

R E S I D E N Z A



LUGAN3TTO

## INDICE

IL PROGETTO	4
IL CONTESTO	7
GLI APPARTAMENTI	10
AUTORIMESSA	17
DESCRITTIVO TECNICO	20

Appartamenti di lusso completamente ristrutturati con finiture di alta qualità, situati ai piani alti per offrire ambienti luminosi e una vista panoramica esclusiva. La posizione strategica, a pochi passi dal centro di Lugano, combina il dinamismo della vita urbana con la serenità di un contesto ben servito. Spazi ampi e raffinati donano a ogni ambiente un'eleganza senza tempo, creando un'atmosfera accogliente e sofisticata, perfetta per chi desidera coniugare stile, comfort e praticità.

Un sogno che prende forma.

# I. Il Progetto

LA COMODITÀ DEL CENTRO





CONTESTO  
AMPIE TERRAZZE

La luce illumina ogni spazio grazie alle ampie vetrate e alle generose logge soleggiate, pensate per offrire ai proprietari un ambiente rilassante e confortevole in ogni stagione.



POSIZIONE  
A DUE PASSI DAL CENTRO DI LUGANO

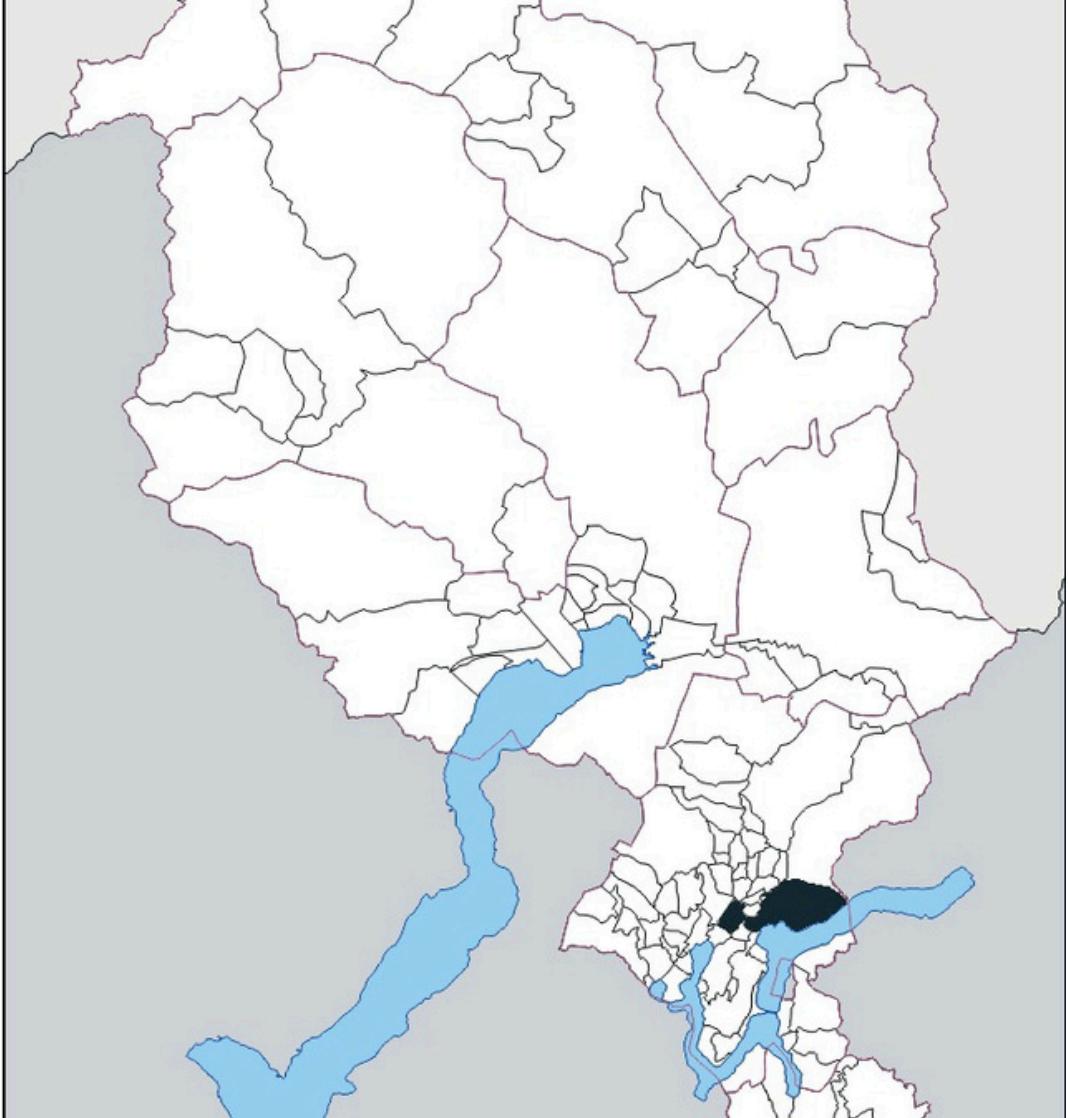
Situati al confine tra il tranquillo quartiere di Viganello e Cassarate, questi appartamenti vantano una posizione strategica, a pochi passi da tutti i servizi essenziali come negozi, scuole, trasporti pubblici, ospedale e università, garantendo comfort e praticità per ogni esigenza quotidiana.

