



RESIDENZA
AI GIARDINI

WWW.AIGIARDINI.CH





1. IL PROGETTO

IN ARMONIA CON IL PAESAGGIO





POSIZIONE
NATURA E PRATICITÀ

SORGE A GORDOLA, LOCALITÀ SUL
LAGO MAGGIORE BEN SERVITA E
COLLEGATA ALLE PRINCIPALI CITTÀ
DEL TICINO



QUALITÀ DELL'ABITARE
A MISURA D'UOMO

IL COMPLESSO È UN INSIEME
ARMONICO DI ARCHITETTURA, NATURA
E QUALITÀ URBANE, CON PERCORSI
PEDONALI, GIARDINI E AREE COMUNI
D'AGGREGAZIONE.



ARCHITETTURA E DESIGN
**ELEGANZA
CONTEMPORANEA**

LE LINEE ARCHITETTONICHE
RISPETTANO IL RITMO AMPIO E
DISTESO DEL PAESAGGIO CIRCOSTANTE
TINTE CALDE E COLORI DELLA TERRA



L'ALLESTIMENTO PAESAGGISTICO
SI COMPONE DEL GRANDE PARCO
COMUNE E DEI GIARDINI PRIVATI
DEGLI APPARTAMENTI SITUATI AL
PIANO TERRA.



