

**Bellissimo immobile commerciale ristrutturato**  
**in posizione strategica a Stabio**





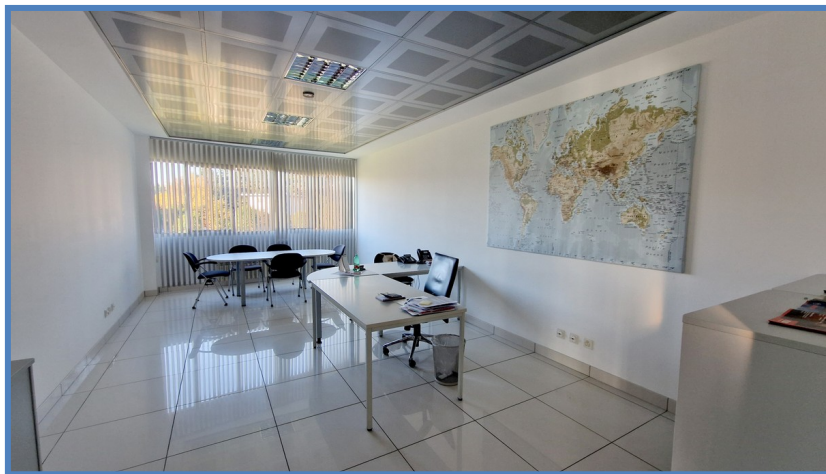
Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)







Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)



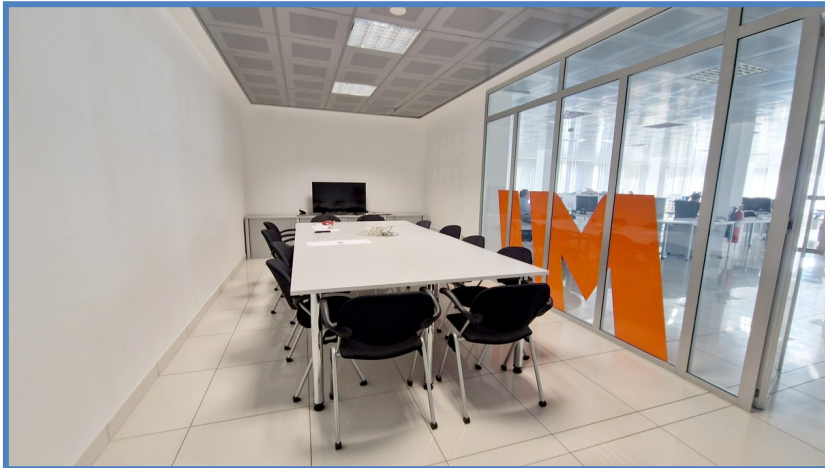


Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## DESCRIZIONE

A Stabio, comune confinante con Mendrisio e con l'Italia dove il contatto con la natura è ancora forte nonostante i dovuti adeguamenti con le esigenze più recenti, proponiamo alla vendita un bellissimo immobile commerciale di ampia metratura.

L'immobile si trova in posizione strategica vicino a Lugano ed a tutti i servizi della città. Il confine italiano è facilmente raggiungibile in pochi minuti d'auto sia attraverso la dogana di Chiasso/Como che quella di Gaggiolo/Varese. La distanza dalla stazione dei treni di Stabio è anch'essa di pochi minuti mentre si arriva all'aeroporto di Malpensa in circa trenta minuti.

Lo stabile è l'ex Centro d'Arte di Stabio, un edificio prestigioso e rinomato nella zona.

L'immobile è suddiviso in proprietà per piani separate e ospita prevalentemente attività commerciali come studi professionali e medici, uffici bancari e altro ancora. Le aree, sottoposte a contratti di locazione a lungo termine, possono generare da subito un ottimo ritorno sull'investimento per un'offerta non solo in grado di ripagarsi nel tempo, ma di generare un ottimo reddito per la proprietà.

La struttura ha ricevuto un'opera di completa ristrutturazione nel 2012 che l'ha riportata agli standard attuali. Le finiture sono di standing medio-alto per un impatto estetico dei locali moderno ed accattivante. Il riscaldamento è provvisto da un sistema a gasolio con diffusione a caloriferi, aiutato da eleganti serramenti in alluminio e vetrocamera. Durante la ristrutturazione si è anche provvisto al rinnovo degli impianti elettrici e sanitari che rispondono attualmente a tutti gli standard tecnici richiesti dalla normativa vigente.

L'ufficio più grande dello stabile al piano superiore è anche dotato di termoconvettori che integrano il sistema a caloriferi emanando aria calda durante l'inverno ma anche fungendo da sistema di raffrescamento durante il periodo estivo, garantendo così una climatizzazione ideale del locale con un sistema molto efficiente ed economico.

Le aree ufficio dello stabile dispongono di un comodo controsoffitto che permette una perfetta organizzazione dei cablaggi e dunque di poter disporre le postazioni di lavoro in modo modulare ed a proprio completo piacimento.

Il piano intermedio dello stabile si collega col piano superiore tramite un'affascinante ampia scala mentre i primi due livelli sono collegati da un ascensore industriale con una portata di ben 2'000.

Da notare che il prezzo riportato presenta margini di trattabilità, per un'offerta davvero appetibile anche dal punto di vista economico, particolarmente considerando il mercato attuale in relazione a immobili di questa tipologia.





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

L'immobile si compone di un grande ufficio al primo piano di 382 mq netti che include un locale open space, una sala riunioni, un ufficio dirigenziale, un locale archivio, un atrio-sala d'aspetto, un bagno wc., una cucina e un locale tecnico attualmente adibito a zona server.

Al piano interrato, di 376 mq netti, troviamo invece un locale espositivo con disimpegno, locale cucina, due bagni wc, una zona tecnica, un magazzino e una cantina assegnata.

Entrambi i livelli sono connessi all'esterno tramite una scala esterna o attraverso un collegamento con montacarichi con accesso al livello strada.

Completano la proprietà quattro posti auto disponibili in un piazzale esterno, una cantina e un locale deposito.

### **UN EDIFICIO COMMERCIALE DAVVERO INTERESSANTE!!**

Prezzo CHF 1'365'000.—



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## TABELLA DATI

Superficie Abitabile	Anno di Ristrutturazione	Parcheggi Esterni	
758 mq	2012	4	