



# Ufficio-laboratorio di 3 locali

---

RESIDENZA "PANORAMA" - LOCARNO  
ID 116080044-45

---

THE  
**RE/MAX**  
COLLECTION

---





Piazza Grande

## Benvenuti a Locarno

---

### La città del cinema sul Lago Maggiore

2'300 ore di sole all'anno e una chiesa la cui fondazione rimanda ad un'apparizione mariana - tutto questo è Locarno, la più calda città della Svizzera adagiata sulla riva settentrionale del Lago Maggiore.

La vegetazione meridionale, caratterizzata da palme o limoni, cresce al centro di Locarno conferendole il suo particolare fascino. Il suo cuore è la Piazza Grande, famosa per il festival cinematografico che vi si tiene ogni anno. Gli stretti vicoli del centro storico convergono tutti verso la Piazza. A margine del

centro storico si erge la fortificazione del Castello Visconteo, risalente al XII secolo, di cui un quinto circa si conserva ancora nello stato originale.

Al di sopra di Locarno, a Orselina, si trova il Santuario della Madonna del Sasso, la cui fondazione si rimanda ad un'apparizione mariana. È la principale attrattiva turistica di Locarno, con una fantastica vista sulla città, sul lago e sulle montagne. ([www.myswitzerland.com](http://www.myswitzerland.com))

**Moltiplicatore comunale d'imposta 2023:** 90%

**Sito comunale:** [www.locarno.ch](http://www.locarno.ch)

**Sito ente turistico:** [www.ascona-locarno.com](http://www.ascona-locarno.com)



Vista sul Locarnese / Blick auf die Region Locarno

## Willkommen in Locarno

---

### Locarno – Die Filmstadt am Lago Maggiore

2'300 Sonnenstunden im Jahr und eine Kirche, deren Gründung auf eine Marienerscheinung zurückgeht – das ist Locarno, die wärmste Stadt der Schweiz. Sie liegt am Nordufer des Lago Maggiore.

Südländische Pflanzen wie Palmen oder Zitronenbäume gedeihen mitten in Locarno und verleihen der Stadt ihren besonderen Charme. Deren Herz ist die Piazza Grande, bekannt durch das jährlich stattfindende Filmfestival. Die engen Altstadtgassen laufen alle auf die Piazza zu. Am Rand der Altstadt steht das aus dem 12. Jahrhundert stammende Castello Visconteo, eine

Burg, von der noch etwa ein Fünftel im ursprünglichen Zustand erhalten ist. Prunkvolle Palazzi bergen einzigartige Kunstsammlungen.

Oberhalb Locarno in Orselina liegt die Wallfahrtskirche Madonna del Sasso, deren Gründung auf eine Marienerscheinung zurückgehen soll. Sie ist die Hauptsehenswürdigkeit Locarnos mit fantastischer Aussicht auf die Stadt, den See und die Berge. ([www.myswitzerland.com](http://www.myswitzerland.com))

**Steuerfuss 2023:** 90%

**Gemeindefwebseite:** [www.locarno.ch](http://www.locarno.ch)

**Webseite Tourismusbüro:** [www.ascona-locarno.com](http://www.ascona-locarno.com)



# Lavorare in città

## Arbeiten in der Stadt

La Residenza Panorama è situata in posizione centrale e strategica, a pochi minuti a piedi dal Lungolago, dal Lido, dalla meravigliosa Città Vecchia, dal Centro con la sua famosa Piazza Grande, da tutti i maggiori servizi ed esercizi commerciali, pur garantendo silenzio e tranquillità. Anche la magnifica area di svago verde "Bosco isolino" si trova a soli due isolati.

Il complesso signorile "Residenza Panorama" di 14 piani, con la sua struttura alta ed elegante, caratterizza in modo inconfondibile il centro di Locarno.

Die Residenza Panorama ist zentral und strategisch günstig gelegen, nur wenige Gehminuten von der Seepromenade, dem Strandbad, der schönen Altstadt, dem Zentrum mit der berühmten Piazza Grande, allen wichtigen Dienstleistungen und Geschäften entfernt, und bietet gleichzeitig Ruhe und Erholung. Auch das herrliche grüne Freizeitgelände "Bosco isolino" befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der 14-stöckige Wohnkomplex "Residenza Panorama" prägt mit seinem hohen, eleganten Erscheinungsbild unverkennbar das Zentrum von Locarno.





## Luminoso ufficio-laboratorio Helles Büro-Labor

Questo luminoso ufficio-laboratorio di 3 locali con una superficie abitabile lorda di ca. 85 m<sup>2</sup> si compone come segue:

- atrio con armadi a muro, corridoio
- laboratorio con allacciamenti per la cucina
- due uffici
- doccia-wc

Ev. residenza secondaria.

2 posteggi in autorimessa ed una cantina inclusi nel prezzo.