2. IL CONTESTO

LA NATURA DENTRO E FUORI

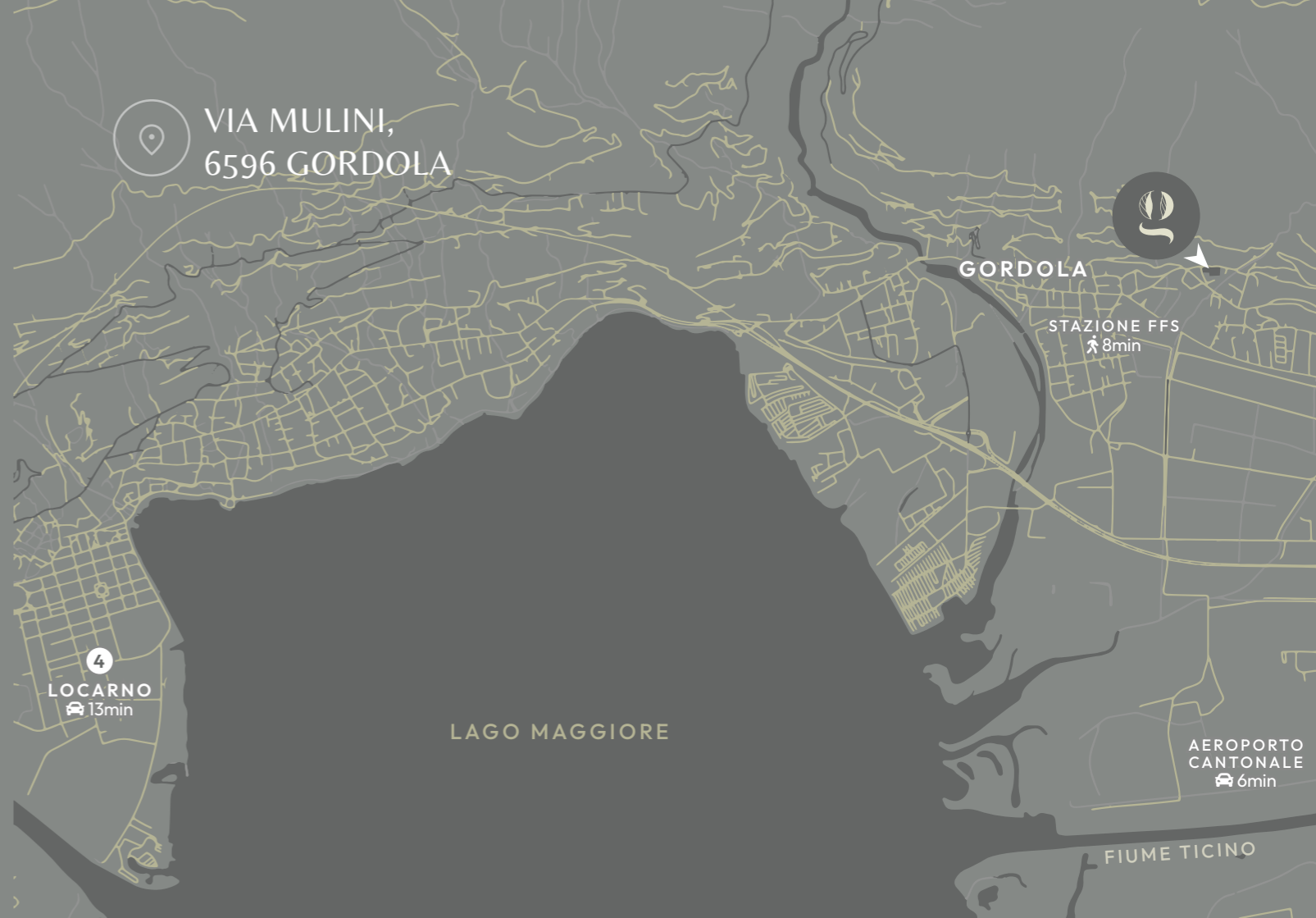




1. IL CONTESTO
**LA NATURA
DENTRO E FUORI**



RESIDENZA AI GIARDINI SI SVILUPPA SU UNA SUPERFICIE TOTALE DI 3.640 MQ, SAPIENTEMENTE ALLESTITA CON ESSENZE AUTOCTONE E GIARDINI LUSSUREGGIANTI.



