

**MODERNA VILLA UNIFAMILIARE AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA CON  
GIARDINO PRIVATO, VERANDA COPERTA E LIVING A DOPPIA ALTEZZA A  
ROVIO.**







Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)





Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano

Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)



## DESCRIZIONE

A Rovio, località immersa nel verde e nella tranquillità, dove il contesto naturale e riservato invita a una quotidianità serena a stretto contatto con l'ambiente circostante, proponiamo alla vendita un terreno con progetto per una moderna villa unifamiliare 4,5 locali.

La proprietà sorgerà in un contesto naturale e appartato, circondata dal verde e da un'atmosfera raccolta, in grado di garantire grande privacy e momenti di autentico relax. Gli spazi esterni risultano particolarmente adatti alla vita di famiglia, al riposo all'aria aperta e ai momenti conviviali, mantenendo al contempo il privilegio di trovarsi a pochi minuti dai principali collegamenti.

La zona giorno è stata concepita come un grande open space a doppia altezza, caratterizzato da una scenografica vetrata che lascia entrare un'abbondante luce naturale e apre lo sguardo direttamente sul giardino, creando una continuità armoniosa tra interni ed esterni.

All'esterno la villa offrirà un piacevole giardino privato, protetto e pianeggiante, ideale per vivere appieno le giornate più belle dell'anno. Una generosa veranda coperta permetterà di utilizzare gli spazi esterni in ogni stagione, dando vita a una vera e propria estensione della zona living verso l'aria aperta.

Il living open space al piano giorno, pensato come cuore pulsante della casa, offrirà ampie superfici e un'architettura a doppia altezza che dona respiro, volume e un forte impatto scenico, in grado di accogliere con eleganza sia la quotidianità sia le occasioni di rappresentanza.

La cucina moderna aperta con isola e zona pranzo è concepita per chi ama condividere il momento del pasto, favorendo convivialità e dialogo, con spazi funzionali e ben organizzati che permetteranno di muoversi con agio durante la preparazione dei pasti.



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

La suite padronale al piano notte godrà di un'atmosfera raccolta e raffinata, arricchita da un bagno privato che contribuirà a creare una vera e propria area riservata, in grado di offrire un'intima sensazione di comfort e di privacy.

Particolarità dell'immobile sarà lo spazio fitness/palestra direttamente in casa, pensato per accogliere le esigenze del benessere quotidiano, pur mantenendo una grande flessibilità: la sua configurazione permetterà infatti una facile conversione in una terza camera, adattandosi con naturalezza a nuove necessità abitative nel tempo.

Particolarmente ben studiata risulta la lavanderia, che sarà ampia e funzionale: organizzata in modo tale da rendere le attività domestiche ordinate e pratiche per un notevole comfort gestionale alla vita di tutti i giorni.

La villa, di nuova concezione e già autorizzata con licenza edilizia approvata, è progettata secondo standard costruttivi di ultima generazione che prevedono un isolamento termico di altissimo livello, impianti innovativi con sistemi di domotica, raffrescamento e fotovoltaico, oltre a una ventilazione meccanica controllata con recupero di calore studiata per garantire un clima interno ottimale in ogni stagione. La struttura è concepita come massiccia e duratura, in grado di assicurare nel tempo comfort abitativo ed elevata sostenibilità.

Questo immobile rappresenta in effetti una casa contemporanea dove architettura, comfort e tecnologia dialogano con la natura per una soluzione dal cuore davvero green, un'opportunità davvero rara per Rovio.



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32

[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

Il riscaldamento è previsto con un efficiente sistema di ultima generazione integrato con l'impiantistica innovativa di raffrescamento e fotovoltaico, progettato per ottimizzare i consumi energetici e il comfort interno. La pavimentazione e i serramenti sono previsti secondo criteri di qualità contemporanea e verranno definiti in fase esecutiva in accordo con il capitolato del progetto.

Per il bucato è prevista un'ampia lavanderia interna, studiata in modo funzionale e comodamente organizzata per la massima praticità e una gestione autonoma delle attività domestiche.

L'immobile si comporrà su due livelli per una superficie commerciale di circa 230 mq. Al piano giorno un ampio living open space con grande vetrata a doppia altezza e accesso diretto al giardino privato pianeggiante e alla veranda coperta e della cucina moderna aperta con isola e zona pranzo. Il piano notte ospita la suite padronale con vestibolo e bagno privato, la seconda camera da letto con bagno dedicato, lo spazio fitness/palestra facilmente convertibile in una terza camera e la lavanderia ampia e funzionale.

Tre posti auto direttamente accessibili completano questa interessante proposta, rendendo particolarmente comodi gli spostamenti quotidiani e l'accoglienza degli ospiti.

