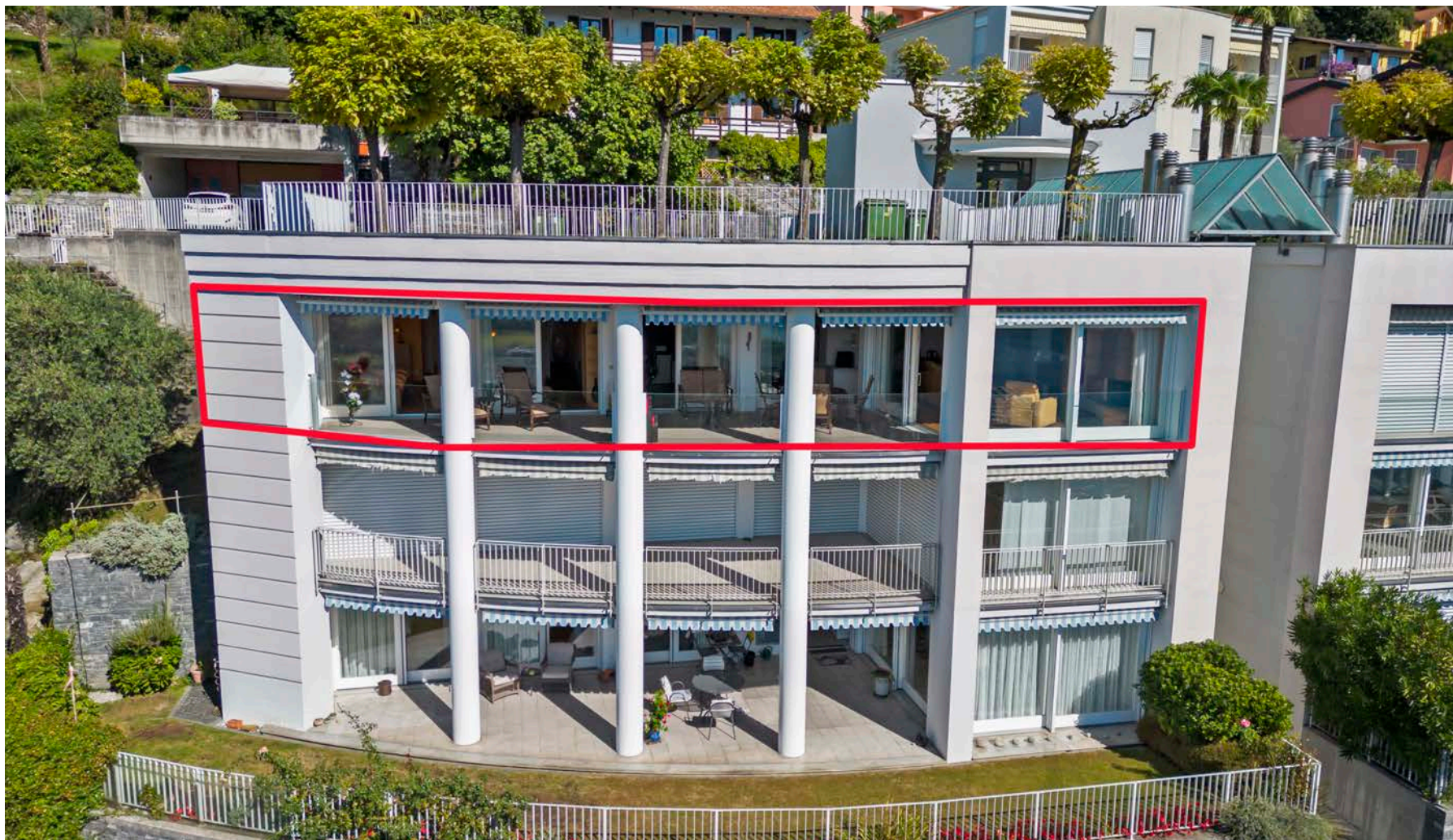


RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil



Attikawohnung 6 - Residenza al Sasso




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Residenza Al Sasso

6644 Orselina
Via Calvario 7

Luxus auf höchstem Niveau

Die Liegenschaft umfasst 11 Eigentumswohnungen in 2 Gebäuden, 3 Aufzüge, eine Einstellhalle, Nebenräume sowie 3 vollklimatisierte Felsenweinkeller.

Die Ausstattung der Treppenhäuser mit hochwertigen **Edelstahlgeländern** und **glänzendem Granit** ist von herausragender Qualität.

Desweiteren gibt es einen Dachgarten mit Pool und eine großzügige Liegewiese von etwa 800 qm

Verkauft wird die **4,5-Zimmer Attikawohnung** (Nummer 6) mit Küche, 2 Bäder und separatem Gäste WC. Die Wohnung befindet sich im absolut top gepflegten Zustand.

Zum Appartement gehört eine abschliessbare Doppelgarage in der **ebenerdig** zu erreichenden Einstellhalle.