VIA MULINI,
6596 GORDOLA

4

LOCARNO
13min

GORDOLA

STAZIONE FFS
8min

LAGO MAGGIORE

AEROPORTO
CANTONALE
6min

FIUME TICINO



LOCARNO E ASCONA

🚗 7KM 12 MIN

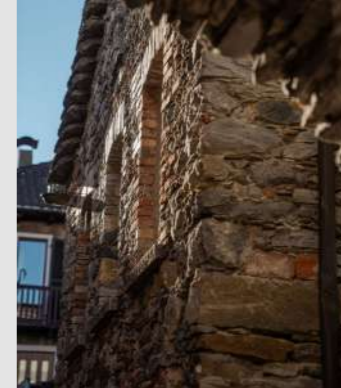


VAL VERZASCA

🚗 12KM 16 MIN

BELLINZONA

🚗 13,8KM 18 MIN



VALLEMAGGIA

🚗 28KM 30 MIN



3. GLI APPARTAMENTI

3.5 E 4.5 LOCALI 



EDIFICIO 1 E 3



PIANO TERRA



1° PIANO - 2° PIANO

EDIFICIO 2



PIANO TERRA



1° PIANO - 2° PIANO



PPP N°

1.1

4.5 LOCALI
169MQ

EDIFICIO 1
PIANO TERRA

Superficie commerciale 169 mq

Superficie abitabile 127 mq

Giardino 192 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 5 mq



PPP N°

1.2

3.5 LOCALI
126 MQ

EDIFICIO 1
PIANO TERRA

Superficie commerciale 126 mq

Superficie abitabile 97 mq

Giardino 111 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 5 mq





PPP N°

1.3

4.5 LOCALI
137 MQ

EDIFICIO 1
1° PIANO



Superficie commerciale 137 mq

Superficie abitabile 127 mq

Loggiato 16 mq

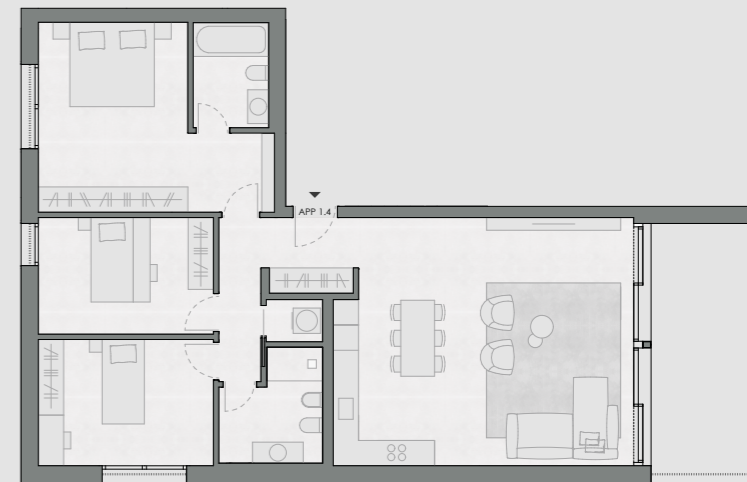
Cantina 5 mq

PPP N°

1.4

4.5 LOCALI
136MQ

EDIFICIO 1
1° PIANO



Superficie commerciale 136 mq

Superficie abitabile 125 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 6 mq



