

# Ein Stück Geschichte zum Verkauf

## Osteria Centrale Olivone

Nach 35 Jahren Engagement in unserer Osteria Centrale mit Zimmern ( 29 Jahre als Osteria und 6 Jahre als Pension) suchen wir eine Veränderung und möchten gerne unsere Liegenschaft im Bleniotal (Olivone) verkaufen.

Unser Betrieb liegt in einem wunderschönen Wandergebiet (Greina, Adula, Lukmanier) und ist weitherum bekannt (Jazzkonzerte, Kindertheater, Slow Food, Tessin geht aus, Gault Millau etc.).

## Spezielle Bauweise und Aufteilung der Liegenschaft

Das Objekt besteht aus 3 miteinander verbundenen Gebäudeteilen: Einem Wohnhaus, einem Zwischenbau als Saal und einem Haus mit Osteria, Gästezimmer, einer Wohnung und einer Terrasse im Dachgeschoss. Diese spezielle Anordnung lässt auch verschiedene andere Nutzungen zu: Mehrgenerationenhaus, WG, Künstlerhaus, Wohnen und Arbeiten ....

- Restaurant-Bar 42m<sup>2</sup>, 24 Sitzplätze
  - kl. Saal 32m<sup>2</sup>, 26 Sitzplätze
  - Terrasse 25m<sup>2</sup>, 22 Sitzplätze
  - Küche 20m<sup>2</sup>
  - 1. Geschoss 145m<sup>2</sup>, Grundfläche mit 4 Zimmern und div. Nasszellen, Studio mit eigenen Nasszellen und ein Raum als Lingerie.
  - Dachgeschoss 105m<sup>2</sup>, Grundfläche mit 2 Zimmern, Nasszelle und eine kleine Ferienwohnung (50m<sup>2</sup>)
  - Dachterrasse 40m<sup>2</sup>
  - das gesamte Haupthaus ist unterkellert (Gewölbekeller für Wein und Wurstwaren, Käsekeller und Keller für Vorräte Kühlschränke, Gefrierzelle und Getränke)
  - 1 grossen Saal 60m<sup>2</sup>
  - 1 angebautes Wohnhaus, 2 1/2 stöckig mit einer Grundfläche von 125m<sup>2</sup>, das wir als unser Wohnhaus benutzen
  - Garten
- Grundstücksfläche total 556 m<sup>2</sup>, bebaut 316 m<sup>2</sup>, Garten 240 m<sup>2</sup>  
SIA Kubatur total 2655 m<sup>3</sup>

## Zustand des Objektes

Das Gebäude wurde 1836 erbaut und durch verschiedene Renovierungen der Zeit angepasst: Anschliessung an die Fernheizung, Einfachverglasung ersetzt durch Vakuumglas (k-Wert 0.7) und im Jahr 2023 eine Photovoltaikanlage mit Salzbatteie.

Preis total : 1`600`000. --

[www.osteriacentraleolivone.ch](http://www.osteriacentraleolivone.ch)

# Un Pezzo di storia in vendita

## Osteria Centrale Olivone

Dopo 35 anni nella nostra Osteria Centrale con camere (29 anni Osteria e 6 anni Pensione) è arrivato il momento di un cambiamento. Mettiamo in vendita la nostra proprietà in Valle di Blenio (Olivone).

La nostra Osteria è posizionata in una bellissima regione escursionistica (Greina, Adula, Lucomagno) ed è molto conosciuta (concerti Jazz, teatro per bambini, Slow Food, Gault Millau, guide turistiche ecc.)

### La spartizione speciale della proprietà

L'oggetto consiste di 3 parti collegati: Una casa d'abitazione, una costruzione intermedia con una sala e una casa con l'Osteria, camere per gli ospiti, un appartamento di vacanze e una terrazza sull'ultimo piano. Questa disposizione speciale lascia anche spazio per altre utilizzazioni: casa multigenerazionale, abitazione con atelier, vivere e lavorare....

- Ristorante-Bar, 42m<sup>2</sup>, 24 posti a sedere
  - saletta, 32m<sup>2</sup>, 26 posti a sedere
  - terrazza, 25m<sup>2</sup>, 22 posti a sedere
  - cucina, 20m<sup>2</sup>
  - 1° piano, 145m<sup>2</sup>, 4 camere con diversi bagni/servizi, un studio con bagni/servizi e una lingerie
  - piano mansardato, 105m<sup>2</sup>, 2 camere, servizi e un piccolo appartamento di vacanze (50m<sup>2</sup>)
  - terrazza sul tetto, 40m<sup>2</sup>
  - la casa principale dispone di un piano interrato sull'intera superficie (cantina con volta per il vino e la salumeria, cantina di formaggio e cantina per la merce e le bibite, frigoriferi e una cella congelatore).
  - 1 grande sala, 60m<sup>2</sup>
  - 1 piccola casetta attaccata, su 2 1/2 piani, con una superficie di 125m<sup>2</sup>, da noi usata come abitazione
  - giardino
- Superficie totale 556 m<sup>2</sup>, edificio 316 m<sup>2</sup>, superficie non edificato 240 m<sup>2</sup>  
Cubatura SIA 2655 m<sup>3</sup>

### Stato dell'oggetto

L'edificio è stato costruito nel 1836 e con diverse ristrutturazioni portato al tempo odierno, allacciamento del riscaldamento a distanza, cambiamento vetri semplici in vetri vacuum (valore-k 0.7) e nel 2023 un impianto fotovoltaico con batteria al sale.

Prezzo totale: 1`600`000. --

[www.osteriacentraleolivone.ch](http://www.osteriacentraleolivone.ch)