

Einmalige Villa von Architekt Franco Ponti (Tessiner Kulturgut) in zentraler Lage – Vezia

ADRESSE

Via alla Ressega 1
6943 Vezia

ART LIEGENSCHAFT

5.5-Zimmer Villa

LAGE

Zentrale Lage in Wohnquartier



BESCHREIBUNG

Diese **einmalige Villa von Architekt Franco Ponti** (Kulturgut von nationaler Bedeutung im **Kanton Tessin**) hat eine gute, zentrale Lage und weist eine ausgezeichnete, einmalige Architektur aus.

Zusätzliches Bauland kann vor oder hinter dem Haus genutzt werden.

Casa Graf verbindet die Gestaltungskonzepte der organischen Architektur vom US-amerikanischen Architekt Frank Lloyd Wright mit nordischen Einflüssen. Es gilt als ein Meilenstein in Franco Pontis Design-Reife und als eines seiner Meisterwerke.

Holz und Stein ... **Naturmaterialien** und ein **einzigartiges, offenes Layout** überzeugen. Das hölzerne Bauwerk ruht auf vier freiliegenden Steinsockeln. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besteht aus einem grossen offenen zentralen Raum mit einem Kamin, um den die Räume sternförmig angeordnet sind.

Der Essbereich führt auf eine teilweise **überdachte Terrasse**, vom gegenüberliegenden Wohnbereich gelangt man in den **Garten mit Pergola**, grosszügigem Sitzplatz und Grill.

Eine offene Treppe führt in den oberen Bereich mit drei Schlafzimmern, einer offenen Galerie und zwei Bädern. Durch das grosse dreieckige Fenster, dass die Hauptfassade prägt, werden die Zimmer erhellt. Die **Zimmer komplett aus Holz**, stehen in schönem Kontrast zu dem rauen Steinmauerwerk.

In der unteren Etage sind Garderobe, ein Gäste Bad mit Dusche, Waschkeller, Hobby- und Abstellraumraum sowie ein **kleiner Weinkeller**. Weitere Stauraum ist in der Mansarde vorhanden.

Die Lage ist durch die Nähe der Bahn und des Autobahnzubringers (Tempolimit 80 km/h) beeinträchtigt, allerdings könnte eine Lärmschutz Dämmung im Aussenbereich geschaffen werden.

Die Liegenschaft eignet sich als Wohnhaus für festen Wohnsitz/Erstwohnsitz oder als Ferienhaus/Zweitwohnsitz (eine schriftliche Bestätigung der Gemeinde Vezia liegt vor).

Vezia ist eine politische Gemeinde im Bezirk Lugano und liegt auf 370 m ü.M. Durch die Nähe zur Stadt Lugano ist die Gemeinde sehr attraktiv. Der aktuelle Steuerfuss ist 85%.

Art des Objektes:	Einfamilienhaus
Anzahl Zimmer:	5.5 Zimmer, Kellerräume und Mansarde
Baujahr:	1966

Wohnfläche:	200 m ²
Parkplätze:	offene Parkplätze direkt am Haus
Anzahl Badezimmer:	1 Bad mit Wanne/Bidet/WC und 1 Bad mit Dusche/Bidet/WC im OG 1 Gäste Bad mit Dusch/WC im UG
Balkonen, Terrassen, etc.:	Grosser teilweise gedeckter Balkon, grosser Sitzplatz mit Pergola und Grill
Heizungsart:	Öl-Zentralheizung
Cheminée:	Zentrales Cheminée im Erdgeschoss
Bauweise:	Massiv
Umgebung:	Wohnquartier
Aussicht:	Unverbaubare Sicht auf die Berge und Garten
Nähe zu Läden, Post, etc.:	Ca. in 500 m Einkaufsmöglichkeiten
Öffentliche Verkehrsmittel:	500 m zur Bushaltestelle „Veza Villa Recreatio“ (Bis in 10 Minuten nach Lugano Zentrum)
Bodenbeläge:	Holzböden im Eingangs-/Essbereich und oberer Etage, Teppichboden im Wohnbereich, Küche und Bäder Fliesen
Fenster:	Holz-Fenster, Doppelverglasung
Küche:	Offene Holz-Einbauküche mit allen Elektrogeräten
Kochherd:	Glaskeramik mit Backofen
Objektzustand:	Renovation angezeigt















