

**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.

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.



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)

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 al piano giorno di 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.

**UN PROGETTO DAVVERO INTERESSANTE!!**

**Prezzo CHF 1'290'000.--**



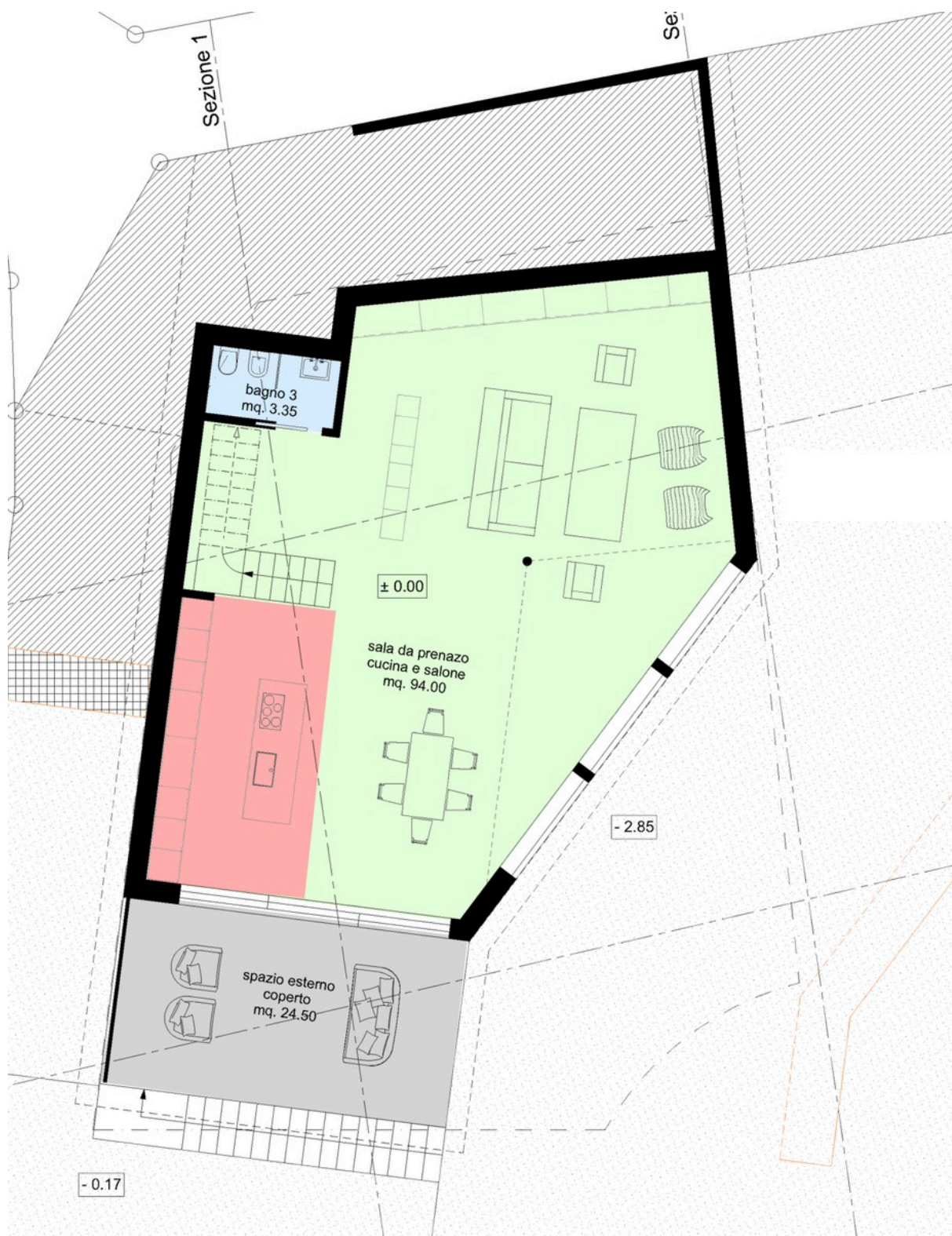
Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## 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