## 2. Il Contesto

LA POSIZIONE STRATEGICA



Via Lunganetto 3  
6900 Lugano





### 3. Gli appartamenti

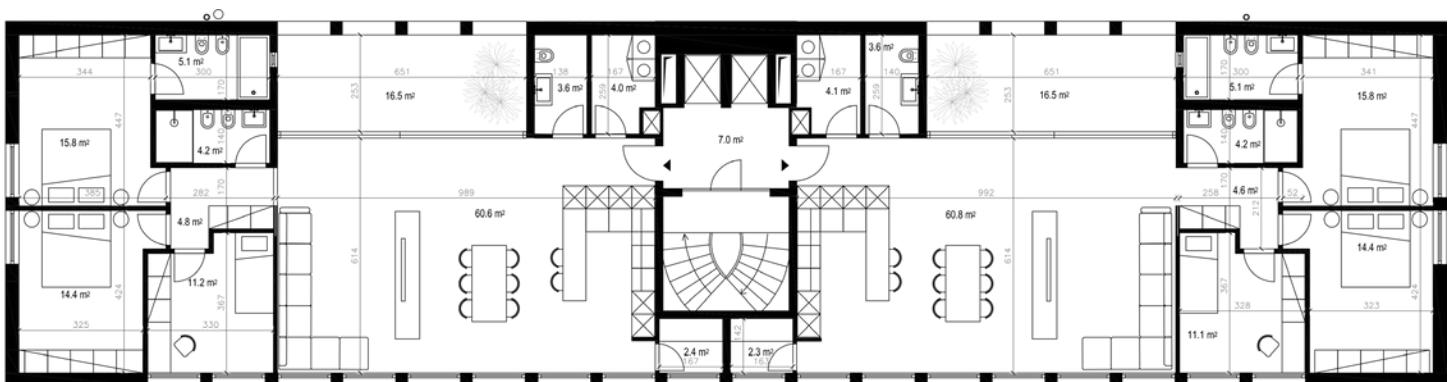
- 4,5 Locali
- 5,5 Locali
- Super attico (comprendente tutto l'ultimo piano);  
possibilità di ricavare due attici separati

## QUARTO PIANO

### versione 4,5 • 4,5 locali

1

2

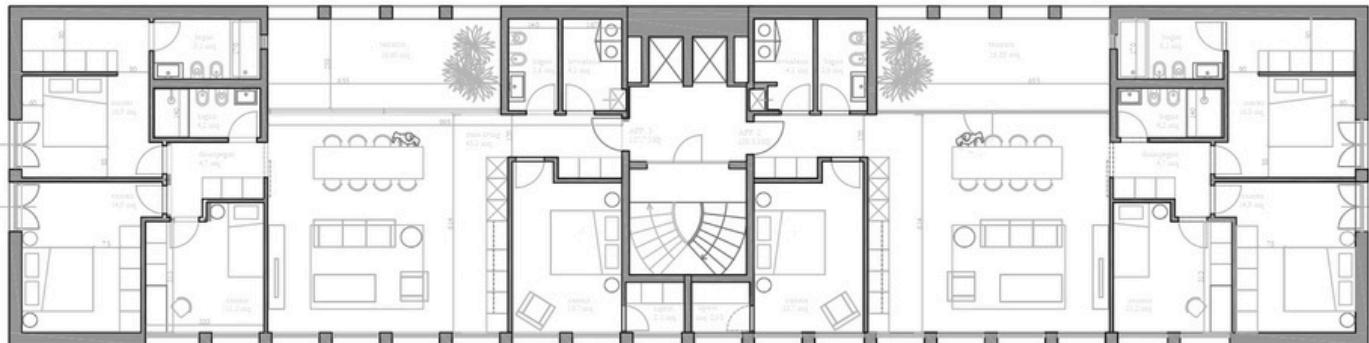


Piano	Appartamento	Descrizione	Locali	Sup. App.	Sup. commerciale	Sup. Terrazza/balconi	Costo
Quinto piano	1	Mezzo piano lato università	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'375'000.00 CHF
Quinto piano	2	Mezzo piano lato parco	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'435'000.00 CHF

