



## **CENTRALE 7-CAMERA CASA DI CITTÀ CON RISTORANTE NEL CUORE DI OLTEN**

Aarauerstrasse 40 | 4600 Olten | Riferimento : 5905129

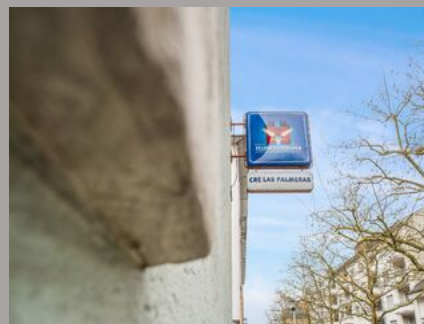
**CHF 1'495'000.-**

## **ELENCO**

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Pagina descrittiva                              | 3 |
| Pagina situazione e distanze                    | 5 |
| Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto | 6 |
| Immagini grandi                                 | 8 |

## CENTRALE 7-CAMERA CASA DI CITTÀ CON RISTORANTE NEL CUORE DI OLTEN

CH-4600 Olten | Aarauerstrasse 40 | **CHF 1'495'000.-**



Questo curato edificio residenziale e commerciale nel cuore di Olten offre una rara combinazione di posizione centrale, spazi commerciali funzionali e ampi spazi abitativi. L'immobile si trova nel centro della città e beneficia di un'eccellente infrastruttura e di un'ottima accessibilità. I negozi, i trasporti pubblici e la stazione ferroviaria sono raggiungibili a breve distanza.

L'edificio è stato mantenuto costantemente e si presenta in ottime condizioni. Al piano terra si trova il noto ristorante **»Las Palmeras«**, completamente arredato e pronto per l'uso. I piani superiori offrono ampie superfici abitative con molteplici possibilità di utilizzo – ideali per l'uso personale, l'affitto o come combinazione di abitazione e ufficio.

### seminterrato

- Grande cantina a volta / deposito
- Sala tecnica e riscaldamento
- Spaziosa lavanderia con lavatrice, asciugatrice e lavabo

### Piano terra – Spazio commerciale

### DATI GENERALI

Riferimento: **5905129**

Tipo: **Villetta singola**

Disponibilità: **Immediata**

Locali: **10.5**

Camere: **9**

Bagni: **2**

Superficie abitabile: **301 m²**

Superficie terreno: **113 m²**

Volume: **1'126 m³**

Anno costruzione: **1868**

Ultime ristrutturazioni: **2023**

Parcheggi: **Non disponibile**



- Ristorante » **Las Palmeras**»
- Spazio gastronomico curato e completamente attrezzato
- Cucina professionale e ben attrezzata
- Bagno per gli ospiti con orinatoio e due toilette separate

#### **piano superiore**

- Quattro generosi camere da letto
- Una camera con lavandino e doccia
- Bagno con vasca e WC
- Bagno **completamente ristrutturato** nel 2023

#### **attico**

- Quattro ulteriori camere da letto
- Soggiorno (utilizzabile anche come quinta camera da letto)
- Bagno con doppio lavabo, vasca da bagno e WC

#### **Punti salienti della posizione**

- Posizione centrale nel **centro di Olten**
- La stazione di Olten è uno dei più importanti snodi ferroviari della Svizzera a breve distanza
- Negozi, ristoranti e servizi nelle immediate vicinanze
- Ottimo accesso all'autostrada e alla rete ferroviaria nazionale
- Attraente combinazione di **abitazioni e attività commerciali**

Questa proprietà offre un'opportunità entusiasmante per gli investitori o gli imprenditori che desiderano rilevare un'area gastronomica consolidata con spazio abitativo aggiuntivo in posizione centrale.  
Convinca se stesso e fissi un appuntamento per la visita oggi stesso.  
Ci auguriamo di potervi contattare!

#### **CONTATTO PER VISITA**

Signor Simon Schweizerhof  
E-mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Cellulare : 079 132 20 20

## SITUAZIONE

CH-4600 Olten | Aarauerstrasse 40 | **CHF 1'495'000.-**



|                    |  |  |  |  |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Trasporti pubblici | 107 m                                                                               | 2 min.                                                                              | 2 min.                                                                                | 1 min.                                                                                |
| Scuola primaria    | 130 m                                                                               | 3 min.                                                                              | 3 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |
| Negozi             | 51 m                                                                                | 1 min.                                                                              | 1 min.                                                                                | 3 min.                                                                                |

## DATI GENERALI

CH-4600 Olten | Aarauerstrasse 40 | **CHF 1'495'000.-**

### DATI GENERALI

|                         |                         |                            |                        |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|
| Disponibilità           | <b>Immediata</b>        | Seminterrato               | <b>1</b>               |
| Tipo                    | <b>Villetta singola</b> | Tipo di riscaldamento      | <b>Gas</b>             |
| Riferimento             | <b>5905129</b>          | Impianto di riscaldamento  | <b>Radiatore</b>       |
| Locali                  | <b>10.5</b>             | Superficie abitabile       | <b>301 m²</b>          |
| Camere                  | <b>9</b>                | Superficie abitabile lorda | <b>301 m²</b>          |
| Bagni                   | <b>2</b>                | Superficie terreno         | <b>113 m²</b>          |
| Numero servizi          | <b>4</b>                | Superficie netta           | <b>261 m²</b>          |
| Anno costruzione        | <b>1868</b>             | Volume                     | <b>1'126 m³</b>        |
| Ultime ristrutturazioni | <b>2023</b>             | Parcheggi                  | <b>Non disponibile</b> |
| Numero totale di piani  | <b>4</b>                |                            |                        |