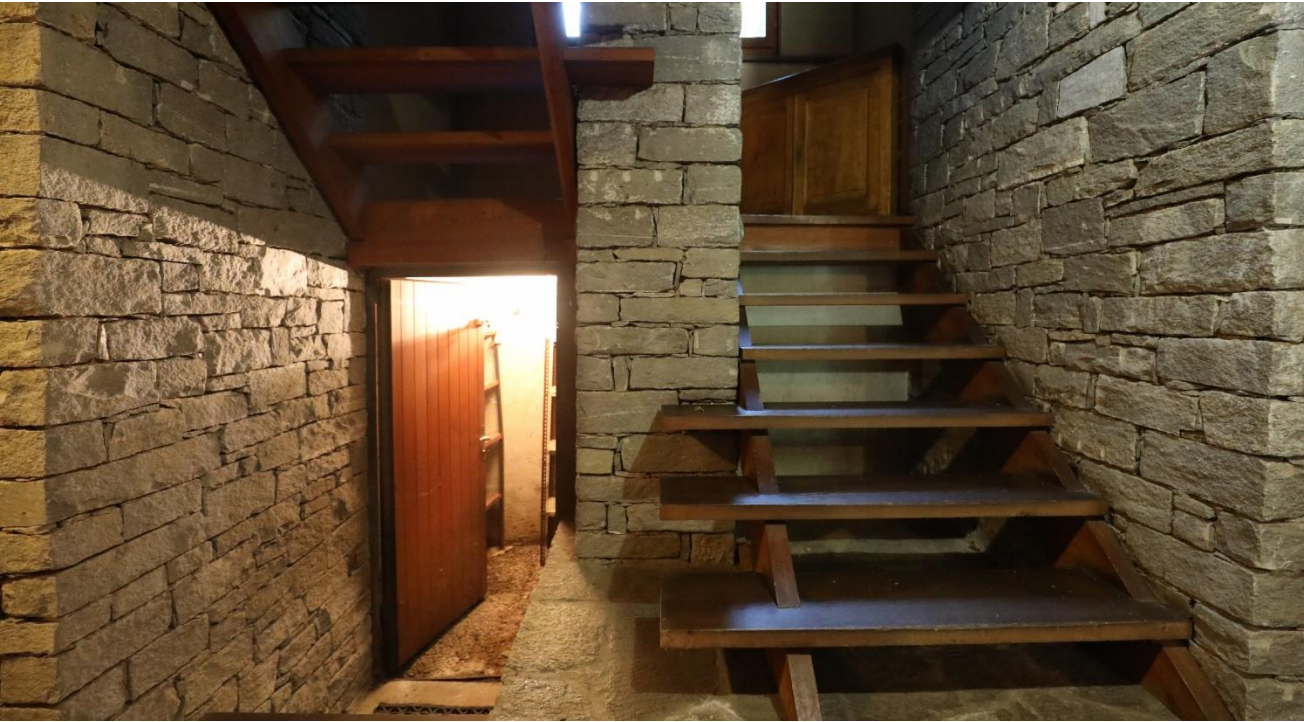












