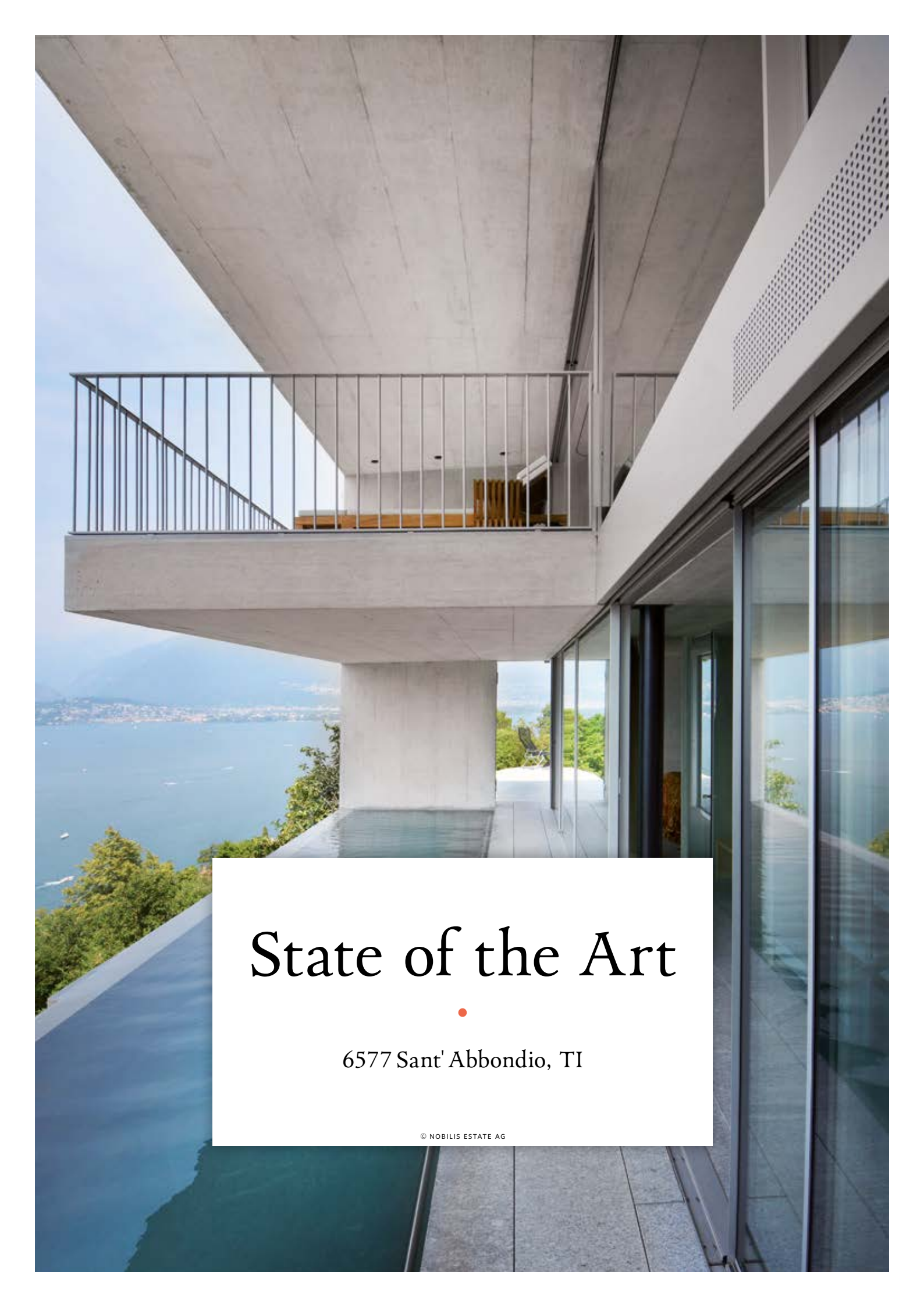


A photograph of a modern, minimalist building with a prominent cantilevered balcony. The balcony has a metal railing and overlooks a large body of water, likely a lake, with mountains in the background. The building's architecture is characterized by clean lines and a mix of concrete and glass. The sky is clear and blue.

State of the Art

6577 Sant' Abbondio, TI

© NOBILIS ESTATE AG

EINLEITUNG	3
•	
LAGE	4
•	
DIE VILLA	6
•	
IMPRESSIONEN	8
•	
ÜBERBLICK	27
•	
KONTAKT	28
•	
GRUNDRISSE	29
•	
SITUATIONSPLAN	35

Architektonisch anspruchsvolle Villa hoch über dem Lago Maggiore

Immer wieder lassen sich Besucher und Bewohner des Tessins von der einzigartigen Verbindung aus geschichtsträchtiger Kulturlandschaft und mediterranem Flair vor schneebedeckten Alpengipfeln verzaubern. Schon seit der Renaissance wussten Adelige, geistliche Würdenträger und wohlhabende Kaufleute das milde Klima auf der Südseite der Alpen zu schätzen und errichteten ihre mondänen Paläste und verspielten Gärten an den Ufern der klaren, blau bis türkis schimmernden Seen.

In der Belle Epoque entwickelte sich das Tessin zu einem Zufluchtsort für Künstler und Intellektuelle, allen voran die Kurorte Ascona und Locarno mit

ihren eleganten Seepromenaden am Lago Maggiore. Bis heute lassen sich in der arkadischen Umgebung Arbeiten und angenehme Zerstreuung hervorragend verbinden. Alpine Freizeitgestaltung wie Skifahren, Klettern, Mountainbiking und Wandern sind im Tessin ebenso möglich wie Wassersport und Golf. Abends bietet sich der Besuch eines der zahlreichen kulturellen Events und Festivals in den malerischen Orten an den Ufern der Seen an. Anschliessend kann man in einem der ausgezeichneten Restaurants einkehren, die von der reichhaltigen lokalen Küche inspiriert sind. Die modernen Villen im Tessin nutzen die Lagegunst



Visualisierung, Bauart Architekten und Planer AG, Zürich



NOBILIS ESTATE

der Hänge und inszenieren die grossartige Sicht auf die Berge und den Lago Maggiore. Dies trifft auch auf die Villa in Sant' Abbondio zu, die auf der weniger dicht bebauten Ostseite des Lago Maggiore im Kreis Gambarogno liegt. Mit einem atemberaubenden Blick über den See hinweg auf Ascona erscheint die Bergwelt unberührt.

