



CASA BOTTA • VILLA MAGHETTI
VIA MANZONI, 36 • LUINO (VA) 21016



CASA BOTTA · VILLA MAGHETTI
VIA MANZONI, 36 · LUINO(VA) 21016





**“Vidi uno spacco cuneiforme
tra le montagne sull’altra sponda
e pensai che dovesse essere Luino”.**

Ernest Hemingway, Addio alle armi

Incastonata tra i declivi prealpini del Verbano a 600 metri s.l.m., Luino è la città principale della sponda lombarda del Lago Maggiore che, insieme ai laghi di Lugano e di Como, forma il cosiddetto “anello dei tre laghi”, petit tour apprezzato sin dalla fine del '700. Luino sembra sospesa fra tradizione e contemporaneità, tra memoria storica e possibilità odiere: da una parte, il centro storico con le contrade e le stradine in salita, i palazzi rinascimentali e barocchi, i cortili, i loggiati e le vecchie botteghe artigiane; dall’altra, il lungolago punteggiato di platani e architetture in stili diversi, il liberty, la stazione e i lunghi viali alberati.

Una città, un piccolo mondo.

**“I saw a wedge-shaped gap in the
mountains on the other shore and I
thought that must be Luino”.**

Ernest Hemingway, in A Farewell to Arms.

Set at 600 meters above sea level among the pre-Alpine slopes of Verbano, Luino is the biggest city on the Lombardy side of Lake Maggiore, one of the so called “ring of 3 lakes” with Lugano and Lake Como. The area has been a popular petit tour since the end of the 700s. Luino seems to be hung in mid-air between tradition and the modern world, historical memory and contemporary opportunities. On one hand, the old town center with its neighbourhoods and narrow climbing streets, renaissance and baroque buildings, courtyards, lodges and old artisans workshops. On the other hand, the lakeshore is dotted with sycamore trees and varying architectural styles such as art nouveau, the train station and long tree lined avenues. A city, a world within a world.

**„Ich sah am gegenüberliegenden Ufer eine
keilförmige Einbuchtung zwischen den
Bergen und dachte mir, das muss Luino sein“.**

Ernest Hemingway, In einem andern Land

Luino, eingekleilt zwischen den Hängen der Voralpen im Verbano-Gebiet auf 600 m ü. M., ist die wichtigste Stadt am lombardischen Ufer des Lago Maggiore, dem See, der gemeinsam mit dem Lugarner und dem Comer See die sogenannte Drei-Seen-Region bildet, die seit Ende des 18. Jahrhunderts beliebte Petit tour. Luino bewegt sich zwischen Tradition und Moderne, zwischen historischem Gedächtnis und aktuellen Möglichkeiten: auf der einen Seite die Altstadt mit ihren historischen Vierteln und den steil ansteigenden Gassen, den Renaissance- und Barockpalazzi, den Höfen, den Laubengängen und alten Handwerkerläden; auf der anderen Seite die Seepromenade mit Platanen und Bauten unterschiedlichster Stile, unter anderem im Jugendstil, mit dem Bahnhof und den langen Alleen. Eine Stadt, eine kleine Welt.



È in questo contesto, proprio nel nucleo antico della città, che si trova il complesso edilizio di Casa Botta / Villa Maghetti, dal nome dei rispettivi primi proprietari, presente nella sua completezza già nei primi anni del '700, con radici che affondano nel secolo precedente.

Vera e propria villa urbana – con ampi scaloni, due corti interne su cui affacciano ariosi loggiati e un'estesa area verde rivolta a sud, degradante verso il Parco pubblico Ferrini – la struttura è ora composta da 3 spazi commerciali e 9 unità abitative, di cui 1 monolocale, 3 bilocali, 1 trilocale e 4 quadrilocali, con un'autorimessa interrata dotata di accesso carraio.

In the middle of this context, right in the old town center is the Casa Botta / Villa Maghetti complex, named after the respective original owners. The houses were completed at the start of the 700s with roots which date back to the previous century. The structure is a true urban villa with wide stair cases, the two inner courtyards are overlooked by spacious lodges and a vast green area facing south which leads to the Ferrini Public Park. Nowadays the area includes 3 commercial units and 9 housing units formed by 1 studio apartment, 3 two room apartments, 1 three room apartment and 4 four room apartments as well as an underground garage with a driveway entrance.

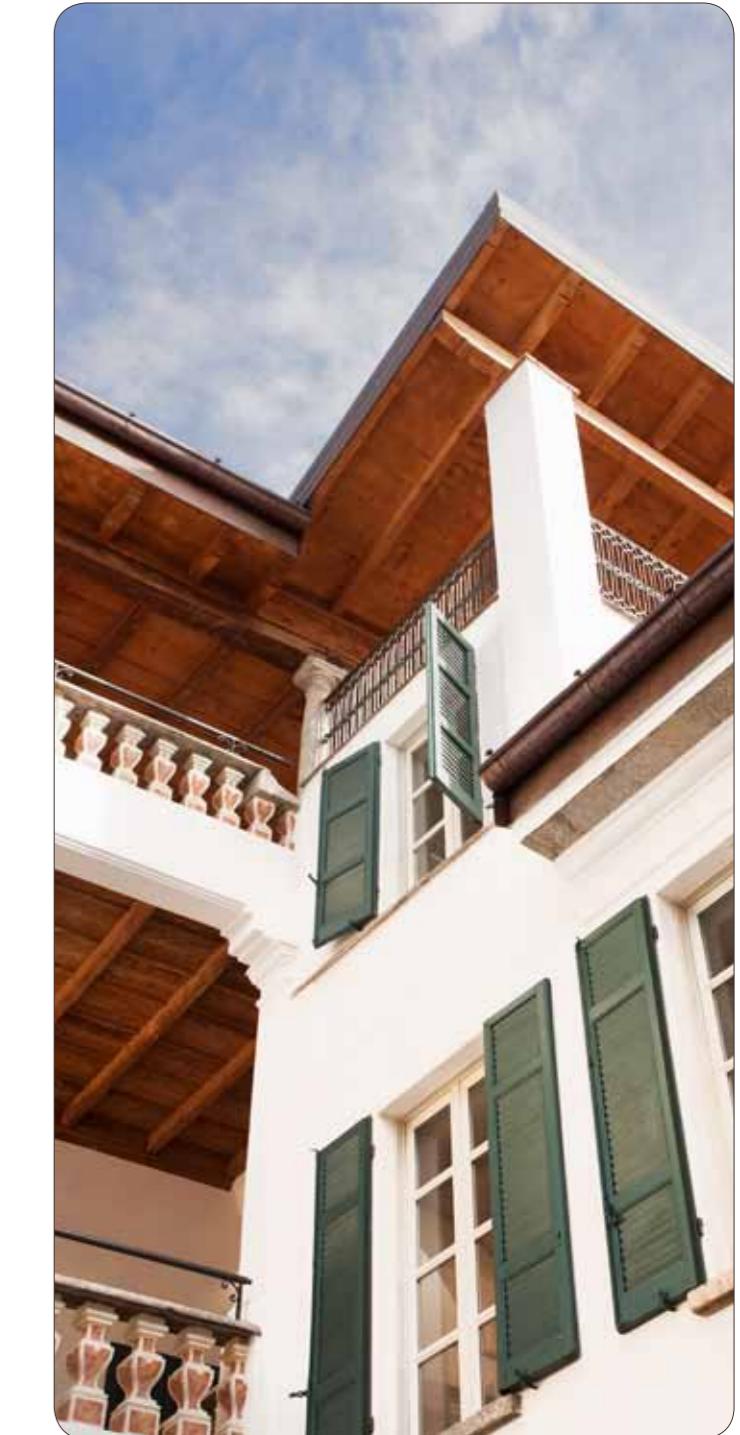
Und hier, im eigentlichen alten Stadtkern, befindet sich der Häuserkomplex Casa Botta / Villa Maghetti, der den Namen seiner damaligen Eigentümer trägt und bereits Anfang des 18. Jahrhunderts baulich abgeschlossen war, wobei seine Anfänge ins vorhergehende Jahrhundert reichen. Der Komplex ist eine echte Stadtvilla - mit breiten Freitreppe, zwei Innenhöfen, auf die sich breite Loggien öffnen, und einer gen Süden gerichteten breiten Grünzone, die bis zum öffentlichen Park Ferrini herunter reicht - und umfasst heute 3 Geschäfte und 9 Wohneinheiten, davon eine Einzimmerwohnung, 3 Zweizimmerwohnungen, 1 Dreizimmerwohnung und 4 Vierzimmerwohnungen, sowie eine unterirdische Garage mit Zufahrt.



