

BELLINZONA

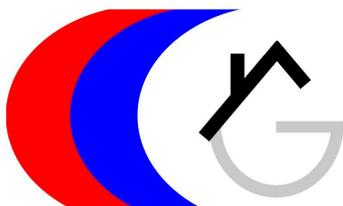
5 1/2-Zimmer-Neubau-Attikawohnung
Appartamento attico nuovo di 5 1/2 locali

An zentraler, sonniger Aussichtslage
In posizione centrale e soleggiata e bella vista



4180/1100

Fr. 1'550'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

www.ti-immobili.ch

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • beat.geiersberger@ti-immobili.ch

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via S.Gottardo, 6648 Minusio • Via Ciseri 2b, 6600 Locarno



Ubicazione

Regione: Bellinzonese

NAP/Località: 6500 Bellinzona, Via Arcioni 8

Tipo dell'immobile: appartamento attico di 5 ½ locali

Superficie abitabile: 205 m2

Terrazza: 44 m2

Anno di costruzione: 2011

Piani: 4

Posteggi: 2 interni

Locali: 5

Bagno/doccia/WC: 2

Riscaldamento: centrale con pellets

Pavimento: parquet

Spese: non ancora calcolato

Posizione: centrale e soleggiata con bella vista

Scuole: si

Possibilità d'acquisti: si

Mezzi pubblici: si

Distanza prossima città: 500 m

Distanza autostrada: 2 km

Quest' appartamento attico di 5 ½ locali si trova in posizione centrale e soleggiata alla via Arcioni 8 a Bellinzona.

L'edificio è nuovo. Sono stati utilizzati i migliori materiali e particolare attenzione è stata rivolta all'isolazione termica e fonica. L'accogliente arredamento interno offre un alto standard in fatto di abitare. L' appartamento consiste in atrio, grande soggiorno/zona pranzo e cucina, due terrazze grande, quattro camere, bagno/WC, doccia/lavanderia/WC e ripostiglio. Una bella vista si estende sulla città e i castelli e sulle montagne circostanti. L'unità comprende inoltre una cantina e due posteggi nell' autorimessa.

L'immobile è facilmente raggiungibile in macchina. Due posteggi interni sono a disposizione. L'autostrada A2 a Bellinzona-Nord dista 2 km. Tramite bus si arriva comodamente in centro in pochi minuti. La stazione è a 500 m. A Bellinzona si trovano scuole e possibilità d'acquisti.

Standort

Region: Bellinzone

PLZ/Ortschaft: 6500 Bellinzona, Via Arcioni 8

Objekt Typ: 5 ½-Zimmer-Attika-Wohnung

Wohnfläche: 205 m²

Terrasse: 44 m²

Baujahr: 2011

Geschosse: 4

Parkplätze: zwei Parkplätze in der Tiefgarage

Zimmer: 5

Bad/Dusche/WC: 2

Heizung: Zentralheizung mit Pelett

Bodenbelag: Parquet

Nebenkosten: noch nicht ermittelt

Lage: zentrale, sonnige Lage

Schulen: ja

Einkaufsmöglichkeiten: ja

Öffentliche Verkehrsmittel: ja

Distanz zur nächsten Stadt: 500 m

Distanz Autobahn: 2 Km

Diese 5 ½-Zimmer-Neubau-Attikawohnungen liegen an zentraler, sonniger Lage an der Via Arcioni 8 in Bellinzona

Das Mehrfamilienhaus wurde 2011 fertiggestellt. Dabei wurden beste Baumaterialien verwendet und auf eine gute Wärme- und Schallisolation geachtet. Der Innenausbau ist komfortabel gestaltet und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung besteht aus einem Atrio, dem sehr grossen Wohn-/Essbereich mit Küche, zwei Terrassen, vier Zimmern einem Bad/WC, einer Dusche/WC mit Wäscheturm und einem Abstellraum. Ein schöner Blick erstreckt sich auf die Schlösser von Bellinzona und auf die umliegenden Berghänge. Zu Wohnung gehört ein Keller und zwei Parkplätze in der Tiefgarage.

