

RESIDENZA LE GEMME

CANOBBIO · VIA PESSIN 4

TICINO, SVIZZERA



TRE RESIDENZE DI NUOVA COSTRUZIONE
4.5 E 5.5 LOCALI · CONSEGNA 2028

IL LUOGO

Il balcone su Lugano

In Via Pessin, in un contesto residenziale tranquillo e verdeggiante, a due passi dal nucleo di Canobbio e a pochi minuti dal centro di Lugano.

Canobbio è tra i comuni del Luganese con le migliori prospettive di sviluppo, grazie alla riqualificazione dell'asse Cornaredo–Trevano.

Farmacia · supermercato	2 min a piedi
Scuola elementare	3 min a piedi
Bus 4 diretto per il centro di Lugano	2 min a piedi
Lugano centro · stazione FFS	9–12 min in auto
Università USI, Campus Ovest	9 min in auto · 16 in bus
Ospedale Civico di Lugano	5 min in auto
Aeroporto di Lugano-Agno	16 min in auto

78%	400 m	2'404
Moltiplicatore comunale 2026 · Lugano 80%	Altitudine s.l.m. posizione collinare	Abitanti (2024) comune a misura d'uomo

Fonti: Divisione delle contribuzioni TI, moltiplicatori 2026; Ufficio di statistica TI, 2026.
Tempi indicativi da Google Maps (settembre 2026), variabili secondo il traffico.



Solo tre unità

Un appartamento per piano: design contemporaneo, finiture di qualità, spazi generosi e privacy.



Piano terra	5.5 locali · giardino
Piano primo	4.5 locali · terrazze
Piano secondo	Attico 5.5 · rooftop

Ogni appartamento dispone di ascensore diretto in casa, doppia terrazza coperta, locale lavanderia interno e cantina privata.

3

unità, una per piano

167–176 m²

SUL per appartamento

44–46 m²

terrazze coperte per unità

2028

consegna prevista



Spazi aperti da vivere

OLTRE 44 M² DI TERRAZZE COPERTE IN OGNI UNITÀ

PIANO TERRA

Il giardino come stanza in più

5.5 LOCALI · GIARDINO 235 M²



PIANO TERRA

La distribuzione



Planimetria arredata illustrativa - non in scala

APPARTAMENTO PT

PREZZO DI VENDITA

CHF 1'850'000.-

Locali	5.5
SUL appartamento	174.00 m ²
Terrazze coperte	46.00 m ²
Giardino privato	235.00 m ²
Cantina	10.50 m ²
Superficie commerciale SUC	222.75 m²

COMPOSIZIONE

- Atrio e zona giorno con cucina
- Suite con cabina armadio e bagno privato
- 3 camere doppie
- 2 bagni indipendenti
- Doppia terrazza coperta
- Cantina privata
- Lavanderia interna

DOTAZIONI

- Ascensore con accesso diretto in casa

OPZIONI ESCLUSIVE

- Grottino 25 m² con camino
- Box privato - posto auto esterno

La zona giorno

Cucina, pranzo e soggiorno in un unico ambiente open space, aperto sul giardino attraverso grandi vetrate.



Le finiture interne sono personalizzabili secondo il gusto dell'acquirente. Arredi a titolo illustrativo.

PIANO TERRA

La suite

Camera matrimoniale con cabina armadio e bagno privato.



PIANO PRIMO

Luce e continuità verso l'esterno

4.5 LOCALI · 46 M² DI TERRAZZE



PIANO PRIMO

La distribuzione



Planimetria arredata illustrativa - non in scala

APPARTAMENTO P1

PREZZO DI VENDITA

CHF 1'590'000.-

Locali	4.5
SUL appartamento	167.00 m ²
Terrazze coperte	46.00 m ²
Cantina	7.50 m ²
Superficie commerciale SUC	192.50 m²

COMPOSIZIONE

- Atrio e ampia zona giorno con cucina
- Suite con cabina armadio e bagno privato
- 1 camera matrimoniale
- 1 camera doppia
- 2 bagni indipendenti
- Doppia terrazza coperta
- Cantina privata al piano
- Lavanderia interna

DOTAZIONI

- Ascensore diretto in casa
- Altezza locali 2.60 m

PIANO PRIMO

Cucina e convivialità

Isola centrale, pranzo e soggiorno in un unico spazio affacciato sulla terrazza.



