



MEHRFAMILIENHAUS UND LAGERHÄUSER IM SÜDEN DES KANTONS TESSIN

Piazza Boffalora 2 und 3
6830 Chiasso

Via Enrico Pestalozzi 8 und 11
6830 Chiasso

HOCHWERIGE RÄUME FÜR WOHNEN UND ARBEITEN

Im Süden des Kantons Tessin in der Stadt Chiasso gelegen, entwickelt sich dieser Komplex von Wohn- und Geschäftsgebäuden auf zwei verschiedenen Parzellen. Das Wohngebäude erstreckt sich über 6 Etagen (und 1 Untergeschoss, der den Technikräumen und den Kellern gewidmet ist), verfügt über 44 Wohnungen und 4 Gewerbeflächen. Die beiden anderen Geschäftsgebäude erstrecken sich über 2 Etagen mit einigen Kellerräumen und bieten verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Wohnungen sind unterschiedlich gross, das Gebäude ist mit zwei Aufzügen ausgestattet und befindet sich im Zentrum von Chiasso, in der Nähe des Bahnhofs. Die Wohnungen zeichnen sich durch folgende Merkmale aus: Parkettböden mit Trittschalldämmung, moderne Küchen eingebauter grosser Kühlschrank und Gefrierschrank, integrierter Geschirrspüler, Einbauofen, Elektrokochfeld, integrierte Dunstabzugshaube, Badezimmer mit Dusche oder Badewanne, Balkon und grosse Terrassen mit Blick auf die Stadt. Die Sanitäranlage ist neu. Moderne Fenster begünstigen den Eintritt von natürlichem Licht und machen die Räume noch heller, geräumiger und einladender.





FABRIKGEBÄUDE

Via Enrico Pestalozzi 8
6830 Chiasso

Diese Gewerbeliegenschaft befindet sich auf dem gleichen Grundstück wie die beiden Wohn- und Geschäftshäuser Piazza Boffalora 2/3 und verfügt über zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Die Untergeschosse bieten über 750 m² vermietbare Fläche (inkl. Garage) und das Erdgeschoss ca. 556 m² Büro- und Lagerfläche. 7 Garagenplätze sind ebenfalls vorhanden. Der Grossteil der Fläche wird in Lagerboxen eingeteilt und individuell vermietet (siehe Grundrissplan). Im Obergeschoss befinden sich 3 2.5-Zimmer-Wohnungen. Das ganze Objekt ist kernsaniert und teilweise bereits vermietet. Anfahrtsrampen und ein Warenlift sind auch vorhanden.



Via Enrico Pestalozzi 11
6830 Chiasso

Dieses Gebäude befindet sich gegenüber des Gewerbeobjekts Via Enrico Pestalozzi 8 und besteht aus 2 Vollgeschossen mit insgesamt ca. 556 m² vermietbarer Fläche. Hinzu kommt eine Terrasse a 100 m². Auch dieses Objekt eignet sich als Lagerhaus und ist in 6 separate Lagerboxen eingeteilt, wovon ein Teil bereits vermietet werden konnte. Die Immobilie, zu der auch 6 Parkplätze gehören, anbietet sich ideal als Atelier- oder Lagerhaus im Herzen Chiassos und unweit des Bahnhofs.



ECKDATEN

Piazza Boffalora 2 und 3
6830 Chiasso

Via Enrico Pestalozzi 8 und 11
6830 Chiasso

Objektart	Mehrfamilienhaus, Büros und Lagerhäuser
Parzellen Nummer	Parzelle Nr. 1642 und Parzelle Nr. 1687
Baujahr	ca. 1950
Wohnfläche	2'500.60 m ²
Gewerbefläche	2'108.00.00 m ²
Grundstückfläche	1'614.00 m ² (Parz. 1642) und 640.00 m ² (Parz. 1687)
Total Wohnungen	47
Total Geschäftsräume	7 Büros und mehrere Lagerräume
Stockwerke	6
Heizungsart	Ölheizung
Letzte Renovation	2020 / 2021
Vermietungsstand	in Vermietung
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Verkaufspreis (CHF)	14'500'000.-