Sant' Abbondio ist eines der charakteristischen, ursprünglich gebliebenen Tessiner Dörfer, die sich oberhalb der Seeufer an die steilen Berghänge schmiegen. Die verwinkelten Gassen, Natur-

steinmauern und die typische Kirche mit Campanile haben einen ganz eigenen, wie aus der Zeit gefallenen Charme. Die alten Kastanienwälder der Umgebung laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Trotz dieser Idylle gelangt man in 30 Autominuten nach Locarno und Ascona, in 50 Minuten zum Finanzplatz Lugano. In etwas mehr als 1,5 Stunden erreicht man die italienische Metropole Mailand, in 2,5 Stunden die pulsierende Grossstadt Zürich. (Ab 2016 auf ausgebauter Zugstrecke Fahrweg: 2 Std.)





»State of the Art«



Die Architektur der Villa überträgt die Prinzipien des traditionellen, massiven Tessinerhauses in eine bewusst gesetzte, moderne Formensprache. Understatement und Luxus schliessen sich hier nicht aus. Die minimalistische Architektur, entwickelt vom renommierten Architekturbüro Bauart, steht in einem wohltuenden Kontrast zur üppigen Landschaft, sie macht die faszinierende Verschränkung von Innen- und Aussenraum um so deutlicher. In diesem neutralen Rahmen können sich die unterschiedlichen Stile individuellen Wohnens wunderbar entfalten. Die hohe Qualität der Gestaltung offenbart sich in den präzise gesetzten, edlen Materialien, wie etwa im fein bearbeiteten Weissbeton, den Bodenbelägen aus ortstypischen Tessiner Granit und den massgefertigten Einbauten aus Kastanien-Massivholz.

Grosszügige Glasfronten mit Schiebefenstern (Dreifachverglasung mit Minimal-Alurahmen) verbinden Aussen- und Innenraum und inszenieren die spektakuläre Landschaftskulisse in einem unvergesslichen Wohnerlebnis. Alle Räume orientieren sich zur Aussicht nach Westen und geniessen das Licht des Nachmittags bis zum Sonnenuntergang, in dieser Lage sind die vier Aussenterrassen ganztägig besonnt. Das Gebäude ist hinsichtlich Wärmedämmung und Energieeffizienz modernen Standards verpflichtet. Eine Wärmepumpe mit Erdregister nutzt regenerative Energiequellen für die Fussbodenheizung und zur Nachbeheizung des Swimmingpools.

Die freistehende Villa ist mit Treppen und einem Treppenlift direkt vom Parkplatz aus erschlossen. Über einen Vorplatz gelangt man in den grosszügigen Wohnraum, der sich über das gesamte Obergeschoss erstreckt. Das freistehende Cheminée ist gleichermassen Designobjekt und belebendes Raumelement an langen Winterabenden. Abgesehen von der riesigen, zur Aussicht nach Westen orientierten Fensterfront eröffnet sich an der Wohnküche ein weiterer Ausblick auf den angrenzenden naturnahen Wald. Durch Oberlichter fällt weiteres Tageslicht in den Raum ein.

Zeitgemässen Wohntendenzen wird Rechnung getragen, indem Wohnen, Essen und Kochen ein Raumkontinuum bilden – Im Treppengeländer gegliedert, das hinunter zum Erdgeschoss führt. Geselliges Beisammensein ereignet sich beim gemeinsamen Speisen und setzt sich im Sommer unter freiem Himmel auf den unterschiedlichen Aussenterrassen fort. Die Bewohner haben die Wahl: entweder sie machen es sich auf der balkonartig nach Westen auskragenden Terrasse, oder auf einer der Gartensitzplätze bequem, den spektakulären Weitblick auf den See und die Berge geniessend.

Im intimer gestalteten Erdgeschosses entfaltet sich ein Wellness-Bereich. Zwischen den beiden Räumen, von denen einer als Schlafzimmer und der andere z.B. als Gäste- oder Kinderzimmer ausgelegt werden kann, befindet sich der Badebereich

