



# Francesco Luminati

Real Estate Broker



**Immobilie abitativo e farmacia** (rif. 0386)  
in locazione  
Magliaso



Membro SVIT – Associazione Svizzera dell'Economia Immobiliare  
Membro SIV - Associazione Svizzera Valutatori Immobiliari  
luminatirealestate@bluewin.ch - www.luminatirealestate.ch  
T 091 967 70 27 – Cell: 079 375 90 18 – Via Moncucco 13, 6900 Lugano

## Descrizione

In esclusiva proponiamo questa interessante opportunità d'investimento immobiliare.

In posizione ottimamente servita, quest'immobile abitativo con farmacia al piano terreno di integrale nuova realizzazione con standart qualitativi e tecnici di prim'ordine, si compone di:

Piano terreno: farmacia ed annessi ca. m2 110 calpestabili

1°Piano: tre unità abitative: 2 app. 2 1/2 locali e 1 app. monolocale

2°Piano: tre unità abitative: 2 app. 2 1/2 locali e 1 app. monolocale

3°Piano: tre unità abitative: 2 app. 2 1/2 locali e 1 app. monolocale

Di recente ultimazione gode di un grado di occupazione di ben 5 unità locative farmacia compresa, con contratti di locazione a scadenza indeterminata.

**Reddito locativo lordo attuale ca. CHF/anno 87'000.--**

**Reddito locativo lordo a piena locazione ca. CHF/anno 137'400.--**

Termopompa (riscaldamento/raffrescamento), impianto fotovoltaico ca. KW 19, batterie d'accumulo, involucro immobile interamente coibentato, vetri tripli, lift di collegamento, lavanderia comune, corte interna (carico/scarico).

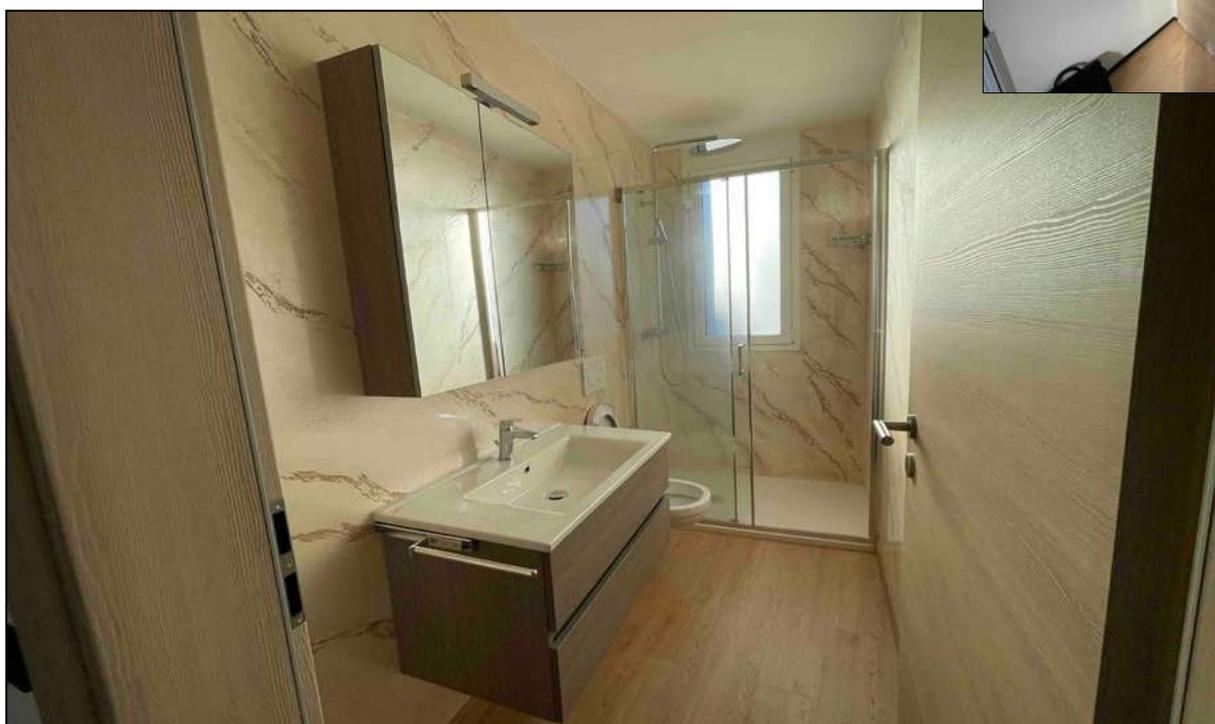
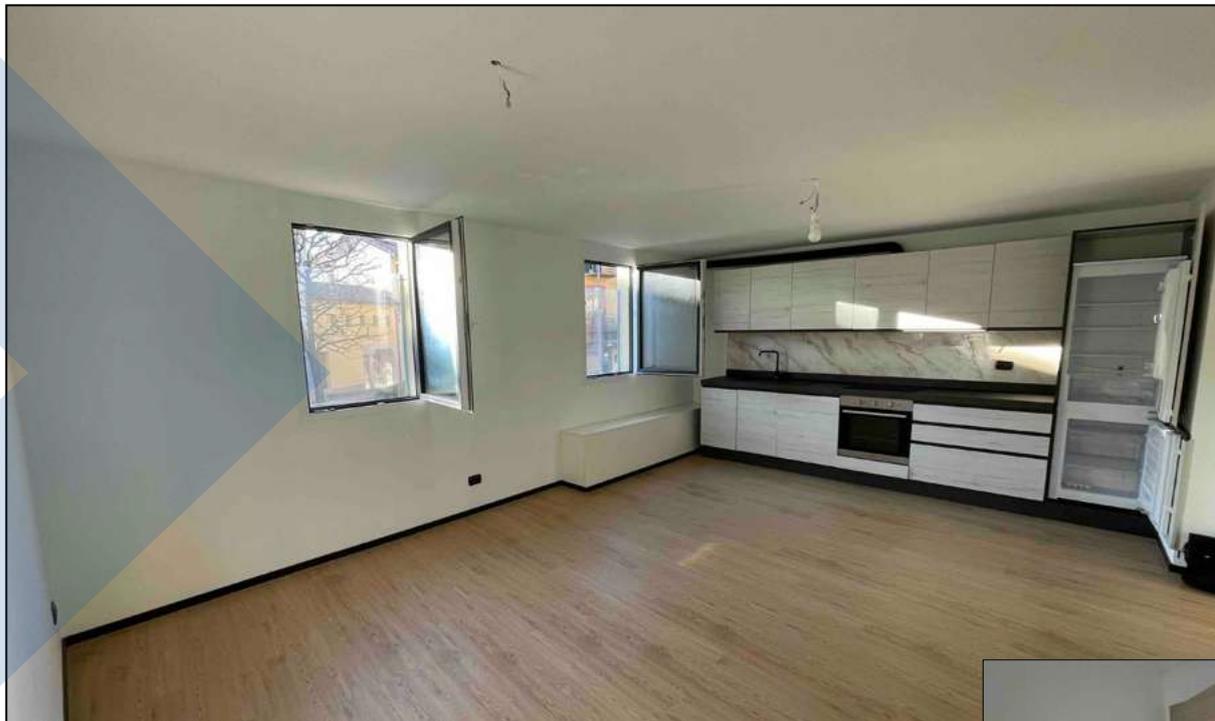
Funzionalità, qualità, estetica, soluzioni tecniche, stato, sono aspetti percettibili.

