



DOLCE VITA & Lago in 6614 Brissago

2 Zi. Wohnung im 2. OG mit zwei Balkonen und atemberaubender Seesicht

Ihr Kraftort im Süden?

**Südländisches Ambiente mit
schweizer Qualität und Sicherheit,
in den eigenen vier Wänden & erst noch
mit Inflationsschutz.
Ihr zukünftiges Reich?**

**In 6614 Brissago TI
gemütliche
2 Zi. Wohnung**

Ein besonderes
Anlageobjekt mit zwei Balkonen.
Ein Wunschobjekt **für Paare, Singles & Co.**

INHALT

BEGRÜSSUNG	2
IM ÜBERBLICK	3 - 5
EINDRÜCKE	6 - 8
LAGE / WOHNGEMEINDE	9 - 10
ZUSAMMENFASSUNG	11
GRUNDRISS	12
ZUHAUSE	13
PERSÖNLICH FÜR SIE DA	14

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

Fragen und andere Bedürfnisse?

Wir sind gerne für Sie da.

T 052 366 54 76

DIE LAGE

GEMEINDE

In der beliebten Seegemeinde 6614 Brissago
mit 1'577 Einwohner (2025)

MIKROLAGE

An erhöhter und ruhiger Lage mit atemberaubender Weitsicht auf den Lago Maggiore
an der Via Martino 6.

Die Hauptausrichtung der hellen 2 Zimmer Wohnung ist
mit gedecktem Balkon gegen Osten.

In rund 700 m und 10 Min. zu Fuss findet man den Coop vor,
weiterer Einkauf (Bäckerei, Lebensmittel) in 950 m.

Brissago bietet einige Restaurants, den naheliegenden See und
nahe Ausflugsziele wie Cannobio (IT) ca. 7 km und Ascona / Locarno mit rund 9.5 bis 10 km

ERREICHBARKEITEN

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 210 m Entfernung,
Autobahnzubringer Richtung Magadino/Bellinzona (A2/A13) ca. 24 km

DIE IMMOBILIE

**Stockwerkeigentumswohnung mit 2 Zimmer ZWEITWOHNSITZ
und 2 Balkone im 2. Obergeschoss**

Baujahr 1980 mit umfassender Gebäudehüllensanierung 2016 und
Schwimmbadsanierung 2025
Hauptausrichtung gegen Osten
zuzüglich einer Tiefgaragenbox

ADRESSE

Via Martino 6, 6614 Brissago

GRUNDSTÜCK

Parzelle Nr. 30 mit 6817 m², Zona di Construzione Intensiva

BAUJAHR / KUBATUR / NETTOWOHNFLÄCHE

1980 Stammliegenschaft
Ca. 56 m² Geschossfläche (GF), ca. 39 m² HNF und Aussenfläche mit rund 12.20 m² und 3.25 m²

ALTLASTEN

Das Grundstück ist gemäss Abfrage GIS TI nicht im Kataster
der belasteten Standorte eingetragen.

DIENSTBARKEITEN

S4498 keine, Parz. 30 diverse Verweis Grundbuchauszug

ANMERKUNGEN

Keine

VORMERKUNGEN

Reglement StWEG

ZUSTAND

Massivbau UG Eisenbeton Aussenwände (EG +/- 30 cm) , OG +/- 35/40 cm Doppelschalenmauerwerk
gemäss Angaben, verputzte Fassade, umfangreiche Gebäudehüllensanierung im 2016
Gesamtzustand gepflegt mit umfassenden Erneuerungen wie auch Schwimmbad 2025

GEBÄUDE

MFH Massivbau

GEBÄUDEHÜLLE

Flachdach, Kunststofffenster 3-fach IV

Aluminiumrollläden, Balkone ca. 12.20 m² und ca. 3.25 m²

Eingangsbereich gedeckt mit Hauseingangstüre Metallrahmen

pulverbeschichtet mit Glas, verputzte Fassade

Gepflegt, Bodenbeläge Keramikplatten, Einbauschränk

Viessman Öl Vitoplix 300 kW 2015 mit geplanter Erneuerung, Bodenheizung

Gegensprechanlage, Lift 675 kg 9 Pers. Schindler 2018

Gepflegte, helle Küche, Fronten kunstharzbeschichtet

Küchengeräte vorwiegend Siemens, Kühlschrank Liebherr

AUSBAU WOHNUNG**INSTALLATIONEN**

VERKAUFSKONDITIONEN

VERKAUFSPREIS

Wohnung CHF 480'000

zzgl. Tiefgaragenbox CHF 35'000

Vorbehalten bleibt der Verkauf nach Angebot.

