

Impresa Generale e vendita:

ARCHITRAD

Studio d'Architettura:

ARCHICONSTRUCT

7 APPARTAMENTI DI LUSSO
VISTA LAGO DI LUGANO
3 ½ e 4 ½ LOCALI



RESIDENZA RONCO - COMANO



Architrad
Via Povrò 16
6900 Massagno
Arch. Thomas Buergisser
T: 0041 91 950 84 30
C: 0041 79 623 99 64
info@archiconstuct.ch
www.archiconstruct.ch

COMANO
Eletto nel 2016 come il sesto Comune più attraente della Svizzera, Comano si caratterizza per l'alta qualità di vita, la presenza di ampi spazi verdi e la facilità d'accesso a tutti i principali servizi (moltiplicatore: 75%).

RR
Comano
High Class Living

Residenza Ronco Comano - Contesto

In una delle zone più esclusive di Lugano, nel cuore verde del comune di Comano, in un nuovo complesso residenziale di sole sette unità abitative, proponiamo luminosi appartamenti 3.5 e 4.5 locali con vista mozzafiato a 180° sulla Val Colla e il lago di Lugano.

La Residenza Ronco beneficia di tutti i servizi che offre il comune di Comano come la nuova scuola dell'infanzia e scuola elementare, banche, negozi, farmacia, bar, ristoranti ed alberghi. La sua vicinanza a Lugano e Vezia completa tutte le comodità necessarie. Il nuovo complesso abitativo è posizionato strategicamente ai margini della zona Ronchi ed è accessibile da Via Preluna, strada cantonale che da Comano scende verso Canobbio. La forte pendenza naturale del terreno garantisce un ottimo soleggiamento per tutti gli appartamenti. Il bosco a monte e la sistemazione esterna del sito con ampie zone verdi dà un senso di tranquillità e benessere.

Appartamenti moderni di alto standing

Il nuovo volume unico di tre piani abitabili e un piano interrato per posteggi è disposto parallelamente al pendio degradante e allineato con il confine del bosco sul lato ovest. Sfruttando il dislivello naturale del terreno, si creano dei giardini e terrazze pianeggianti sui lati ad uso esclusivamente privato.

Il piano interrato è stato studiato per avere ampi posteggi ed una circolazione comoda per manovre. All'interno dell'autorimessa si trovano quindici posteggi privati, alcuni di essi con ripostiglio. All'esterno ci sono altri sette posteggi di cui due riservati ai visitatori. Dal piano autorimessa l'ingresso veicolare e pedonale dà accesso alla circolazione verticale dell'edificio. Un altro ingresso è situato al piano terreno dove si trovano le bucalettere e il videocitofono. Gli appartamenti variano in grandezza da 3 ½ a 4 ½ locali. Ogni appartamento è completo di ampie terrazze, locali generosi ed una lavanderia / ripostiglio incorporata. Inoltre si offre la possibilità di modificare gli spazi interni e scegliere tra le varie finiture di alto standing.