PPP N°

1.5

4.5 LOCALI
138 MQ

EDIFICIO 1
2° PIANO



Superficie commerciale	138 mq
------------------------	--------

Superficie abitabile	127 mq
----------------------	--------

Loggiato	16 mq
----------	-------

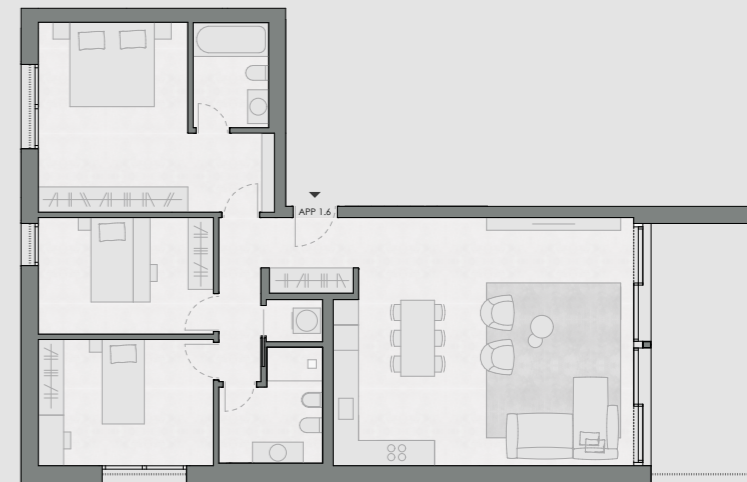
Cantina	6 mq
---------	------

PPP N°

1.6

4.5 LOCALI
136 MQ

EDIFICIO 1
2° PIANO



Superficie commerciale	136 mq
------------------------	--------

Superficie abitabile	125 mq
----------------------	--------

Loggiato	16 mq
----------	-------

Cantina	6 mq
---------	------



PPP N°

2.1

3.5 LOCALI
117 MQ

EDIFICIO 2
PIANO TERRA

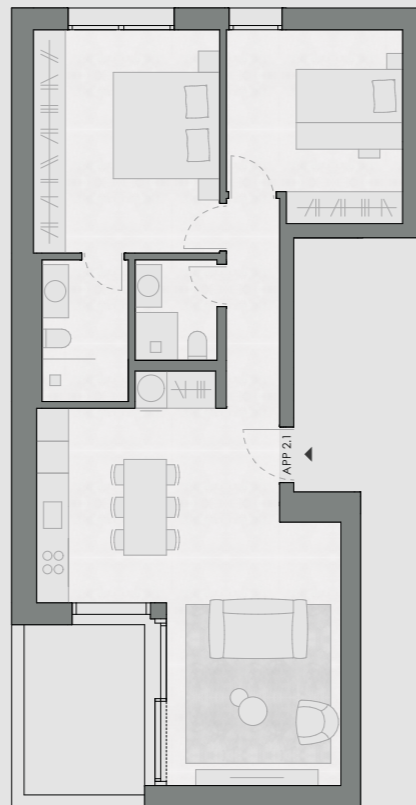
Superficie commerciale 117 mq

Superficie abitabile 86 mq

Giardino 144 mq

Loggiato 9 mq

Cantina 6 mq



PPP N°

2.2

3.5 LOCALI
132 MQ

EDIFICIO 2
PIANO TERRA

Superficie commerciale 132 mq

Superficie abitabile 86 mq

Giardino 230 mq

Loggiato 10 mq

Cantina 6 mq





PPP N°

2.3

3.5 LOCALI
105 MQ

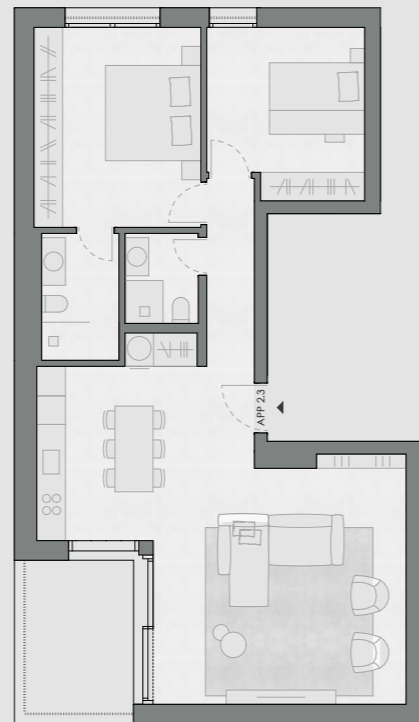
EDIFICIO 2
1° PIANO

Superficie commerciale	105 mq
------------------------	--------

Superficie abitabile	98 mq
----------------------	-------

Loggiato	9 mq
----------	------

Cantina	6 mq
---------	------



PPP N°

2.4

3.5 LOCALI
94 MQ

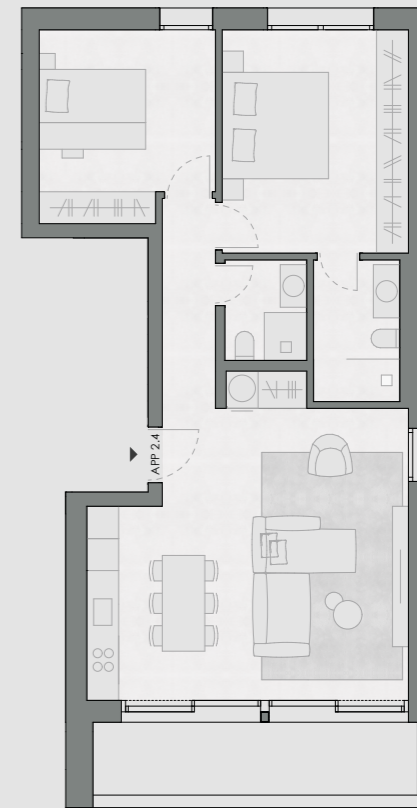
EDIFICIO 2
1° PIANO

Superficie commerciale	94 mq
------------------------	-------

Superficie abitabile	86 mq
----------------------	-------

Loggiato	10 mq
----------	-------

Cantina	7 mq
---------	------





PPP N°

2.5

3.5 LOCALI
105 MQ

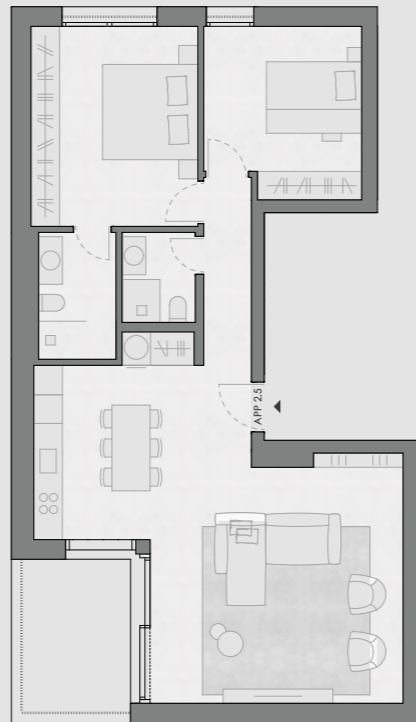
EDIFICIO 2