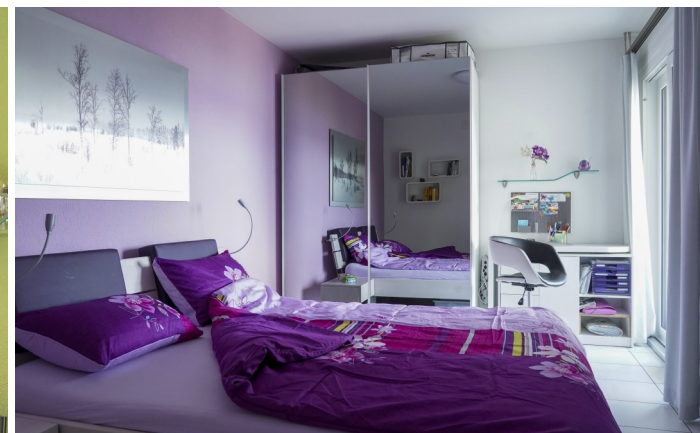
Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch töngei immotreuhand gmbh geführt. Die angegebenen Wohnflächen entsprechen der ungefähren Geschossfläche und Hauptnutzfläche.

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

VERKAUF/VERMITTLUNG

töngei immotreuhand gmbh
Zürcherstrasse 239
8500 Frauenfeld

T 052 366 54 76
info@toengi-immo.ch

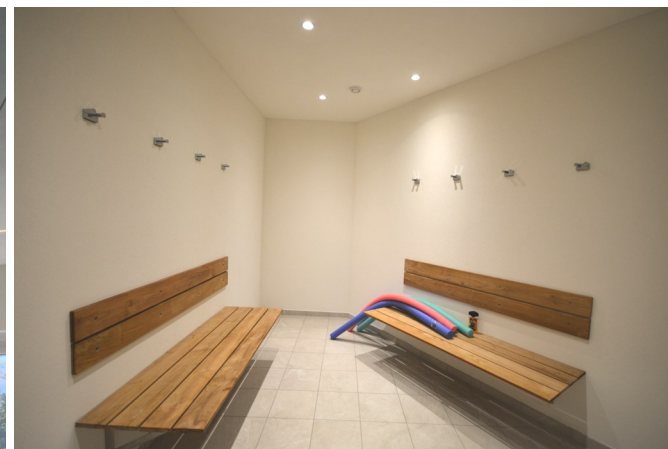


Lebensenergie mit südlicher Lebensqualität
Besondere 2 Zi. Wohnung mit schöner Seesicht.



SWEET, SWEET HOME im schönen Tessin

Behagliches Wohnen für Paare, Singles & Co.



Lebensenergie am & im Wasser am Lago Maggiore in 6614 Brissago
Ihr zukünftiges Wohlfühlreich?



Just be and relax & enjoy

Perfekte, zentrale Lage zu Locarno, Ascona & Cannobio (IT)

