

Morbio Inferiore - Tessin

# Atractivo edificio de planta baja perfectamente mantenido y alquilado

*Número de propiedad: IT252942657*



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

**PRECIO DE COMPRA: 4.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.780 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.470 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin**

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Contacto con el socio

Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin

## De un vistazo

Número de propiedad	IT252942657	Precio de compra	4.950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 1.780 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1967	Comisión	Onder voorbehoud van commissie
Tipo de aparcamiento	16 x Otros	Espacio total	ca. 2.470 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin

## La propiedad



Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin

## La propiedad



Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin

## La propiedad



Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin

## La propiedad



**Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin**

## Una primera impresión

En Morbio Inferiore, en Viale Breggia 5, presentamos un interesante edificio residencial rentable, situado en una posición especialmente favorable gracias a la fuerte presencia de transeúntes fronterizos y a la inmediata proximidad a la frontera, Chiasso y Mendrisio. Un contexto consolidado, con servicios y muy solicitado, ideal para inversores que buscan un activo estable y rentable.

El inmueble, construido en 1967 y mantenido con gran esmero a lo largo de los años -con documentación de mantenimiento disponible de los últimos quince años- se desarrolla sobre una parcela de 1.663 m<sup>2</sup> y se encuentra en régimen de PPP, "propiedad por planos". Consta de dos entradas independientes, cada una dedicada a 12 pisos, para un total de 24 unidades residenciales, de las cuales veintitrés están actualmente alquiladas. La estructura consta de cuatro plantas sobre rasante, un ático no habitable y un sótano, donde se ubican las veinticuatro bodegas, cuartos técnicos y zonas comunes como lavanderías y tendederos. Los pisos, distribuidos en tres tipos diferentes, ofrecen cortes funcionales muy demandados en el mercado local: unidades de tres habitaciones y variantes de cuatro habitaciones, todas con balcón, bodega y espacios interiores bien organizados. Las superficies comerciales varían entre 67 y 79 metros cuadrados, respondiendo eficazmente a usuarios mixtos, familiares y profesionales.

La superficie bruta útil es de 2469,83 m<sup>2</sup>, de los cuales: 1781,28 m<sup>2</sup> sólo de viviendas + 50,80 m<sup>2</sup> de garajes + 483,93 de sótano (bodegas y salas comunes y técnicas) + 153,82 de partes comunes.

La propiedad incluye 18 plazas de aparcamiento y 6 garajes.

La propiedad está equipada con un sistema solar en el tejado y ya está preparada para la instalación de un ascensor, para el que se dispone de un presupuesto orientativo.

El rendimiento actual es de unos 230.000 CHF (en euros aprox. 246.448) en alquileres anuales, con un potencial ampliable de hasta 260.000 CHF (en euros

aprox. 278.593), ya que algunos contratos que vencen -entre marzo de 2026 y septiembre de 2028- tienen valores por debajo de los alquileres de mercado. La solicitud asciende a 4.900.000 CHF, o 5.250.414 euros.

Sobre la base del Préstamo Hipotecario del Banco del Estado, existen 8 carpetas hipotecarias (6 al portador y 2 nominativas - 1º a 8º grado) por un importe total de CHF 2.617.500 (en euros aproximadamente 2.804.685) de capital, divididas en 4 hipotecas, con los siguientes tipos (estos fijos): 0,90% - 1,25% - 3,10% y (este variable) 1,09%. Vencimientos: 31.3.2027 renovable, mientras que la variable es sin vencimiento. Para la hipoteca existe tanto la posibilidad de absorción/transferencia al comprador (previa verificación de solvencia por Banca Stato), como la posibilidad de extinción al mismo tiempo que la escritura de compraventa.

Documentación completa disponible en caso de interés, con carácter confidencial.

Número de propiedad: IT252942657 - 6834 Morbio Inferiore - Tessin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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