RR
Comano
High Class Living

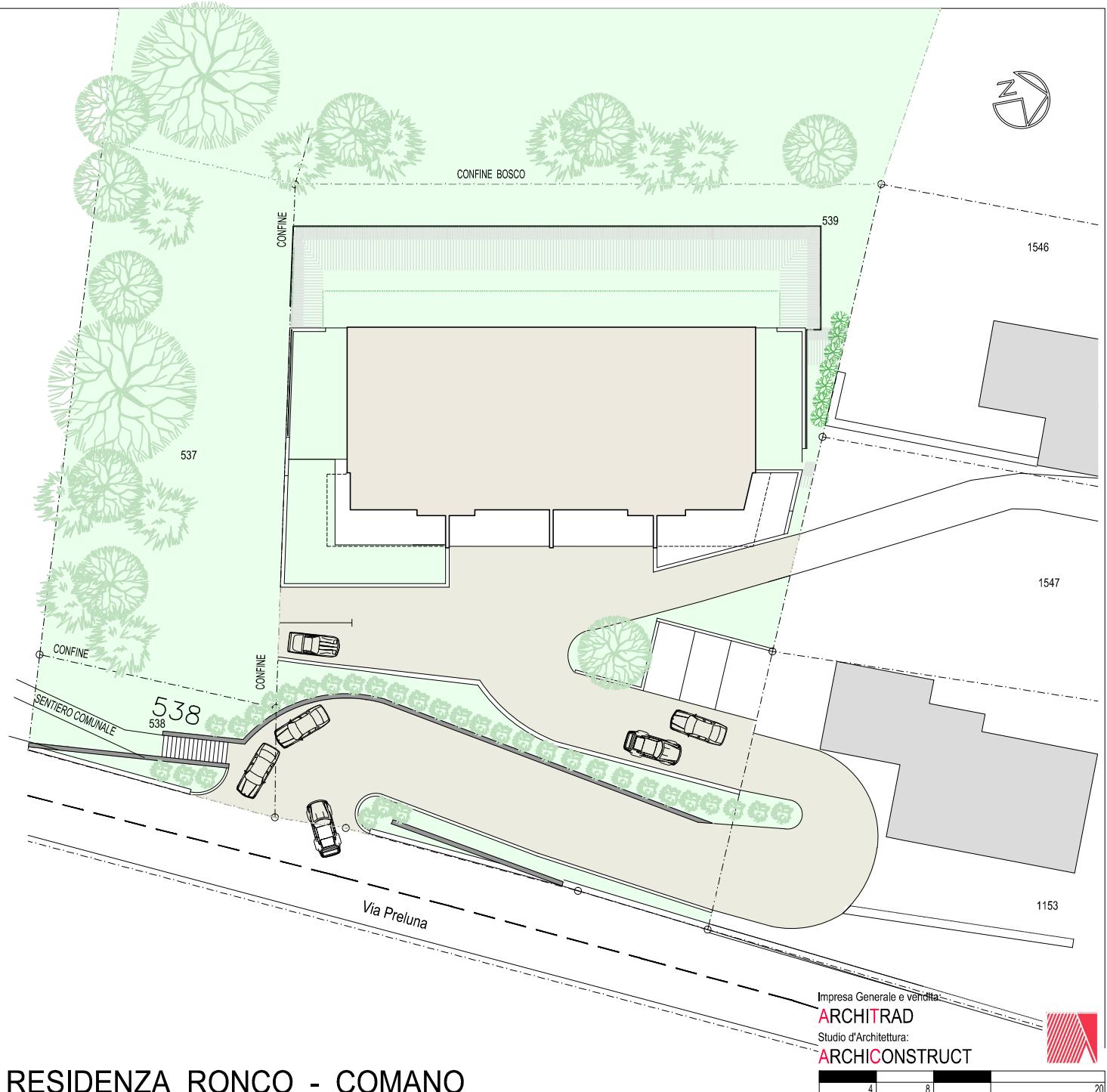
RESIDENZA RONCO - COMANO

Alcuni punti di vantaggio:

- Vista a 180° sulla Val Colla e il lago di Lugano
- ottimo soleggiamento tutto l'anno
- impianti elettrici con domotica di base;
- impianto fotovoltaico sul tetto di 30 kWp che, secondo i calcoli, soddisfa il fabbisogno energetico del riscaldamento, acqua calda, ed illuminazione delle parti in comune;
- riscaldamento con una pompa di calore di ultima generazione a bassi consumi riversabile in estate per raffrescamento;
- terrazze molto ampie con parapetti in cristallo;
- progettazione con una particolare attenzione alle problematiche foniche/acustiche e termiche per garantire un benessere e bassi consumi energetici.

Sistemazione esterna

- 7 posteggi esterni, 2 riservati ai visitatori
- accesso veicolare completamente nuovo
- illuminazione dei percorsi esterni
- sentiero comunale fino al nucleo di Comano
- ampie zone verdi



PIANO DI SITUAZIONE

RESIDENZA RONCO - COMANO

Impresa Generale e vendita

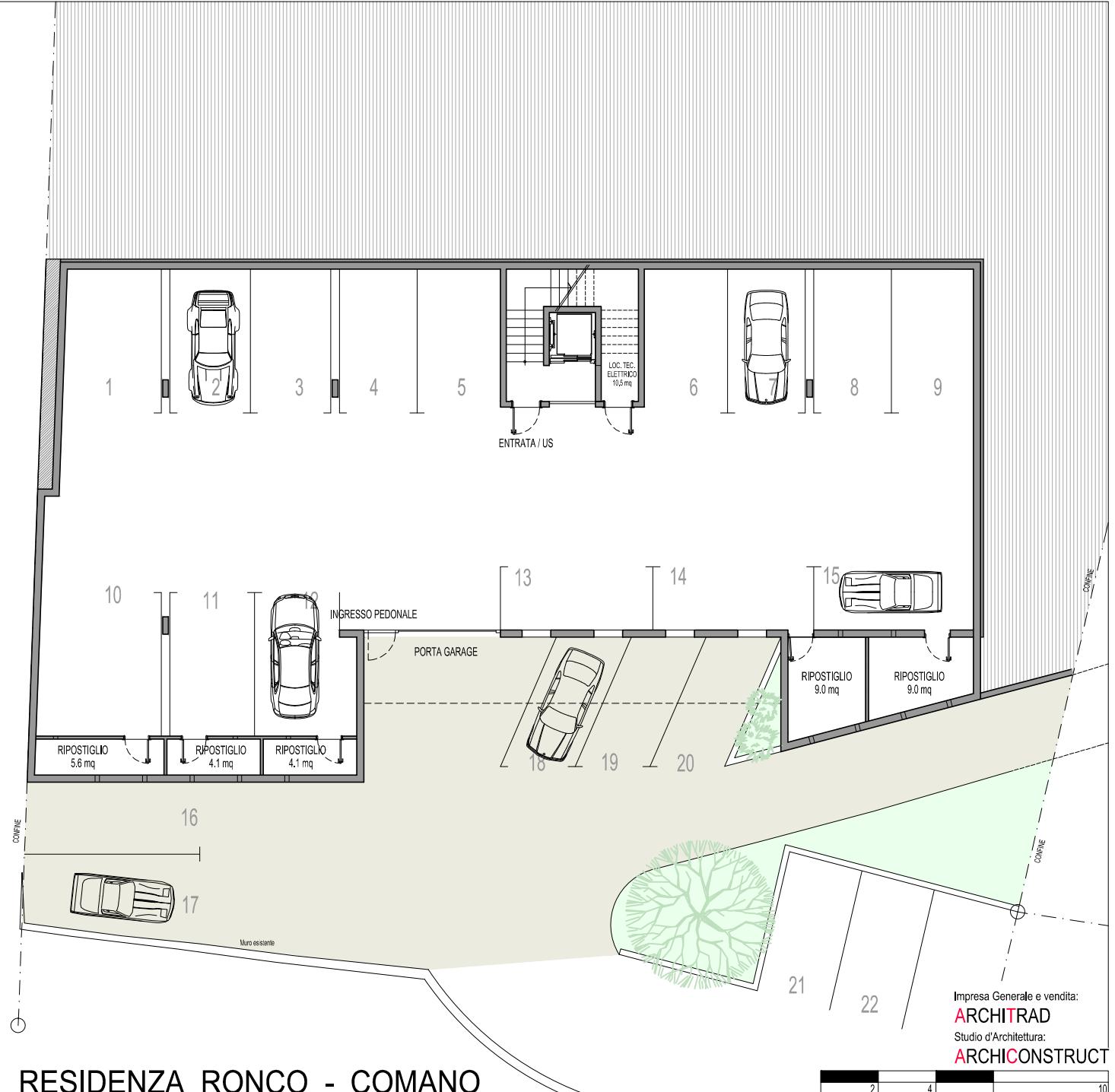
ARCHITRAD

Studio d'Architettura:

ARCHICONSTRUCT



- 15 posteggi molto ampi, 5 con ripostiglio
- 7 posteggi esterni, due riservati ai visitatori
- una circolazione comoda per manovre
- pavimentazione in resina
- porta garage automatica
- predisposizione per ricarica delle macchine elettriche
- illuminazione di design





RESIDENZA RONCO - COMANO

POSTEGGI:

- 1 - Posteggio grande 17.5 mq per auto e moto
- 2 - 9 - Posteggi auto 14.5 mq
- 10 - Posteggio molto grande 22 mq per auto e moto
con ripostiglio privato di 5.6 mq
- 11 - Posteggio auto 15.5 mq
con ripostiglio privato di 4.1 mq
- 12 - Posteggio grande 16.8 mq per auto e moto
con ripostiglio privato di 4.1 mq
- 13 - Posteggio auto 12 mq
- 14 - Posteggio auto 12.3 mq
con grande ripostiglio privato di 9.0 mq
- 15 - Posteggio auto 12.3 mq
con grande ripostiglio privato di 9.0 mq
- 16 - 20 Posteggi esterni
- 21 - 22 Posteggi esterni riservati ai visitatori

Impresa Generale e vendita:

ARCHITRAD

Studio d'Architettura:

ARCHICONSTRUCT

PIANO AUTORIMESSA

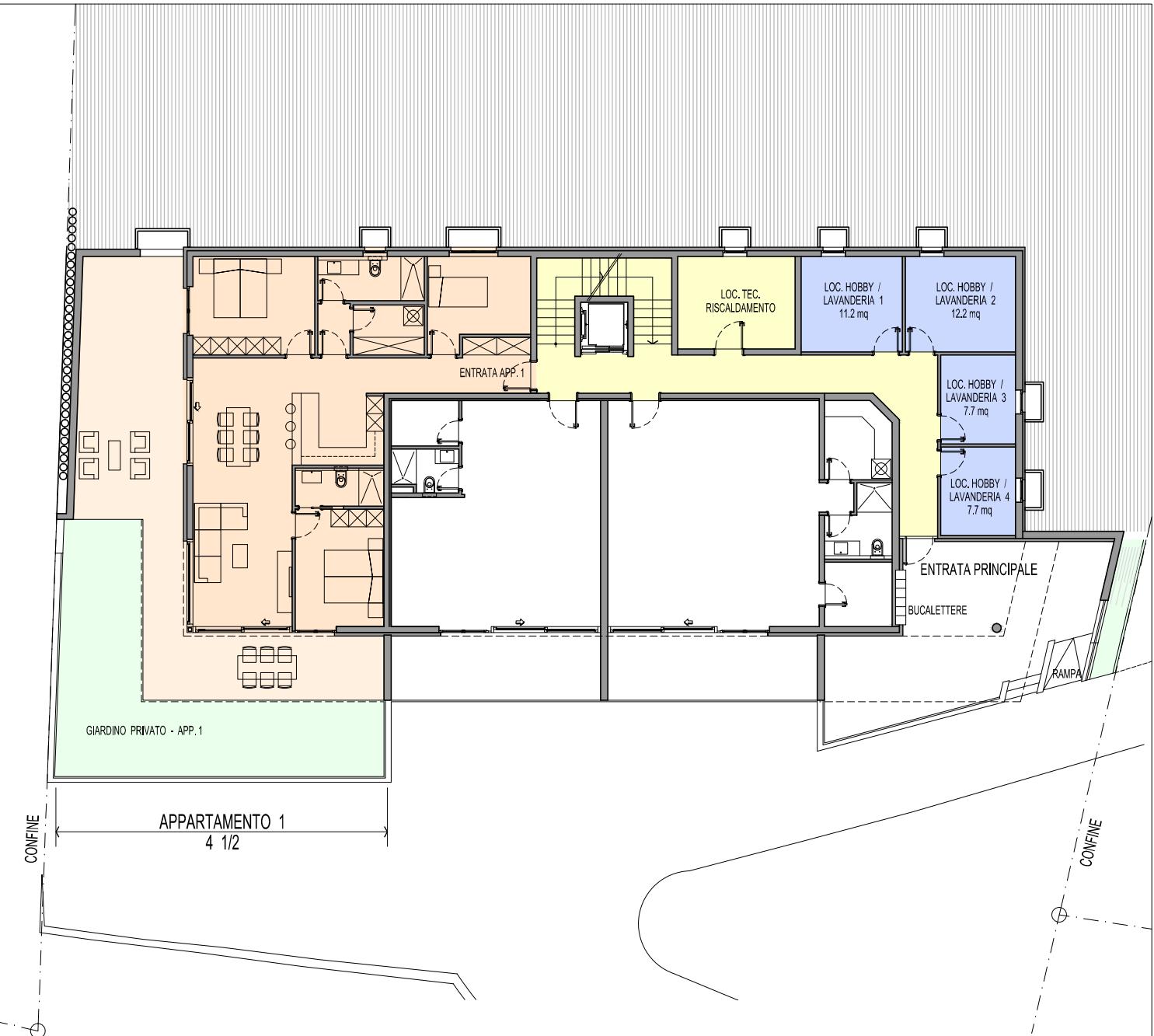


- Appartamento 1 4 1/2 locali

- 117 m² SUL
- grande terrazza e portico
- doppi servizi
- giardino privato

- locali hobby / lavanderie

1. 11.2 m² netti
2. 12.2 m² netti
3. 7.7 m² netti
4. 7.7 m² netti





Ingresso e zone in comune

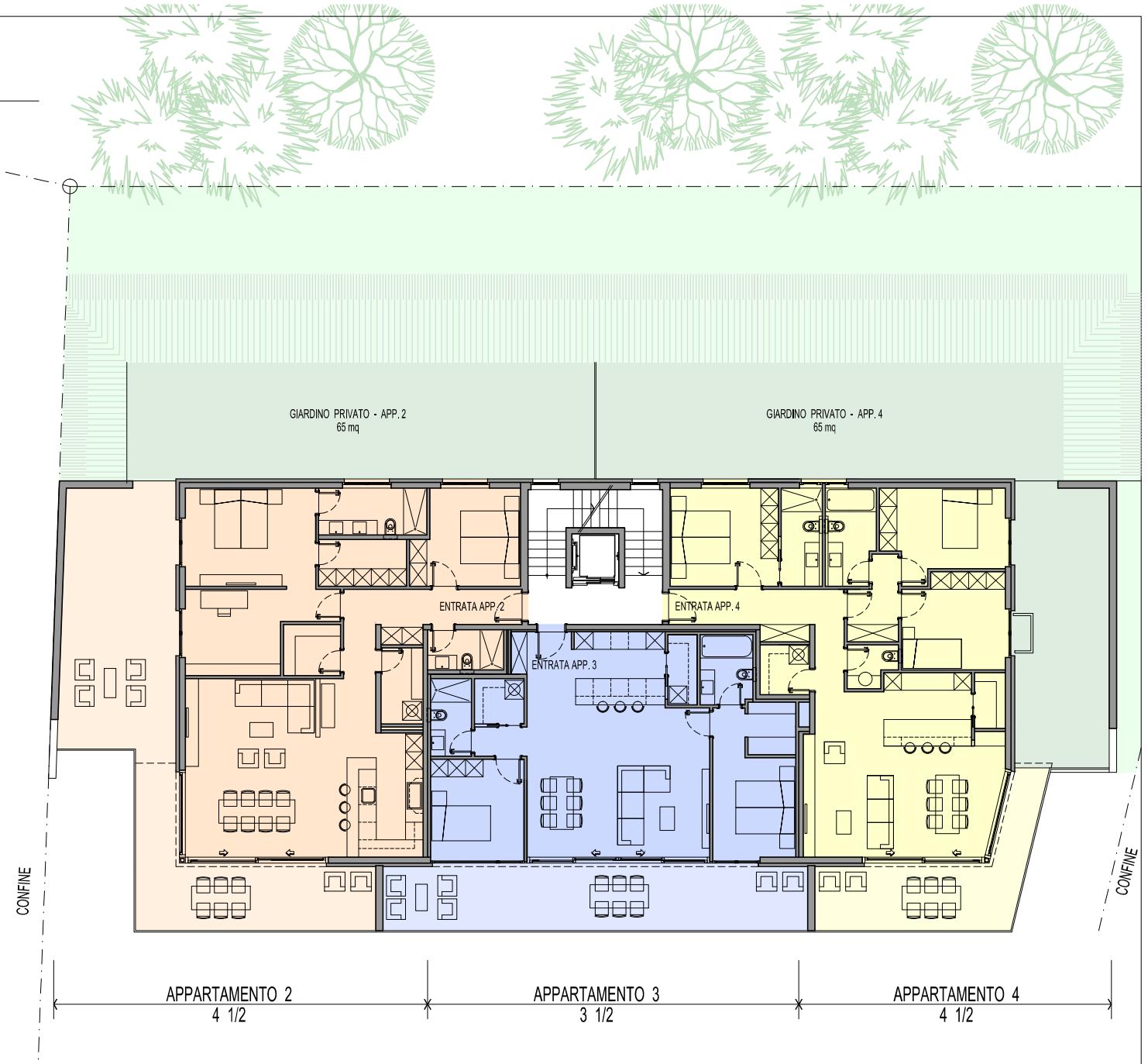
- entrata principale coperto
- bucalettere
- videocitofono
- rampa di accesso per invalidi e carrozzine



- Appartamento 2 4 1/2 locali
- 135 m² SUL
- doppi servizi
- grandissima terrazza in due zone
- grande giardino privato

- Appartamento 3 3 1/2 locali
- 96 m² SUL
- doppi servizi
- grande terrazza

- Appartamento 4 4 1/2 locali
- 123 m² SUL
- tripli servizi
- grande terrazza
- grandissimo giardino in due zone





