



RESIDENZA LE TERRAZZE

LUGANO - RUVIGLIANA

London

RHR Limited | 19 Cavendish Square | London W1A 2AW | Phone: 0044 776 631 17 61

Real Flex Plc | | 6th Floor | 32 Ludgate Hill | London EC4M7DR

Phone: 0044 207 329 67 88 | Fax: 0044 207 581 26 89 | uk@high-return.com

Dublin

RHR Advisors Ltd | Clanwilliam Terrace 20 | Dublin 2

Phone: 003531 676 37 01 | Fax: 003531 676 37 01 | dublin@high-return.com

Lugano

3rd floor | Via Frasca 3 | 6900 Lugano

Phone: 0041 76 577 93 05 | Fax: 0041 91 972 11 21 | info@high-return.com

RESIDENZA LE TERRAZZE



Residenza
"Le Terrazze"

LUGANO - ALBONAGO

LA SITUAZIONE GENERALE

Il progetto si sviluppa su due mappali per una superficie complessiva di 4450 mq di terreno edificabile situato in zona R2 del comune di Lugano, più precisamente nella sezione Albonago-Viganello. Albonago è una piccola frazione del comune di Lugano posta sul versante ovest del Monte Brè.

Questa zona è caratterizzata da un'edificazione prevalentemente di ville, piccole palazzine e case di vacanze, in quanto gode di un'ottima vista lago e di un bel panorama aperto sulla città e sulle montagne circostanti.

La particolare posizione e la vicinanza con la città permette un facile e comodo accesso a tutti i servizi pubblici come ad esempio bus, scuole, farmacie e centri commerciali.

Tutti gli appartamenti sono orientati a sud-ovest e si aprono su un'ampia terrazza esterna.

Architettonicamente si è quindi optato per cinque stabili uguali visti dall'esterno e appoggiati su un terrazzamento in pietra naturale e per una suddivisione differenziata degli spazi interni degli appartamenti.

Le grandi terrazze esterne e lo sfruttamento del tetto come giardino pensile con mini piscine, sono gli elementi caratterizzanti di questo progetto, che cerca di godere al massimo dell'ambiente circostante.



IL PROGETTO

Il progetto prevede l'edificazione di 5 piccole palazzine costruite sopra uno zoccolo all'interno del quale sono integrati i garage e le entrate di tutti gli appartamenti.

Questa particolare soluzione permette di creare un facile e diretto accesso ad ogni appartamento e di eliminare il rumore del traffico dando una maggiore superficie verde a tutta la residenza.

Ogni edificio è pensato in modo indipendente, sia per quanto riguarda il riscaldamento, sia per i locali rifugio, le lavanderie, i locali tecnici e i posteggi. La suddivisione in 5 blocchi è segnata anche dalla sistemazione esterna dei giardini che, pur legandosi con dei muri di sostegno del terreno, si divide in seguito con percorsi pedonali che segnano l'entrata principale e il giardino di ogni stabile.

Le costruzioni si sviluppano su tre livelli abitati fuori terra e su uno interrato al quale sono ubicati gli accessi alle palazzine e i 32 posteggi coperti, con l'entrata veicolare che avviene tramite una strada interrata. Ogni palazzina presenta il proprio atrio d'entrata, con l'ascensore e il vano scala condominiale, e una scala esterna per gli ospiti e per i giardinieri.

I localitecnici si trovano sempre al piano terra di ogni blocco.



GLI EDIFICI

Stabili A, B e C: Composti da tre appartamenti.

Piano terra: a nord locale riscaldamento, lavanderia, rifugio e cantine; a sud un appartamento di 2,5 locali, mq 63, con giardino privato.

Primo piano: un appartamento di 4,5 locali, tre camere da letto, doppi servizi, cucina aperta con pranzo e soggiorno.

Secondo piano: medesimo appartamento del primo piano, ma con l'uso esclusivo del tetto-terrazza.

Stabile D: Composto da due appartamenti duplex.

Piano terra: a nord locale riscaldamento, lavanderia, rifugio e cantine; a sud un appartamento di 2,5 locali, mq 63, con giardino privato.

Primo piano: un appartamento duplex di 3,5 locali, zona notte al piano terra, zona giorno al primo piano, due camere da letto, doppi servizi, cucina aperta con pranzo e soggiorno.

Secondo piano: un grande appartamento duplex di 5,5 locali, zona notte al primo piano, zona giorno al secondo piano, 4 camere, tripli servizi, cucina aperta con pranzo e soggiorno, uso esclusivo della terrazza-tetto.

Stabile E: Composto da 5 appartamenti di 2,5 locali.

Piano terra: a nord locale riscaldamento, lavanderia, rifugio e cantine; a sud un appartamento di 2,5 locali, mq 63, con giardino privato.

Primo piano: 2 appartamenti di 2,5 locali e di mq 68.
Secondo piano: 2 appartamenti di 2,5 locali e di mq 68.

