



Residenza Vera

Via Ghiringhelli 21 | Bellinzona

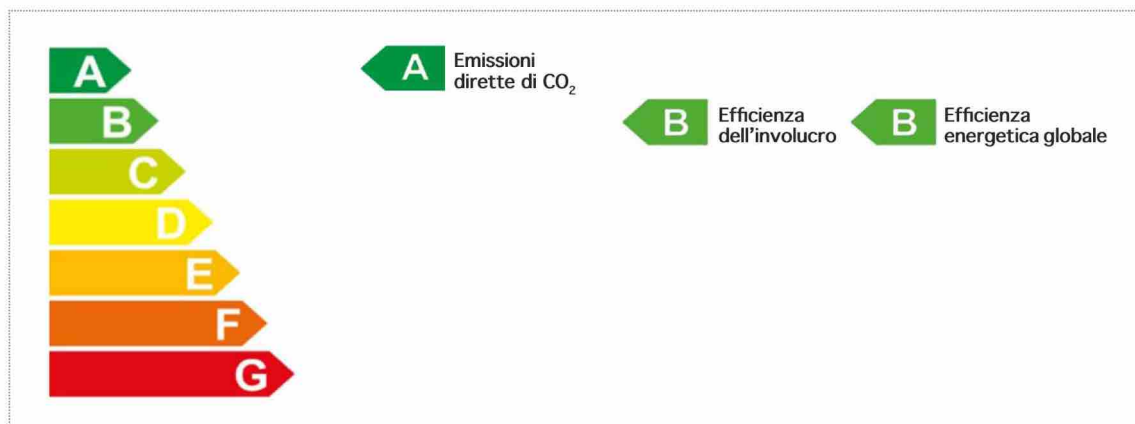
Vera Real Estate





CERTIFICATO ENERGETICO CANTONALE DEGLI EDIFICI

CERTIFICATO ENERGETICO CANTONALE DEGLI EDIFICI



Efficienza dell'involucro costruttivo, efficienza energetica globale: rappresenta la qualità della protezione termica, ossia l'isolamento termico di pareti, tetto e pavimento, come dei serramenti. L'efficienza dell'involucro termico si basa sul reale fabbisogno di calore per il riscaldamento, compreso il ricambio d'aria effettivo e il sistema di regolazione del riscaldamento. L'efficienza energetica globale si basa sulla somma dei fabbisogni di energia per il riscaldamento e l'acqua calda, come pure sul consumo elettrico standardizzato, dove i diversi vettori energetici vengono valutati tramite un fattore di ponderazione che tiene conto del sistema di produzione e distribuzione del calore, del fabbisogno di acqua calda e di elettricità per l'economia domestica e per gli apparecchi.

Un edificio in Classe B presenta una protezione termica molto buona, fino al 50% superiore al valore medio del patrimonio edilizio esistente.

Emissioni dirette di CO₂: mostra la quantità di CO₂ emessa dall'edificio per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Ciò dipende dalla quantità di energia rinnovabile utilizzata e dall'efficienza energetica. Zero emissioni di CO₂ corrispondono alla classe A.

Fabbisogno di energia finale: è la quantità di energia che deve essere usata per riscaldare, ventilare e preparare l'acqua calda. L'energia finale per il funzionamento delle installazioni tecniche (pompe, regolazioni, ecc.) necessita di energia ausiliaria e va quindi distinta dagli altri vettori energetici. L'energia finale è quella consegnata al "limite" dell'involucro costruttivo e corrisponde alla quantità di energia che il consumatore acquista per il riscaldamento e l'acqua calda.

Promotore / Bauträger

Vera Real Estate

Impresa generale / Generalunternehmerschaft

PROMENG

IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI

Progettisti / Designer

Co-promotore / Mitveranstalter

CECCHI
& PARTNERS

PROMABI
PROMOZIONE IMMOBILIARE

Partner di progetto / Projektpartner

Molteni & C



GISSI

Telle

GRIESSER

IDEA
GROUP

Ritmonio

MIRAGE
Porcelain-Design.Sustainability

casabath

megius

riverstone

alice

Abbiamo pensato ad una residenza elegante, intima con i suoi 9 appartamenti, per chi non vuole rinunciare al piacere di vivere nel verde restando comunque a pochi passi dal centro, dai servizi essenziali e dall'ospedale regionale, facilmente raggiungibili a piedi, con una splendida vista sui castelli.

La Residenza Vera è un edificio caratterizzato da un involucro efficiente sotto il profilo energetico globale e delle emissioni dirette di CO2 (Classe CECE B-B-A). All'elevato comfort abitativo si sommano le finiture di pregio.

Gli appartamenti sono particolarmente luminosi e studiati per massimizzare la flessibilità degli spazi interni. Sono previste 9 unità distribuite su 5 piani, di cui 2 appartamenti con giardino privato e 1 attico duplex, 9 cantine al piano terra con deposito biciclette, 17 posti auto in autorimessa e 2 posti auto esterni con accesso da Via Ghiringhelli.

Le unità sono di varie dimensioni con triplo/quadruplo affaccio, terrazze a loggia, ampio soggiorno con isola/zona cottura, camere da letto, servizi e lavanderia privata.

Gli ampi giardini sono assegnati alle unità del piano terra e del primo piano.

Tutti gli appartamenti sono dotati di impianti indipendenti per il riscaldamento a pavimento e per il condizionamento estivo canalizzato a soffitto. I bassi consumi sono garantiti dalla produzione di acqua calda /fredda attraverso termopompe raffreddate con acqua di falda ed alimentate da pannelli fotovoltaici.

Wir dachten an eine elegante, intime Residenz mit ihren 9 Wohnungen, für diejenigen, die nicht auf das Vergnügen verzichten wollen, auf dem Lande zu leben, aber dennoch in der Nähe des Zentrums, der wichtigsten Dienstleistungen und des Regionalkrankenhauses bleiben wollen, das zu Fuß leicht zu erreichen ist, mit einem herrlichen Blick auf die Schlösser.

Die Vera Residence ist ein Gebäude, das sich durch eine und CO2-Emissionen auszeichnet (CECE-Klasse B-B-A). Der hohe Wohnkomfort wird durch edle Ausstattungen ergänzt.

Die Wohnungen sind besonders hell und so konzipiert, dass die Flexibilität der Innenräume maximiert wird. Es gibt 9 Einheiten, die sich auf 5 Etagen verteilen, darunter 2 Wohnungen mit Privatgarten und 1 Duplex-Penthouse, 9 Kellerräume im Erdgeschoss mit Fahrradabstellraum, 17 Garagenplätze und 2 Außenstellplätze mit Zugang von der Via Ghiringhelli.

Die Einheiten sind unterschiedlich groß und verfügen über drei/vier Fenster, Loggia-Terrassen, ein großes Wohnzimmer mit Kochinsel, Schlafzimmer, Bäder und eine eigene Waschküche.

Den Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Stock sind große Gärten zugeordnet.

Alle Wohnungen sind mit einer unabhängigen Fußbodenheizung und einer Decken-Klimaanlage für den Sommer ausgestattet. Der niedrige Verbrauch wird durch die Erzeugung von Warm- und Kaltwasser mit Hilfe von Wärmepumpen gewährleistet, die durch Grundwasser gekühlt und durch Fotovoltaikanlagen gespeist werden.