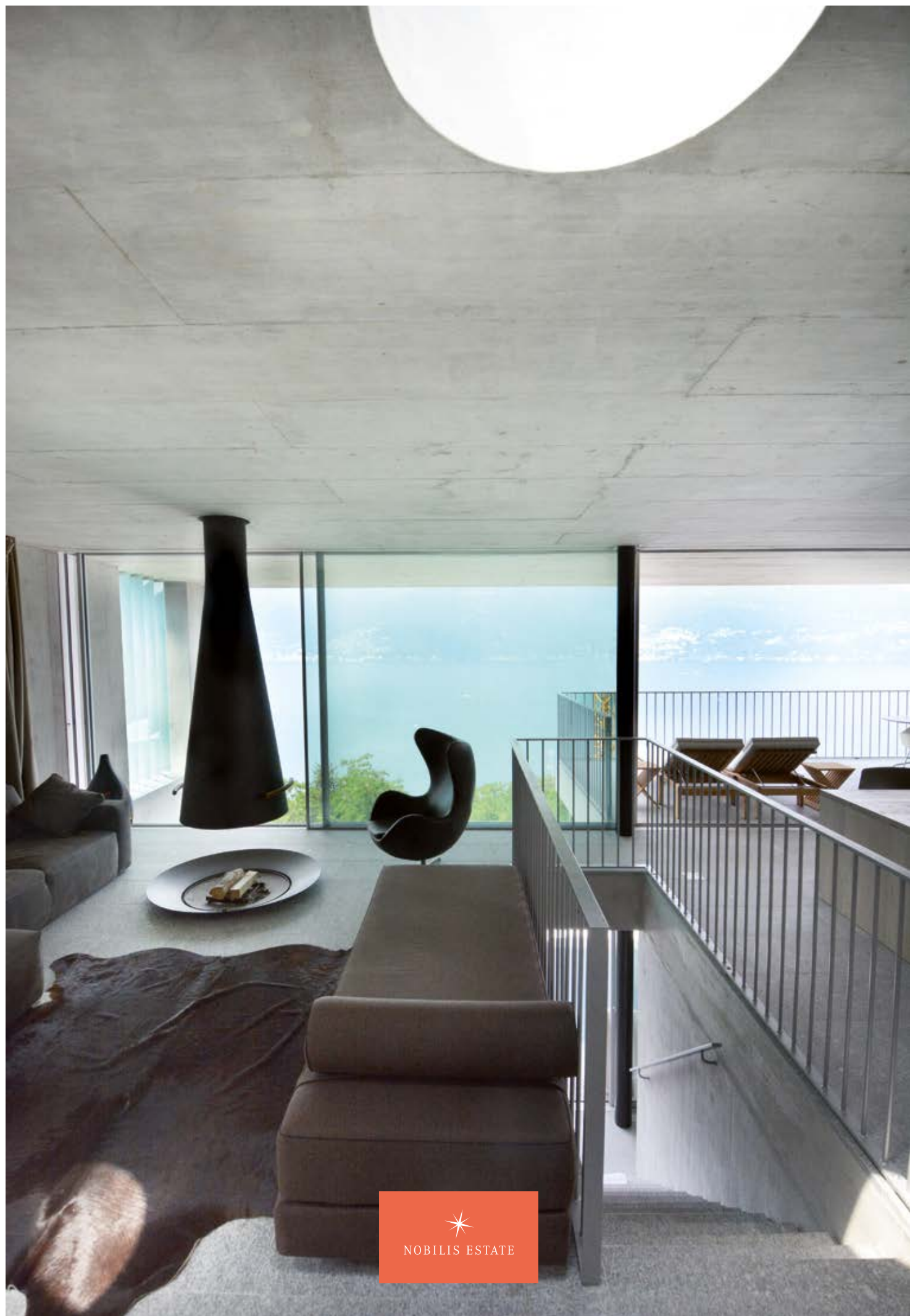


mit zwei Lavabos, grosser Dusche und WC. Hier liegt auch die Sauna, die sich an den Treppenaufgang zum Ober- und Kellergeschoss anschmiegt. Für Kinder kann die Sauna zu einem Zimmer umfunktioniert werden. Draussen vor der durchgehenden Fensterfront erstreckt sich der 11 Meter Infinity-Pool, der zur Hälfte vom Balkon des Obergeschosses überdacht wird.

Die erstklassige moderne Architektur beschenkt die Bewohner mit einem, besonderen Freibereich, der auf dem Flachdach der Villa liegt und

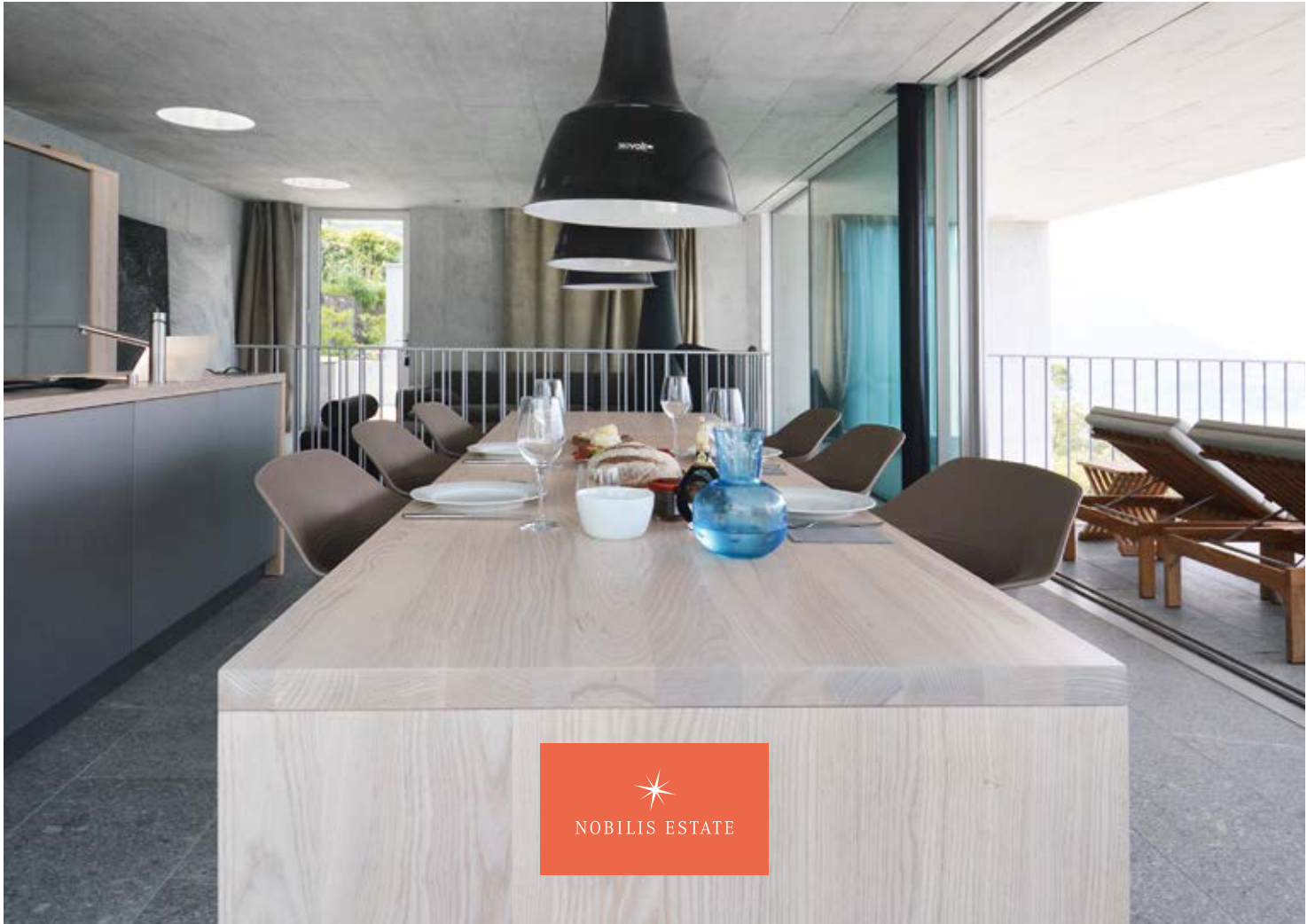
über eine eigene Aussentreppe erschlossen ist. An klaren Tagen kann hier der spektakulären Natur und Landschaft unter dem blauen Himmel des Tessins gehuldigt werden. Man erinnert sich unweigerlich an die Worte, mit denen Hermann Hesse seine Wahlheimat rühmte »Hier scheint die Sonne inniger und die Berge sind röter, hier wächst Kastanie und Wein, Mandel und Feigen, die Menschen sind gut, gesittet und freundlich.«