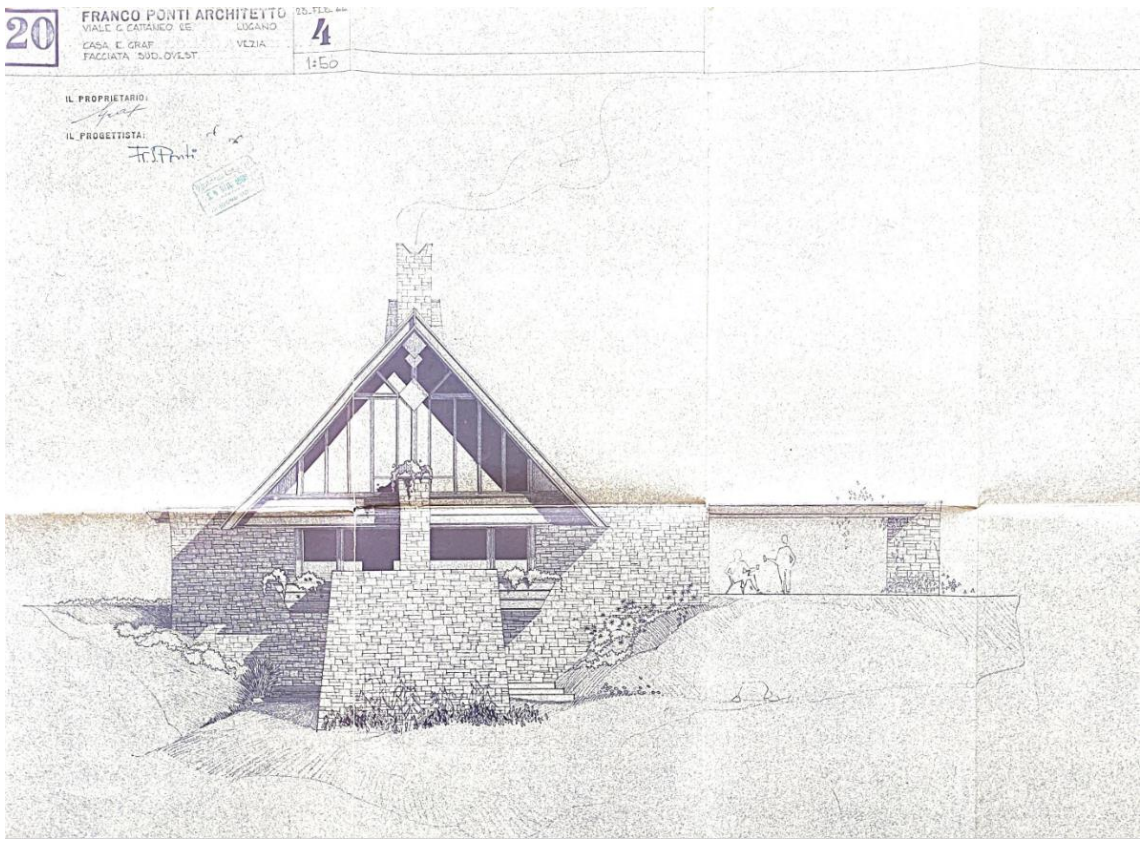


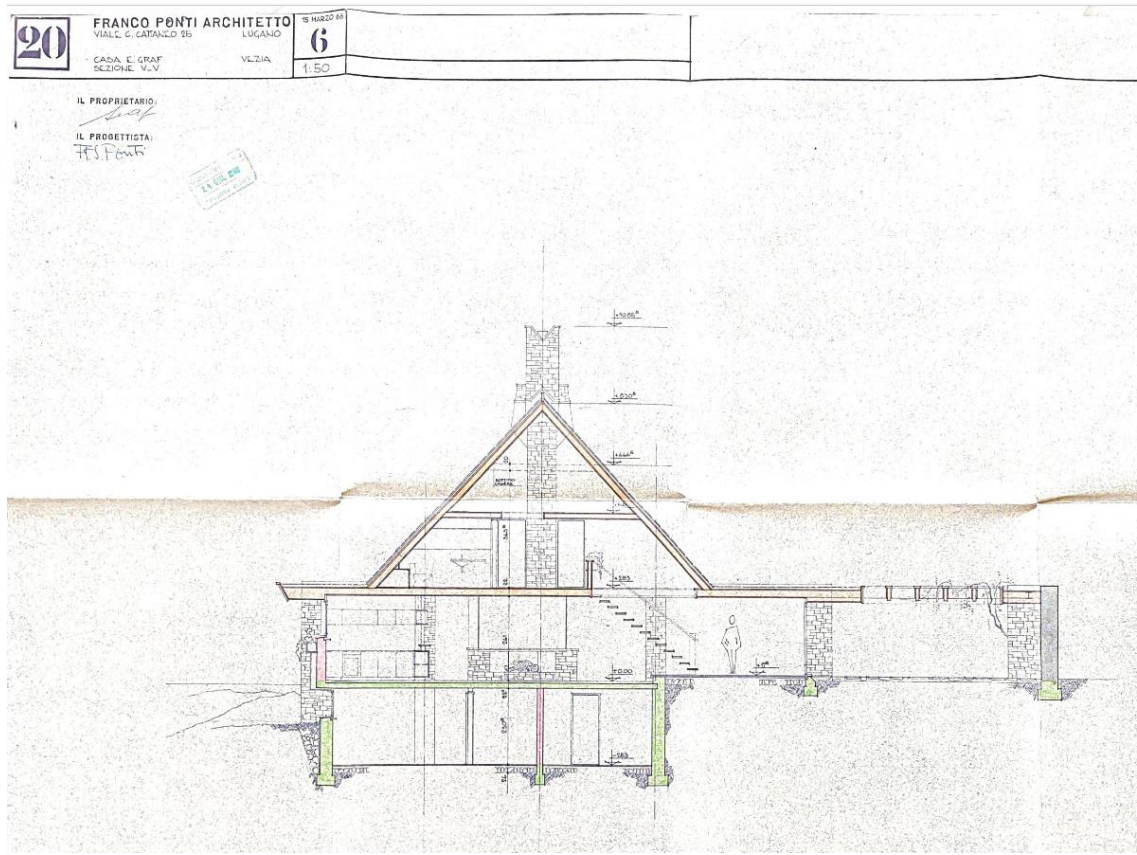