Piazza Boffalora 2, 6830 Chiasso

MIETOBJEKT	STOCK	ANZAHL ZIMMER	WOHNUNG GRÖSSE (m2)	BALKON GRÖSSE (m2)	MIETE NETTO	NEBENKOSTEN	MIETE BRUTTO	Vermietet ja/nein
Gewerbe 1	Erdgeschoss		129.60	-	1'830.00	150.00	1'980.00	ja
Gewerbe 2	Erdgeschoss		72.50	-	1'090.00	110.00	1'200.00	nein
Wohnung 1a	Obergeschoss 1	2.5	56.30	-	970.00	120.00	1'090.00	nein
Wohnung 2a	Obergeschoss 1	3.5	50.80	-	770.00	120.00	890.00	ja
Wohnung 3a	Obergeschoss 1	2.5	48.90	-	770.00	120.00	890.00	ja
Wohnung 4a	Obergeschoss 1	2.5	60.20	-	970.00	120.00	1'090.00	ja
Wohnung 5a	Obergeschoss 2	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 6a	Obergeschoss 2	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 7a	Obergeschoss 2	2.5	46.10	7.00	790.00	100.00	890.00	ja
Wohnung 8a	Obergeschoss 2	2.5	60.50	13.50	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 9a	Obergeschoss 3	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 10a	Obergeschoss 3	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 11a	Obergeschoss 3	2.5	46.10	7.00	790.00	100.00	890.00	ja
Wohnung 12a	Obergeschoss 3	2.5	60.50	13.50	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 13a	Obergeschoss 4	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 14a	Obergeschoss 4	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 15a	Obergeschoss 4	2.5	46.10	7.00	790.00	100.00	890.00	ja
Wohnung 16a	Obergeschoss 4	2.5	60.50	13.50	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 17a	Obergeschoss 5	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 18a	Obergeschoss 5	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 19a	Obergeschoss 5	2.5	46.10	7.00	790.00	100.00	890.00	ja
Wohnung 20a	Obergeschoss 5	2.5	60.50	13.50	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 21a	Obergeschoss 6	4.5	53.30	106.30	1'030.00	120.00	1'150.00	ja
Wohnung 22a	Obergeschoss 6	3.5	54.20	50.40	1'130.00	120.00	1'250.00	ja

Mieteinnahmen p.m ist	18'490.00	2'230.00	20'720.00
Mieteinnahmen p.m soll	23'760.00	2'820.00	26'580.00
Mieteinnahmen p.a ist	221'880.00	26'760.00	248'640.00
Mieteinnahmen p.a soll	285'120.00	33'840.00	318'960.00

Piazza Boffalora 3, 6830 Chiasso

MIETOBJEKT	STOCK	ANZAHL ZIMMER	WOHNUNG GRÖSSE (m2)	BALKON GRÖSSE (m2)	MIETE NETTO	NEBENKOSTEN	MIETE BRUTTO	Vermietet ja/nein
Gewerbe 1	Erdgeschoss		130.60	-	1'700.00	100.00	1'800.00	ja
Gewerbe 2	Erdgeschoss		72.50	-	1'090.00	110.00	1'200.00	ja
Wohnung 1b	Obergeschoss 1	2.5	56.30	-	970.00	120.00	1'090.00	ja
Wohnung 2b	Obergeschoss 1	2.5	50.80	-	1'030.00	120.00	1'150.00	nein
Wohnung 3b	Obergeschoss 1	2.5	48.90	-	770.00	120.00	890.00	ja
Wohnung 4b	Obergeschoss 1	2.5	60.20	-	1'030.00	120.00	1'150.00	ja
Wohnung 5b	Obergeschoss 2	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 6b	Obergeschoss 2	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 7b	Obergeschoss 2	2.5	46.10	7.00	870.00	120.00	990.00	nein
Wohnung 8b	Obergeschoss 2	2.5	60.50	13.40	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 9b	Obergeschoss 3	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 10b	Obergeschoss 3	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 11b	Obergeschoss 3	2.5	46.10	7.00	870.00	120.00	990.00	nein
Wohnung 12b	Obergeschoss 3	2.5	60.50	13.40	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 13b	Obergeschoss 4	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 14b	Obergeschoss 4	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 15b	Obergeschoss 4	2.5	46.10	7.00	870.00	120.00	990.00	nein
Wohnung 16b	Obergeschoss 4	2.5	60.50	13.40	1'070.00	120.00	1'190.00	nein
Wohnung 17b	Obergeschoss 5	2.5	60.90	7.80	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 18b	Obergeschoss 5	2.5	48.60	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 19b	Obergeschoss 5	2.5	46.10	7.00	870.00	120.00	990.00	ja
Wohnung 20b	Obergeschoss 5	2.5	60.50	13.50	1'070.00	120.00	1'190.00	ja
Wohnung 21b	Obergeschoss 6	4.5	53.30	106.30	1'030.00	120.00	1'150.00	ja
Wohnung 22b	Obergeschoss 6	4.5	54.20	50.40	1'130.00	120.00	1'250.00	ja