2° PIANO

Superficie commerciale 105 mq

Superficie abitabile 98 mq

Loggiato 9 mq

Cantina 6 mq



PPP N°

2.6

3.5 LOCALI
94 MQ

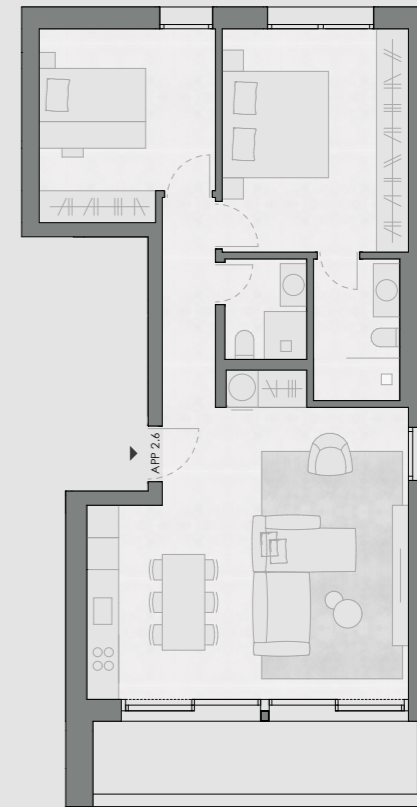
EDIFICIO 2
2° PIANO

Superficie commerciale 94 mq

Superficie abitabile 86 mq

Loggiato 10 mq

Cantina 6 mq





PPP N°

3.1

4.5 LOCALI
175 MQ

EDIFICIO 3
PIANO TERRA

Superficie commerciale 175 mq

Superficie abitabile 127 mq

Giardino 225 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 7 mq



PPP N°

3.2

3.5 LOCALI
122 MQ

EDIFICIO 3
PIANO TERRA

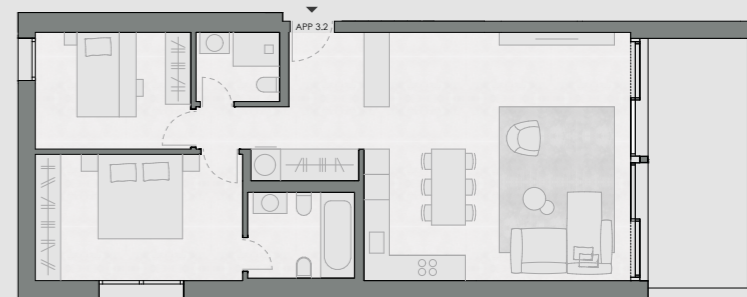
Superficie commerciale 122 mq

Superficie abitabile 97 mq

Giardino 82 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 7 mq



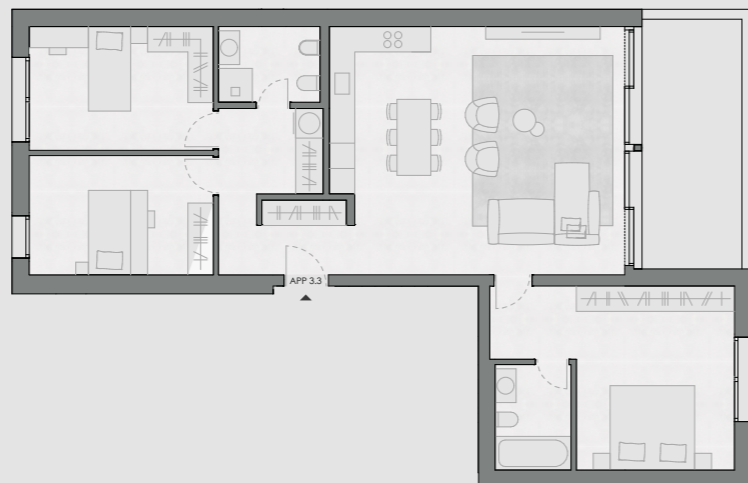


PPP N°

3.3

4.5 LOCALI
138 MQ

EDIFICIO 3
1° PIANO



Superficie commerciale 138 mq

Superficie abitabile 127 mq

Loggiato 16 mq

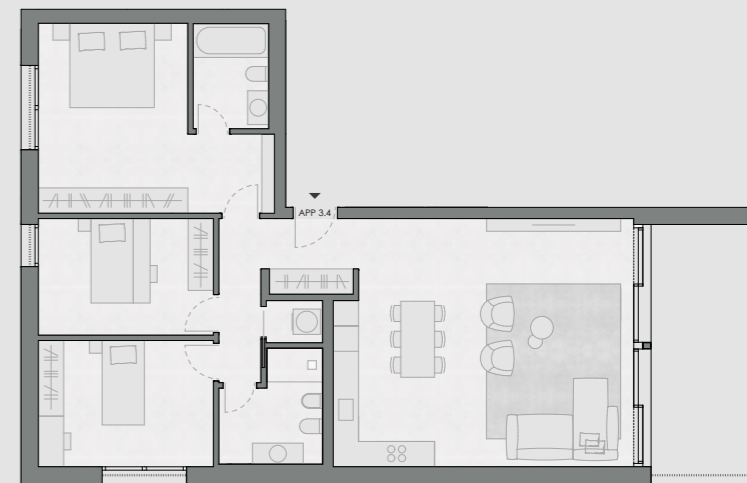
Cantina 7 mq

PPP N°

3.4

4.5 LOCALI
136 MQ

EDIFICIO 3
1° PIANO



Superficie commerciale 136 mq

Superficie abitabile 125 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 7 mq



PPP N°

3.5

4.5 LOCALI
138 MQ

EDIFICIO 3
2° PIANO



Superficie commerciale 138 mq

Superficie abitabile 127 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 7 mq

PPP N°

3.6

4.5 LOCALI
136 MQ

EDIFICIO 3
2° PIANO



Superficie commerciale 136 mq

Superficie abitabile 125 mq

Loggiato 16 mq

Cantina 7 mq



4. DESCRITTIVO TECNICO

CURA DEI PARTICOLARI

FACCIAE A CAPPOTTO	Sistema a cappotto con isolamento in polistirolo. La finitura sarà eseguita con un intonaco granulometria 1.5 mm
