# L O C A R N O

## NUOVA COSTRUZIONE

## R E S I D E N Z A  V E L A

# Locarno

Locarno si trova al Lago Maggiore, nella parte più meridionale della Svizzera e ha ca. 15'000 abitanti.

Il fatto che questa regione attorno al Lago Maggiore è unica, è certamente dovuto alle bellezze del paesaggio e alle miti condizioni climatiche meridionali.

Locarno è tra le città svizzere più amate da un punto di vista climatico. Le sue quasi 2’300 ore di sole l’anno e una temperatura media di 15,5 °C favoriscono la crescita della flora e della fauna. Le condizioni climatiche meridionali temperate favoriscono una primavera presta, un’estate lunga e calda con poche precipitazioni e un autunno che dura fino a novembre. Il punto culminante culturale è il Festival Internazionale del Film di Locarno che ha luogo ogni anno in agosto.

Meta popolare per escursioni sono le molte valli che stanno attorno alla città di Locarno. Le più famose sono: la Vallemaggia, le Centovalli, la Valle Verzasca e la Valle Onsernone.

Muoversi sul Lago Maggiore significa esplorare una delle regioni e uno dei paesaggi più belli d’Europa.

# Il progetto

### Posizione

La nuova costruzione sarà costruita nel centro di Locarno in un quartiere residenziale e commerciale tranquillo. Piazza Grande, il carino centro storico, il lago e il Parco Isolino sono raggiungibili comodamente a piedi e in pochi minuti. Proprio in faccia alla nuova costruzione si ritrova la nuova filiale della Migros Locarno.

### Concetto edile

Tutti i 36 appartamenti sono resi accessibili tramite 2 trombe delle scale con 1 ascensore ciascuno.
L’edificio è composto da 6 piani e un piano attico. Il pianterreno comprende sui due lati 2 negozi, al centro un’autorimessa con 15 posti auto, e sul retro sono disposte le lavanderie e dei locali cantina. Nel piano interrato si trovano 28 posteggi e i locali disponibili. Gli appartamenti sono sistemati in modo spazioso e chiaro. Particolare considerazione è stata data all’ecologia della costruzione; p. es. gestendo tramite pompa geometrica e pompe di calore la produzione di calore per riscaldamenti e acqua calda.

### Inizio della costruzione e ultimazione

Il vecchio stabile che si ergeva sulla parcella in questione è stato demolito tra dicembre 2009 e gennaio 2010. I lavori di scavo per la nuova costruzione inizieranno alla fine di febbraio. È previsto che l’edificio sarà abitabile dal 1. novembre 2011.

# Locarno

Locarno liegt am Lago Maggiore, im südlichsten Teil der Schweiz und zählt 15'000 Einwohner.

Die Einmaligkeit der Region rund um den Lago Maggiore liegt sicher in der landschaftlichen Schönheit und dem milden Mittelmeerklima. Locarno ist wohl die klimatisch am meisten begünstigte Stadt der Schweiz. Fast 2300 Sonnenstunden im Jahr bei einer Durchschnittstemperatur von 15,5 °C erlauben es Flora und Fauna, sich entsprechend günstig zu entwickeln. Das milde Mittelmeerklima begünstigt einen zeitigen Frühling, einen langen und heissen Sommer mit wenig Niederschlag und einen bis in den November dauernden Herbst. Kultureller Höhepunkt sind die Filmfestspiele, die jährlich im August stattfinden.

Ein beliebtes Ausflugziel sind die vielen Täler, welche Locarno auf beiden Seiten einrahmen. Die bekanntesten sind: das Maggiatal, Centovalli, Verzascatal und Onsernonetal.

Auf dem Lago Maggiore zu fahren heisst, eines der landschaftlich schönsten Gebiete Europas zu entdecken.

# Das Projekt

### Lage

Der Neubau entsteht im Zentrum von Locarno in einem ruhigen Wohn- und Geschäftsquartier. In wenigen Gehminuten erreichen Sie bequem die Piazza Grande mit der schönen Altstadt, den See mit dem Lido und dem Parco Isolino. Neben dem Neubau liegt die neue Migros-Filiale Locarno.

### Bebauungskonzept

Die insgesamt 36 Wohnungen sind über 2 Treppenhäuser mit je 1 Lift erschlossen. Das Gebäude weist 6 Stockwerke und ein Attikageschoss auf. Im Erdgeschoss entstehen auf beiden Aussenseiten je 1 Laden, in der Gebäudemitte eine Autoeinstellhalle mit 15 Abstellplätzen und im rückwärtigen Bereich Kellerabteile und 4 Waschküchen. Im Untergeschoss sind weitere 28 Parkplätze und Nebenräume untergebracht. Die Wohnungen sind grosszügig und hell gestaltet. Auf eine ökologische Bauweise wird besonderen Wert gelegt; so werden z.B. die Heizung und die Warmwasseraufbereitung mittels Erdsonden und Wärmepumpen betrieben.

### Baubeginn und Fertigstellung

Die Altliegenschaft wurde im Dezember 2009 und Januar 2010 abgebrochen. Mit den Aushubarbeiten für den Neubau wird Ende Februar begonnen. Die Bezugsbereitschaft ist auf den 1. November 2011 vorgesehen.

# Condizioni generali di vendita

**Prezzi di vendita**
I prezzi elencati nel listino prezzi sono da considerarsi fissi; aumenti dei prezzi dopo che il contratto è stato firmato sono esclusi.

**Condizioni di vendita**
Gli appartamenti sono venduti in comunità di proprietari per piani e con l'acquisto Lei diventa nello stesso tempo comproprietario delle parti comuni del bene immobile. Il regolamento che forma parte integrante del contratto di compravendita regola i diritti e i doveri dei proprietari per piani e le loro relazioni l'uno con l'altro.
Il trasferimento di proprietà degli oggetti d'acquisto agli acquirenti avviene nel momento in cui il prezzo d'acquisto è pagato completamente. Il venditore è obbligato a far registrare il contratto presso l'ufficio del catasto dopo la ricevuta del pagamento finale e a preoccuparsi che gli oggetti d'acquisto siano liberi di pegno entro questa data.
La tassa di mutazione dell' 1.1 % del prezzo d'acquisto dev'essere pagata dall'acquirente. Anche i costi completi per l'elaborazione del contratto, per l'autenticazione e per la registrazione vanno a carico dell'acquirente.

**Condizioni di pagamento**
10% al momento della firma del contratto
25% ad inizio lavori
25% a fine lavori grezzi
25% al momento della posa dei pavimenti
15% alla consegna

**Proprietari di immobili**
Società immobiliare Rusca, 7500 St. Moritz

**Progettazione e esecuzione**
Kurt Döbeli Architekt AG, Via Somplaz 1, 7500 St. Moritz
Tel. 081 833 65 96  Fax 081 833 87 83
E-mail: doebeli.kurt@bluewin.ch

# Allgemeine Verkaufsbedingungen

**Verkaufspreise**

Die, in der beigefügten Preisliste, genannten Verkaufspreise gelten als Festpreise; Preiserhöhungen nach Vertragsunterzeichnung sind ausgeschlossen.

**Verkaufsbedingungen**

Die Wohnungen werden im Stockwerkeigentum verkauft und mit dem Erwerb werden Sie gleichzeitig Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft. Das Reglement, welches einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages bildet, regelt die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sowie deren Beziehung unter sich.
Die Übertragung der Kaufobjekte auf die Käuferschaft wird durchgeführt, sobald der Kaufpreis vollumfänglich bezahlt ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertrag mit dem Eingang der Schlusszahlung beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden und dafür zu sorgen, dass die Kaufobjekte auf diesen Tag pfandfrei sind.
Die Mutationssteuer in der Höhe von 1.1 % des Kaufpreises ist durch die Käuferschaft zu übernehmen. Ebenfalls fallen sämtliche Kosten der Vertragserrichtung, der Beurkundung und der Eintragung zu Lasten der Käuferschaft.