Stefano Cecchi
Ing.Civ. REG.A OTIA SIA

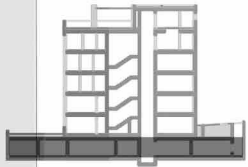
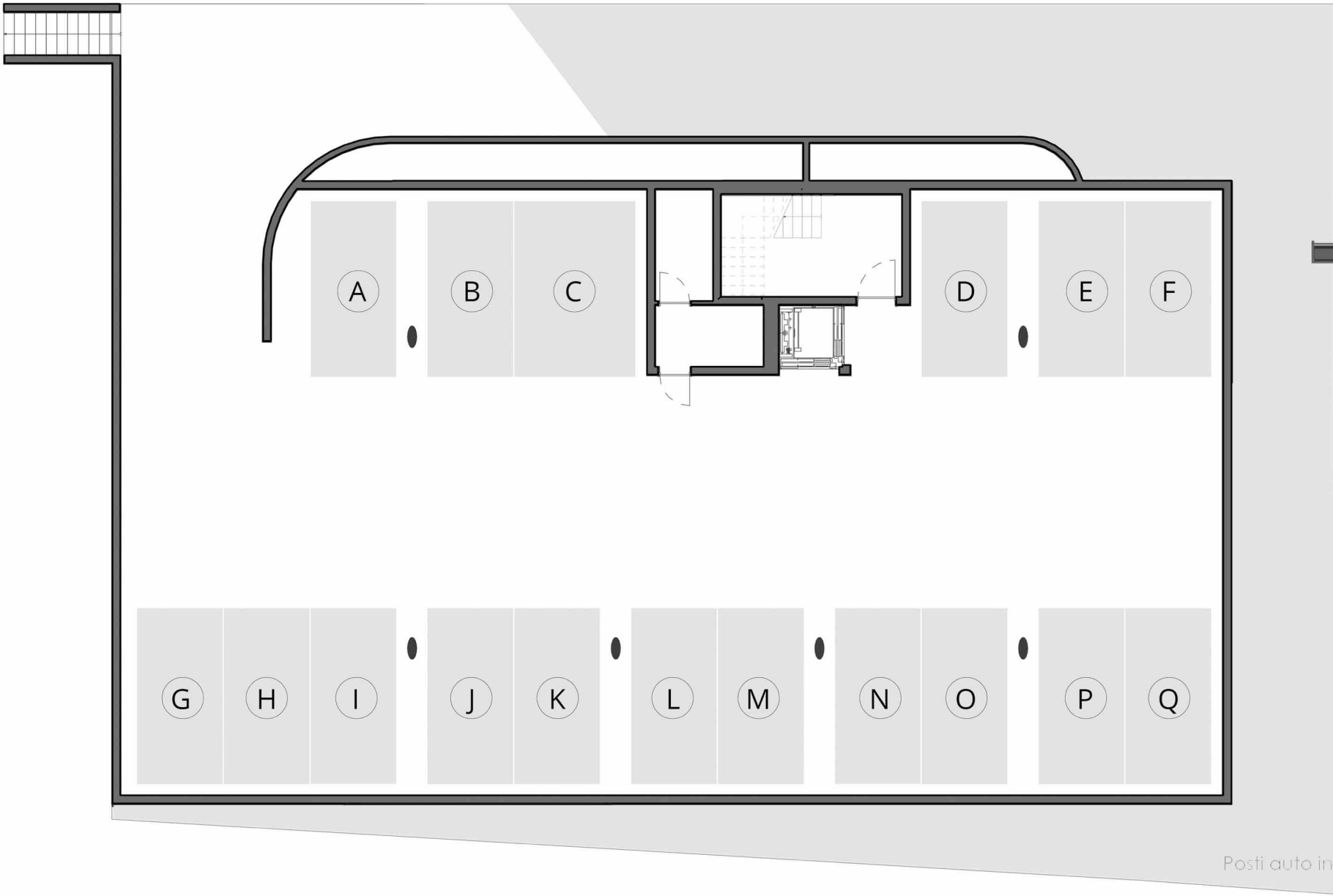


Paolo Cocilovo
Dr.Arch. Poli MI OTIA



Piani
Pläne



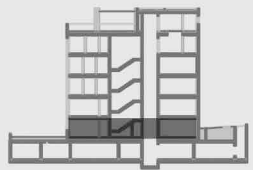


Key-section

Posti auto in autorimessa (17)

P-1 | PIANO INTERRATO





Key-section

Cantine (9)
 Deposito biciclette
 Posti auto esterni (2)

Unità A1 (3.5 Locali)

Appartamento 107 m²
 Terrazze 17 m²
 Cantina 4 m²
 Giardino 147 m²

PO | PIANO TERRA



Le superfici indicate nella descrizione sono superfici lorda
 Die in der Beschreibung angegeben Flächen sind Bruttoflächen



R

S

Key-section

A2

A3

Unità A2 (3.5 Locali)

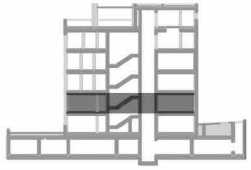
- Appartamento 92 m²
- Terrazze 16 m²
- Cantina 5 m²

Unità A3 (4.5 Locali)

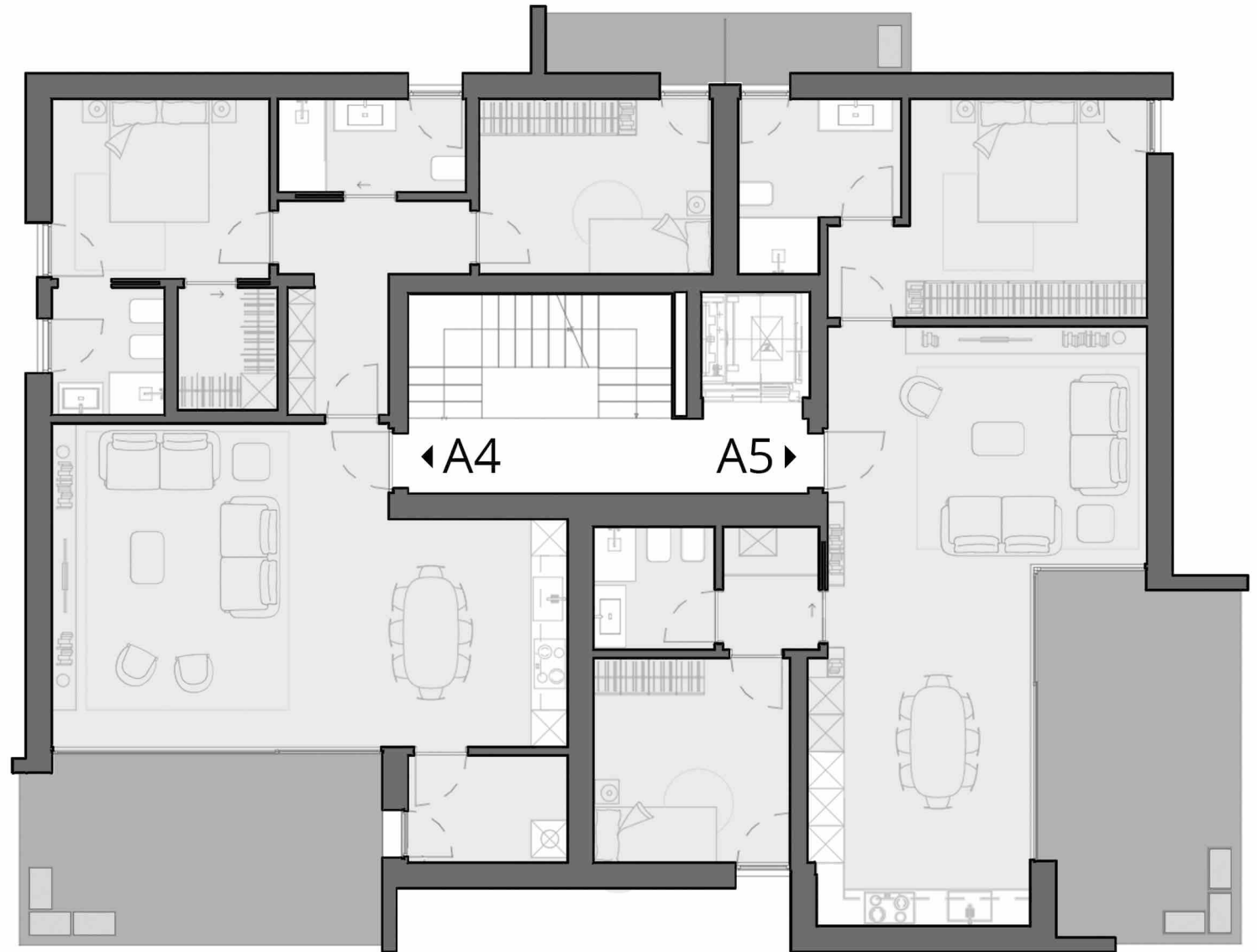
- Appartamento 112 m²
- Terrazze 23 m²
- Cantina 5 m²
- Giardino 79 m²