- Appartamento 5 4 1/2 locali

- 123 m² SUL

- tripli servizi

- grande terrazza

- Appartamento 6 3 1/2 locali

- 108 m² SUL

- doppi servizi

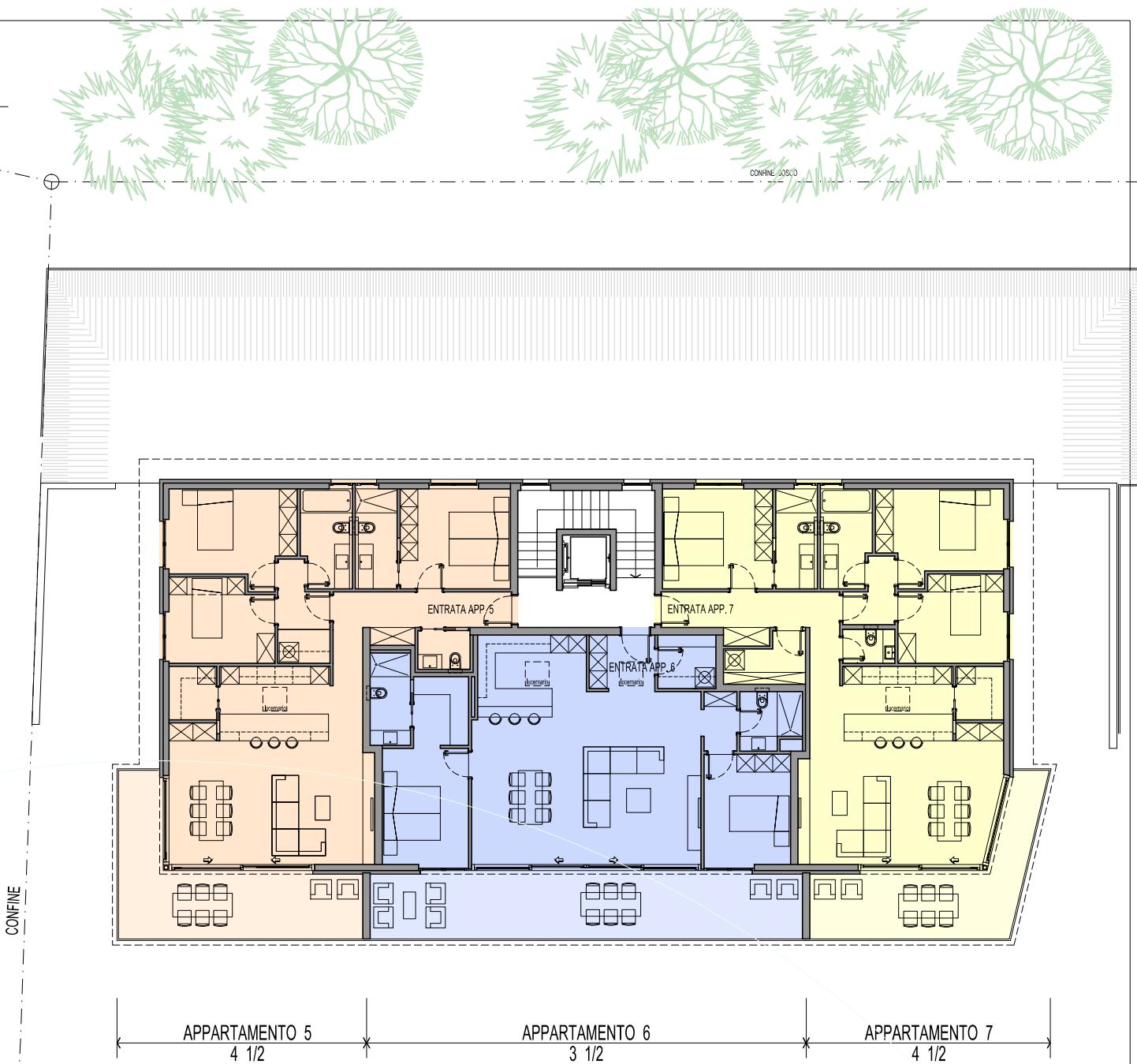
- grande terrazza

- Appartamento 7 4 1/2 locali

- 123 m² SUL

- tripli servizi

- grande terrazza



SECONDO PIANO

RESIDENZA RONCO - COMANO



APPARTAMENTO 5
4 1/2

APPARTAMENTO 6
3 1/2

APPARTAMENTO 7
4 1/2



- Appartamento 1 4 1/2 locali
- 117 m² SUL
- grande terrazza e portico
- doppi servizi
- giardino privato