**Zahlungsbedingungen**

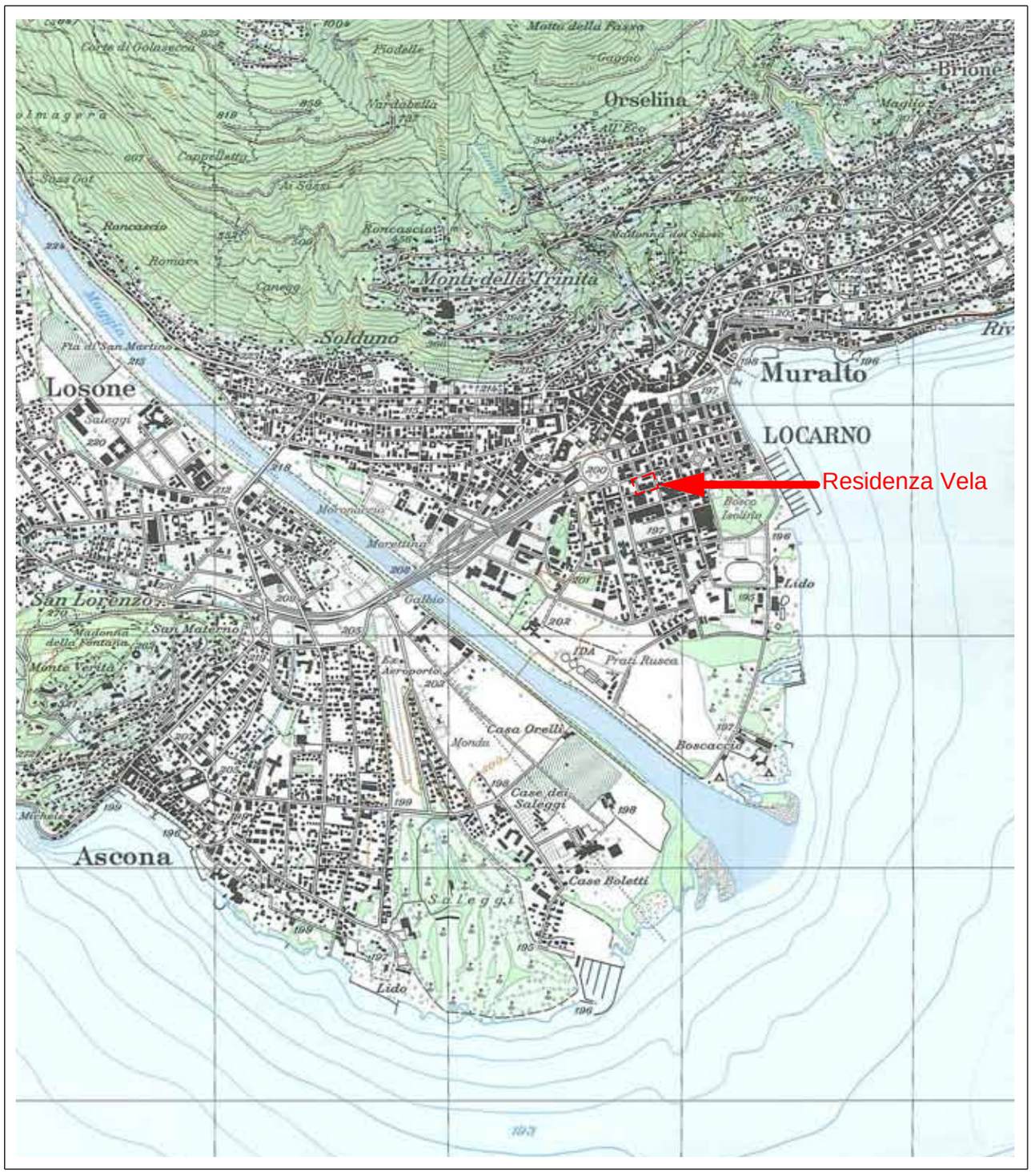
10 % bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages
25 % bei Baubeginn
25 % bei Rohbauvollendung
25 % bei Einbringung der Unterlagsböden
15 % bei Bezugsbereitschaft

**Bauherrschaft**

Baugesellschaft Rusca, 7500 St. Moritz

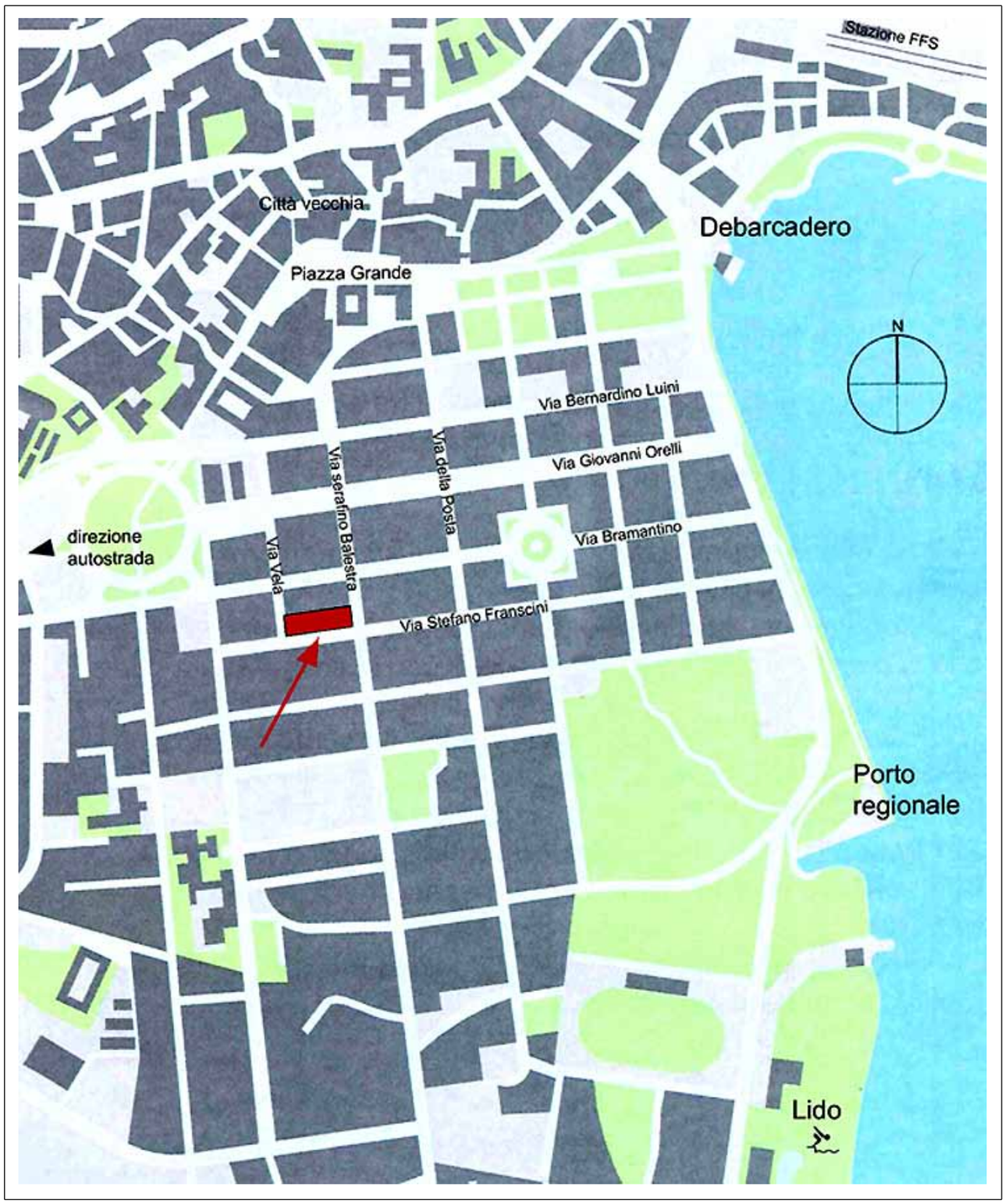
**Planung und Ausführung**

Kurt Döbeli Architekt AG, Via Somplaz 1, 7500 St. Moritz
Tel. 081 833 65 96 Fax 081 833 87 83
E-mail: doebeli.kurt@bluewin.ch



