

Residenza **COLLINA D'ORO**
MONTAGNOLA



VILLE DI PRESTIGIO

Il contesto

The context

Residenza Collina d'Oro è ubicata nel tranquillo contesto di Montagnola. Non lontana dal centro della città di Lugano, la residenza si trova in un complesso residenziale immerso nel verde, i vigneti e i cipressi della affascinante Chiesa di Sant'Abbondio fanno loro da cornice. In quest'ultima è sepolto Hermann Hesse, figura storica della vita culturale svizzera, il cui museo sorge a soli 2 km presso il quartiere di Montagnola. Nelle immediate vicinanze troviamo inoltre la prestigiosa scuola americana Tasis e i principali servizi come posta, banca e supermercati. A 5 km sorgono le principali infrastrutture come accesso alle autostrade e aeroporto di Lugano Agno. A pochi passi si trova, infine, la fermata del bus Gentilino, S.Abbondio.

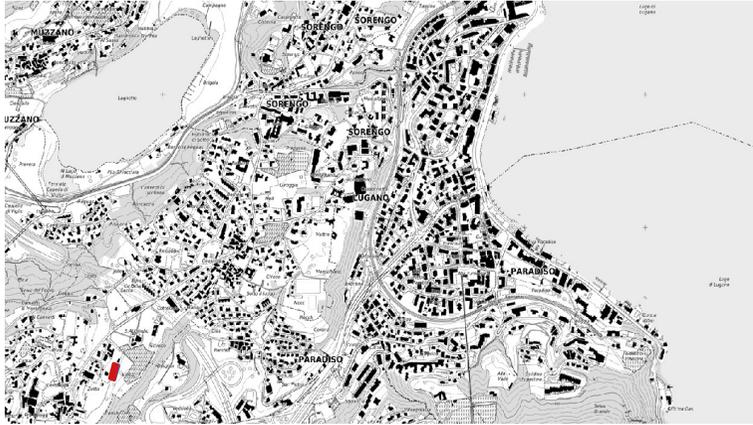


MUSEO HERMANN HESSE



SANT'ABBONDIO

La posizione The position

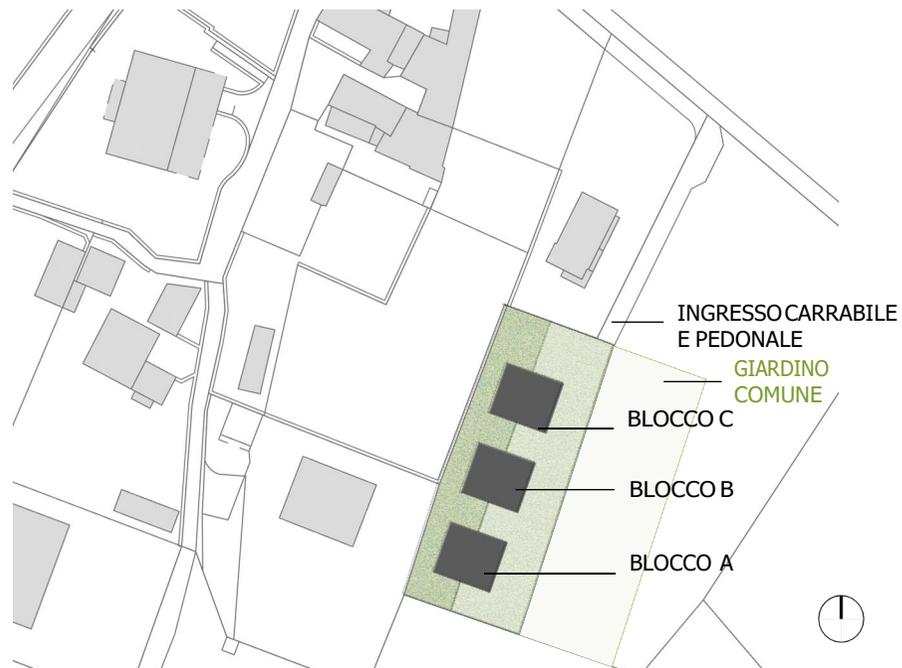


PANORAMA

Montagnola è una frazione del Comune svizzero di Collina d'Oro nel Canton Ticino. La posizione è pittoresca, circondata dal verde, ideale per famiglie o per chiunque cerchi un'abitazione in un contesto soleggiato all'insegna della tranquillità. Il progetto è situato in via dei Barchetta in posizione soleggiata e rialzata ideale per ammirare il paesaggio ticinese.