PIANO PRIMO

Spazi privati

La camera padronale si apre sulla terrazza; il bagno spazioso en suite è illuminato da luce naturale.



PIANO SECONDO · ATTICO

L'attico con vista lago

5.5 LOCALI · ROOFTOP 51 M²



La distribuzione



Planimetria arredata illustrativa · non in scala

ATTICO

PREZZO DI VENDITA

CHF 2'050'000.–

Locali	5.5
SUL appartamento	176.00 m ²
Terrazze coperte	44.30 m ²
Terrazza rooftop	51.40 m ²
Cantina	8.00 m ²
Superficie commerciale SUC	212.40 m²

COMPOSIZIONE

- Atrio e ampia zona giorno con cucina
- Suite con cabina armadio e bagno privato
- 3 camere doppie
- 2 bagni indipendenti
- Doppia terrazza coperta con pergole bioclimatiche
- Terrazza rooftop
- Cantina privata
- Lavanderia interna

DOTAZIONI

- Ascensore diretto in casa
- Vista sul lago di Lugano

Cucina e convivialità

Il tavolo da pranzo guarda il paesaggio; la cucina scura dialoga con il legno della parete attrezzata.



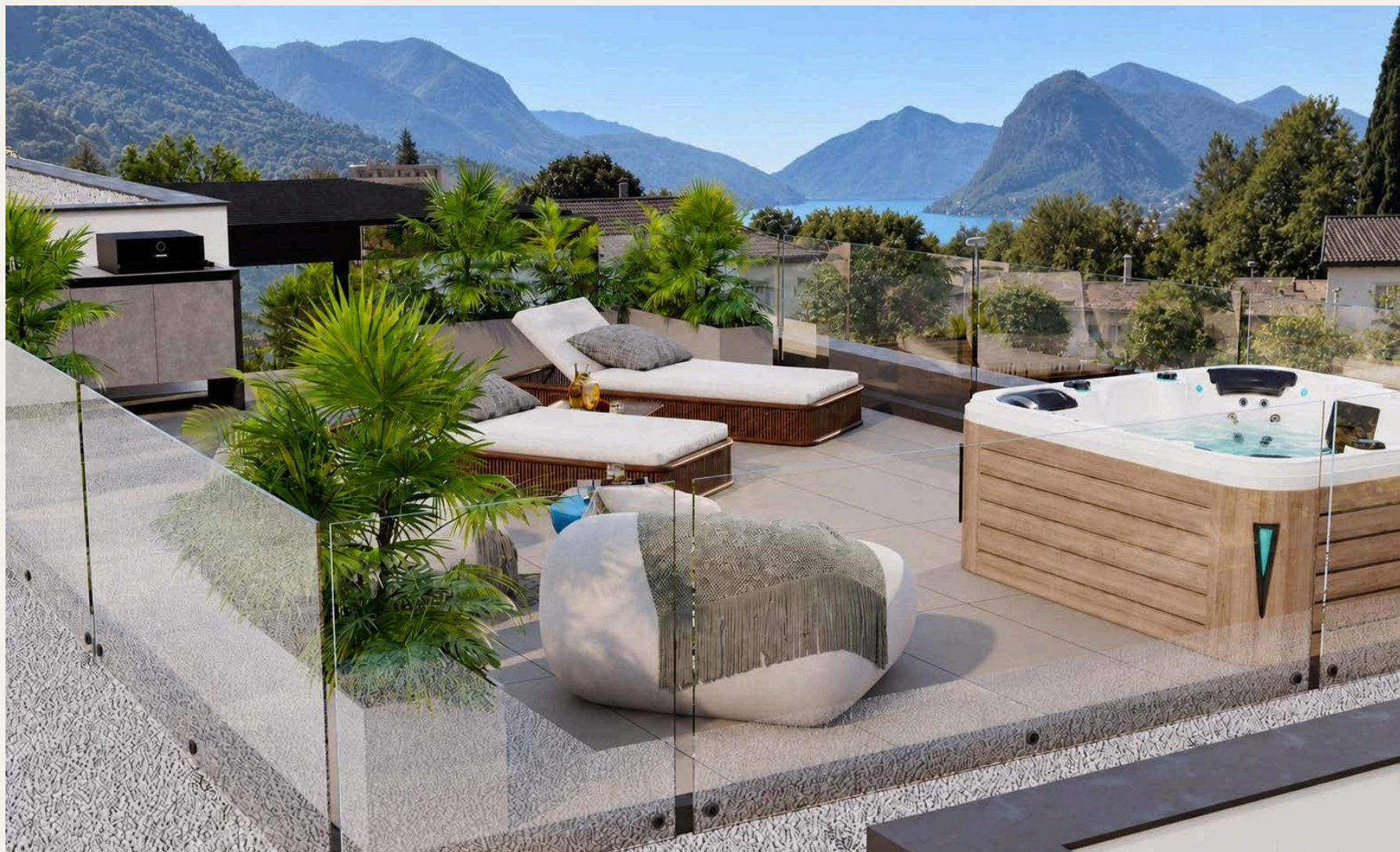
Spazi privati

Toni caldi e superfici essenziali; la camera padronale si apre sulla terrazza.



La terrazza in copertura

ESCLUSIVA DELL'ATTICO · 51.40 M²





Il lago, dall'alto

ROOFTOP CON VISTA SUL CERESIO

COMFORT E FINITURE

Materiali e luce

Superfici chiare, profili scuri e texture naturali. Le schermature disegnano ombre sulle terrazze e scandiscono il ritmo delle facciate.

Riscaldamento e raffrescamento a pavimento

Pompa di calore

Ascensore diretto in ogni appartamento

Accesso senza barriere

Finiture interne personalizzabili

Lavanderia interna e cantina privata

Edificio con certificazione energetica CECE



La residenza, alla sera



Autorimessa privata



