

Residenz **COLLINA D'ORO**  
MONTAGNOLA



EXKLUSIVE VILLEN

# Der Kontext

Die Residenz Collina d'Oro, befindet sich in der ruhigen Umgebung von Montagnola. Nicht weit vom Stadtzentrum Lugano entfernt, befindet sich die Residenz in einer Wohnanlage im Grünen, umgeben von Weinbergen und den Zypressen der bezaubernden Kirche Sant'Abbondio.

Hermann Hesse, eine historische Figur des Schweizer Kulturlebens, ist in der Kirche begraben, dessen Museum sich nur 2 km entfernt im Stadtteil Montagnola befindet. Die renommierte amerikanische Schule Tasis und die wichtigsten Dienstleistungen wie Post, Bank und Supermärkte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die wichtigsten Infrastrukturen wie der Autobahnanschluss und der Flughafen Lugano Agno sind 5 km entfernt. Die Bushaltestelle Gentilino, S.Abbondio ist nur wenige Schritte entfernt.

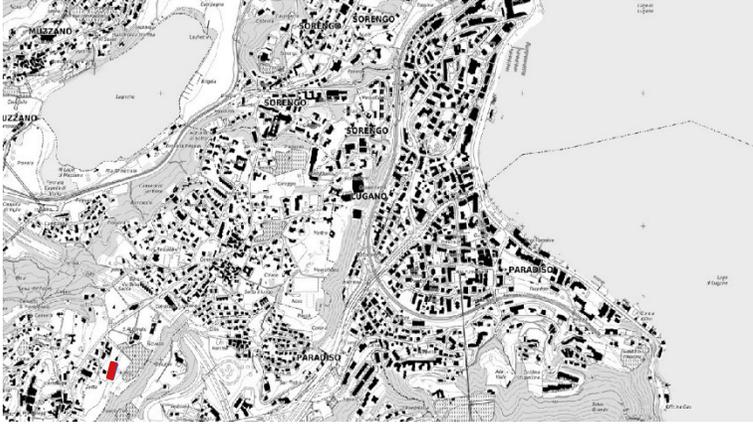


MUSEUM HERMANN HESSE



SANT'ABBONDIO

# Die Lage

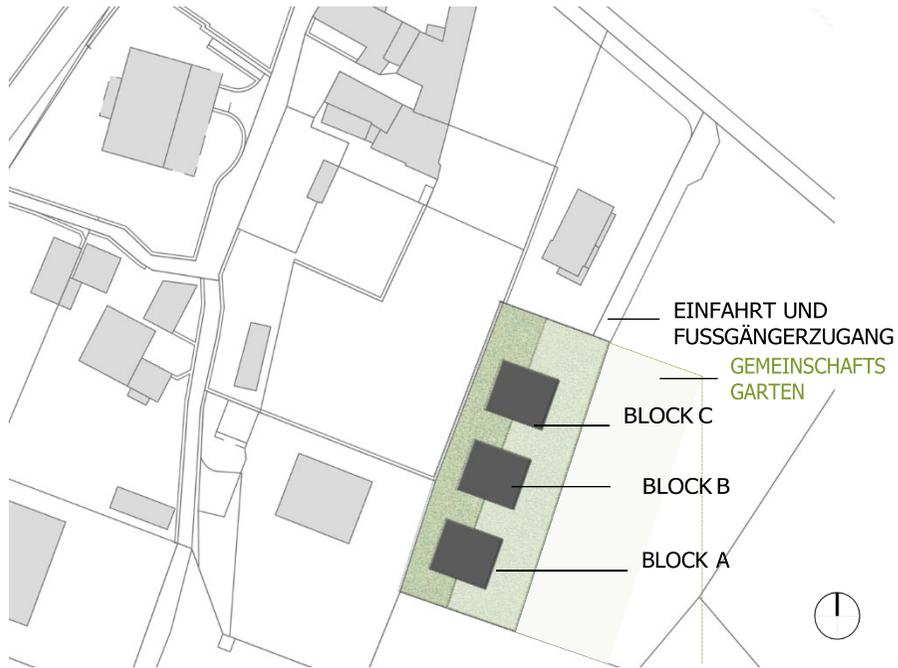


PANORAMA

Montagnola ist ein Ortsteil der Schweizer Gemeinde Collina d'Oro im Kanton Tessin. Die Lage ist malerisch, umgeben von viel Grün, ideal für Familien oder alle, die ein Haus in einer sonnigen und ruhigen Umgebung suchen. Das Projekt befindet sich in der Via dei Barchetta in sonniger und erhöhter Lage, ideal um die Tessiner Landschaft zu bewundern.