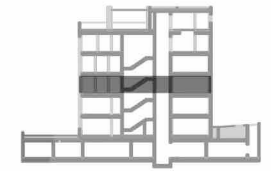
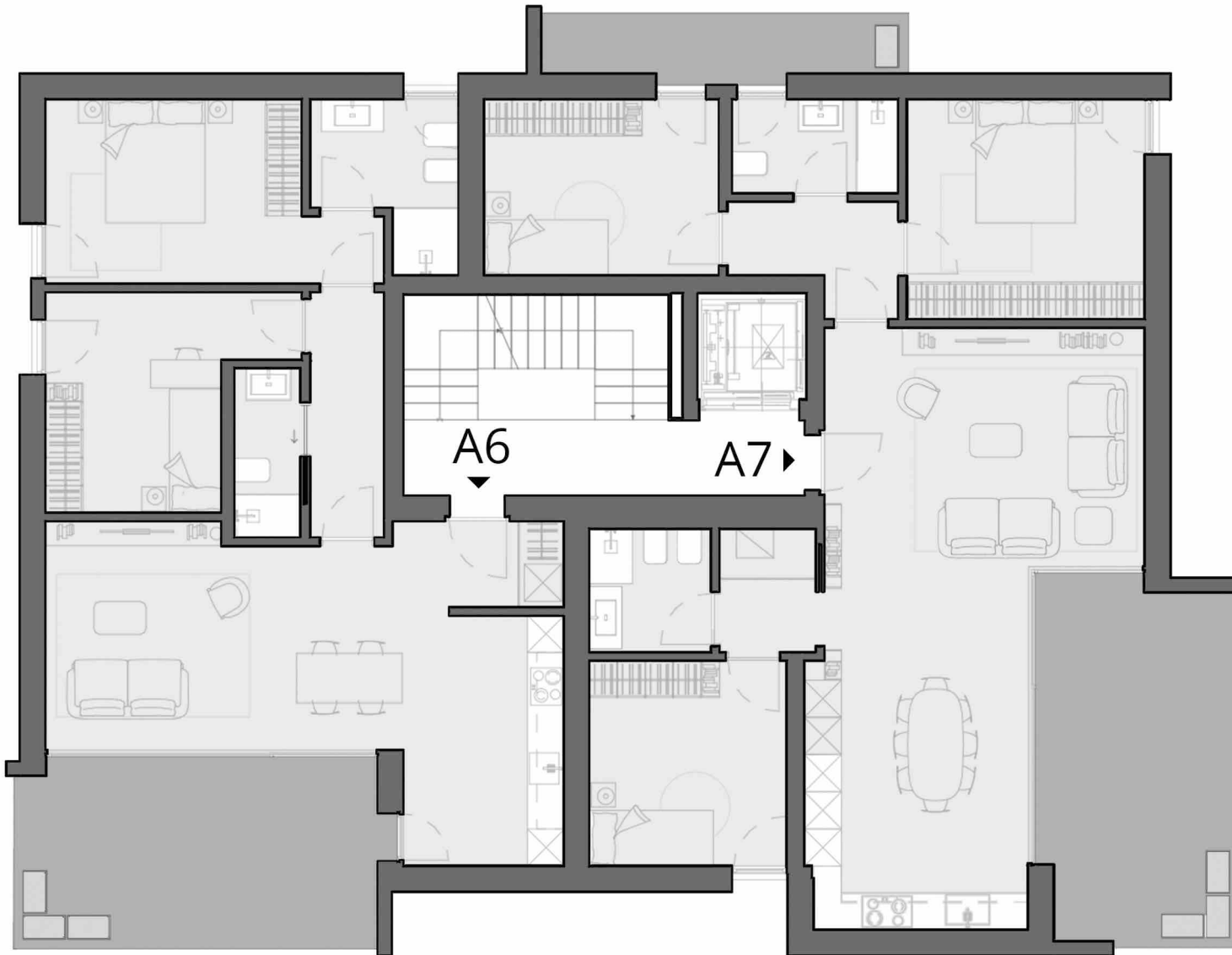
P1 | PIANO PRIMO

P -1 0 1 2 3 4 5



Key-section

**Unità A4 (3.5 Locali)**Appartamento 105 m²Terrazze 19 m²Cantina 7 m²**Unità A5 (3.5 Locali)**Appartamento 99 m²Terrazze 20 m²Cantina 5 m²**P2 | PIANO SECONDO**



Key-section

Unità A6 (2.5 Locali)