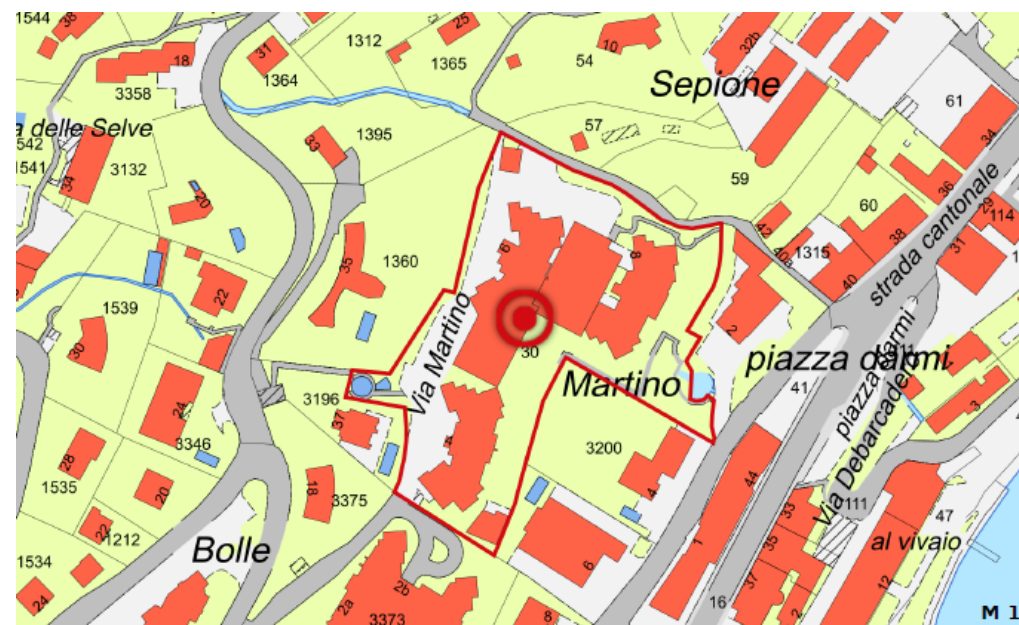
6614 Brissago als Bewahrer eines bedeutendes kulturelles Erbe am Lago Maggiore.

Brissago bewahrt ein bedeutendes kulturelles Erbe. Unter den wertvollsten Zeugnissen finden wir die Kirchen der SS. Pietro e Paolo und Madonna di Ponte, aus lokalem Stein und beide Werke der Architekten Pietro und Giovanni Beretta.

Ein weiteres wichtiges religiöses Zeugnis ist der Sacro Monte mit seinen Kapellen der Via Crucis und der Kirche ‚Unserer Lieben Frau von Schmerzen‘, die wertvolle Werke des achtzehnten Jahrhunderts darstellen.

Reichlich Freizeitmöglichkeiten auf dem See und Sehenswürdigkeiten rund um den See zeichnen Brissago aus .

Situationsplan



Mehr Informationen zur Politischen Gemeinde Brissago: <https://brissago.ch>

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ⇒ **Interessante, besondere Wohnung** am Lago Maggiore mit **2 Zimmer in einer modernisierten Überbauung mit herrlicher Seesicht und zwei Balkone** in der beliebten Gemeinde 6614 Brissago
- ⇒ Nachhaltige Sanierungen Gebäudehülle (2016) und umfassende Erneuerung Schwimmbad (2025) mit Duschen, Garderobe und WCs
- ⇒ **An nachgefragter, erhöhter Lage** an der Via Martino 6 im Haus Modesa und guter Verkehrsanbindung (ÖV, nahe Bushaltestelle) und unweit des Sees
- ⇒ Besonderes Wohngefühl mit einer **Wohnfläche bzw. Geschossfläche +/- 56 m2 (GF) bzw. +/- 39 m2 Hauptnutzfläche (HNF) sowie Balkone mit ca. 12.20 m2 und 3.25 m2** auf ansprechender, grosser **Parzelle Nr. 30**, Parkierung 1 Garagenbox
- ⇒ Solide Kapitalanlage, Inflationsschutz, **Verwirklichung einer zahlbaren Zweitwohnung und Traum vom Leben im Süden**

