



ПРОДАЖА

CH-6948 Porza, Via San Rocco 19

Эксклюзивная вилла, окруженная виноградниками, с
панорамным видом на о
Цена по запросу

SEQUOIA
CONSULTING

Описание

В одном из самых живописных и эксклюзивных уголков Порцы, в окружении зелени и виноградников, мы предлагаем к продаже по **ЭКСКЛЮЗИВНОМУ МАНДАТУ** эту очаровательную недвижимость, которая сочетает в себе аутентичный характер тичинозской архитектуры с изысканным современным стилем.

Вилла «Сан-Рокко» — результат тщательной реконструкции, призванной сохранить душу и очарование первоначального здания, гармонично объединив их с современными линиями, просторными помещениями и высоким уровнем комфорта.

Расположенная на возвышенности, вилла предлагает потрясающий панорамный вид на Луганское озеро, город и окружающие горы, находясь в атмосфере абсолютного спокойствия и уединения, несмотря на то что до центра Лугано всего несколько минут езды.

Участок занимает площадь около 16 250 м², разделенную на шесть земельных участков, расположенных в престижном охраняемом сельскохозяйственном и винодельческом районе. Природный ландшафт редкой красоты дарит ощущение простора, уединения и эксклюзивности, которое трудно найти в регионе Лугано.

Внутренняя планировка

Резиденция предлагает около 690 м² жилой площади, распределенной на 3 уровня, соединенных внутренней лестницей и лифтом.

ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

Главный вход ведёт через элегантную арку в впечатляющий атриум с двойной высотой потолков, который является настоящим архитектурным сердцем дома. Большая гостиная зона, ориентированная на юго-восток, отличается широкими остеклёнными поверхностями, обрамляющими пейзаж и выходящими прямо на панорамную террасу. На первом этаже также расположены просторная кухня, СПА-салон, тренажёрный зал и внутренний гараж на 2 автомобиля.

ВТОРОЙ ЭТАЖ:

На втором этаже расположена главная спальня с ванной комнатой и отдельной гардеробной, кабинет с собственной ванной комнатой, а также дополнительная спальная зона, состоящая из двух спален с отдельными ванными комнатами и гостиной, из которой открывается вид прямо на виноградники. Эта часть дома соединяется стеклянным мостиком, проходящим над вестибюлем.

ПОДВАЛЬНЫЙ ЭТАЖ:

Нижний этаж ещё больше расширяет пространства, предназначенные для отдыха и развлечений: здесь расположены кинозал, комната для хобби, винный

погреб, барная зона, гостевая спальня с ванной комнатой, прачечная и технические помещения, а также имеется отдельный вход с улицы.

Материалы и инженерные системы

Фасад виллы облицован натуральным камнем, уложенным на вентилируемую конструкцию нового поколения. Оконные и дверные рамы изготовлены из алюминия с минималистичными профилями компании Ponzio, отделка — антрацитовая. Крыша, полностью переделанная, покрыта интегрированными фотоэлектрическими панелями производства компании 3S. Внутренние пространства спроектированы с учетом гибкости, благодаря инженерным коммуникациям, позволяющим **индивидуально подбирать отделочные материалы, кухню и сантехнику.**

Энергия

С точки зрения инженерных систем, здание оснащено **геотермальным тепловым насосом** последнего поколения, который обеспечивает экологичную и эффективную систему для **отопления и охлаждения с помощью змеевиков.** Система дополняется контролируемой механической вентиляцией, **централизованной системой кондиционирования и интегрированной системой домашней автоматизации**, что обеспечивает

высокий уровень комфорта проживания с возможностью индивидуальной настройки.

Всё это соответствует критериям **сертификации Minergie** — швейцарского стандарта, гарантирующего энергоэффективность, качество воздуха и экологическую устойчивость. Здание соответствует строгим требованиям в области теплоизоляции, вентиляции и энергопотребления, обеспечивая оптимизированное использование ресурсов и снижение экологического следа, что идеально гармонирует с окружающим сельскохозяйственным ландшафтом.

Внешняя территория

Открытые пространства являются одним из самых характерных элементов этого поместья. Ландшафтный проект, разработанный студией Enea, подчеркивает красоту окружающей природы с помощью террас, прогулочных дорожек среди зелени, зон отдыха и мест, предназначенных для общения. Панорамная терраса, обращённая на юго-восток, включает гостиную зону и обеденную зону с перголой, а дорожка, пролегающая через виноградники, ведёт к живописной «зелёной гостиной» с видом на озеро.