**Francesco Luminati 079 375 90 18** vi aspetta per una visita e tutti gli approfondimenti del caso.

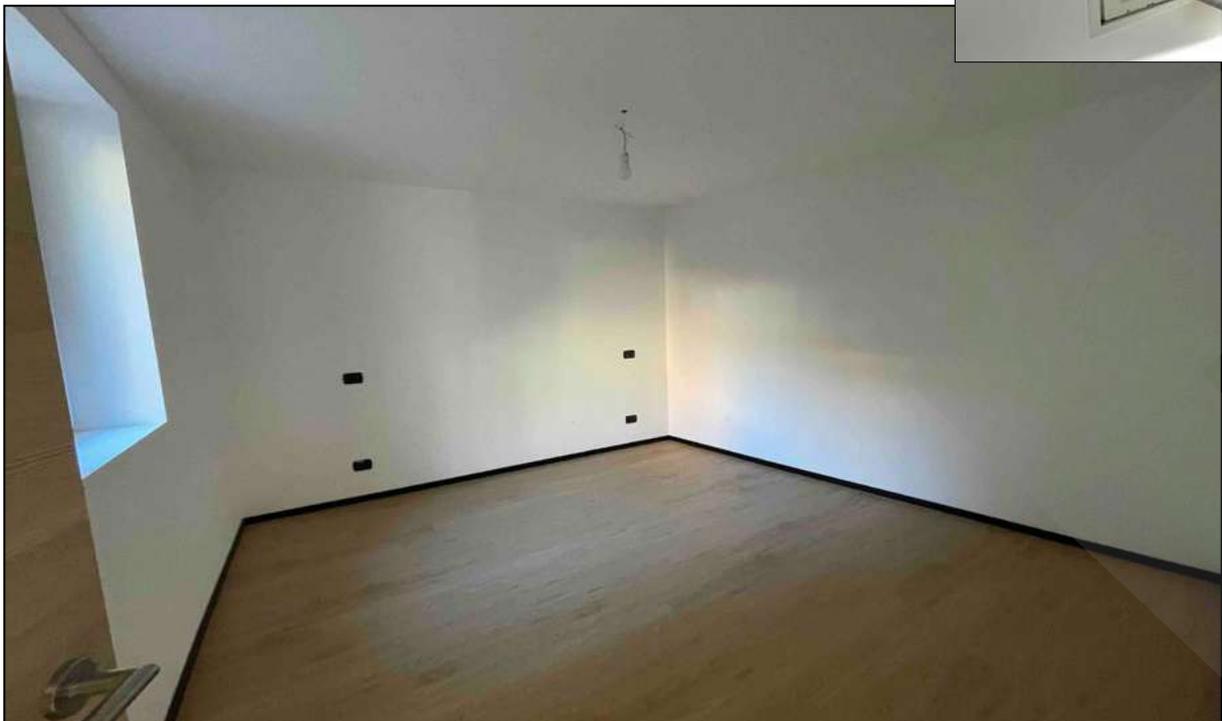
## In sintesi

- 9 unità abitative, superficie commerciale/farmacia
- immobile di recente realizzazione
- posizione strategica
- standart di alto livello
- appartamenti ca. m2 340 calpestabili
- farmacia ca. m2 110 calpestabili
- cantine
- **Prezzo: CHF 2'500'000.--**