Appartamento 91 m²
 Terrazze 16 m²
 Cantina 5 m²

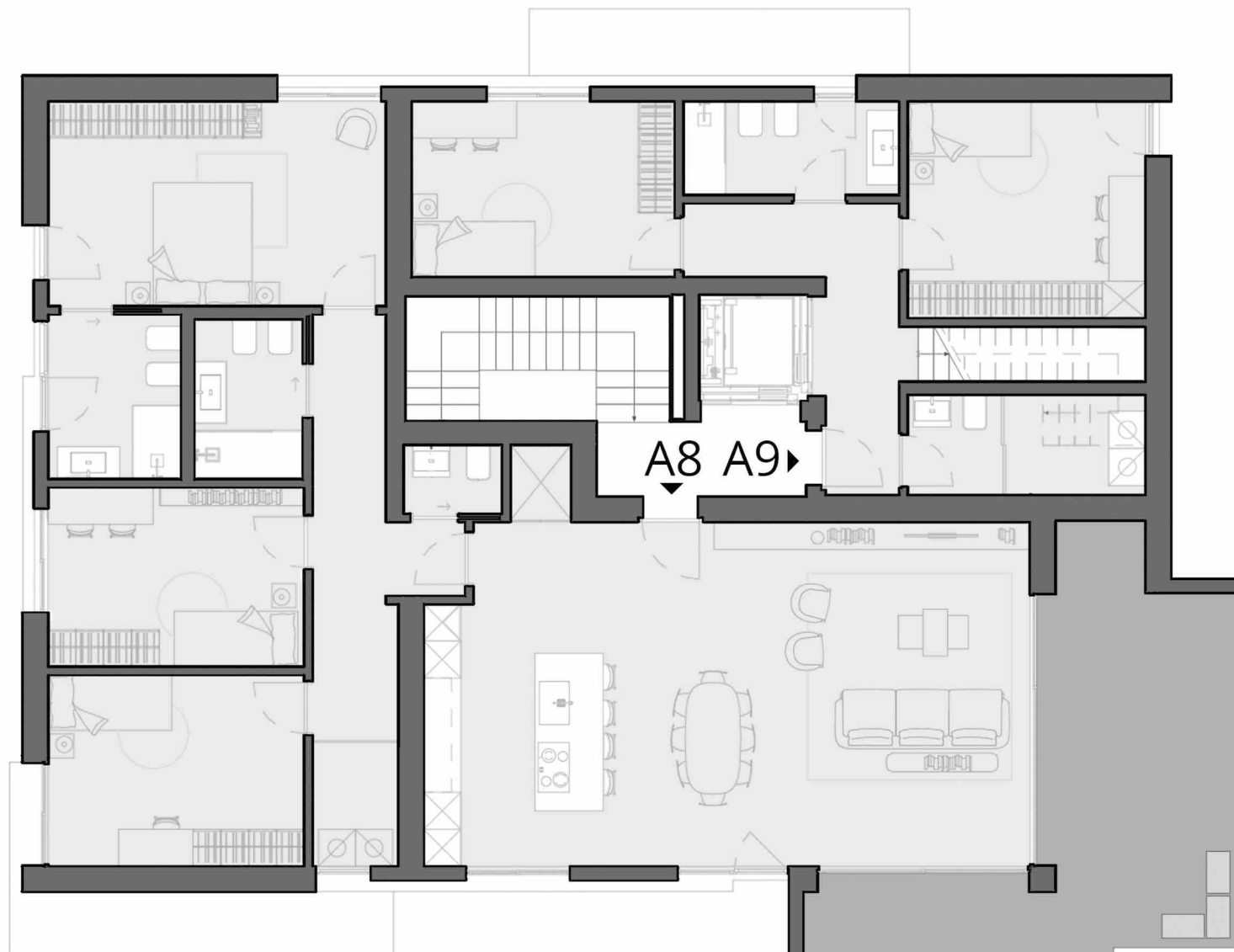
Unità A7 (4.5 Locali)

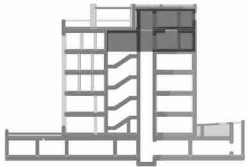
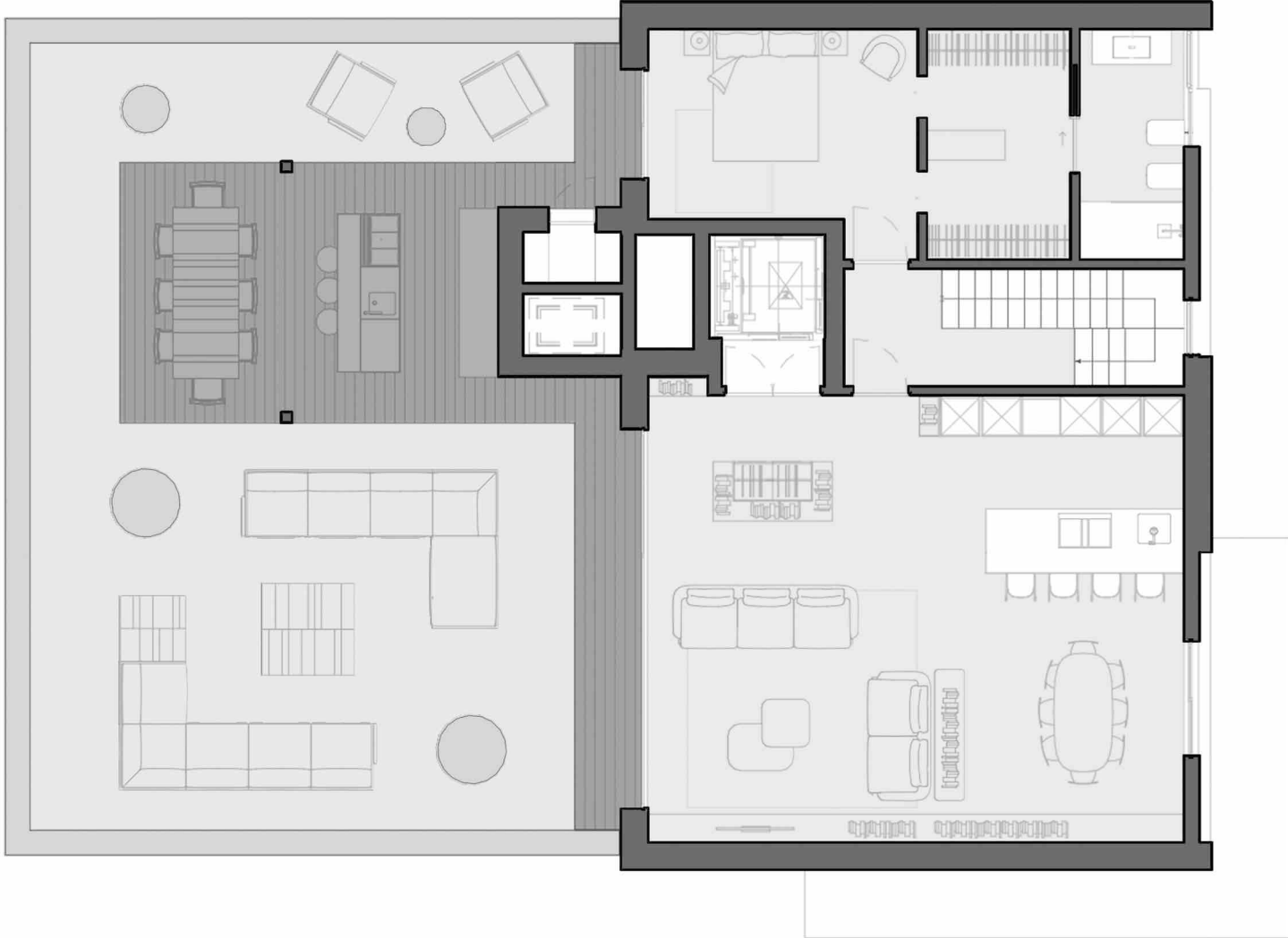
Appartamento 113 m²
 Terrazze 23 m²
 Cantina 5 m²

P3 | PIANO TERZO



Key-section

**Unità A8 (4.5 Locali)**Appartamento 150 m²Terrazze 25 m²Cantina 7 m²**P4 | PIANO QUARTO**



Key-section

Unità A9 DUPLEX (4.5 Locali)

- Appartamento 172 m²
- Terrazze 122 m²
- Cantina 6 m²

P5 | PIANO QUINTO (ATTICO)