QUARTO PIANO  
versione 5,5 • 5,5 locali

1

2

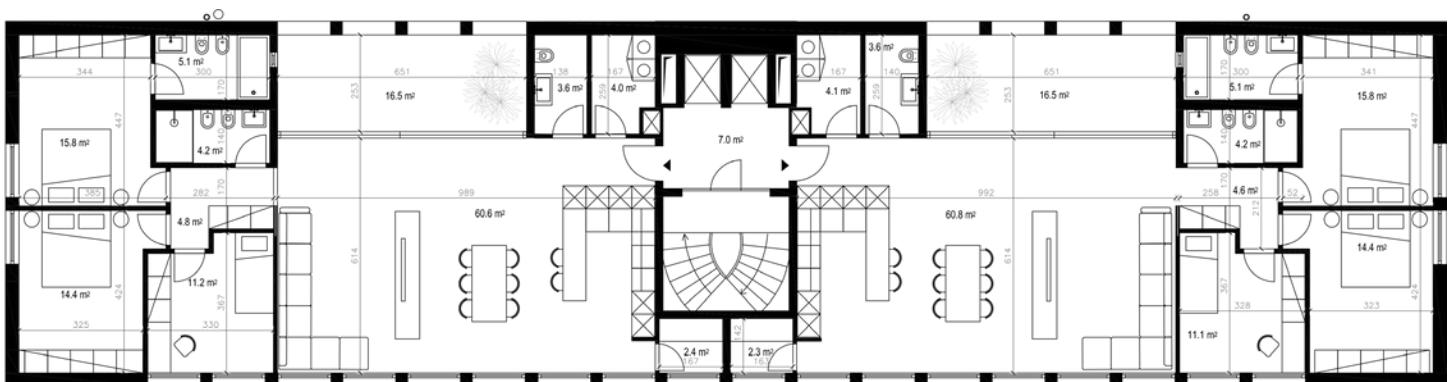


Piano	Appartamento	Descrizione	Locali	Sup. App.	Sup. commerciale	Sup. Terrazza/balconi	Costo
Quinto piano	1	Mezzo piano lato università	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'375'000.00 CHF
Quinto piano	2	Mezzo piano lato parco	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'435'000.00 CHF

QUINTO PIANO  
versione 4,5 • 4,5 locali

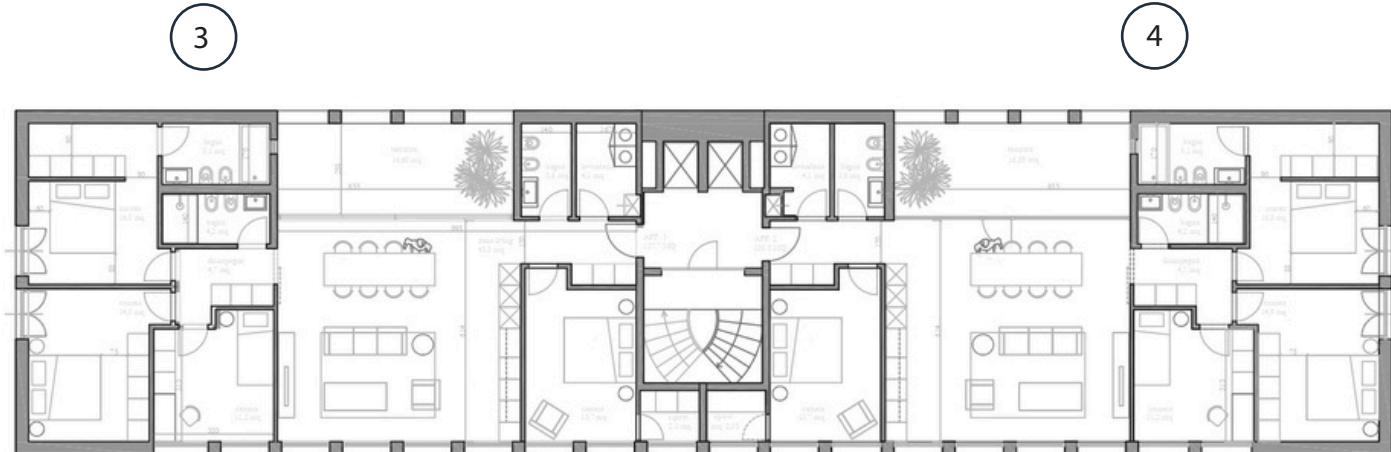
(3)

(4)



Piano	Appartamento	Descrizione	Locali	Sup. App.	Sup. commerciale	Sup. Terrazza/balconi	Costo
Quinto piano	3	Mezzo piano lato università	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'395'000.00 CHF
Quinto piano	4	Mezzo piano lato parco	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'465'000.00 CHF