Mieteinnahmen p.m ist	15'280.00	1'770.00	17'050.00
Mieteinnahmen p.m soll	24'270.00	2'850.00	27'120.00
Mieteinnahmen p.a ist	183'360.00	21'240.00	204'600.00
Mieteinnahmen p.a soll	291'240.00	34'200.00	325'440.00

Fabrikgebäude - 1642A, Via Enrico Pestalozzi 8

MIETOBJEKT	STOCK	ANZAHL ZIMMER	WOHNUNG GRÖSSE (m2)	BALKON GRÖSSE (m2)	MIETE NETTO	NEBENKOSTEN	MIETE BRUTTO	Vermietet ja/nein
Wohnung 1	Obergeschoss 1		46.60		840.00	120.00	960.00	nein
Wohnung 2	Obergeschoss 1		31.90		540.00	100.00	640.00	nein
Wohnung 3	Obergeschoss 1		45.95		840.00	120.00	960.00	nein
Bürofläche 1	Erdgeschoss	2.5	33.70		590.00	100.00	690.00	ja
Bürofläche 2.1	Erdgeschoss	1	61.00		425.00	25.00	450.00	ja
Bürofläche 2.2	Erdgeschoss	1	-		425.00	25.00	450.00	nein
Bürofläche 2.3	Erdgeschoss	1	-		425.00	25.00	450.00	ja
Lager "open space"	Erdgeschoss		392.50		4'000.00	200.00	4'200.00	ja
Garage 7	Erdgeschoss		37.50		400.00		400.00	ja
Lager 1	-1.UG		23.00		350.00	50.00	400.00	ja
Lager 2	-1.UG		40.00		650.00	50.00	700.00	nein
Garage 1	-1.UG		20.00		150.00	-	150.00	ja
Garage 2	-1.UG		20.00		150.00	-	150.00	ja
Garage 3	-1.UG		20.00		120.00	-	120.00	ja
Garage 4	-1.UG		20.00		120.00	-	120.00	ja
Garage 5	-1.UG		20.00		120.00	-	120.00	ja
Garage 6	-1.UG		20.00		100.00	-	100.00	ja
Bunker	-1.UG		23.00		400.00	-	400.00	nein
Lager 3	-1.UG		54.60		850.00	50.00	900.00	nein
Lager 4	-1.UG		35.40		550.00	50.00	600.00	nein
Lager "open space"	-1.UG		384.50		3'680.00	-	3'680.00	ja

Mieteinnahmen p.m ist	10'630.00	400.00	11'030.00
Mieteinnahmen p.m soll	15'725.00	915.00	16'640.00
Mieteinnahmen p.a ist	127'560.00	4'800.00	132'360.00
Mieteinnahmen p.a soll	188'700.00	10'980.00	199'680.00