LA STRUTTURA E I MATERIALI

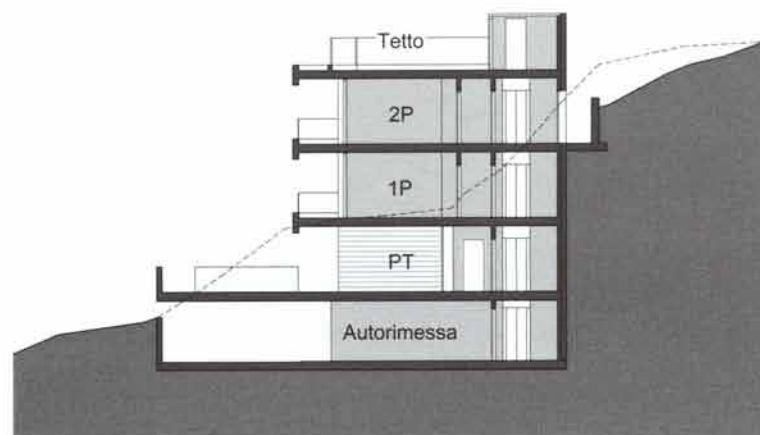
La struttura portante di tutta l'edificazione è in calcestruzzo armato. Essa, esternamente, è rivestita con un pacchetto composto da uno speciale strato di isolamento termico dello spessore di 10 cm, da una ventilazione di 3 cm e da un rivestimento facciavista in mattoni splittati bianchi dello spessore di 7 cm.

All'interno, le pareti e i soffitti sono finiti con intonaco a gesso o stabilitura, mentre i pavimenti degli appartamenti sono in pietra naturale e legno.

I serramenti sono in alluminio, e sono trattati con una termolaccatura di colore bianco. Hanno speciali doppi vetri isolanti e sono forniti di lamelle quale sistema di oscuramento e protezione solare.

Il tetto della casa è agibile ed è isolato con un isolamento termico di 14cm. Lo strato pedonabile è un rivestimento in lastre di pietra naturale.

Ogni stabile è riscaldato con una termopompa aria-aria completa di recuperatore statico, e il raffrescamento avviene con l'inversione di ciclo della pompa di calore. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con un bollitore da 500 litri combinato con dei collettori solari posati sul tetto.



SITUAZIONE GENERALE



PIANO GARAGE INTERRATO



PIANO TERRENO



PRIMO PIANO



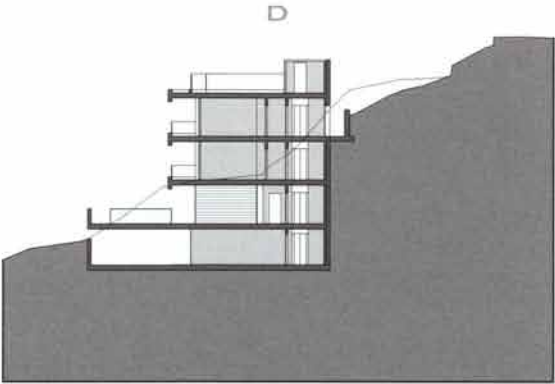
SECONDO PIANO



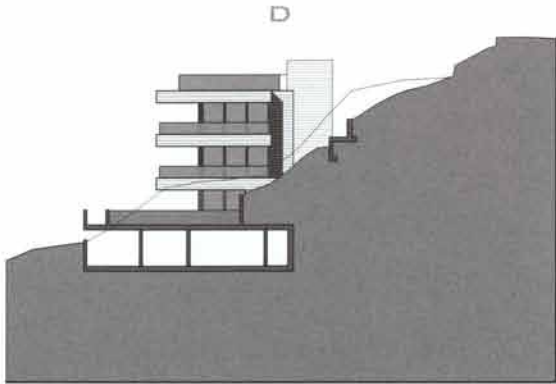
PIANO TETTO



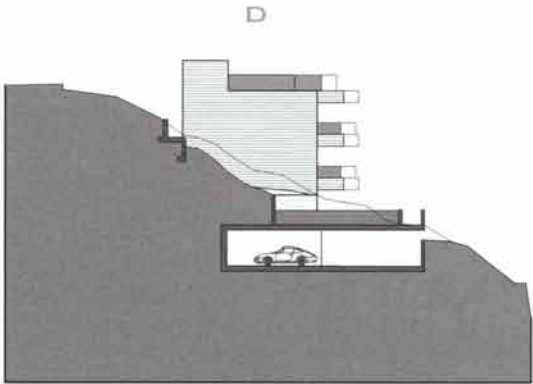
SEZIONE, FACCIATA NORD E FACCIATA SUD TIPO



