

# NOVAZZANO

Impresa Generale e vendita:

**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura:

**ARCHICONSTRUCT**

Arch. Thomas Buergisser

T: 0041 91 950 84 30

C: 0041 79 623 99 64

archiconstruct@ticino.com

www.archiconstruct.ch



## 10 APPARTAMENTI DI ALTO STANDING



RESIDENZA AL PARCO - NOVAZZANO

IN UNA ZONA RESIDENZIALE ESCLUSIVA DI NOVAZZANO  
2 1/2 e 4 1/2 LOCALI CON GIARDINI PRIVATI FINO A 415 M2

## Residenza al Parco - Contesto

In una delle zone più esclusive nel cuore verde del comune di Novazzano, in un nuovo complesso residenziale di dieci unità abitative proponiamo grandi e luminosi appartamenti di 2.5 e 4.5 locali con vista aperta e giardini privati fino a 415 mq. La Residenza al Parco beneficia di tutti i servizi che offre il comune di Novazzano e la sua posizione strategica nelle vicinanze di Morbio Inferiore, Chiasso e il confine con l'Italia completa tutte le comodità.

Il nuovo complesso abitativo è posizionato ai margini di un bel bosco ed è accessibile da Via Boschetto.



## 10 APPARTAMENTI DI ALTO STANDING

### Appartamenti moderni di alto standing

Il nuovo volume unico di due piani abitabili e un piano interrato per posteggi è disposto parallelamente al pendio degradante. Sfruttando il dislivello naturale del terreno si creano dei giardini e terrazze pianeggianti ad uso esclusivamente privato su tutti i lati dell'edificio. Sei sui dieci appartamenti hanno dei giardini privati.

Il piano interrato è stato studiato per avere ampi posteggi ed una circolazione comoda per manovre. All'interno dell'autorimessa si trovano diciannove posteggi privati e 10 cantine / ripostigli. All'esterno ci sono altri tre posteggi. Dal piano autorimessa l'ingresso veicolare e pedonale da accesso alla circolazione verticale dell'edificio. Il complesso è composto di appartamenti di 2 ½ e 4 ½ locali. Ogni appartamento è completo di ampie terrazze, locali generosi ed una lavanderia / ripostiglio incorporati. Inoltre si offre la possibilità di modificare gli spazi interni e scegliere tra le varie finiture di alto livello.

Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



RESIDENZA AL PARCO NOVAZZANO

## Situazione geografica - Novazzano

Novazzano è un comune molto ben strutturato e vivibile, circondato da due grandi polmoni verdi: la Valle della Motta e i boschi intorno a Pauzella e Monte della Croce.

Immediatamente dal sito della Residenza al Parco partono diversi sentieri recentemente ristrutturati e obbelliti per tutti i gusti, di diverse lunghezze e livelli di difficoltà, da una semplice camminata pianeggiante fino a quelli più impegnativi anche per mountain bike.

Proprio accanto alla futura Residenza si trova un bellissimo e nuovissimo parco giochi realizzato tra gli alberi e costruito interamente di legno con una tepee indiana, una parete per scalare, un percorso per bocce, altalene, ecc.

C'è pure un percorso vitae che si snoda in mezzo al bosco partendo dal parco in cui sono presenti diverse stazioni sportive per allenarvi all'aria aperta. Il percorso ha una lunghezza di 1,7 km.

Nelle immediate vicinanze c'è una fermata dell'autobus che collega sia la stazione FFS di Balerna sia Mendrisio e Chiasso.

Nel comune di Novazzano ci sono sia le scuole materne che le scuole elementari che organizzano il trasporto verso le strutture. Le scuole medie si trovano nel comune di Morbio Inferiore (distanza 4 km) anche facilmente raggiungibili con i mezzi pubblici. A Mendrisio ci sono delle scuole secondarie come il Gymnasium.

A Novazzano ci sono uffici postali, negozi per le necessità quotidiane e banche.

A 5 minuti d'auto si trova il centro Breggia e il parco commerciale Serfontana dove si trovano i negozi come Lidl, Aldi, Manor, Migros, Migros Giardinaggio, COOP, Fust, C&A, Jeanshop, Dosenbach, Enoteca, ecc., Mister Minit, La Posta, farmacia, palestra, fiorista, veterinario Airone, ecc.

Quelli che amano lo shopping possono andare a 5 min di macchina a Mendrisio dove si trovano i grandi magazzini FoxTown.

Novazzano gode anche di un'ottima salute fiscale: il moltiplicatore è del 65%.



La Residenza al Parco si distingue non solo per la sua ubicazione in una zona per niente trafficata, eccezionalmente tranquilla, verde e aperta, ma anche per una perfetta combinazione della natura, tecnologia avanzata e comfort grazie al concetto "Green Smart Living".

