KRATTIGER HOLDING

Condominio MONDRIAN Vezia

Descrizione

L'edificio si trova a Vezia in via Morbio n. 13 **(Moltiplicatore imposte 2009 al 65%)**.
Nei dintorni della residenza sono presenti centri commerciali, scuole, centri sportivi, tutti i servizi ed il collegamento con la vicina città di Lugano, nonché con l'autostrada, la ferrovia e l'aeroporto di Agno.

La superficie totale del fondo individuato dalla particella n. 223 è di 2.140 m^2 ad una altezza di 364 metri sul livello del mare in una posizione soleggiata e con buona visuale della vallata dai piani superiori.
L'edificio s'inserisce nella zona residenziale di via Morbio mantenendo un ampio respiro verso Ovest, dove uno spazio di circa 1000 m^2 crea un polmone verde all'interno della zona stessa, area utilizzabile sia dai bambini residenti nella palazzina che da quelli del quartiere come spazio giochi.

Il complesso progettato si sviluppa su 4 livelli.

- Il piano interrato, destinato principalmente ad autorimessa, locali tecnici e deposito cantine.
- Il piano terreno con appartamenti ed ingresso a porticato coperto.
- Il primo piano con appartamenti.
- Il secondo piano ancora residenziale.

La rotazione e le terrazze semi incassate nell' edificio, sono state studiate per donare un alto grado di comfort al rumore e ad aumentare la privacy singola degli appartamenti in cui ogni terrazza o finestra é schermata dall'affaccio delle altre residenze.
Questa ottimale distribuzione si è ottenuta grazie a setti di muri portanti che conducono gli appartamenti ad avere un orientamento prevalente a sud/est, sud/ovest ed ovest con grossi benefici anche a livello energetico.
La rotazione in pianta è ripetuta anche in facciata sul modulo delle aperture che armonicamente ruotano di 180° rendendo gradevolmente variata la palazzina.
Nei tre livelli residenziali sono state inserite diverse tipologie di appartamenti per rispondere alle diverse esigenze abitative, per un totale di nove abitazioni.
Costruttivamente la palazzina ha una struttura in calcestruzzo termico Drytherm con platea di fondazione e muri perimetrali con impermeabilizzazione contro l' acqua di falda con sistema Vasca Bianca Drytech.
Nell'autorimessa e al piano terreno è previsto un sistema di ventilazione naturale secondo le direttive UPI.
L' evacuazione delle acque luride e meteoriche è eseguita mediante un sistema separato con tubazioni in PE e PVC di diametro differenziato e allacciamento alla canalizzazione comunale esistente, con relativo pozzo di pompaggio.

Le finiture degli APPARTAMENTI saranno cosi definite:

Struttura e solette in cemento armato, isolazione termica per mezzo del sistema Drytherm. Coefficiente trasmissione termica U= 0.244 W/m^2K
Coperture piane con spessore totale isolazione 8+32 = 40 cm di isolazione termica, impermeabilizzazione in sistema Drycoat.
Sottofondi cementizi flottanti isolati con pannelli di isolazione termica e fonica, con relativo anticalpestio.
Pavimentazione vano scale in cemento tinteggiate con Resinstone. Negli appartamenti finiture dei pavimenti di alta gamma in piastrelle 60x60 iRIS, pareti con imbiancature e rivestimenti di qualità e decorativi.
Serramenti esterni in legno-metallo termo laccato e interno in legno a coefficiente termico Ug 0.70 W/m^2K con valore acustico RW 40 dB e tapparelle elettriche incorporate.
Produzione di calore tramite caldaia a condensazione alimentata a gas, acqua calda prodotta tramite collettori solari e accumulatori. La distribuzione del calore verrà effettuata tramite serpentine a pavimento.
Impianti elettrici a corrente forte, telefonici televisivi e citofonici secondo le norme e prescrizioni in vigore.

Facciata Sud

Ubicazione

Estratto Mappa

L'Edificio

Al piano interrato troviamo

Ascensore
Scala
16 posti auto e cantine
Rifugio P.C. 40 m²
Locale tecnico
Locale pulizia
Lavanderia comune
Spazio biciclette

Al piano terreno troviamo

Porticato ingresso coperto
Ascensore
Scala
4 posti auto esterni
3 appartamenti con relative terrazze
coperte da 3 ½ - 4 ½ - 2 ½
3 giardini privati annessi agli appartamenti