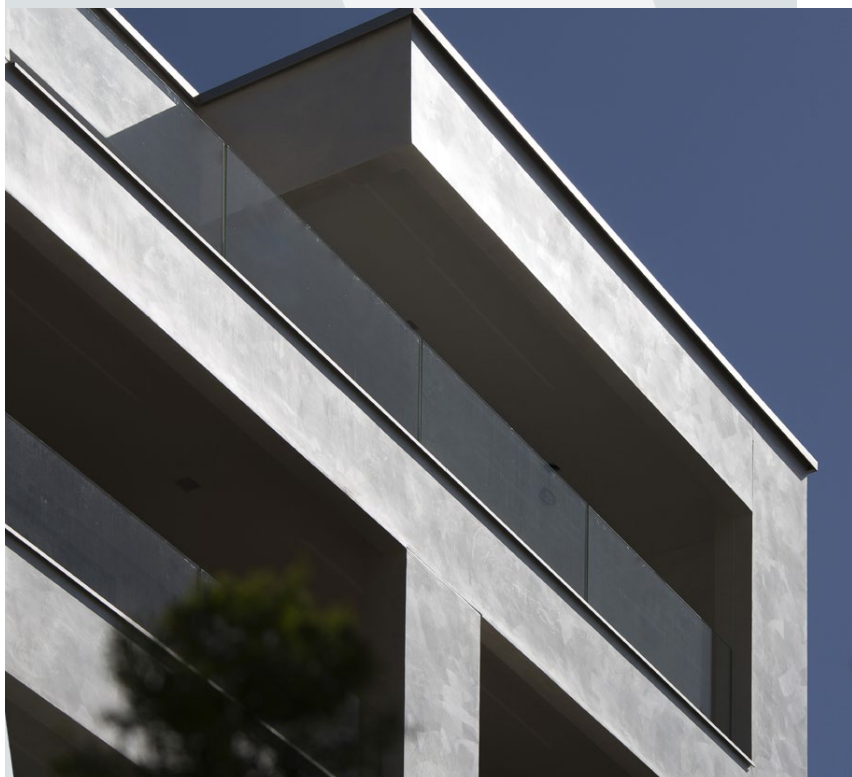






Descrizione tecnica

Technische Beschreibung



OPERE EDILI

- Esecuzione degli scavi generali e parziali per platee, fondazioni, canalizzazioni e allacciamenti, muri, ecc.
- Ripiene e relativi movimenti per le previste sistemazioni del terreno.
- Soletta copertura cantinato e garage in beton armato.
- Elevazione portante esterna dal piano terra all'ultimo piano e corpo centrale con pilastri in C.A.
- Isolazioni termiche perimetrali con materassini in lana di roccia o simile, caratteristiche e spessori secondo le norme in vigore per il risparmio energetico (RUEn) e norme antincendio.
- Pareti divisorie tra appartamenti con doppia parete e interposta isolamento acustica (attenuazione secondo norme).
- Isolamento fonico: è stato curato con particolare attenzione l'isolamento fonico, incaricando uno specialista che ha allestito il calcolo acustico secondo le norme vigenti. Particolare importanza è stata data a tutto l'isolamento dello stabile.
- Isolamento fonico tra gli appartamenti con doppio muro, isolamento fonico e termico sotto tutti i pavimenti dei locali abitati.
- Tutti gli apparecchi sanitari con set di isolamento antirumore.
- Sottofondi dei piani abitazione composti da betoncino leggermente armato e sottostante strato di isolante termoacustico.
- Pavimentazione garage composta da una soletta armata di sottofondo, cappa finale in betoncino corazzato e superficie rigata.
- Formazione di tutta la rete interna ed esterna delle canalizzazioni separata per acque luride, meteoriche e chiare con pozzetti principali d'ispezione e raccolta.
- Canalizzazione eseguita con tubi in PVC, giunti a bicchiere ermetici, profilo di rinforzo in beton, secondo norme e regolamenti in vigore e sarà collegata alla rete pubblica di fognatura nei punti autorizzati.

BAUARBEITEN

- Ausführung der allgemeinen und speziellen Aushubarbeiten für Grundplatten, Unterbau, Kanalisationen und Anschlüsse, Mauern usw.
- Auffüllen und entsprechende Bewegungen für die vorgesehene Landentwicklung.
- Abdeckböden Kellergeschoss und Garage aus Stahlbeton.
- Äussere tragende Erhöhung vom Erdgeschoss bis zum letzten Stock und zentralem Körper mit Pfeilern aus Stahlbeton.
- Äussere Wärmeisolierung mit Matten aus Steinwolle oder ähnlichem, Eigenschaften und Stärke gemäss den geltenden Normen im Rahmen der Energieeinsparung (RUEn) und der Brandschutz-Normen.
- Trennwände zwischen den Wohnungen mit doppelter Wand und dazwischenliegendem Schallschutz (Dämpfung gemäss Vorschriften).
- Schalldämmung: die Schalldämmung wurde mit besonderer Sorgfalt ausgeführt, indem ein Spezialist beauftragt wurde, der die akustischen Berechnungen gemäss den geltenden Normen vorgenommen hat. Besondere Aufmerksamkeit wurde dabei der gesamten Isolierung des Gebäudes geschenkt.
- Schalldämmung zwischen den Wohnungen mit doppelten Mauern, Schall- und Wärmedämmung unter allen Böden der bewohnten Räume.
- Alle Sanitätseinrichtungen mit Geräuschdämmung versehen.
- Unterbettung bei den bewohnten Geschossen, zusammengesetzt aus leichtem Stahlbeton, und darunterliegender wärme- und schalldämpfender Schicht.
- Belag der Garagen zusammengesetzt aus einem untergesetzten Boden, Schlussüberzug aus gepanzertem Beton und gestreifte Oberfläche.
- Bildung des gesamten internen und äusseren Kanalisationsnetzes, getrennt für Abwasser, Regenwasser und Trinkwasser mit Hauptkontroll- und Sammelschächten.
- Kanalisation wird mit PVC-Rohren ausgeführt, mit hermetischen Muffenstoss, verstärktem Profil aus Beton, gemäss den geltenden Normen und Reglementen und an den bewilligten Punkten an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- L'impianto di riscaldamento è previsto con termopompa raffreddata con acqua di falda alimentata da pannelli fotovoltaici secondo le norme attualmente in vigore.
- L'impianto comprende: pompa di calore reversibile caldo-freddo completa di tutti gli accessori come accumulatore dell'acqua, bollitore acqua calda sanitaria con scambiatore di calore, contenitore per compensazione aumento di pressione, apparecchio di guida e regolazione per la pompa di calore, accorgimenti fonici e acustici secondo le norme.
- Serpentine annegate nei sottofondi, funzionamento a bassa temperatura.
- Regolazione in soggiorno.
- Isolazione di tutte le condotte sia sotto muro che fuori muro, con coppelle isolanti ad alto spessore per evitare dispersioni.
- Contatori di calore elettronici per conteggio individuale delle spese da ripartire per ogni appartamento.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

- L'impianto di raffrescamento è di tipo VRV con unità interne ad espansione diretta canalizzate ed unità esterna centralizzata raffreddata con acqua di falda.
- L'impianto comprende: pompa di calore, linee di distribuzione con canali ad aria, sistema di regolazione delle unità locali.
- I canali dell'aria saranno isolati come previsto dalle normative per evitare disperdimenti e formazione di condensa.
- Accorgimenti fonici e acustici secondo le norme vigenti.
- Regolazione in soggiorno.
- Contabilizzatori elettronici per conteggio individuale delle spese da ripartire per ogni appartamento.