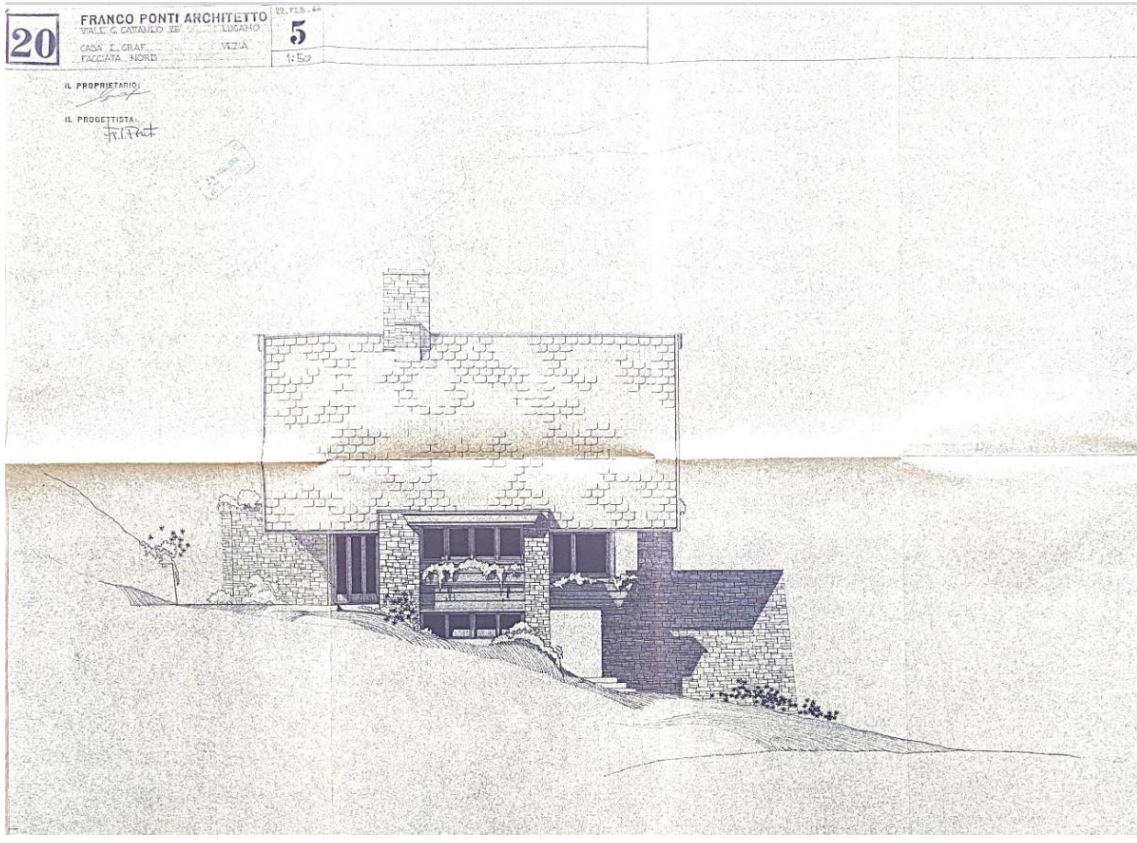