- 1 AEROPORTO DI LUGANO AGNO
- 2 TISIS AMERICAN SCHOOL
- 3 AUTOSTRADA - USCITA LUGANOSUD
- 4 MUSEO HERMAN HESSE
- 5 FERMATA BUS GENTILINO-S.ABBONDIO





BLOCCO A - B - C



VILLA

298 mq
3 livelli
4 bagni
3 camere da letto

150 mq giardino privato + 770 mq di giardino comune
12,5 terrazza
3 parcheggi privati

VARIANTE

Su richiesta dell'acquirente per i blocchi B e C è possibile realizzare due appartamenti composti da un appartamento duplex al piano terra e primo piano e un appartamento 2.5 locali al secondo piano.

Descrizione

Description

STRUTTURA

Platea, muri d'elevazione piano autorimessa in calcestruzzo parzialmente facciavista. Struttura portante mista per i piani fuori terra, in calcestruzzo armato e mattoni di cotto. Solette massicce in calcestruzzo armato. Cappotto esterno e muratura portante interna intonacata, isolamento secondo prescrizioni. Muri divisorii interni in mattoni di cotto.

SERRAMENTI

Finestre degli appartamenti e porta d'ingresso principale in legno/alluminio con taglio termico termolaccati. Portone autorimessa in alluminio con comando dal veicolo o con sblocco mediante chiave.

PROTEZIONE SOLARE

Persiane scorrevoli motorizzate.

COPERTURA E TERRAZZE

Tetti a quattro falde e terrazze isolate termicamente e impermeabilizzate. Pavimento amovibile per le terrazze, superficie di camminamento orizzontale.

IMPIANTO ELETTRICO

Prese e luce: secondo le esigenze del singolo locale. Cucina con prese per forno, microonde, frigo, cappa d'aspirazione, vetroceramica, lavastoviglie, 2 o più prese per piccoli apparecchi, luce sotto pensili.

Lampade: incassate nella soletta per i locali e punti luce per lampade a sospensione. Applicate a soffitto (neon) per autorimessa. Impianto di videocitofono e suoneria, impianto TV e telefonico con prese nel soggiorno e nelle camere.

Predisposizione per sistema d'allarme, domotica e video sorveglianza.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Pompa di calore aria-acqua reversibile caldo-freddo. Distribuzione a pavimento con serpentine a bassa temperatura. Termostato ambiente e regolazione individuale. Impianto di ventilazione meccanica per i locali privi di aperture. Impianto solare termico per coprire il fabbisogno di acqua calda sanitaria.

Predisposizione per impianto clima.

IMPIANTI SANITARI

Apparecchi e mobili secondo distinta, fornitura e posa.
Costo previsto per la sola fornitura IVA inclusa: Fr. 25'000.-

Cucina completamente arredata, apparecchi ZUG costo previsto (fornitura e posa): Fr. 40'000.-

Lavanderie complete di lavinox e con attacchi per lavatrice, tumbler e secomat (deumidificatore).

ASCENSORI

Cabina adatta per motulesi in lamiera d'acciaio con rivestimento e porte in acciaio inox.

FINITURE

Soffitti e pareti di tutti i locali d'abitazione, scale intonacati e pitturati bianchi. Finitura gesso Q3. Autorimessa in calcestruzzo a facciavista. Davanzali esterni in alluminio e/o pietra artificiale, parapetti finestre e terrazze in metallo.

Porte d'ingresso appartamenti con battente tipo pesante. Porte interne, armadi a muro in legno.

Frangisole: persiane scorrevoli, comando a motore per tutti i locali.

Pittore: applicazione a tutte le pareti e soffitti di pittura alla dispersione.

Le isolazioni termiche ed acustiche (SIA 181:2006) sono state studiate in collaborazione con il fisico della costruzione.

Descrizione

Description

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Portico d'ingresso, autorimessa, locale tecnico e depositi in calcestruzzo corazzato.

Vano scale e pavimenti interni in parquet di rovere o secondo richieste dell'acquirente (costo previsto fornitura e posa Fr. 120.-/mq).

Servizi, locale hobby e cantina-lavanderia in piastrelle 60x60 cm o secondo richieste acquirente (costo previsto fornitura e posa Fr. 80.-/mq).

Terrazze con piastrelle posate su piedini a fuga aperta (costo previsto: fornitura e posa Fr. 120.-/mq).

Rivestimento parziale (pareti a contatto con l'acqua) bagno docce e wc con piastrelle (costo previsto fornitura e posa Fr. 90.-/mq).