Tra gli obiettivi del recente intervento di ristrutturazione: il mantenimento delle originarie composizioni architettoniche attraverso l'uso delle partizioni murarie e degli accessi preesistenti; l'utilizzo di materiali tradizionali, e il restauro dei manufatti meritevoli (portoni, parapetti, ringhiere e decori; in particolare, l'affresco sullo scalone principale, la Madonnina votiva in nicchia su via Manzoni e la scala a doppia rampa); l'eliminazione delle cosiddette "superfetazioni" – interventi superflui o dannosi che nel tempo snaturano gli edifici – che ha portato tra l'altro alla riscoperta delle arcate prospicienti la corte centrale e del collegamento pedonale tra le due corti.

The recent renovation of the property focused on maintaining the original architectural structure by keeping the existing walls and entrances, using traditional materials and renovating unique features such as doors, buttresses, railings and decorations. Particular efforts were made on the fresco painting on the main staircase, the votive statue of Our Lady nestled over Via Manzoni and the double ramp of steps leading South. The renovation also aimed at the removal of so called "accretions", unsightly or damaging additions made over time which ruin the personality of any building. Forgotten archways facing onto the main courtyard and the pedestrian connection between the two courts were actually uncovered during the project.

Ziel der kürzlich abgeschlossenen Renovierungsarbeiten war unter anderem die Aufrechterhaltung des ursprünglichen architektonischen Gefüges mit den bestehenden Mauern und Zugängen; die Verwendung von traditionellen Materialien und die Restaurierung von Elementen, die den Erhalt verdienen (Tore, Brüstungen, Geländer und Zierelemente; insbesondere das Fresko an der Haupttreppe, das Madonnenbild in der Nische an der Via Manzoni und die Doppelrampentreppe gen Süden); die Beseitigung der im Laufe der Zeit angebauten überflüssigen oder sogar schädlichen Bauelemente, die so häufig alte Gebäude verunstalten, hat außerdem zur Entdeckung und Freilegung der Arkaden zum mittleren Hof und der Fußgängerpassage zwischen den beiden Höfen geführt.





La barriera architettonica più rilevante – cioè il collegamento verticale del corpo di fabbrica verso via Manzoni – è stata eliminata grazie all'installazione di un ascensore in vetro e acciaio a vista. Pur godendo della deroga alle vigenti normative in materia di risparmio energetico in quanto classificato di valore artistico e paesaggistico, l'edificio è stato ristrutturato con ogni possibile tecnica di contenimento energetico, in particolare per quanto riguarda coperture, contropareti e solai interpiano. Il risultato è una struttura dotata di ogni comodità, adatta alla vita odierna ma immersa nella storia, in equilibrio tra memoria e contemporaneità come il luogo che la ospita.

The most notable architectural barrier, a vertical passage running from the main part of the building to Via Manzoni was cleared and replaced by an open steel and glass lift. Although the building was classified as of artistic importance and therefore not subject to current legislation on energy saving, the renovation took all possible aspects of energy expenditure into account, especially in the areas of roofing and penthouses, counter walling and inter-slabs. The final result boasts every type of modern day comfort immersed in historical surroundings with a perfect balance between memory and contemporary lifestyle, exactly like the town of Luino itself.

Die wichtigste architektonische Barriere - nämlich die vertikale Verbindung des Gebäudes zur Via Manzoni - ist dank des Einbaus eines transparenten Fahrstuhls aus Glas und Stahl beseitigt worden. Obwohl das Gebäude von der Einhaltung der geltenden Energiesparverordnungen befreit ist, da es als Objekt mit künstlerischem und landschaftlichem Wert klassifiziert ist, ist es unter Anwendung jeder möglichen Energiespartechnik renoviert worden, insbesondere Dach, Zwischenwände und Geschossdecken. Das Ergebnis ist ein mit jedem Komfort ausgestattetes Gebäude, das sich für ein modernes Leben eignet, aber gleichzeitig in der Geschichte verwurzelt ist, im harmonischen Gleichgewicht zwischen Vergangenheit und Gegenwart, genau wie die Stadt selbst.













Il territorio

I dintorni di Luino sono tesori della natura ben custoditi dall'uomo, come la cosiddetta "Stra' di caver" (la strada delle capre), sedici cammini escursionistici praticabili a piedi, a cavallo o in mountain bike, attraverso un paesaggio ancora incontaminato tra il blu dell'acqua e il verde delle valli. *Un paio di scarpe comode e ti senti subito fuori dal mondo.*

La presenza del lago regala a Luino un clima quasi mediterraneo che dà vita nelle vicinanze a splendidi giardini botanici; estati fresche, con possibilità di balneazione, e inverni tiepidi, con l'eccezione di qualche suggestiva nevicata.

Tutto l'anno, emozioni tra le più diverse al mondo.

The Territory

The area around Luino is full of natural treasures preserved by man such as the so called "Stra' di caver" (the goat trail), sixteen splendid trails for walking, horse riding or mountain biking through uncontaminated countryside skirted by the blue of the water and the green of the valleys. All you need is a pair of comfortable shoes to get away from the world.

The lake bestows an almost Mediterranean climate to Luino creating perfect temperatures for the nearby magnificent botanical gardens; the cool summers are perfect for swimming, the mild winters surprise with the occasional evocative snowfall. Different emotions, different worlds all year round.

Das Gebiet

Luino ist umgeben von Schätzen der Natur. Dazu gehört unter anderem die sogenannte Ziegenstraße, die "Stra' di caver", sechzehn Wanderwege, die man zu Fuß, mit dem Mountainbike oder auf dem Pferderücken erkunden kann, in einer noch unberührten Welt zwischen dem blauen Wasser des Sees und dem Grün der Täler. Ein Paar bequeme Schuhe, und schon fühlt man sich fern der Welt.

Der See schenkt Luino ein fast mediterranes Klima - angenehme Sommer mit Badewetter und milde Winter, abgesehen von einigen suggestiven Schneefällen - das die Existenz wunderschöner botanischer Gärten in der Umgebung gefördert hat. Das ganze Jahr über immer wieder neue Emotionen.





I collegamenti

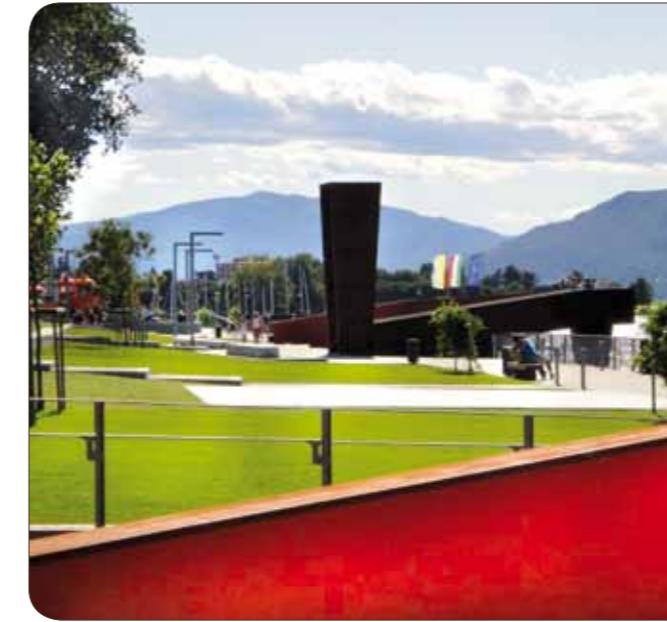
Città di confine, Luino si trova a pochi chilometri dalla Svizzera, da Milano e dall'aeroporto intercontinentale di Malpensa, e possiede un'importante stazione ferroviaria internazionale e un porto lacustre altrettanto attivo. Un cellulare e un accesso a internet e sei al centro del mondo.