Fertigstellung der Immobilie: 1995
Neue elektrische Lamellenstoren: 2022
Neue elektrische Sonnenstoren: 2023

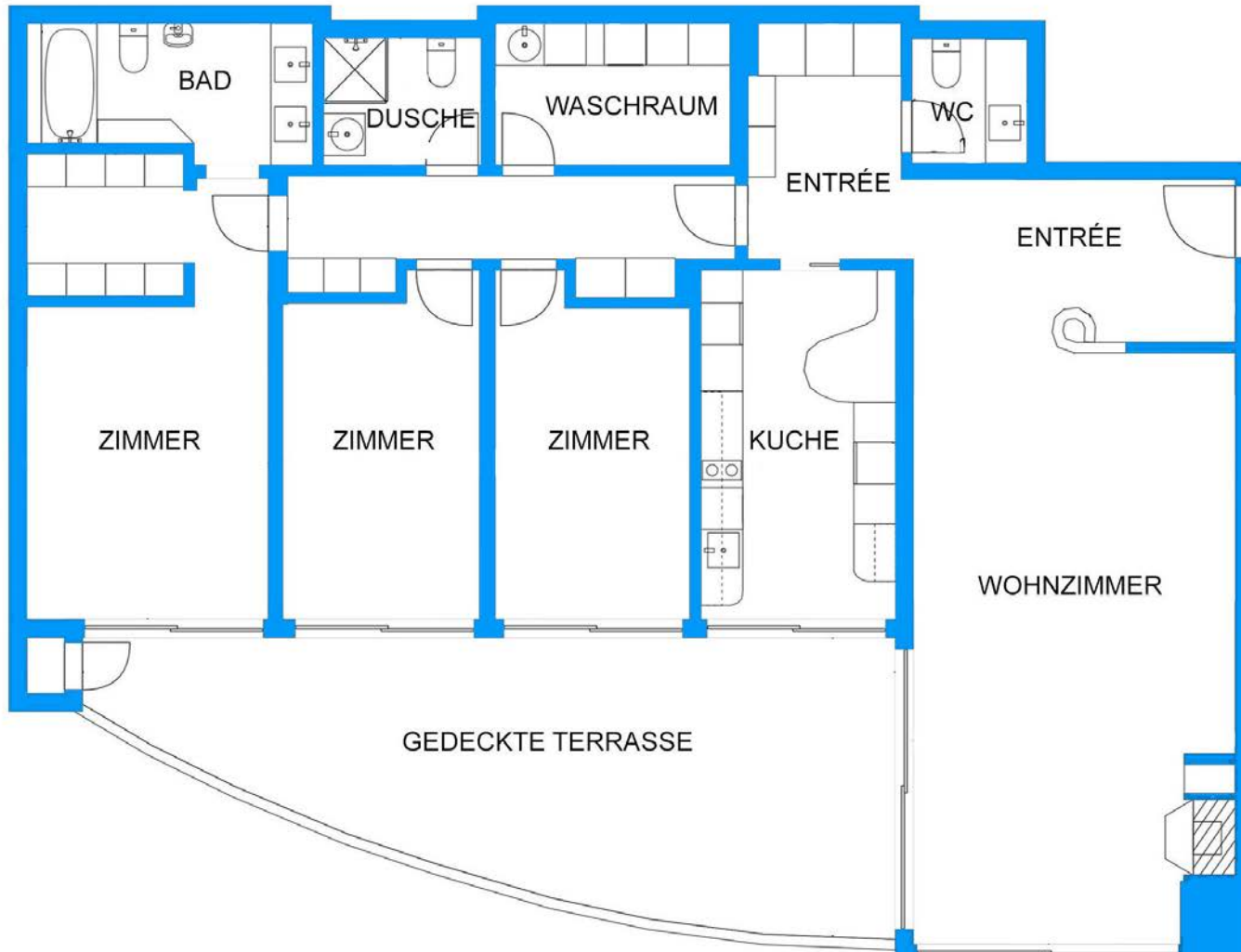
Die Wohnung wurde 2026 vollständig renoviert. Das Echtholzparkett aus amerikanischem Nussbaum wurde dabei komplett neu geschliffen und anschließend mit einem hochwertigen Edelöl professionell versiegelt.

Die beheizte Wohnfläche beträgt 162 m². Hinzu kommt eine großzügige, vollständig überdachte und auf drei Seiten geschlossene Terrasse mit 43 m² Fläche.

Dank ihrer hochwertigen Ausführung (Sicherheitsglasgeländer, 3 Deckenventilatoren, infrarot Deckenstrahler und elektrische Sonnenstoren) wird sie anteilig angerechnet – daraus ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von 185 m².

Eine verbindliche Zweitwohnsitz-Bewilligung ist vorhanden, die Wohnung wurde 2026 vollständig renoviert und ist sofort nach Vereinbarung bezugsbereit.

Grundriss des Apartments



Panorama über dem Lago Maggiore

Dieses exklusive 4,5-Zimmer-Appartement beeindruckt mit grosszügigen Glasschiebetüren in jedem Zimmer zur weitläufigen Terrasse und einem atemberaubenden Ausblick.

Alle Räume bieten **direkten Blick auf den Lago Maggiore** und das majestätische Bergpanorama bis weit nach Italien – dank 90 cm hoher Panzerglasscheiben auf der Terrasse vollkommen uneingeschränkt und unvergleichlich.

Diese einzigartige Kombination verspricht Wohnen auf höchstem Niveau – mit ultimativem Luxus und Komfort. Das Appartement verfügt über eine voll ausgestattete, hochwertige Küche, ein luxuriöses Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette und Bidet, ein weiteres Duschbad mit Closomat, eine Gästetoilette sowie einen Waschraum mit neuwertigem Miele-Wäschetrockner und Waschmaschine und praktischem Wäscheschrank.

Weiterhin umfasst das Appartement einen abschliessbaren Doppelparkplatz in der ebenerdig gelegenen, ohne Stufen erreichbaren Einstellhalle, einen separaten Kellerraum sowie einen klimatisierten Weinkeller.

Das Appartement verfügt über elektrische Lamellenstoren und funkgesteuerte Sonnenstoren zur individuellen Lichtsteuerung sowie über drei Deckenventilatoren und Heizstrahler auf der Terrasse.