OPERE ESTERNE

La sistemazione esterna verrà studiata in collaborazione con un giardiniere paesaggista. Formazione di rilevati e apporto di materiale sopra l'autorimessa per la sistemazione a giardino di tutta la superficie del terreno. Canalizzazioni con tubi PVC e pozzetti secondo le vigenti norme; immissione nella fognatura comunale. Muri di sostegno in calcestruzzo rivestiti di pietra naturale.

Giardino: opere da giardiniere compreso livellamento della terra vegetale, semina, fornitura di piante, piantagioni e recinzioni.

CONSEGNA

La consegna delle ville è prevista in autunno 2023. Sistemazione esterna esclusa.

OSSERVAZIONI

Il promotore si riserva il diritto di apportare modifiche al progetto e alla descrizione tecnica per motivi normativi, tecnici o atti a migliorare l'estetica dell'edificio. Le superfici nette riportate sui piani di vendita sono indicative e possono essere soggette a variazioni nell'ambito della stesura dei piani esecutivi. L'eventuale modifica delle stesse non comporta cambiamenti nel prezzo di vendita.

Cambiamenti richiesti dall'acquirente devono essere comunicati tempestivamente al promotore, a disposizione per un incontro di discussione. Eventuali modifiche verranno preventivate e potranno comportare, oltre al costo delle opere, quelle dei progettisti per la modifica degli elaborati esecutivi e per la direzione lavori. Il preventivo dovrà essere approvato dall'acquirente prima dell'esecuzione.

Marzo 2023





ARMADI su misura
inclusi nel prezzo
di vendita
ante laccate opaco
colore BIANCO
apertura push/pull



DESCRIZIONE

Al piano terra la villa è caratterizzata da un ampio living open space, affacciato sul giardino di pertinenza, con ampia zona pranzo e cucina con isola.

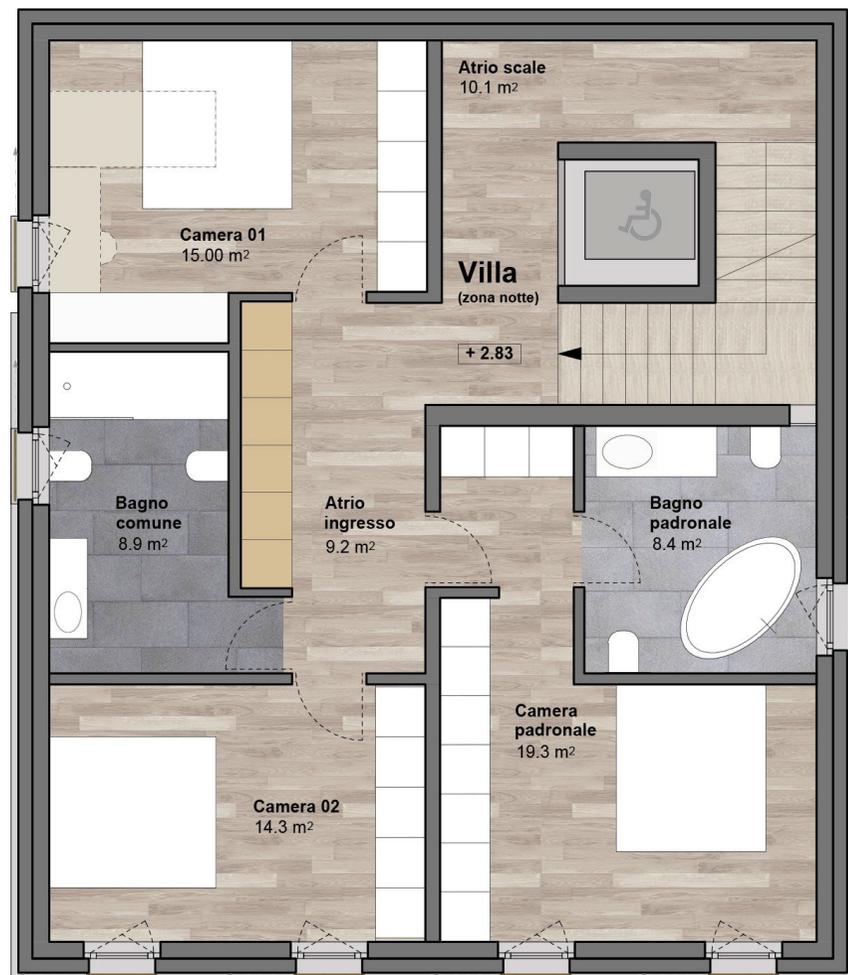
La zona pranzo si presta ad accogliere numerosi ospiti. Sono inoltre presenti un bagno di servizio e ampio locale hobby, cantina con pratica lavanderia.