- 1 FLUGHAFEN LUGANO AGNO
- 2 TISIS AMERICAN SCHOOL
- 3 AUTOBAHN - AUSFAHRT LUGANOSUD
- 4 MUSEUM HERMAN HESSE
- 5 BUS HALTESTELLE GENTILINO-S.ABBONDIO





## BLÖCKE A - B - C



## VILLA

298 mq  
3 livelli  
4 bagni  
3 camere da letto

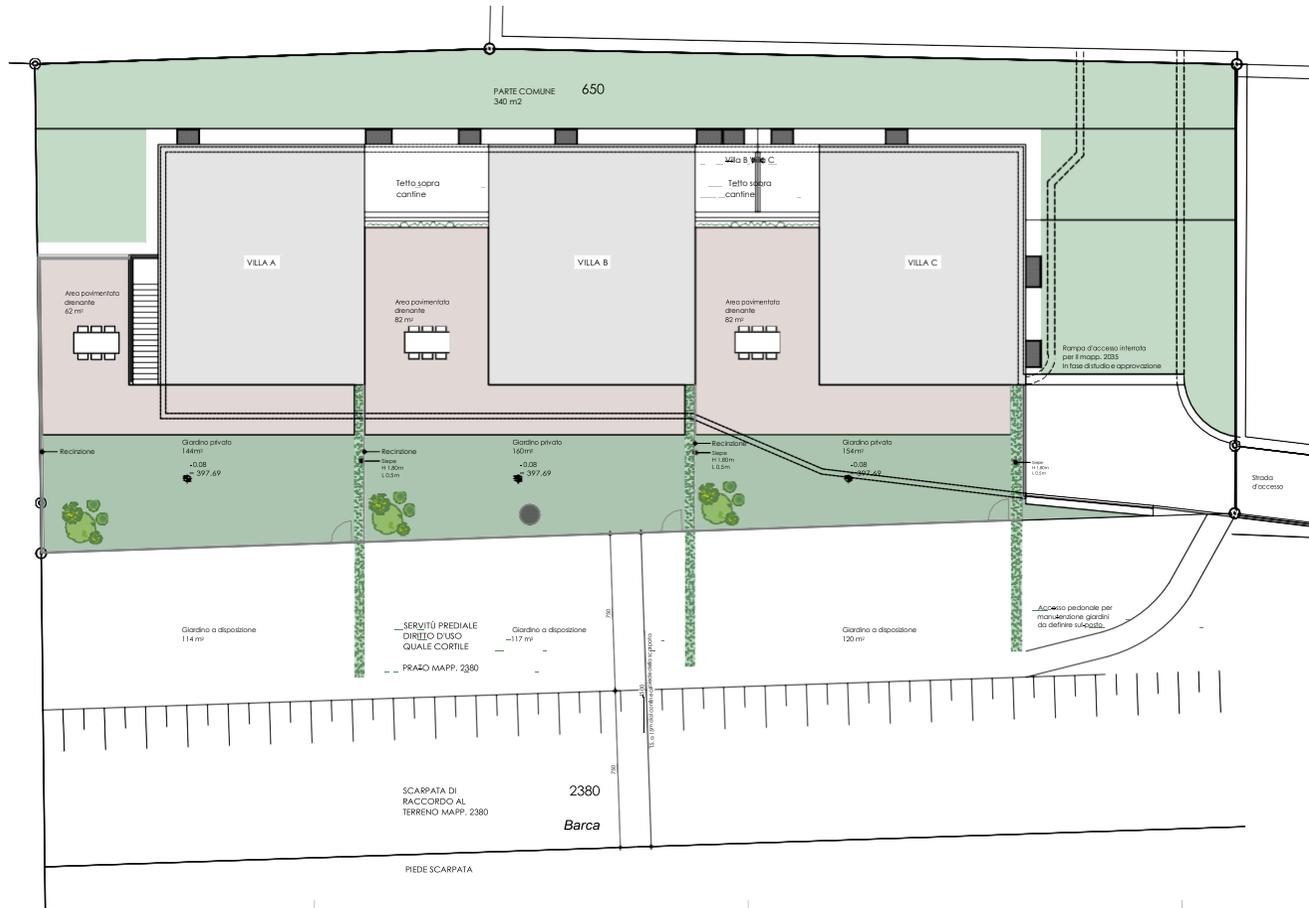
150 mq giardino privato + 770 mq di giardino comune