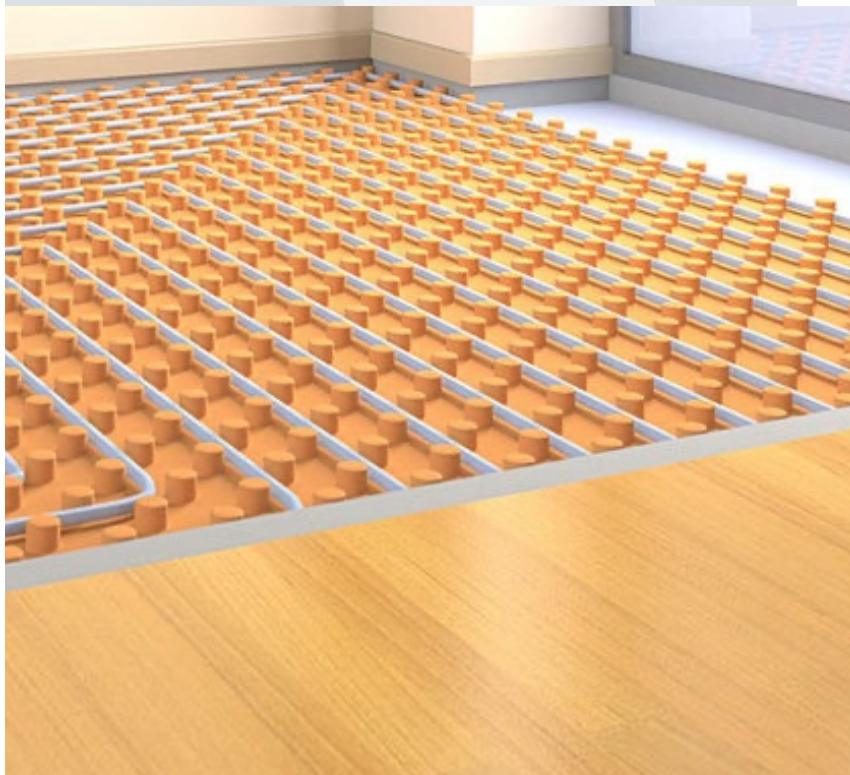
HEIZUNGSANLAGE

- Die Heizungsanlage ist mit einer Thermopumpe geplant, die durch Grundwasser gekühlt wird, das von Photovoltaik-Paneelen nach den geltenden Normen gespeist wird.
- Die Anlage umfasst: reversible Wärmepumpe Heiß-Kalt, mit allen Zubehören ausgestattet, wie Wassersammler, Sanitärwarmwasserkessel mit Wärmeaustauscher, Behälter für Druckerhöhungsausgleich, Gerät für Leitung und Reglementierung für die Wärmepumpe, Schall- und Lärmvorrichtungen gemäss den Vorschriften.
- Serpentinen im Untergrund, Funktion bei niedriger Temperatur.
- Regulierung in den Wohnzimmern.
- Isolierung aller Leitungen, sowohl unter den Mauern als auch ausserhalb der Mauern, mit isolierenden Schalen in grosser Stärke, um Dispersionen zu vermeiden.
- Elektrische Wärmehähler für die individuelle Messung der Kosten, die auf alle Wohnungen aufgeteilt werden müssen.

KLIMAANLAGE

- Das Kühlsystem ist ein VRV-System mit kanalisierten Inneneinheiten mit Direktexpansion und einer zentralen grundwassergekühlten Außeneinheit.
- Das System umfasst: Wärmepumpe, Verteilungsleitungen mit Luftkanälen, Einstellung des lokalen Einheiten-Systems.
- Die Luftkanäle werden nach den zur Verhinderung von Dispersion und der Bildung von Kondenswasser vorgeschriebenen Regeln isoliert.
- Phonische und akustische Massnahmen nach geltenden Vorschriften.
- Regulierung im Wohnzimmer.
- Elektronische Zähler für eine individuelle Kostenabrechnung für jede Wohnung.





IMPIANTO SANITARIO

- Le colonne verticali di scarico acque luride e acque pluviali fino alla canalizzazione saranno eseguite con tubi in PE (Silent), completi di tutti i pezzi speciali di raccordo.
- Acque luride canalizzate in getto saranno eseguite in PE (Silent).
- Condotte di distribuzione per acqua calda sanitaria e circolazione, eseguite con tubi isolati PEX e i materiali più idonei contro l'aggressività dell'acqua locale.
- La distribuzione dell'acqua calda sanitaria è prevista a loop.

IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto elettrico è di tipo Feller.
- L'intero impianto comprende:
 - Quadro generale al piano cantina con tavole di misura o sottomisura e sezionamento, e con i contatori privati degli appartamenti
 - Quadretti per ogni singolo appartamento, con interruttori automatici di sicurezza
 - Interruttori, prese, punti luce ai plafoni e pareti posati in modo razionale nei vari locali, logge e terrazzi
 - Prese TT e TV in soggiorno e camere da letto
 - Alimentazione ed allaccio di tutte le apparecchiature quali elettrodomestici, ventilatori, ecc.
 - Impianto videocitofonico
 - Lampade e lampadari LED per parti comuni interne ed esterne, terrazze incluse
 - Illuminazione di viali e vialetti con idonee lampade LED
 - Possibilità di personalizzazione di illuminotecnica nei singoli appartamenti (extra)
- Possibilità di domotica a richiesta (extra).

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Die senkrechten Säulen für den Abfluss von Abwasser und Regenwasser bis zur Kanalisation werden aus Rohren aus PE (Silent) hergestellt, vervollständigt mit allen besonderen Teilen für die Verbindung.
- Die kanalisiertes Abwässer im Strahl werden durch Rohre PE (Silent) geführt.
- Verteilungsleitungen für Warm- und Umlaufwasser werden aus PEX isolierten Rohren hergestellt, mit den geeignetsten Materialien gegen die Aggressivität des lokalen Wassers.
- Die Verteilung von Warmwasser ist in einer Schleife vorgesehen.

ELEKTRISCHE ANLAGEN

- Die elektrische Anlage ist des Typs Feller.
- Die gesamte Anlage beinhaltet:
 - Sicherungsschalttafel im Kellergeschoss mit Mass- und Untermaßtafeln und Anschnitt, und mit Privatählern für die Wohnungen
 - Kleine Verteiler für jede einzelne Wohnung, mit automatischen Sicherungsschaltern
 - Schalter, Steckdosen, Lichtpunkte und Wände werden auf rationale Weise in den verschiedenen Räumen, Loggias und Terrassen angebracht
 - TT- und TV-Stecker in Wohnzimmern und Schlafzimmern
 - Zuführung und Anschluss aller Geräte wie Haushaltgeräte, Lüfter, usw.
 - Video-Gegensprechanlage
 - Lampen und Leuchten LED für die gemeinschaftlichen internen und externen Teile, inklusive Terrassen
 - Beleuchtung der Wege mit geeigneten Lampen LED
 - Möglichkeit die Lichttechnik in den Wohnungen frei zu wählen (extra)
- Möglichkeit der Automatisierung auf Anfrage (extra).

IMPIANTO ASPIRAZIONE CUCINE E SERVIZI INTERNI

L'impianto d'aspirazione aria viziata di lavanderie e servizi interni tramite canali e bocchette aspiranti con ventilatori.