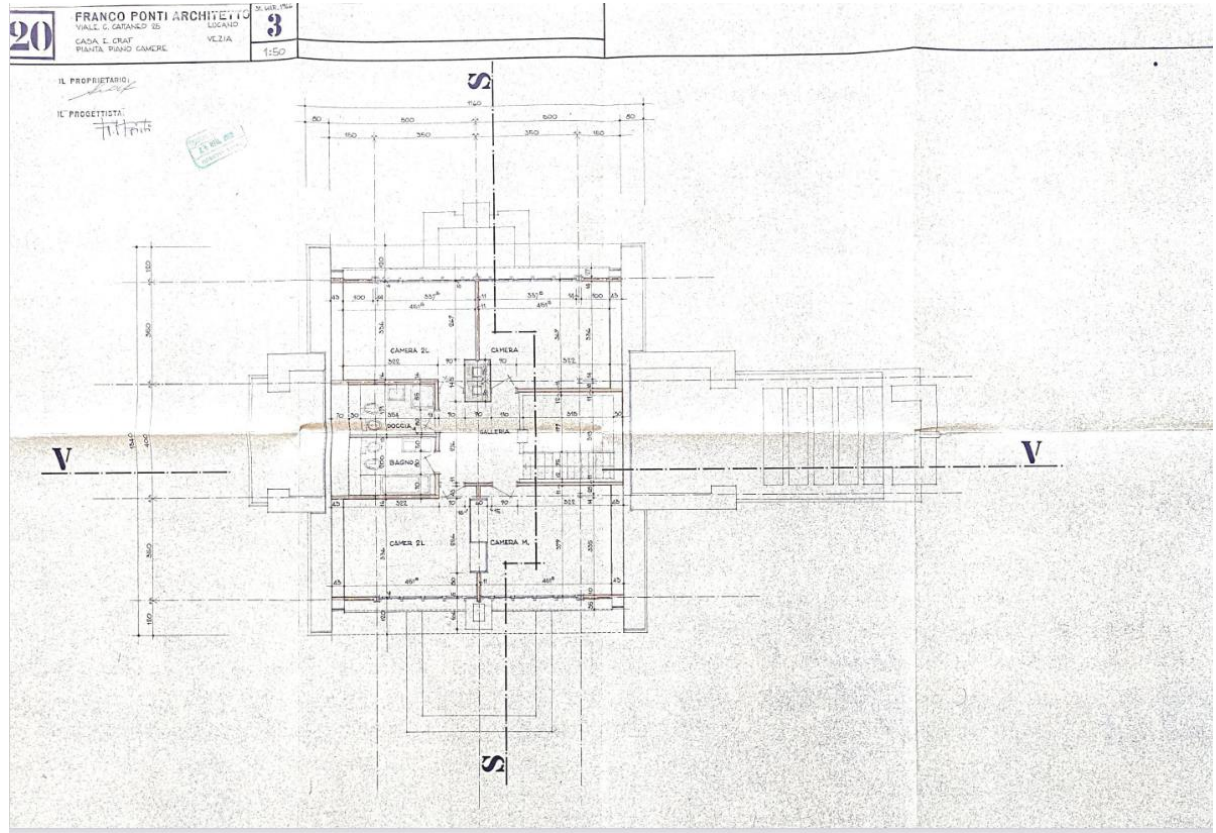
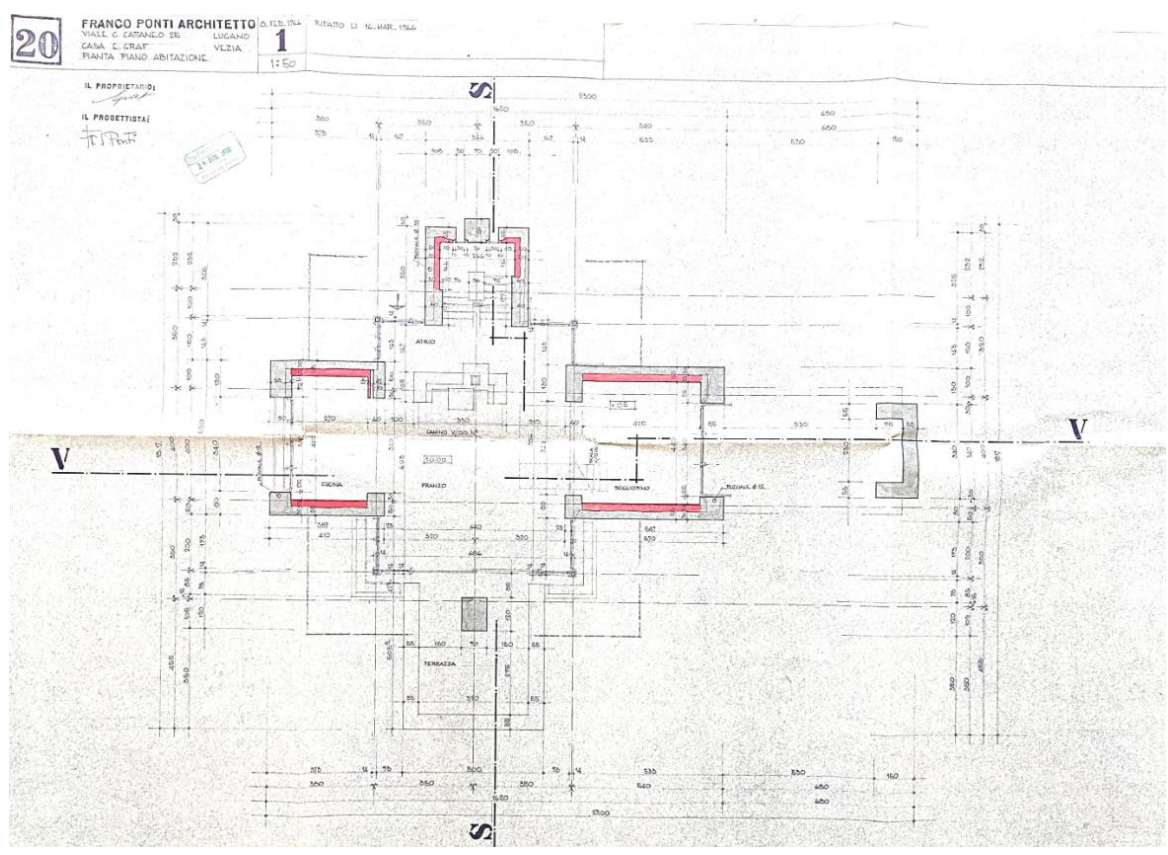