Fabrikgebäude - 1687, Via Enrico Pestalozzi 11

MIETOBJEKT	STOCK	ANZAHL ZIMMER	WOHNUNG GRÖSSE (m2)	BALKON GRÖSSE (m2)	MIETE NETTO	NEBENKOSTEN	MIETE BRUTTO	Vermietet ja/nein
Lager 1	Erdgeschoss		74.80		950.00	50.00	1'000.00	ja
Lager 2	Erdgeschoss		61.00		650.00	-	650.00	ja
Lager 3	Erdgeschoss		77.75		990.00	50.00	1'040.00	ja
Lager 4	Erdgeschoss		21.00		200.00	-	200.00	ja
Lager 5	Erdgeschoss		20.00		270.00	30.00	300.00	ja
Lager 6	Erdgeschoss		27.00		350.00	30.00	380.00	ja
Deposit 1	Erdgeschoss		7.00		80.00	-	80.00	nein
Lager 7	Obergeschoss 1		92.65		1'050.00	100.00	1'150.00	nein
Lager 8	Obergeschoss 1		109.40		1'340.00	100.00	1'440.00	nein
Deposit 2	Obergeschoss 1		7.00		80.00	-	80.00	nein

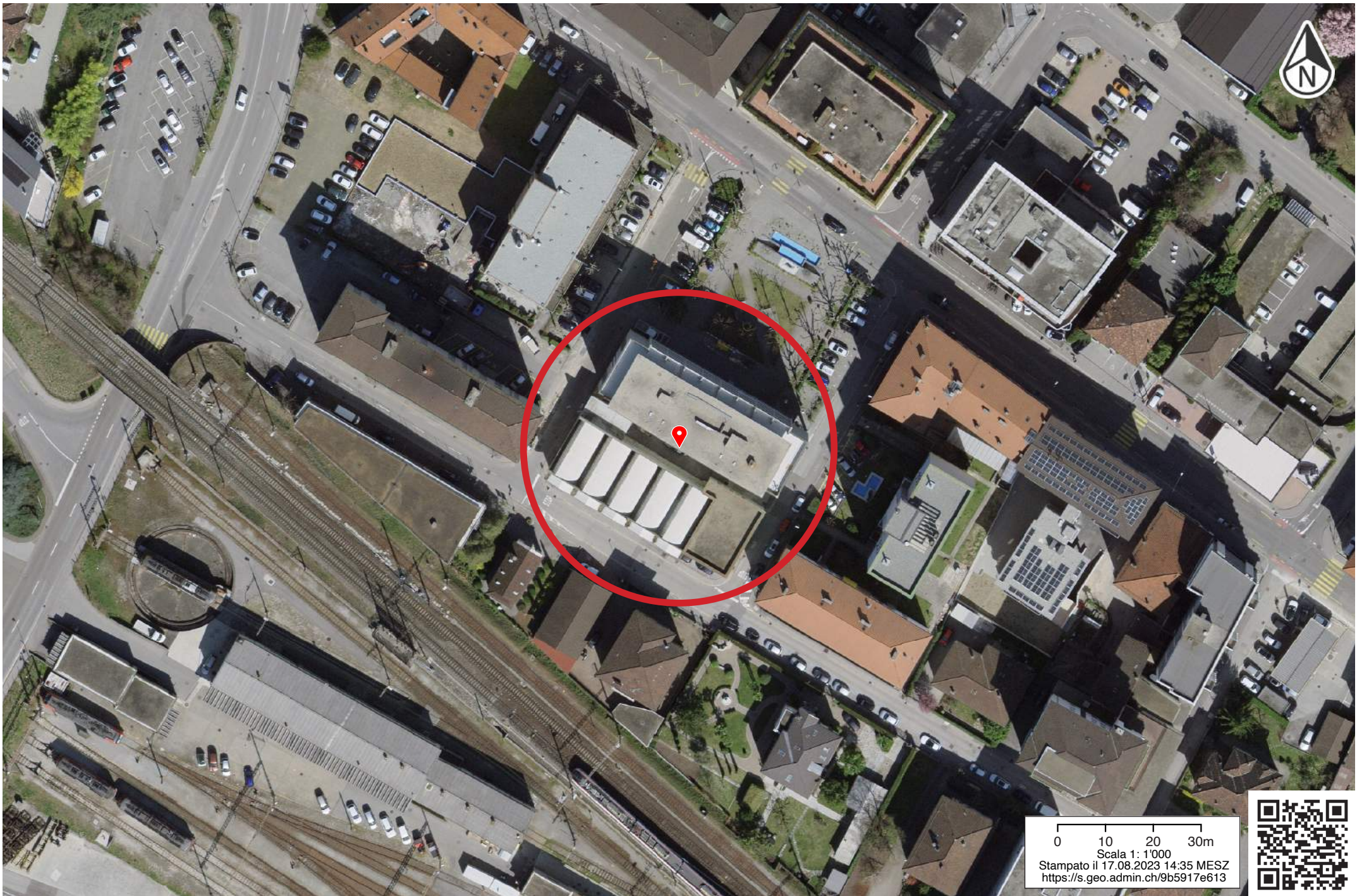
Parkplätze

Parkplatz Nr. 1	Erdgeschoss	-	-	-	80.00	-	80.00	ja
Parkplatz Nr. 2	Erdgeschoss	-	-	-	80.00	-	80.00	ja
Parkplatz Nr. 3	Erdgeschoss	-	-	-	80.00	-	80.00	ja
Parkplatz Nr. 4	Erdgeschoss	-	-	-	80.00	-	80.00	ja
Parkplatz Nr. 5	Erdgeschoss	-	-	-	80.00	-	80.00	ja
Parkplatz Nr. 6	Erdgeschoss	-	-	-	80.00	-	80.00	ja

Mieteinnahmen p.m ist	3'890.00	160.00	4'050.00
Mieteinnahmen p.m soll	6'440.00	360.00	6'800.00
Mieteinnahmen p.a ist	46'680.00	1'920.00	48'600.00
Mieteinnahmen p.a soll	77'280.00	4'320.00	81'600.00