Nelle cucine sono previste cappe ad espulsione (esterna) con la sola eccezione per le cappe down-draft che saranno filtranti.

ASCENSORE

È previsto un ascensore per sei persone a servizio del piano interrato (autorimessa) e dei piani abitati.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

•Serramenti esterni in PVC-ALU (Int-Ext) verniciati RAL: Uw <1.2 W/m²K, Rw fino a 41 dB, vetri tripli stratificati, gas Argon, lamelle a pacchetto con sollevamento a corda e manovra elettrica.

•Avvolgibili metallici: lamelle a pacchetto con meccanismo di sollevamento elettrico e predisposizione elettrica per installazione di tende da sole.

•Porte blindate antieffrazione Classe 3, isolamento acustico >37 dB, trasmittanza termica 1,3 -1,5 W/m²K, guarnizioni su tre lati. 3 cerniere a scomparsa in acciaio trafilato registrabili in altezza con perno in acciaio 10 mm. Rostro continuo antistrappo sul lato cerniera. Para aria: barra antispiffero a discesa automatica registrabile. Installata con controtelaio a murare e telaio.

•Porte interne a battente o scorrevoli con ferramenta cromo satinata, anta da 44 mm con battuta con superficie laccata bianca, serratura magnetica con scrocco in nylon e con foro chiave.

•Porte cantine tipo multiuso ad anta tamburata con interposta struttura in fibra alveolare, spessore totale 40mm, battuta perimetrale sottile su 4 lati. Telaio angolare in profilato di lamiera d'acciaio, coprifilo su 4 lati staccabili. Serratura con foro cilindro ed inserto per chiave tipo patent. Verniciatura con polveri epossipolistere con finitura a struttura antigraffio goffrata.

LÜFTUNGSANLAGEN DER KÜCHEN UND INTERNEN SERVICERÄUME

Lüftungsanlage für Faulgas der Wäschereien und internen Serviceräumen durch Saugkanäle und Klappen mit Ventilatoren.

In den Küchen sind (externe) Abzugshauben vorgesehen, mit Ausnahme von Dunstabzugshauben, die gefiltert werden.

AUFZUG

Ein Sechs-Personen-Aufzug bedient das Untergeschoss (Garage) und die bewohnten Etagen.

AUSSENFENSTER UND INNENTÜREN

•RAL-lackierte PVC-ALU (Int-Ext) Außenfenster: Uw <1,2 W/m²K, Rw bis 41 dB, Dreifachverglasung, Argongas, Paketlamellen mit Seilzug und elektrischer Bedienung.

•Rolläden aus Metall: Paketlamellen mit elektrischem Hebe Mechanismus und elektrischer Vorrichtung für die Installation von Markisen.

•Einbruchhemmende Sicherheitstüren der Klasse 3, Schalldämmung >37 dB, Wärmedurchgangskoeffizient 1,3 -1,5 W/m²K, dreiseitige Dichtungen. 3 höhenverstellbare, gezogene, verdeckte Stahlscharniere mit 10 mm Stahlstift. Durchgehende Anti-Reißschiene auf der Scharnierseite. Luftleitblech: automatisch verstellbare Absenkleiste. Montage mit wandmontiertem Untergestell und Rahmen.

•Innentüren: Dreh- oder Schiebetüren mit Satin Chrom Hardware, Tür 44 mm gefalzte Oberfläche weiss lackiert, Magnetverschluss mit Nylonverriegelung und Schlüsselloch.

•Mehrzweck-Kellertüren mit Wabenkernzarge, Gesamtstärke 40 mm, 4-seitig dünner Anschlag. Eckzarge aus profiliertem Stahlblech, 4-seitig abnehmbare Abdeckleisten. Schloss mit Zylinderloch und Patentschlüssel-Einsatz. Epoxid-Polyester-Pulverbeschichtung mit kratzfester Prägestrukturlackierung.





RIVESTIMENTI ORIZZONTALI E VERTICALI

- Sono previsti rivestimenti in piastrelle di Gres fine porcellanato doppio caricamento e resistente all'usura, marca Mirage mod. Glocal GC02 e Lemmy LY07, sp.9 mm, dimensioni:
 - Soggiorno-cucina, camere, disimpegni e parti comuni (interne): 60x120 cm (solo pavimento)
 - Bagni: 60x60 cm (pavimento) e 60x120 cm (parete, posa in verticale)
 - Lavanderie: 60x60 cm (solo pavimento)
- Balconi e parti comuni (esterne): piastrelle in Gres fine porcellanato colorato in massa, antiscivolo e resistente all'usura, marca Mirage mod. Glocal GC02 60x60 cm, sp.2 cm
- Possibilità di scelta e personalizzazione (extra).

ARREDAMENTO CUCINE

- Marca arredo-cucina: Molteni&C.
- Specifiche Cucine 1-7: modello PRIME, carcassa Tabacco, basi Bilaminato eff. Rovere Cannella, pensili e colonne Bilaminato Silk Silice, Top sp. 20mm e schienale Cartamara Basic Rocface Stone, barra Luminosa H16 Titan, gole Titan, zoccolo Titan H.60.
- Specifiche Cucina 8: modello HILINE 6, carcassa Ardesia, basi Rovere Sunrise, pensili e colonne Laccato bianco, Top sp. 12mm e schienale Inalco Pacific Blanco Plus Abuj, barra Luminosa H16 Peltro, gole Peltro, zoccolo Peltro H.60.
- Specifiche Cucina 9: modello TIVALÌ A PARETE, carcassa Ardesia, basi e pensili Rovere Sunrise, colonne Laccato bianco, Top sp. 12mm e schienale Inalco Pacific Blanco Plus Abuj, gole Peltro, zoccolo Peltro H.60.
- Elettrodomestici V-Zug serie V200/V2000: lavastoviglie, piano di cottura ad induzione, forno da incasso, frigorifero con congelatore integrato, cappa, vasca incassata in inox.
- Possibilità di scelta e personalizzazione (Extra)

PLATTENLEGERARBEITEN

- Doppelt belastetes, verschleißfestes Feinsteinzeug, Marke Mirage mod. Glocal GC02 und Lemmy LY07, Dicke 9 mm, Abmessungen:
 - Wohnzimmer-Küche, Schlafzimmer, Flure und Gemeinschaftsräume (innen): 60x120 cm (nur Boden)
 - Bäder: 60x60 cm (Boden) und 60x120 cm (Wand, vertikale Verlegung)
 - Waschküchen: 60x60 cm (nur Fußboden)
- Balkone und Gemeinschaftsbereiche (außen): Feinsteinzeugfliesen in der Masse gefärbt, rutschfest und verschleißfest, Marke Mirage mod. Glocal GC02 60x60 cm, Dicke 2 cm
- Möglichkeit der Auswahl und der individuellen Gestaltung (extra).