ARMADI su misura
inclusi nel prezzo
di vendita
ante laccate opaco
colore BIANCO
apertura push/pull

DESCRIZIONE

E' possibile accedere ai piani superiori della villa tramite scale o un lift interno privato. Il piano primo presenta la zona notte con grande camera padronale dotata di bagno in suite con vasca e cabina armadio. Sono inoltre presenti altre due spaziose camere da letto matrimoniali con un altrettanto arioso bagno in comune. I diversi ambienti sono collegati da un generoso atrio di ingresso completo di armadio.



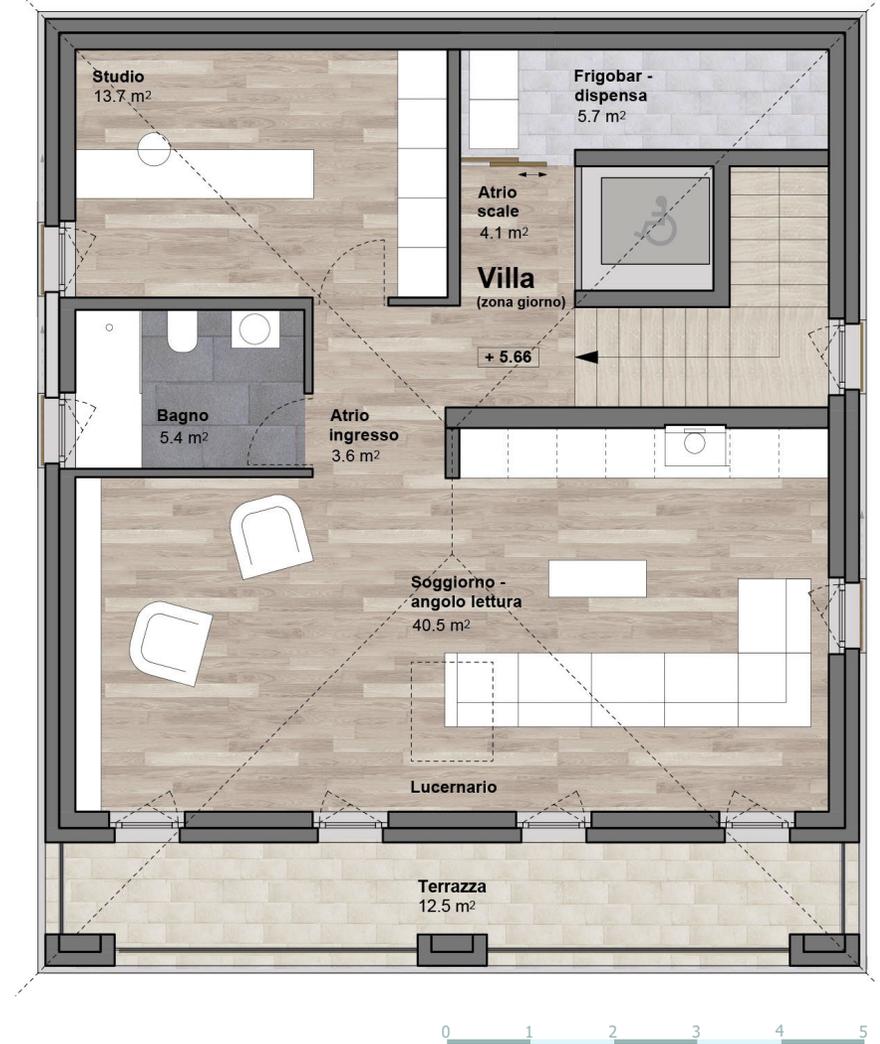


ARMADI su misura
inclusi nel prezzo
di vendita
ante laccate opaco
colore BIANCO
apertura push/pull

