



VENDESI

CH-6948 Porza, Via San Rocco 19

Esclusiva Villa circondata dai Vigneti con Vista Aperta sul Lago
Prezzo su richiesta

SEQUOIA
CONSULTING

Descrizione

In una delle posizioni più suggestive ed esclusive di Porza, immersa nel verde e circondata dai vigneti, proponiamo in vendita con il **MANDATO ESCLUSIVO** questa proprietà di grande fascino che coniuga il carattere autentico dell'architettura ticinese con un raffinato linguaggio contemporaneo.

La Villa "San Rocco" è il risultato di un'attenta ristrutturazione, concepita per preservare l'anima e il fascino della costruzione originaria, integrandoli armoniosamente con linee moderne, ampi spazi e comfort di alto livello.

Situata in posizione dominante, la villa gode di una straordinaria vista panoramica sul Lago di Lugano, sulla città e sulle montagne circostanti, in un contesto di assoluta tranquillità e privacy, pur trovandosi a pochi minuti dal centro di Lugano.

La proprietà si estende su circa 16'250 m² di terreno, distribuiti su sei mappali inseriti in una prestigiosa area agricola e vinicola protetta. Un contesto naturale di rara bellezza, capace di offrire una sensazione di spazio, riservatezza ed esclusività difficilmente replicabile nella regione di Lugano.

Disposizione interna

La residenza offre circa 690 m² di superficie abitabile distribuiti su 3 livelli, collegati da scala interna e

ascensore.

PIANO TERRA

L'ingresso principale conduce attraverso un'elegante arcata a uno scenografico atrio a doppia altezza, vero cuore architettonico della casa. La grande zona giorno, orientata verso sud-est, è caratterizzata da ampie superfici vetrate che incorniciano il paesaggio e si aprono direttamente sulla terrazza panoramica. Il piano terra ospita inoltre una cucina di generose dimensioni, una SPA, una palestra e un garage interno per 2 automobili.

PRIMO PIANO:

Il primo piano ospita la camera padronale con bagno en-suite e cabina armadio separata, uno studio con bagno dedicato e una zona notte secondaria composta da due camere da letto con bagni privati e un soggiorno che si affaccia direttamente sui vigneti. Questa sezione è collegata da una passerella in vetro sospesa sopra l'atrio.

PIANO INTERRATO:

Il piano inferiore amplia ulteriormente gli spazi dedicati al benessere e all'intrattenimento, con sala cinema, locale hobby, cantina vini, angolo bar, camera per gli ospiti con bagno, lavanderia e locali tecnici, oltre a un accesso indipendente dall'esterno.

Materiali e impianti

La facciata della villa è rivestita in pietra naturale, posata su una struttura ventilata di nuova generazione. I serramenti sono in alluminio con profili minimali della ditta Ponzio, finitura antracite. Il tetto, completamente rifatto, è rivestito con pannelli fotovoltaici integrati prodotti da 3S. Gli spazi interni sono concepiti con flessibilità, grazie a predisposizioni impiantistiche che consentono **la personalizzazione delle finiture, della cucina e dei sanitari.**

Energia

Dal punto di vista impiantistico, l'edificio è dotato di una **termopompa geotermica** di ultima generazione, che garantisce un sistema sostenibile ed efficiente per la produzione di **riscaldamento e raffrescamento a serpentine**. Il sistema è completato da ventilazione meccanica controllata, **climatizzazione centralizzata e impianto domotico** integrato, per un comfort abitativo avanzato e modulabile.

Il tutto è in linea con i criteri della **certificazione Minergie**, garanzia svizzera di efficienza energetica, qualità dell'aria e sostenibilità. La struttura rispetta rigorosi parametri in termini di isolamento, ventilazione e consumo energetico, con un uso ottimizzato delle risorse e un'impronta ecologica ridotta, in perfetta armonia con il paesaggio agricolo circostante.

Sistemazione esterna

Gli spazi esterni costituiscono uno degli elementi più distintivi della proprietà. Il progetto paesaggistico, curato dallo Studio Enea, valorizza la natura esistente attraverso terrazze, percorsi nel verde, aree lounge e zone dedicate alla convivialità. La terrazza panoramica rivolta a sud-est comprende una zona living e un'area dining con pergola, mentre un percorso attraverso i vigneti conduce a un suggestivo "salotto verde" affacciato sul lago.