С западной стороны, под величественной вековой липой, расположена ещё одна зона отдыха, предназначенная для моментов созерцания. Напротив небольшой пруд-фонтан соседствует с

наружной лестницей, соединяющей дом с нижней дорогой, создавая естественный и живописный маршрут.

Усадьба Рокколо

В центре виноградников возвышается Рокколо-ди-Сан-Рокко — историческое здание, находящееся под охраной, которое сегодня превращено в небольшое автономное помещение с панорамным видом. Это здание, символизирующее данный регион, также дало название местному сорту тичинозского Мерло.

На территории поместья имеется в общей сложности 6 парковочных мест: 2 крытых в гараже, 2 в пристройке, 2 крытых на открытом воздухе.

Вилла Сан-Рокко представляет собой редкую возможность для тех, кто желает жить в нескольких минутах от центра Лугано, в окружении природы и виноградников, в престижном жилом комплексе, где уединение, панорамный вид, архитектура и технологии сосуществуют в идеальном балансе

Характеристики

Объект свободен	По договоренности
Тип	Вилла
№:	5215
Комнаты	8.5
Спальни	5
Ванные комнаты	6

Количество этажей	3
Тип отопления	Тепловой насос для грунтовых вод
Система отопления	Напольное покрытие
Жилая площадь	690 m²
Площадь участка	16'250 m²
Парковочные места	6

Цена недвижимости	Цена по запросу
Количество парковочных мест	
6x Итого	

Удобства

Экстерьер

- > Парковка под крышей

Интерьер

- > Гараж
- > Винный погреб
- > Сауна
- > Фитнес-зал
- > домашний кинотеатр
- > Кондиционер