Dieses helle 3 Zimmerbüro-Labor mit einer Brutto-Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

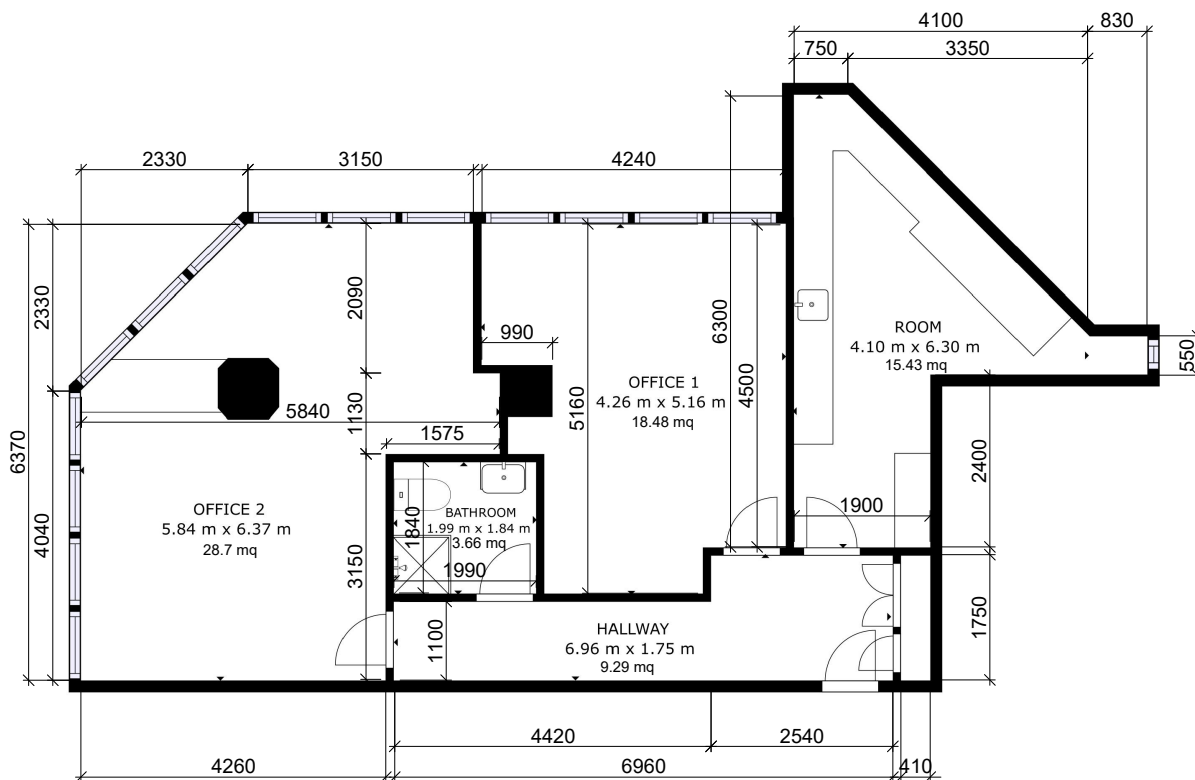
- Atrium mit Einbauschränken
- Labor mit Anschluss für eine Küche
- zwei Büros
- Dusche-WC

Ev. Zweitwohnsitz.