Sezione tipo

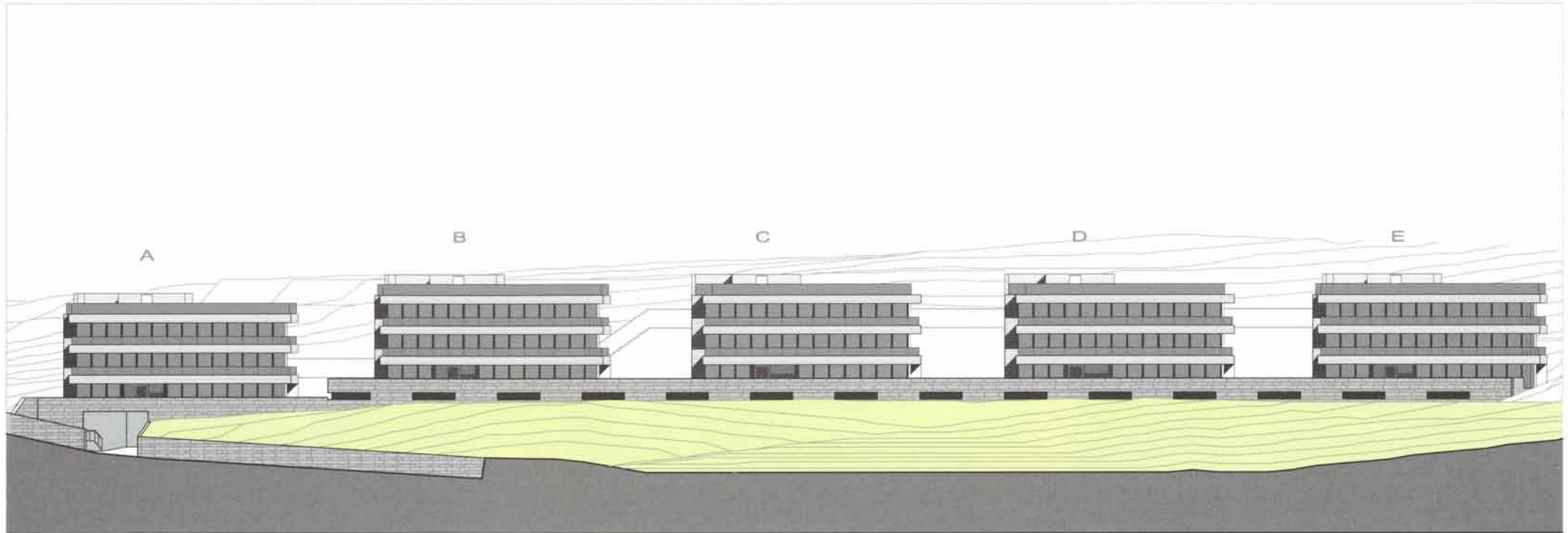


Facciata SUD tipo

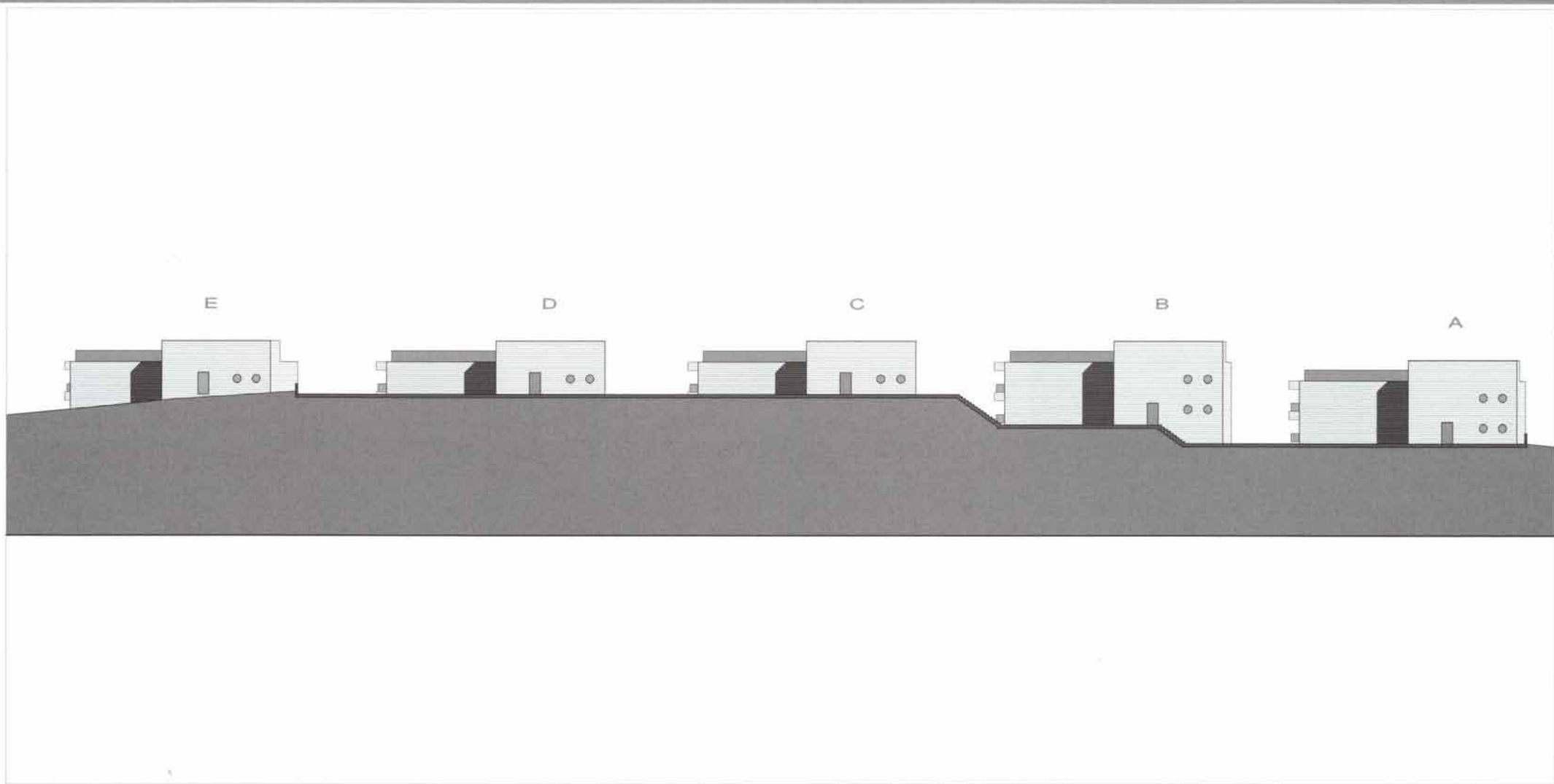