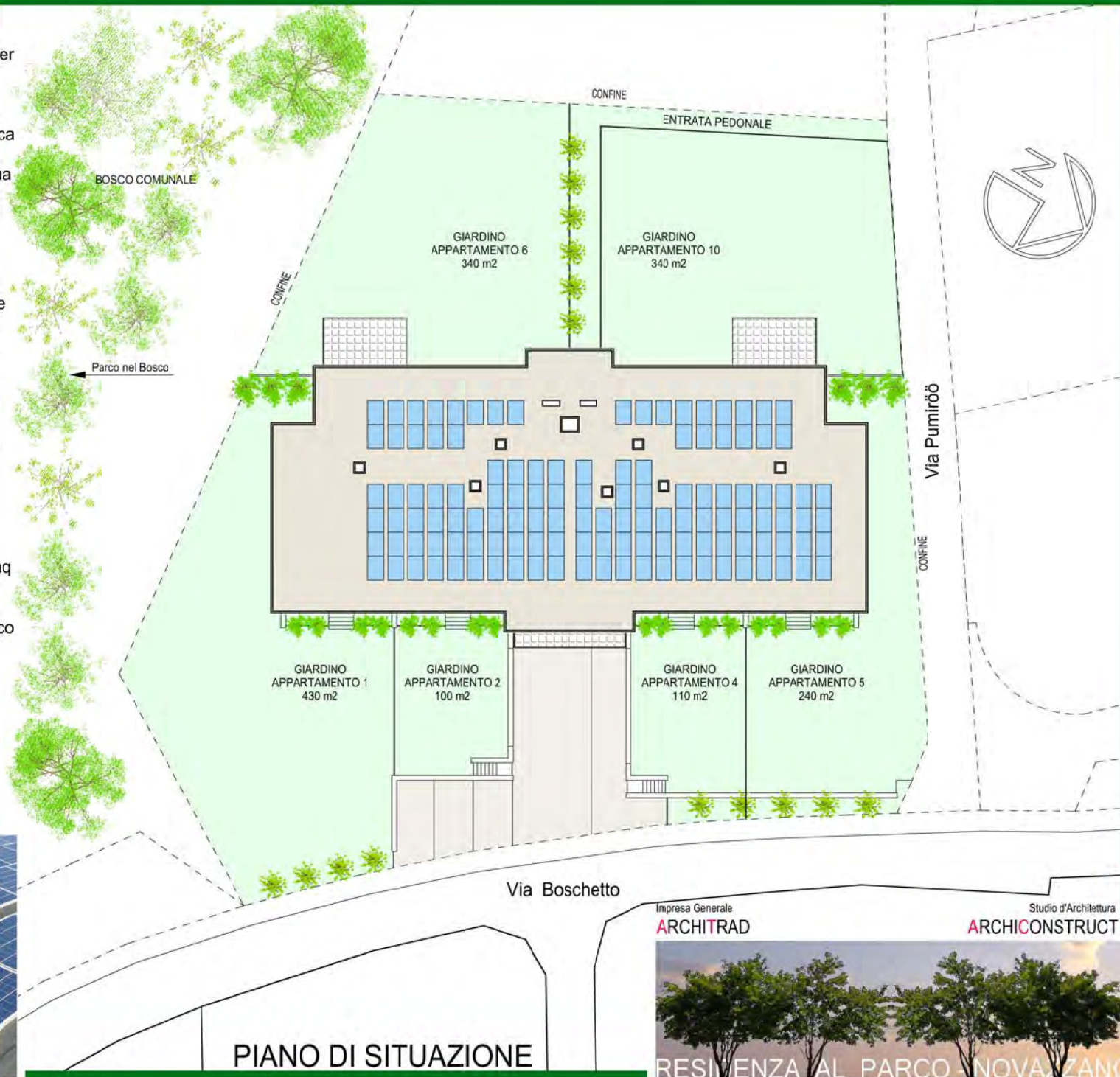
L'edificio è progettato con un impianto fotovoltaico di circa 60kw in grado di soddisfare le esigenze energetiche di tutto lo stabile per il riscaldamento/raffrescamento, acqua calda ed illuminazione interna ed esterna delle zone in comune, ciò che riduce le spese condominiali a pochi franchi mensili.

### Alcuni punti di vantaggio:

- progettazione "Green Building" utilizzando strategie energetiche passive, fonti di energia rinnovabili e bassa trasmittanza termica. Certificazione CeCe.
- riscaldamento con una pompa di calore di ultima generazione a bassi consumi reversibile in estate per raffrescamento
- progettazione con una particolare attenzione alle problematiche foniche/acustiche e termiche per garantire un benessere eccezionale e bassi consumi energetici.
- impianti elettrici con domotica KNX
- ampi spazi luminosi e finiture di pregio
- grandi camere da letto e servizi
- terrazze molto grandi e giardini privati fino a 415 mq
- cucine moderne con isola o penisola
- vista aperta e ottimo soleggiamento tutto l'anno
- zona residenziale molto tranquilla con il poco traffico limitato a 30km

### Sistemazione esterna

- 3 posteggi esterni
- Accesso veicolare e pedonale pianeggiante
- illuminazione dei percorsi esterni
- ampie zone verdi



PIANO DI SITUAZIONE

Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



## Piano Autorimessa:

- 19 posteggi interni molto ampi di cui due dimensionati per invalidi
- 3 posteggi esterni
- 10 locali ripostiglio / cantina di 7 m2 cadauno
- accesso veicolare e pedonale pianeggiante
- bucalettere e videocitofono domotica
- deposito condominiale sotto scala di 13 m2
- circolazione comoda per manovre
- pavimentazione in resina o asfalto per interni
- porta garage automatica
- predisposizione per ricarica delle auto elettriche
- illuminazione interna ed esterna progettata per avere una luminosità adeguata all'interno e il percorso esterno ben definito di sera



Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



- Appartamento 1 4 1/2 locali
- 166 m2 SUL - 232 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 24.0 m2
- terrazza scoperta di 11.0 m2
- grandi camere
- doppi servizi molto ampi
- giardino privato di 415 m2

- Appartamento 2 2 1/2 locali
- 80 m2 SUL - 107 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 20.0 m2
- giardino privato di 100 m2
- grande zona giorno