Die Liegenschaft ist mit dem Auto gut erreichbar. Zwei Parkplätze in der Tiefgarage sind im Preis eingeschlossen. Die Autobahn A2 in Bellinzona-Nord ist 2 km entfernt. In wenigen Minuten gelangt man mit dem Bus ins Zentrum von Bellinzona oder in fünf Gehminuten zum Bahnhof. In Bellinzona befinden sich alle Schulen und viele Einkaufsmöglichkeiten.



Soggiorno ovest / Wohnraum West



Soggiorno / pranzo / cucina ovest / Wohn-/Essraum mit Küche West



Soggiorno ovest / Wohnraum West



Soggiorno est / Wohnraum Ost



Terrazza est / Ostterrasse



Terrazza est / Ostterrasse



Bagno / Bad



Bagno / Bad



Doccia /Dusche



Camera est / Zimmer Ost



Camera est / Zimmer Ost



Camera ovest / Zimmer West



Vista sud / Südblick



Vista verso castelli / Blick zu den Schlössern



Vista nord / Nordblick



Soggiorno attico / Wohnraum im Attikageschoss



Soggiorno attico / Wohnraum im Attikageschoss



Cucina attico / Küche im Attikageschoss

APPARTAMENTO NO. 1

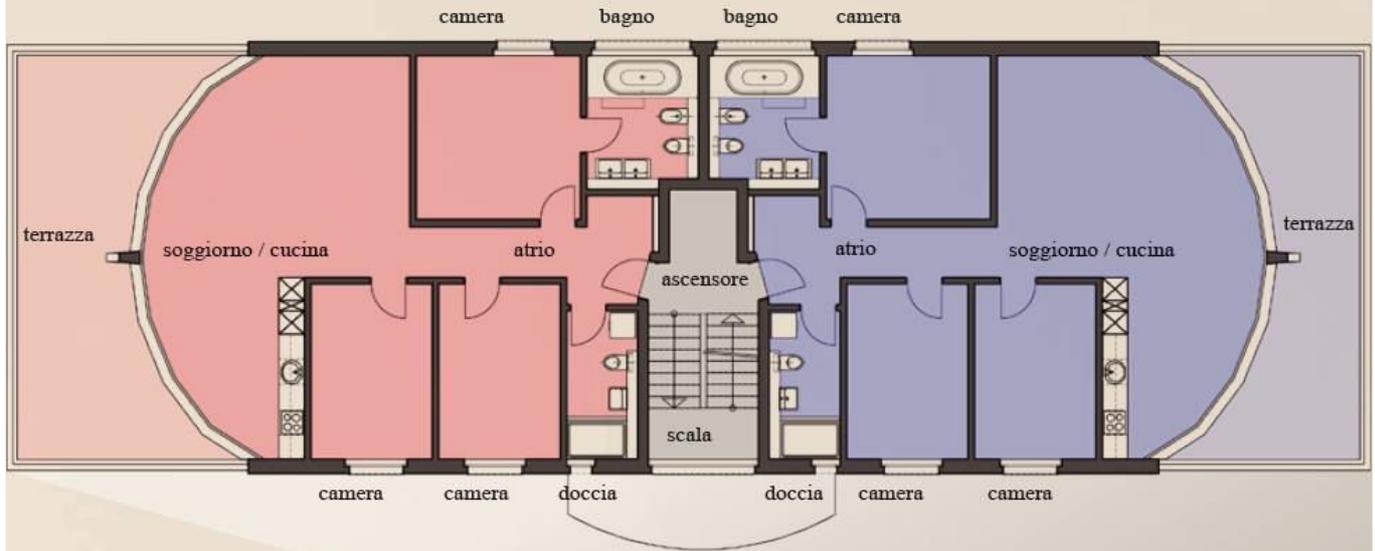
locali 4 1/2

superficie	netto	app.	109.9m2
superficie	terrazza		34.5m2
superficie	totale	app.	144.4m2