12,5 terrazza  
3 parcheggi privati

## VARIANTE

Auf Wunsch des Käufers können in den Blöcken B und C zwei Wohnungen geschaffen werden, nämlich eine Duplexwohnung im Erdgeschoss und im ersten Stock, und eine 2,5 Zimmerwohnung im zweiten Stock.

# Allgemeine Situation



Das Projekt sieht den Bau von drei Einfamilien Villen mit Privatgarten vor.

Jeder Block besteht aus drei oberirdischen Ebenen und einem Untergeschoss mit gemeinsamer Garage.

# Beschreibung

## STRUKTUR

Bodenplatte, Hochwände Garagengeschoss Teilsichtbeton.  
Gemischtes Tragwerk für oberirdische Geschosse, aus Stahlbeton und Tonziegeln. Massive Stahlbetonplatten. Außenanstrich und verputztes tragendes Innenmauerwerk, Isolierung entsprechend den Vorgaben. Innere Trennwände aus Tonziegeln.

## FENSTER UND TÜREN

Fenster der Wohnungen und Haupteingangstür aus thermisch gestrichenem Holz/Aluminium mit thermischer Trennung. Aluminium-Garagentor mit Fahrzeugsteuerung oder Schlüsselentriegelung.

## SONNENSCHUTZ

Motorisierte Schiebeläden.

## DÄCHER UND TERRASSEN

Dächer mit vier Schrägen, wärmegeämmte und wasserdichte Terrassen.  
Herausnehmbarer Terrassenboden, horizontale Gehfläche.

## ELEKTRISCHES SYSTEM

Steckdosen und Licht: je nach den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten. Küche mit Steckdosen für Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, 2 oder mehr Steckdosen für Kleingeräte, Licht unter Oberschränken.

Lampen: in die Decke eingebaut für die Räume und Lichtpunkte für Hängelampen.  
Deckenbeleuchtung (Neon) für die Garage. Video-Gegensprech- und Klingelanlage, TV- und Telefonanlage mit Steckdosen in Wohn- und Schlafzimmern.  
Vorrichtungen für Alarmanlage, Hausautomation und Videoüberwachung.

## HEIZUNGSSYSTEM

Reversible Warm-Kalt-Luft-Wasser-Wärmepumpe. Fußbodenheizung mit niedrigen Temperaturspulen. Raumthermostat und individuelle Regelung. Mechanisches Lüftungssystem für Räume ohne Öffnungen. Solarthermische Anlage zur Deckung des Warmwasserbedarfs.  
Vorrichtung für Klimaanlage.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Geräte und Möbel gemäss Liste, Lieferung und Montage. Geschätzte Kosten nur für die Lieferung inkl. MwSt.: Fr. 25'000.

Komplette Einbauküche, ZUG-Geräte Voraussichtliche Kosten (Lieferung und Montage): Fr. 40'000.

Waschräume komplett mit Waschbecken und Waschmaschinen- Tumbler- und Secomat (Luftentfeuchter) Anschlüssen.

## AUFZÜGE

Rollstuhl taugliche Kabine aus Stahlblech mit Verkleidung und Türen aus Edelstahl.

## ENDFERTIGUNGEN

Decken und Wände in allen Wohnräumen, Treppen verputzt und weiß gestrichen. Verputz Q3. Garage aus Sichtbeton. Außenfensterbänke aus Aluminium und/oder Kunststein, Fenster- und Terrassenbrüstungen aus Metall.  
Flache Eingangstüren mit Schwerlastflügeln. Innentüren, Wandschränke aus Holz.  
Sonnenschutz: Schiebeläden, motorisierte Steuerung für alle Räume.  
Maler: Auftragen von Dispersionsfarbe an allen Wänden und Decken.  
Wärme- und Schalldämmung (SIA 181:2006) wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauphysiker untersucht.