Il progetto in sintesi

DENOMINAZIONE	Residenza Le Gemme
UBICAZIONE	Via Pessin 4, 6952 Canobbio (TI)
UNITÀ	3 appartamenti, uno per piano: PT 5.5 locali con giardino · P1 4.5 locali · attico 5.5 locali con rooftop
SUPERFICI	SUL 167–176 m ² per unità · terrazze coperte 44–46 m ² · SUC da 192.50 a 222.75 m ²
DOTAZIONI	Pompa di calore con riscaldamento e raffrescamento a pavimento · ascensore diretto in casa · lavanderia interna · cantina privata · finiture personalizzabili
DESTINAZIONE	Residenza primaria; data la posizione sussiste la possibilità di destinazione a residenza secondaria
TEMPI	Consegna prevista 2028 · disponibilità su richiesta

Le tre residenze

UNITÀ	LOCALI	SUL	TERRAZZE COPERTE	SPAZI ESTERNI PRIVATI	CANTINA	SUC	PREZZO CHF
Piano terra con giardino privato	5.5	174.00 m²	46.00 m²	Giardino 235.00 m²	10.50 m²	222.75 m²	1'850'000.—
Piano primo con doppia terrazza	4.5	167.00 m²	46.00 m²	—	7.50 m²	192.50 m²	1'590'000.—
Attico con rooftop e vista lago	5.5	176.00 m²	44.30 m²	Rooftop 51.40 m²	8.00 m²	212.40 m²	2'050'000.—

CHF 55'000.— Posto auto in autorimessa, ciascuno	CHF 60'000.— Box auto privato (riservato all'unità PT)	CHF 30'000.— Posto auto esterno (riservato all'unità PT)	CHF 120'000.— Grottino 25 m² con camino, accessibile dal giardino PT
---	--	--	--

Prezzi non vincolanti, soggetti a variazioni e a disponibilità. SUC = SUL + quota ponderata di terrazze, spazi esterni e cantina. Vendita diretta dal proprietario.

INFORMAZIONI E VISITE

RESIDENZA LE GEMME

IMMO ALPINE SA
Promotore

Via Boggia 15A, 6900 Paradiso
info@immo-alpine.ch

FABB SA
Impresa Generale

Corso San Gottardo 54, 6830 Chiasso
www.fabbcontractor.ch