Facciata NORD tipo

FACCIATE OVEST



FACCIADE EST



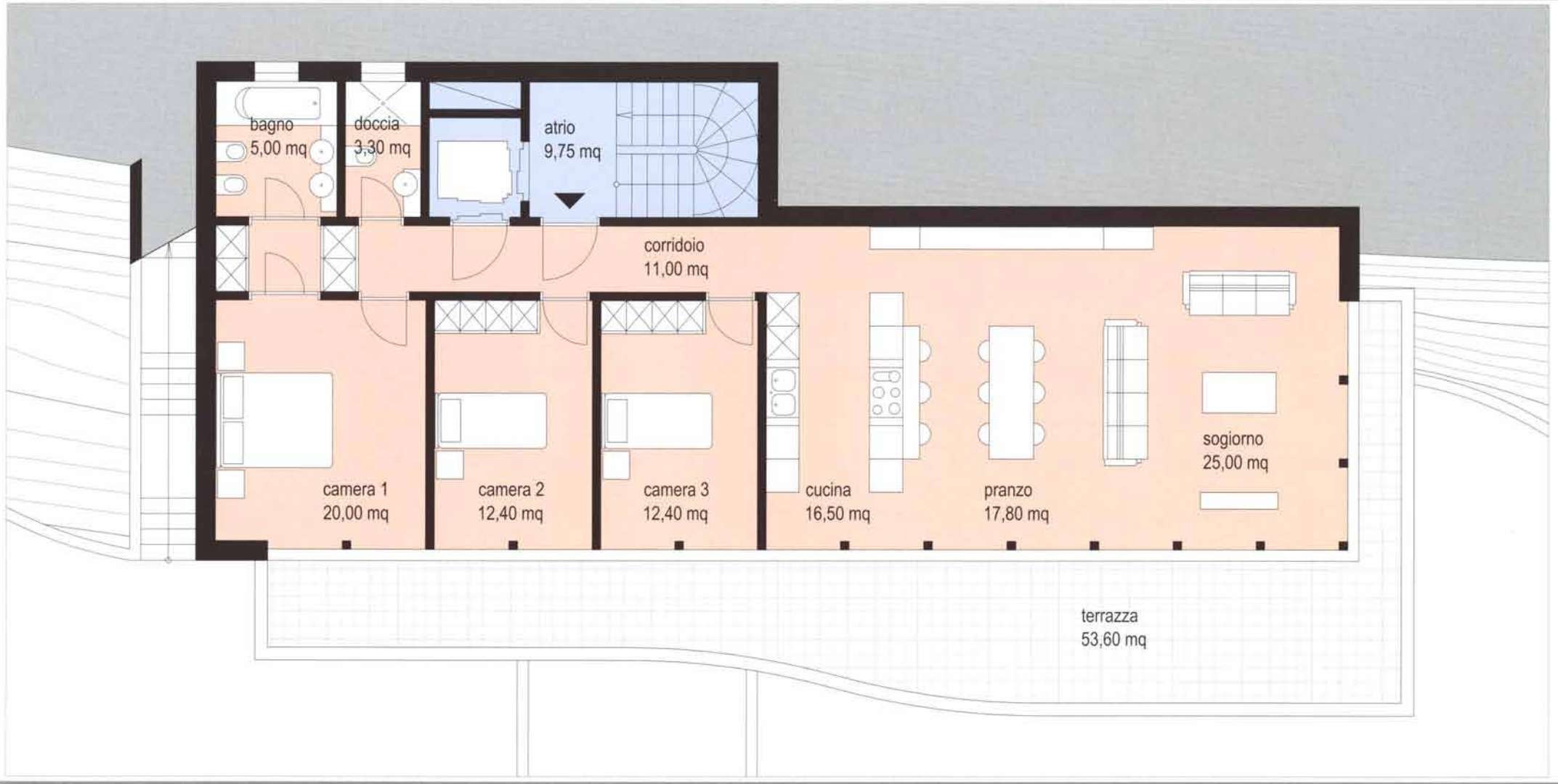
Appartamento tipo PT - 2,5 locali mq 61,20