**2 1/2 locali**



**2 1/2 locali**



## Monolocali



## Farmacia



## Farmacia



## Parti comuni



## Dettagli



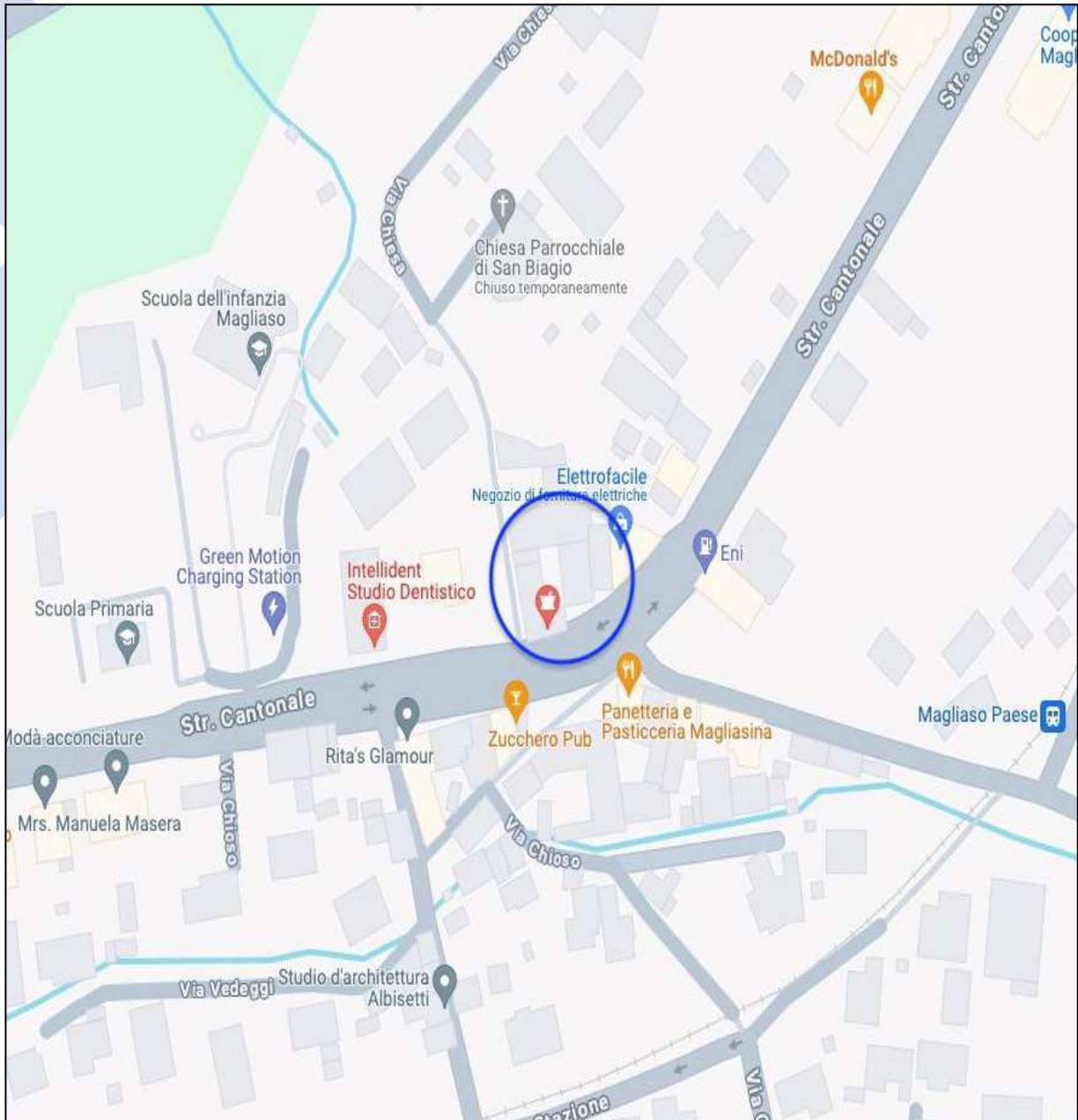
## Cantine







## Localizzazione



## Importante

Tutte le informazioni ed i dati contenuti si basano su elementi ricevuti dalla proprietà.

La presente documentazione in qualsiasi caso rimane di proprietà della Luminatirealestate e ne sono vietate duplicazioni, trasmissione e consegna a terzi in assenza di nostra autorizzazione scritta.