- Appartamento 3 2 1/2 locali
- 76 m2 SUL - 98.5 m2 commerciale
- grande terrazza di 31.0 m2
- grande zona giorno

- Appartamento 4 2 1/2 locali
- 80 m2 SUL - 108 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 20.0 m2
- giardino privato di 110 m2
- grande zona giorno

- Appartamento 5 4 1/2 locali
- 166 m2 SUL - 208.5 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 24.0 m2
- grandi camere
- doppi servizi molto ampi
- giardino privato di 235 m2



Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



- Appartamento 6 4 1/2 locali
- 166 m2 SUL - 234 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 19.0 m2
- terrazza scoperta di 36.0 m2
- grandi camere
- doppi servizi molto ampi
- giardino privato di 335 m2

- Appartamento 7 2 1/2 locali
- 80 m2 SUL - 97 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 20.0 m2
- grande zona giorno

- Appartamento 8 2 1/2 locali
- 76 m2 SUL - 92.5 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 19.0 m2
- grande zona giorno

- Appartamento 9 2 1/2 locali
- 80 m2 SUL - 97 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 20.0 m2
- grande zona giorno

- Appartamento 10 4 1/2 locali
- 166 m2 SUL - 234.5 m2 commerciale
- grande terrazza coperta di 19.0 m2
- terrazza scoperta di 36.0 m2
- grandi camere
- doppi servizi molto ampi
- giardino privato di 340 m2



PRIMO PIANO

Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

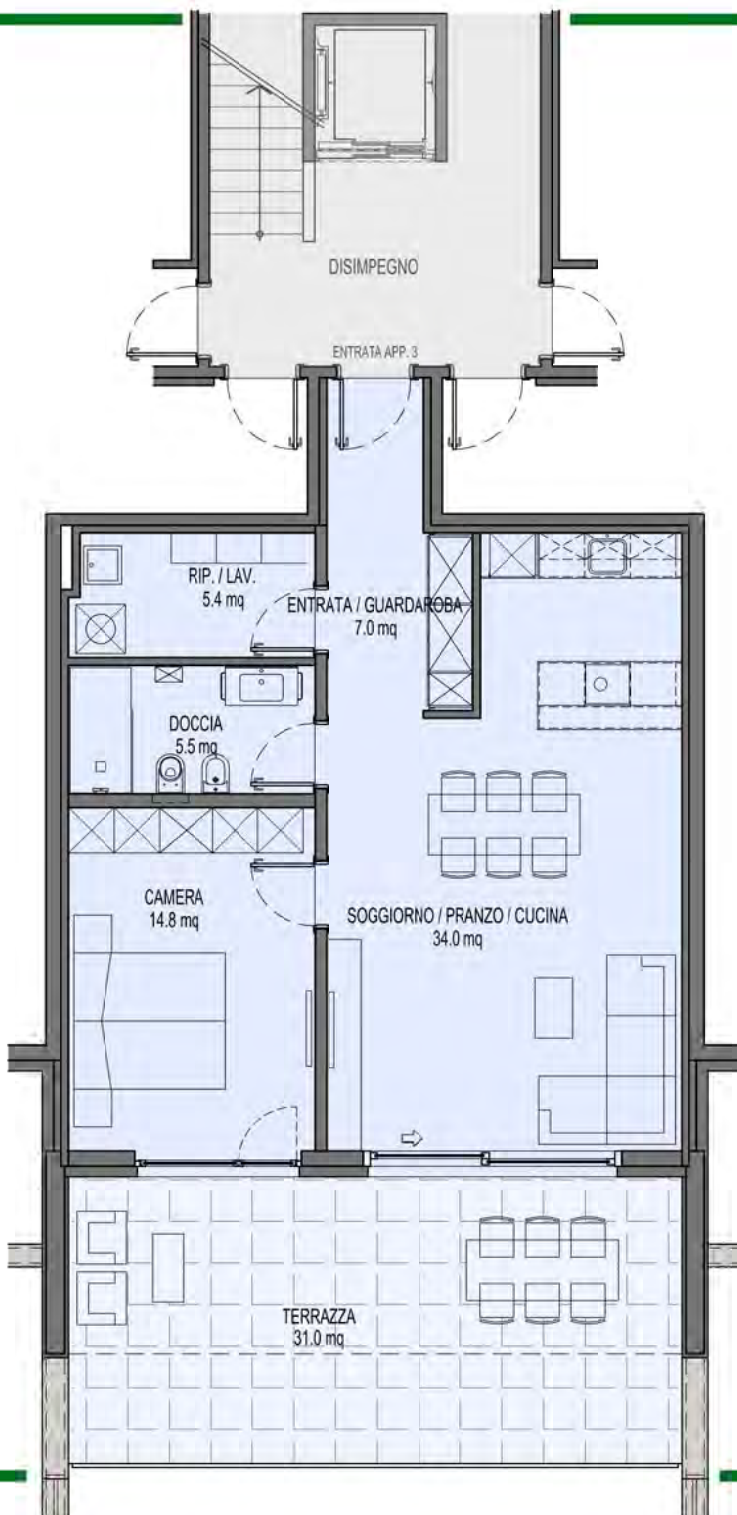
Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**