2 Garagenstellplätze und 1 Kellerabteil sind im Preis inbegriffen.

# Piano ufficio-laboratorio no. 13

## Plan Büro-Labor Nr. 13





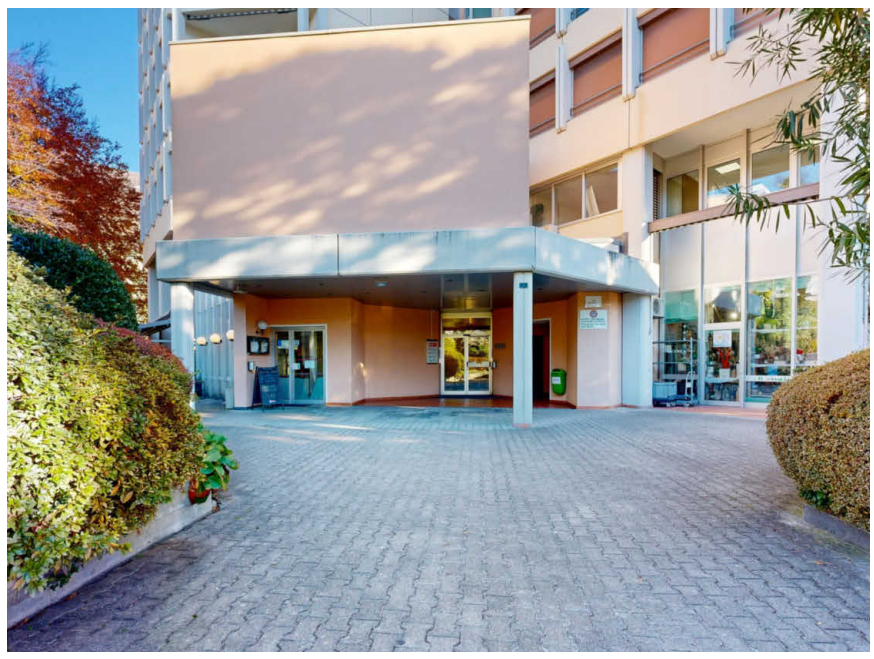












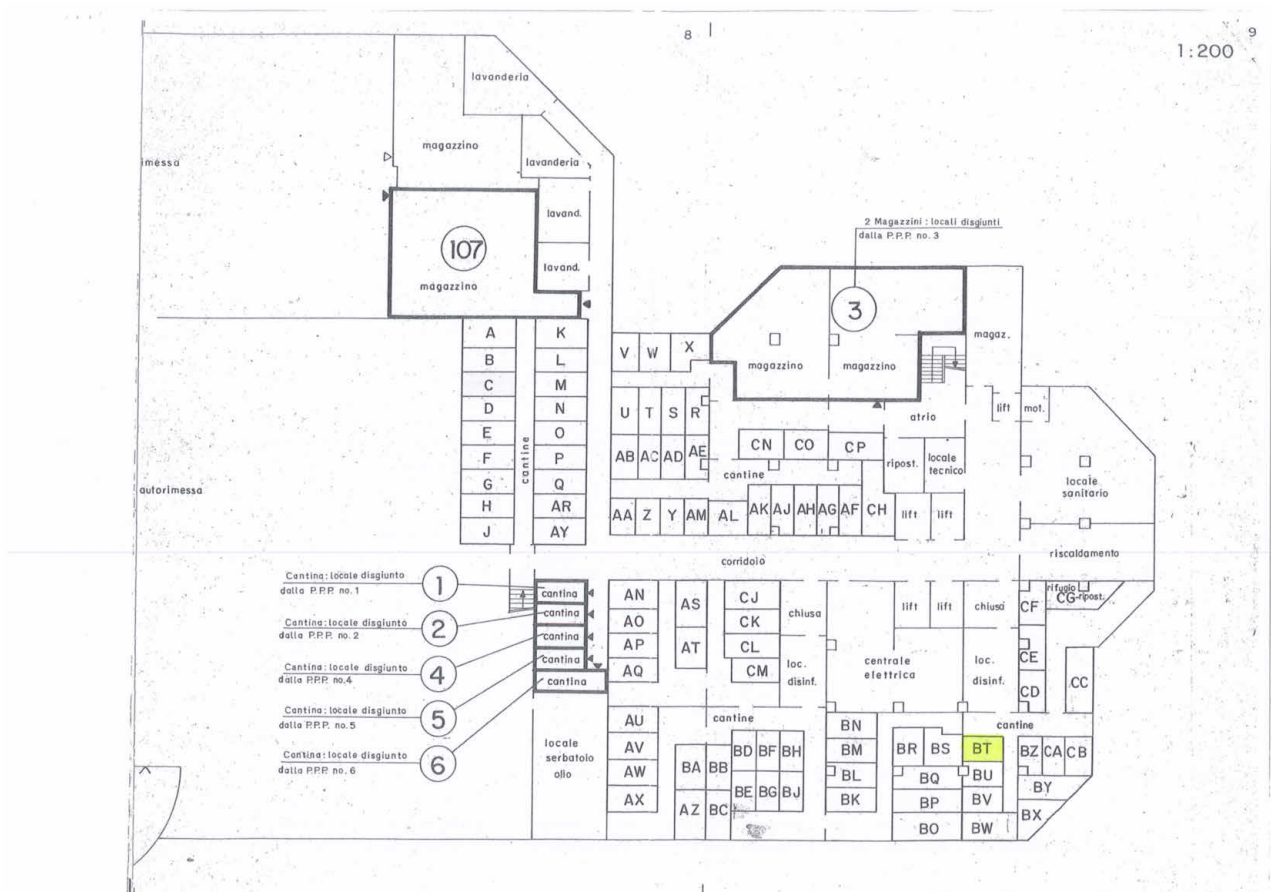






# Scomparto cantina assegnato

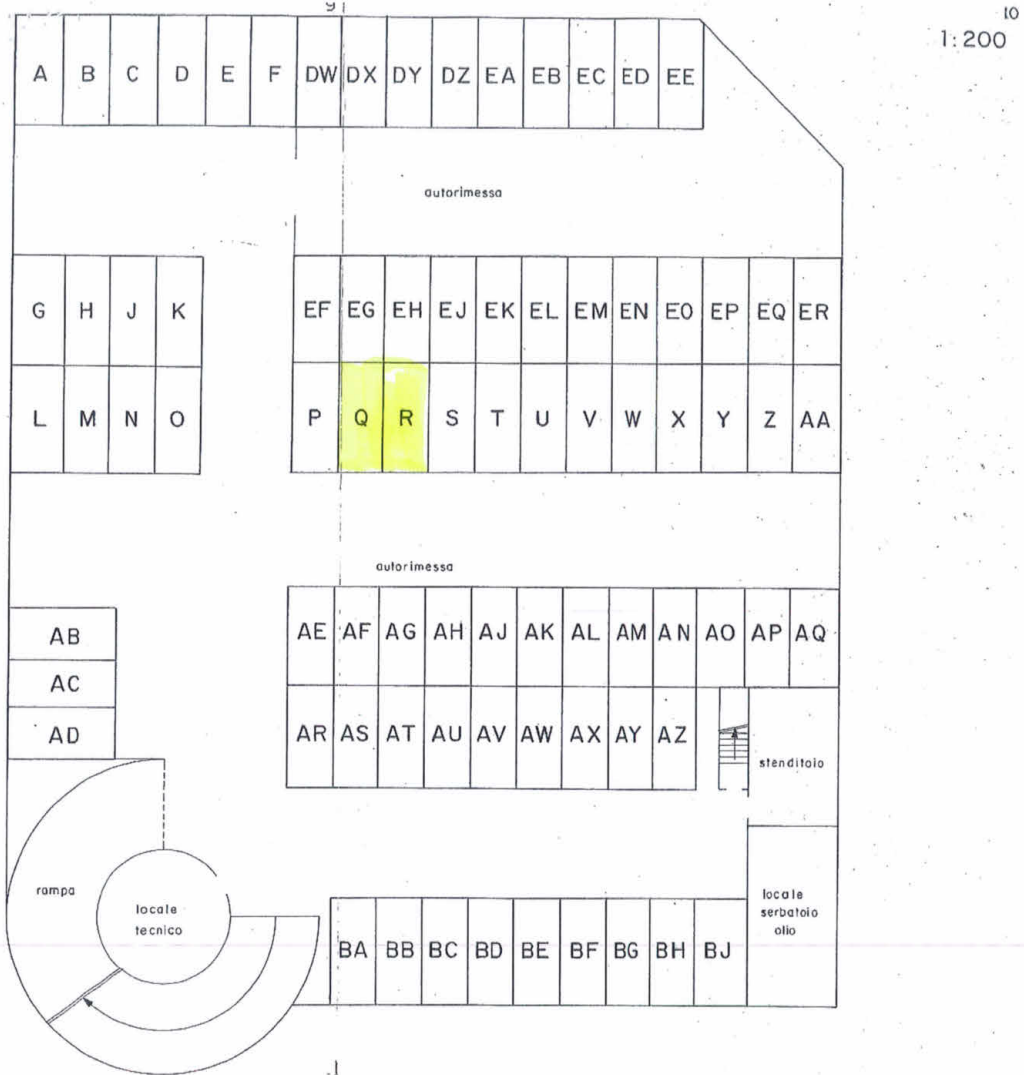
## Zugeteiltes Kellerabteil





# Posteggi assegnati

## Zugeteilte Parkplätze



Piano -2 Etage -2

# Visiti immediatamente l'appartamento... Besichtigen Sie die Wohnung sofort...

Entri nell'immobile ora. Le spieghiamo come fare:

- **attivi la fotocamera del suo cellulare o tablet**
- **inquadri il codice QR**
- **clicchi sul link dell'oggetto che compare sul suo schermo**

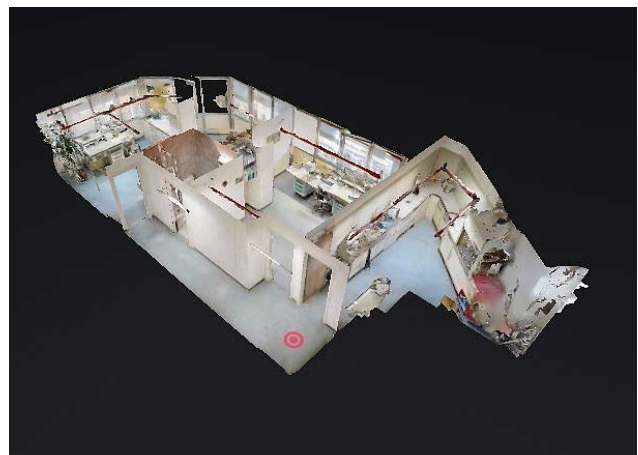


Begeben Sie sich in die Immobilie. Wir erklären Ihnen, wie es geht:

- **Aktivieren Sie die Kamera Ihres Mobiltelefons oder Tablets**
- **Richten Sie die Kamera auf den QR Code**
- **Klicken Sie auf den Link zum Objekt der auf Ihrem Display erscheint**