Il mercato

Conosciuto e riconosciuto internazionalmente, il pittoresco mercato di Luino risale al 1541 e richiama curiosi un po' da tutta Europa, proponendo ogni sorta di merce: quasi 400 bancarelle tra cibo e abiti, fiori e accessori.

Ogni mercoledì dell'anno, un tuffo in un mondo di genti, colori, profumi, saperi differenti.

Perché **Luino** è la meta ideale di ricorrenti periodi di villeggiatura in qualsiasi stagione, ma anche il luogo perfetto dove iniziare una nuova vita.



Connections

Luino is a border town a few kms from Switzerland, from Milan and the Intercontinental Malpensa Airport. It has an important international train station and a busy lake port.

A cell phone, an internet connection and you are at the center of the world.

The Market

The internationally renowned picturesque market in Luino has been held ever since 1541 and attracts curious shoppers from all over Europe. 400 stalls offer every kind of product imaginable from food to clothing, flowers and accessories.

Every Wednesday during the year, a dive into a world of different people, colours, scents and flavours.

Luino is the perfect destination for a different holiday at any time of the year.

Luino is also the perfect place to start a new life.



Die Verkehrsanbindung

Luino ist eine Grenzstadt, nur wenige Kilometer von der Schweiz, von Mailand und dem internationalen Flughafen Malpensa entfernt; sie besitzt außerdem einen wichtigen internationalen Bahnhof und einen sehr aktiven Seehafen. Ein Handy und eine Internetverbindung und gleich mitten in der Welt.

Der Markt

Der malerische und international bekannte Markt von Luino geht auf das Jahr 1541 zurück und zieht Neugierige aus ganz Europa an. Fast 400 Stände bieten alle nur denkbaren Waren feil, von Esswaren und Kleidung bis zu Blumen und Accessoires.

Jeden Mittwoch ein Eintauchen in eine lebendige Welt aus einer Vielfalt von Farben, Düften und Aromen.

*Denn **Luino** ist das ideale Ziel für regelmäßige Ferienaufenthalte in jeder Saison, aber auch ein perfekter Ort, um ein neues Leben anzufangen.*