---------------------------	--

ELEMENTI FRANGISOLE	Lamelle tipo VR 90, comando elettrico, colore abbinato a quello dei serramenti. Sulle terrazze è predisposto l'allacciamento elettrico per eventuale futura posa di tende a braccio sul lato lungo.
----------------------------	--

SERRAMENTI	Tutti i serramenti sono realizzati in alluminio termolaccato RAL 8019.
-------------------	--

OPERE ESTERNE	La rampa di accesso all'autorimessa eseguita in asfalto. I muretti di sostegno necessari alla sistemazione del terreno sono in calcestruzzo o realizzati con elementi prefabbricati Realizzazione delle aree verdi, ecc. secondo piano di sistemazione esterna. Impianto di irrigazione automatica per le parti comuni
----------------------	---

ESTERNO E FACCIAE

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

Impianto di riscaldamento con pompe di calore aria-acqua reversibili. Produzione di calore in inverno e produzione di freddo in estate.

RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

L'impianto è eseguito con tubi sintetici in polibutilene resistenti all'ossidazione, e comprende il sistema completo di isolamento. Armadietti con portina a vista.

RAFFRESCAMENTO

Posa di ventilconvettori a pavimento per il soggiorno e le camere. Posizionamento a pavimento in corrispondenza delle finestre.

IMPIANTO ELETTRICO

Per ogni proprietà, viene consegnato all'acquirente, al momento della sottoscrizione del contratto, un piano con il posizionamento, il tipo e le quantità degli apparecchi previsti.