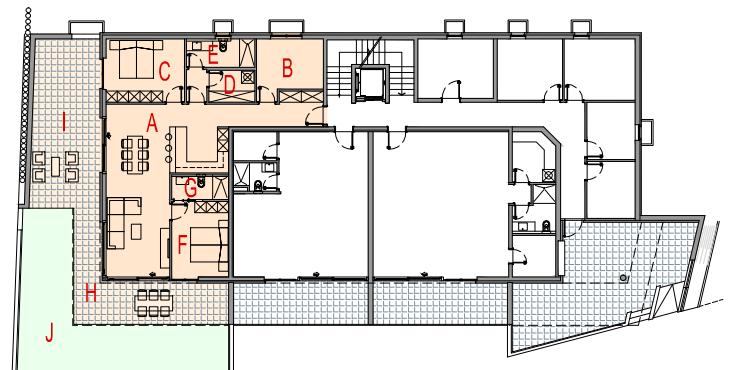


Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT



RESIDENZA RONCO - COMANO

PIANO TERRENO - APPARTAMENTO 1

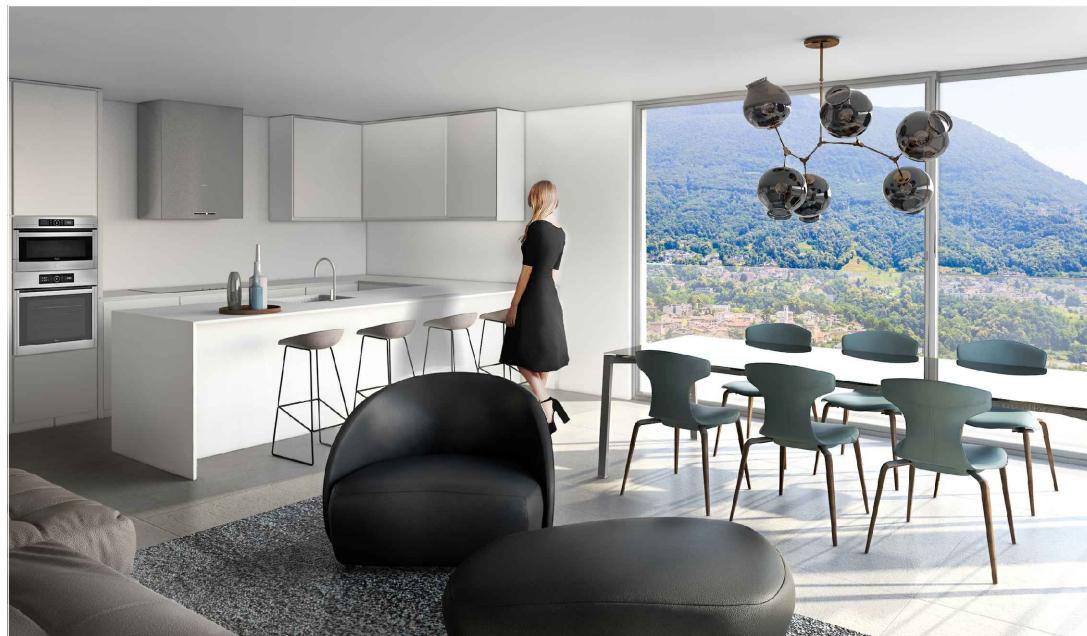


APPARTAMENTO 1:

- A - Zona giorno / Entrata: 50.0 mq
- B - Camera 1 / Studio: 10.1 mq
- C - Camera 2: 13.9 mq
- D - Lavanderia / Deposito: 4.1 mq
- E - Bagno 1: 5.4 mq
- F - Camera matrimoniale: 12.3 mq
- G - Bagno 2: 3.9 mq
- H - Terrazza: 24.5 mq
- I - Portico: 32.1 mq
- J - Giardino privato: 46.2 mq



- Appartamento 2 4 1/2 locali
- 135 m² SUL
- doppi servizi
- grandissima terrazza in due zone
- grande giardino privato

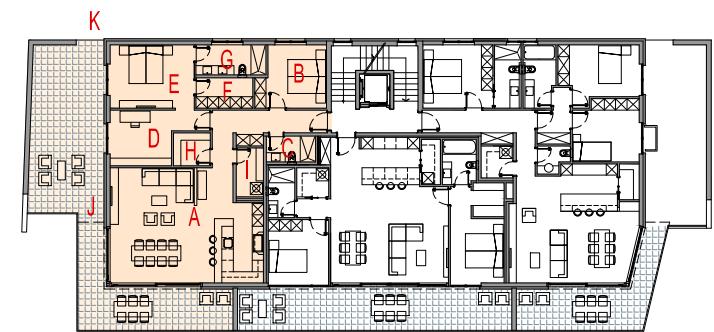


Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT



RESIDENZA RONCO - COMANO

1° PIANO - APPARTAMENTO 2



APPARTAMENTO 2:

- A - Zona giorno / Entrata: 56.9 mq
- B - Camera 1: 11.5 mq
- C - Bagno 1: 3.6 mq
- D - Camera 2 / Studio: 9.5 mq
- E - Camera 3 - Matrimoniale: 15 mq
- F - Guardaroba: 4.8 mq
- G - Bagno 2: 5.9 mq
- H - Ripostiglio: 3.4 mq
- I - Lavanderia / Deposito: 3.7 mq
- J - Terrazza: 59.5 mq
- K - Giardino privato: 65 mq



- Appartamento 3 3 1/2 locali
- 96 m² SUL
- doppi servizi
- grande terrazza



Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT

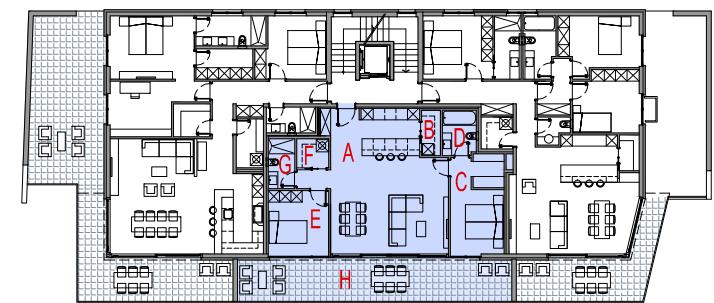


RESIDENZA RONCO - COMANO

1° PIANO - APPARTAMENTO 3



RESIDENZA RONCO - COMANO



APPARTAMENTO 3:

- A - Zona giorno / Entrata: 46.7 mq
- B - Ripostiglio: 2.4 mq
- C - Camera matrimoniale / Guardaroba: 14.7 mq
- D - Bagno 1: 4.2 mq
- E - Camera: 11.1 mq
- F - Lavanderia / Deposito: 2.6 mq
- G - Bagno 2: 3.7 mq
- H - Terrazza: 33.0 mq

Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT

1° PIANO - APPARTAMENTO 3



- Appartamento 4 4 1/2 locali
- 123 m² SUL
- tripli servizi
- grande terrazza
- grandissimo giardino in due zone

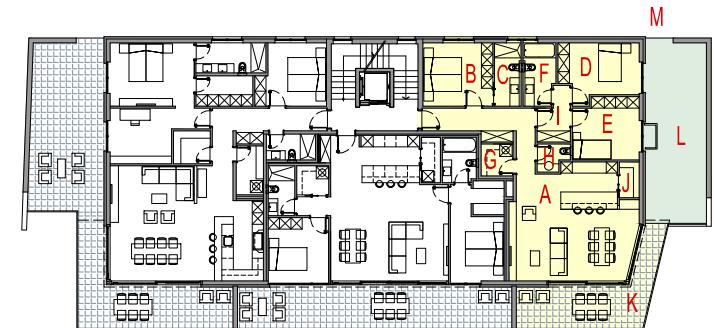


Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT



RESIDENZA RONCO - COMANO

1° PIANO - APPARTAMENTO 4



APPARTAMENTO 4:

- A - Zona giorno / Entrata: 48.2 mq
- B - Camera matrimoniale: 12.4 mq
- C - Bagno 1: 4.7 mq
- D - Camera 2: 12.1 mq
- E - Camera 3: 11.5 mq
- F - Bagno 2: 5.6 mq
- G - Lavanderia / Deposito: 2.9 mq
- H - Bagno Ospiti: 2.2 mq
- I - Atrio notte: 4.2 mq
- J - Ripostiglio: 2.0 mq
- K - Terrazza: 20.1 mq
- L - Giardino privato 1: 31.2 mq
- M - Giardino privato 2: 65 mq



- Appartamento 5 4 1/2 locali
- 123 m² SUL
- tripli servizi
- grande terrazza

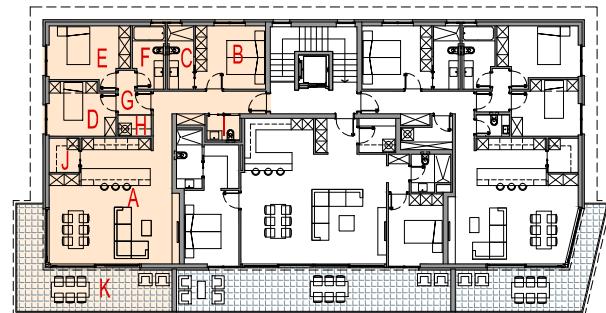


Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT



RESIDENZA RONCO - COMANO

2° PIANO - APPARTAMENTO 5



APPARTAMENTO 5:

- A - Zona giorno / Entrata: 50.9 mq
- B - Camera 1 - matrimoniale: 12.4 mq
- C - Bagno 1: 4.7 mq
- D - Camera 2: 10.2 mq
- E - Camera 3: 12.0 mq
- F - Bagno 2: 5.6 mq
- G - Atrio notte: 3.1 mq
- H - Lavanderia / Ripostiglio: 2.2 mq
- I - Bagno Ospiti: 2.3 mq
- J - Ripostiglio: 2.9 mq
- K - Terrazza: 23.5 mq



- Appartamento 6 3 1/2 locali
- 108 m² SUL
- doppi servizi
- grande terrazza

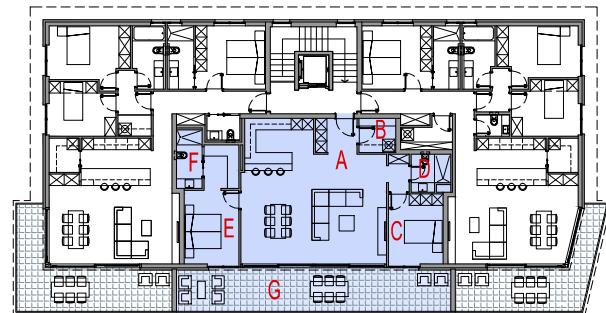


Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT



RESIDENZA RONCO - COMANO

2° PIANO - APPARTAMENTO 6



APPARTAMENTO 6:

- A - Zona giorno / Entrata: 57.9 mq
- B - Ripostiglio / Lavanderia: 3.5 mq
- C - Camera 1: 10.9 mq
- D - Bagno 1: 3.8 mq
- E - Camera 2 - Matrimoniale / Guardaroba: 16.0 mq
- F - Bagno 2: 4.2 mq
- G - Terrazza: 33.0 mq



- Appartamento 7 4 1/2 locali
- 123 m² SUL
- tripli servizi
- grande terrazza

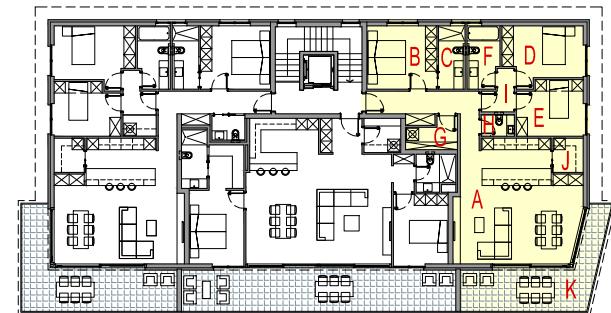


Impresa Generale e vendita:
ARCHITRAD
Studio d'Architettura:
ARCHICONSTRUCT



RESIDENZA RONCO - COMANO

1° PIANO - APPARTAMENTO 7



APPARTAMENTO 7:

- A - Zona giorno / Entrata: 50.0 mq
- B - Camera matrimoniale: 12.4 mq
- C - Bagno 1: 4.7 mq
- D - Camera 2: 12.0 mq
- E - Camera 3: 10.2 mq
- F - Bagno 2: 5.6 mq
- G - Lavanderia / Deposito: 3.9 mq
- H - Bagno Ospiti: 2.0 mq
- I - Atrio notte: 3.0 mq
- J - Ripostiglio: 2.9 mq
- K - Terrazza: 20.1 mq



Specifiche Costruttive e Descrizione Tecnica

Struttura portante e non portante

- Struttura interrata in cemento armato impermeabile
- Solette in cemento armato
- Elevazioni di facciata in muratura di cotto o cemento armato
- Pareti portanti interni in muratura di cotto o cemento armato
- Tetto piano in cemento armato
- Tavolati divisorii interni di cotto o pareti intelaiate e isolate fonicamente

Impianto sanitario, riscaldamento, ventilazione e cucine

- Produzione acqua calda sanitaria tramite pompa di calore
- Servizi igienici completamente arredati con ampia scelta di base
- Cucine completamente arredate (finiture di base: laccato lucido e top in granito spazzolato o lucido) e complete di elettrodomestici
- Riscaldamento con pompa di calore e distribuzione con serpentine a pavimento riversibile in estate per raffrescamento
- Conteggio di consumi e regolazione dell'impianto di riscaldamento individuale per appartamento
- Ventilazione dei servizi igienici secondo la necessità