CASA BOTTA • VILLA MAGHETTI
VIA MANZONI, 36 • LUINO (VA) 21016

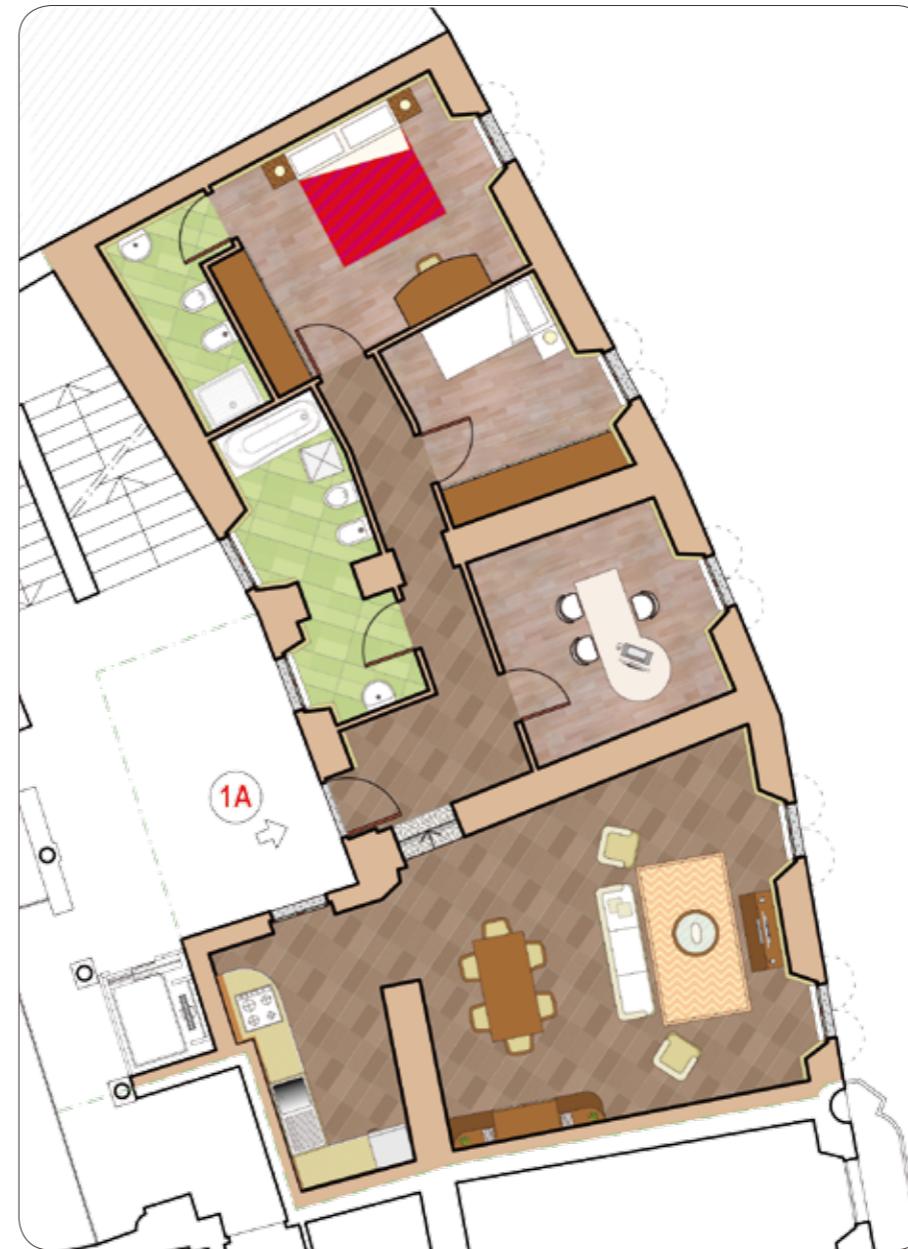
Planimetrie appartamenti

Apartment floor plans

Grundrisse der Apartments

**APPARTAMENTO
APARTMENT
WOHNUNG 1A**

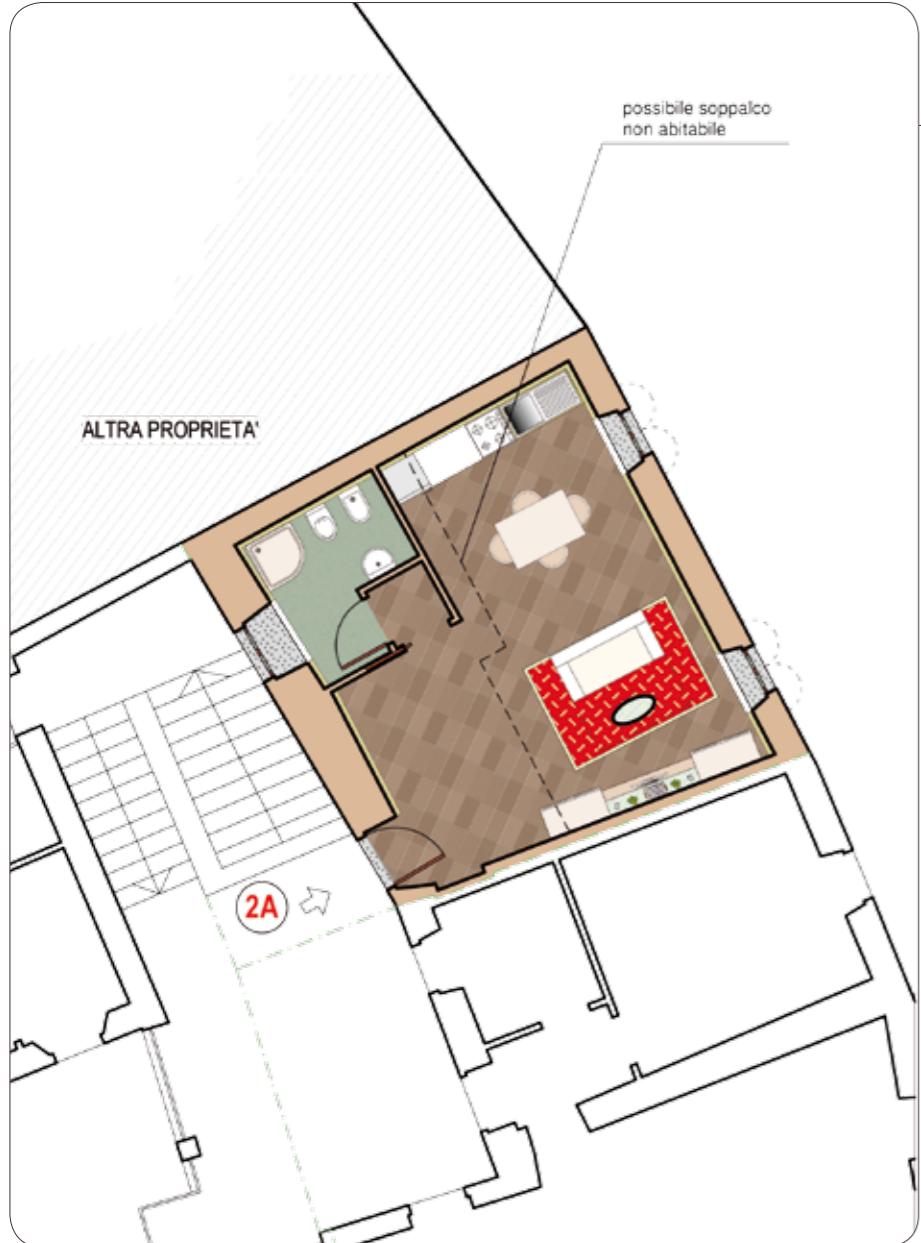
piano primo
first floor
erste stock



superficie appartamento apartment surface wohnungsfläche	126,50 mq
giardini / balconi / sottotetto gardens / balconies / attic garten / balkons / mansarden	12,20 mq
superficie linda di pavimento gross floor area bruttogrundfläche	133,82 mq



- La s.l.p. (superficie linda di pavimento) è conteggiata secondo i seguenti parametri: sottotetto 80%; cantine 60%; ripostigli/disimpegni/scale 50%; balconi 40%; loggiati 60%; giardini 20% della s.l.p individuale. Oltre a tali superfici, è necessario aggiungere il 5% per quota parti comuni (anditi, passaggi, cortile).
- The GFA (gross floor area) has been calculated according to the following parameters: Attic 80%, cellars 60%, closets/corridors/staircases 50%, balconies 40%, gardens 20% of the individual GLA. A further 5% should be added for communal areas (entrances, corridors, courtyards)
- Die Bruttogrundfläche ist nach folgenden Parametern berechnet worden: Dachboden 80%, Keller 60%, Abstellräume und Treppen 50%, Balkons 40%, Loggien 60%, Garten 20% der einzelnen Bruttogrundfläche. Neben diesen Flächen sind noch 5% für die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes (Gänge, Durchgänge, Hof) hinzuzufügen.



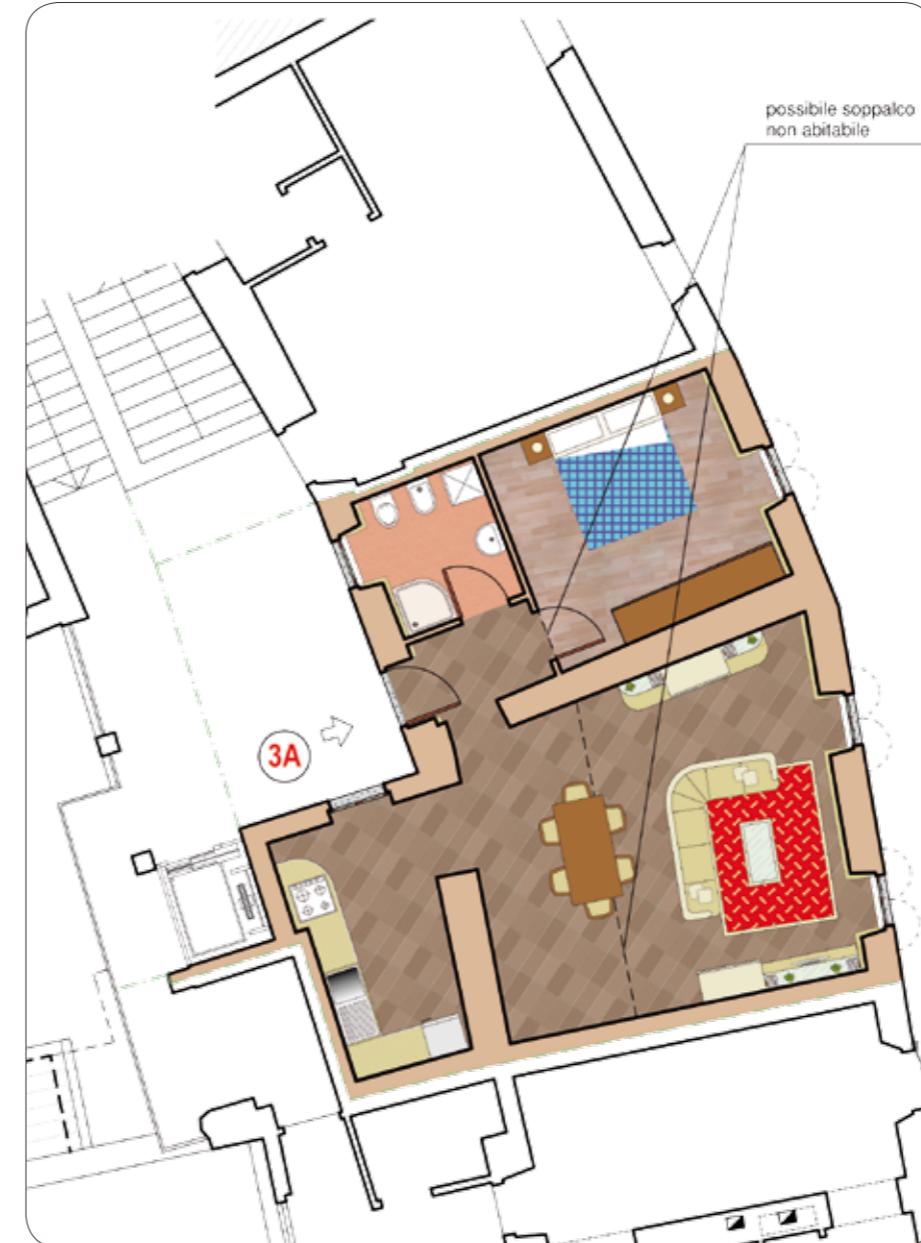
APPARTAMENTO APARTMENT WOHNUNG 2A

piano secondo
second floor
zweiter stock

superficie appartamento
apartment surface
wohnungsfläche 49,20 mq

giardini / balconi / sottotetto
gardens / balconies / attic
garten / balkons / mansarden 3,30 mq