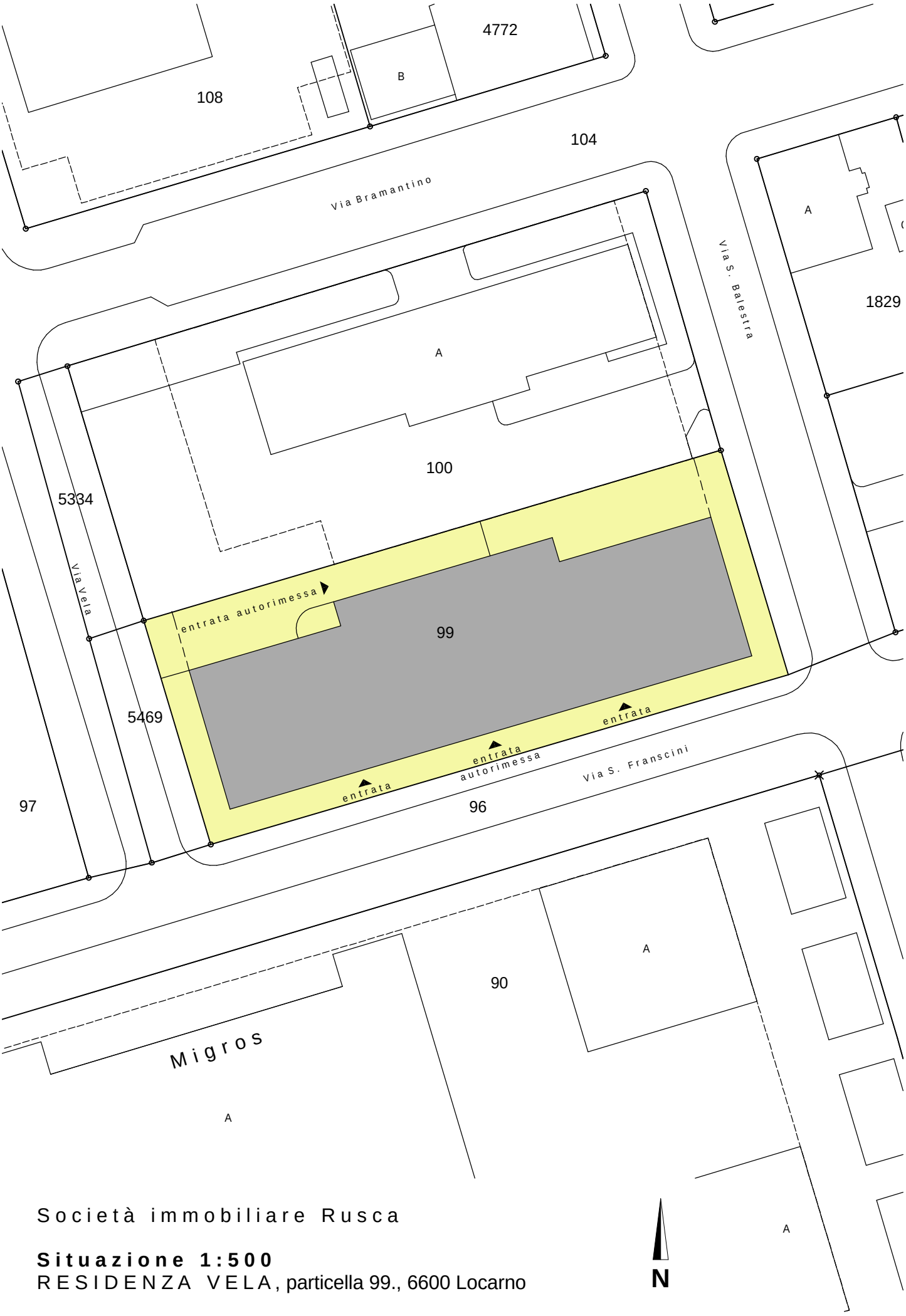

Società immobiliare Rusca

**Situazione generale, cartina 1 : 25 000**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno



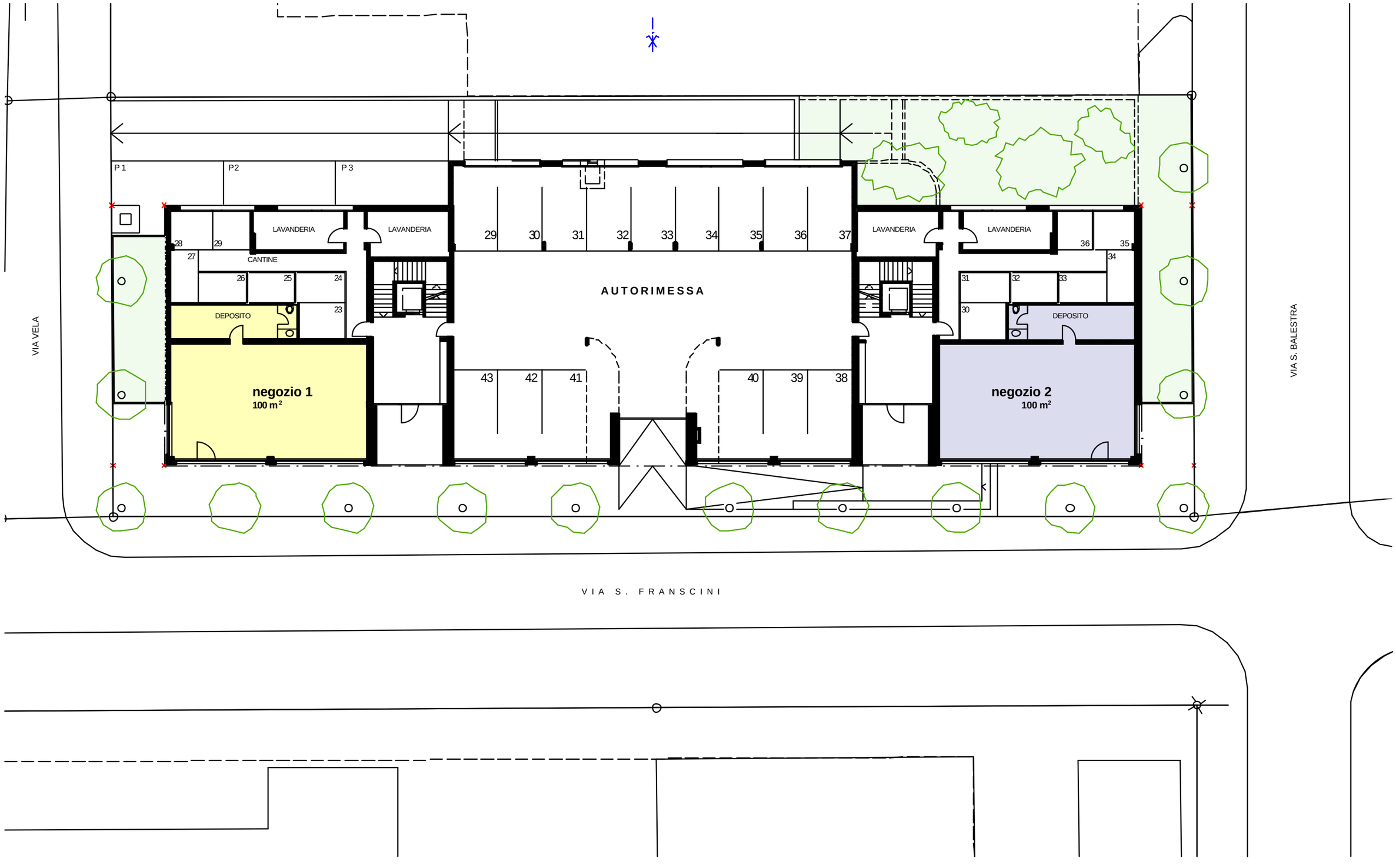

Società immobiliare Rusca

**Situazione generale, cartina**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno




Società immobiliare Rusca

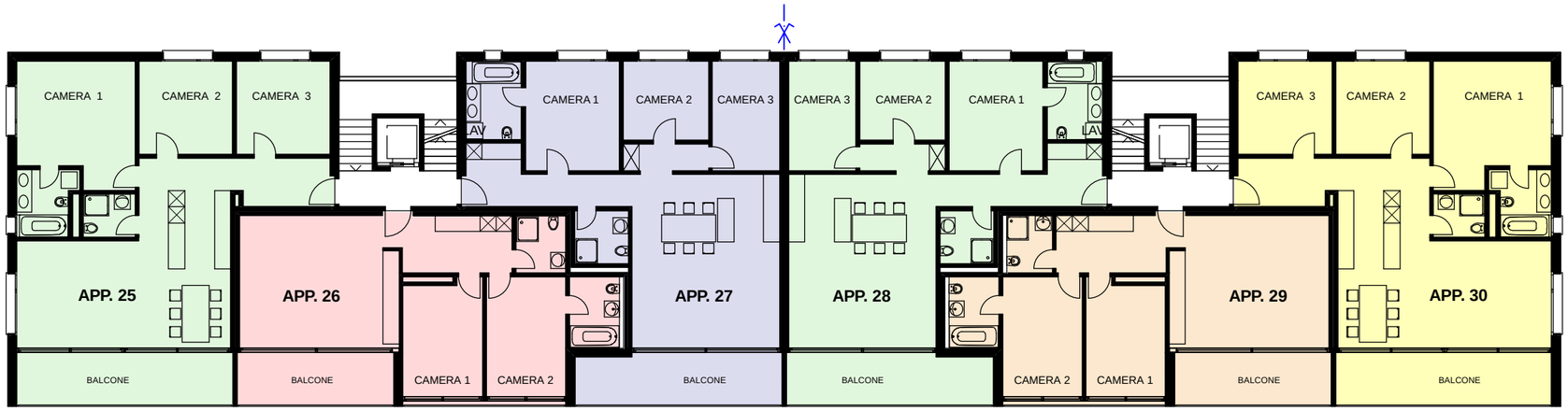
**Situazione 1:500**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno



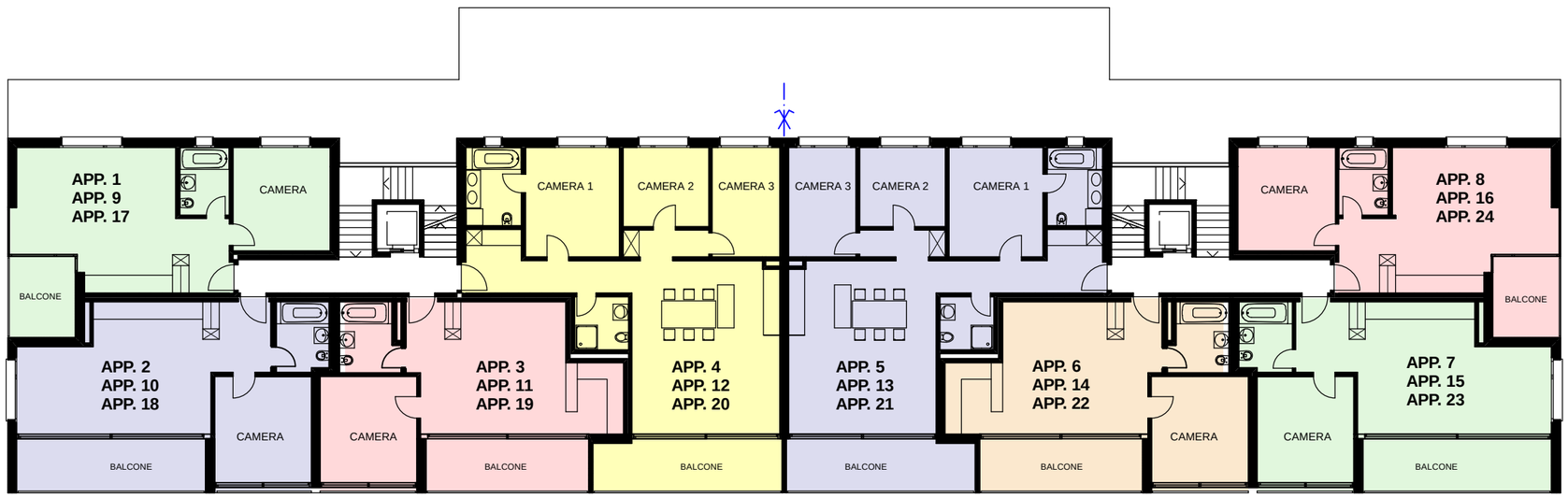

Società immobiliare Rusca

**Pianta 1:200 Piano terra**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

kurt döbeli architekt ag
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch




**4° piano**



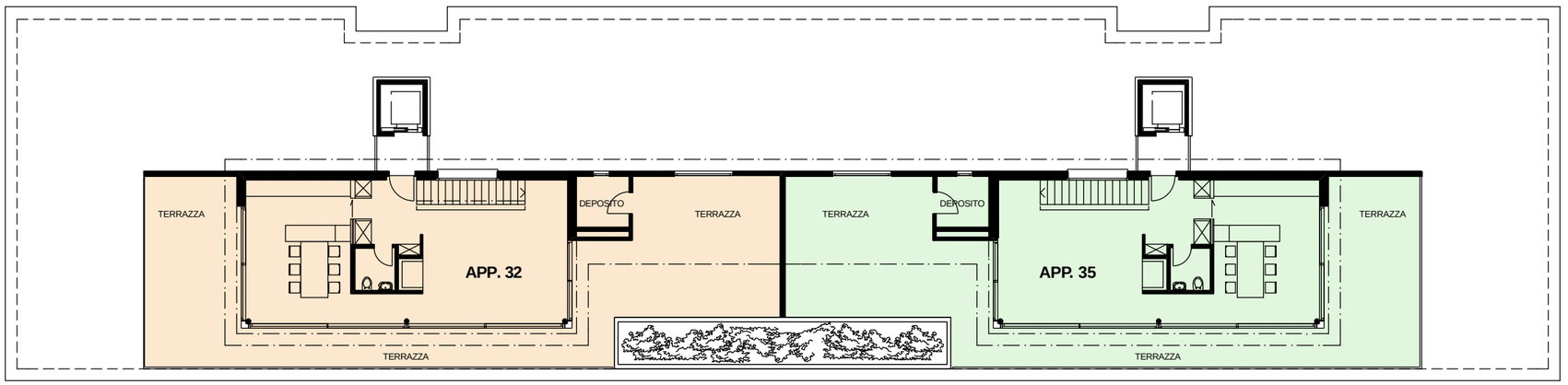

**1°, 2° e 3° piano**

Società immobiliare Rusca

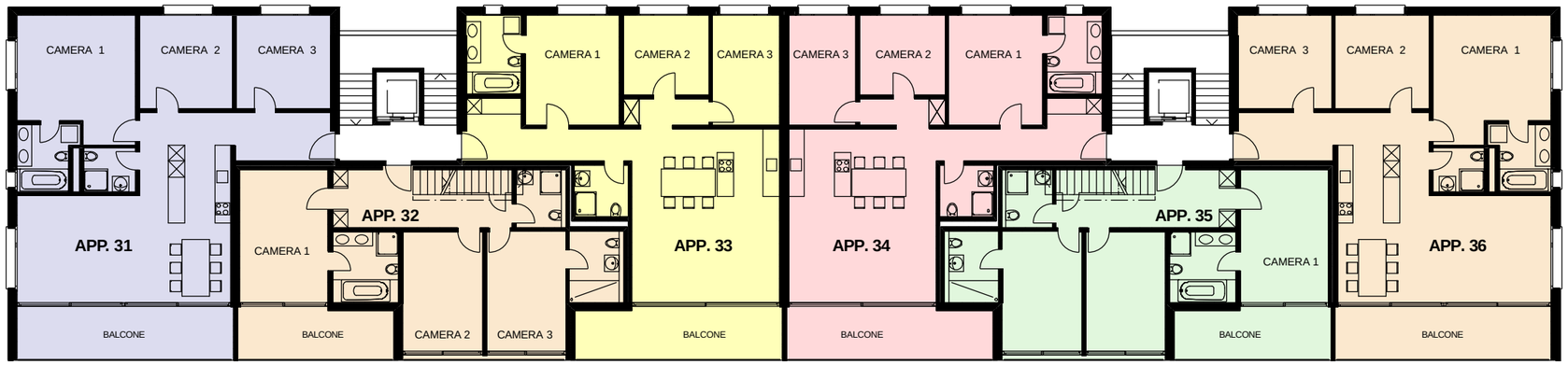
**Pianta 1:200** **Piani 1°, 2°, 3° e 4°**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

N

kurt döbeli architekt ag
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch




**6° piano**




**5° piano**

Società immobiliare Rusca

**Pianta 1:200** **Piani 5° e 6°**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

N

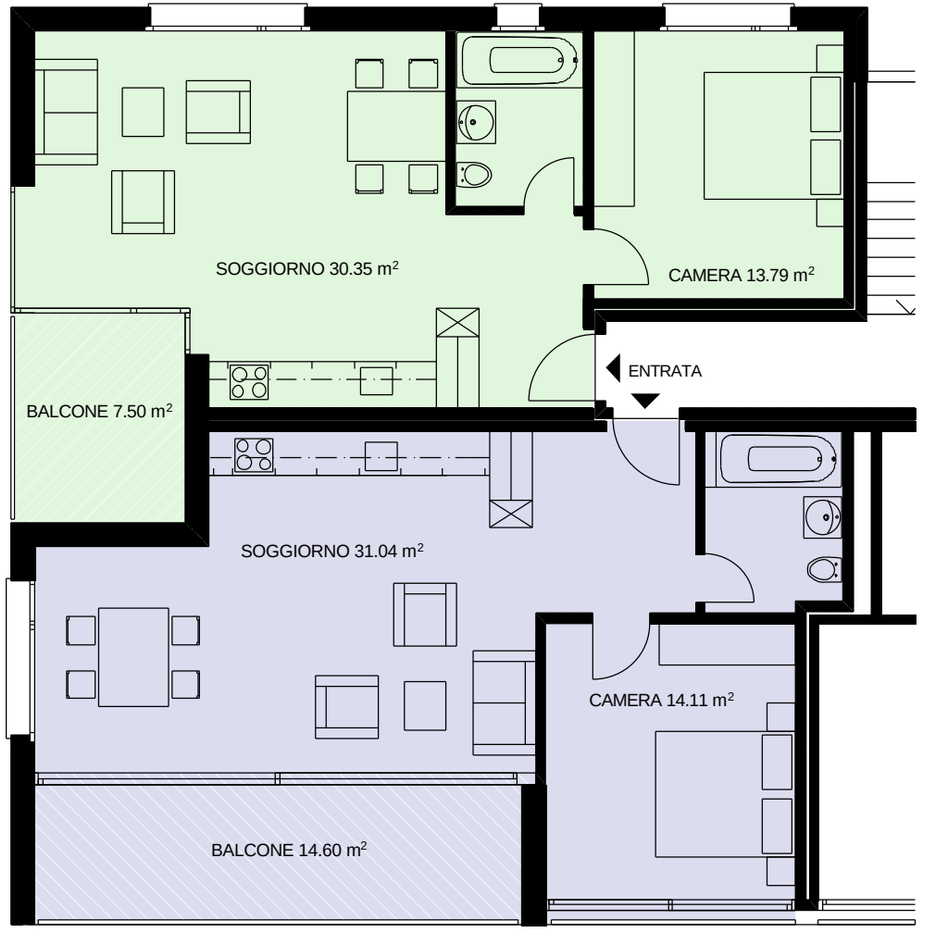
**kurt döbeli architekt ag**
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch

**Appartamenti (2 locali):**
**1, 8, 9, 16, 17, 24**

Area totale: 61.54 m2
+ balcone 7.50 m2

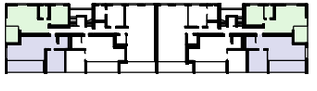
**Appartamenti (2 locali):**
**2, 7, 10, 15, 18, 23**