Für eine direkte Verbindung in die Stadt stehen Ihnen Fahrstühle zur Verfügung, mit denen Sie auf Strassenniveau zur Funicolare gelangen – von dort erreichen Sie das Zentrum von Locarno.

Direkt gegenüber der Talstation befindet sich der Zugang zum Hauptbahnhof, sodass Sie bei Anreise mit der Bahn ganz ohne eigenes Auto bequem bis in Ihr Appartement gelangen.

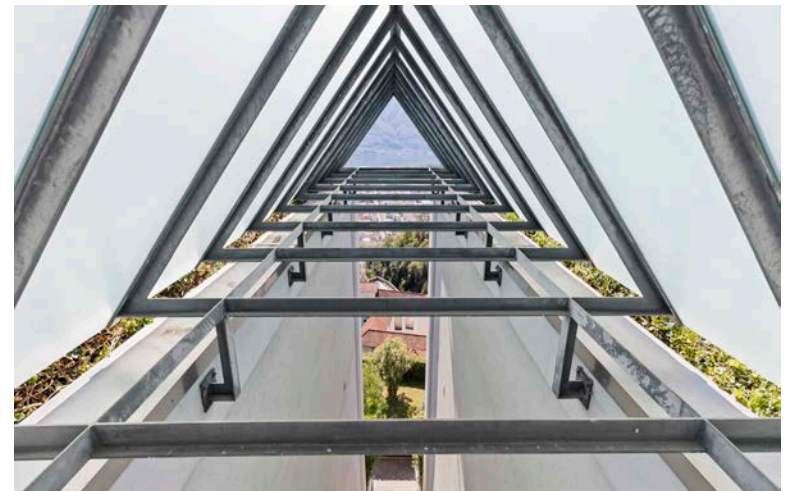
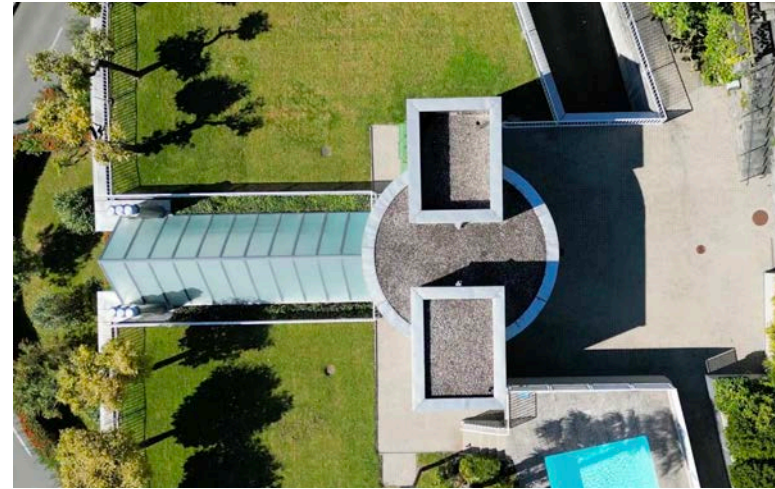
Eine moderne Video-Gegensprechanlage mit Türöffner und Zugriffskontrolle für beide Aussentüren ermöglicht einen sicheren und komfortablen Zugang für Ihre Gäste.

Architektur




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Der obere Haupteingang mit dem exklusiven Vorplatz ist ein äußerst repräsentativer Eingangsbereich und vermittelt einen eleganten und luxuriösen Eindruck.



Mit seiner ansprechenden Architektur und der exklusiven Ausgestaltung ist die Residenza al Sasso ein wahrer Blickfang.

Hier wird der erste Eindruck gesetzt, der den exklusiven Charakter des gesamten Anwesens unterstreicht.

Die einzigartige Lage




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Die Station der Seilbahn auf die Cardada Cimetta (1.670 m) befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

(links im Bild)

Umfeld

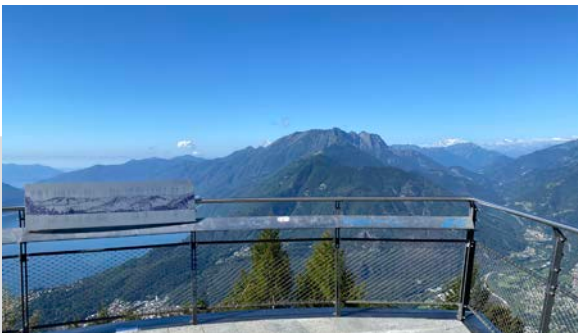
Diese traumhafte Immobilie liegt hoch über Locarno am Ufer des malerischen Lago Maggiore und bietet einen unverbaubaren Blick auf die Wallfahrtskirche **Madonna del Sasso** sowie eine atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Berge. Von hier aus erstreckt sich der Lago Maggiore mit seinen mediterranen Dörfern bis weit nach Italien.

Die Aussicht ist einfach überwältigend.



Mit dem Fahrstuhl haben Sie einen bequemen Zugang zum südlichen Eingang, der Sie direkt zur historischen Bahn Funicolare führt. Von dort aus können Sie in 5 Min. das Stadtzentrum von Locarno und die Piazza Grande erreichen.

Die Station der Seilbahn auf die Cardada Cimetta befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auf 1.670 m eröffnet die Cimetta dem Auge ein unvergessliches 360° Panorama über den Lago Maggiore und die umliegenden Täler und Berge.



Madonna del Sasso




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Madonna del Sasso – die berühmteste Wallfahrtskirche der italienischen Schweiz wurde auf Anlass des Franziskanerbruders Frá Bartolomeo um 1485 erbaut.