QUINTO PIANO  
versione 5,5 \* 5,5 locali



Piano	Appartamento	Descrizione	Locali	Sup. App.	Sup. commerciale	Sup. Terrazza/balconi	Costo
Quinto piano	3	Mezzo piano lato università	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'395'000.00 CHF
Quinto piano	4	Mezzo piano lato parco	4.5/5.5 L	149.30 mq	158.80 mq	18.90 mq	1'465'000.00 CHF

# ATTICO

5

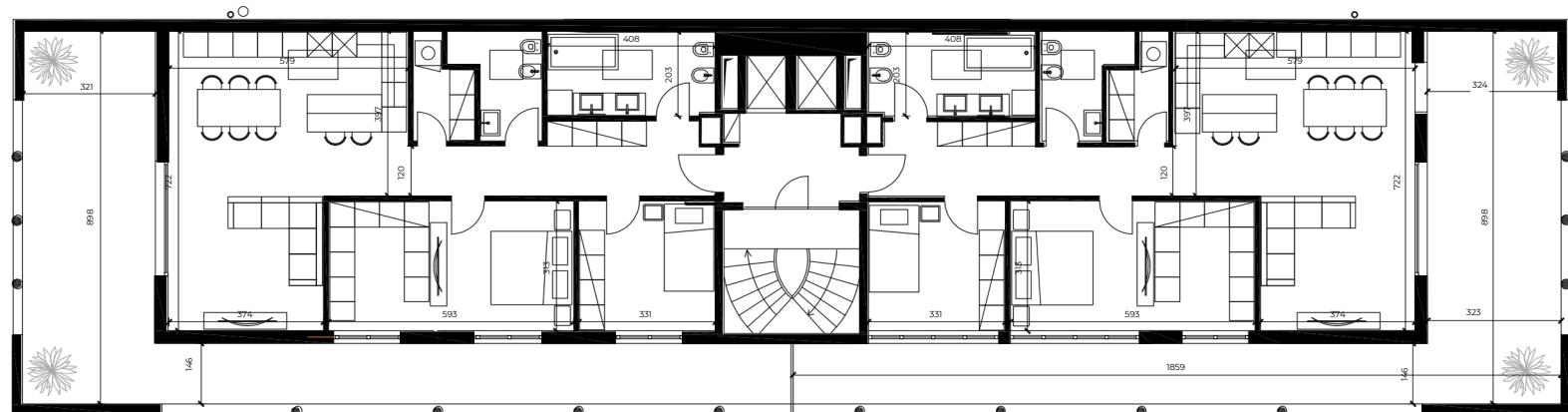


Piano	Appartamento	Descrizione	Locali	Sup. App.	Sup. commerciale	Sup. Terrazza/balconi	Costo
Attico	5	Attico	6.5/7.5 L	226 mq	282.50 mq	113 mq	2'995'000.00 CHF

ATTICO  
versione 3,5 • 3,5 locali

(5)

(6)

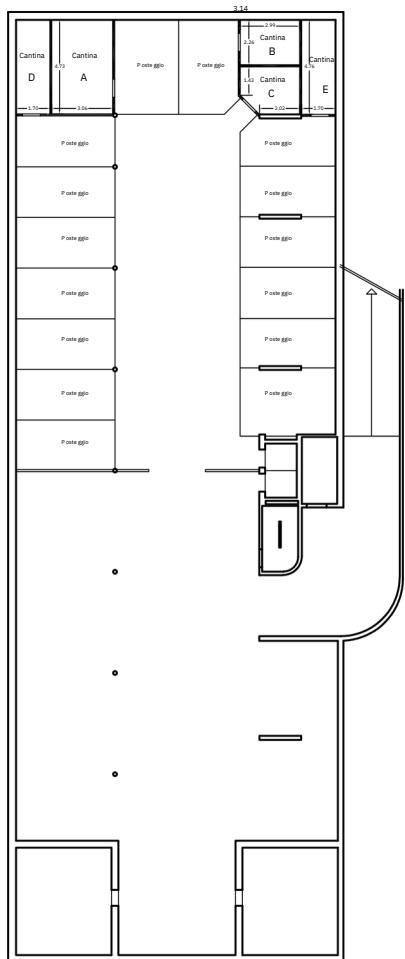


Piano	Appartamento	Descrizione	Locali	Sup. App.	Sup. commerciale	Sup. Terrazza/balconi	Costo
Quinto piano	5	Mezzo piano lato università	3.5	110 mq	138.50 mq	57 mq	1'448'000.00 CHF
Quinto piano	6	Mezzo piano lato parco	3.5	110 mq	138.50 mq	57 mq	1'549'000.00 CHF