BLOCCHI A/B/C/E



Appartamento tipo 1P - 4,5 locali mq 139,30

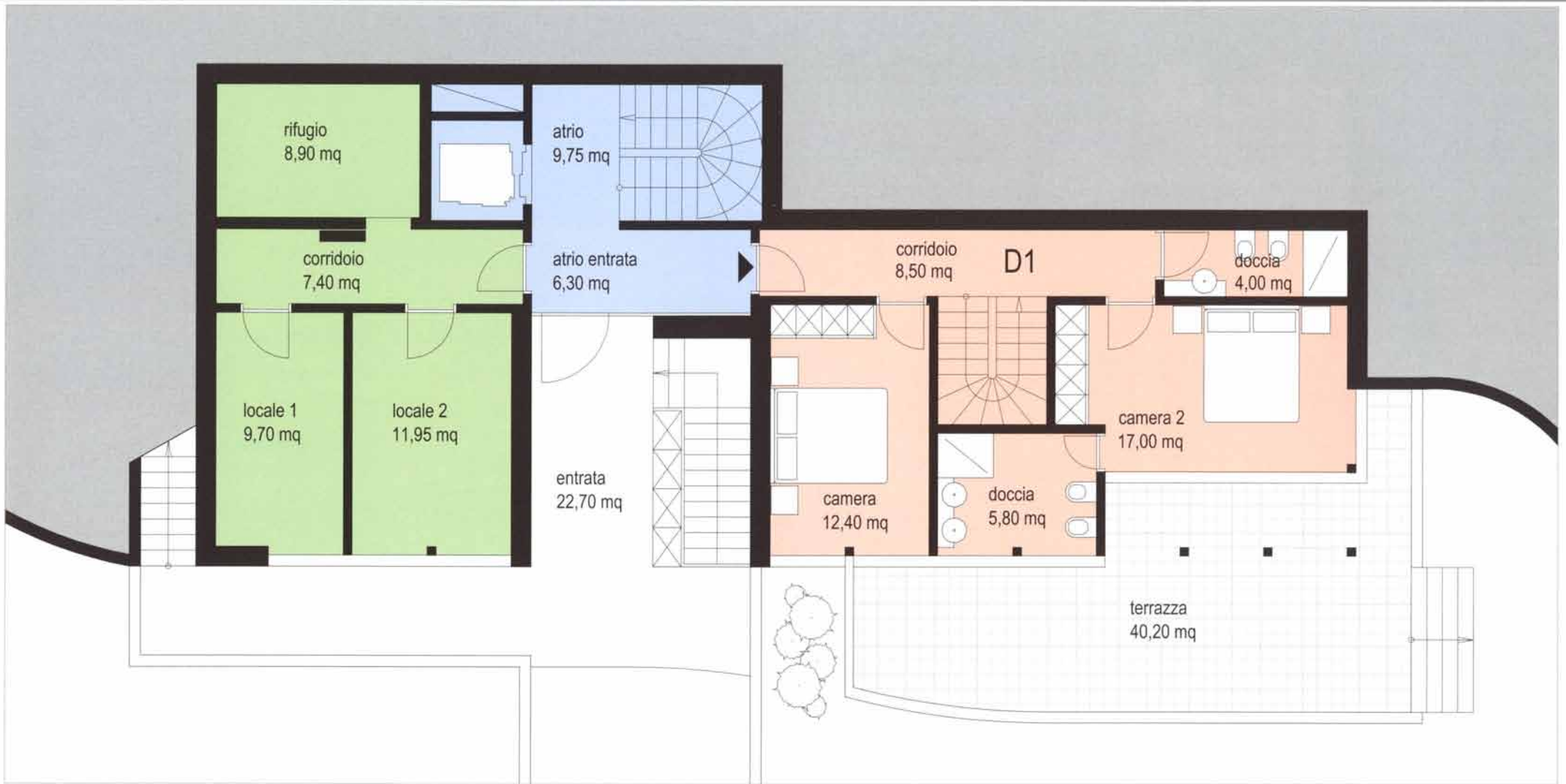
BLOCCHI A/B/C



Appartamento tipo 2P - 4,5 locali mq 139,30