superficie linda di pavimento
gross floor area
bruttogrundfläche 51,18 mq



APPARTAMENTO APARTMENT WOHNUNG 3A

piano secondo
second floor
zweiter stock

superficie appartamento
apartment surface
wohnungsfläche 78,00 mq

giardini / balconi / sottotetto
gardens / balconies / attic
garten / balkons / mansarden 12,20 mq

superficie linda di pavimento
gross floor area
bruttogrundfläche 85,32 mq



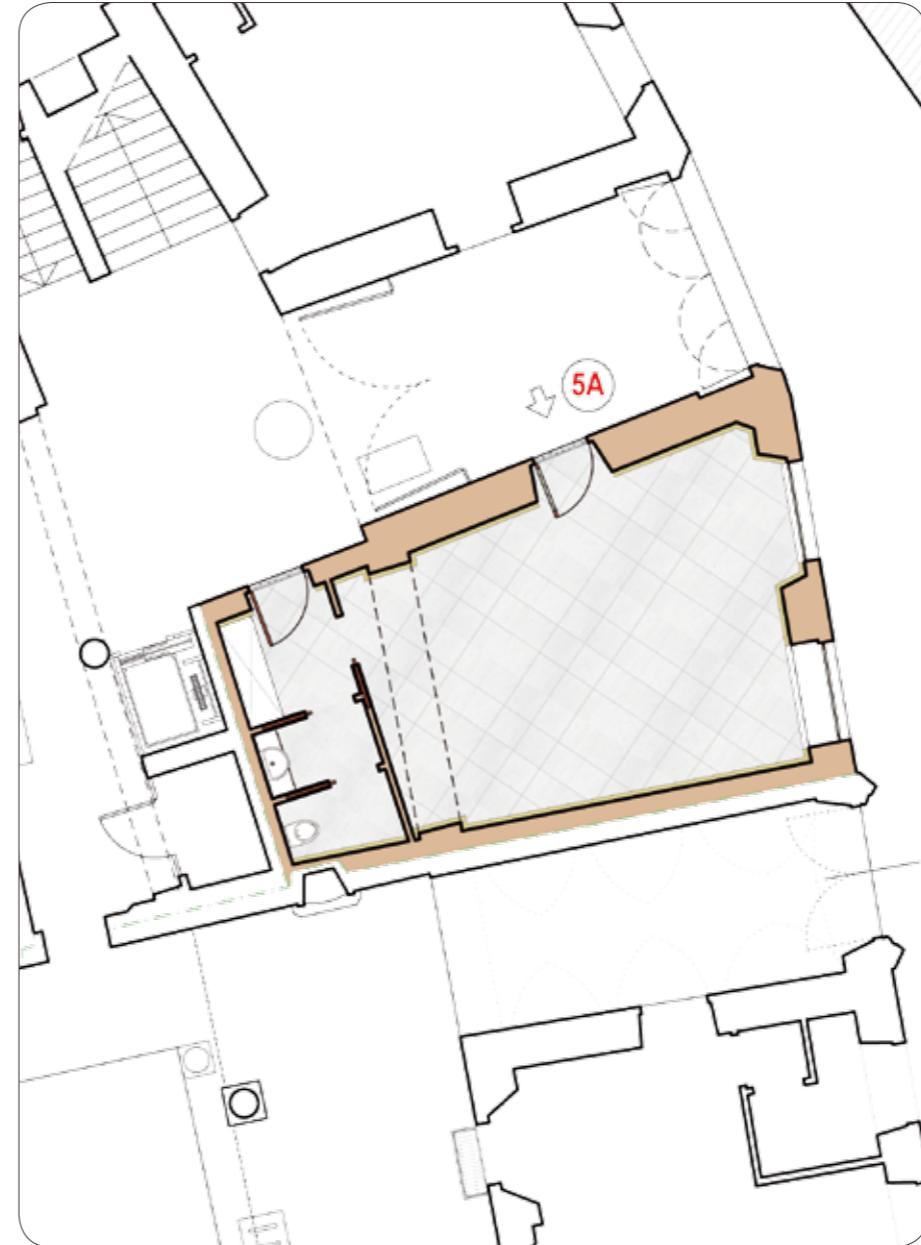


**COMMERCIALE
COMMERCIAL
KOMMERZIELL** **4A**

piano terra
ground floor
erdgeschoss

superficie lorda di pavimento
gross floor area
bruttogrundfläche

61,60 mq



**COMMERCIALE
COMMERCIAL
KOMMERZIELL** **5A**

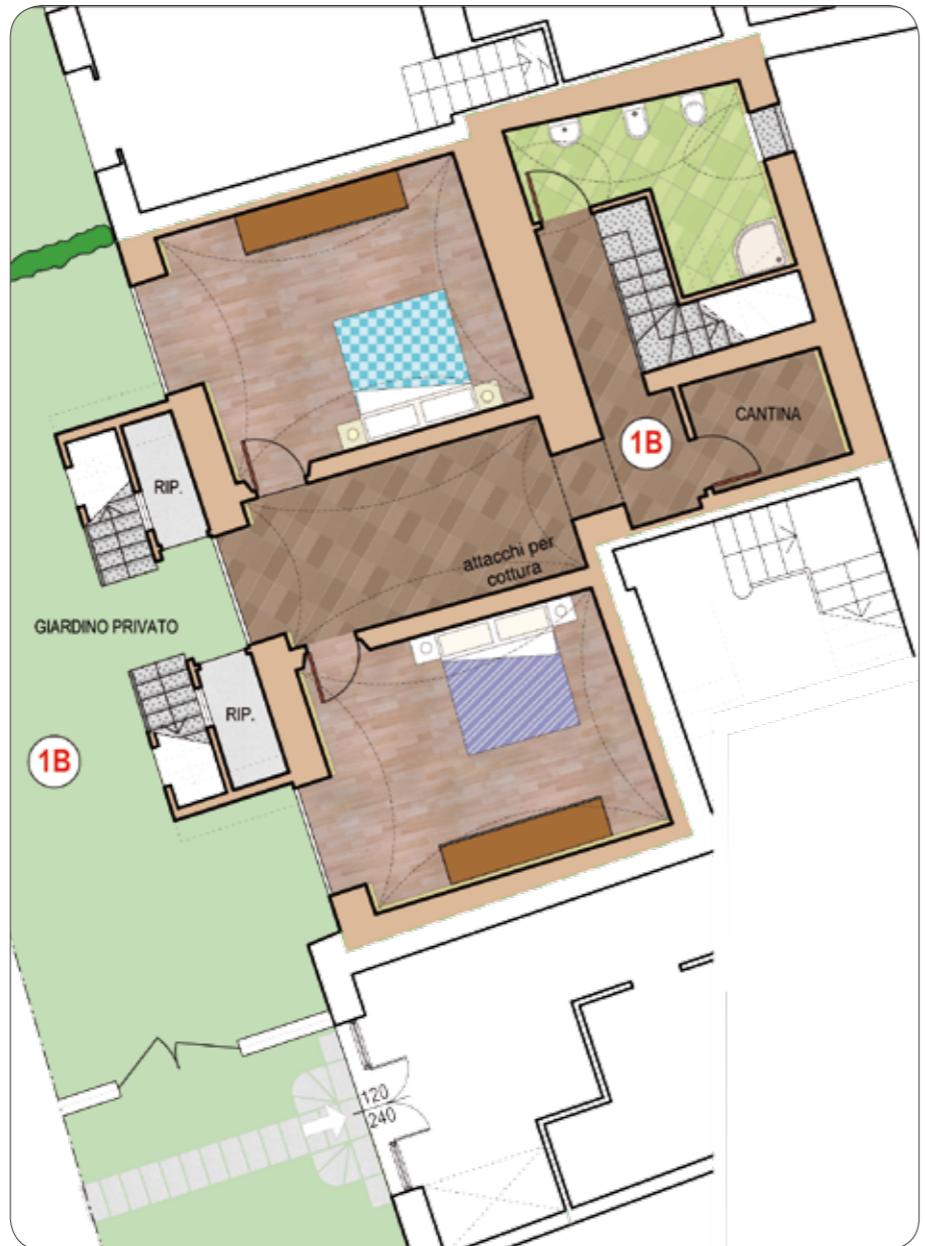