Оборудование

- > Контролируемая вентиляция
- > Система Умный дом

ФОТО



Vue extérieure

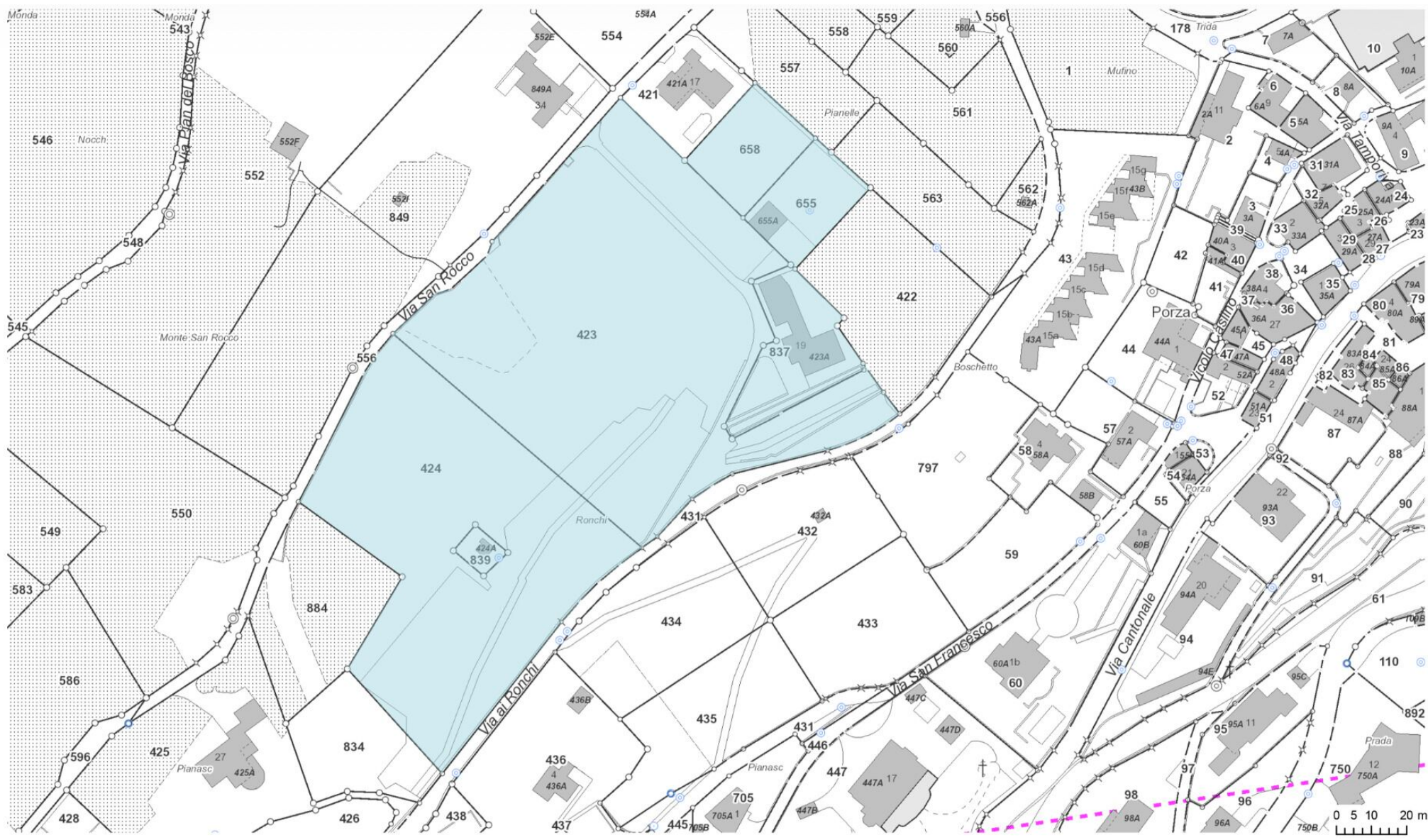




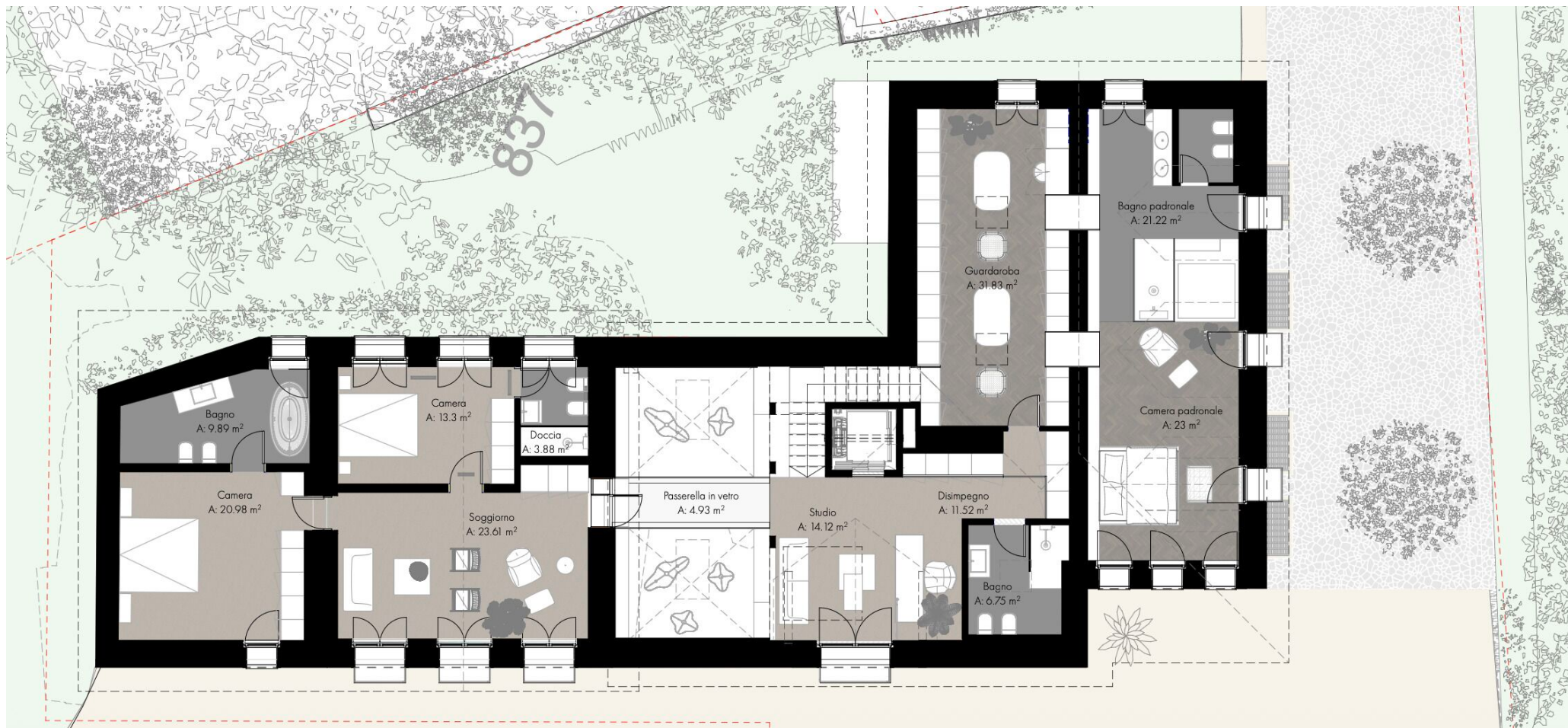


Plan