Living



Essen



Küche





Küche



Impression

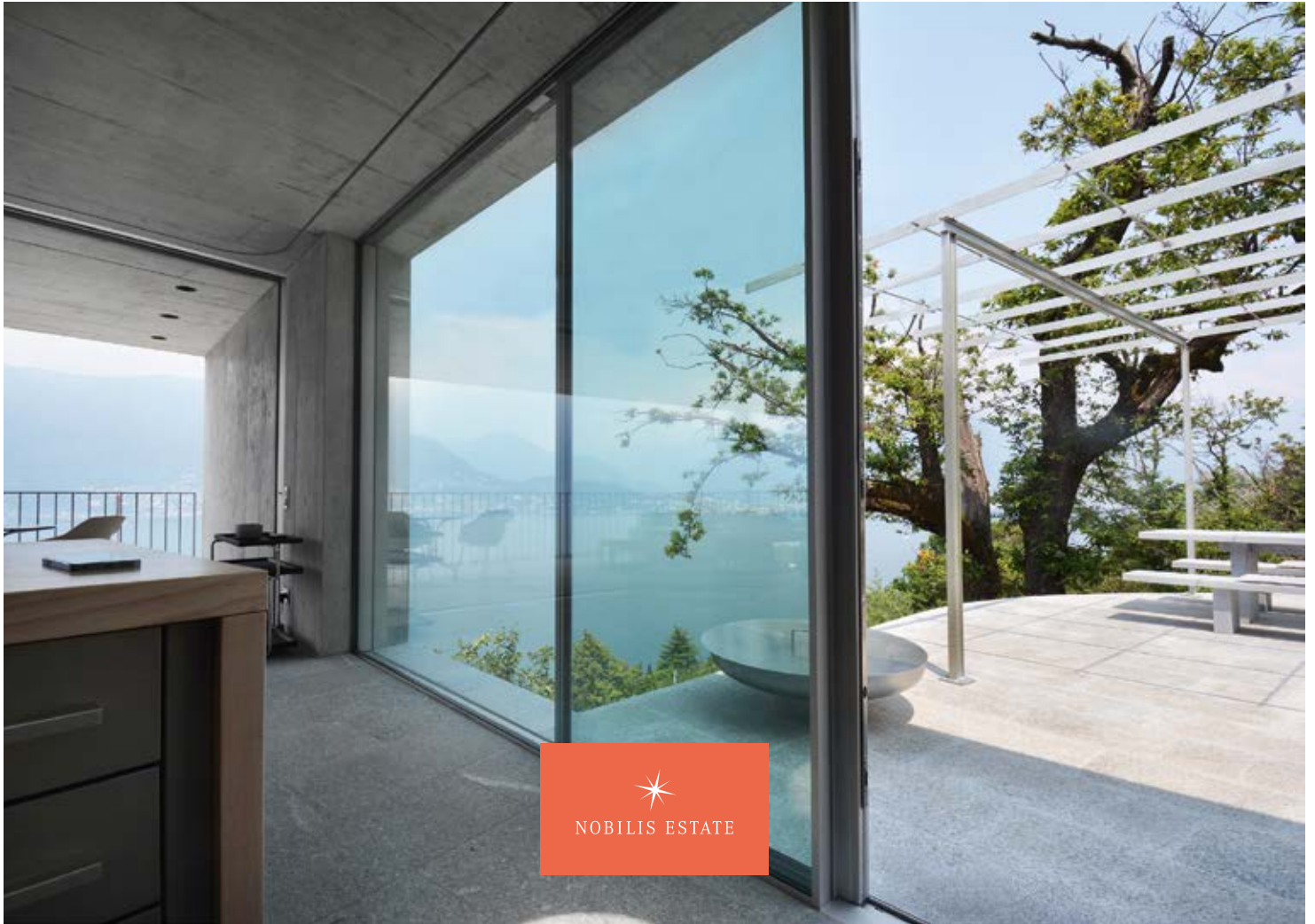


Impression





Impression



Impression



Impression



Impression



Sitzplatz



Terrasse



Impression



Impression

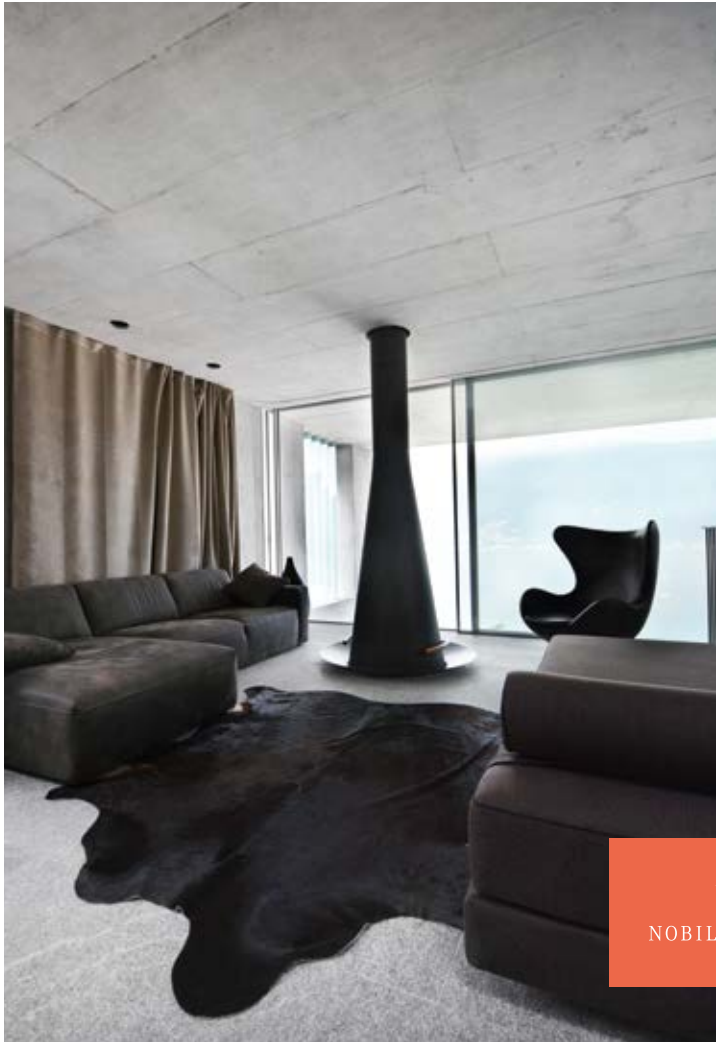




Terrasse



Living



Impression



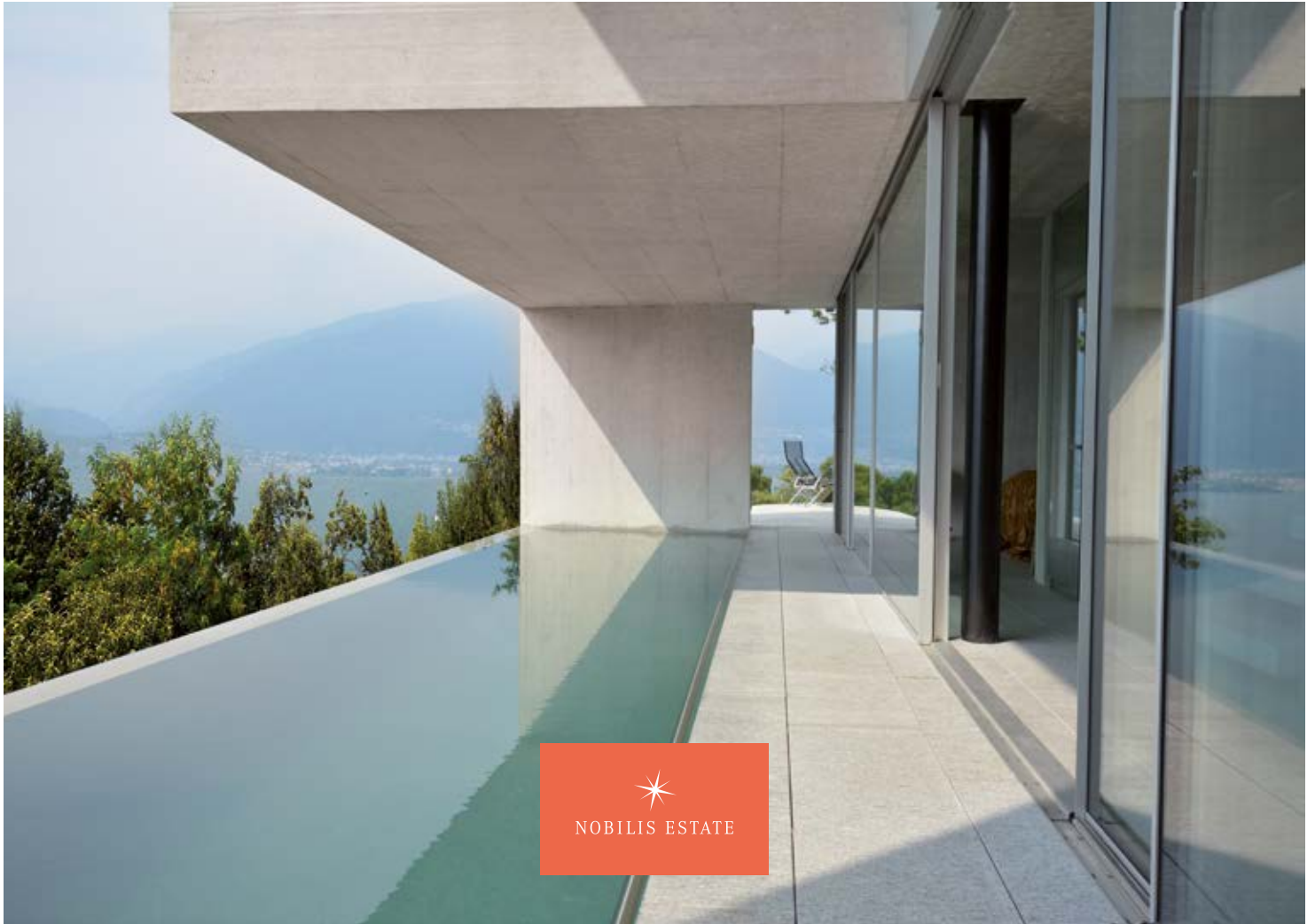
Impression