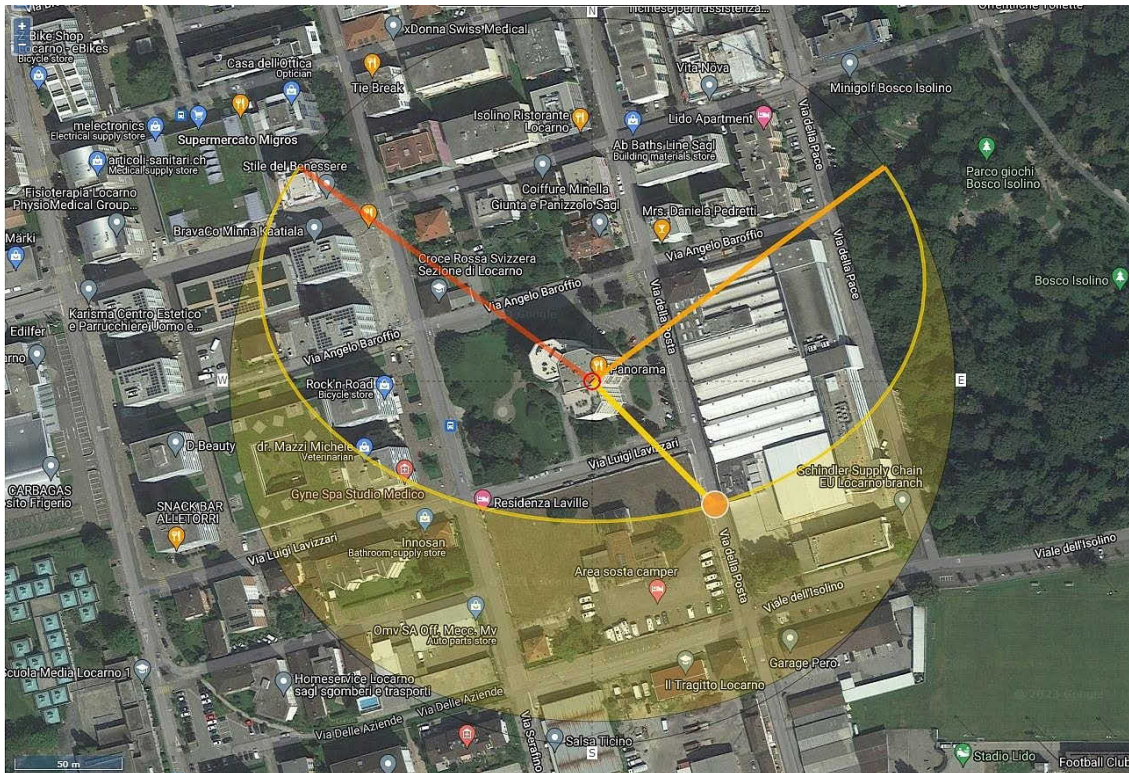
<https://my.matterport.com/show/?m=TUwFNQ3i2G5>



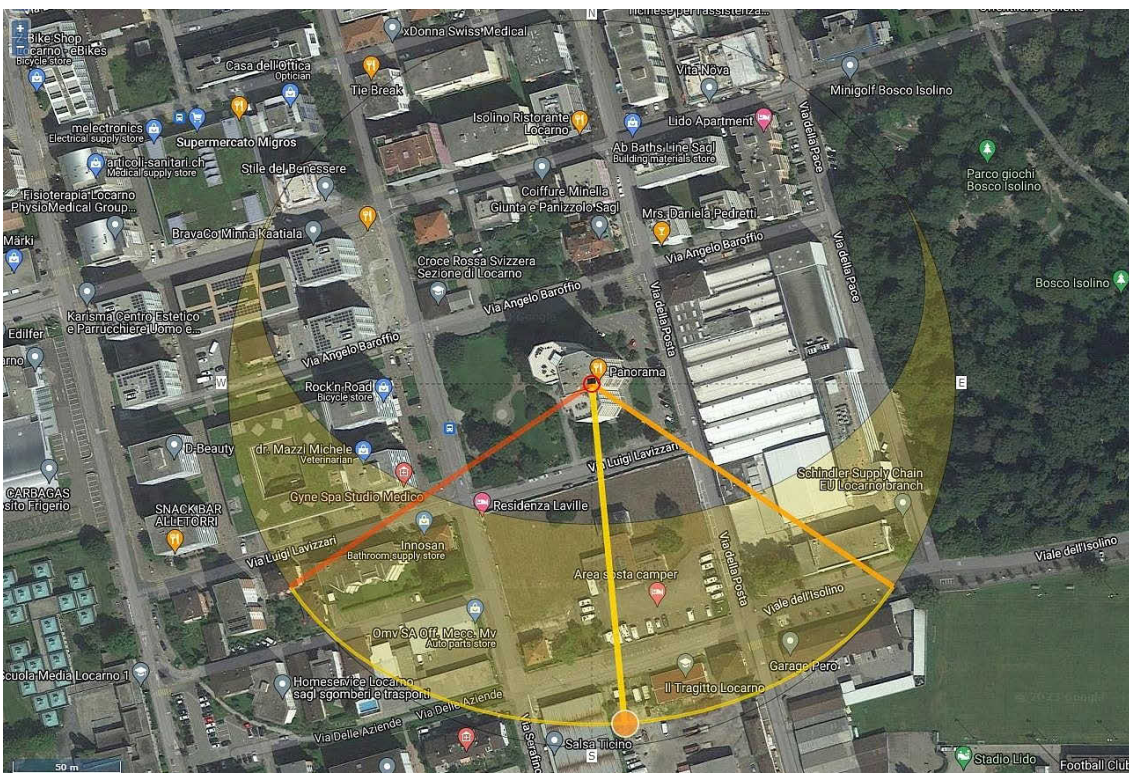
Modello 3D / 3D Modell



# Esposizione solare Besonnung



Estate / Sommer 21.06.