# Beschreibung

## BÖDEN UND VERKLEIDUNGEN

Eingangshalle, Garage, Technikraum und Abstellräume in Stahlbeton.

Treppenhaus und Innenböden in Eichenparkett oder nach Wunsch des Käufers (geschätzte Kosten für Lieferung und Verlegung Fr. 120.-/qm).

Bäder, Hobbyraum und Keller-Waschküche in 60x60 cm Fliesen oder nach Wunsch des Käufers (geschätzte Liefer- und Verlegekosten Fr. 80.-/qm)

Terrassen mit Fliesen auf Füßen mit offenen Fugen (voraussichtliche Kosten: Lieferung und Verlegung Fr. 120.-/qm).

Teilweise Verfliesung (wasserberührte Wände) von Duschaum und WC mit Fliesen (voraussichtliche Kosten: Lieferung und Verlegung Fr. 90.-/qm).

## AUSSENGESTALTUNG

Die Aussengestaltung wird in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsgärtner entworfen. Bildung von Böschungen und Einbringung von Material oberhalb der Garage für die Begrünung der gesamten Bodenfläche. Kanalisation mit PVC-Rohren und Schächten gemäß den geltenden Normen; Anschluss an das städtische Abwassersystem. Stützmauern aus Beton mit Natursteinverkleidung.

Garten: Gärtnerarbeiten einschließlich Nivellierung des Bodens, Aussaat, Lieferung von Pflanzen, Bepflanzung und Einzäunung.

## ÜBERGABE

Die Villen werden voraussichtlich im Herbst 2023 übergeben. Ausgenommen der Außengestaltung.

## BEMERKUNGEN

Der Projektentwickler behält sich das Recht vor, das Design und die technische Beschreibung aus rechtlichen, technischen oder ästhetischen Gründen zu ändern. Die auf den Verkaufsplänen angegebenen Nettoflächen sind indikativ und können während der Ausarbeitung der Ausführungspläne geändert werden. Allfällige Änderungen haben keine Anpassung des Verkaufspreises zur Folge.

Änderungswünsche des Käufers sind dem Bauherrn rechtzeitig mitzuteilen, der für ein Beratungsgespräch zur Verfügung steht. Jede Änderung ist zu kalkulieren und kann neben den Kosten für die Arbeiten auch die Kosten der Planer für die Änderung der Ausführungspläne und für die Überwachung der Arbeiten, nach sich ziehen. Der Kostenvoranschlag muss vom Auftraggeber vor der Ausführung genehmigt werden.

März 2023





Massgefertigte  
Schränke im Preis  
inbegriffen  
matt lackierte  
Türen in der Farbe  
WHITE mit  
Push/Pull-Öffnung



## BESCHREIBUNG

Im Erdgeschoss verfügt die Villa über einen grossen offenen Wohnbereich mit Blick auf den Garten, einen grossen Essbereich und eine Küche mit Insel.