piano terra
ground floor
erdgeschoss

superficie lorda di pavimento
gross floor area
bruttogrundfläche

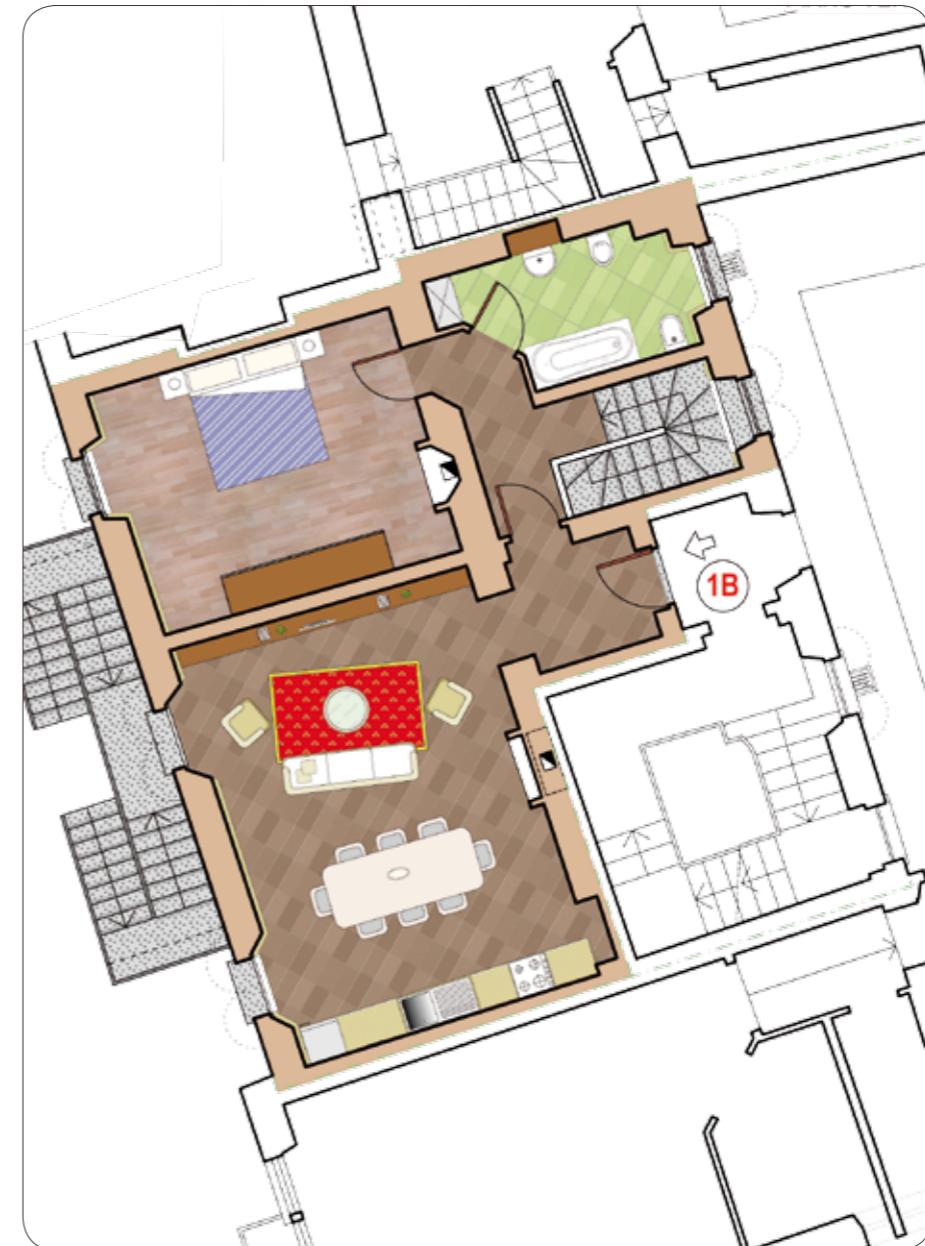
52,70 mq



piano seminterrato
basement
untergeschoss



piano terra
ground floor
erdgeschoss



APPARTAMENTO APARTMENT WOHNUNG 1B

piano terra e piano seminterrato
ground floor and basement
erdgeschoss und untergeschoss

superficie appartamento
apartment surface
wohnungsfläche 196,60 mq

giardini / balconi / sottotetto
gardens / balconies / attic
garten / balkons / mansarden 375,00 mq

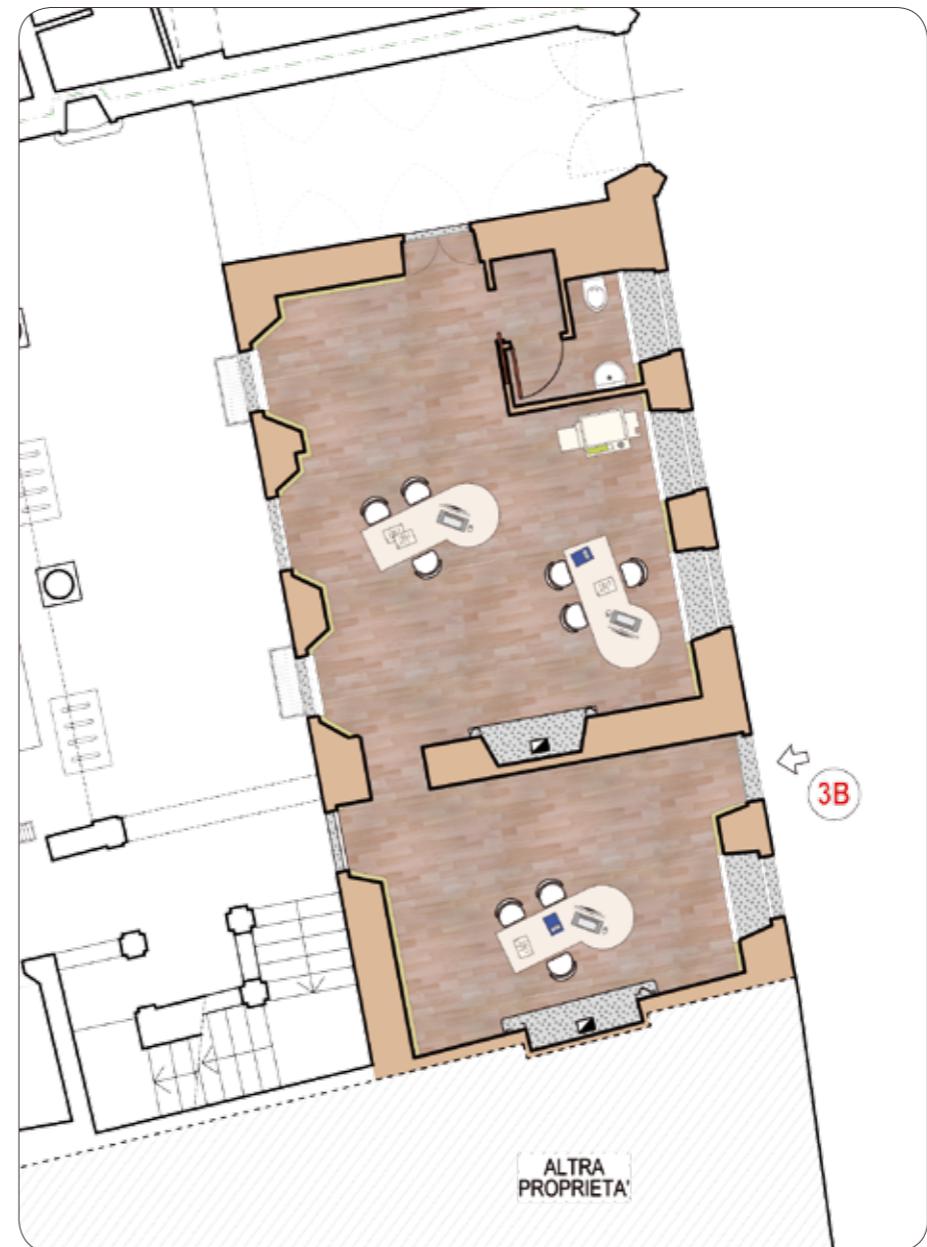
superficie lorda di pavimento
gross floor area
bruttogrundfläche 271,90 mq