## 4. L' Autorimessa - Piano terreno d'ingresso

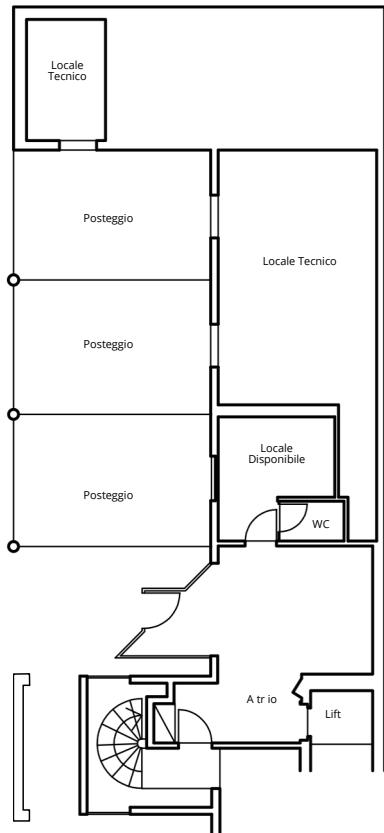
- AMPIA HALL DI INGRESSO
- LOCALE DISPONIBILE CON SERVIZIO
- GRANDI PARCHEGGI ESTERNI  
COPERTI
- POSTEGGI INTERNI
- CANTINE

# PIANO AUTORIMESSA



Posto auto coperto in autorimessa	Cantina A	Cantine B/C	Cantine D/E
75'000.00 CHF	6'500.00 CHF	5'000.00 CHF	3'500.00 CHF

# PIANO TERRENO - INGRESSO



Posto auto coperto	Locale disponibile con servizio
50'000.00 CHF	20'000.00 CHF

# 5. Descrittivo tecnico

QUALITÀ E COMFORT

---

## Elementi frangisole:

Tutte le superfici vetrate dotate di tende frangisole Warema con comando elettrico. Colore definito dall'architetto e/o abbinato a quello dei serramenti.

---

## Serramenti:

Sistemi di facciata con serramenti SCHÜCO ad elementi vetrati fissi / a battente e anta ribalta / scorrevoli, secondo disposizioni e schemi di apertura definiti da progetto esecutivo. Prestazioni serramento secondo incarto energia e perizia fonica. Vetri tripli e profili a 3 camere in lega di alluminio

---

## Tetto palazzo:

Copertura completamente rifatta a fine 2023

---

---

## Impianto di riscaldamento, raffrescamento e sanitario:

1. Impianto di riscaldamento / raffrescamento: la centrale termo-frigorifera è costituita da pompa di calore del tipo aria-acqua reversibili a seconda della stagione climatica. Il fabbisogno energetico dell'immobile è calcolato in base al calcolo energetico DC. Produzione di calore in inverno e produzione di freddo in estate.
  2. Sistema di distribuzione: per il riscaldamento è prevista l'installazione di un sistema a pavimento radiante marca Eurotherm, con gestione della temperatura indipendente per ogni camera. Per il raffrescamento estivo è prevista l'installazione di ventilconvettori idronici.
  3. Produzione acqua calda sanitaria: le pompe di calore condominiali provvedono anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria. È previsto l'impianto di ricircolo condominiale.
- 

## Impianto elettrico:

Per ogni proprietà, viene consegnato all'acquirente, al momento della sottoscrizione del contratto, il progetto con il posizionamento, il tipo e le quantità degli apparecchi previsti. La serie civile prevista è Bticino Living Now.

---

---

## Opere da fabbro:

Bucalettere disposte a gruppi, con videocitofono incorporato,  
ubicate all'entrata degli edifici.

---

## Porte interne:

Le porte pantografate laccate PantoQuadra rappresentano un'elegante scelta per arricchire gli ambienti con il loro design dalle linee semplici e decise, scavate ad angolo retto. Con uno stile minimale che trasmette raffinatezza, queste porte interne laccate creano un affascinante motivo decorativo basato su un gioco di ombre sottili e minimali

---

## Portoncini di ingresso:

La collezione di Porte Laccate a Mano PANTONEXT si distingue per la qualità della laccatura, realizzata secondo standard rigidissimi garantiti e certificati da CATAS per viraggio al colore e ingiallimento. La laccatura di tutti i prodotti Bertolotto Porte è realizzata con una verniciatura all'acqua garantendo sia un basso impatto ambientale sia la brillantezza della finitura nel corso del tempo

---



Bertolotto PantoQuadra 1



Bertolotto PANTONEXT 1



Placche BTICINO

---

## **Appartamenti:**

Gres porcellanato colorato in massa – marca “Energie Ker” nello specifico i seguenti modelli: Select NEBBIA, Loft Cream, Sunston Baugi, Sunstone Freya; formato 60x120 cm

---

## **Terrazze:**

Pavimento galleggiante marca “Energie Ker” o similare; piastrelle in Gres Porcellanato formato 60x60 cm