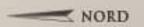
APPARTAMENTO NO. 2

locali 4 1/2

superficie	netto	app.	109.9m2
superficie	terrazza		26.5m2
superficie	totale	app.	136.4m2



PIANOTERRA



APPARTAMENTO NO. 3

locali 4 1/2

superficie	netto	app.	106.6m2
superficie	terrazza		22.2m2
superficie	totale	app.	128.8m2

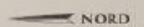
APPARTAMENTO NO. 4

locali 4 1/2

superficie	netto	app.	106.6m2
superficie	terrazza		22.2m2
superficie	totale	app.	128.8m2



1° PIANO



APPARTAMENTO NO. 5

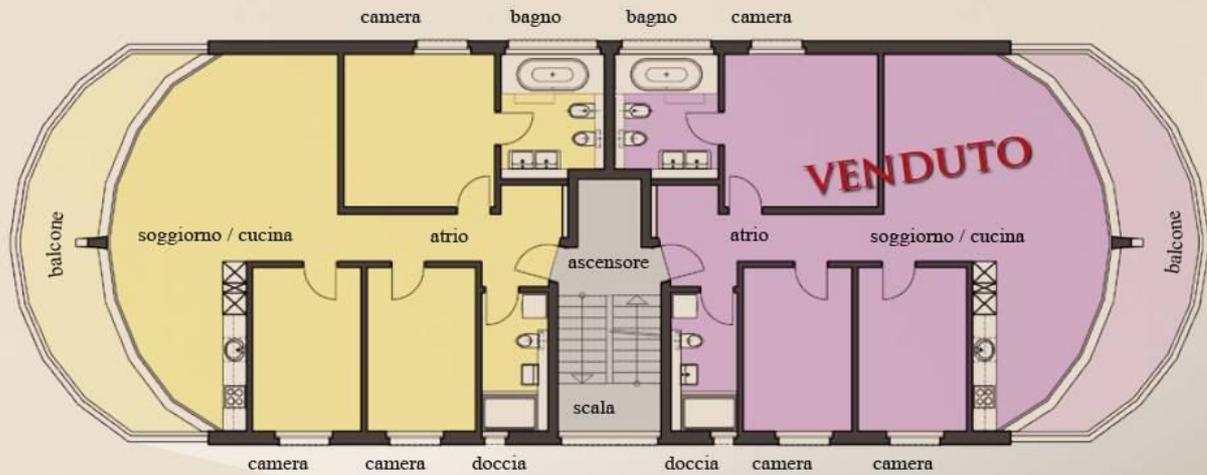
locali 4 1/2

superficie	netto	app.	103.7m ²
superficie	terrazza		22.2m ²
superficie	totale	app.	125.9m ²

APPARTAMENTO NO. 6

locali 4 1/2

superficie	netto	app.	103.7m ²
superficie	terrazza		22.2m ²
superficie	totale	app.	125.9m ²



