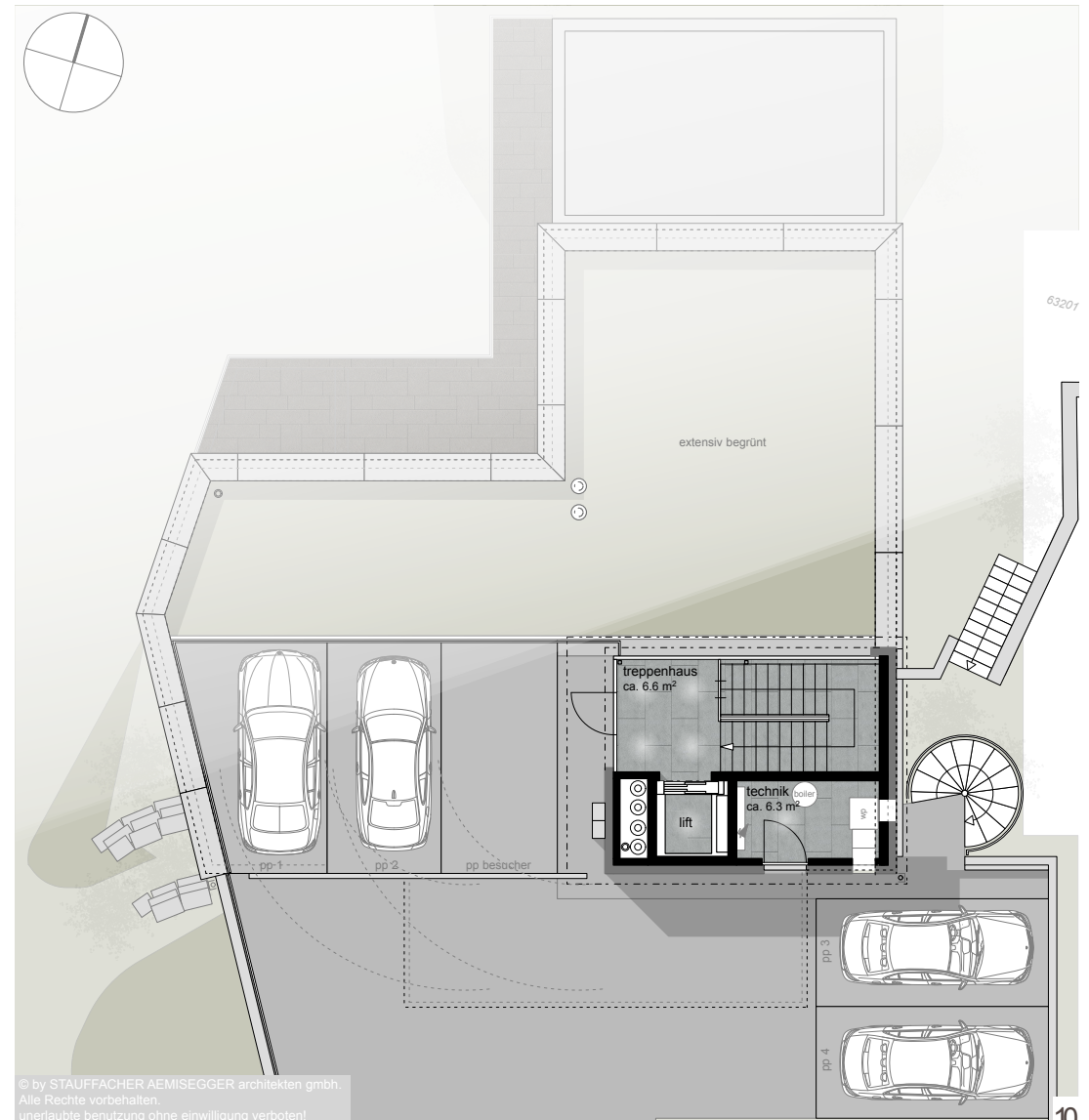
Extensiv begrüntes Flachdach

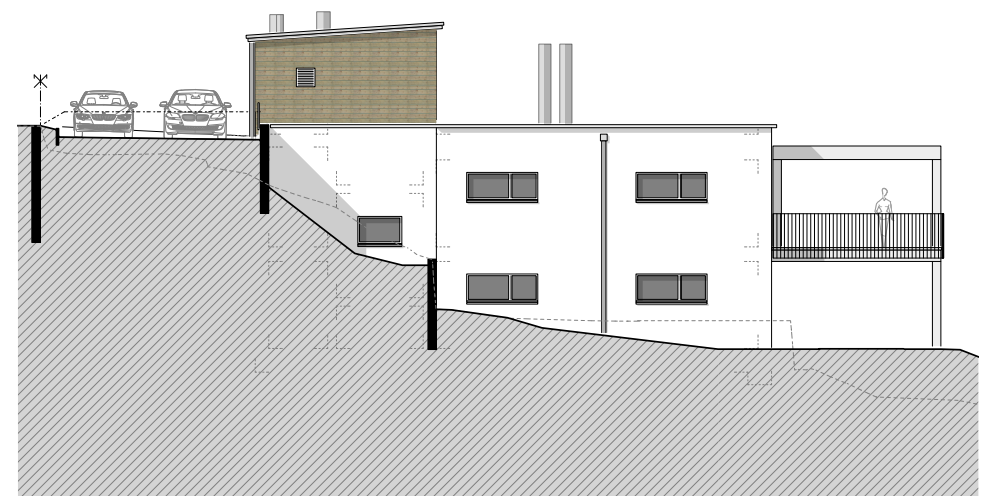