Al primo piano troviamo

Ascensore
Scala
3 appartamenti con relative terrazze
coperte da 3 ½ - 4 ½ - 3 ½

Al secondo piano troviamo

Ascensore
Scala
3 appartamenti con relative terrazze
coperte da 4 ½ - 4 ½ - 3 ½

Appartamenti

Piano terra

Appartamento N.1	3 ½	134 m²	CHF 2050.-	spese 180.- mensili
	con 139 m² giardino			
Appartamento N.2	4 ½	133 m²	CHF 2150.-	spese 180.- mensili
	con 171 m² giardino			
Appartamento N.3	2 ½	97 m²	CHF 1490.-	spese 130.- mensili
	con 75 m² giardino			
Variante 6 ½	6 ½	232 m²	CHF 3380.-	spese 300.- mensili
	con 208 m² giardino			

Primo Piano

Appartamento N.4	3 ½	134 m²	CHF 1950.-	spese 180.- mensili
Appartamento N.5	4 ½	133 m²	CHF 2050.-	spese 180.- mensili
Appartamento N.6	3 ½	128 m²	CHF 1950.-	spese 180.- mensili

Secondo Piano

Appartamento N.7	4 ½	134 m²	CHF 2150.-	spese 180.- mensili
Appartamento N.8	4 ½	133 m²	CHF 2150.-	spese 180.- mensili
Appartamento N.9	3 ½	128 m²	CHF 2030.-	spese 180.- mensili

Parcheggi Interni

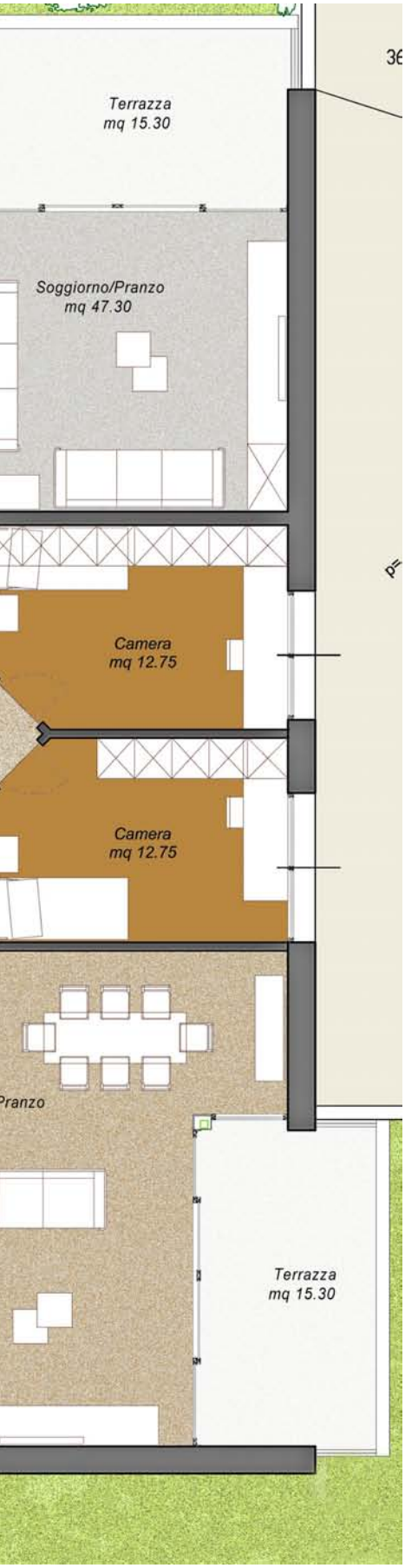
Singoli	10	21 m²	CHF 100.- mensili
Doppi	3	40 m²	CHF 180.- mensili
Doppi	3	35 m²	CHF 160.- mensili

Nelle vicinanze della proprietà, sarà presente uno spazio verde comune di 1000 m² per gioco e svago

