

Morbio Inferiore – Tessin

## Attraktives Gebäude im Erdgeschoss, perfekt gepflegt und vermietet

Objektnummer: IT252942657



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

KAUFPREIS: 5.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.780 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.470 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | IT252942657              |
| Wohnfläche   | ca. 1.780 m <sup>2</sup> |
| Baujahr      | 1967                     |
| Stellplatz   | 16 x Andere              |

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Kaufpreis             | 5.250.000 EUR            |
| Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus         |
| Provision             | Provisionspflichtig      |
| Gesamtfläche          | ca. 2.470 m <sup>2</sup> |

Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Die Immobilie





Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin**

## Ein erster Eindruck

In Morbio Inferiore, in der Viale Breggia 5, präsentieren wir ein interessantes, ertragreiches Wohngebäude, das sich dank der starken Präsenz von Grenzgängern und der unmittelbaren Nähe zur Grenze, zu Chiasso und Mendrisio in einer besonders günstigen Lage befindet. Es handelt sich um ein etabliertes, gut erschlossenes und sehr begehrtes Objekt, das sich ideal für Investoren eignet, die ein stabiles und ertragreiches Objekt suchen.

Die 1967 erbaute und im Laufe der Jahre mit großer Sorgfalt gepflegte Immobilie - für die letzten fünfzehn Jahre liegen Instandhaltungsunterlagen vor - ist auf einem Grundstück von 1.663 m<sup>2</sup> erbaut und steht unter PPP, "Eigentum nach Plan". Es besteht aus zwei unabhängigen Eingängen, die jeweils 12 Wohnungen mit insgesamt 24 Wohneinheiten beherbergen, von denen derzeit 23 vermietet sind. Das Gebäude besteht aus vier oberirdischen Stockwerken, einem nicht bewohnbaren Dachgeschoss und einem Untergeschoss, in dem sich die 24 Kellerräume, Technikräume und Gemeinschaftsräume wie Waschküche und Trockenräume befinden.

Die auf drei verschiedene Typen verteilten Wohnungen bieten funktionale Schnitte, die auf dem lokalen Markt sehr gefragt sind: Drei-Zimmer-Einheiten und Vier-Zimmer-Varianten, alle mit Balkon, Keller und gut organisierten Innenräumen. Die Gewerbeflächen variieren zwischen 67 und 79 Quadratmetern und sprechen damit gemischte, familiäre und professionelle Nutzer an.

Die Bruttonutzfläche beträgt 2469,83 Quadratmeter, davon: 1781,28 qm nur für Wohnungen + 50,80 qm für Garagen + 483,93 qm Keller (Keller und Gemeinschafts- und Technikräume) + 153,82 qm Gemeinschaftsflächen.

Die Immobilie verfügt über 18 Parkplätze und 6 Garagen.

Die Liegenschaft ist mit einer Solaranlage auf dem Dach ausgestattet und ist bereits für den Einbau eines Aufzugs vorbereitet, für den ein Kostenvoranschlag vorliegt.

Der aktuelle Ertrag liegt bei rund CHF 230'000 (in Euro ca. 246'448) an Jahresmieten, mit einem ausbaufähigen Potenzial von bis zu CHF 260'000 (in Euro ca. 278'593), da einige auslaufende Verträge - zwischen März 2026 und September 2028 - Werte unter den Marktmieten aufweisen. Der Antrag beläuft sich auf 4.900.000 CHF bzw. 5.250.414 €.

Auf der Grundlage des Hypothekendarlehens der Staatsbank gibt es 8

Hypothekenprospekte (6 Inhaber- und 2 Namensprospekte - 1. bis 8. Grad) über einen Gesamtbetrag von CHF 2.617.500 (in Euro ca. 2.804.685) an Kapital, aufgeteilt in 4 Hypotheken, mit den folgenden Zinssätzen (diese fest): 0,90% - 1,25% - 3,10% und (diese variabel) 1,09%. Fälligkeiten: 31.3.2027 erneuerbar, während die Variable ohne Laufzeit ist. Für die Hypothek besteht sowohl die Möglichkeit der Übernahme/Übertragung auf den Erwerber (vorbehaltlich der Überprüfung der



Kreditwürdigkeit durch die Banca Stato) als auch die Möglichkeit des Erlöschens zum gleichen Zeitpunkt wie der Kaufvertrag.

Die vollständige Dokumentation ist bei Interesse auf vertraulicher Basis erhältlich.

Objektnummer: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore – Tessin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)