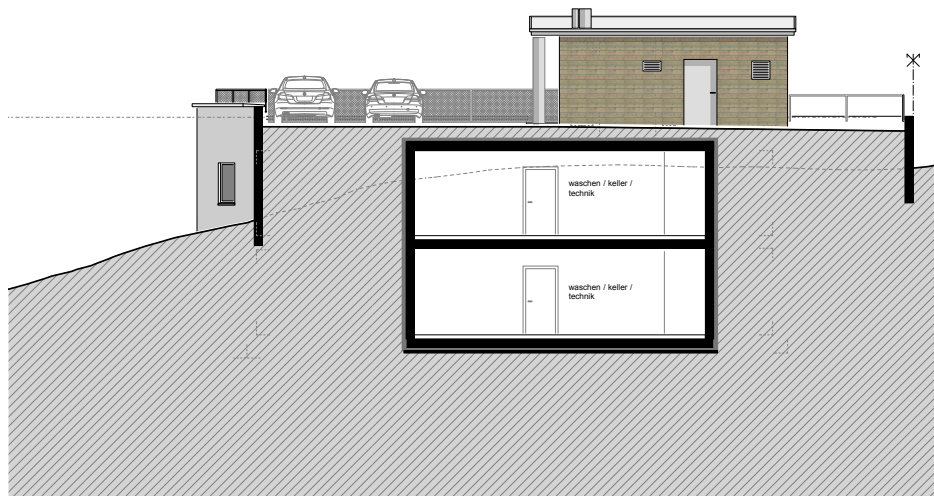
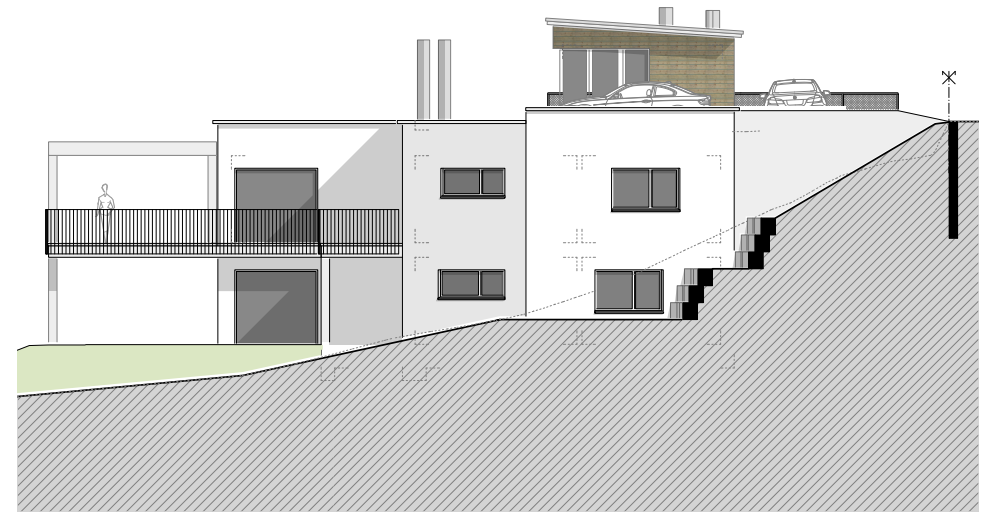
Aufbau für Lift und Technik