Moltiplicatore d'imposta comunale a Vezia

2006	2007	2008	2009
70%	65%	65%	65%

Piano Terreno



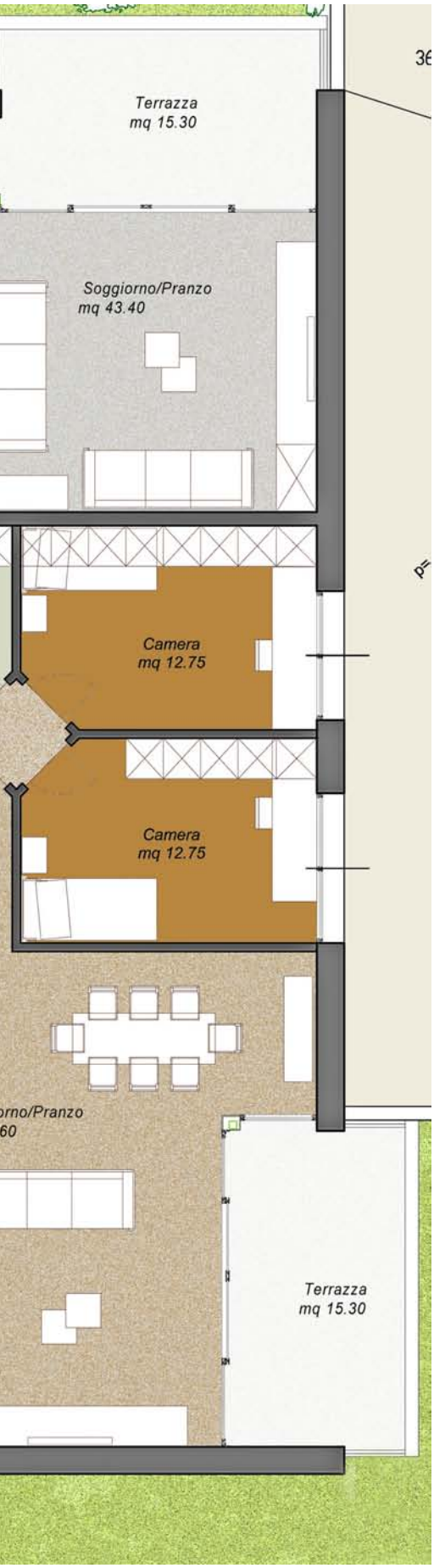
Appartamento N.1
3 1/2 134 m²
con 139 m² giardino
CHF 2050.-
spese 180.- mensili

Appartamento N.2
4 1/2 133 m²
con 171 m² di giardino
CHF 2150.-
spese 180.- mensili

Appartamento N.3
2 1/2 97 m²
con 75 m² giardino
CHF 1490.-
spese 130.- mensili

Primo Piano

Terrazza
mq 15.30
Camera
mq 21.60
Camera
mq 13.70
Cucina
Doccia
2.35
Bagno
atrio
mq 6.40
lift
Doccia
mq 3.25
Atrio-DIP.
mq 4.90
Camera
atrio
atrio
mq 8.30
04
06
atrio
mq 4.80
05
atrio
mq 3.40
Camera
mq 17.80
Bagno
mq 6.45
Cucina
Bagno
mq 4.50
Soggiorno/Pranzo
mq 47.60
Cucina
Camera
mq 16.50
Terrazza
mq 15.30