Inverno / Winter 21.12.





0 100 200 300m  
 Scala 1: 10'000  
 Stampato il 17.03.2023 08:26 MEZ  
<https://s.geo.admin.ch/9e19d1325b>



Schweizerische Eidgenossenschaft  
 Confédération suisse  
 Confederazione Svizzera  
 Confederaziun svizra  
 in collaboration with the cantons

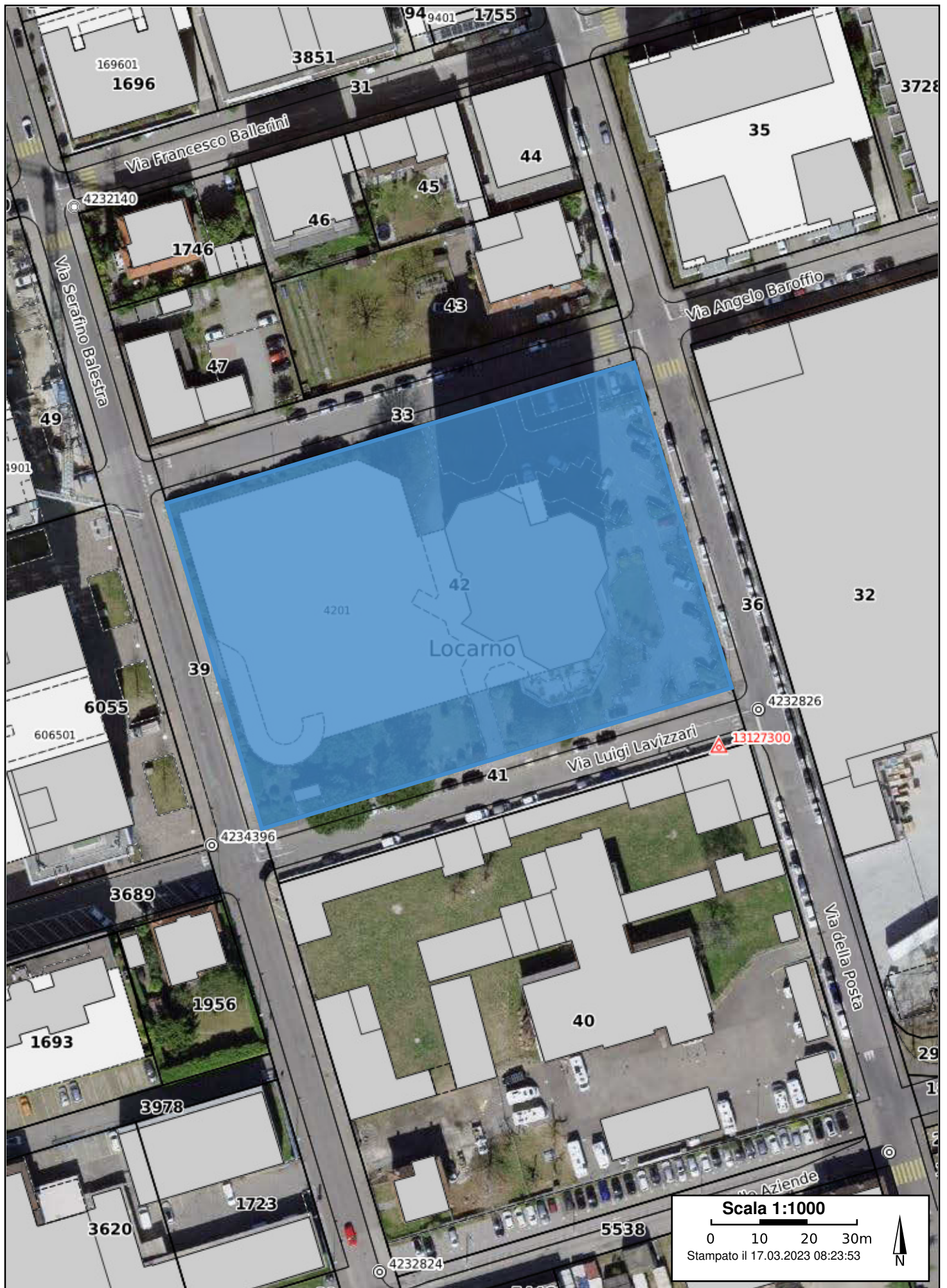
www.geo.admin.ch è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geo-informazioni, i dati e servizi.  
 Responsabilità: Nonostante si presti grande attenzione all'esattezza delle informazioni pubblicate su questo sito, le autorità federali declinano ogni responsabilità per la fedeltà, l'esattezza, l'attualità, l'affidabilità e la completezza di tali informazioni. Diritti d'autore: autorità della Confederazione Svizzera, anno. [http://www.disclaimer.admin.ch/basi\\_legali.html](http://www.disclaimer.admin.ch/basi_legali.html)  
 © CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC, UFT