## PIANO TERRENO - APPARTAMENTO 3





### Appartamento 3 2 1/2 locali

- 76 mq SUL
- 98.5 mq commerciale
- grande terrazza coperta / scoperta di 31.0 mq
- zona giorno grande e luminosa
- cucina con penisola
- grande camera matrimoniale
- servizio molto ampio
- locale lavanderia e ripostiglio di 5.4 mq
- locale ripostiglio / cantina di 7 m2 al piano garage



PIANO TERRENO - APPARTAMENTO 3

Impresa Generale  
ARCHITRAD

Studio d'Architettura  
ARCHICONSTRUCT





Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

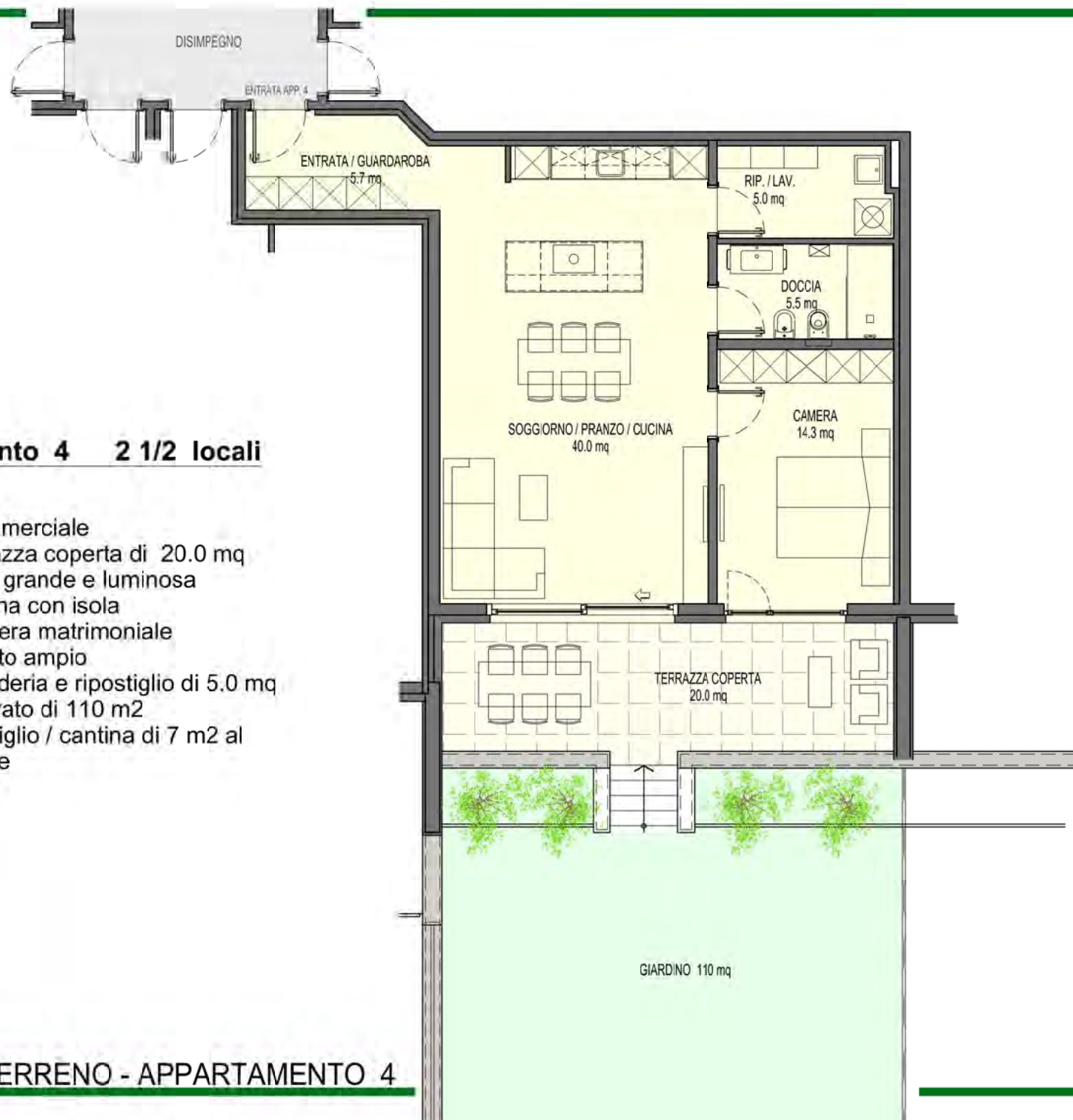
Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



RESIDENZA AL PARCO NOVA ZANO

## PIANO TERRENO - APPARTAMENTO 4

ESEMPIO FINITURE CUCINA



## Appartamento 4 2 1/2 locali

- 80 mq SUL
- 108 mq commerciale
- grande terrazza coperta di 20.0 mq
- zona giorno grande e luminosa
- grande cucina con isola
- grande camera matrimoniale
- servizio molto ampio
- locale lavanderia e ripostiglio di 5.0 mq
- giardino privato di 110 m2
- locale ripostiglio / cantina di 7 m2 al piano garage





Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

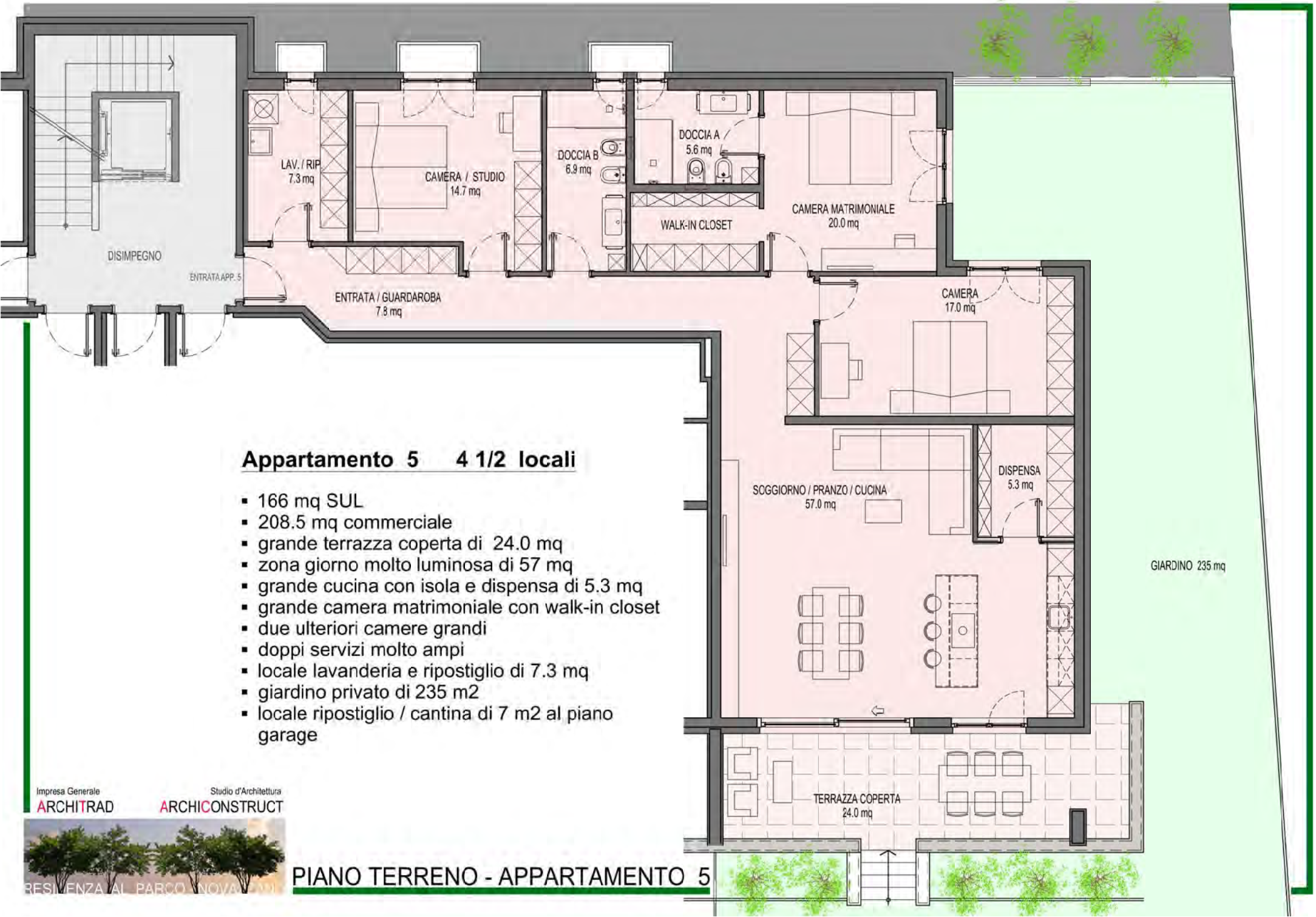
Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



RESIDENZA AL PARCO NOVA ZANO

## PIANO TERRENO - APPARTAMENTO 5

ESEMPIO FINITURE CUCINA



**Appartamento 5 4 1/2 locali**

- 166 mq SUL
- 208.5 mq commerciale
- grande terrazza coperta di 24.0 mq
- zona giorno molto luminosa di 57 mq
- grande cucina con isola e dispensa di 5.3 mq
- grande camera matrimoniale con walk-in closet
- due ulteriori camere grandi
- doppi servizi molto ampi
- locale lavanderia e ripostiglio di 7.3 mq
- giardino privato di 235 m2
- locale ripostiglio / cantina di 7 m2 al piano garage