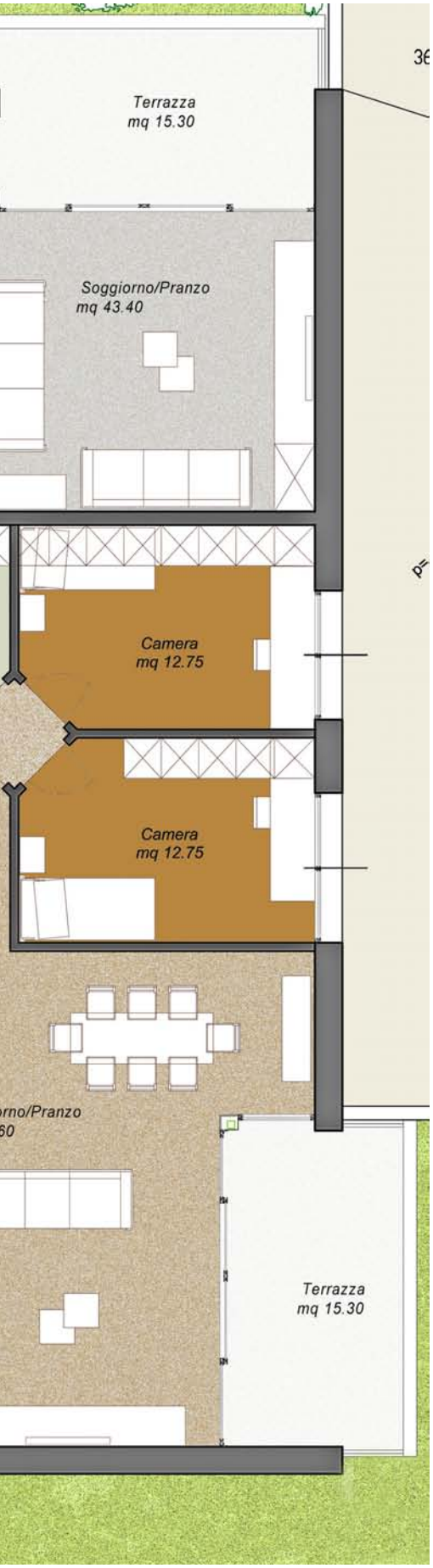


Appartamento N.4
3 1/2 134 m²
CHF 1950.-
spese 180.- mensili

Appartamento N.5
4 1/2 133 m²
CHF 2050.-
spese 180.- mensili

Appartamento N.6
3 1/2 128 m²
CHF 1950.-
spese 180.- mensili

Secondo Piano



Appartamento N.7
4 ½ 134 m²
CHF 2150.-
spese 180.- mensili

Appartamento N.8
4 ½ 133 m²
CHF 2150 .-
spese 180.- mensili

Appartamento N.9
3 ½ 128 m²
CHF 2030.-
spese 180.- mensili

Piano Parcheggi Interni

10 parcheggi singoli
con cantina
21 m²
CHF 100.- mensili

3 parcheggi doppi
con cantina
40 m²
CHF 180.- mensili

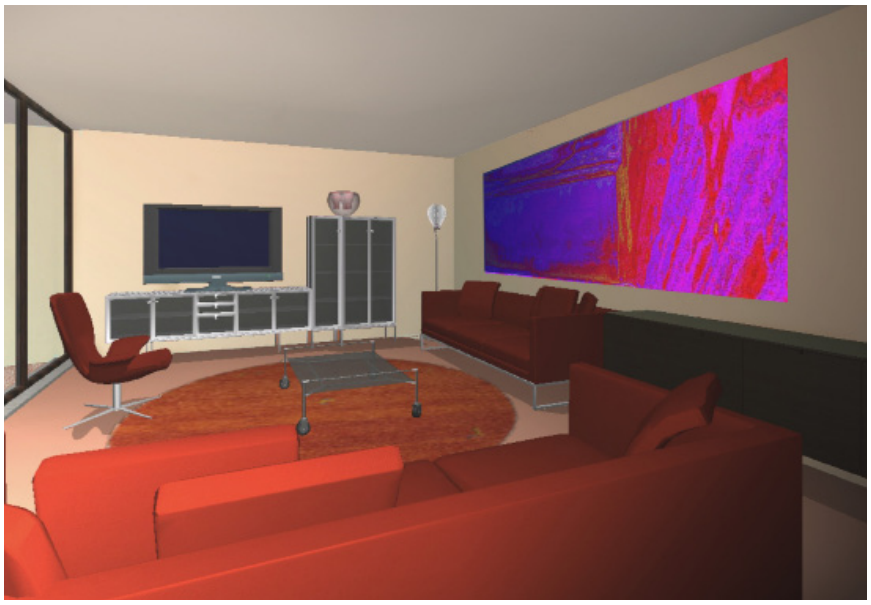
3 parcheggi doppi
con cantina
35 m²
CHF 160.- mensili

Prospettive d’interni

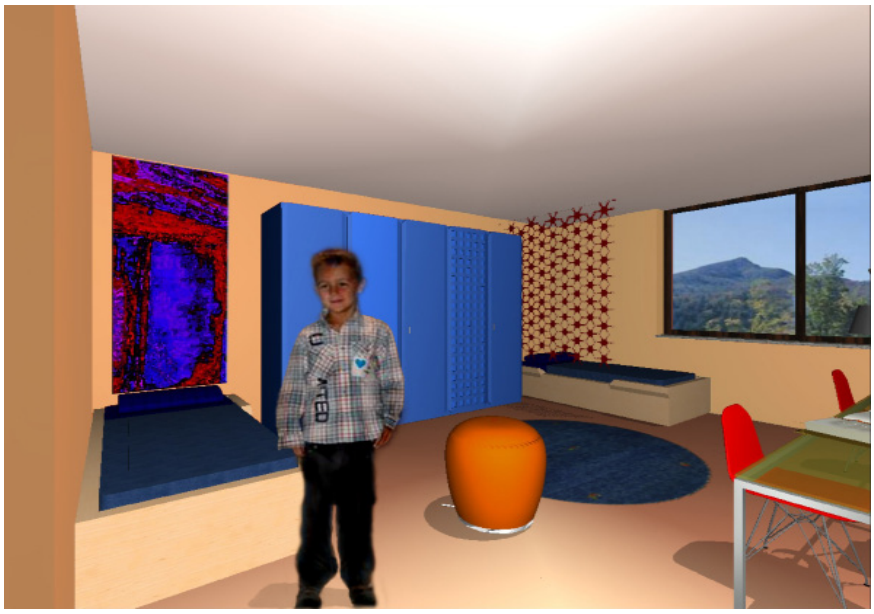
Sala pranzo

Cucina

Camera matrimoniale



Soggiorno



Camera doppia

Bagno

Facciata SUD EST

Facciata SUD OVEST

Facciata NORD EST

KRATTIGER HOLDING

Krattiger AG, Holding
Berstelstrasse 4
4422 Arisdorf - Basel
Tel. +41 61 8114700
Fax +41 61 8114924
info@krattiger.ch
www.krattiger.ch

Filiale Ticino
Via Industrie 12
CH-6930 Bedano
Tel. +41 91 960 23 40
Fax +41 91 960 23 48
mondrian@krattiger.ch
www.krattiger.ch

Per informazioni:
Studio Immobiliare
Loris Coppo Sagl
Via delle Scuole 7
6900 Lugano
tel. +41 91 972 92 65
info@coppo.ch