DESCRIZIONE

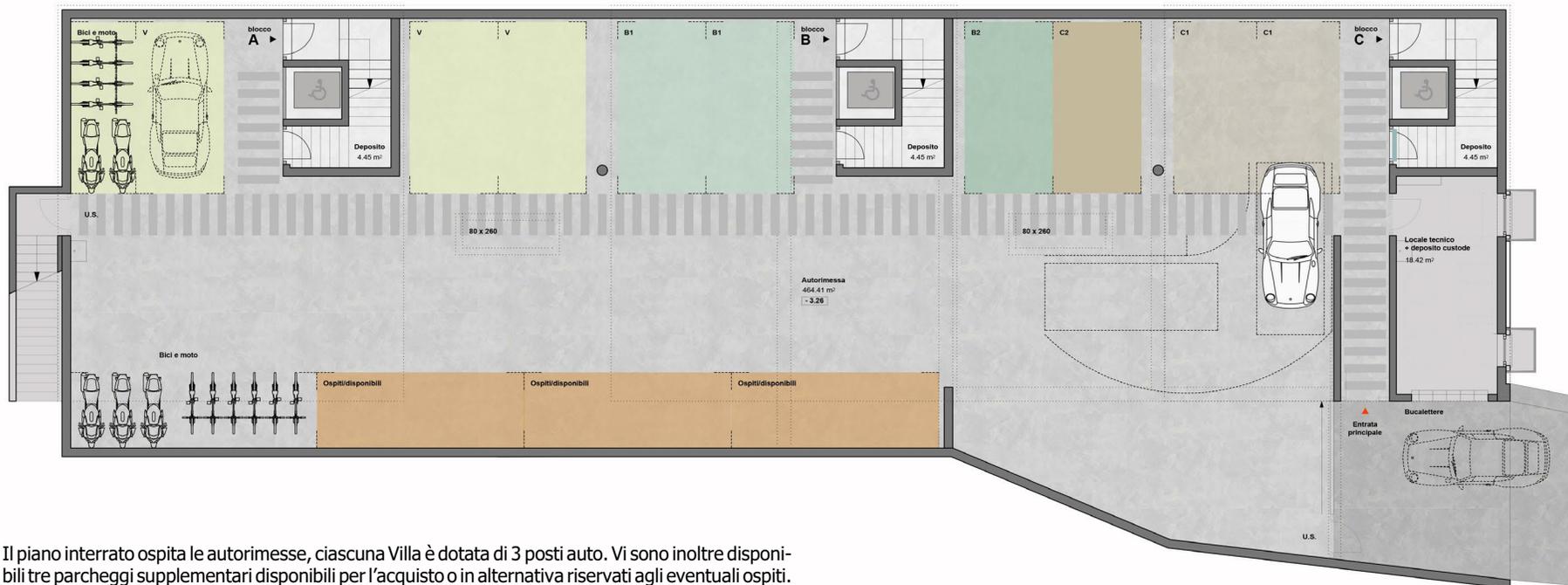
L'ultimo livello della villa si affaccia su una terrazza dal quale è possibile ammirare il verde panorama circostante la residenza.

Il piano sottotetto si presenta come una grande zona giorno completa di angolo lettura con camino, completano lo spazio un intimo studio, frigobar e bagno al piano.



PIANO INTERRATO basement

VILLA
previsti 3 posti auto



Il piano interrato ospita le autorimesse, ciascuna Villa è dotata di 3 posti auto. Vi sono inoltre disponibili tre parcheggi supplementari disponibili per l'acquisto o in alternativa riservati agli eventuali ospiti. Troviamo inoltre un posteggio bici e moto comune.



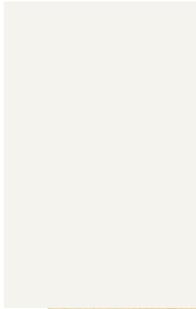
MATERIALI

floors and walls

COLORAZIONI



crema



pareti e soffitto
pitturate bianche
RAL 9010
o altro bianco
da definire al campione



sabbia



malto



chalk



dust



graphite

FORMATI PIATRELLE

60 x 60 pavimento

30 x 60 parete

PARQUET

parquet di rovere spazzolato
olio naturale
verniciato opaco



PIASTRELLE

piastrelle in gres porcellanato rettificato
texture ardesia
superficie materica
palette colori naturali e neutri



pareti e soffitto
pitturate bianche
RAL 9010
o altro bianco
da definire al campione



BOX DOCCIA
scorrevole nicchia-walk in
cristallo crystal clear
trattamento anticalcare
telaio minimale
1 lato fisso + scorrevole

PIATTO DOCCIA
a filo pavimento
canaletta lineare di scarico
smontabile e pulibile



SOFFIONE DOCCIA
finitura cromo
forma tondo
braccio a parete

RUBINETTERIA

lavabo+ bidet monoforo
finitura cromo
mixer doccia con deviatore
linee essenziali stondate