**APPARTAMENTO
APARTMENT
WOHNUNG 2B**

superficie appartamento apartment surface wohnungsfläche	89,45 mq
giardini / balconi / sottotetto gardens / balconies / attic garten / balkons / mansarden	5,40 mq
superficie linda di pavimento gross floor area bruttogrundfläche	91,61 mq

piano terra
ground floor
erdgeschoss

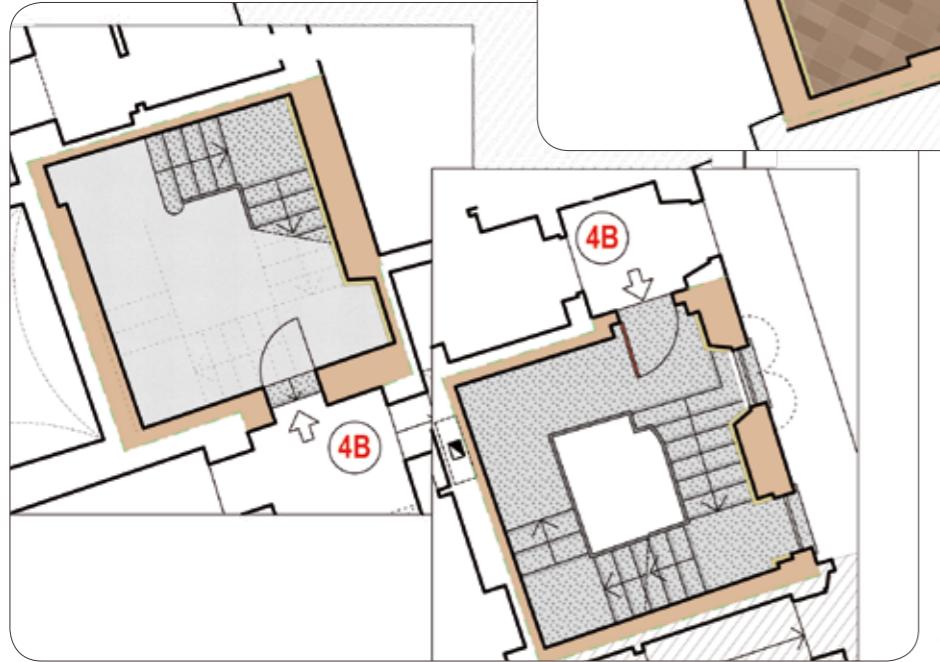


**COMMERCIALE
COMMERCIAL
KOMMERZIELL 3B**

piano terra
ground floor
erdgeschoss

superficie linda di pavimento gross floor area bruttogrundfläche	85,90 mq
--	----------