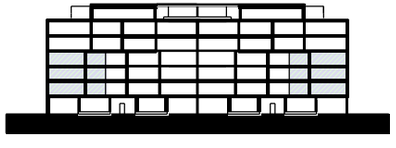
Area totale: 64.24 m2
+ balcone 14.60 m2

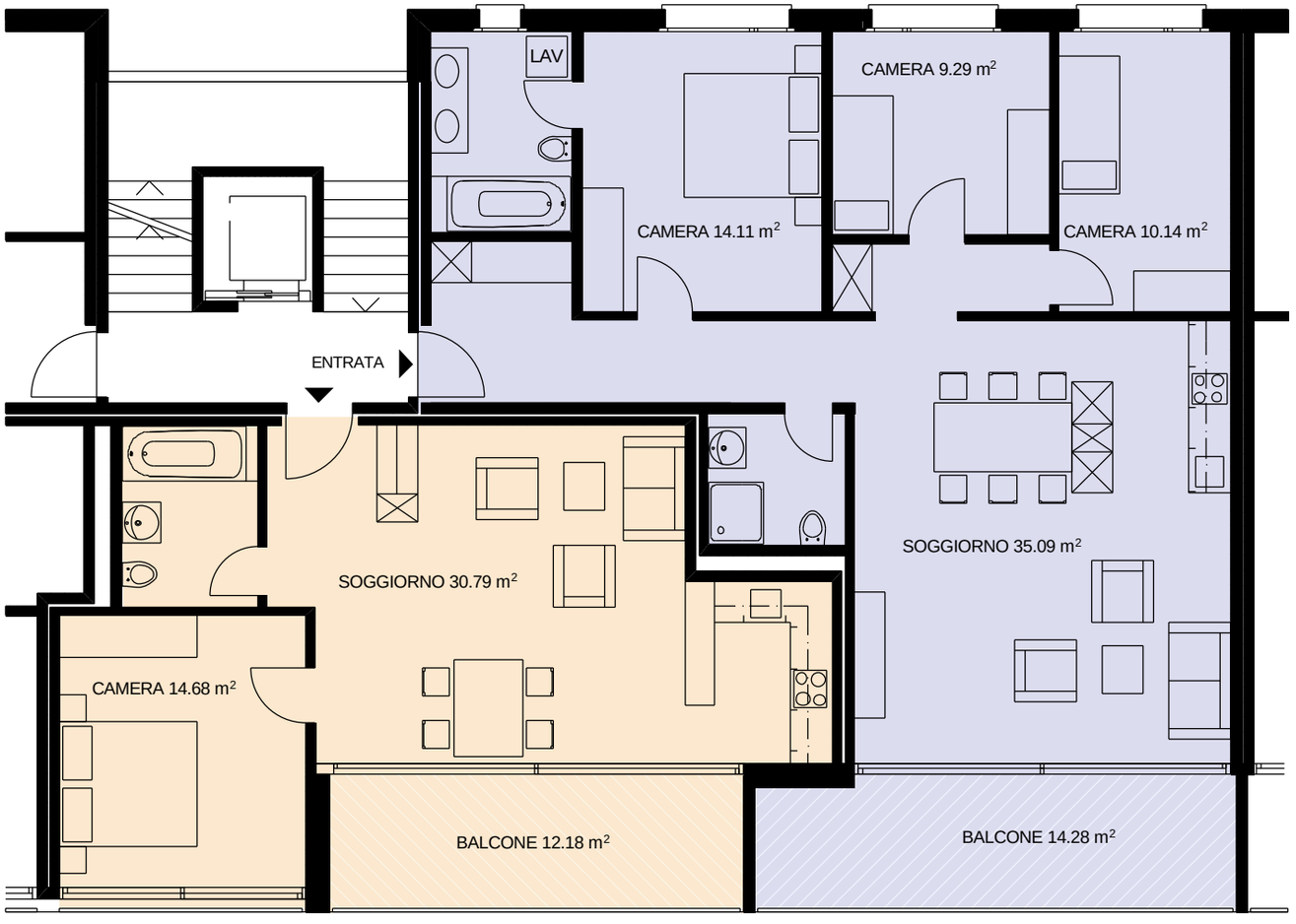



Società immobiliare Rusca

**Pianta 1:100**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno








**Appartamenti (2 locali):**
**3, 6, 11, 14, 19, 22**

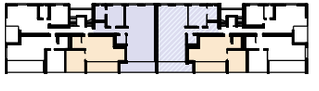
Area totale: 60.42 m2 + balcone 12.18 m2

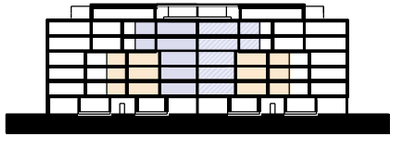
**Appartamenti (4 locali):**
**4, 5, 12, 13, 20, 21, 27, 28, 33, 34**

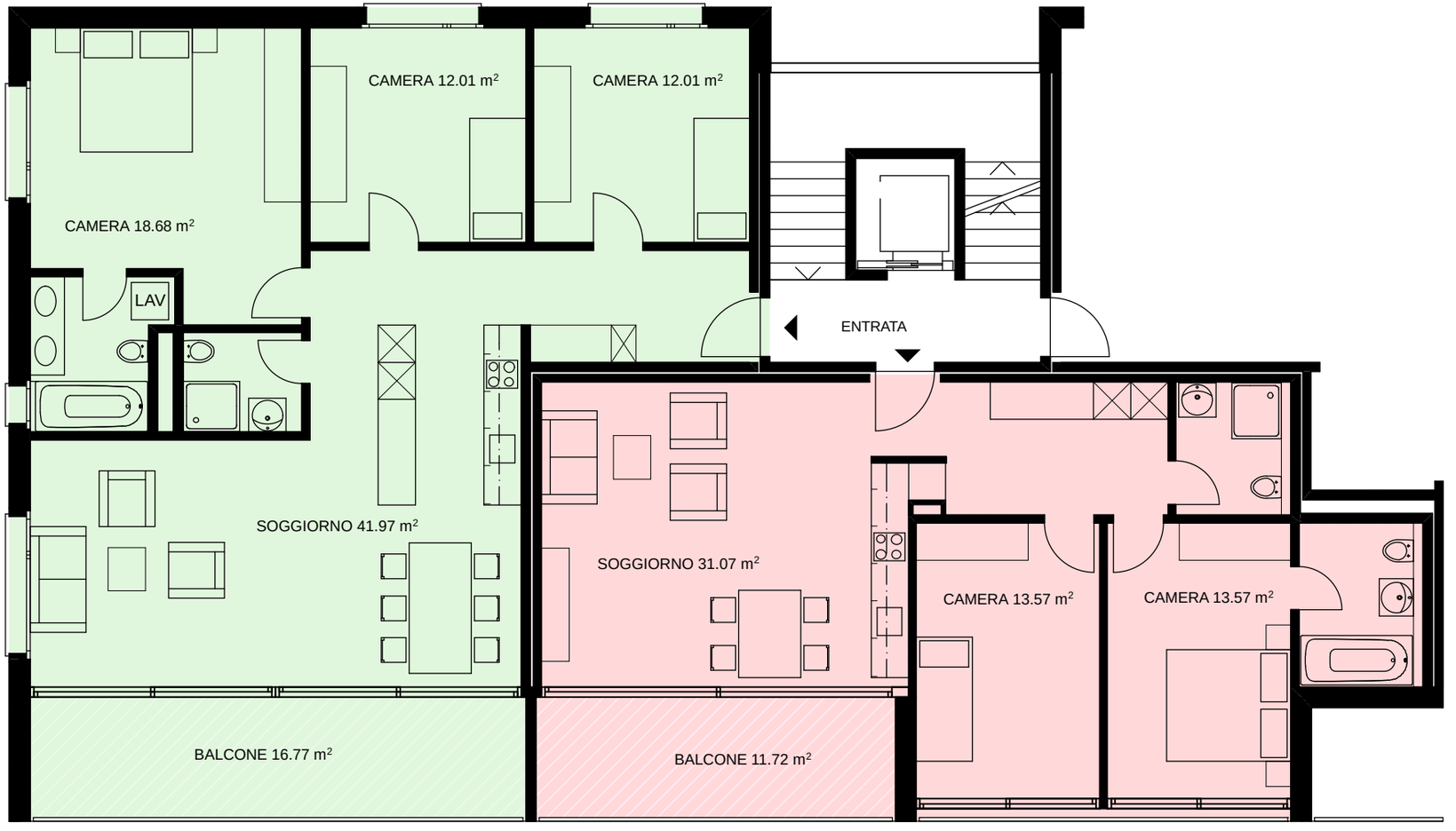
Area totale: 104.78 m2 + balcone 14.28 m2