Sul lato ovest, sotto un maestoso tiglio secolare, si trova un altro spazio di sosta, pensato per momenti di contemplazione. Di fronte, un piccolo laghetto/ fontana accompagna una scalinata esterna che collega la casa con la strada inferiore, creando un percorso naturale e scenografico.

Tenuta Roccolo

Al centro dei vigneti si erge il Roccolo di San Rocco, una costruzione storica protetta, oggi trasformata in piccolo ambiente indipendente con vista panoramica. Questo edificio, simbolico per il territorio, ha dato anche il nome a una selezione locale di Merlot ticinese.

La proprietà dispone complessivamente di 6 posti auto: 2 interni in garage, 2 dentro dependance, 2 esterni coperti.

Villa San Rocco rappresenta una rara opportunità per chi desidera vivere a pochi minuti dal centro di Lugano, immerso nella natura e nei vigneti, in una residenza di grande prestigio dove privacy, panorama, architettura e tecnologia convivono in perfetto equilibrio.

Dati generali

Disponibilità	Da convenire	Numero totale di piani	3
Tipo	Villa	Tipo di riscaldamento	Sonda geotermica
Riferimento	5215	Impianto di riscaldamento	Pavimento
Locali	8.5	Superficie abitabile	690 m²
Camere	5	Superficie terreno	16'250 m²
Bagni	6	Parcheggi	6

Prezzo dell'oggetto	Prezzo su richiesta
Numero posti auto	
6x Totale	

Comodità

Esterno

- > Posteggio coperto

Interno

- > Garage
- > Cantina vino
- > Sauna
- > Fitness
- > Sala cinematografica
- > Climatizzatore