Eingang ins Treppenhaus

Sehr helles und grosszügiges Treppenhaus mit Lift
(rollstuhlgängig)

Seitlicher Treppenabgang, um auf die Parzelle (Umgebung)
zu gelangen (Gartenpflege und Unterhalt).







Projekt-Visualisierung Innen (Wohnen / KücheEssen)



Highlights: Botanischer Garten, Ausblick etc.



Baubeschrieb

Allgemein

Die beiden Wohnungen werden nach der SIA-Norm 261 erdbebensicher gebaut.

Fassaden

Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung ca. 20 cm

- Abrieb 2.0 oder 3.0mm gestrichen
- Farbe hell, gemäss bewilligtem Farbkonzept

Baumeisterarbeiten

- Bodenplatte, Geschossdecken und Dach aus Stahlbeton
- Wohnungstrennwände als Zweischalenmauerwerk
- Aussenwände 17.5 cm Backstein/Stahlbeton
- Innenwände 15 oder 12.5 cm Backstein
(wo Erdbebensicherheit notwendig in Stahlbeton)

Dach

Flachdach: Ein Teil mit extensiver Begrünung
Der andere Teil wird als Parkplatz ausgebaut
Galänder aus verzinktem Stahl

Fenster und Sonnenschutz

- Kunststofffenster, 3-fach Isolierverglasung
- Mindestens ein Drehkipp-Flügel pro Zimmer
- Ausgang Wohnen/Essen auf Terrasse/Sitzplatz mit Hebeschiebetüre.
- Alle Fenster ausgestattet mit Verbundraffstoren (motorbetrieben).

Aussentüren

- Hauseingangstüre und Tür Technik in Metall

Spenglerarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten in Uginox oder gleichwertigem Material

Elektroanlagen

- Genügend Schalter und Steckdosen in allen Räumen
- Diverse Einbauleuchten
- Telefon- und T+T Anschlüsse
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video
(Massgebend sind die Elektropläne im detaillierten Baubeschrieb)

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Eine Wärmepumpe (Luft-Wasser) versorgt das Gebäude mit warmem Brauchwasser und Heizwärme. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Sanitärausrüstung

Sanitärapparate in sehr gutem Standard
(siehe auch den detaillierten Baubeschrieb)

Küche

Grosszügige Einteilung mit Insel
Fronten in Kunstharz, Abdeckung in Granit
Geräte: Combi-Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler von V-Zug oder anderen Liferanten, Kochherd BORA, Induktion mit Kochfeldabzug
(siehe auch den detaillierten Baubeschrieb)

Baubeschrieb

Plattenarbeiten

Böden in Küche, Essen, Wohnen, Vorräumen und Nasszellen mit hochwertigen keramischen Platten.

Terrassen und Sitzplätze mit Granitplatten ausgeführt.

Der Belag auf dem Balkon (Wohnung Obergeschoss) wird mit Granitplatten ausgeführt.

Übrige Bodenbeläge

In allen Zimmern ist ein hochwertiger Parkett vorgesehen.

Sockel in Holz (weiss)

Keller

Kellerböden in Monobeton oder mit gestrichenem Zementüberzug

Wände und Decken roh, weiss gestrichen

Leitungen sichtbar geführt

Schreinerarbeiten

Garderobe im Eingang in Holz

Innentüren: Futtertüren in Holz

Wände und Decken

Wände: Abrieb, ca. 1 mm, gestrichen

- Keller und Treppenhaus in Beton, weiss gestrichen

Decken: Im gesamten Wohnbereich in Weissputz, weiss gestrichen

- Keller und Treppenaus in Beton, weiss gestrichen
- Decke im Treppenhaus (Eingangsgeschoss) in Holz

Waschen

Waschmaschine und Wäschetrockner im Technikraum. Pro Wohnung ein Wäschetrockner und eine Waschmaschine (Wäscheturm).