Società immobiliare Rusca

**Pianta 1:100**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno





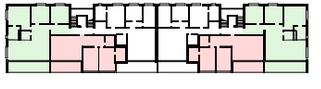


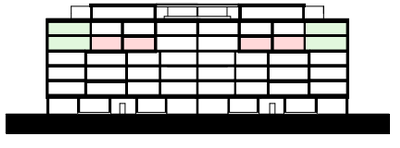

**Appartamenti ($4^1/_2$ locali): 25, 30, 31, 36**
Area totale:114.96 m² + balcone 16.77 m²

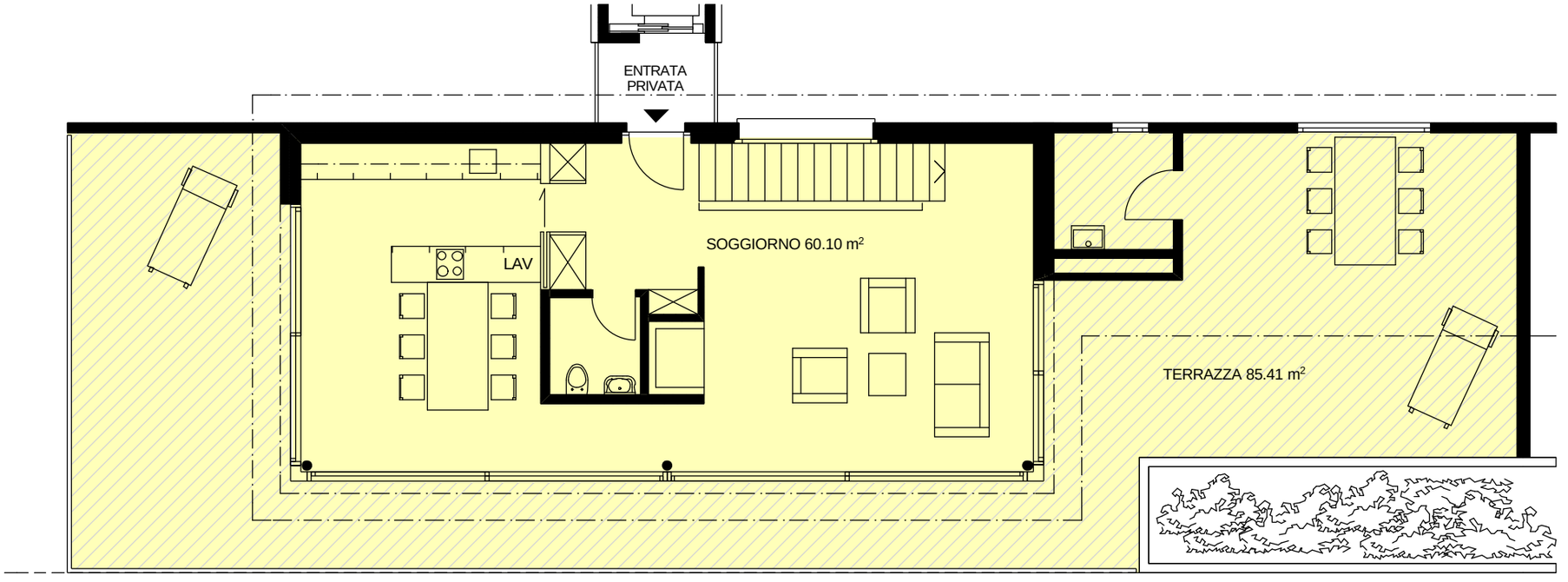
**Appartamenti (3 locali): 26, 29**
Area totale: 83.32 m² + balcone 11.72 m²