Zusammenfassung / Total Chiasso 1

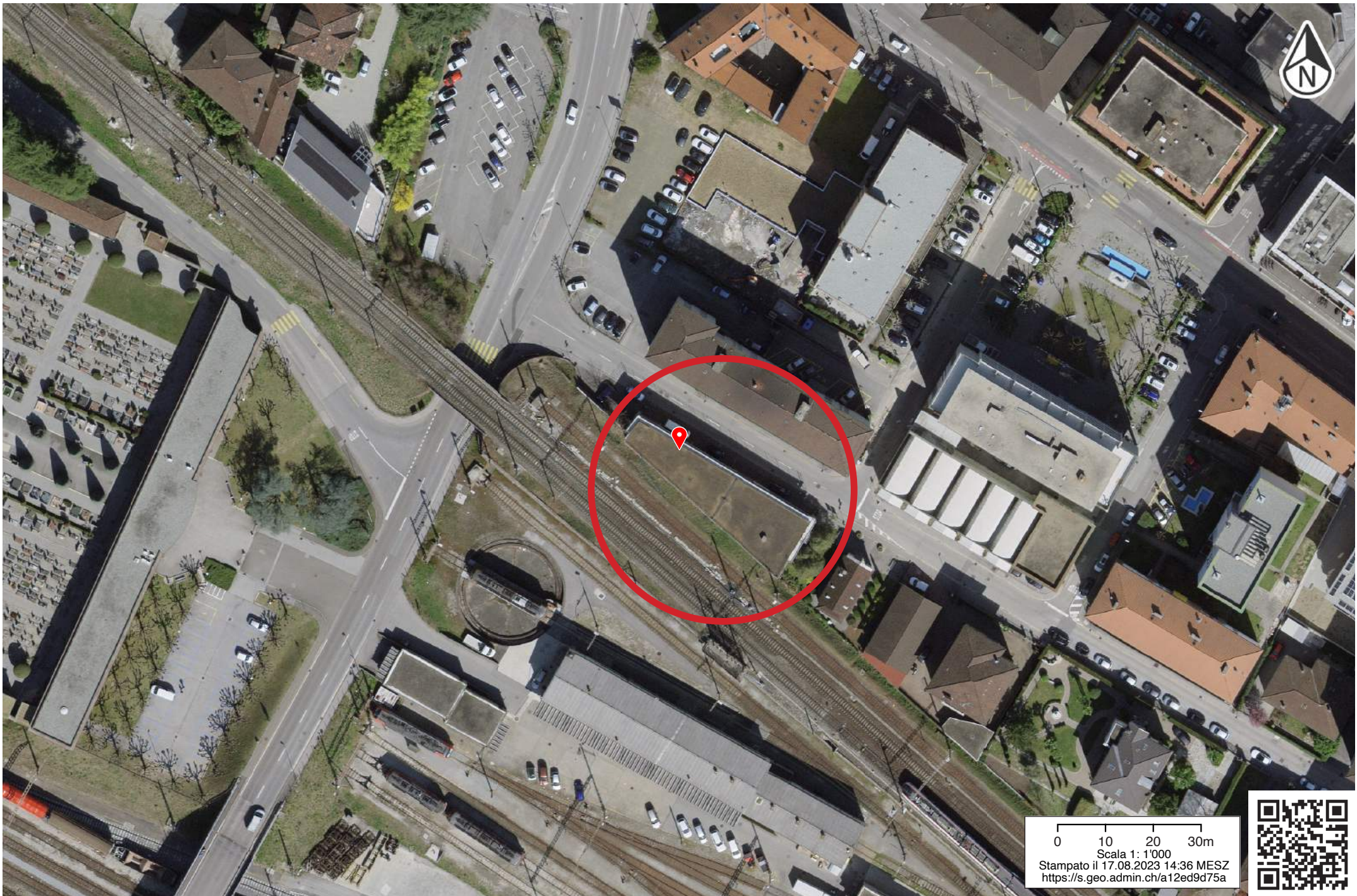
	Netto	Nebenkosten	Brutto
Mieteinnahmen p.m ist	48'290.00	4'560.00	52'850.00
Mieteinnahmen p.m soll	70'195.00	6'945.00	77'140.00
Mieteinnahmen p.a ist	579'480.00	54'720.00	634'200.00
Mieteinnahmen p.a soll	842'340.00	83'340.00	925'680.00



0 10 20 30m
Scala 1: 1'000
Stampato il 17.08.2023 14:35 MESZ
<https://s.geo.admin.ch/9b5917e613>