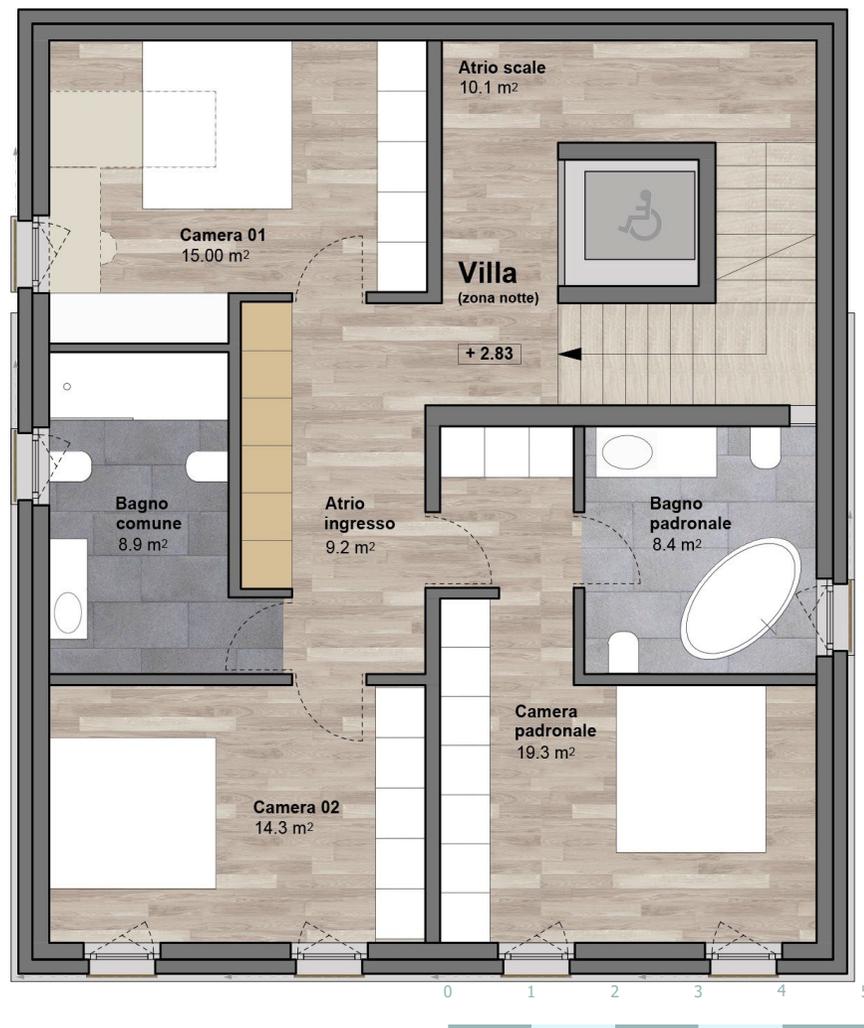
Der Essbereich eignet sich für den Empfang zahlreicher Gäste. Es gibt auch ein Gästebad, einen grossen Hobbyraum und einen Keller mit praktischer Waschküche.



Massgefertigte  
Schränke im Preis  
inbegriffen  
matt lackierte  
Türen in der Farbe  
WHITE mit  
Push/Pull Öffnung

## BESCHREIBUNG

Die oberen Etagen der Villa sind über eine Treppe oder einen eigenen internen Aufzug erreichbar. Im ersten Stock befindet sich der Schlafbereich mit einem grossen Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad mit Badewanne und begehbarem Kleiderschrank. Ausserdem gibt es zwei weitere geräumige Doppelschlafzimmer mit einem ebenso luftigen Gemeinschaftsbad. Die verschiedenen Zimmer sind durch eine grosszügige Eingangshalle mit Garderobe verbunden.