---

## **Cantina in muratura:**

Le divisioni interne delle cantine saranno realizzate interamente in muratura

---

## **Bagni e docce:**

GSG LIKE e RUBINETTERIA PAFFONI

---

---

Vaso:

GSG sospeso Like senza brida con sistema di scarico Smart Clean (36 x 48,5 cm)

---

Bidet:

GSG sospeso Like (36 x 48,5 cm)

---

Rubinetteria:

Paffoni serie Red

---

Doccia:

Piatto doccia “AGHA” in resina serie shave (antimacchia, antisdruciolo e antibatterico)  
spess. 27 mm. bianco

---



Loft Cream



Select Nebbia



Sunstone Baugi



Sunstone Freya

EnergieKer

**ENERGIEKER**

Vaso



Bidet



**GSG**  
CERAMIC DESIGN

Rubinetteria



Doccia



paffoni

The logo for Paffoni features a stylized graphic of five curved, overlapping shapes resembling petals or leaves above the brand name "paffoni" in a bold, lowercase sans-serif font.

agha

---

Modello:

ERNESTOMEDA “One 80”

---

Piano di lavoro:

Piano di lavoro in quarzo e colore Basic Gardenia \_QUA

---

Apparecchi ed accessori:

- Lavastoviglie: SIEMENS SN63HX01TH iQ300 o similare
  - Piano cottura: SIEMENS EH60IBEB6E iQ100 o similare, piano cottura a induzione
  - Forno: SIEMENS HB334A0SOC iQ300 o similare, forno da incasso
  - Frigorifero: SIEMENS KI86VVSEOH iQ300 o similare, combinazione frigorifero con area di congelamento
  - Aspirazione: DIVINA Sensor XA60, A90 e A120
  - Lavello: Lavello FRANKE Largo LAX 110-45
-

**01** **Progetto Cucine**  
**Cucine P4 - 4.5 locali**

- 02 Dotazioni Cucina
- 03 Elettrodomestici



Ernestomeda One80,  
Tipologia per 4.5 locali



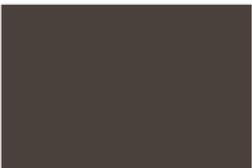
01 Progetto Cucine

**02 Dotazioni Cucina**

03 Elettrodomestici

02 Dotazioni Cucina: **TUTTE LE TIPOLOGIE**

Finiture:



Ante Hi Melamine  
Grigio Fossile



Piano di lavoro sp. 2 cm  
Quarzo Gardenia Basic



Struttura  
Metalgrey



Gola  
finitura Acciaio



Zoccolo h. 7 cm  
finitura Acciaio



Schiene  
Quarzo Gardenia Basic

Elementi:



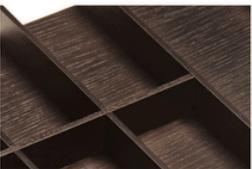
Rubinetto FRANKE  
Lina L con boccaglio estraibile



Lavello FRANKE  
Largo LAX 110-45



Pattumiera FRANKE  
Solo 60 con coperchio



Portaposate  
Combiline



Illuminazione sottopensile  
Stripen Ground per fondo

01 Progetto Cucine

02 Dotazioni Cucina

**03 Elettrodomestici**



**IQ300**  
Frigoriferi combinati con  
area di congelamento in  
basso integrabile, 177,2 x  
54,1 cm, cerniera a traino  
KIR6VSE0H

**Prestazioni e consumo**

- CoolerBox ultra isolato: 261 l
- Consumo annuale di energia (kWh): 229
- Classe climatica: SN-ST
- Altezza prodotto: 177,2 cm

**Design**

**Comfort & sicurezza**

- Regolazione elettronica della temperatura, leggibile attraverso LED
- 1 compressore / 1 ciclo freddo
- SuperSilence®
- SuperFreeze® yes
- Allarme porta aperta congelat.: acustico

**Vantaggi frigorifero**

- Cassettiere con comparto frigorifero: 163 l
- 4 ripiani in vetro infrangibile, di cui 3 regolabili in altezza
- 1 ripiano per bottiglie, dimensioni
- 3 balconini controporta
- Ripiano per bottiglie

#### Sistema freschezza

- 1 cassetto hyperFresh con regolazione umidità, mantiene frutta e verdura fresche più a lungo

**Vano congelatore**

- Capacità utile del vano congelatore: 84 l
- Capacità di congelamento (kg/24h): 4,2
- Temperatura di congelazione in caso di disfunzione: 9 h
- 3 cassetti trasparenti, di cui 1 Big Box

#### Dimensioni apparecchio

- Dimensioni: A 177 x L 54 x P 55 cm
- Altezza prodotto: 177,2 x L 54 x P: 177,5 cm x 56,0 cm x 55,0 cm