Fabrikat gemäss detailliertem Baubeschrieb

Cheminée

Pro Wohnung ist ein Cheminée im Standard inbegriffen

(Detail gemäss detailliertem Baubeschrieb)

Kamin

Pro Wohnung ist ein Kamin mit einem Innendurchmesser

von ca. 180 mm im Standard inbegriffen.

Umgebung

Umgebungsgestaltung und Bepflanzung:

Gemäss Umgebungsplanung und nach Bewilligung der Gemeinde

Bemerkungen

Massgebend für die Ausführung sind die Detail- und Werkpläne, sowie der detaillierte Baubeschrieb. Änderungen aus technischen oder architektonischen Gründen sind ausdrücklich vorbehalten.

Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Es dürfen keine Eingriffe in statische Elemente gemacht werden.

Individuelle Anpassungen

Je nach Projektstand können Bauherrenwünsche beim Innenausbau berücksichtigt werden. Je früher der Kauf oder die Reservation einer Wohnung stattfindet, desto grösser sind die Möglichkeiten, Ausbau- und Sonderwünsche in den beiden Wohnungen zu berücksichtigen.

Adresse	La Strada Da Pizzögna, 6574 Vira (Gambarogno)
Objektart	Neubau Mehrfamilienhaus mit zwei grossen 4.5 Zimmer Wohnungen
Grundbuch	Parzellennummer 63201, Gemeinde Gambarogno-Vira
Baujahr	Sommer 2021
Kubatur	2'717m ³
Grundstück	1'271m ²
Wohnfläche	Wohnung EG: 153.4m ² Wohnung OG: 152.5m ²
Nebenfläche	Wohnung EG: 31.5m ² Wohnung OG: 31.5m ²
Terrasse/Sitzplatz	Wohnung EG: 70.2m ² Wohnung OG: 69.0m ²
Parken	5 ungedeckte Parkplätze auf dem Dachgeschoss. (4 Bewohner- und 1 Besucherparkplatz)



Konditionen

Verkaufspreise

gem. beiliegendem Schreiben

Bezug / Übernahme der Liegenschaft

Nach Vereinbarung

Reservation

Mit Unterzeichnung der Kaufzusage (Käufer und Verkäufer) und Einzahlung des Reservationsbetrages von CHF 50'000.00 ist das Objekt verbindlich reserviert

Beurkundung/Eigentumsübertrag

gem. separater Abmachung

Es ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank zu übergeben.

Finanzierung

Bei Bedarf beraten wir Sie gerne im Zusammenhang mit der Finanzierung und vermitteln Ihnen auf Wunsch einen direkten Kontakt zu Finanzierungsinstituten. Dabei bleiben wir unabhängig.

Gebühren

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden vom Käufer bezahlt (Usanz Kanton Tessin).



Bemerkungen

Das Angebot ist freibleibend unverbindlich. Ein Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Bei Vermittlung von Kaufinteressenten respektive Käufern durch Dritte entsteht weder gegenüber der Eigentümerschaft noch der Beauftragten IMB GmbH einen Anspruch auf Entschädigung/Provision. Die in dieser Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Projektverantwortliche

Kontakt/Beratung:

Ihre Ansprechpartnerin freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Frau Andrea Herzog Lusa

IMB GmbH

Immobilien Marketing Beratung
Seefeldstrasse 9
CH-8008 Zürich

T +41 43 535 93 50
F +41 43 535 93 29
andrea.herzog@imb-immobilien.ch

www.imb-immobilien.ch



Projekt:

**STAUFFACHER
AEMISEGGER**
architekten

Architektur

**STAUFFACHER AEMISEGGER
architekten gmbh**

Postfach 272, Laubgasse 59
8501 Frauenfeld
Fon +41 (0)52 723 29 99
info@stauffacher-aemisegger.ch

Hauptstrasse 54
8273 Triboltingen
Fon +41 (0)71 669 32 32
info@stauffacher-aemisegger.ch

www.stauffacher-aemisegger.ch

Bauleitung:



Bauleitung

**voigt & partner
studio d'architettura**

via Cantonale 33
6574 Vira (Gambarogno)
Fon +41 (0)91 795 31 60
info@voigt-partner.ch

www.voigt-partner.ch