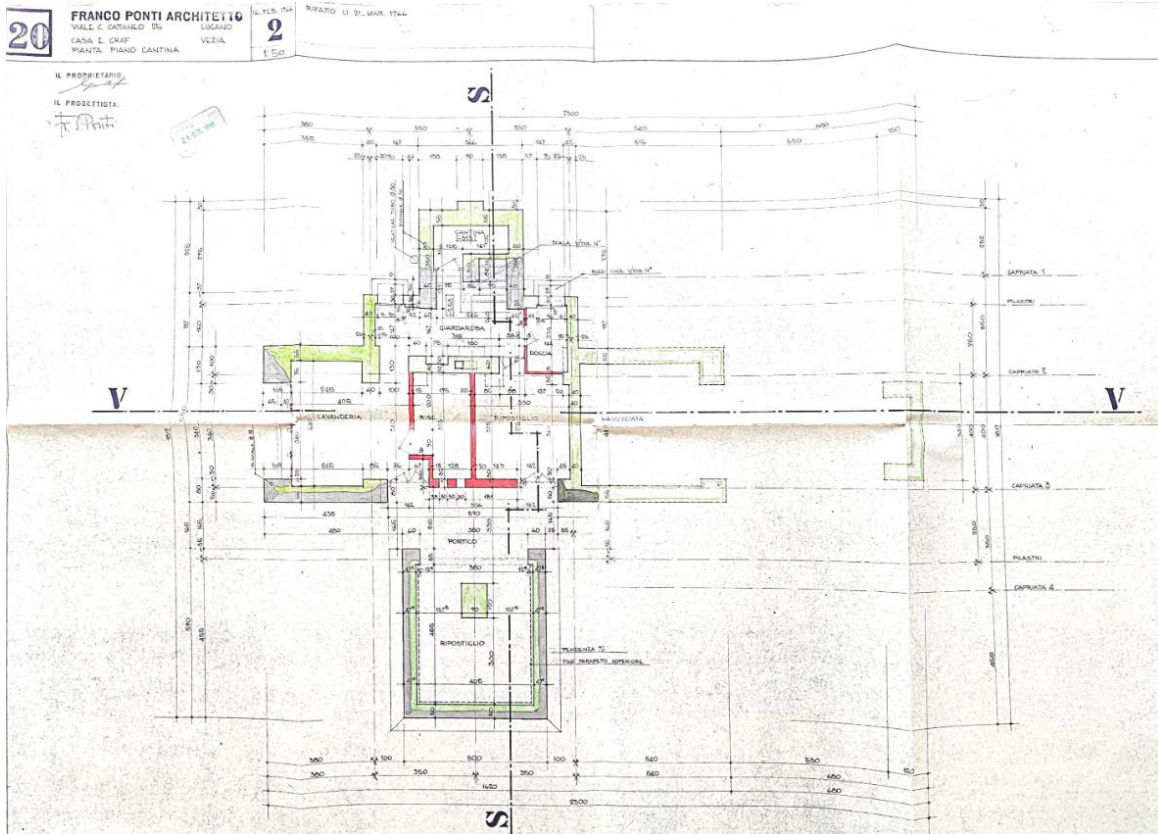


HAUS- GRUNDRISSPÄNE



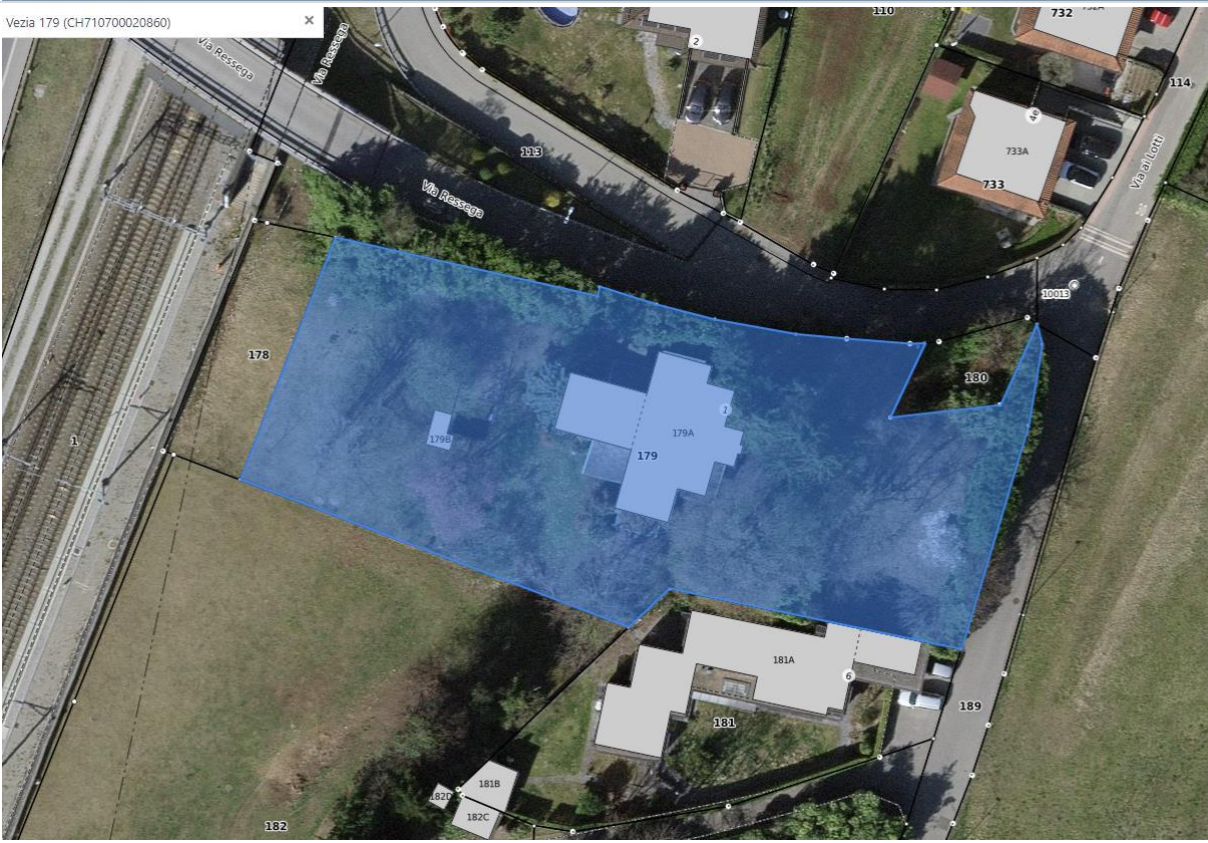