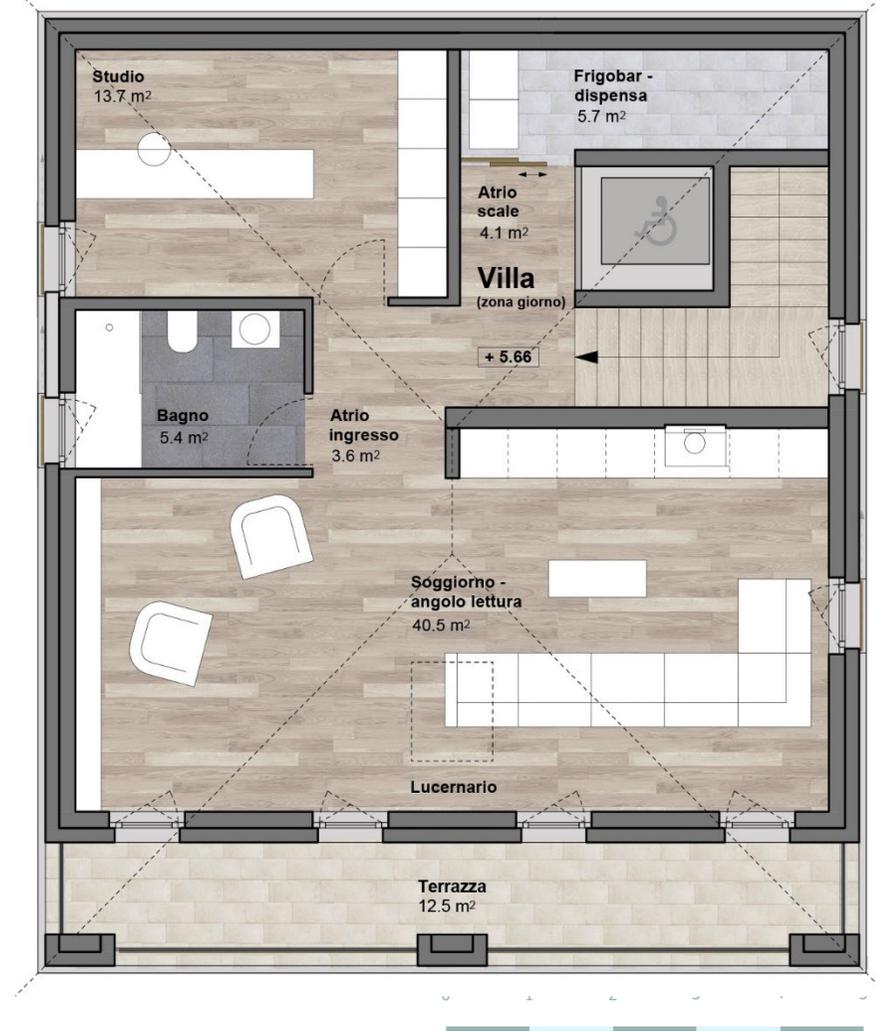


Massgefertigte Schränke im Preis inbegriffen, matt lackierte Türen in der Farbe WHITE mit Push/Pull Öffnung

## BESCHREIBUNG

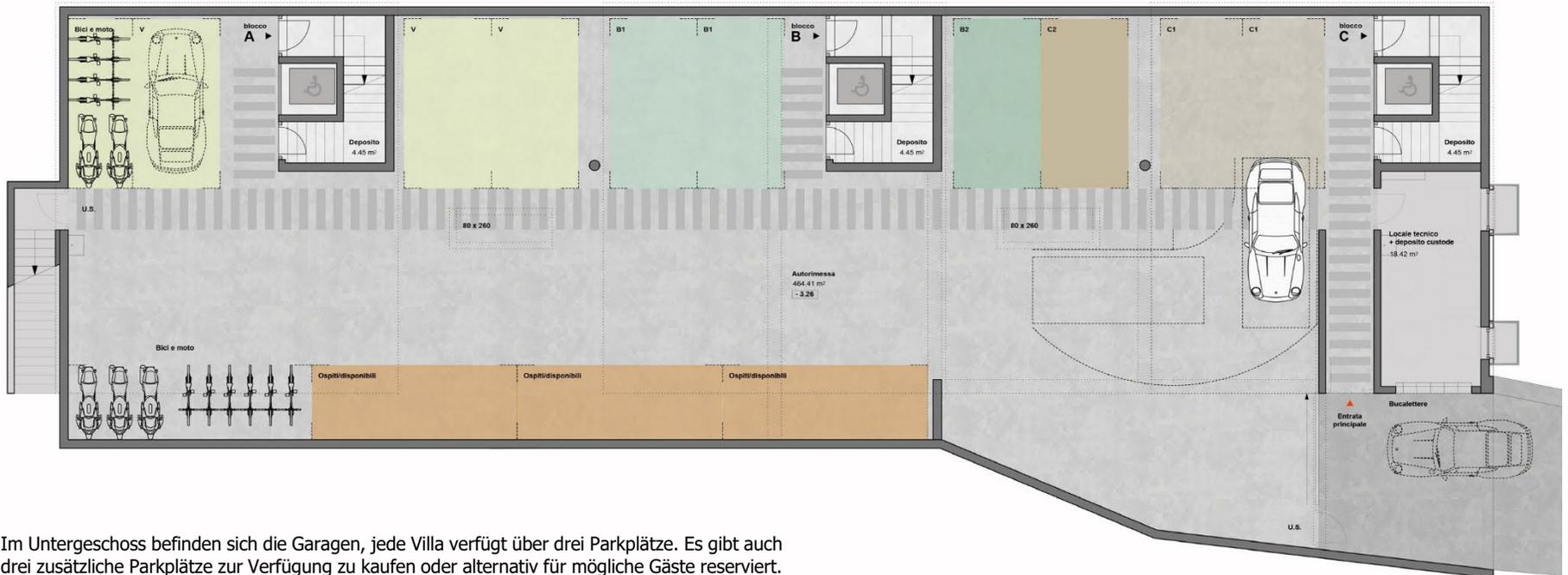
Das oberste Stockwerk der Villa verfügt über eine Terrasse, von der aus man das grüne Panorama, das die Residenz umgibt, bewundern kann.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als einen grossen Wohnbereich mit Leseecke und Kamin, der Raum wird durch ein intimes Arbeitszimmer, eine Minibar und ein Badezimmer auf der Etage ergänzt.