**QUALITÀ, LUCE E ARMONIA PER LA TUA FAMIGLIA!!**

**Prezzo CHF 1'090'000.--**

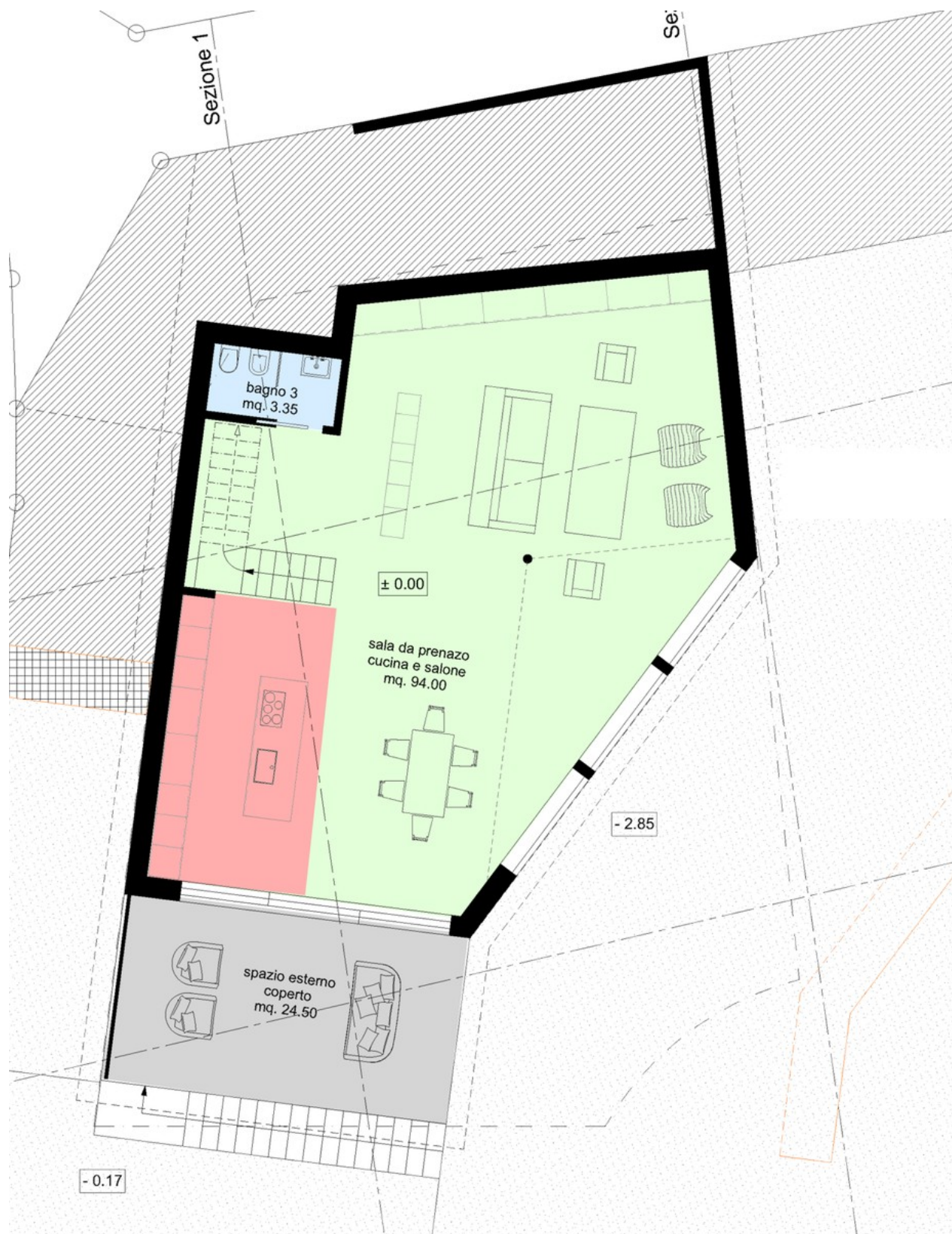


Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## TABELLA DATI

| CATEGORIA         | DISTRETTO | LOCALITÀ   |
|-------------------|-----------|------------|
| Ville             | Lugano    | Rovio      |
| DISPONIBILITÀ     | LOCALI    | CAMERE     |
| Disponibile       | 4,5       | 2          |
| STUDI             | BAGNI     | SUPERFICIE |
| 1                 | 2         | 230 mq     |
| LIVELLI           | TERRAZZE  | LAVANDERIE |
| 2                 | 1         | 1          |
| PARCHEGGI ESTERNI |           |            |
| 3                 |           |            |

## PIANO GIORNO



## PIANO NOTTE