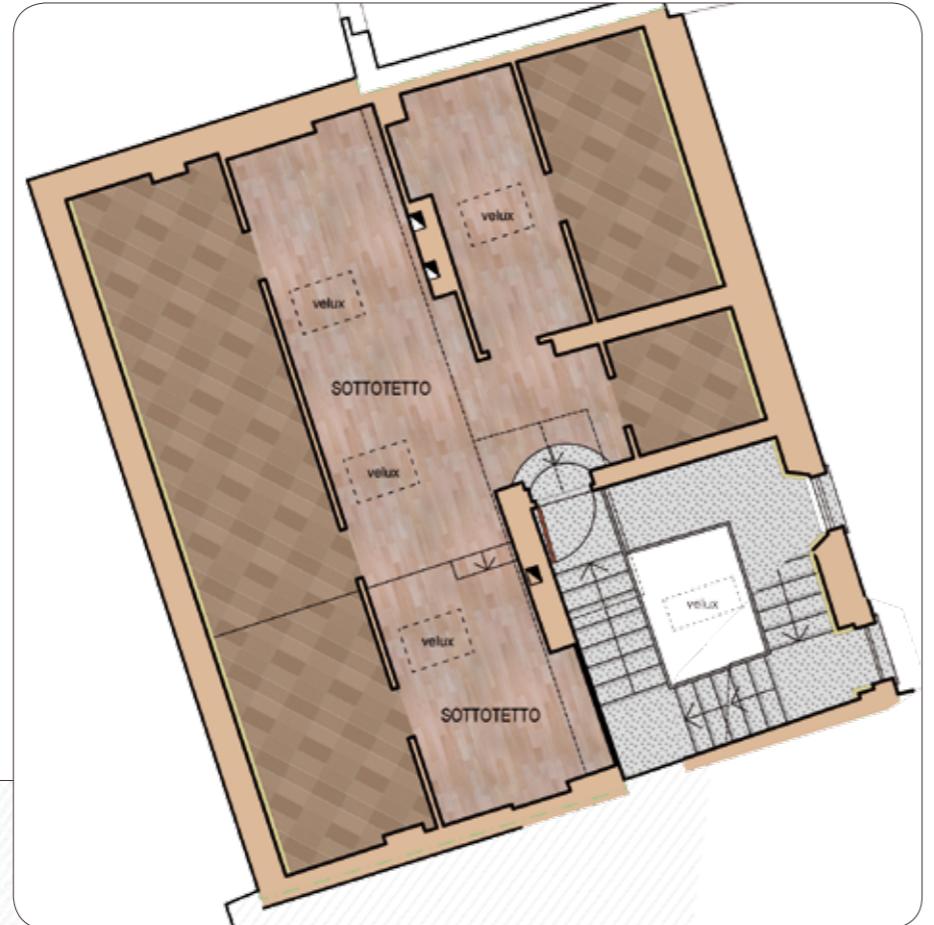




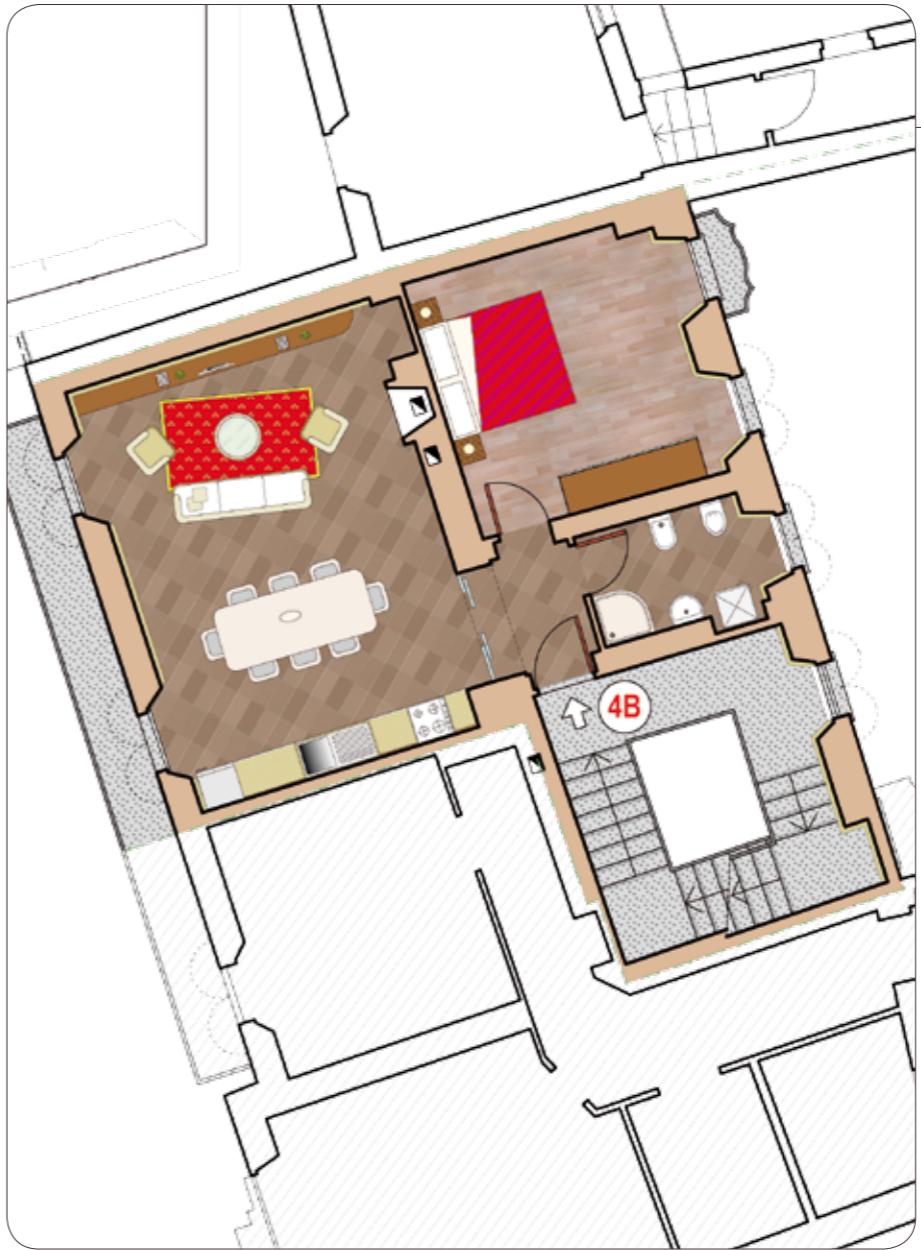
piano seminterrato
basement
untergeschoss

piano secondo
second floor
zweiter stock

piano terra
ground floor
erdgeschoss



piano primo
first floor
erste stock



APPARTAMENTO APARTMENT WOHNUNG 4B

secondo piano, primo piano
piano terra e piano seminterrato
second floor, first floor
ground floor and basement
zweiter stock, erster stock
untergeschoss und erdgeschoss

superficie appartamento apartment surface wohnungsfläche	120 mq
giardini / balconi / sottotetto gardens / balconies / attic garten / balkons / mansarden	0 mq
superficie lorda di pavimento gross floor area bruttogrundfläche	150 mq

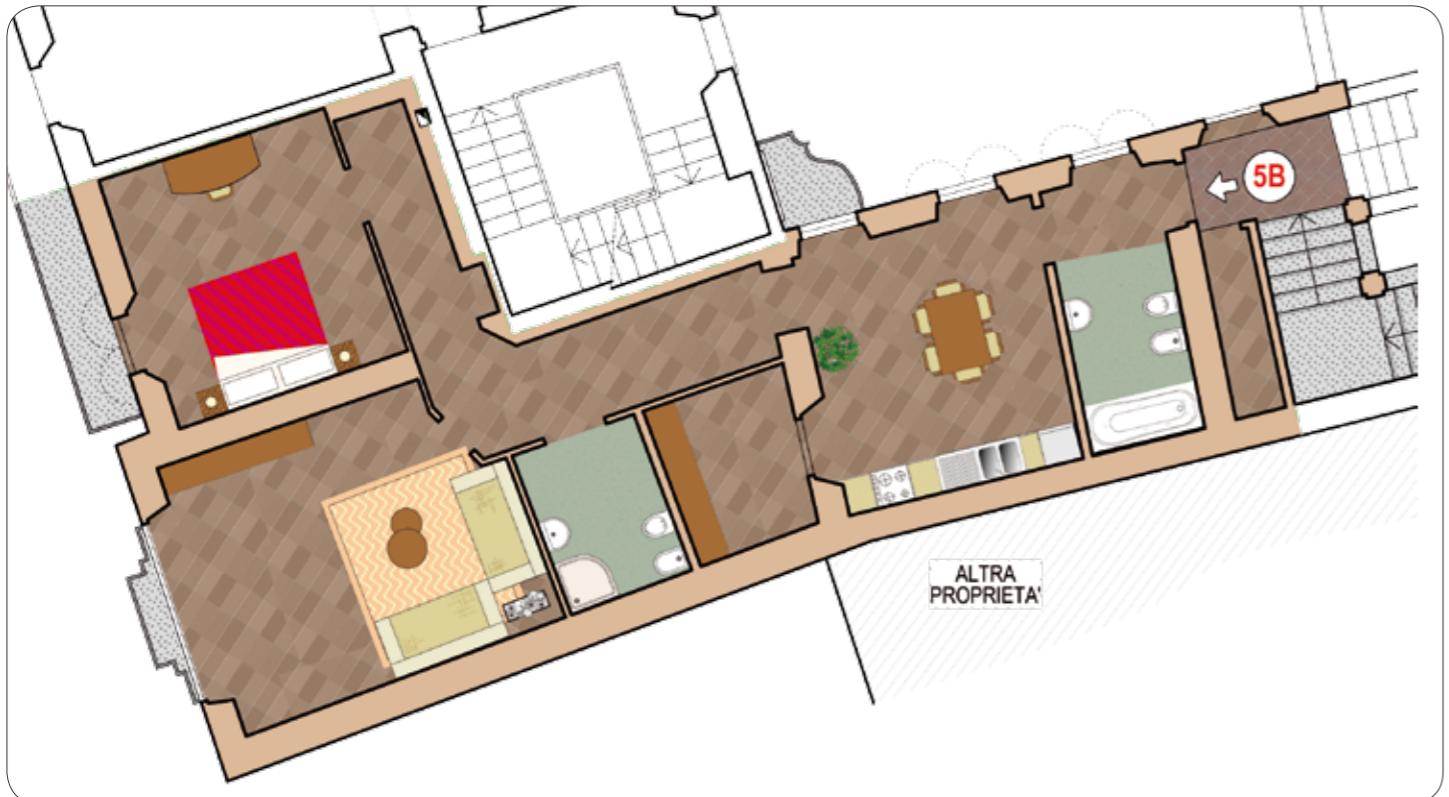


**APPARTAMENTO
APARTMENT
WOHNUNG 5B**

piano primo
first floor
erste stock



superficie appartamento apartment surface wohnungsfläche	107,30 mq
giardini / balconi / sottotetto gardens / balconies / attic garten / balkons / mansarden	14,00 mq
superficie linda di pavimento gross floor area bruttogrundfläche	112,90 mq



**APPARTAMENTO
APARTMENT
WOHNUNG 6B**

piano primo
first floor
erste stock

superficie appartamento apartment surface wohnungsfläche	119,30 mq
giardini / balconi / sottotetto gardens / balconies / attic garten / balkons / mansarden	37,60 mq
superficie linda di pavimento gross floor area bruttogrundfläche	141,42 mq



**APPARTAMENTO
APARTMENT
WOHNUNG 7B**

piano secondo
second floor
zweiter stock

superficie appartamento apartment surface wohnungsfläche	133,10 mq
giardini / balconi / sottotetto gardens / balconies / attic garten / balkons / mansarden	50,90 mq
superficie lorda di pavimento gross floor area bruttogrundfläche	163,64 mq





**Consorzio
Cooperativo
Ca' Granda**

Piazza Santo Stefano, 10 • 20122 Milano
www.luino-viamanzoni.it
info@luino-viamanzoni.it
Tel. 02.36569055