# Posizione e distanze

## Lage und Entfernungen

- Area di svago "Bosco Isolino": 300 m - 5 minuti a piedi
- Farmacia: 350 m - 5 minuti a piedi
- Supermercato Migros: 300 m - 5 minuti a piedi
- Supermercato Aldi: 500 m - 7 minuti a piedi
- Piazza Grande: 600 m - 10 minuti a piedi
- Lido: 760 m - 10 minuti a piedi
- Ascona / Bellinzona / Lugano: 3.6 / 23 / 42 km
- Brissago confine di stato: 13 km
- Aeroporto Milano Malpensa: 110 km - 1 h 30
- Freizeitgelände "Bosco Isolino": 300 m - 5 Minuten zu Fuss
- Apotheke: 350 m - 5 Minuten zu Fuss
- Supermarkt Migros: 300 m - 5 Minuten zu Fuss
- Supermarkt Aldi: 500 m - 7 Minuten zu Fuss
- Piazza Grande: 600 m - 10 Minuten zu Fuss
- Lido (Badeanstalt): 760 m - 10 Minuten zu Fuss
- Ascona / Bellinzona / Lugano: 3.6 / 23 / 42 km
- Brissago Staatsgrenze: 13 km
- Flughafen Mailand Malpensa: 110 km - 1 h 30







# Dati importanti in sintesi

## Wichtige Daten im Überblick

---

### INFORMAZIONI GENERALI

**ID:** 116080044-45  
**Tipo immobile:** ufficio-laboratorio  
**Denominazione stabile:** Residenza "Panorama"  
**Via e no. civico:** Via Luigi Lavizzari 2  
**CAP e luogo:** 6600 Locarno  
**Particella no.:** 42 RFD Locarno  
**Destinazione:** residenza primaria, ev. secondaria  
**Anno di costruzione:** 1982  
**Ascensore:** sì  
**N° di piano:** piano ammezzato di totale 14  
**Stato:** da rinnovare  
**Vista:** sulle montagne  
**Disponibile:** da subito / da concordare  
**Superficie abitabile lorda:** ca. 85 m2  
**Balcone:** non a disposizione  
**Lavanderia:** 4 condominiali con stenditoi  
  
**Scomparto cantina:** "BT"

### INFORMAZIONI ENERGETICHE

**Tipo di riscaldamento:** centrale ad olio  
**Distribuzione di calore:** serpentine a pavimento

### FINITURE INTERNI

**Pavimentazione:** novilon in tutto l'appartamento  
**Finestre:** doppi vetri

### INFORMAZIONI ESTERNO E POSTEGGI

**Giardino:** condominiale  
**Accesso:** diretto veicolare e pedonale  
**Posteggi:** due in autorimessa "Q" e "R"

### PROPRIETÀ PER PIANI

**Ufficio-laboratorio no.:** 13  
**Foglio PPP:** 5653  
**Quota di valore:** 5.800/1'000  
**Spese condominiali mensili:** ca. CHF 270.--  
**Quota annua fondo rinnovamento:**  
CHF 870.--/2023  
**Saldo fondo rinnovamento al 31.12.2022:**  
CHF 738'331.89

**PREZZO DI VENDITA:** su richiesta

### ALLGEMEINE DATEN

**ID:** 116080044-45  
**Immobilien-Typ:** Büro-Labor  
**Name der Liegenschaft:** Residenz "Panorama"  
**Strasse und Nr.:** Via Luigi Lavizzari 2  
**PLZ und Ort:** 6600 Locarno  
**Parzelle Nr.:** 42 Grundbuch Locarno  
**Nutzung:** Erst, ev. Zweitwohnsitz  
**Baujahr:** 1982  
**Lift:** ja  
**Stockwerk:** Zwischengeschoss von Total 14  
**Zustand:** renovierungsbedürftig  
**Sicht:** auf die Berge  
**Verfügbar:** ab sofort / nach Vereinbarung  
**Brutto-Wohnfläche:** ca. 85 m2  
**Balkon:** keiner  
**Waschküche:** 4 gemeinschaftliche, mit  
Trockenraum  
**Kellerabteil:** "BT"

### ENERGIE-INFORMATIONEN

**Heizungstyp:** zentrale Ölheizung  
**Wärmeverteilung:** Bodenheizung

### INNENAUSFÜHRUNGEN

**Bodenbeläge:** Novilon in der ganzen Wohnung  
**Fenster:** Doppelverglasung

### AUSSENINFORMATIONEN UND PARKPLÄTZE

**Garten:** gemeinschaftlich  
**Zugang:** direkter für Fahrzeuge und Fussgänger  
**Parkplätze:** in der Tiefgarage "Q" und "R"

### STOCKWERKEIGENTUM

**Büro-Labor Nr.:** 13  
**StWE-Nr.:** 5653  
**Wertquote:** 5.800/1'000  
**Monatliche Gemeinschaftskosten:** ca. CHF 270.--  
**Jährlicher Erneuerungsfondsbeitrag:**  
CHF 870.--/2023  
**Saldo Erneuerungsfonds 31.12.2022:**  
CHF 738'331.89