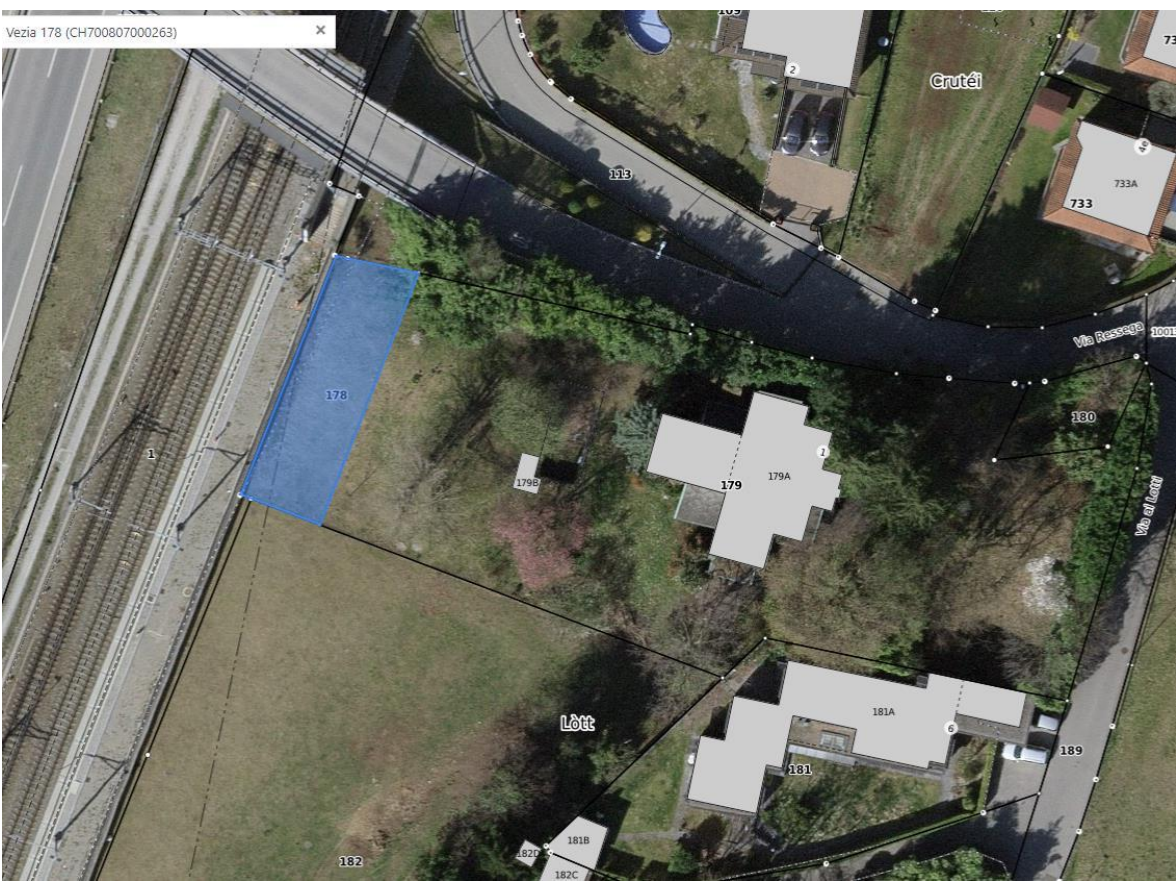


MAPS / ZONENPLAN

Vezia 179 (CH710700020860)



Vezia 178 (CH700807000263)