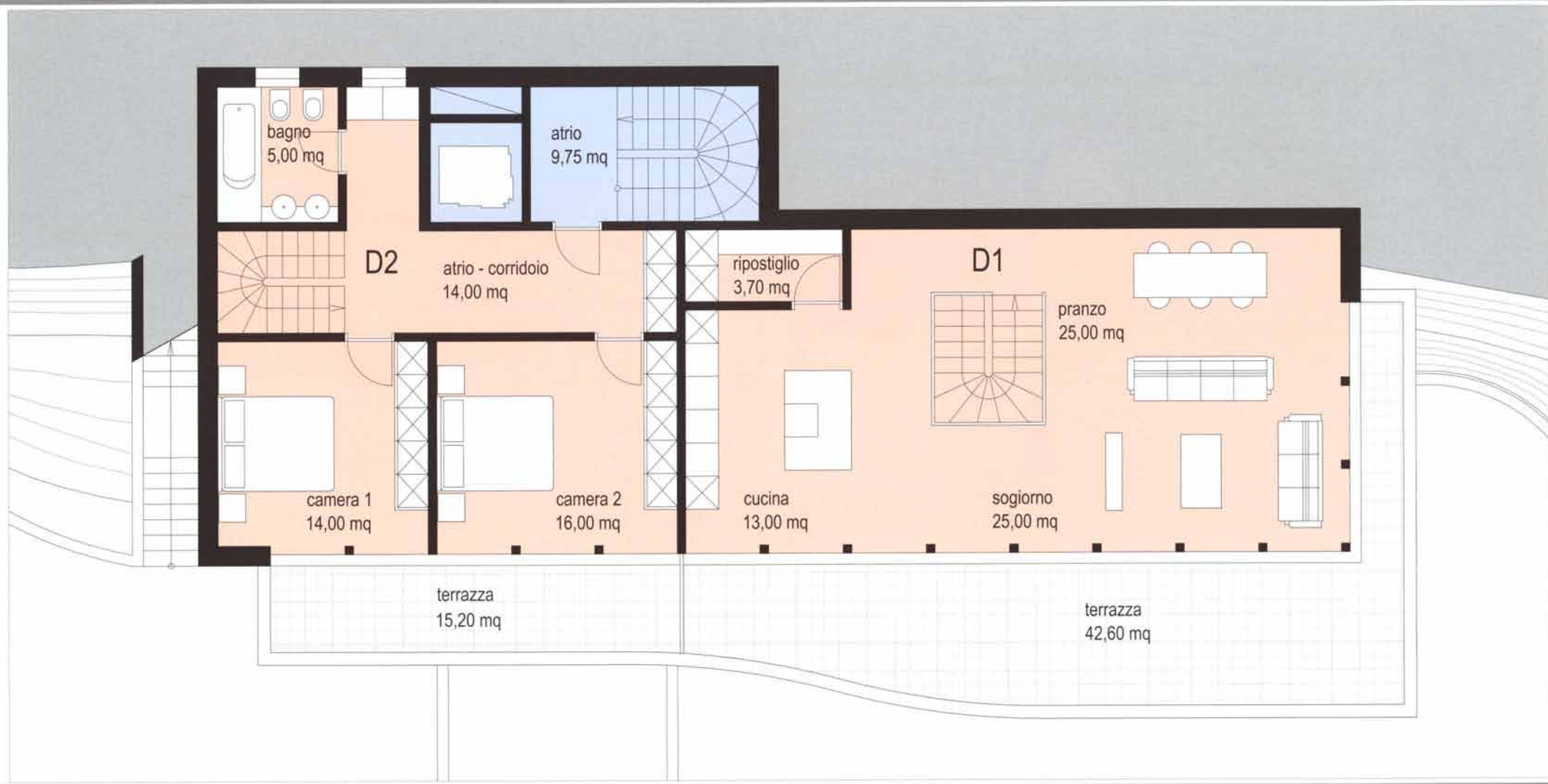
BLOCCHI A/B/C

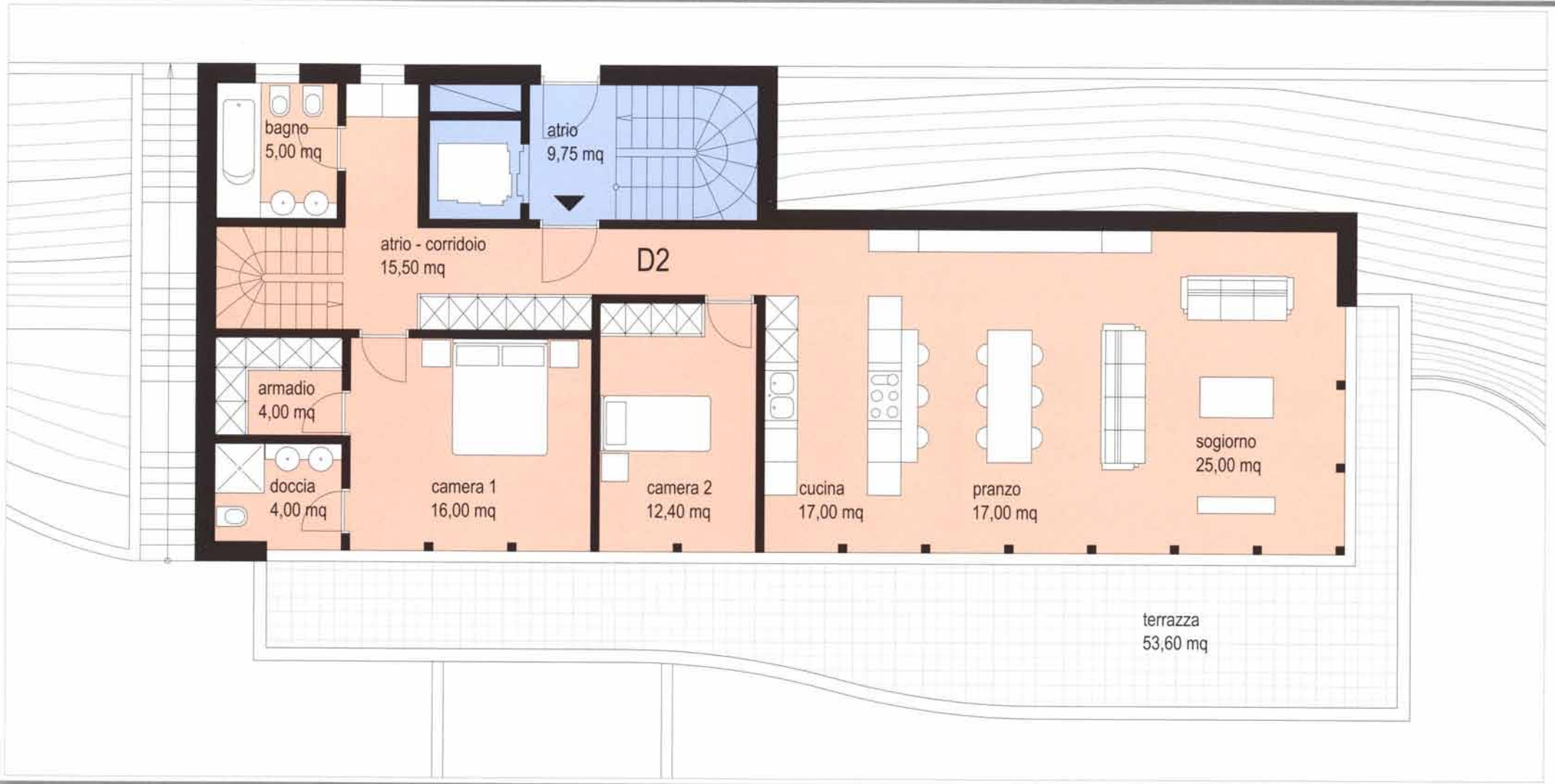




Appartamento D1 DUPLEX PT-1P - 3,5 locali mq 136,10
Appartamento D2 DUPLEX 1P-2P - 5,5 locali mq 203,70