Dotazione

- > Ventilazione controllata
- > Domotica

Foto



Vista esteriore

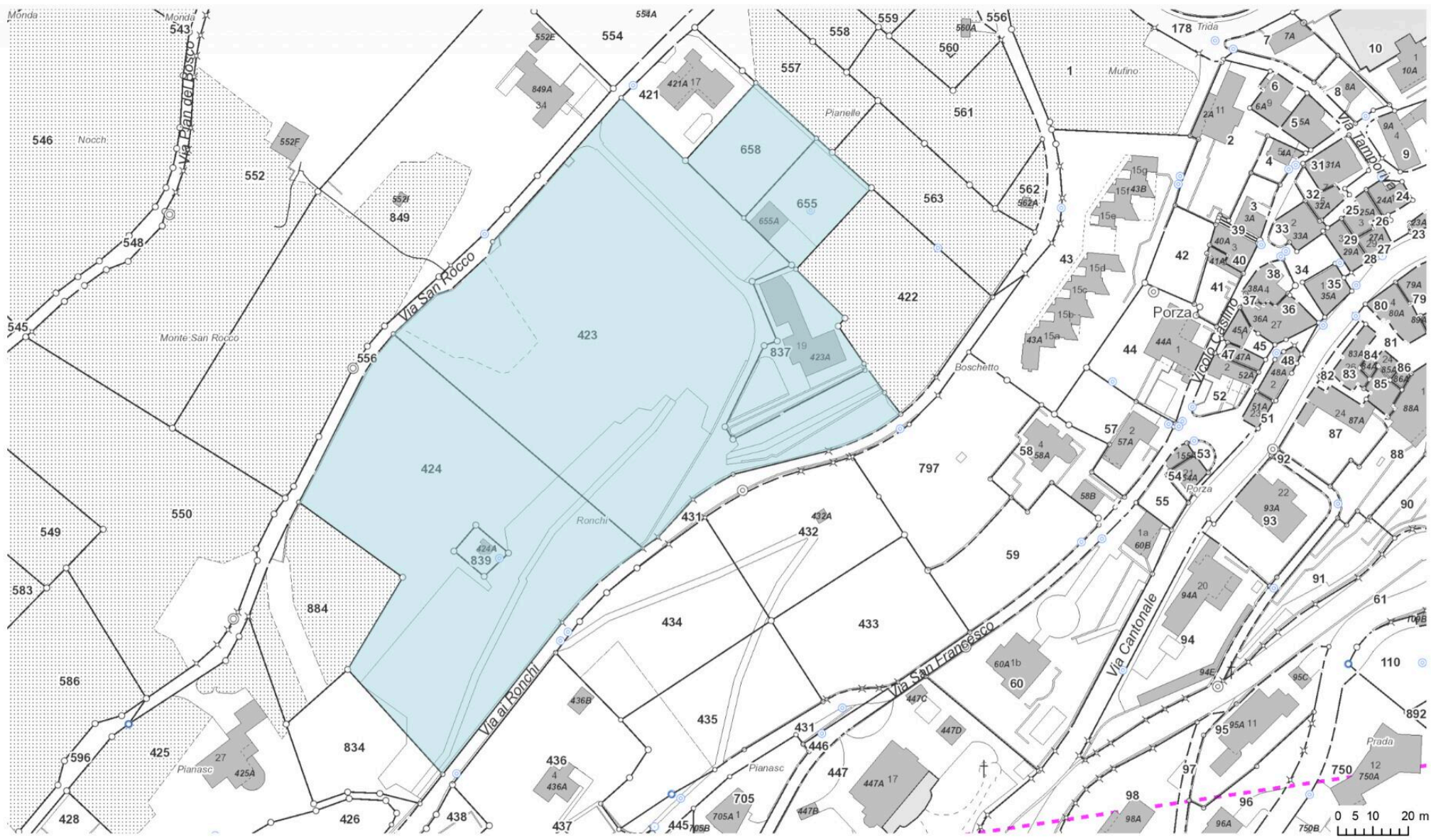




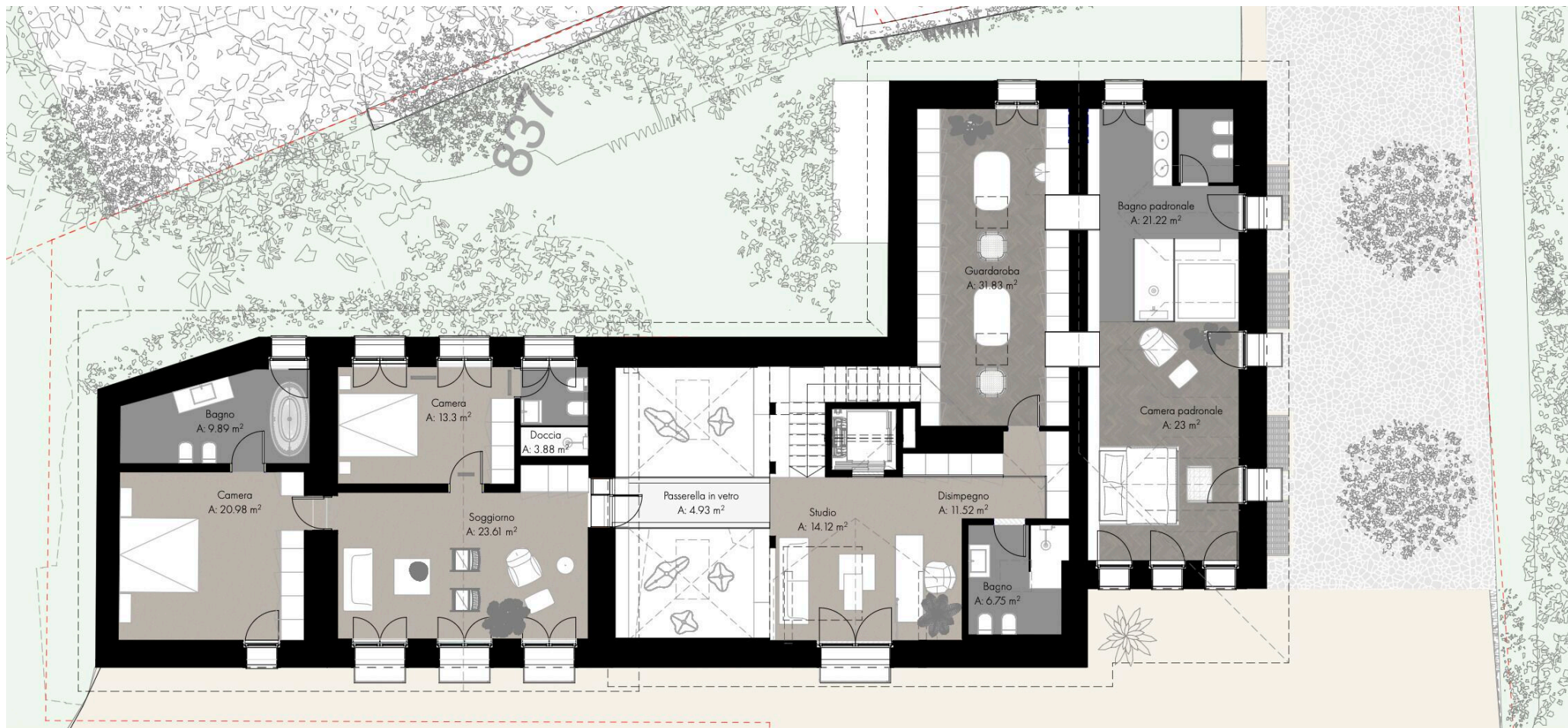


Piano

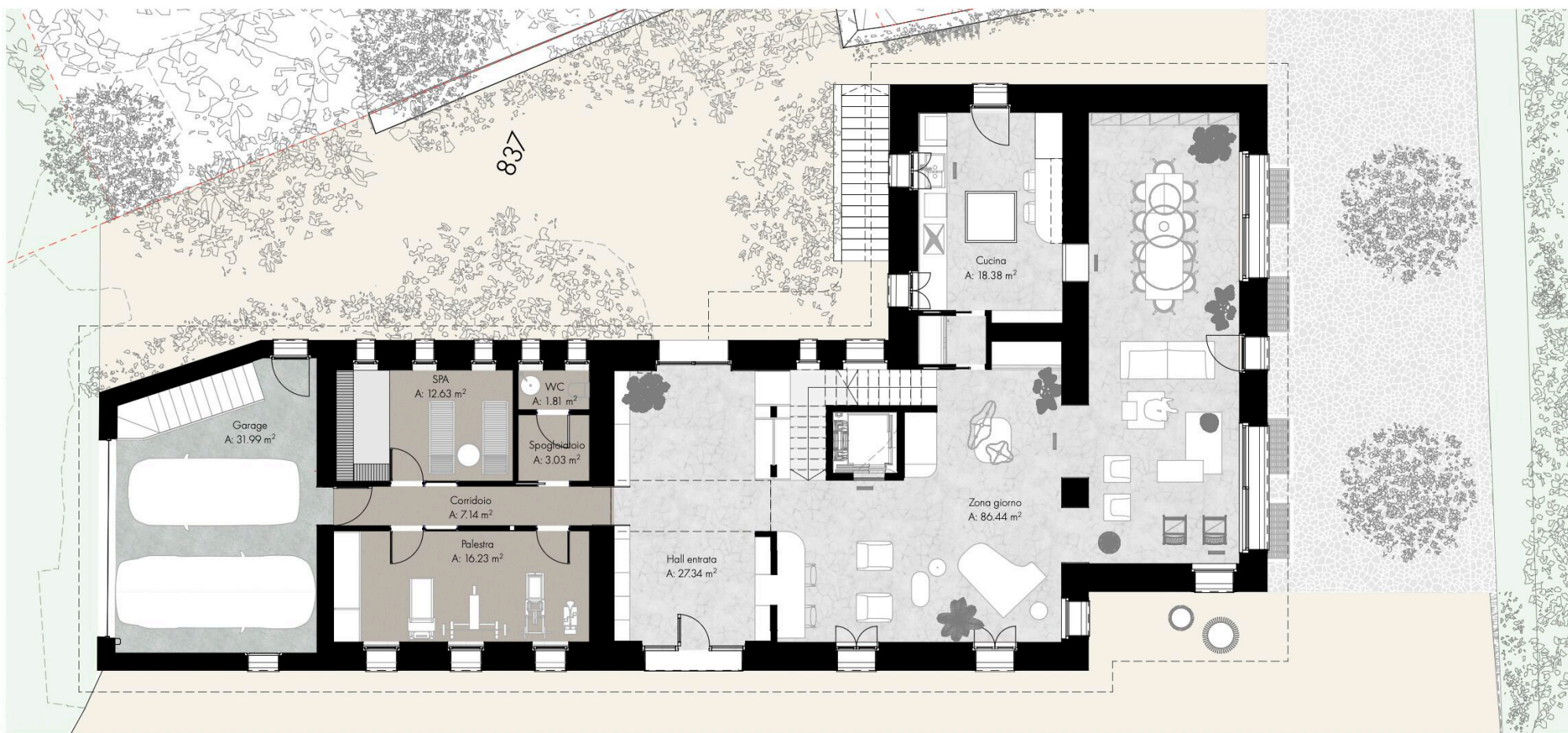