#### Informazioni tecniche

- Cerniere a destra, invertibili
- 220 - 240 V

#### Accessori

- 3 x Portasovra
- Vassoi cubetti ghiaccio



**IQ300**  
Lavastoviglie slim a  
scomparsa totale, 60 cm  
SN3H0X1TH

**Prestazioni e consumo**

- Classe di efficienza energetica\*: D
- Energia / Acqua: 84 kWh / 9 litri
- Capacità: 13 coperti
- Durata programma: 1:40 (h:min)
- Livello sonoro: 49 dB(A) re 1 pW
- Classe di efficienza di rumore: C

**Programmi e opzioni**

- 8 Programmi: 30 °C, Auto 45-65°, Intensiv 70 °C, Sams Express Th, Speed 45°, Favourites
- Preparazione
- 4 Programmi supplementari: Inizio a distanza, zommobilmente, Mezzo carico, vassoi/utensili Plus
- Programma manutenzione
- Funzione aggiuntiva transito Step Home Connect, HygienePlus, Silence on demand

#### Tecnologia lavaggio

- Scambio d'aria calore
- AquaStop™
- doseAssist
- iQdrive™ motore
- Autoclavaggio di pulizia
- Sistema di filtri autopulenti con ondulazione a 3 livelli

#### Indicazione e funzionamento

- Dimensione del prodotto (HxLxP): 81,5 x 59,8 x 55 cm

#### Sistema di lavaggio

- Cassetti variFlex
- Cestello superiore regolabile in altezza con 3 posizioni
- Ruote con scomparto facile sul cestello inferiore
- Cestello inferiore con blocco (lock/Stopper) per evitare che fuoriesca dalle guide.
- Graffie abbattibili nel cestello superiore (2x)
- Graffie abbattibili e diverse nel cestello inferiore (2x)
- Ripiano colletti nel cestello superiore
- Cestello variabile per posate nel carrello inferiore
- Ripiano per tazze nel cestello superiore (2x)

#### Indicazioni e funzionamento

- Home Connect - capabile via WLAN
- Operazione Comandi a scomparsa
- Istruzioni di lavato in chiaro (inglese)
- Indicazione stato lavaggio
- Indicazione tempo residuo (min.)
- Segnalatore acustico di fine programma
- Programma lavaggio auto (1-24 h)

#### Sicurezza

- aquafilter®: una garanzia Siemens Elettrodomestici per danni causati dall'acqua in grado del dispositivo\*
- Protezione vetro

#### Dimensioni

- Protezione contro il vapore



**IQ100**  
Piano cottura a induzione, 60 cm, Nero,  
EH601BEBE

• 60 cm; spazio per 4 pentole o padelle.

#### Flessibilità delle zone di cottura

- Zona di cottura davanti a sinistra: 180 mm, 1.8 kW
- Zona posteriore sinistra: 180 mm, 1.8 kW (potenza max 3.1 kW)
- Zona posteriore destra: 145 mm, 1.4 kW (max power 2.2 kW)
- Zona anteriore posteriore destra: 210 mm, 2.2 kW (max power 3.7 kW)

#### Caratteristiche principali

- TouchControl & (Easy Touch): TouchControl semplice gestione della potenza e dei programmi.
- 17 livelli di potenza: controllo preciso del calore grazie a 17 livelli di potenza
- Funzione "End of cooking": spegne automaticamente il piano di cottura alla fine del cooking zone al termine del time set (e.g. per bollire).
- Control Lock Timer: Al termine del tempo impostato (ad esempio per la pasta) suona un allarme.

#### Ripristino di tempo ed efficienza

- Funzione powerBoost per ogni zona di cottura a induzione
- I più potenza per far bollire l'acqua più velocemente.

- Quick-Start funzione: all'accensione, il piano di cottura seleziona automaticamente la zona di cottura con le più potenza disponibili.
- reStart funzione: in caso di spegnimento involontario, ripristinare tutte le impostazioni predefinite, includendo il piano cottura entro 4 secondi.
- Spegnimento rapido: spegnere immediatamente una zona di cottura con un solo tocco.

#### Design

- Incasso a filo

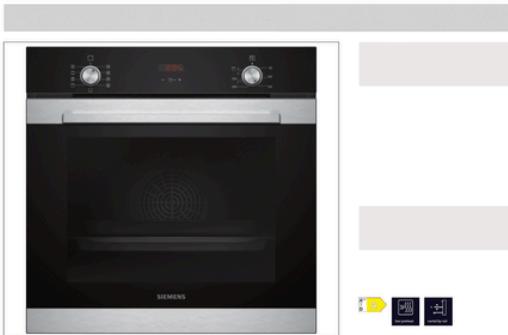
#### Sicurezza

- Indicatore di calore residuo per ogni zona: indica quando le zone sono ancora calde.
- Sbloccando la porta prima dell'accensione accendente del piano cottura.
- Interruttore principale: spegnerne tutte le zone di cottura e il ventilatore.
- Interruttore di sicurezza: il piano si spegne automaticamente se non ci sono interazioni con esso.