Neben der Architektur und der faszinierenden Lage ist die Ausstattung der Kirche äußerst sehenswert: so zum Beispiel das Gnadenbild der Madonna auf dem Hauptaltar, welches aus dem Jahre 1480 stammt oder die Fresken von Alessandro Gorla.

Harmonisch in die Landschaft integriert




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Der weithin sichtbare Gebäudekomplex mit seiner halbrunden Fassade ist bereits aus der Ferne erkennbar.

Majestätisch wohnen mit Blick bis nach Italien



Wohnen auf der Sonnenseite





Der echte amerikanische Nussbaumfußboden im gesamten Appartement mit Bodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und luxuriöse Atmosphäre.

Die Terrasse




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Die großzügige Terrasse bietet einen unvergleichlichen Panoramablick über den Lago Maggiore und die umliegenden Berge.

Sie verfügt über 90 cm hohe Sicherheitsglasscheiben, die einen uneingeschränkten Ausblick garantieren.



Die Wohnung ist mit motorisierten Lamellenstoren und funkgesteuerten Sonnenstoren ausgestattet, die eine individuelle Lichtsteuerung ermöglichen.

Entrée




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Im Entrée begrüßt Sie ein im Jahr 2000 im Val Bavona gefundener beleuchteter Rauchquarz.

Mit 57 cm Höhe und einem Gewicht von 54 kg handelt es sich um den größten jemals im Tessin entdeckten Rauchquarz.

Cheminée



Derzeit ist der Kamin elektrisch beleuchtet und bietet zusätzliche Wärme durch eine Infrarotfunktion.

Er kann jedoch problemlos wieder als traditioneller Kamin genutzt werden, indem der Heizeinsatz entfernt wird.

Essen mit gediegener Einrichtung



Frühstück oder ein Essen zu zweit



Dank der intelligenten Raumgestaltung besteht die Möglichkeit, am Tisch zu speisen und gleichzeitig das lichtdurchflutete Ambiente mit einem herrlichen Blick auf den See und die Berge zu genießen.

Kochen mit Aussicht




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Selbst beim Kochen lässt sich der Seeblick genießen. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zur großzügigen Terrasse.

Ideal für einen grossen Esstisch und den täglichen Einsatz.

Hier schmeckt das Leben besser



Das professionelle Kochfeld mit **Induktionsfeld für Wokpfannen** weiss man schnell zu schätzen. Ein geräumiger Kühlschrank und hochwertige Schränke bieten ausreichend Platz.

Mit dem integrierten **Weinkühlschrank** hat man stets die edlen Tropfen griffbereit. Für herkömmliches Backen als auch für das Dampfgaren stehen zwei Backöfen zur Verfügung.

Homeoffice




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Hier können Sie in völliger Entspannung arbeiten und Ihre private Korrespondenz erledigen.

Die auf den Fotos gezeigte Einrichtung dient ausschließlich der beispielhaften Darstellung und ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Schlafzimmer / Jugendzimmer



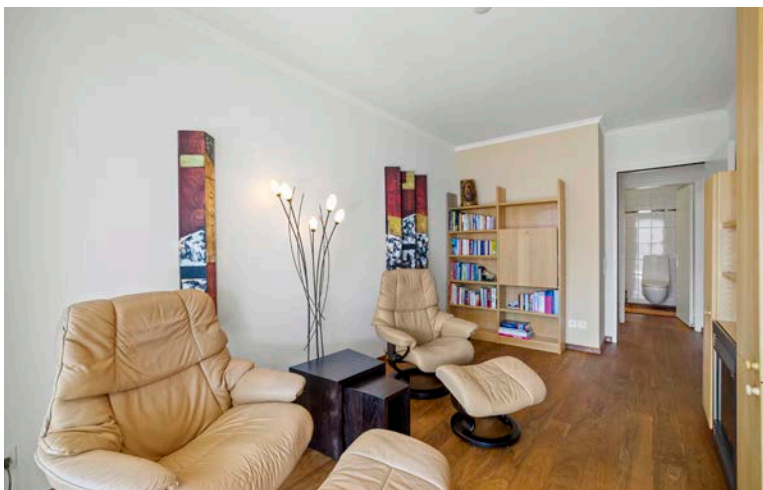
Der Raum kann selbstverständlich auch als weiteres Schlafzimmer oder Jugendzimmer genutzt werden.

Die auf den Fotos gezeigte Einrichtung dient ausschließlich der beispielhaften Darstellung und ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Zimmer mit Aussicht



Schlafzimmer oder Privatzimmer



Die auf den Fotos gezeigte Einrichtung dient ausschließlich der beispielhaften Darstellung und ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

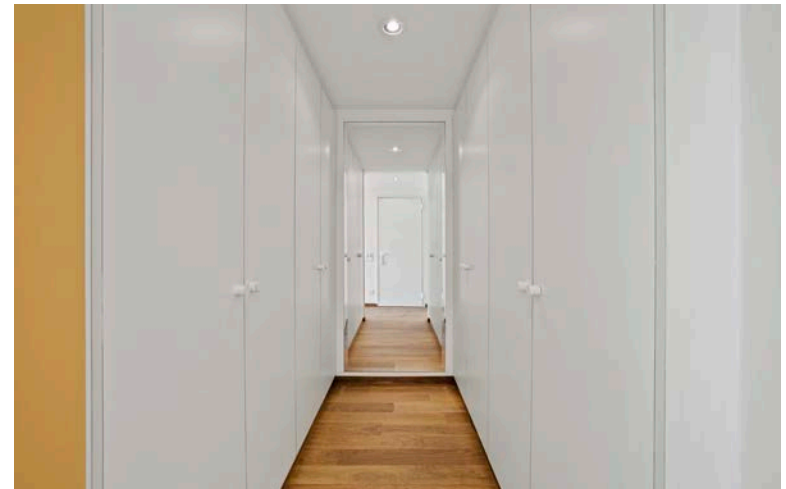
Masterbedroom mit Ankleidezimmer




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Der großzügige Master Bedroom verfügt über einen **begehbaren Kleiderschrank** sowie ein komfortables **En-suite-Bad**.