KÜCHENEINRICHTUNG

- Küchenmöbel Marke: Molteni&C.
- Spezifikation Küchen 1-7: Modell PRIME, Korpus Tabacco, Sockel Doppellaminat eff. Eiche Zimt, Oberschränke und Hochschränke Doppellaminat Silk Silice, 20 mm starke Platte und Rückwand Cartamara Basic Rocface Stone, Leiste Luminosa H16 Titan, Rillen Titan, Sockel Titan H.60.
- Spezifikation Küche 8: Modell HILINE 6, Korpus aus Schiefer, Unterschränke aus Eiche Sunrise, Oberschränke und Hochschränke weiß lackiert, 12 mm starke Platte und Rückwand aus Inalco Pacific Blanco Plus Abuj, Lichtleiste H16 Pewter, Rillen aus Pewter, Sockel aus Pewter H.60.
- Spezifikationen Küche 9: Modell TIVALÌ A PARETE, Korpus aus Schiefer, Unter- und Oberschränke aus Eiche Sunrise, Hochschränke weiß lackiert, 12 mm starke Platte und Rückwand aus Inalco Pacific Blanco Plus Abuj, Rillen aus Zinn, Sockel aus Zinn H.60.
- Geräte der Serie V-Zug V200/V2000: Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Einbau-Backofen, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Dunstabzugshaube, Einbauwaschbecken aus Edelstahl.
- Möglichkeit der Auswahl und der individuellen Gestaltung (Extras).

ARREDAMENTO BAGNI

- Arredo-bagno: Casabath mod. S40 legno impiallacciato Rovere, gola laterale, base portalavabo sospesa, n.2 cassette, top con vasca integrata CRONO in Monolith bianco sp. 2cm, senza foro troppo pieno.
- Specchio: Idea Group mod. SAL con lampada RS frontale 3000°/4000° K, telaio in alluminio ed interruttore a parete.
- Rubinetteria: Ritmonio mod. 35S cromo lucido.
- Ceramiche: Alice Ceramica mod. FORM a terra (Rimless) bianco opaco.
- Box doccia/Walk-in/nicchia: Calibe mod. Chia/Trasparenza/Araxis.
- Piatti doccia: Riverstone, resina e cariche minerali, finitura soft, bianco.
- Accessori: Ritmonio mod. Elementa cromo lucido.
- Placche WC e sotto-muro: Geberit.
- Possibilità di scelta e personalizzazione (Extra).

INTONACI E TINTEGGIATURE

- Pareti perimetrali: c.a. + isolamento termica + cartongesso doppia lastra, sp. totale 37,5-40,5 cm.
- Pareti divisorie tra appartamenti: cartongesso doppia lastra + isolamento acustica + c.a./cotto + isolamento acustica + cartongesso doppia lastra, sp. totale 40 cm (attenuazione secondo norme).
- Intonaco civile in tutti gli spazi abitabili e spazi comuni.
- Tinteggio alla dispersione pareti e soffitti di tutti i locali soggiorni, camere, bagni, cucine, disimpegno, lavanderia e corridoi, tutti gli spazi comuni, in particolare vano scala, atri, ecc..

SISTEMAZIONI ESTERNE

- Opere da giardiniere per la formazione del manto erboso nei giardini privati e nelle parti comuni.
- L'impianto di irrigazione e la piantumazione (siepi) sono previsti come da progetto.

BADEZIMMERINRICHTUNG

- Badmöbel: Casabath mod. S40 Holz furniert in Eiche, seitliche Nut, hängende Waschtischunterschranke, 2 Schubladen, Oberteil mit integrierter CRONO Badewanne in weiß Monolith 2cm dick, ohne Überlaufloch.
- Spiegel: Idea Group mod. SAL mit frontaler RS-Lampe 3000°/4000° K, Aluminiumrahmen und Wandschalter.
- Wasserhähne: Ritmonio Mod. 35S Chrom poliert.
- Keramik: Alice Ceramica mod. FORM bodenstehend (randlos) matt weiß.
- Duschabtrennung/Walk-in/Fenster: Calibe mod. Chia/Trasparenza/Araxis.
- Duschwanne: Riverstone, Harz- und Mineralfüllungen, weiche Oberfläche, weiß.
- Zubehör: Ritmonio mod. Elementa Chrom poliert.
- WC und Unterputzplatten: Geberit.
- Auswahl- und Anpassungsmöglichkeiten (Extras).

VERPUTZARBEITEN UND MALERARBEITEN

- Außenwände: Stahlbeton + Wärmedämmung + doppelte Gipskartonplatten, Gesamtdicke 37,5-40,5 cm.
- Trennwände zwischen den Wohnungen: doppelschaliger Gipskarton + Schalldämmung + Stahlbeton/Beton + Schalldämmung + doppelschaliger Gipskarton, Gesamtdicke 40 cm (Dämpfung gemäß den Normen).
- Bauverputz in allen Wohn- und Gemeinschaftsräumen.
- Dispersionsanstrich der Wände und Decken in allen Wohn- und Schlafzimmern, Bädern, Küchen, Fluren, Waschküchen und Gängen, allen Gemeinschaftsräumen, insbesondere Treppenhäusern, Foyers usw.

UMGEBUNGSRARBEITEN

- Gärtnerarbeiten für die Erstellung der privaten Gärten und der gemeinschaftlichen Teile
- Das Bewässerungssystem und die Bepflanzung (Hecken) sind je nach Projekt vorgesehen.





RISERVE

Restano riservate tutte le modifiche dovute a necessità statiche, architettoniche, impiantistiche e commerciali (disponibilità prodotti), ad imposizioni delle autorità, o per qualsiasi altro motivo, che non riducano però il valore di quanto previsto inizialmente.

DIVERSI

Nel prezzo di acquisto non sono compresi:

- I costi relativi all'atto notarile d'acquisto e le relative tasse d'iscrizione a registro fondiario. Il costo è quantificabile in ca 2% dell'appartamento acquistato.
- I costi per la costituzione della PPP (quota relativa all'appartamento acquistato), ammontante allo 0.2% del prezzo d'acquisto.
- Interior Design (personalizzazioni)
- Le tasse che il Comune richiederà dopo il trapasso di proprietà per la depurazione delle acque.

VORBEHALTE

Alle Änderungen aufgrund statischer, architektonischer, anlagentechnischer und kaufmännischer Erfordernisse (Produktverfügbarkeit), behördlicher Auflagen oder aus sonstigen Gründen, die jedoch den Wert des ursprünglich Geplanten nicht mindern, bleiben vorbehalten. bleiben vorbehalten.

DIVERSE

Im Verkaufspreis sind nicht inbegriffen:

- Die notariellen Kosten des Kaufvertrages, sowie die Handänderungskosten mit entsprechender Eintragung im Grundbuch, ca. 2% des Kaufpreises der Wohnung
- Die Kosten der STWE -Erstellung (Wohnungsquote): 0.2% des Kaufpreises.
- Interior Design (persönliche Gestaltung)
- Die Gebühren, die Gemeinde nach dem Eigentumsübergang für die Abwasserreinigung verlangt.

Le immagini sono fornite al solo scopo illustrativo. Elementi ornamentali quali fioriere e piante oppure arredi e tende da sole non costituiscono elemento contrattuale.

Vera Real Estate si riserva di apportare modifiche alle finiture dell'edificio così come di sostituire i partner di progetto in base all'effettiva disponibilità dei prodotti.

Die Bilder dienen nur zur Veranschaulichung. Zierelemente wie Pflanzgefäße und Pflanzen oder Möbel und Markisen stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

Vera Real Estate behält sich das Recht vor, Änderungen an den Gebäudeausstattungen vorzunehmen sowie Projektpartner je nach tatsächlicher Produktverfügbarkeit zu ersetzen.





Per informazioni:

Vera Real Estate

Via Trevano 39 | 6904 Lugano | T. 091 751 47 29 | ufficio@verarealestate.ch
verarealestate.ch