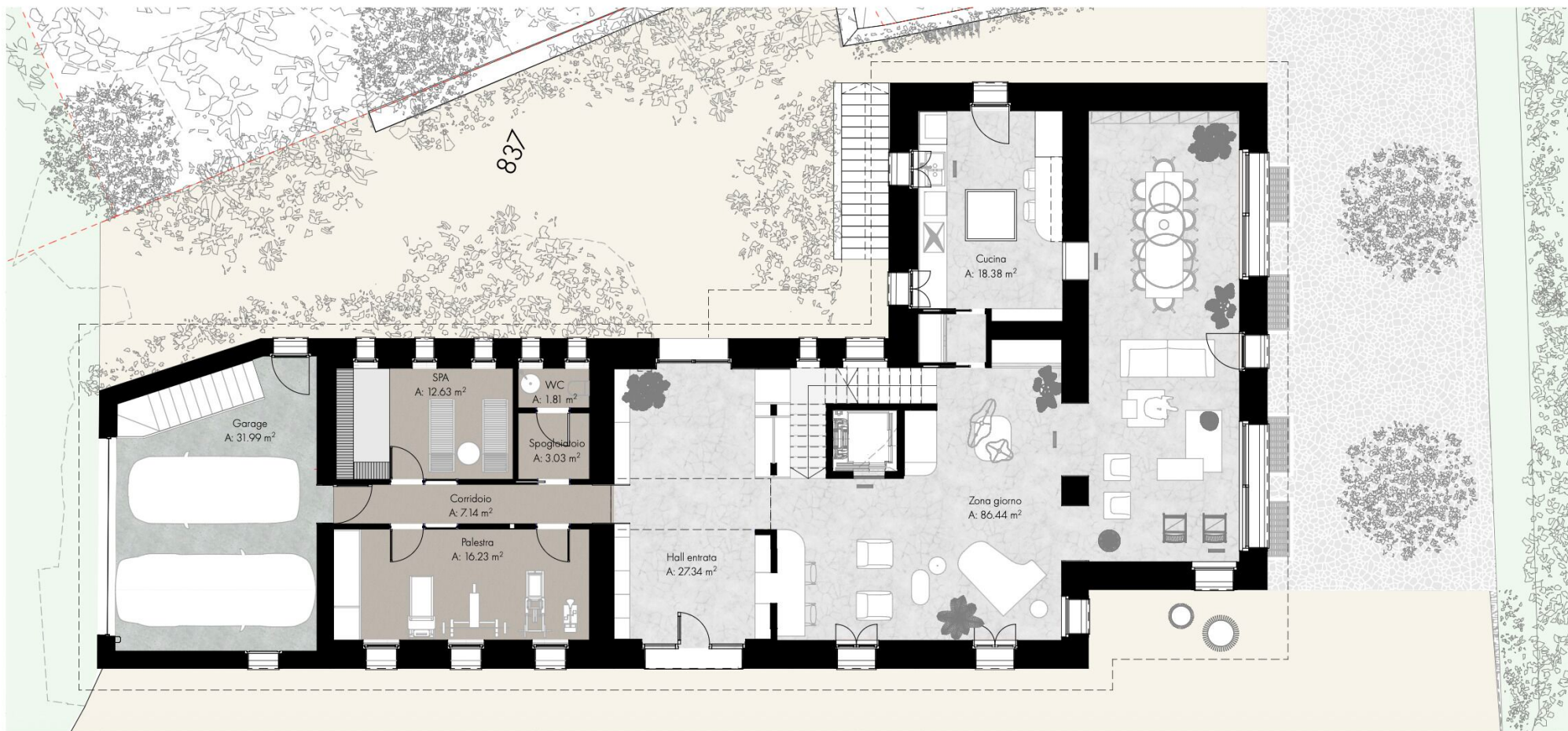




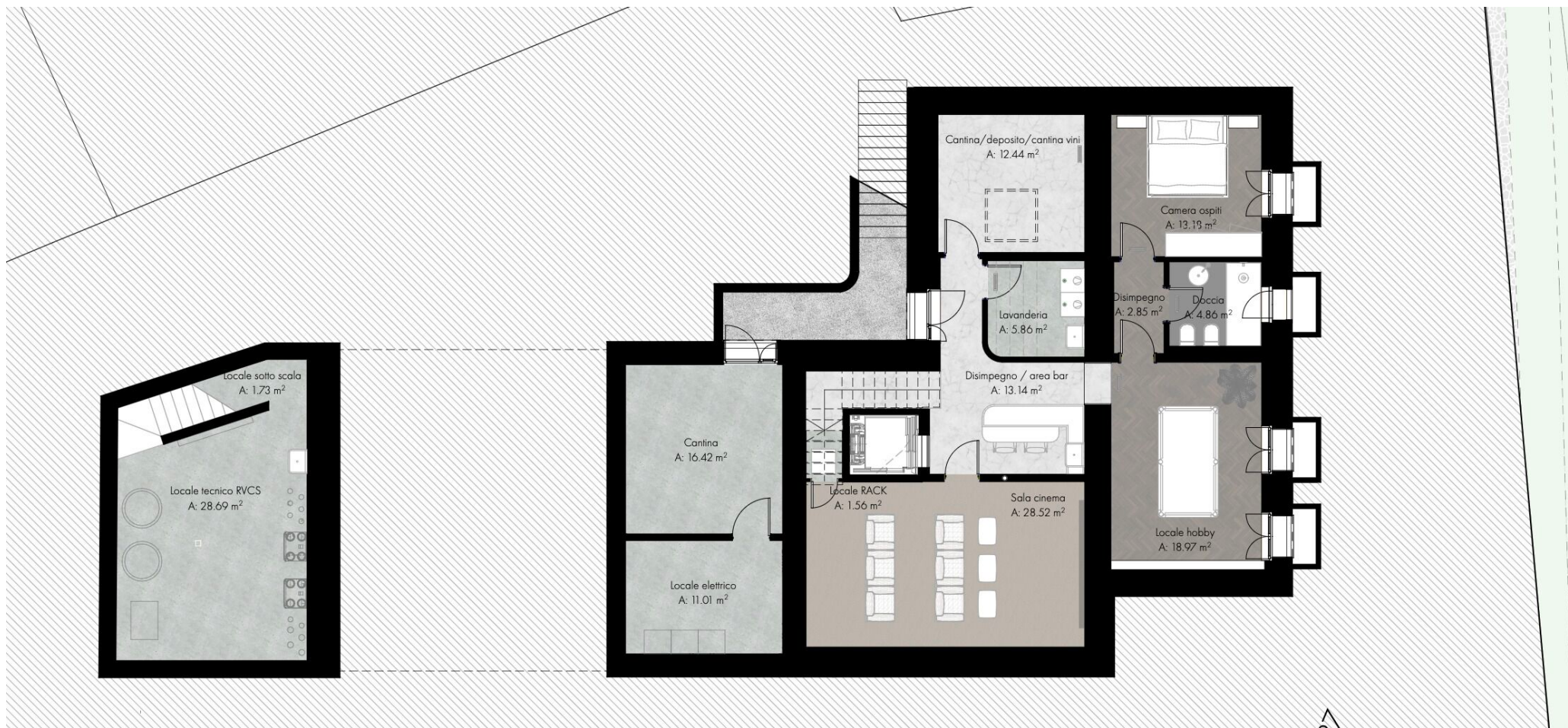




Первый этаж



Первый этаж



Цокольный этаж



Ландшафт и идентичность

Контакты

Sequoia Consulting Sagl

Via Vedeggi 66b
6983 Magliaso

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

Контакт для посещения

SEQUOIA CONSULTING SAGL

Monsieur Ferrari Fabio

fabio@sequoiaconsulting.ch

Моб.: +41 78 637 66 15

Примечания