Der abgeschlossene Privatbereich garantiert dabei Ruhe und maximale Privatsphäre.



Die auf den Fotos gezeigte Einrichtung dient ausschließlich der beispielhaften Darstellung und ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung wird leer verkauft, mit Ausnahme der Einbauküche, der Waschmaschinen sowie der Badeinrichtungen.

Baden / Wellness




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Ausgestattet mit zahlreichen praktischen Einbauschränken, Bidet, **großzügiger Verspiegelung** und Deckenventilator bietet dieses Bad ein angenehmes Wellness-Erlebnis.



Die Ausstattung dieses Bads erreicht ein erstaunlich hohes Niveau.

Von den sorgfältig ausgewählten Materialien bis hin zu den durchdachten Details wurde hier an alles gedacht, um den Badekomfort zu optimieren.

Waschen Trocknen Bügeln




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Der Waschraum mit neuer **Miele**-Waschmaschine, **Miele**-Trockner und ausreichend praktischen Einbauschränken.

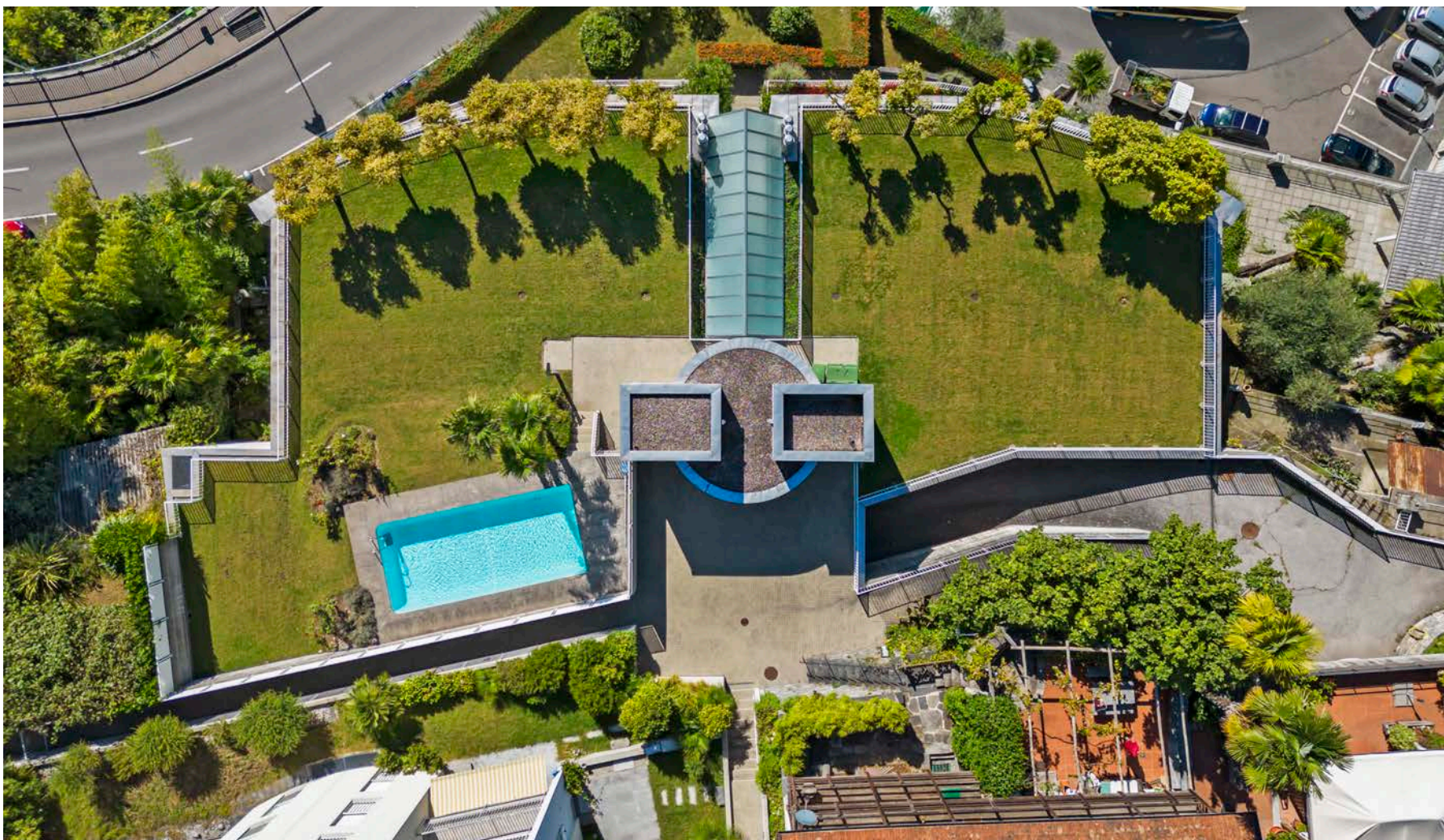
Zudem ist genügend Platz für Bügelbrett und Wäscheständer vorhanden.

Gäste Toilette und Gäste Dusche



Sowohl die Gästetoilette als auch das Duschbad mit **Closomat** weisen hochwertige Materialien und eine ausgezeichnete Verarbeitung auf, sind zeitlos und einfach zu pflegen.