BLOCCO D

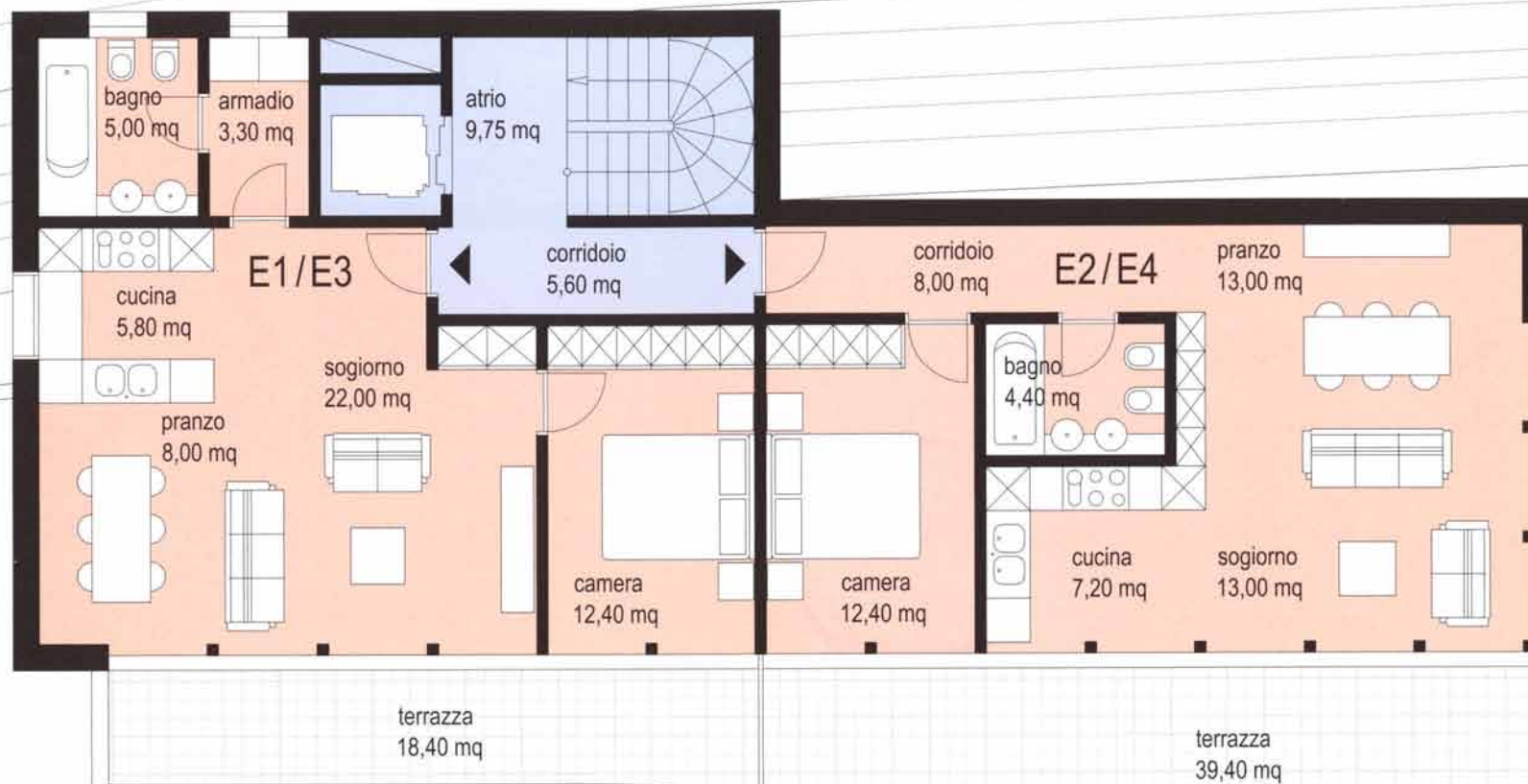




Appartamenti E1 1P e E3 2P - 2,5 locali mq 67,40

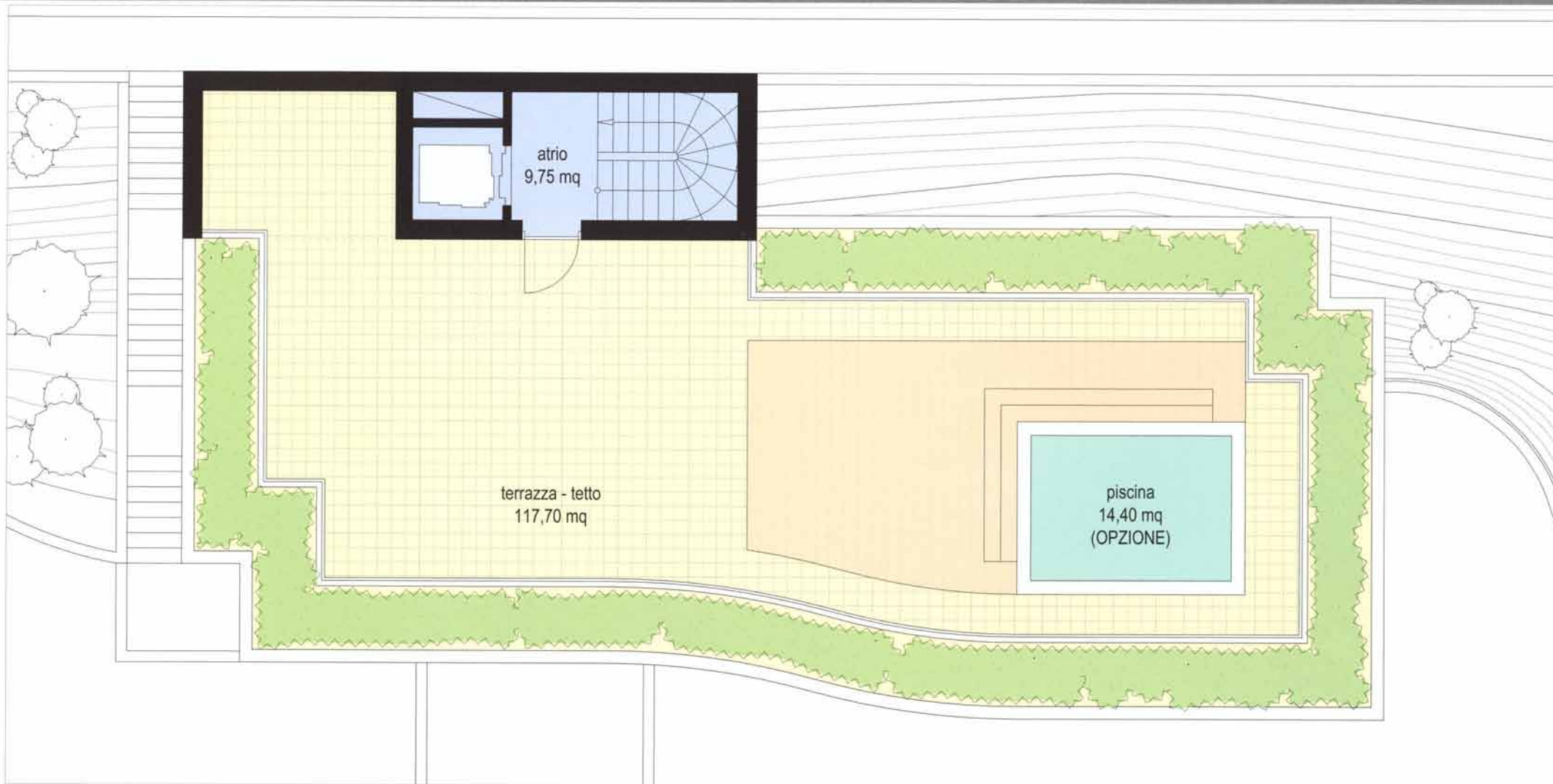
Appartamenti E2 1P e E4 2P - 2,5 locali mq 65,90

