



NOBILIS ESTATE

EST. 2012

## »EDEN« In Kürze



<b>Objekt/Lage</b>	Die Villa »EDEN« in Muralto vereint Belle-Époque-Architektur mit mediterranem Lebensgefühl am Lago Maggiore. Umgeben von Palmen, Weinbergen und einem üppigen Garten mit Pool bietet sie von allen Etagen spektakuläre Ausblicke auf See und Berge. Die zentrale Lage erlaubt kurze Wege zu Bahnhof, Altstadt, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Historisch eingebettet in Locarnos reiche Kultur- und Stadtgeschichte, ist die Villa derzeit als Mehrfamilienhaus genutzt, kann aber auch als grosszügiger Familiensitz dienen. Grosszügige Räume, Dachterrassen und moderne Ausstattung machen sie zu einem einzigartigen Refugium im Tessin.
<b>Wohngemeinde</b>	6600 Muralto/TI
<b>Baujahr</b>	1897
<b>Umbau/Renovation</b>	1983, fortlaufend gepflegt
<b>Grundstücksfläche</b>	629 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 312.1 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 33 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	ca. 345.1 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	14

### Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 1



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

<b>Raumkonzept</b>	<p><b>Erdgeschoss:</b> Eingang mit Treppenaufgang, Wohnzimmer mit Zugang zum Essbereich, Küche sowie zusätzliche kleine Küche, weiteres Wohnzimmer, zwei Zimmer, Bad und separates WC/Lavabo, Balkon</p> <p><b>1. Obergeschoss:</b> Treppenaufgang und zentrale Halle, Wohnzimmer, Küche/Esszimmer mit Zugang zu Balkon, vier Schlafzimmer, WC/Dusche/Lavabo, zusätzliches WC/Lavabo, Balkon</p> <p><b>Attikageschoss:</b> Treppenaufgang, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad + separates WC/Lavabo, Balkon, zwei grosse Terrassen</p> <p><b>Gartengeschoss:</b> Einliegerwohnung, Technikraum, Heizungsraum mit Öltank, DU/Lavabo, Treppenaufgang</p>
<b>Aussenräume</b>	Vorplatz, Gartenfläche, mehrere Sitzplätze, Aussenpool, grosszügige Terrassen, Balkone
<b>Parkplatz</b>	Bauprojekt Nachbargrundstück bietet Platz für 2 Garagenplätze in 2027, grosszügiger Vorplatz bietet Platz für mehrere Autos
<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Belle-Époque-Architektur mit mediterranen Elementen und reicher Fassadengliederung.</li><li>– Spektakuläre Aussicht über Locarno, Lago Maggiore und die umliegenden Berge.</li><li>– Grosszügige Dachterrassen und Loggien für mediterranes Lebensgefühl.</li><li>– Üppiger Garten mit Pool, Palmen und mediterranen Pflanzen.</li><li>– Zentrale Lage: wenige Minuten zu Bahnhof, Altstadt, See und Einkaufsmöglichkeiten.</li><li>– Flexible Nutzung: Mehrfamilienhaus oder luxuriöser Familiensitz.</li><li>– Repräsentative Innenräume mit Cheminées, Parkett- und Keramikböden.</li><li>– Historisch bedeutende Umgebung im kulturell reichen Locarno/Muralto.</li><li>– Neue Infrastruktur: Tiefgaragenplätze und Zugangsweg (Fertigstellung 2027).</li><li>– Harmonische Hanglage, die Architektur und Garten optimal verbindet.</li></ul>
<b>Heizung</b>	Ölheizung, Schwedenofen, Cheminée

---

## Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T +41 (0)41 709 0014 | F +41 (0)41 709 0015  
Englischtalstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T +41 (0)44 266 60 39 | F +41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 2



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

---

**Verkaufspreis** Auf Anfrage

---

**Bezugstermin** Auf Anfrage

---

**Verkaufsvorgehen** Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die NOBILIS ESTATE AG koordiniert. Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Jede allfällige Über- und Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

---

## Distanzen

### Entfernungen

Bahnhof Locarno: 652 m  
Flughafen Lugano: 38.7 km  
Lugano: 39.9 km  
Mailand: 112 km  
Zürich: 197 km  
Flughafen Zürich: 206 km

### Einkaufsmöglichkeiten

Caffè-panetteria al Porto: 700 m  
Coop Supermarkt: 1.1 km  
Aldi: 1.3 km  
Femminis Macelleria Sagl: 1.3 km  
Migros: 1.6 km  
Bio Casa Losone: 3.8 km

### Hotels/Restaurants

Ristorante Osteria del Centenario: 800 m  
Hotel Belvedere Locarno: 1.1 km  
Hotel Eden Roc: 5.2 km  
Restaurant Seven: 5.4 km  
Ristorante Da Enzo: 5.4 km  
Castello del Sole Beach Resort & SPA: 5.4 km  
Giardino Ascona: 5.8 km

### Schulen / Hochschulen

Instituto Sant'Eugenio: 850 m  
Scuole comunali di Minusio: 1.2 km  
Rudolf Steiner Schule: 1.3 km  
Scuola Elementare di Solduno-Locarno: 2.2 km  
Scuola Media Locarno: 2.5 km  
Collegio Papio: 4.7 km

#### Nobilis Estate AG

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T+41 (0)41 709 0014 | F+41 (0)41 709 0015  
Englischtortelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T+41 (0)44 266 60 39 | F+41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 3



# NOBILIS ESTATE

EST. 2012

## **Klinken / Spitäler**

Ospedale Regionale di Locarno: 1.6 km

Clinica Santa Chaira Sa: 1.7 km

Clinica Santa Croce: 1.9 km

Hirslanden, Zürich: 200 km

## **Diverses**

Lungolago di Locarno: 1.4 km

Casinò Locarno: 1.7 km

Museo Castello San Materno Ascona: 3.7 km

Golf Club Patriziale Ascona: 5.3 km

Monte Verità: 5.5 km

PHILI LA-SCUDERIA: 5.5 km

Golfplatz Losone: 6.9 km

### **Nobilis Estate AG**

Alpenstrasse 12 | ch-6302 Zug | T+41 (0)41 709 0014 | F+41 (0)41 709 0015  
Englischviertelstrasse 24 | ch-8032 Zürich | T+41 (0)44 266 60 39 | F+41 (0)44 266 60 38  
desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

S. 4