Impression



Impression



Sauna



Impression



Impression

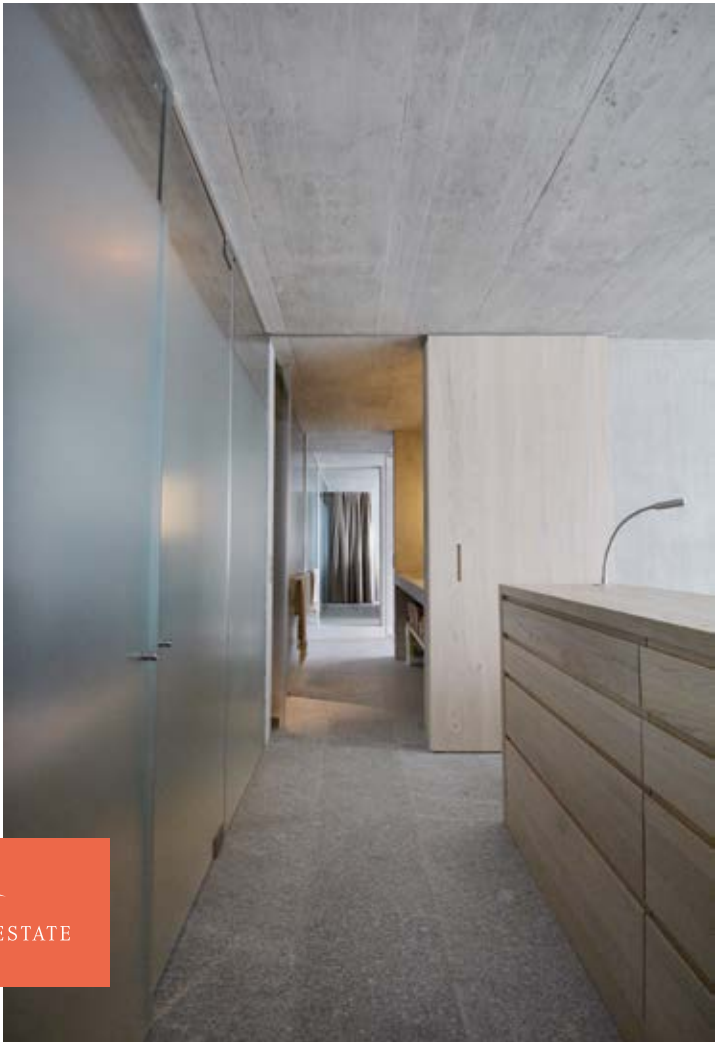




Impression



Impression



Impression



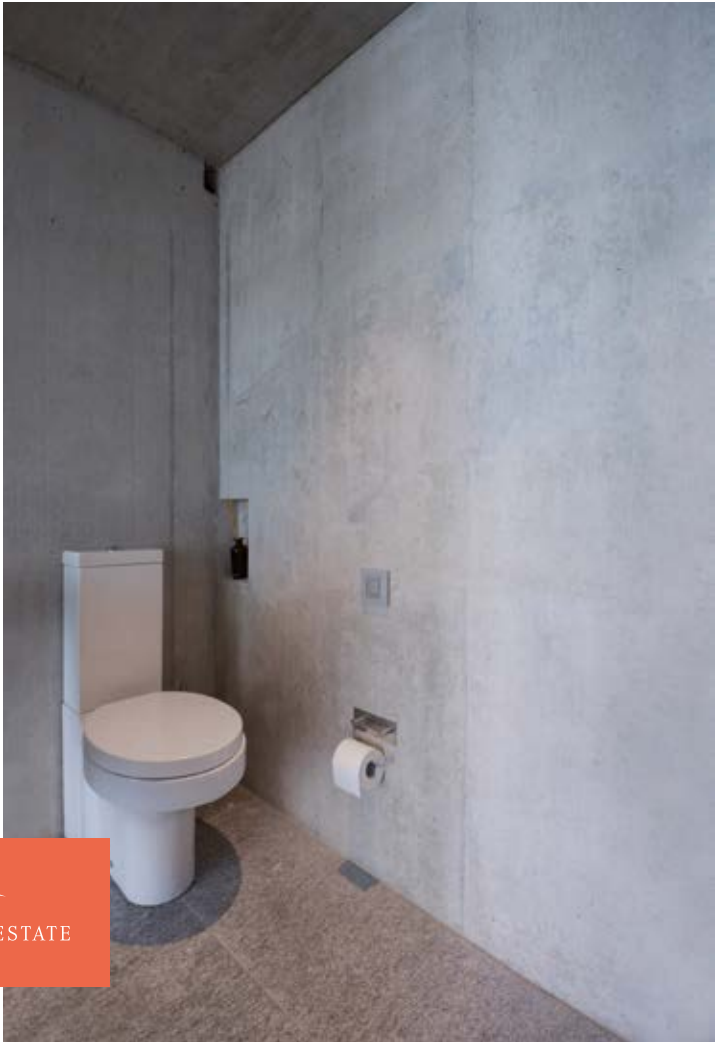




Impression



Impression



WC





NOBILIS ESTATE





Aussicht

Mit Sinn für das Aussergewöhnliche: Wir sind für Sie da!



Für ein persönliches Gespräch und einen Besichtigungstermin bitten wir Sie, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns, Ihnen noch viel mehr über die Villa »State of the Art« hoch über dem Lago Maggiore sowie über die Details und Nutzungsmöglichkeiten dieser aussergewöhnlichen Liegenschaft erzählen zu können.



Ihr Ansprechpartner
für Beratung und Verkauf:

Herr David Hauptmann

M +41 (0)79 419 26 77

T +41 (0)41 709 00 14

F +41 (0)41 709 00 15

hauptmann@nobilis-estate.com

FEIN &
PERSÖNLICH 

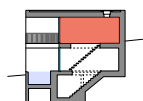
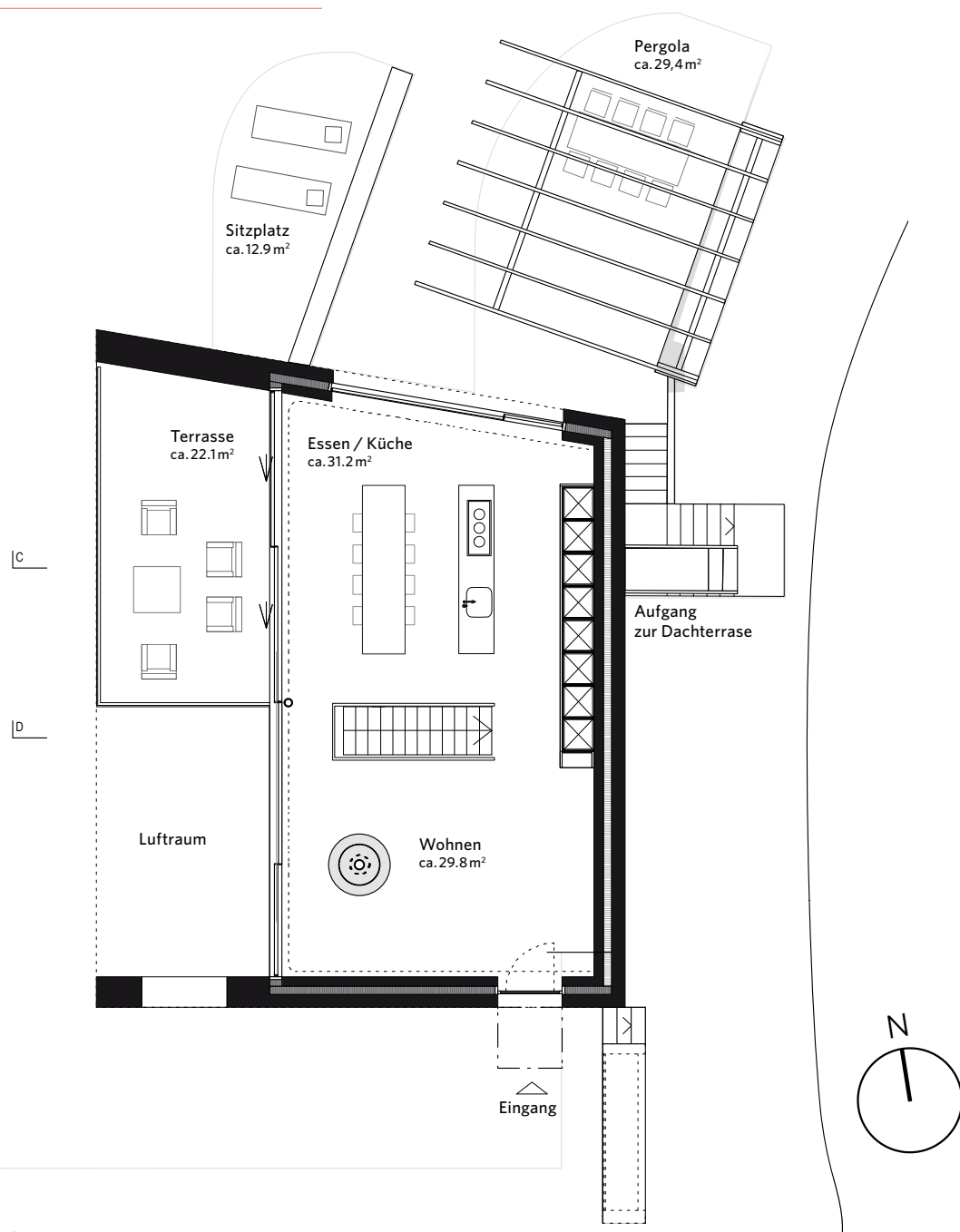
GRUNDRISSE



NOBILIS ESTATE

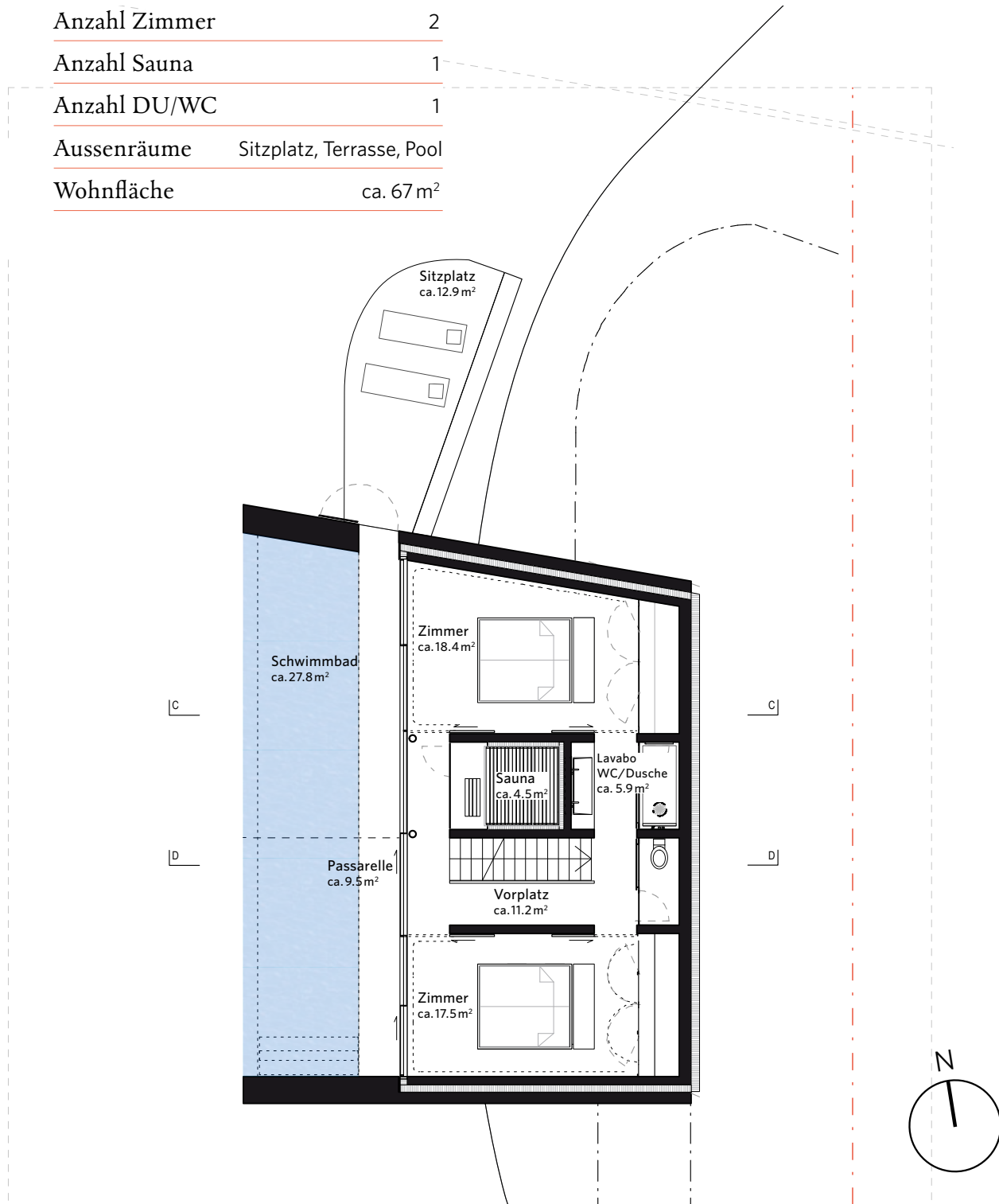
Obergeschoss

Anzahl Zimmer	2
Anzahl Küche	1
Aussenräume	Pergola, Sitzplatz, Dachterasse
Wohnfläche	ca. 83,1m ²