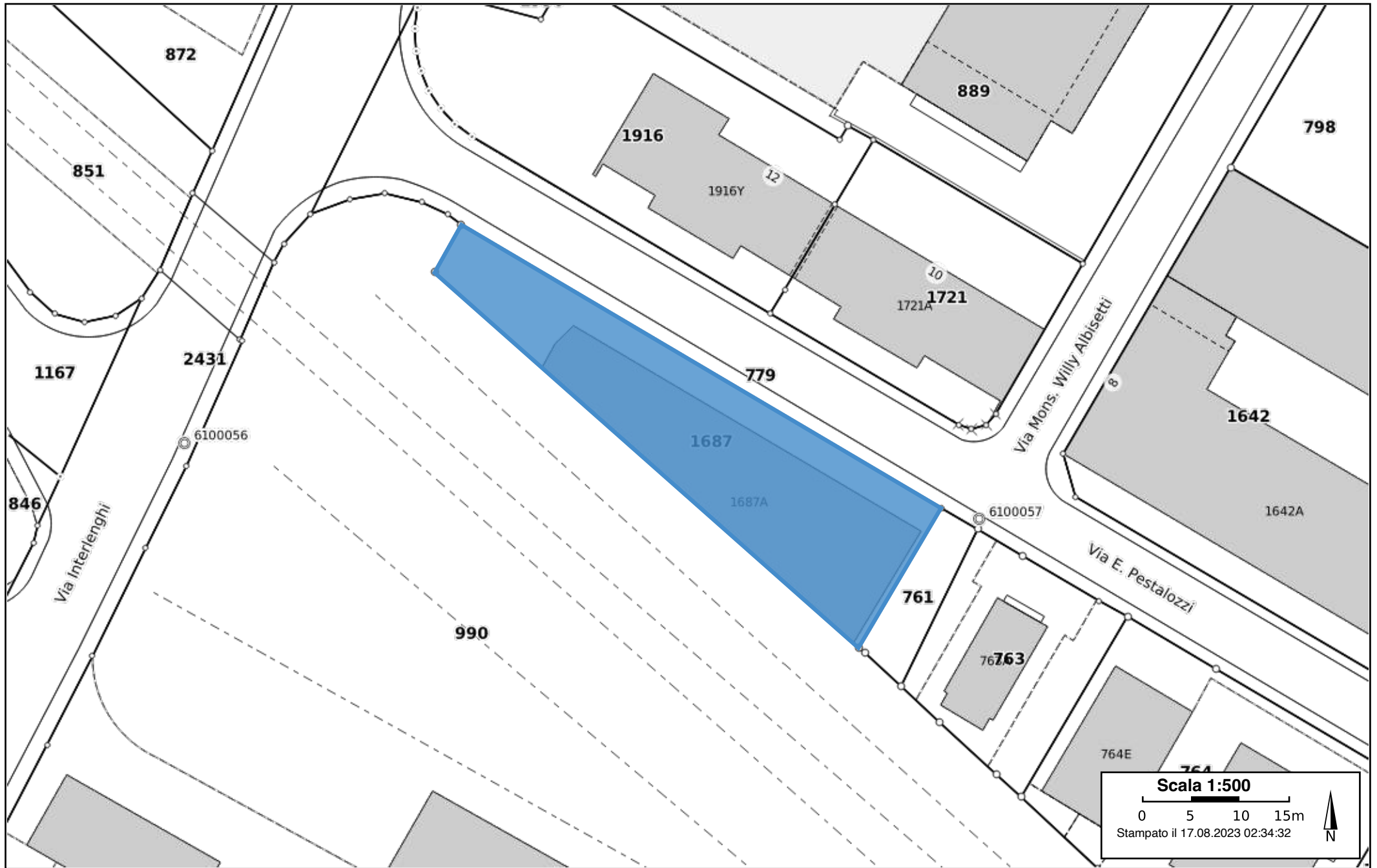






0 10 20 30m
 Scala 1: 1'000
 Stampato il 17.08.2023 14:36 MESZ
<https://s.geo.admin.ch/a12ed9d75a>





WOHNEN IM STADTZENTRUM

Chiasso ist ein strategischer Ort, um bequem zu leben und sich zu bewegen. Das Gebiet, das von allen primären Dienstleistungen bedient wird, ist ein ideales und vielfältiges Umfeld, in dem Familien, junge Paare und Fachleute in Balance und Harmonie zusammenleben. Der Wohncharakter der Nachbarschaft ist eine Garantie für diejenigen, die ein ruhiges Leben führen.

Das Anwesen befindet sich in einem Wohngebiet im Stadtzentrum. Die Autobahnausfahrt ist nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt und der Bahnhof von Chiasso ist nur 10 Gehminuten vom Gebäude entfernt, das auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln mit den Buslinien 2, 4, 7 und 517 erreichbar ist. Von hier aus verkehren regelmässig Züge zu den wichtigsten Schweizer und italienischen Städten: Como ist in 5 Minuten erreichbar, Lugano in 25 Minuten, Bellinzona in 40 Minuten und Mailand in 45 Minuten mit dem Zug. Die Nachbarschaft ist wenig beschäftigt und ruhig. Obwohl es in der Nähe von Parks und Naturschutzgebieten liegt, bietet es einige der wichtigsten Dienstleistungen wie Bars, Restaurants, Supermärkte und Postämter.



Narva Baumanagement GmbH
Via Pattadiras 10A
CH-7031 Laax

+41 (0) 41 662 08 00
info@narva.ch
www.narva.ch