MULTIMEDIALE

È previsto il collegamento alla rete in fibra ottica con cablaggio nei soggiorni degli appartamenti e predisposizione per le camere.

TENDE DA SOLE E LAMELLE

Impianto per alimentazione di tutti i motori delle lamelle esterne e predisposizione tubi vuoti per eventuali tende da sole sui terrazzi

RICARICA AUTO

Nell'autorimessa è predisposta la distribuzione per la posa di centraline di ricarica con gestione automatica del carico.
Fornitura della centralina su richiesta, prezzo Fr. 3'000.00.

IMPIANTI



OPERE DA FABBRO Bucalettere disposte a gruppi, con videocitofono incorporato, ubicate all'entrata degli edifici.
Parapetti metallici delle terrazze e delle finestre termolaccati, colore come serramenti.
Sono previsti corrimani per le rampe delle scale.

PORTE INTERNE Porte a battente e scorrevoli laccate bianche.
Ferramenta in acciaio satinato.
Cerniere a scomparsa e coprifilo in legno.

PORTONCINI DI INGRESSO Porte di sicurezza con chiusura Triblock e telaio a imbotte in legno.

GUARDAROBA ALL'INGRESSO Apertura a battente, partizione interna secondo tipologia appartamento, integrazione cassette impiantistiche dove possibile.

CHIUSURE E SERRATURE Piano di chiusura con cilindri di sicurezza per porte d'entrata appartamenti, combinati con portoni entrata principale, cancello autorimessa, porte locali comuni, corridoi cantine ed accessi autorimessa, cantina.
Porte locali tecnici apribili solo con chiave tecnica e cilindro separato.
Per ogni appartamento è prevista la fornitura di 3 chiavi e di un radiocomando per ogni posto auto.

FABBRO E FALEGNAMERIA

APPARTAMENTI Pavimenti in grès porcellanato dim 60 x 60 cm
Marca Mirage serie e colore a scelta tra quelle proposte:
- Glocal
- Name
- Montley
Su richiesta, con supplemento di 25.00 Fr./mq, è proposta soluzione con pavimento in legno Milano Parquet in rovere naturale con doge da 150x1800mm

TERRAZZE Pavimento di grès porcellanato antidrucciolo,
spess. cm. 2, posato su piedini per garantire il deflusso dell'acqua
Marca Mirage serie e colore in armonia con le altre tinte dell'edificio.

LOCALI COMUNI AI PIANI INTERRATI Pavimento e zoccolino in piastrelle di grès porcellanato dim. 30 x 60 cm.
Marca Mirage serie Glocal colore in armonia con le altre tinte dell'edificio.

BAGNI E DOCCE Rivestimento in grès porcellanato, dim 30 x 60 cm Marca Mirage serie e colore a scelta tra quelle proposte:
- Glocal
- Name
- Montley

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



PPP 3.5 LOCALI								PPP 4.5 LOCALI									
1.2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	3.2	1.1	1.3	1.4	1.5	1.6	3.1	3.3	3.4	3.5	3.6

BAGNO OSPITI

Piatto doccia *Disenia mod. Join* e box in vetro

Vaso sospeso *Flaminia APP*

Base lavabo con 2 cassetti, top in mineralsolid

Specchio e accessori

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Bidet sospeso *Flaminia APP*

								•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Rubinetteria monocomando *mod. Extro*

•	•	•	•	•	•	•	•			•		•			•		•
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	---	--	---	--	--	---	--	---

Rubinetteria a risparmio idrico *mod. Linfa2*

								•	•		•		•	•		•	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	---	--	---	---	--	---	--

BAGNO PADRONALE

Vaso sospeso *Flaminia APP*

Base lavabo con 2 cassetti, top in mineralsolid

Specchio e accessori

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Piatto doccia *Disenia mod. Join* e box in vetro

	•	•	•	•	•	•											
--	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Vasca da bagno *Saniform Plus* 180x80cm

•								•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
---	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Bidet sospeso *Flaminia APP*

•																	•
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Rubinetteria monocomando *mod. Extro*