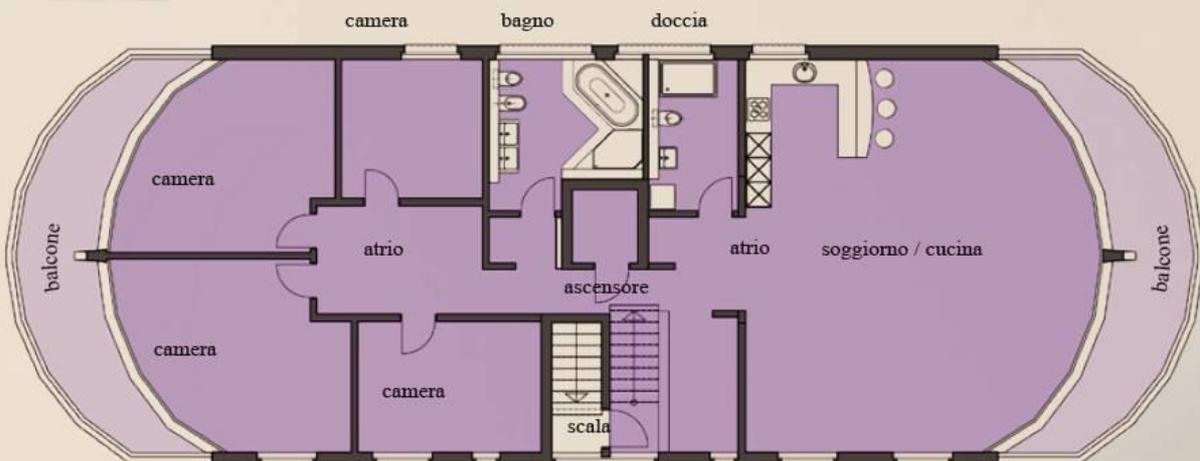
2° PIANO



APPARTAMENTO NO. 9

locali 5 1/2

superficie	netto	app.	205.1m ²
superficie	terrazza		44.4m ²
superficie	totale	app.	249.5m ²



4° PIANO (ATTICO)



DESCRIZIONE TECNICA

1 LAVORI PRELIMINARI

- Rilievi, sondaggi richiesti della autorità
- Sgombero, preparazione del terreno
- Misure di sicurezza a norma della legge
- Adattamenti ad infrastrutture viarie esistenti

2 EDIFICIO

21 COSTRUZIONE GREZZA 1

OPERE DA IMPRESARIO COSTRUTTORE:

- Lavori di canalizzazione nell' edificio e nell' ambiente sono eseguiti secondo le norme vigenti ed in materiali approvati.
- Cantinato, fondamenta e muri esterni in cemento armato. Muri divisori in parte in cemento armato e in parte in cotto.
- Plinti di fondazione, solette e tetto piano in cemento armato.
- Muri portanti esterni e interni per i piani fuori terra, in mattoni cotto e in parte in cemento armato.
- Divisori interni non portanti in mattoni cotto.

22 COSTRUZIONE GREZZA 2

SERRAMENTI ESTERNI

- Portefinestre balconi muniti di vetri isolanti.
- Finestre muniti di vetri isolanti.
- Porta dell' autorimessa a motore con opzione comando dal veicolo.
- Serramenti rifugio protezione civile secondo le vigenti prescrizioni.

OPERE DA LATTONIERE

- Tutte le opere da lattoniere saranno eseguite in rame/titanio/zinco o uginox

COPERTURE

- Tetto piano attico con freno di vapore, isolamento termica, impermeabilizzazione e protezione meccanica.
- Copertura dell' autorimessa con impermeabilizzazione e protezione meccanica coperta di terra.

ISOLAZIONI

Particolare importanza sarà data a tutte le isolazioni termiche e foniche dello stabile:

- Isolazione termica del tetto attico secondo le norme SIA.
- Isolazione termica delle facciate secondo le norme SIA.
- Isolazione fonica tra gli appartamenti secondo le norme SIA.
- Isolazione fonica e termica sotto tutti i pavimenti dei locali abitabili secondo le norme SIA.
- Tutti gli apparecchi sanitari saranno protetti con misure anti-rumore

23 IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto sarà eseguito seguendo le norme vigenti.

Corrente forte:

- Alimentazione mediante cavo sotterraneo.
- Quadro principale al piano interrato.
- Quadro valvole secondarie nelle singole abitazioni.

Impianto a corrente forte:

- Cucine – Vedi descrizione dettagliata Cucine Scavolini.
- Bagni e docce – Allacciamento per armadietto a specchio e prese per piccoli apparecchi.
- Prese e attacchi luce secondo le esigenze del singolo locale.
- Corpi illuminanti ad'incasso solo nell'atrio.

