

# RUVIGLIANA



Villa Guarda - eleganz und atemberaubende  
Aussicht

## Preis auf Anfrage

Parkplätze im Preis inbegriffen



10.5



4

n° ref. **#5416911**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

**Benjamin Lamers**  
+41 21 781 01 34  
benjamin.lamers@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

In einer der prestigeträchtigsten und begehrtesten Gegenden von Ruvigliana, eingebettet in einen bezaubernden, gepflegten und reich bepflanzten Garten von 1.290 qm, steht die Villa Guarda. In südwestlicher Richtung gelegen, genießt das Anwesen eine außergewöhnliche Sonnenausrichtung und bietet einen unvergleichlichen Blick auf den Luganer See und die umliegenden Berge. Die Villa ist nur 5 Minuten vom Zentrum von Lugano entfernt, in der Nähe der Bushaltestelle und der Standseilbahn, und garantiert somit ein perfektes Gleichgewicht zwischen Ruhe, Bequemlichkeit und Verbindungen.

Die Villa Guarda wurde 2014 renoviert und erweitert und befindet sich in einem tadellosen Zustand. Die sorgfältige Auswahl edler Materialien und hochwertiger Oberflächen verleiht den Räumen einen raffinierten, zeitgenössischen Stil. Die großen Fenster und die hohen Decken durchfluten die Räume mit

natürlichem Licht, was die Grosszügigkeit der Räume noch verstärkt. Verteilt auf fünf Ebenen bietet die Villa eine Gesamtfläche von ca. 1007 Quadratmetern. Die Innenräume verschmelzen harmonisch mit dem Aussenbereich: Eine große Panoramaterrasse, ideal für gesellige Momente, wird von Balkonen, Loggien und einem herrlichen Garten flankiert. Letzterer, bereichert durch verschiedene thematische Nischen, garantiert private und entspannende Ecken in einem Kontext absoluter Ruhe.

Das Anwesen, das von zwei Aufzügen bedient wird, präsentiert sich wie folgt:

Eingangsgeschoss: grosse und helle Eingangshalle, großzügiges Wohnzimmer mit Esszimmer, sehr grosse, super ausgestattete Küche mit zusätzlichem Wohnzimmer; ein Gästeschlafzimmer mit en-suite Badezimmer, Gästebad.

1.OG: diese Ebene ist komplett dem Hauptbereich

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

gewidmet mit großem Schlafzimmer mit Panoramabalkon,  
zwei kompletten Badezimmern (Er und Sie); zwei  
geräumige begehbare Kleiderschränke (Er und Sie);  
2.OG: zwei grosse Schlafzimmer (derzeit als zwei  
Arbeitszimmer genutzt), beide mit Ausgang zu  
Panoramabalkonen, ein grosszügiges Badezimmer  
Gartengeschoss: Heimkino, Fitnessraum, ein Badezimmer,  
zwei Hobbyräume (leicht umwandelbar in eine andere  
Nutzung), Keller, Waschküche, Technikraum  
Garagengeschoss: geräumige Garage für 7 Autos (mit  
Waschplatz)

Villa Guarda ist eine exklusive Residenz, ideal für  
diejenigen, die Privatsphäre, Komfort und eine  
außergewöhnliche landschaftliche Umgebung suchen.



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

## FLÄCHEN

Grundstücksfläche	1290 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1007 m <sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	5
Anzahl Zimmer	10.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	6
Baujahr	2014
Heizungssystem	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	7 inklusive
Parkplätze	Ja, obligatorisch



**UMGEBUNG**

- Villenviertel
- Berge
- See
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bushaltestelle
- Spielplatz
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Exklusive Gartennutzung
- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Loggia
- Begrünung
- Lärmschutzwand
- Mit Gartenhaus
- Gedeckter Parkplatz
- Parkplatz
- Garage
- Box
- Carport
- Sauna

**INNENBEREICH**

- Behindertengerecht
- Lift
- Box
- Wohnküche
- Gäste-WC
- Separate WC's
- Vorratskammer
- Veranda
- Keller
- Weinkeller
- Schutzraum
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Smartes Thermostat
- Klimaanlage
- Zugang zur Heizung

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche

**VERKAUFSANGABEN****Preis****Verfügbarkeit****Preis auf Anfrage**

Nach Vereinbarung

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

