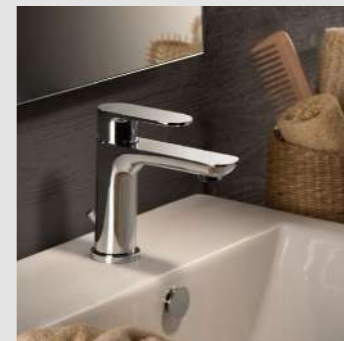
•	•	•	•	•	•	•	•			•		•			•		•
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	---	--	---	--	--	---	--	---

Rubinetteria a risparmio idrico *mod. Linfa2*

								•	•		•		•	•		•	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	---	--	---	---	--	---	--



Vasca da bagno *Saniform Plus*



Rubinetteria *mod. Extro*



Rubinetteria *mod. Linfa2*



Vaso e bidet sospesi *Flaminia APP*



Piatto doccia *Disenia mod. Join*



Base lavabo con 2 cassetti

IMPIANTO SANITARIO



MODELLO

SCAVOLINI MOD: EVOLUTION - H cm 215

Versione laccato opaco colore a scelta da palette Scavolini

PIANO DI LAVORO

Piano di lavoro e schienale in quarzo colore a scelta da palette Scavolini

APPARECCHI ED ACCESSORI

Lavastoviglie: *SIEMENS SN63HX37TH iQ300* o similare, lavastoviglie integrata con pannello

Piano cottura: *SIEMENS EH601BEB1E iQ100* o similare, piano cottura a induzione

Forno: *SIEMENS HB632GBS1 iQ700* o similare, forno multifunzionale da incasso

Frigorifero: *SIEMENS KI86SAFE0H iQ500* o similare, combinazione frigorifero-congelatore, integrata con pannello frontale

Aspirazione: *FABER Stilnovo PLUS* integrata nel mobile della cucina, cappa filtrante a ricircolo, senza uscita sul tetto

Lavello: Lavello *FRANKE LAX 110-50* o similare

Rubinetteria: Miscelatore *FRANKE mod. CENTRO* o similare - boccaglio estraibile

COLONNA LAVASCIUGA

Ogni appartamento sarà dotato di colonna lavasciuga composta da:

- Lavatrice *AEG LP7260* o similare

- Asciugatrice *AEG TP7051TW* o similare

CUCINA





1. Eventuali richieste supplementari e/o differenti da quanto proposto dalla venditrice, dovranno essere concordate ed autorizzate dall'incaricato della gestione delle finiture degli appartamenti.

2. Eventuali prestazioni da parte della D.L e/o architetto come progettazione, consulenza, coordinamento, ecc. per le opere supplementari volute dall'acquirente, saranno fatturate separatamente secondo tariffa SIA, dedotto lo sconto del 10%.

3. Non sarà concessa la garanzia finale per tutte le opere supplementari ordinate dall'acquirente sotto sua completa responsabilità. Il pagamento delle opere supplementari dovrà avvenire in forma di acconti, di cui il primo alla sottoscrizione della modifica di ordinazione e il saldo prima della consegna dell'appartamento. In caso contrario tali opere non saranno eseguite.

4. Indicazioni che facciano figurare nome dei prodotti, e/o tipo, e/o fabbricante, non sono vincolanti e rimangono a libera scelta dell'architetto e/o parte venditrice.
La D.L. si riserva di utilizzare altri prodotti equivalenti, come pure di apportare modifiche a taluni dettagli costruttivi a seconda delle esigenze del caso senza peraltro snaturare il valore della costruzione.

NOTE





PROMOTORE

Il General Contractor incaricato è la Garzoni SA, storica impresa familiare di Lugano con 70 anni di esperienza nel settore. Un team di progettisti ed esperti artigiani, tutti selezionati con attenzione privilegiando ditte locali, collaborano insieme per fornire un prodotto curato nei dettagli e con un ottimo rapporto qualità / prezzo.



UFFICIO VENDITA



+41 91 752 25 67
info@aigiardini.ch