# UNTERGESCHOSS

VILLA  
3 Parkplätze vorgesehen



Im Untergeschoss befinden sich die Garagen, jede Villa verfügt über drei Parkplätze. Es gibt auch drei zusätzliche Parkplätze zur Verfügung zu kaufen oder alternativ für mögliche Gäste reserviert. Es gibt auch einen Gemeinschaftsparkplatz für Fahrräder und Motorräder.

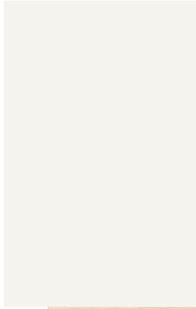
# MATERIALIEN

Böden und Wände

## FARBEN



crema



Wände und Decken  
Weiss gestrichen  
RAL 9010  
oder anderes Weiss  
durch Muster zu definieren



sabbia



malto



chalk



dust



graphite

## FLIESENFORMATE

60 x 60 Boden

30 x 60 Wand

## PARKETT

Eichenparkett natur geölt gebürstet matt  
lackiert



## FLIESEN

Geschliffene Porzellan Fliesen  
Schieferstruktur strukturierte Oberfläche  
natürliche und neutrale Farbpalette



Wände und Decken  
Weiss gestrichen  
RAL 9010  
Oder anderes Weiss  
durch Muster zu  
definieren



GRES MIT  
STEINEFFEKT



**DUSCHBOX**  
Begehbare Schiebe-Nische  
in Kristall, crystal clear, Anti  
Kalk Behandlung, Rahmen  
minimal  
1 fixe Seite + Schiebetür

**DUSCHABLAGE**  
bündig  
herausnehmbare und reinigbare  
lineare Entwässerungsrinne



**WASSERHÄHNE**

Lavabo + Bidet einloch  
Verchromt  
Duscharmatur mit  
Umsteller  
essentielle abgerundete  
Linien



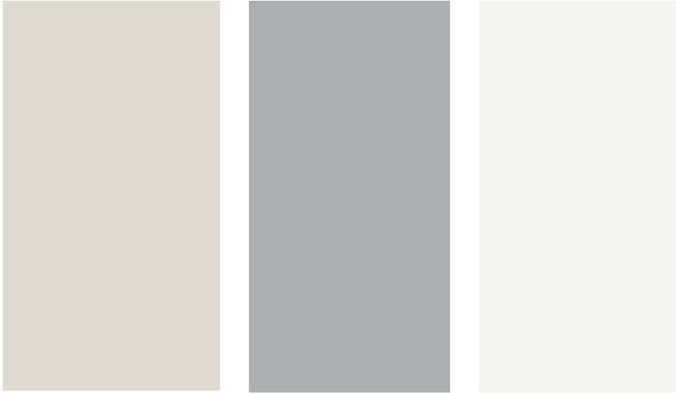
**DUSCHKOPF**  
Verchromt  
runde Form  
Wandhalterung