**VERKAUFSPREIS:** auf Anfrage



# Importante da sapere

## Wichtig zu wissen

- **Il presente breve opuscolo** può dare solo una prima impressione dell'oggetto. Non sostituisce la diretta conversazione confidenziale. Per una consulenza personale sono a sua disposizione come agente immobiliare di riferimento. Contattatemi in modo da chiarire le vostre domande o per fissare un appuntamento per una prima visita.
  - **Una visita della proprietà** è consentita solo con l'agente immobiliare responsabile della stessa. L'ingresso a terreni o immobili (proprietà private) senza accompagnamento può comportare in Svizzera una denuncia.
  - **Le visite hanno senso** solo se si conoscono già le condizioni di finanziamento o almeno si ha già contattato un istituto bancario a questo scopo. Vogliamo rendervi attenti che in caso di acquisto di un appartamento o casa di vacanza, in territorio elvetico o straniero, la percentuale necessaria di fondi propri è maggiore. Siamo lieti di potervi dare ulteriori informazioni in merito.
  - **Tutte le informazioni fornite sono senza garanzia. S.E.&O.** Per l'accuratezza o la completezza delle stesse, nessuna responsabilità può essere attribuita a RE/MAX. Queste informazioni dovrebbero essere controllate, in ogni caso, dalle parti interessate.
  - **Questo opuscolo** è destinato solo a lei e non può essere in ogni modo riprodotto o modificato senza il nostro consenso, in nessuna forma.
  - **La proprietà in vendita** può essere considerata sicuramente riservata per voi quando la riservazione è firmata e l'acconto viene versato sul nostro conto o quello del notaio.
  - **Le tasse d'oneri e di registrazione, le spese di registrazione e le imposte di trasferimento** sono a carico dell'acquirente. Tali costi ammontano a circa il 2,2 % in Ticino (a seconda del notaio).
  - **Eventuali plusvalenze e la provvigione sono a carico del venditore.**
- 
- **Die vorliegende Kurzbroschüre** soll und kann Ihnen nur einen ersten Eindruck des Objektes vermitteln. Sie ersetzt jedoch nicht das direkte, vertrauliche Gespräch. Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen als lokaler RE/MAX Makler gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich zur Klärung der ersten Fragen oder zur Vereinbarung eines ersten Besuchstermins.
  - **Eine Besichtigung des Objektes** ist nur mit dem zuständigen Makler erlaubt. Das Betreten von fremden Grundstücken oder Liegenschaften kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen.
  - **Besichtigungen machen nur Sinn**, wenn Sie über die Finanzierung bestens Bescheid wissen oder bereits mit einem Bankfachmann darüber gesprochen haben. Insbesondere bei Ferienobjekten oder Objekten im Ausland gilt zu beachten, dass ein höherer Eigenmittelanteil nötig ist. Gerne geben wir Ihnen dazu weitere Informationen.
  - **Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.** Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann seitens RE/MAX keine Gewähr übernommen werden, diese sollten vom Interessenten in jedem Falle kontrolliert werden.
  - **Diese Broschüre** ist nur für Sie persönlich bestimmt und darf ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch in irgendeiner Form Dritten zur Verfügung gestellt werden.
  - **Das Objekt** gilt als definitiv für Sie reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von Ihnen unterzeichnet ist und die Anzahlung bei uns oder dem Notar eingegangen ist.
  - **Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten** sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Diese Kosten belaufen sich im Tessin auf ca. 2,2 % (je nach Notar).
  - **Die allfällige Grundstückgewinnsteuer und die Maklerprovision übernimmt der Verkäufer.**



# La no. 1 nell'immobiliare

## Rund um Immobilien die Nr. 1

### The RE/MAX Collection

---

La mongolfiera RE/MAX, famosa in tutto il mondo, sorvola il Ticino da 23 anni e ci porta in viaggio ogni giorno per i nostri clienti. Conosciamo il nostro mercato come il palmo della nostra mano.

La nostra rete comprende oltre 120'000 consulenti in più di 100 paesi. Sia a livello nazionale che internazionale, la cooperazione e lo scambio sono nel nostro DNA, siamo il primo contatto giusto intorno al settore immobiliare.

Non importa quindi dove si trovi l'immobile - parlate con noi e saremo lieti di aiutarvi.

Der weltweit bekannte RE/MAX-Heissluftballon fährt seit 23 Jahren auch über das Tessin. Wir sind mit ihm täglich für unsere Kunden unterwegs und kennen deshalb unseren Markt wie unsere Westentasche. Weil unser Netzwerk über 120'000 Makler auch national und international in über 100 Ländern umfasst und die Zusammenarbeit und der Austausch in unserer DNA steckt, sind wir die richtigen ersten Ansprechpartner rund um Immobilien. Egal also wo es um Immobilien geht – sprechen Sie mit uns und wir helfen Ihnen gerne.