Dachgarten mit Pool



RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Dachgarten mit einem erhöhten Panoramapool und zwei **grosszügigen Rasenflächen**.

Hier können Sie die Sonne genießen und sich inmitten von 12 gepflegten Bäumen im Schatten entspannen.

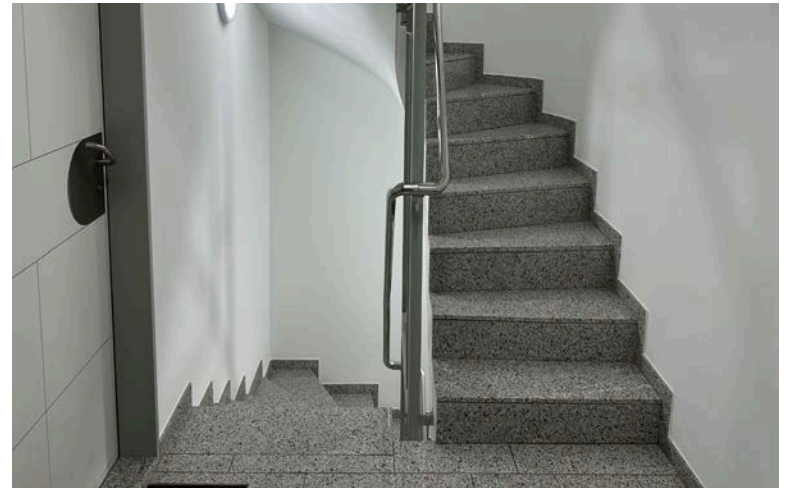
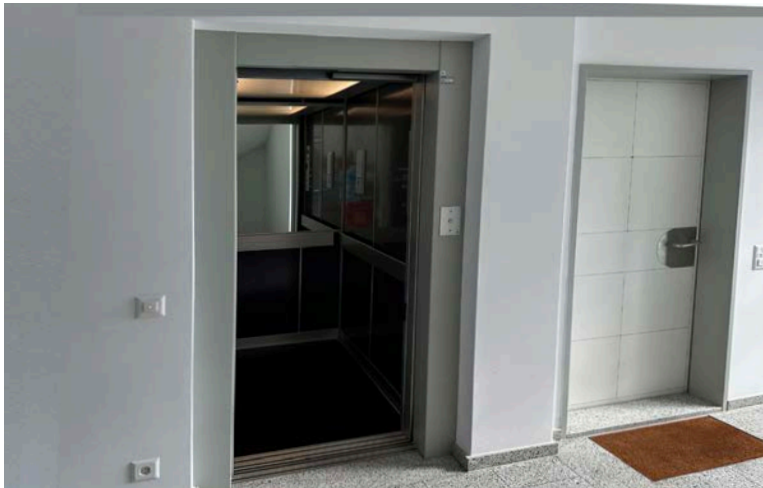


Dank der Thermoabdeckung kann der Pool in der Regel von April bis Ende Oktober genutzt werden. Ein hochwertiges Filtersystem sorgt jederzeit für klares, erfrischendes und chlorfreies Wasser.

Zudem verfügt das Schwimmbecken über eine Gegenströmungsanlage sowie einen Reinigungsroboter; die laufende Pflege übernimmt die Liegenschaftsbetreuung.

Lagern





Die Treppenhäuser sind mit **echtem, glänzendem Granit** ausgelegt und verfügen über hochwertige Chromstahlgeländer und Handläufe.

Alle Eingänge sind mit **Videogegensprechanlagen** ausgestattet, die einen sicheren Zugang gewährleisten.

Eingang zum Zivilschutzraum



Zivilschutzraum mit Luftfilteranlage



Der gemeinschaftliche Zivilschutzraum verfügt über eine massive, **druckdichte Schutzraumtür**, eine **Filter-/Belüftungsanlage** (Hand-/Motorbetrieb möglich) sowie **Notausstieg**, Strom/Beleuchtung, Platz für Schutzraumliegen und eine Nottoilette (Trocken-WC).

Weinkeller „Al Sasso“




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Der **Felsenweinkeller „Al Sasso“** ist zweifellos ein herausragendes Highlight dieses Apartments.