Impianto elettrico

- Impianto elettrico con domotica di base predisposta per la gestione in locale e da remoto di: riscaldamento, luci e motorizzazioni (tapparelle e lucernari).
- Predisposizione per un impianto d'allarme
- Corpi illuminanti nelle parti comuni (interni ed esterni), spot a soffitto nelle terrazze
- Quadro secondario in ogni appartamento
- Allacciamento telefono e TV in tutti i locali principali predisposti
- Videocitofono e sblocco elettrico per porte d'ingresso principali
- Predisposizione per ricarica delle macchine elettriche nell'autorimessa
- Porta dell'autorimessa con apertura automatica telecomandata

Ascensore

- Ascensore veloce con quattro fermate adatto alle persone disabili
- Porte telescopiche con finiture in acciaio inox spazzolato

Isolamento termico e fonico

- Isolamento termico e fonico sopra la soletta dell'autorimessa
- Isolamento termico e fonico di 40mm sotto i sottofondi di tutti i locali abitabili
- Isolamento tetto con isolazione termica e impermeabilizzazione
- Isolamento facciate con sistema cappotto, zona terrazze rivestito con granito

Serramenti

- Finestre e porte finestre degli appartamenti e delle parti comuni in legno / alluminio termolaccato colore esterno grigio antracite
- Porte d'entrata degli appartamenti di serie pesante (anta da 65mm), foniche (doppia guarnizione), ferramenta Security (3 punti di chiusura) e chiavi di sicurezza combinati
- Porte interne con cassetta applicata e ante con pannelli laccati.

Finiture

- Pavimenti nelle zone comuni rivestiti con pietra naturale
- Pavimento autorimessa in bettoncino finito a resina
- Pareti e soffitti dei locali abitabili con finitura in gesso e tinteggi bianco
- Pavimenti appartamenti a scelta (pietra, grès porcellanato pregiato o simile): prezzo stabilito al m² compreso posa, zoccolini e siliconi CHF 130.00 / m²
- Rivestimento pareti servizi igienici a scelta (pietra, grès porcellanato pregiato o simile): prezzo stabilito al m² compreso posa, zoccolini e siliconi CHF 130.00 / m²
- Terrazze e portici pavimentati in grès porcellanato formato grande colore grigio chiaro



APPARTAMENTI E LOCALI HOBBY

App. Numero	Piano	Locali	Superficie SUL / app. m ²	Superficie Terrazza / portico m ²	vendita 50% m ² terrazze	m ² giardino	vendita commerciale	VENDITA Prezzo CHF IVA comp.	Stato
App. 1	PT	4 1/2	117.00	57.00	28.50	46.20	145.50		riservato
App. 2	1°P	4 1/2	135.00	60.00	30.00	65.00	165.00		riservato
App. 3	1°P	3 1/2	96.00	32.00	16.00	--	112.00	1'050'000.00	
App. 4	1°P	4 1/2	123.00	20.00	10.00	96.10	133.00	1'250'000.00	
App. 5	2°P	4 1/2	123.00	24.00	12.00	--	135.00	1'280'000.00	
App. 6	2°P	3 1/2	108.00	33.00	16.50	--	124.50	1'180'000.00	
App. 7	2°P	4 1/2	123.00	20.00	10.00	--	133.00	1'240'000.00	
Loc. Hobby 1	PT	1	13.00	--	--	--	13.00		riservato
Loc. Hobby 2	PT	1	14.00	--	--	--	14.00	45'000.00	
Loc. Hobby 3	PT	1	9.00	--	--	--	9.00	30'000.00	
Loc. Hobby 4	PT	1	9.00	--	--	--	9.00	30'000.00	

POSTEGGI INTERNI / ESTERNI

Posteggio N.	Piano	Rip.	m ² eff. Posteggio	m ² eff. Ripostiglio	VENDITA Prezzo CHF IVA comp.	Stato
1	Garage	NO	17.50		60'000.00	
2	Garage	NO	14.50		50'000.00	
3	Garage	NO	14.50		50'000.00	
4	Garage	NO	14.50		50'000.00	
5	Garage	NO	14.50		50'000.00	
6	Garage	NO	14.50		50'000.00	
7	Garage	NO	14.50		50'000.00	
8	Garage	NO	14.50			riservato
9	Garage	NO	14.50			riservato
10	Garage	SI	22.00	5.60	80'000.00	
11	Garage	SI	15.50	4.10	65'000.00	
12	Garage	SI	16.80	4.10	65'000.00	
13	Garage	NO	12.00			riservato
14	Garage	SI	12.30	9.00		riservato
15	Garage	SI	12.30	9.00		riservato
16	esterno	--	--			riservato
17	esterno	--	--			riservato
18	esterno	--	--		25'000.00	
19	esterno	--	--		25'000.00	
20	esterno	--	--		25'000.00	
21	esterno	--	--			Visitatori
22	esterno	--	--			Visitatori

TABELLA RIASSUNTIVA e PREZZI DI VENDITA

7 APPARTAMENTI DI LUSSO A COMANO VISTA LAGO 3 ½ e 4 ½ LOCALI

Residenza Ronco Comano

La documentazione di vendita non è un documento contrattuale. Non sono da escludere cambiamenti nell'esecuzione. Le visualizzazioni (render) sono delle proposte di esecuzione che possono differire dai piani esecutivi e le finiture che sono comprese. Tutte le superfici indicate possono variare dell' +/- 1%. La superficie dei giardini è da considerarsi approssimativa.



Architrad
 Via Povrò 16
 6900 Massagno
 Arch. T. Buergisser
 T: 0041 91 950 84 30
 C: 0041 79 623 99 64
info@archiconstruct.ch
www.archiconstruct.ch