**BADEZIMMERMÖBEL**  
Geradlinig mit zwei  
Schubladen  
Einbaubecken  
klare Musteroberfläche

**WC**  
Bündig aufgehängt  
Softclose-Kunststoffsitz  
newflush leiser Abfluss  
randlos

# KÜCHE



TÜREN matt lackiert,  
neutrale Farben nach  
Muster



ÖFFNUNG - Rillenprofil



VILLA - konfigurationsbeispiel



TOP aus poliertem weißem  
Quarz Typ Quarella 2cm



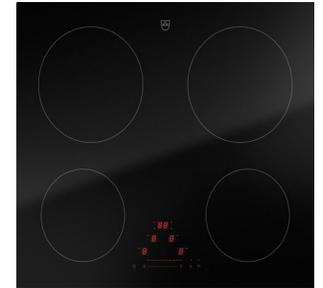
Edelstahl Unterbau-  
Spüle L 50 cm



V-ZUG Dampfbackofen schwarz  
Spiegelglas H 45 cm



V-ZUG Comabair Backofen  
Schwarz Spiegelglas H 60 cm



V-ZUG Induktionskochfeld  
schwarzes Glas L 60 cm, 4 Kochzonen

# VARIANTEN

Auf Wunsch des Käufers können in den Blöcken B und C zwei Wohnungen realisiert werden, bestehend aus einer Duplexwohnung im Erdgeschoss und im ersten Stock, sowie einer 2,5 Zimmerwohnung im zweiten Stock.

Nachstehend finden Sie einen Vorschlag, der je nach den Bedürfnissen des Käufers angepasst werden kann.

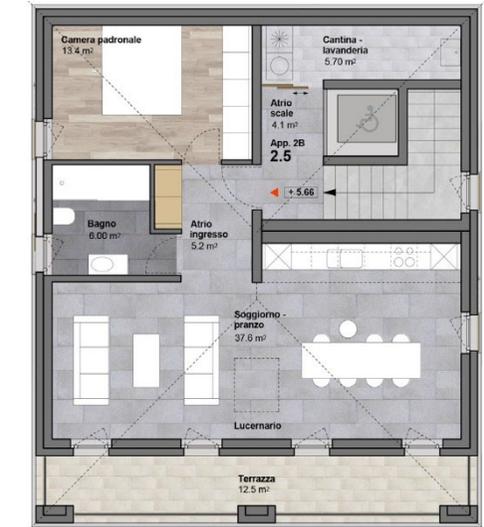
# DUPLEX

Interior suggestion



## 2.5 ZIMMERWOHNUNG Interior suggestion





## DUPLEX BESCHREIBUNG

Die Duplexwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss, mit Blick auf den privaten Garten, befindet sich ein grosser, offener Wohnbereich mit Ess-Küchenbereich und angrenzendem Wohnzimmer. Auf dieser Etage befinden sich auch alle Nebenräume wie Bad, Hobbyraum und praktischer Keller mit Waschküche. Die zweite Ebene des Doppelhauses, die über eine private Innentreppe oder ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar ist, wird als Schlafbereich genutzt. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad mit grosser Dusche und begehbarem Kleiderschrank. Die beiden grossen Doppelschlafzimmer, die bei Bedarf auch als Einzelzimmer genutzt werden können, verfügen über ein grosses gemeinsames Badezimmer, das ebenfalls mit einer grossen Dusche in der Nische ausgestattet ist. Die verschiedenen Zimmer sind durch eine grosszügige Eingangshalle mit Garderobe verbunden.

## BESCHREIBUNG 2.5 ZIMMERWOHNUNG

Die 2,5 Zimmerwohnung befindet sich im obersten Stockwerk. Die Wohnung ist direkt von der Tiefgarage aus erreichbar. Der Wohnbereich ist gross und hell, dank vier Fenstern zur Terrasse und einem grossen Veluxfenster. Der Schlafbereich und ein praktischer Waschkeller befinden sich auf der Rückseite.

INFO & CONTACTS



sig. GABRIELE DELLATORRE  
MAIL : [info@ennio-ferrari.ch](mailto:info@ennio-ferrari.ch)  
TEL : +41(0)91 8633355  
[www.ennio-ferrari.ch/immobiliare](http://www.ennio-ferrari.ch/immobiliare)

# Residenza **COLLINA D'ORO** MONTAGNOLA



BAUANSFÜHRUNG: IMPRESA TOTALE ENNIO

ANBIETER: COIRI IMMOBILIARE SA