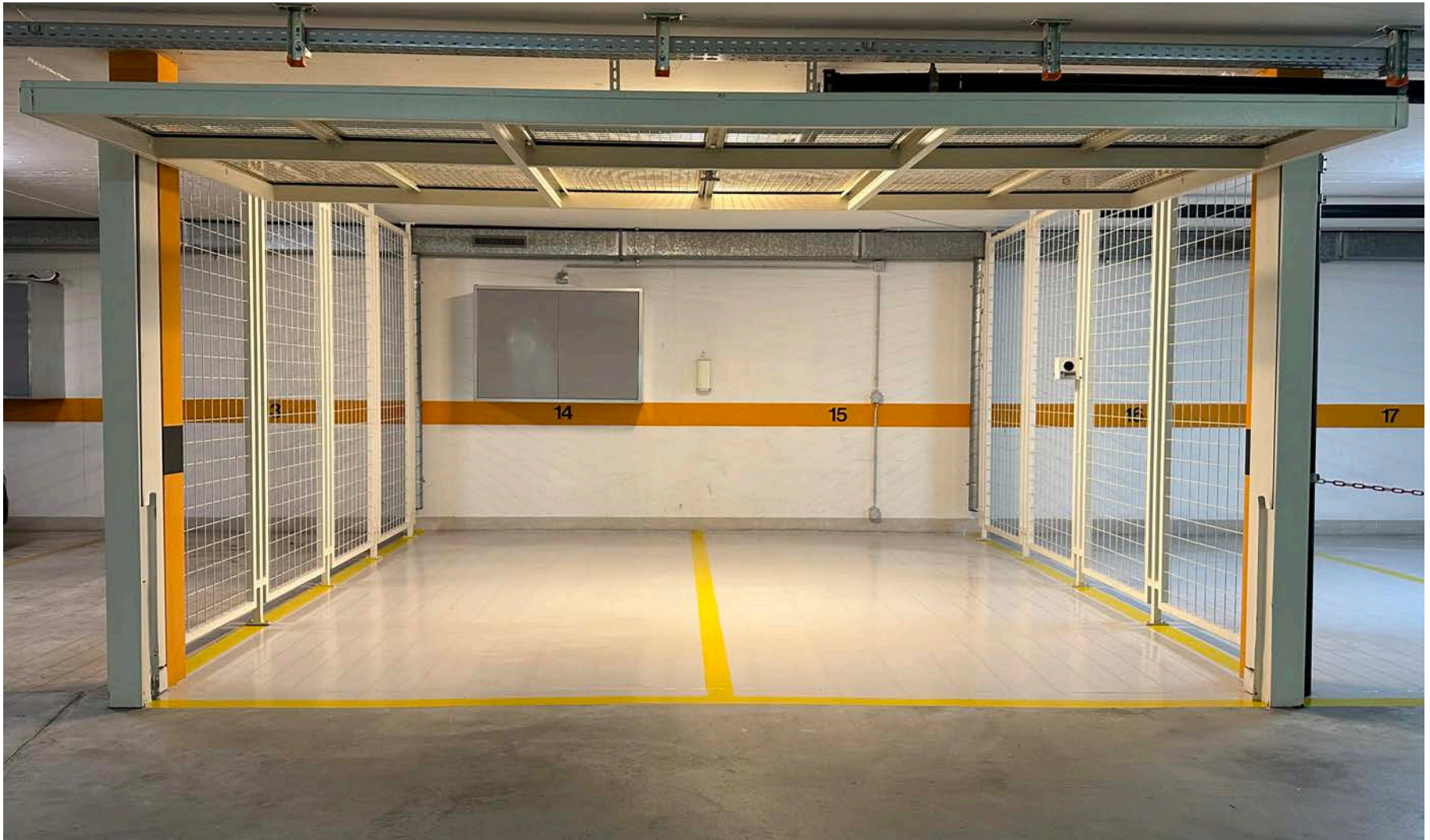
Er ist **vollständig klimatisiert** und allein schon aufgrund des natürlichen Felsenelements ein echter Hingucker.



Hier können **Weinliebhaber** ihre Schätze in einem perfekten Umfeld aufbewahren und präsentieren, während sie gleichzeitig das einzigartige Ambiente dieses besonderen Kellers genießen.

Die auf den Beispielfotos gezeigten Weine sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

Einstellhalle




RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Von der Einstellhalle aus gelangt man **ebenerdig** zur Wohnung.

Die Garagenplätze sind durch ein zusätzliches Gittertor abschließbar, was eine zusätzliche Sicherheit bietet.

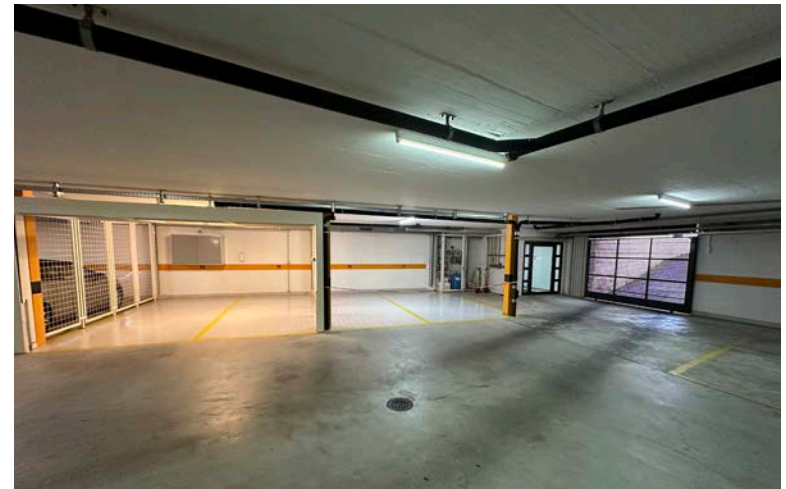


Die Einstellhalle ist grosszügig dimensioniert und übersichtlich angelegt.

Dadurch ist ausreichend Platz vorhanden, sodass das Rangieren auch mit grösseren Fahrzeugen jederzeit problemlos und komfortabel möglich ist.