Impianti a corrente debole:

- Impianto suoneria con citofono.
- Impianto TV via cavo con presa nel soggiorno e predisposizione in ogni camera.
- Impianto telefono con presa nel soggiorno e predisposizione in ogni camera.

24 IMPIANTO RISCALDAMENTO

- Produzione calore tramite riscaldamento a pellets.
- L'impianto sarà progettato seguendo le norme attuali.
- Riscaldamento a bassa temperatura con serpentine nel pavimento.
- Regolazione individuale per ogni appartamento.
- Contatore del consumo energia in ogni appartamento.
- Esercizio, mantenimento e fatturazione del consumo tramite l'azienda elettrica del Cantone Zurigo (EKZ)

245 IMPIANTO DI VENTILAZIONE

- Tutti i servizi dispongono di finestre e necessitano nessun' impianto di ventilazione forzata.
- La ventilazione dell'autorimessa sarà effettuata tramite finestre e pozzi luce.

25 IMPIANTI SANITARI

Sono previsti moderni apparecchi color bianco.

- Cucina SCAVOLINI di alta qualità completamente arredata.
- Attacchi per lavatrice e tumbler nel bagno.
- Tubazioni di scarico e pluviali in materiale sintetico.
- Condotte per acqua fredda e calda in materiale sintetico.
- Isolazioni foniche e termiche delle condotte secondo prescrizione.

26 ASCENSORE

- Cabina per 6 persone con porte scorrevoli.
- Ascensore OTIS adatto per disabili.
- Eventuale piattaforma montascale all'entrata principale.
- Accesso secondario per handicappati via autorimessa.

27 FINITURE 1

Opere da gessatore:

- Soffitti e pareti di tutti i locali d'abitazione intonacati.

Opere da fabbro:

- Davanzali esterni in alluminio.
- Parapetti delle terrazze in profilati di metallo.
- Cassetta delle lettere in metallo.

Opere da falegname:

- Porte d'ingresso degli appartamenti con serratura di sicurezza Kaba Star o KESO.
- Porte interne con stipiti in metallo da pitturare.

Protezione del sole

- Avvolgibili tipo „Lamisol 90“ della ditta Griesser o simile per tutte le finestre nei locali d'abitazione esclusi bagni e doccie.
- Frangisoli orizzontali a rullo sui balconi.
- Comando a motore a richiesta.

28 FINITURE 2

Pavimenti:

- Autorimessa e cantine in cemento.
- Scale rivestite con piastrelle con pianerottoli in tappeto d'avanti le porte d'entrata.
- Bagni e doccia con piastrelle.
- Corridoio, soggiorno/pranzo, camere e cucine in parquet.
- Terrazze e balconi in cemento.

Rivestimenti:

- Rivestimento delle pareti dei bagni e delle doccie con piastrelle e intonaco.
- Pavimenti e rivestimenti a scelta del cliente.
- L'eventuale maggior o minor costo dovuto alla scelta di altri tipi di rivestimento è a carico o a favore dell' acquirente.

Opere da pittore:

- Tinteggiatura con intonaco colorato bianco o con pittura idrosolubile `dispersione` su tutte le superfici intonacate in ogni locali d'abitazione.

Pulizia finale:

- Pulizia generale dell'edificio tramite una ditta specializzata.

4 OPERE ESTERNE

40 SISTEMAZIONE ESTERNA E GIARDINO

- Sistemazione esterna tramite materiale di scavo ricoperto di uno strato di humus anche sopra l'autorimessa.
- Il giardino si estende sulla maggior parte della parcella retrostante l'edificio.
- Pavimentazioni in lastre di cemento (blocchetti) e asfalto.

TICINO

➔ Bellinzona, Via Arcioni 8