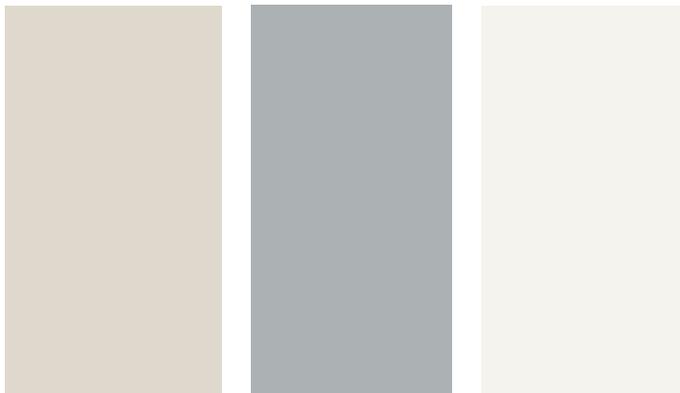
MOBILE BAGNO
lineare a due cassette
bacinella in appoggio
finitura chiara al campione

WC
filomuro sospeso
sedile softclose in resina
scarico newflush silenzioso
senza brida



GRES EFFETTO PIETRA

CUCINA



ANTE laccatura opaca
colori neutri al campione



APERTURA - profilo a Gola



VILLA - esempio configurazione



TOP in quarzo bianco lucido
tipo Quarella Bianchissimo sp. 2cm



LAVELLO sottotop
in acciaio inox L 50 cm



V-ZUG Forno a vapore
vetro specchiato nero H 45 cm



V-ZUG Forno combi
vetro specchiato nero H 60 cm



V-ZUG Piano cottura induzione
vetro nero L 60 cm, 4 zone cottura

VARIANTI

Su richiesta dell'acquirente per i blocchi B e C è possibile realizzare due appartamenti composti da un appartamento duplex al piano terra e primo piano e un appartamento 2.5 locali al secondo piano.

Di seguito trovate una proposta adattabile secondo le esigenze dell'acquirente.

DUPLEX

Interior suggestion



2.5 LOCALI Interior suggestion





DESCRIZIONE DUPLEX

L'appartamento Duplex si articola su due livelli.

Il piano terra, affacciato su giardino privato presenta una grande zona living open space con zona pranzo- cucina e soggiorno annesso. Al piano si trovano inoltre tutti i locali di servizio quali bagno, hobby e pratica cantina con lavanderia.

Il secondo livello del duplex accessibile tramite scala interna privata o vano scala comune, è occupato dalla zona notte.

La camera padronale è dotata di bagno privato con grande doccia e cabina armadio.

Le due ampie camere da letto matrimoniali, o all'occorrenza singole, presentano un ampio bagno in comune, anche esso dotato di grande doccia in nicchia.

I diversi ambienti sono collegati da un generoso atrio di ingresso completo di armadio.



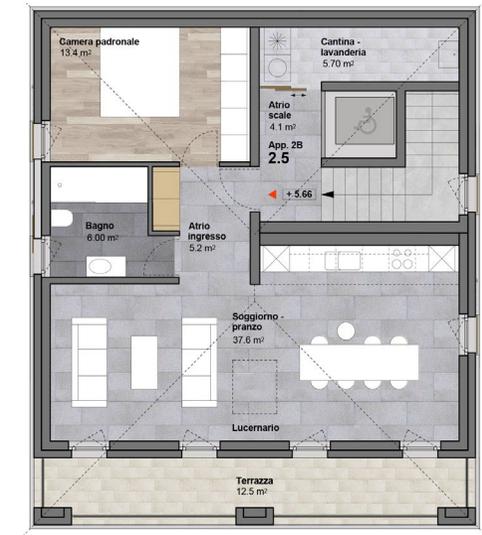
DESCRIZIONE 2.5 LOCALI

L'appartamento tipologia 2.5 locali è situato all'ultimo livello.

L'appartamento è accessibile direttamente dal livello sotterraneo dei parcheggi.

La zona giorno si presenta come ampia e luminosa grazie alle quattro finestre affacciate sulla terrazza ed ad una grande finestra velux.

Sul retro sono collaccate zona notte e una pratica cantina lavanderia di servizio.



INFO & CONTACTS



sig. GABRIELE DELLATORRE
MAIL : info@ennio-ferrari.ch
TEL : +41(0)91 8633355
www.ennio-ferrari.ch/immobiliare

Residenza **COLLINA D'ORO** MONTAGNOLA



ESECUTORE: IMPRESA TOTALE ENNIO FERRARI SA

PROMOTORE: COIRI IMMOBILIARE SA