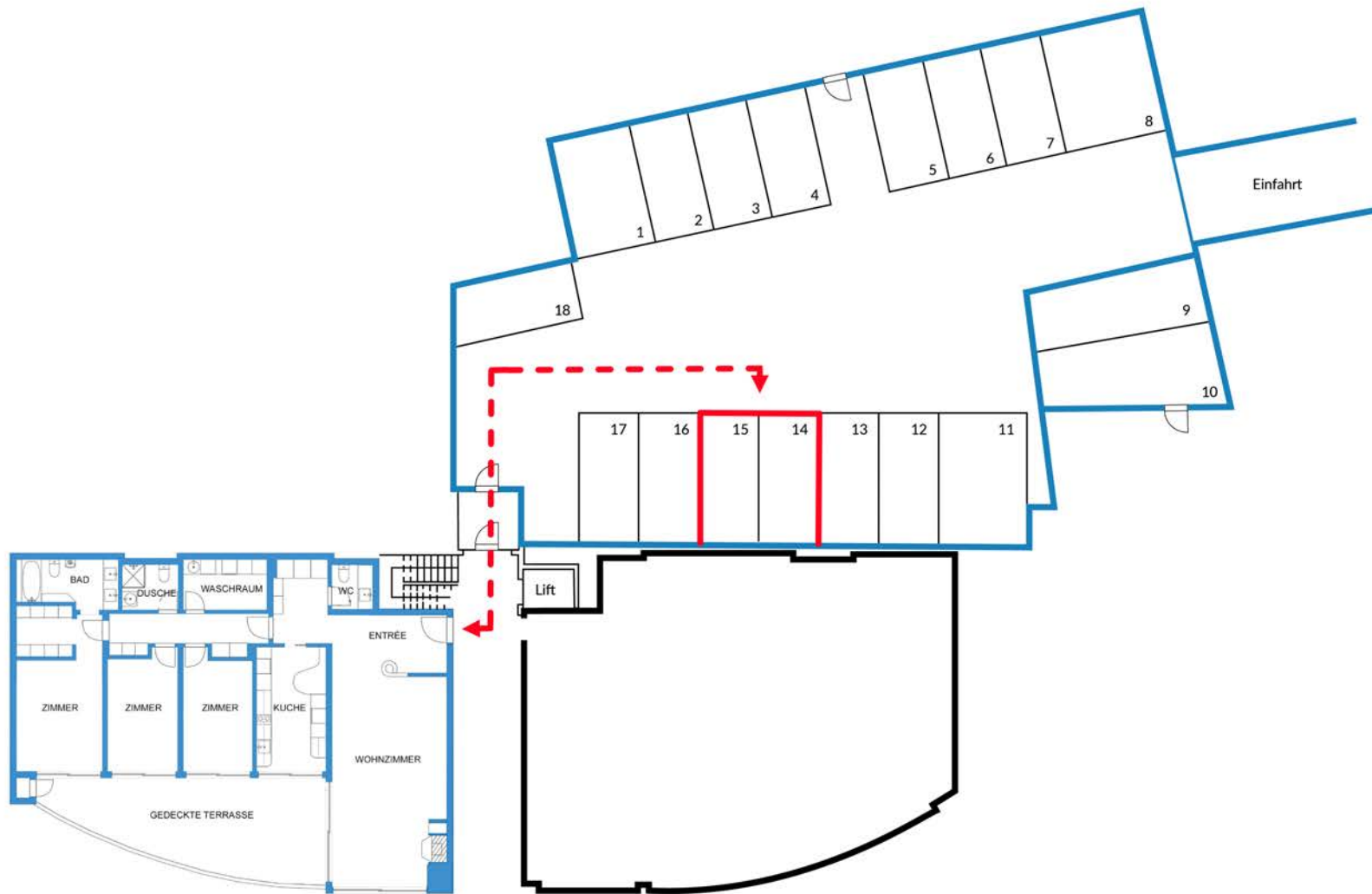
Der Parkplatz Nummer 9 ist derzeit zusätzlich gemietet und bereits bis Ende 2026 bezahlt.

Mit dem Vermieter wurde vereinbart, dass der zukünftige Inhaber der Attikawohnung den Parkplatz bei Bedarf weiterhin mieten kann.



Die Fahrzeuge sind im Preis nicht unbegriffen.

Einstellhalle



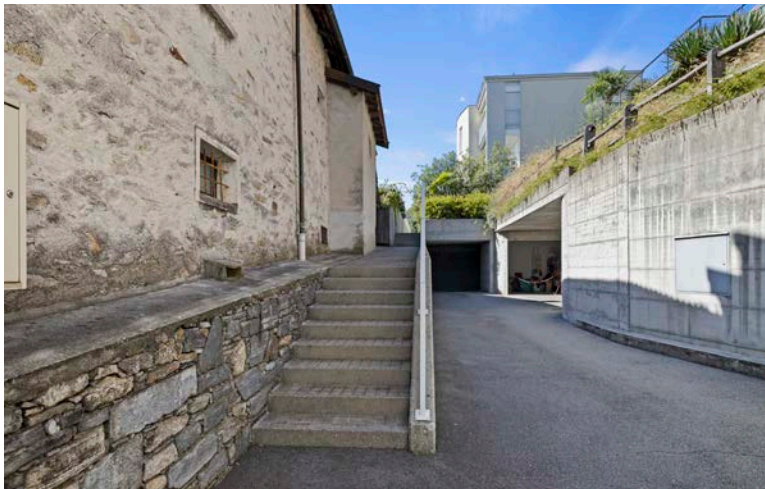
Von der Einstellhalle aus gelangt man **ebenerdig** zur Wohnung.

Die Garagenplätze sind durch ein zusätzliches Gittertor abschließbar, was eine zusätzliche Sicherheit bietet.

Die Zufahrt erfolgt direkt von der Straße über ein ferngesteuertes Schiebetor.

Nach dem Schließen des Tores befindet man sich im abgeschirmten Bereich, kann bequem aussteigen und erreicht die Wohnung barrierefrei.

Und das ohne Stufen und in nur wenigen Schritten sicher bis zur Wohnungstür.



Die Einstellhalle ist durch ein abschließbares Tor gesichert und bietet damit einen geschützten Zugang.

Die Fahrzeuge sind im Preis nicht unbegriffen.

Locarno / Orselina



RESIDENZA AL SASSO
wohnen mit stil

Residenza Al Sasso

6644 Orselina
Via Calvario 7