Impresa Generale ARCHITRAD Studio d'Architettura ARCHICONSTRUCT



**PIANO TERRENO - APPARTAMENTO 5**



Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

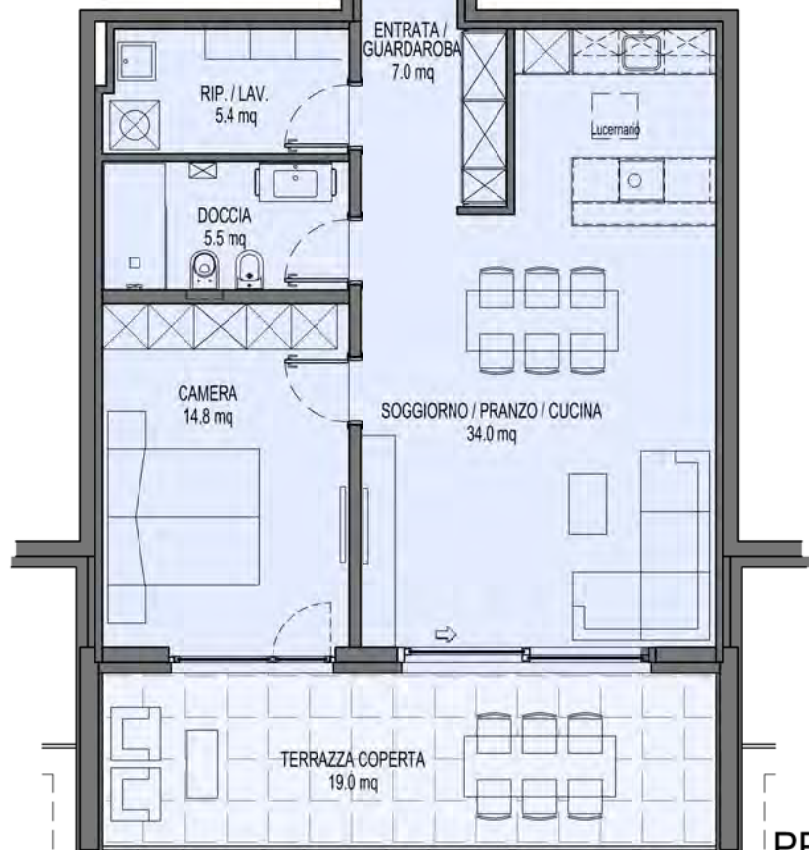
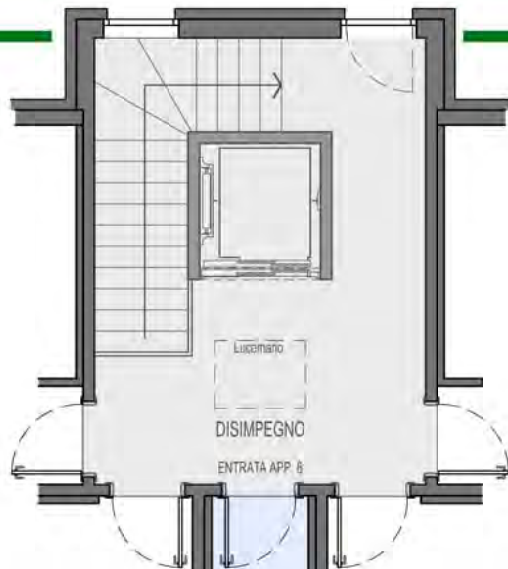
Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



RESIDENZA AL PARCO NOVAZZANO

## PRIMO PIANO - APPARTAMENTO 8





## Appartamento 8 2 1/2 locali

- 76 mq SUL
- 92.5 mq commerciale
- grande terrazza coperta / scoperta di 19.0 mq
- zona giorno grande e luminosa
- cucina con penisola e lucernario
- grande camera matrimoniale
- servizio molto ampio
- locale lavanderia e ripostiglio di 5.4 mq
- locale ripostiglio / cantina di 7 m2 al piano garage



PRIMO PIANO - APPARTAMENTO 8

Impresa Generale  
ARCHITRAD

Studio d'Architettura  
ARCHICONSTRUCT





Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

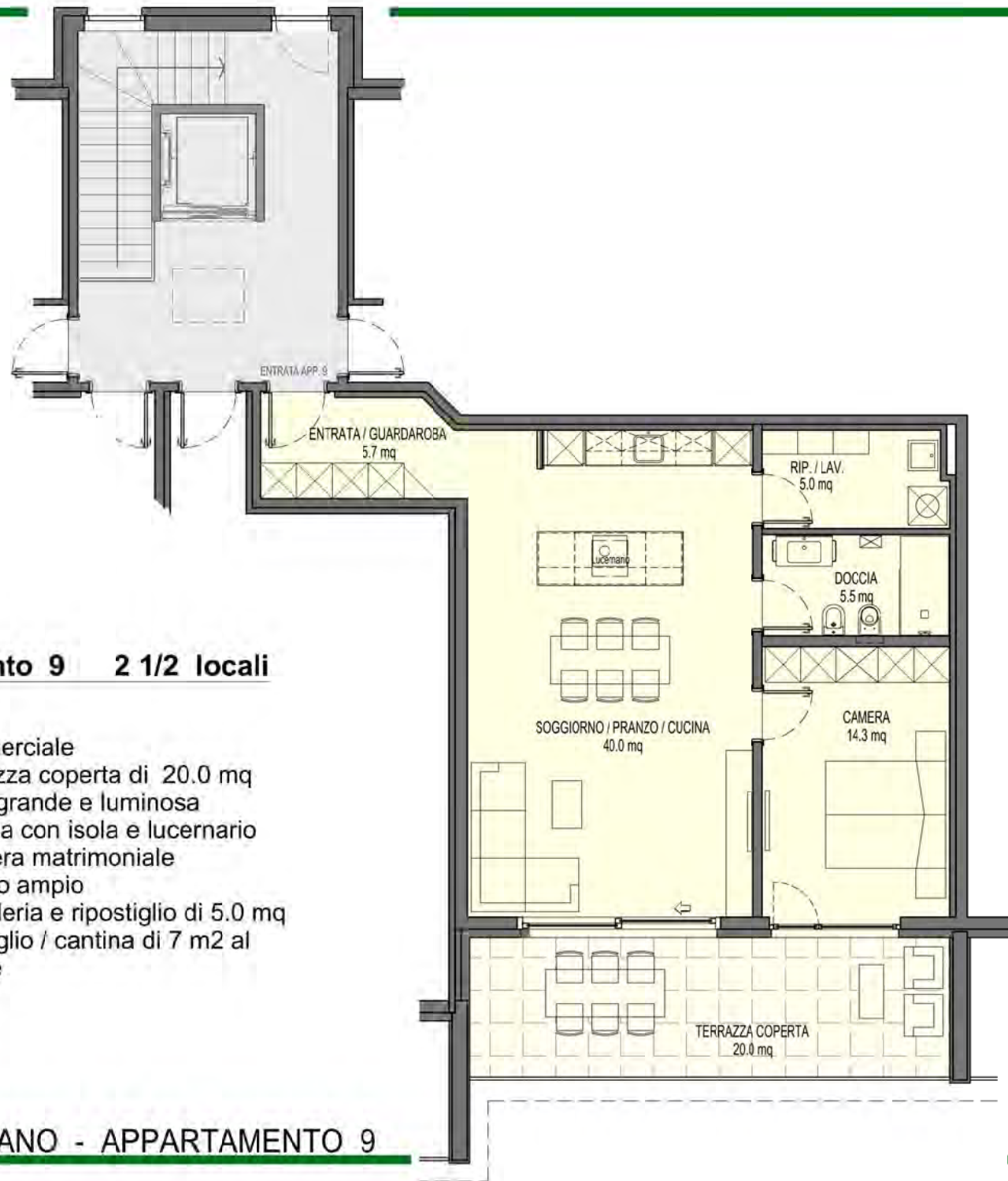
Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