Ihr zukünftiges Reich?**Besonderes Anlageobjekt mit vielen Vorteilen**

StWE-Nr. 33 Nr. S4498 mit 10/1000

Wertquote im 2. OG

Geschossfläche (GF) ca. 56 m²

Hauptnutzflächen und Aussen-Nutzfläche

Wohnen / Essen / Küche +/- 20.50 mit Zugang zu

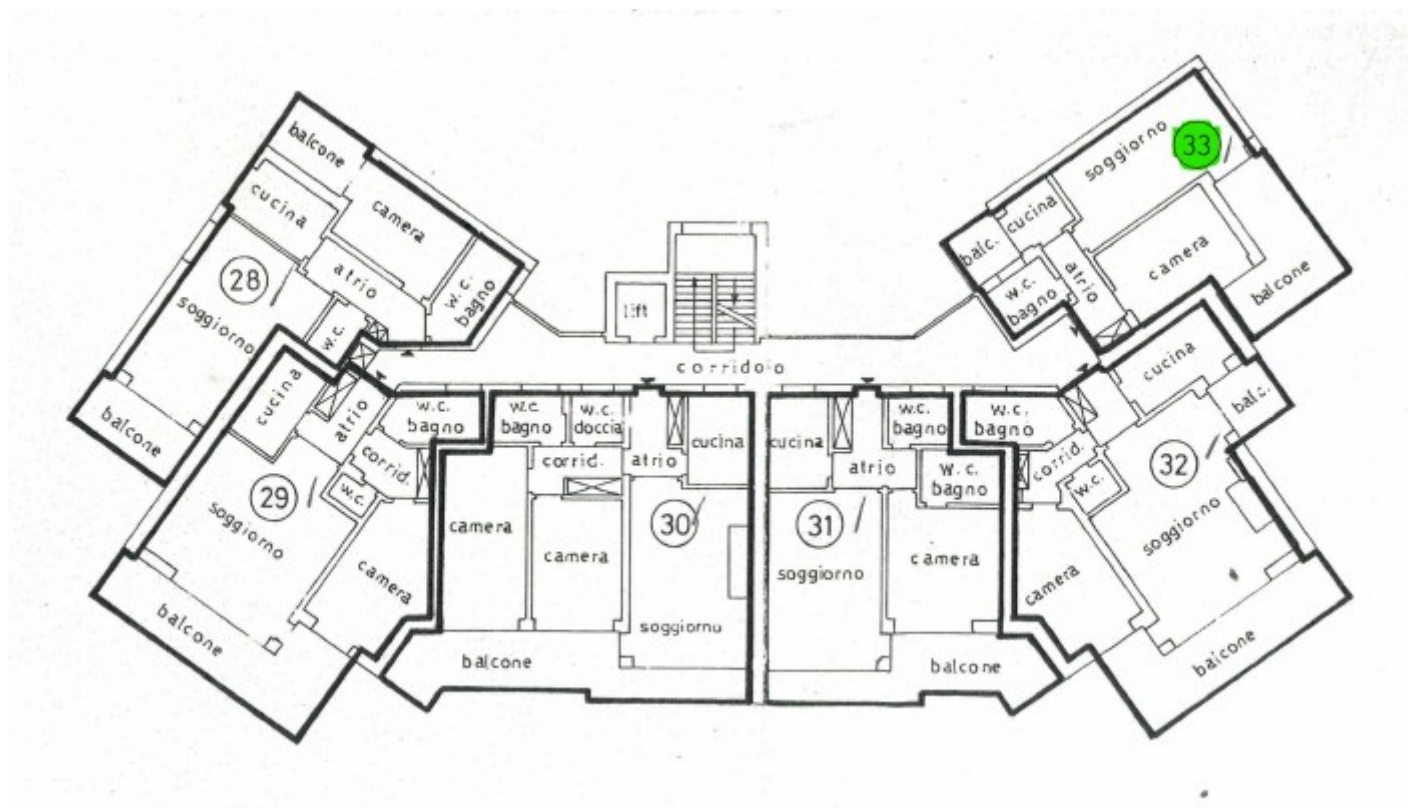
Balkone +/- 12.20 m² und 3.25 m²

Zimmer +/- 11.30 m²

Entrée +/- 3.60 m²

Bad/WC +/- 3.35 m²

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden deshalb nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bitte vergewissern Sie sich gerne vor Ort bezüglich Wohnflächen und Gegebenheiten.



Ihr zukünftiges Reich?

Besonderes Anlageobjekt mit reichlich Vorteilen

HOME
sweet
HOME



Ihr neues Refugium am Lago Maggiore?

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Beratung und Unterstützung

Als sorgfältige Berater und ausgesprochene Dienstleister kennen wir unsere Objekte und deren Standorteigenschaften.

Ihre individuellen Bedürfnisse sind uns wichtig, um Sie optimal und transparent bei der Verwirklichung Ihres Eigenheimwunsches zu unterstützen.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt und Details vor Ort zu zeigen.

töngi immotreuhand gmbh

Christina Töngi

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin
Immobilienvermarkterin mit Eidg. FA

Was sind Ihre Träume und Wünsche?

Fragen und andere Bedürfnisse?

Wir sind gerne für Sie da.

T 052 366 54 76