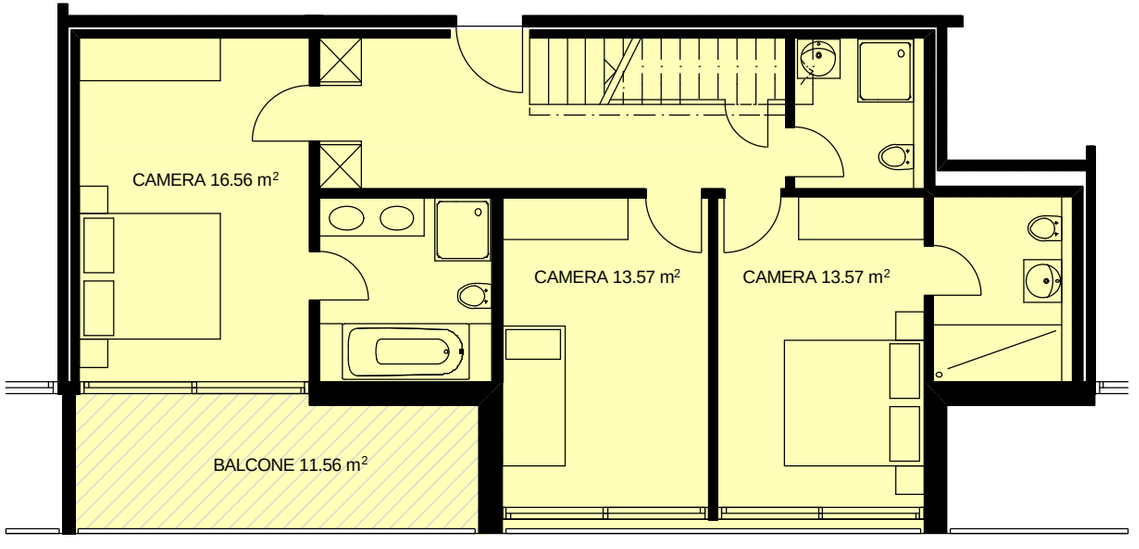
Società immobiliare Rusca

**Pianta 1:100**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

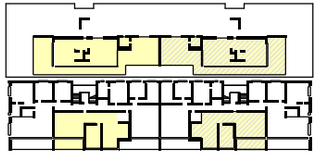


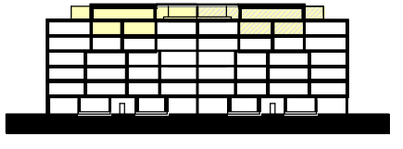




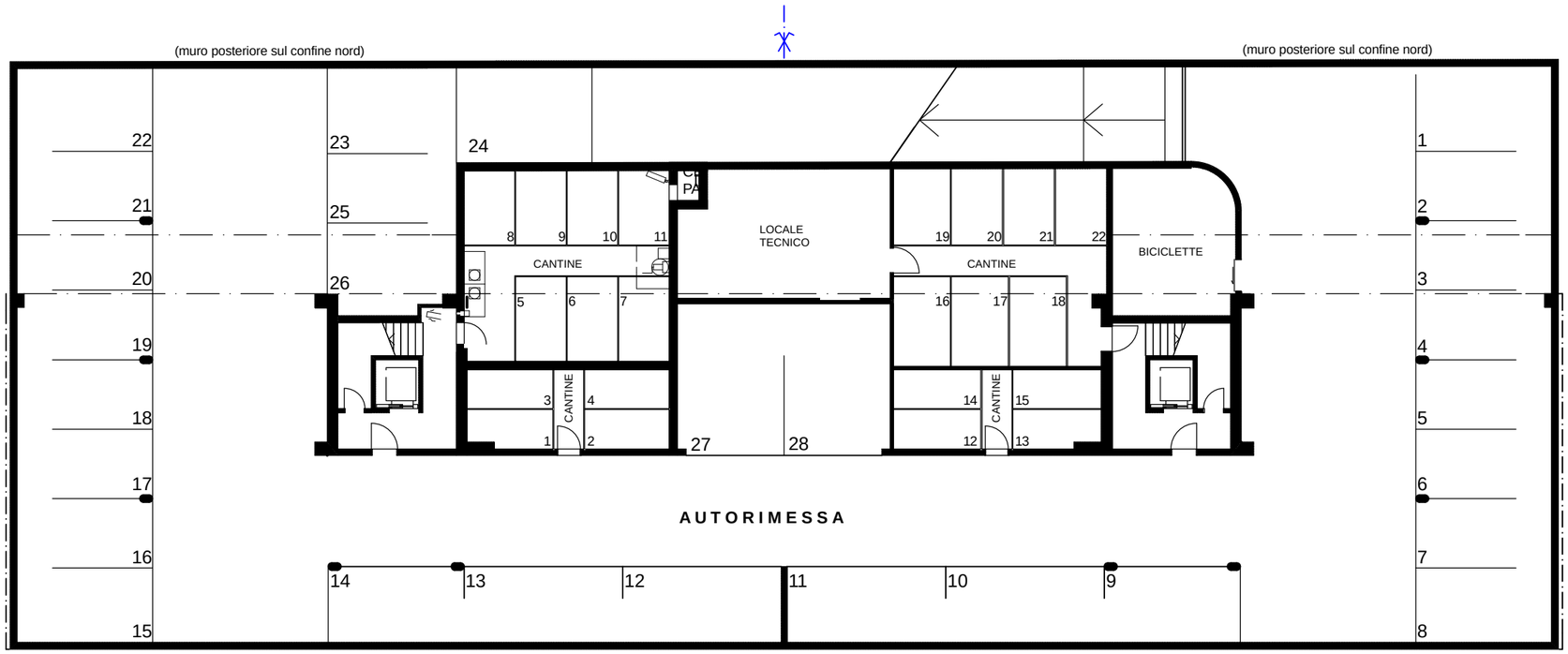

**Appartamenti duplex 32, 35**
Area totale:152.44 m2
+ balcone 96.97 m2





Società immobiliare Rusca

**Pianta 1:100**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno



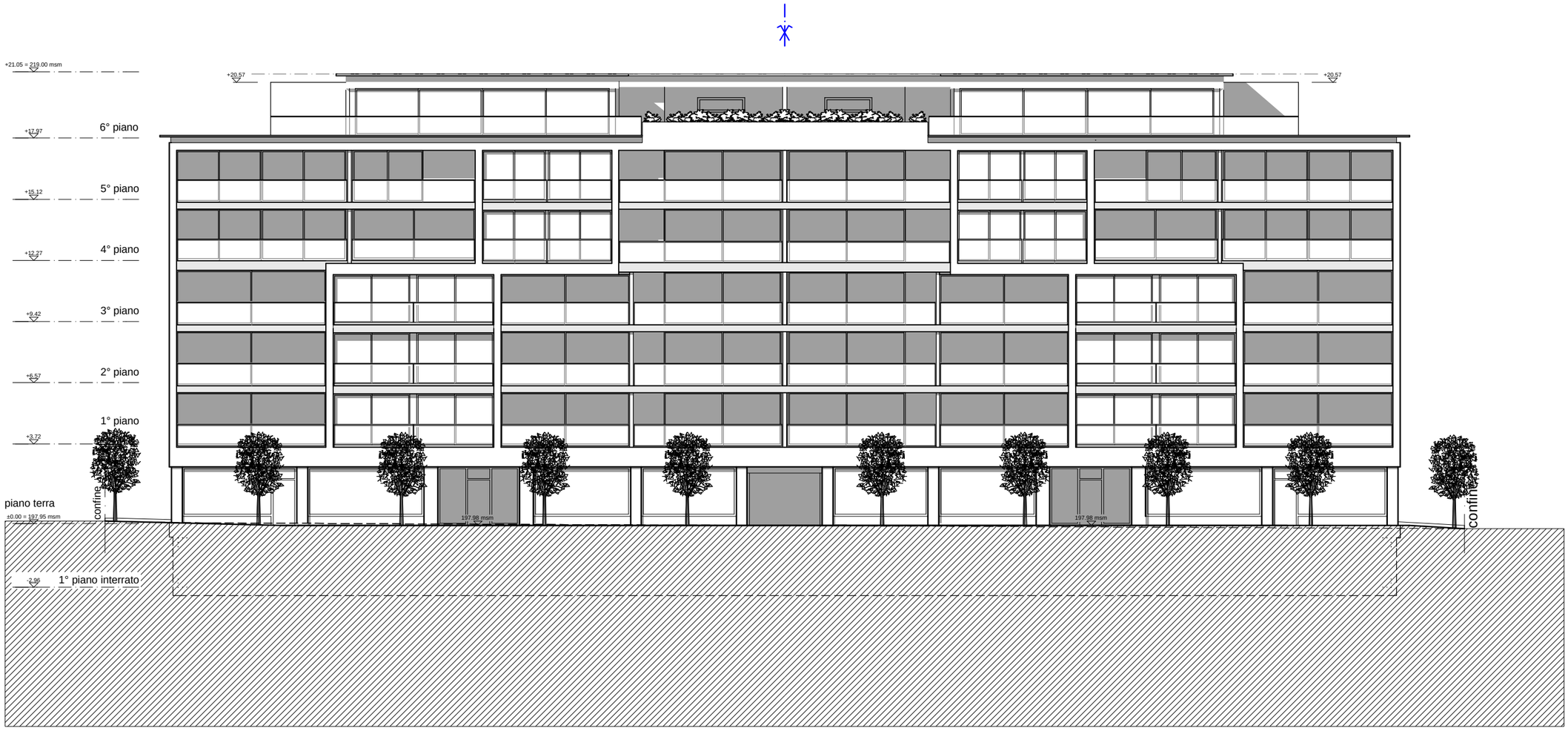

**1° piano interrato**

Società immobiliare Rusca

**Pianta 1:200** **1° piano interrato**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

N

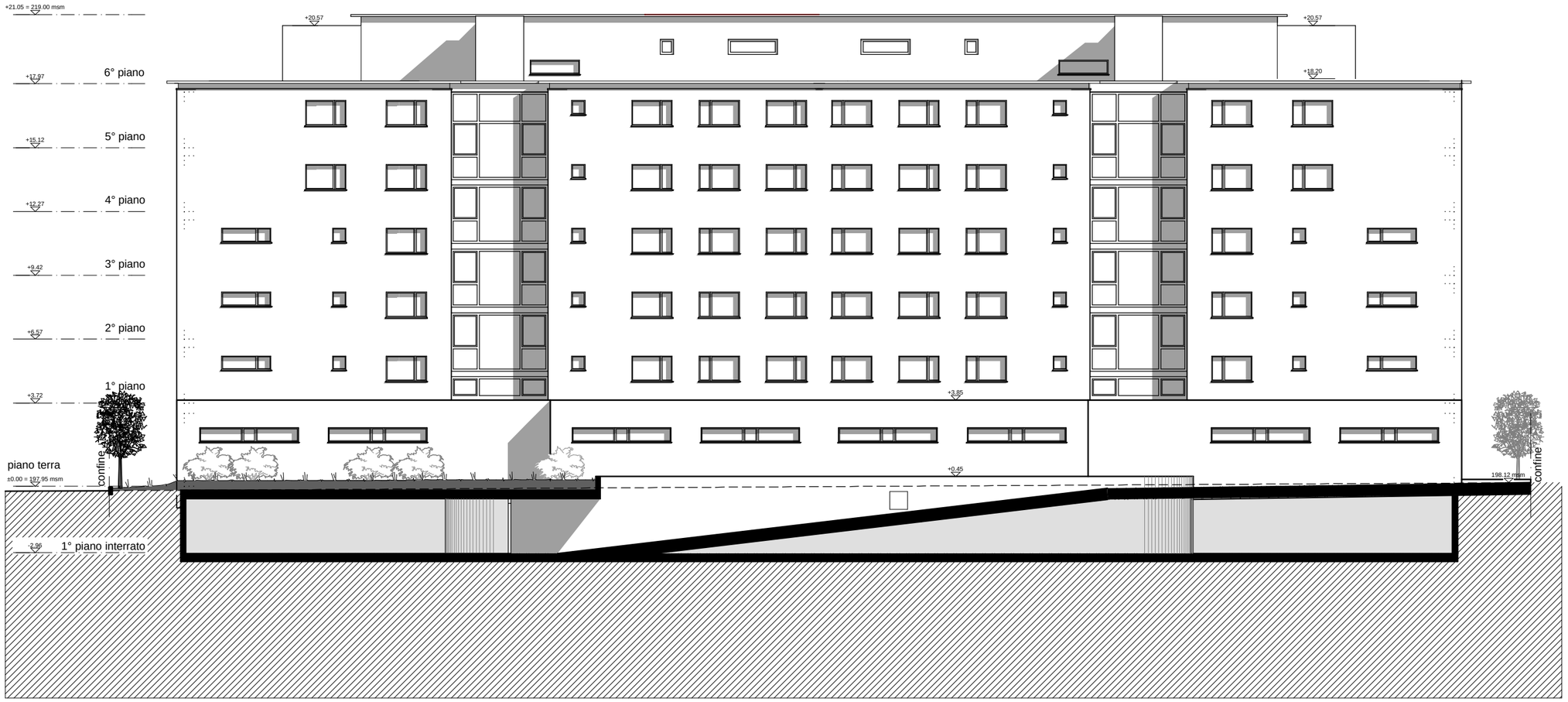
kurt döbeli architekt ag
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch




Società immobiliare Rusca

**Facciata sud 1:200**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

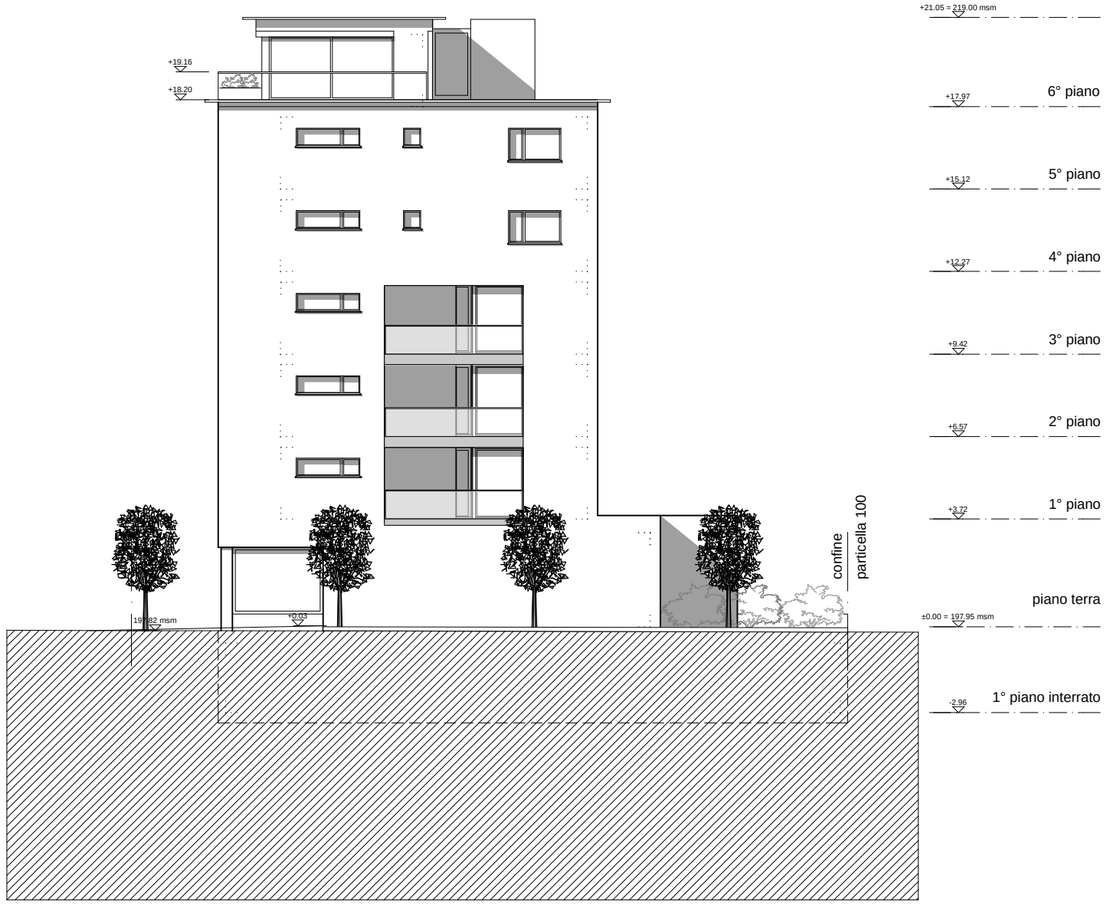
kurt döbeli architekt ag
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch



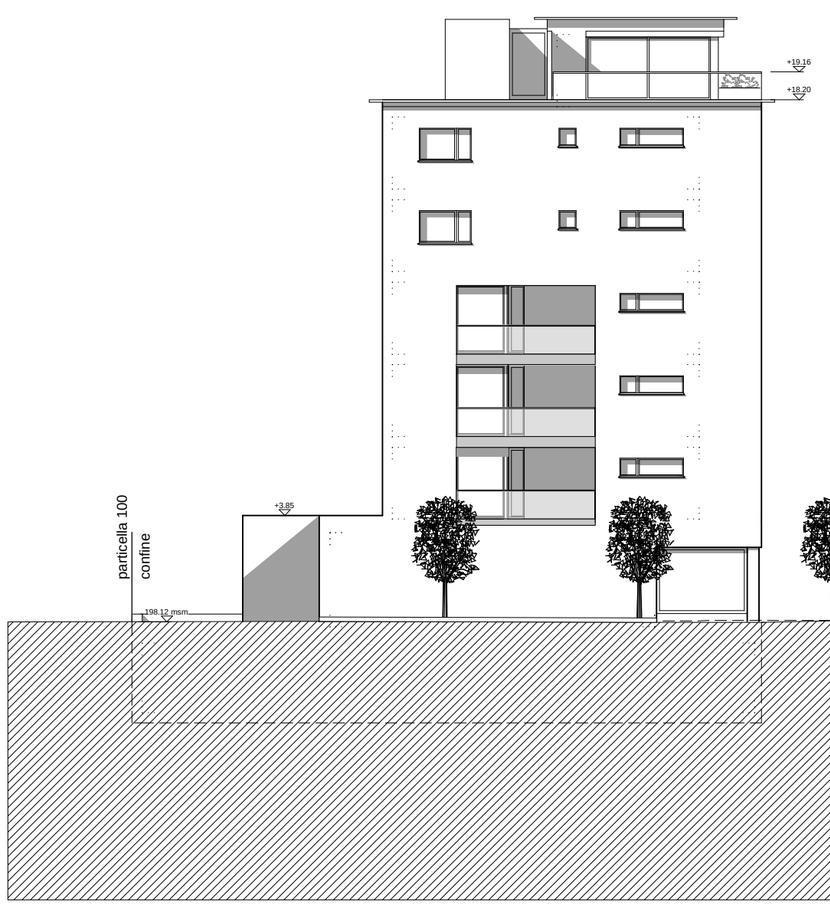

Società immobiliare Rusca

**Facciata nord 1:200**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

**kurt döbeli architekt ag**
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch




**Facciata est**

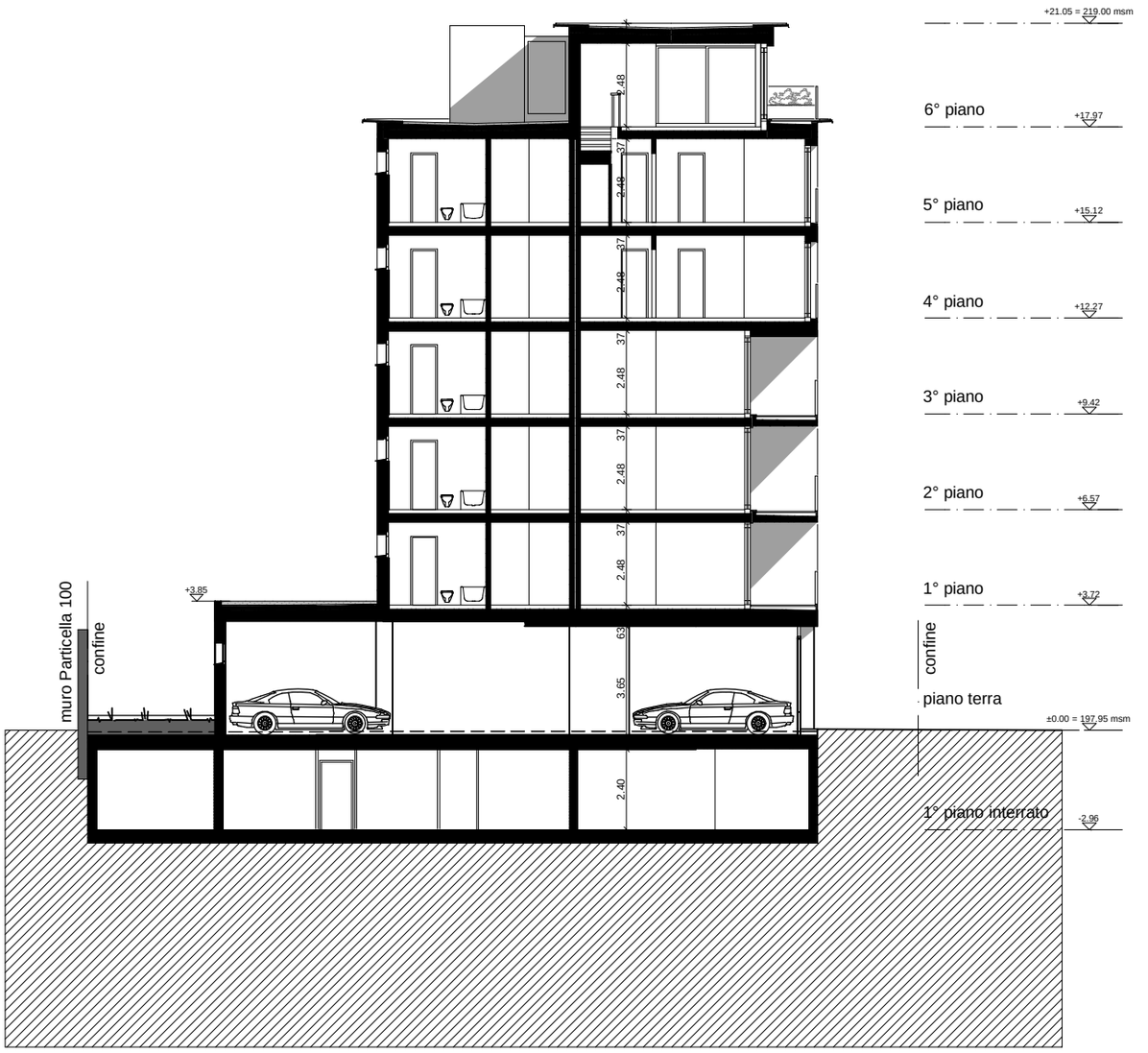



**Facciata ovest**

Società immobiliare Rusca

**Facciata est ed ovest 1:200**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

kurt döbeli architekt ag
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch




Società immobiliare Rusca

**Sezione trasversale 1:200**
RESIDENZA VELA, particella 99., 6600 Locarno

**kurt döbeli architekt ag**
via somplaz 1 7500 st.moritz
tel 081 833 65 96 fax 081 833 87 83
doebeli.kurt@bluewin.ch