RESIDENZA AL PARCO NOVA ZANCO

## PRIMO PIANO - APPARTAMENTO 9

ESEMPIO FINITURE CUCINA



## Appartamento 9 2 1/2 locali

- 80 mq SUL
- 97 mq commerciale
- grande terrazza coperta di 20.0 mq
- zona giorno grande e luminosa
- grande cucina con isola e lucernario
- grande camera matrimoniale
- servizio molto ampio
- locale lavanderia e ripostiglio di 5.0 mq
- locale ripostiglio / cantina di 7 m2 al piano garage





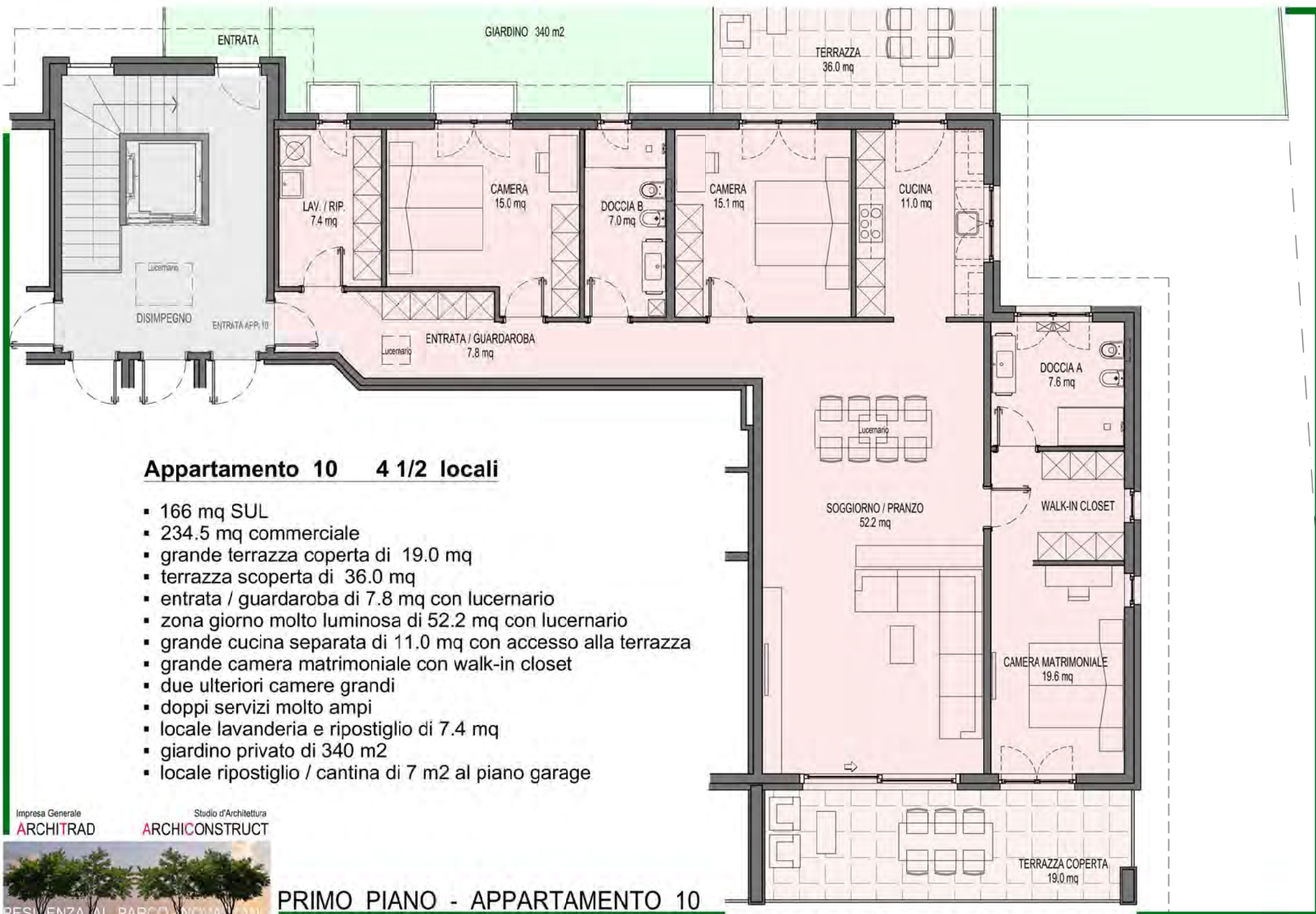
Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