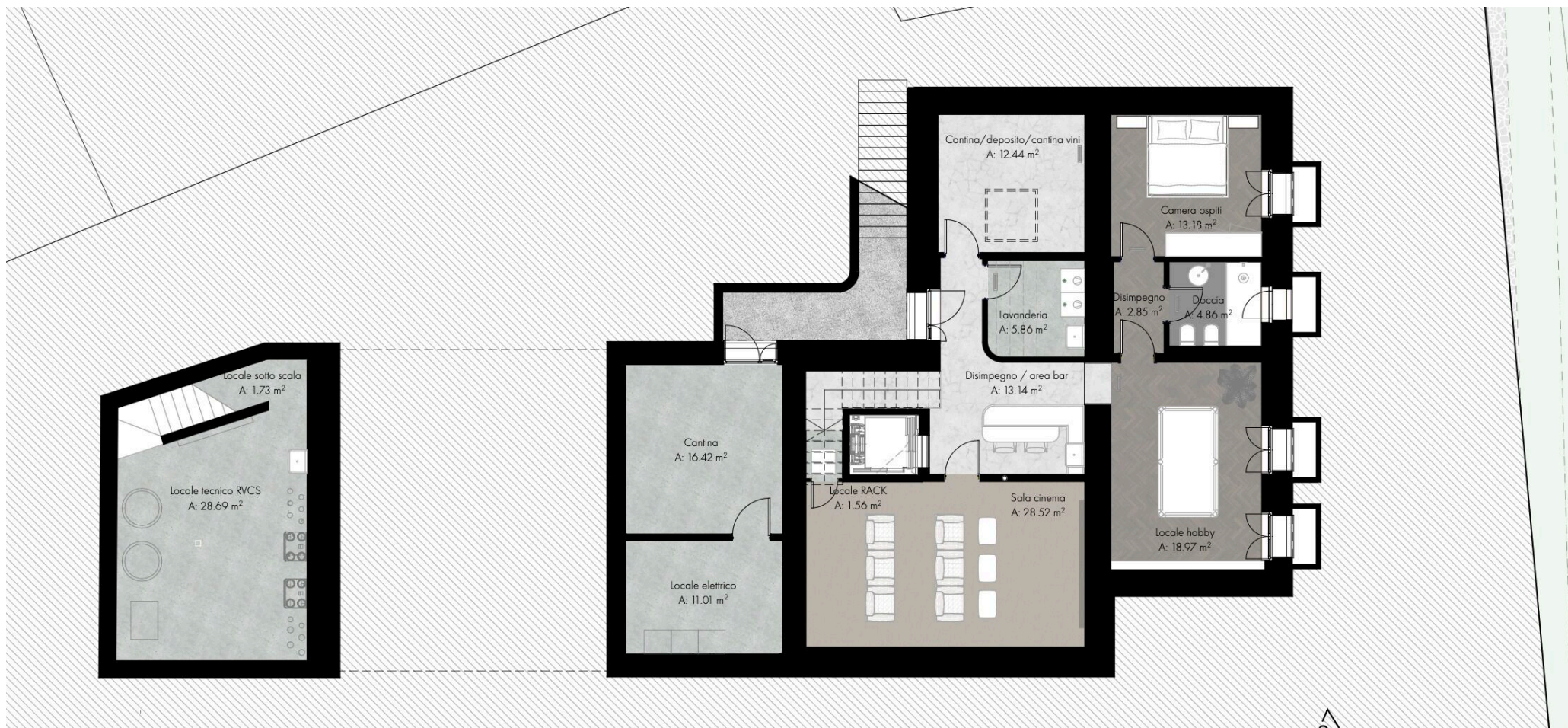




Piano terra



Primo piano



Piano interrato



Paesaggio e identità

Contatto

Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b
6983 Magliaso

Tel.: +41 78 637 66 15
fabio@sequoiaconsulting.ch
<http://sequoiaconsulting.ch>

Il tuo consulente

SEQUOIA CONSULTING SAGL

Signor Ferrari Fabio

fabio@sequoiaconsulting.ch
Cel.: +41 78 637 66 15

Note