BLOCCO E



Piano tetto tipo - mq 234,70

BLOCCHI A/B/C/D/E



COMPLESSO VISTO DA NORD



Residenza "LE TERRAZZE" a Lugano

COMPLESSO VISTO DA SUD



Residenza "LE TERRAZZE" a Lugano

MODELLO 3D



Residenza "LE TERRAZZE" a Lugano

VISTA DAL TETTO-TERRAZZA



Residenza "LE TERRAZZE" a Lugano

SOGGIORNO, SALA DA PRANZO, CUCINA



Residenza "LE TERRAZZE" a Lugano

VISTA DALLA ZONA GIORNO



Residenza "LE TERRAZZE" a Lugano

Da questo prospetto contenente piani, disegni ed informazioni non possono essere avanzate pretese o rinvase. Faranno stato unicamente il descrittivo dell'impresa generale e i piani dell'architetto. Sono comunque sempre possibili da parte del promotore eventuali cambiamenti nell'esecuzione e modifiche nelle misure per necessità tecniche.

RESIDENZA "LE TERRAZZE" - ALBONAGO DI LUGANO

LISTINO VENDITA VALIDO SINO AL 30 GIUGNO 2008

CONSEGNA EDIFICI PRIMAVERA 2010

Livello	Blocco	Tipologia	Locali	Superficie (in mq)					Prezzo al mq approssimativo	Prezzo di vendita in FrS. per unità
				Appart.(100%)	Terrazze(50%)	Tetto(20%)	Giardino(10%)	Computabile		
PT	A	tipo PT	2 e 1/2	61.20	40.20		62.50	87.55	9'000.00	790'000.00
1P	A	tipo 1P	4 e 1/2	139.30	53.60			166.10	9'500.00	1'580'000.00
2P	A	tipo 2P	4 e 1/2	139.30	53.60	234.70		213.04	10'500.00	2'240'000.00
PT	B	tipo PT	2 e 1/2	61.20	40.20		112.10	92.51	10'000.00	930'000.00
1P	B	tipo 1P	4 e 1/2	139.30	53.60			166.10	10'500.00	1'750'000.00
2P	B	tipo 2P	4 e 1/2	139.30	53.60	234.70		213.04	11'500.00	2'450'000.00
PT	C	tipo PT	2 e 1/2	61.20	40.20		102.00	91.50	10'000.00	920'000.00
1P	C	tipo 1P	4 e 1/2	139.30	53.60			166.10	10'500.00	1'750'000.00
2P	C	tipo 2P	4 e 1/2	139.30	53.60	234.70		213.04	11'500.00	2'450'000.00
PT-1P	D	D1	3 e 1/2	136.10	82.80		121.50	189.65	10'500.00	1'980'000.00
1P-2P	D	D2	5 e 1/2	203.70	68.80	234.70		285.04	11'500.00	3'270'000.00
PT	E	tipo PT	2 e 1/2	61.20	40.20		135.70	94.87	10'000.00	950'000.00
1P	E	E1	2 e 1/2	67.40	18.40			76.60	10'500.00	810'000.00
1P	E	E2	2 e 1/2	65.90	39.40			85.60	10'500.00	900'000.00
2P	E	E3	2 e 1/2	67.40	18.40	117.35		100.07	11'500.00	1'150'000.00
2P	E	E4	2 e 1/2	65.90	39.40	117.35		109.07	11'500.00	1'260'000.00
1P	A/B/C/D/E	VAR	3 e 1/2	97.75	47.60			121.55	10'500.00	1'280'000.00
1P	A/B/C/D/E	VAR	1 e 1/2	38.90	6.00			41.90	11'000.00	460'000.00
2P	A/B/C/D/E	VAR	3 e 1/2	97.75	47.60	234.70		168.49	11'500.00	1'940'000.00
2P	A/B/C/D/E	VAR	1 e 1/2	38.90	6.00			41.90	12'000.00	510'000.00
- 1P	Autorim.	Posteggio	1 - 32					32.00		50'000.00

- Budget cucina Fr. 40'000.- IVA compresa per i 3 1/2, 4 1/2 e 5 1/2 locali, Fr.30'000.- IVA compresa per i 2 1/2 locali
- Pavimenti e rivestimenti budget Fr./mq 200.- IVA compresa
- Diritto di compra con versamento del 25 % ed esercizio del diritto alla consegna della PPP
- Armadi a muro esclusi
- Per ogni appartamento colonna lava-asciuga compresa