## PRIMO PIANO - APPARTAMENTO 10





## Appartamento 10 4 1/2 locali

- 166 mq SUL
- 234.5 mq commerciale
- grande terrazza coperta di 19.0 mq
- terrazza scoperta di 36.0 mq
- entrata / guardaroba di 7.8 mq con lucernario
- zona giorno molto luminosa di 52.2 mq con lucernario
- grande cucina separata di 11.0 mq con accesso alla terrazza
- grande camera matrimoniale con walk-in closet
- due ulteriori camere grandi
- doppi servizi molto ampi
- locale lavanderia e ripostiglio di 7.4 mq
- giardino privato di 340 m<sup>2</sup>
- locale ripostiglio / cantina di 7 m<sup>2</sup> al piano garage



## 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
- impianto fotovoltaico sul tetto di 60 kw che soddisfa il fabbisogno energetico del riscaldamento, acqua calda, ed illuminazione delle parti in comune;
- Servizi igienici completamente arredati con ampia scelta di base
- Cucine completamente arredate (finiture di base: laccato opaco e top in materiale composito spazzolato o lucido) e complete di elettrodomestici
- Riscaldamento con pompa di calore e distribuzione con serpentine a pavimento reversibile 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 domotica per la gestione in locale e da remoto di: luci, riscaldamento e motorizzazioni.
- 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 tre 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 isolamento termico e impermeabilizzazione
- Isolamento facciate con sistema cappotto

### **Serramenti**

- Finestre e porte finestre degli appartamenti e delle parti comuni in legno / alluminio termolaccato colore grigio antracite o PVC 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
- Porte interne con cassetta applicata e ante con pannelli laccati.

### **Finiture**

- Pavimenti nelle zone comuni rivestiti con grès porcellanato pregiato formato grande
- Pavimento autorimessa in bettoncino finito a resina o asfalto
- Pareti e soffitti dei locali abitabili con finitura in gesso e tinteggio bianco
- Pavimenti appartamenti a scelta (grès porcellanato pregiato o simile): prezzo stabilito al m2 compreso posa, zoccolini e siliconi CHF 90.00 / m2
- Rivestimento pareti servizi igienici a scelta (grès porcellanato pregiato o simile): prezzo stabilito al m2 compreso posa, zoccolini e siliconi CHF 90.00 / m2
- Terrazze e portici pavimentati in grès porcellanato formato grande colore grigio chiaro

Impresa Generale  
**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura  
**ARCHICONSTRUCT**



**VENDITA - appartamenti**

num app.	Piano	Locali	Sup/ App. Vendita S.U.L.	m2 netto Terrazze	vendita 50% m2 terrazze	m2 giardino	vendita 10% m2 giardino	locale rip. / cantina al piano garage	Totale m2 vendita commerciale	VENDITA Prezzo CHF
1	Piano Terreno	4 1/2	166.00	35.00	17.50	415.00	41.50	7.00	232.00	venduto
2	Piano Terreno	2 1/2	80.00	20.00	10.00	100.00	10.00	7.00	107.00	venduto
3	Piano Terreno	2 1/2	76.00	31.00	15.50	0.00	0.00	7.00	98.50	su richiesta
4	Piano Terreno	2 1/2	80.00	20.00	10.00	110.00	11.00	7.00	108.00	su richiesta
5	Piano Terreno	4 1/2	166.00	24.00	12.00	235.00	23.50	7.00	208.50	su richiesta
6	Primo Piano	4 1/2	166.00	55.00	27.50	335.00	33.50	7.00	234.00	venduto
7	Primo Piano	2 1/2	80.00	20.00	10.00	0.00	0.00	7.00	97.00	riservato
8	Primo Piano	2 1/2	76.00	19.00	9.50	0.00	0.00	7.00	92.50	su richiesta
9	Primo Piano	2 1/2	80.00	20.00	10.00	0.00	0.00	7.00	97.00	su richiesta
10	Primo Piano	4 1/2	166.00	55.00	27.50	340.00	34.00	7.00	234.50	su richiesta

**VENDITA - posteggi**

num	Piano	VENDITA Prezzo CHF IVA comp.	Stato	Riservato a:
1	Garage	50'000.00		
2	Garage	50'000.00		
3	Garage	50'000.00		
4	Garage	50'000.00	venduto	App. 6
5	Garage	60'000.00	venduto	App. 6
6	Garage	60'000.00	venduto	App. 1
7	Garage	50'000.00	venduto	App. 1
8	Garage	50'000.00	venduto	App. 2
9	Garage	50'000.00	venduto	App. 2
10	Garage	50'000.00		
11	Garage	50'000.00		
12	Garage	50'000.00		
13	Garage	50'000.00		
14	Garage	50'000.00		
15	Garage	50'000.00		
16	Garage	50'000.00		
17	Garage	50'000.00		
18	Garage	50'000.00		
19	Garage	50'000.00		
20	esterno	25'000.00	riservato	
21	esterno	25'000.00		
22	esterno		Visitatori	

**NOVAZZANO**

## 10 APPARTAMENTI DI ALTO STANDING 2 1/2 e 4 1/2 LOCALI

### Residenza al Parco - Novazzano

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.

Impresa Generale e vendita:

**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura:

**ARCHICONSTRUCT**

Arch. Thomas Buergisser

T: 0041 91 950 84 30

C: 0041 79 623 99 64

archiconstruct@ticino.com

www.archiconstruct.ch