#### Installazione

- Misurazioni: (AxAxP mm): 56 x 572 x 512
- Dimensione della nicchia richiesta per installazione (AxAxP mm): 56 x 576 x 516
- Min. distanza dal top della cucina: 16 mm
- Cavo collegato: 7.4 kW
- Funzione powerManagement: limita la potenza massima se necessario (dipende

- dalla protezione dei fusibili dell'impianto elettrico).
- Cavo di alimentazione: 1.1 m
- Distanza minima da materiali plastica, granito o materiale sintetico. Per altri materiali è necessario verificare l'idoneità con il produttore del piano di lavoro.



**IQ300**  
Forno da incasso, 60 x 60 cm, Acciaio inox  
HB334A080C

- Illuminazione interna alogena
- Ventilatore di raffreddamento

#### Accessori

- 1 x Griglia combinata, 1 x Leccarda universale smaltata

#### Ambiente e Sicurezza

- Porta di sicurezza comfort max: 40 °C (Massimo valore della temperatura del forno / riscaldamento superiore e inferiore dopo 1 ora di centrale della finestra)
- Scorrimento della finestra

#### Informazioni tecniche

- Potenza max. assorb. (eletr.): 3.6 kW
- Classe energetica: classe energetica (acc. EU Nr. 020/14). A
- Consumo energetico per ciclo durante funzionamento inferiore: 0.11 kWh
- Consumo energetico per ciclo durante funzionamento verticale: 0.11 kWh
- Numero di gradi: 1
- Tipi di funzionamento: elettrica
- Volume della cavità: 71 l

#### Sicurezza

- Dimensioni apparecchi (AxLxP): 595 mm x 595 mm x 595 mm
- Dimensioni nicchia (AxAxP): 585 mm x 595 mm x 560 mm - 568 mm x 550 mm
- Si prega di fare riferimento alle quote d'installazione mostrate nel diagramma tecnico



## DIVINA SENSOR

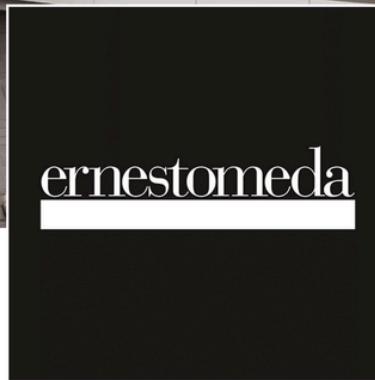
DIVINA SENSOR X A60 cod. 110.0462.332  
 DIVINA SENSOR X A90 cod. 110.0462.333  
 DIVINA SENSOR X A120 cod. 110.0462.335



ATTIVAZIONE AUTOMATICA AD UNA TEMPERATURA PREDEFINITA.

CARATTERISTICHE FEATURES	PRESTAZIONI PERFORMANCES	ACCESSORI ACCESSORIES
<b>Finitura</b> Finish	<b>Velocità</b> Speed	<b>Cod. 112.0157.243</b> F9 Cartuccia carbone attivo Charcoal Filter
- Acciaio inox Aisi430	1 2 3 INT	
<b>Comandi</b> Controls	<b>Capacità di aspirazione a punto IEC</b> Air capacity IEC point	<b>Cod. 112.0185.276</b> FL19 Cartuccia carbone attivo Long Lasting Charcoal Filter Long Lasting
Led Elettronici Electronic Led	290 455 600 670	
<b>Illuminazione</b> Lighting	<b>Pressione</b> Pressure	
2 LED	370 440 480 490	
<b>Filtro antigrasso</b> Autopontante lavabili in lavastoviglie	<b>Potenza assorbita</b> Input	
Grease filter Cassettes dishwasher safe	135 170 215 250	
<b>Ø uscita aria</b> Ø of air outlet	<b>Rumorosità</b> Noise level	
150 / 120 mm	52 62 68 70	
<b>Larghezza</b> Width		
560 / 860 / 1160 mm		

122 / FABER



Arredo Più International s.a.

Via Balestra n. 5

6900 Lugano

+41 091 994 16 16



Gruppo Mongreno



PROMOTORE: N.E.L.



Per info: [www.zenitrealstate.ch](http://www.zenitrealstate.ch)  
[info@zenitrealstate.com](mailto:info@zenitrealstate.com)  
+41 78 746 19 96

CONSULENZA ALLA DL



[www.antorini.ch](http://www.antorini.ch)

COMMERCIALIZZAZIONE

**Zenit**  
immobiliare

[www.zenitrealstate.ch](http://www.zenitrealstate.ch)