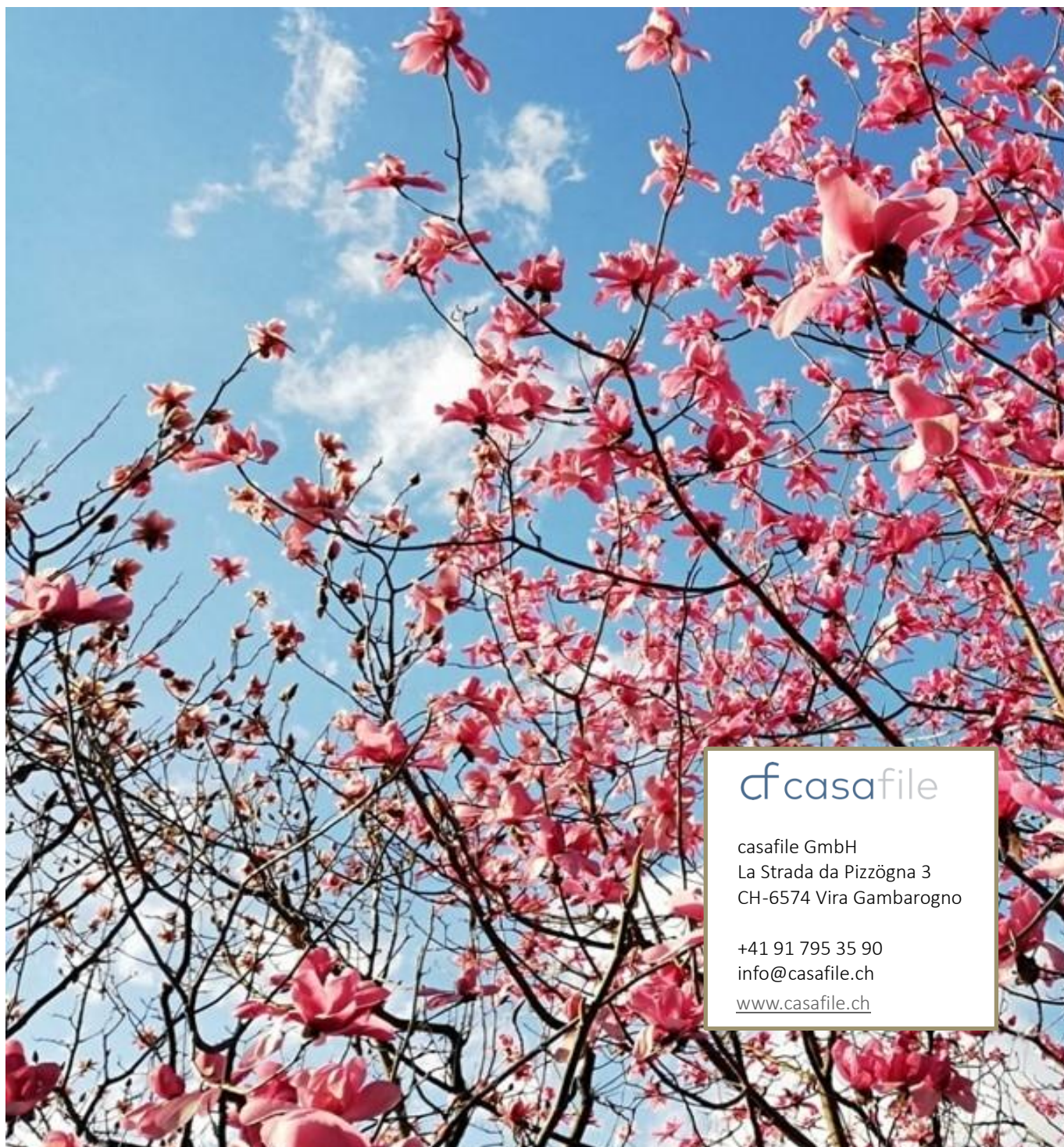
- NT  nucleo tradizionale
- R2  zona residenziale semi-estensiva**
- R2S  zona residenziale semiestensiva soggetta a piano di quartiere obbligatorio
- R3  zona residenziale semi-intensiva
- RAr3  zona mista
- Ar  zona artigianale
- PP  Piano particolareggiato Nucleo Pradasc
-  area verde alberata obbligatoria

Art. 53

Zona residenziale
semi-estensiva a
2 piani R2-0.4

1. La zona residenziale semi-estensiva a due piani, comprende tutte le zone segnate sul piano con colore rosso chiaro.
2. E' permessa la costruzione di abitazioni e l'insediamento di piccole attività commerciali, artigianali e amministrative non moleste.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:

. Indice di sfruttamento massimo (I. s.)	0.4
. Indice di occupazione massimo (I. o.)	30%
. Altezza massima alla gronda (Hg)	m 7. 50
. Altezza massima al colmo (H.c)	m 9.50
. Distanza minima dai confini	m 3.00 per lunghezza di Facciata, fino a m 16.00 (art. 14)
. Distanza minima fra edifici	m 6.00
. Distanza minima dalle strade	m 4. 00
. Area verde minima	40%
. Sono concesse facilitazioni per piani di quartiere facoltativi.	
4. Per salvaguardare l'immagine del nucleo è stata istituita una linea di arretramento per le costruzioni.
L'area compresa entro la linea d'arretramento è computabile come edificabile ai fini del calcolo degli indici. Entro quest'area sono ammesse solo piccole costruzioni accessorie per il deposito degli attrezzi da giardino a condizione che si integrino correttamente nel contesto ambientale del nucleo.
5. Entro il comprensorio soggetto al Piano regolatore cantonale di Protezione della Bolla di San Martino sono applicabili le disposizioni contenute nelle relative norme di attuazione .
L'area tratteggiata compresa nella zona di protezione ZPN 2 è computabile come edificabile ai fini del calcolo degli indici.



cf casafile

casafile GmbH
La Strada da Pizzögna 3
CH-6574 Vira Gambarogno

+41 91 795 35 90
info@casafile.ch
www.casafile.ch

Die Bilder in dieser Präsentation wurden teils mit einem Weitwinkelobjekt fotografiert, die gemachten Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen (alle Rechte vorbehalten). Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Quelle: search.ch, maps.google.ch, openstreetmap.org, sbb.ch, map.geo.ti.ch