Erdgeschoss

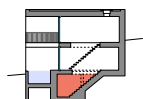
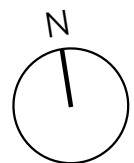
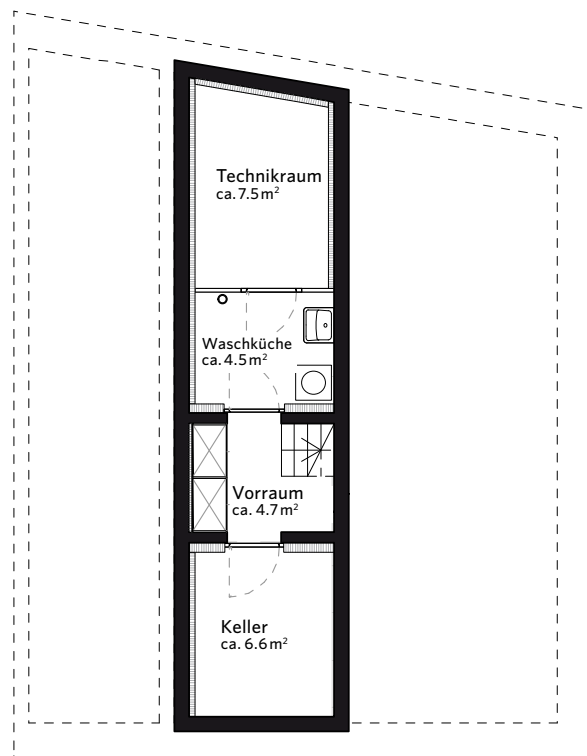
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Sauna	1
Anzahl DU/WC	1
Aussenräume	Sitzplatz, Terrasse, Pool
Wohnfläche	ca. 67m ²



Untergeschoss



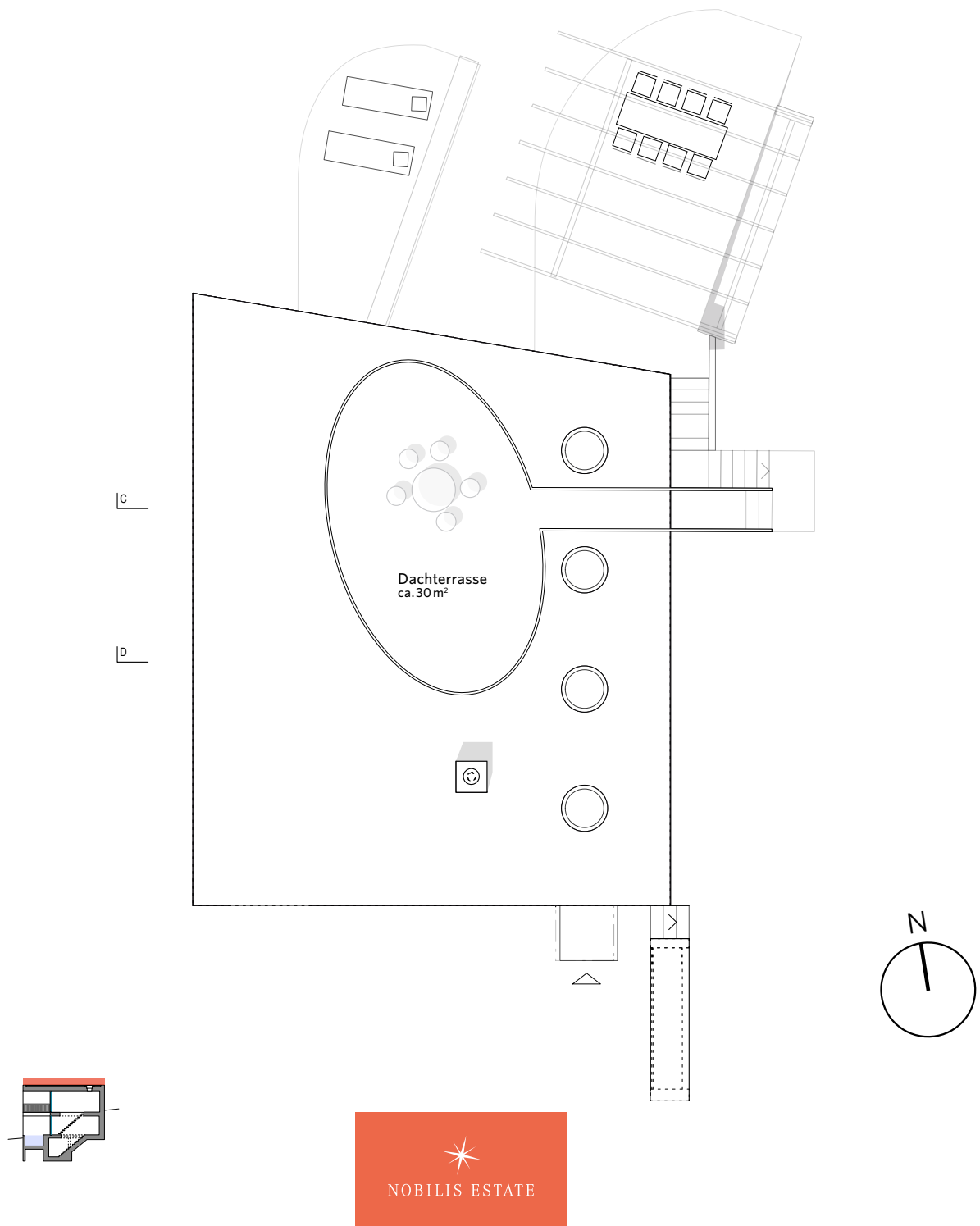
Anzahl Flur	1
Anzahl Nebenräume	2
Wohnfläche	ca. 4.7 m ²
Nutzfläche	ca. 18.6 m ²



Dachgeschoss

Aussenräume

Dachterasse



SITUATIONSSPLAN



NOBILIS ESTATE

Situationsplan

Grundstück	741 m ²
Parkplatz/Treppenaufgang/ Lift	1/2 von 202 m ²
Wohnfläche	ca. 154.8 m ²
Nutzfläche	ca. 18.6 m ²
Wohn - und Nutzfläche	ca. 173.4 m ²