### CARATTERISTICHE

#### DINTORNI

- Centro città
- Negozi
- Strada commerciale
- Banca
- Posta
- Ristorante(i)
- Farmacia
- Stazione
- Fermata Bus
- Entrata/uscita autostrada
- Bambini benvenuti
- Scuola primaria
- Scuola secondaria

#### ESTERNO

- Terrazza/e
- Parcheggio per visitatori

#### INTERNO

- Senza elevatore
- Cucina aperta
- WC separati
- WC ospiti
- Dispensa
- Cantina
- Cantina vino
- Sgabuzzino
- Accesso al riscaldamento
- Doppi vetri
- Luminoso

DOTAZIONE

- Cucina arredata
- Lavatrice
- Asciugatrice
- Vasca da bagno
- Doccia

STATO

- Buono

LUCE DEL SOLE

- Ottimale

## VISTA INTERIORE































## VISTA ESTERIORE



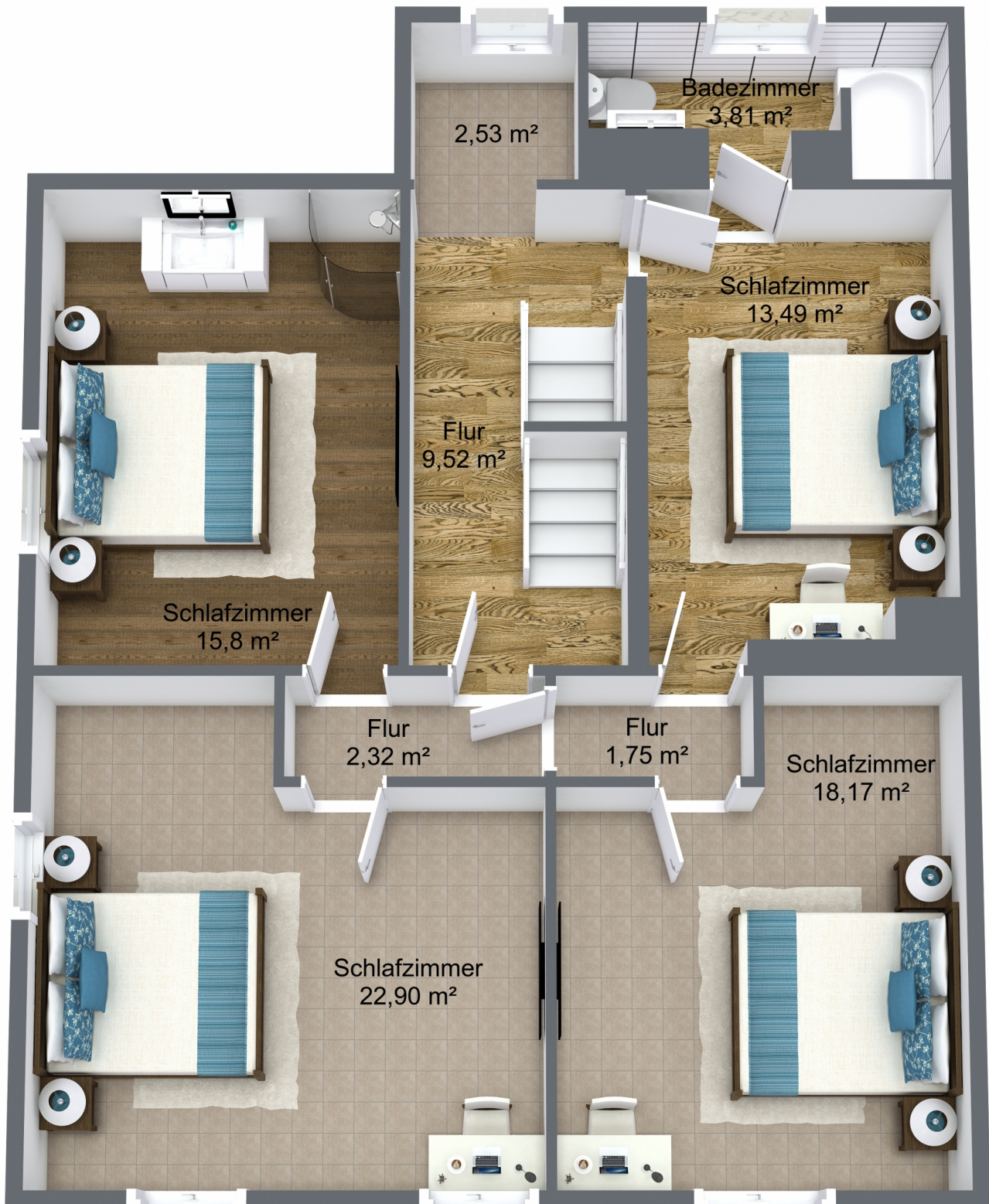
## Olten

### Erdgeschoss



Olten

Obergeschoss



Olten

Dachgeschoss

