



RESIDENZA SUNSET
STABIO



N.B.:

la presente brochure di vendita e le informazioni in essa contenute sono puramente indicative e non costituiscono in nessun caso elemento contrattuale.
Per le specifiche tecniche, le superfici e le finiture dei singoli appartamenti farà stato il descrittivo esecutivo.

Tutte le immagini, compresi i rendering e le planimetrie, contenute nel presente documento sono pubblicate al solo fine illustrativo.

Indice

- **Stabio**
 - La città
 - Collegamenti
 - Formazione
- **Ubicazione**
- **Il progetto**
- **La residenza**
- **Layout generale**
 - Piano interrato
 - Piano terreno
 - Primo piano
- **Le ville**
 - Dotazioni e impianti
 - Sostenibilità energetica
- **Gli interni**
 - Bagni e cucine
 - Finiture
 - Interior Design
- **Superfici locali**
 - Piano interrato
 - Piano terreno
 - Primo piano
- **Superfici di vendita**
 - Listino Prezzi





Stabio

La città

Un arco di colline boschive a sud e a ovest, incorniciato dalle ultime montagne delle Prealpi a est e a nord, chiude la pianura del Mendrisiotto.

A breve distanza da importanti centri come Lugano, Como e Varese, questa piccola area, grazie alla rapida evoluzione delle infrastrutture di comunicazione, è diventata un'importante via di transito sia commerciale che turistico.

Là dove un tempo si estendevano i campi più fertili e la pianura lascia spazio alle colline che segnano il confine con l'Italia, sorge Stabio. Un angolo di terra che si incunea nel territorio italiano e confina con il comune di Mendrisio. Il paese è servito da due valichi doganali, situati rispettivamente nelle frazioni di Gaggiolo e San Pietro.

Con una superficie di 612 ettari e un'altitudine di circa 355 metri sul livello del mare, Stabio si sviluppa tra ampie pianure, spesso coltivate, come quelle di Santa Margherita, e dolci colline ricoperte di boschi e prati, tra cui spiccano Montalbano e Bella Cima.

Collegamenti

Grazie ad un'estesa rete di autobus e treni (FFS/Autopostale) è possibile raggiungere Stabio, sia dai principali centri cantonali (Bellinzona e Lugano) che quelli subito oltre confine (Como e Varese), in modo più economico, comodo e sicuro.

Viaggiare con i mezzi pubblici permette di ridurre lo stress da traffico e di risparmiare perché i biglietti e gli abbonamenti costano meno della benzina. Oltre a ciò, costituiscono i mezzi di trasporto più sostenibili poiché riducono le emissioni di gas ad effetto serra.

Formazione

Stabio offre un sistema educativo completo e di qualità, ideale per le famiglie che desiderano un ambiente formativo eccellente per i propri figli.

Il Comune dispone di istituti scolastici moderni che comprendono la Scuola dell'Infanzia, la Scuola Elementare e la Scuola Media, garantendo un percorso didattico continuo e ben strutturato per gli studenti.

Oltre al curriculum standard, sono disponibili servizi extrascolastici come pre-asilo, asilo nido e colonie diurne estive, che supportano le famiglie nelle esigenze quotidiane.



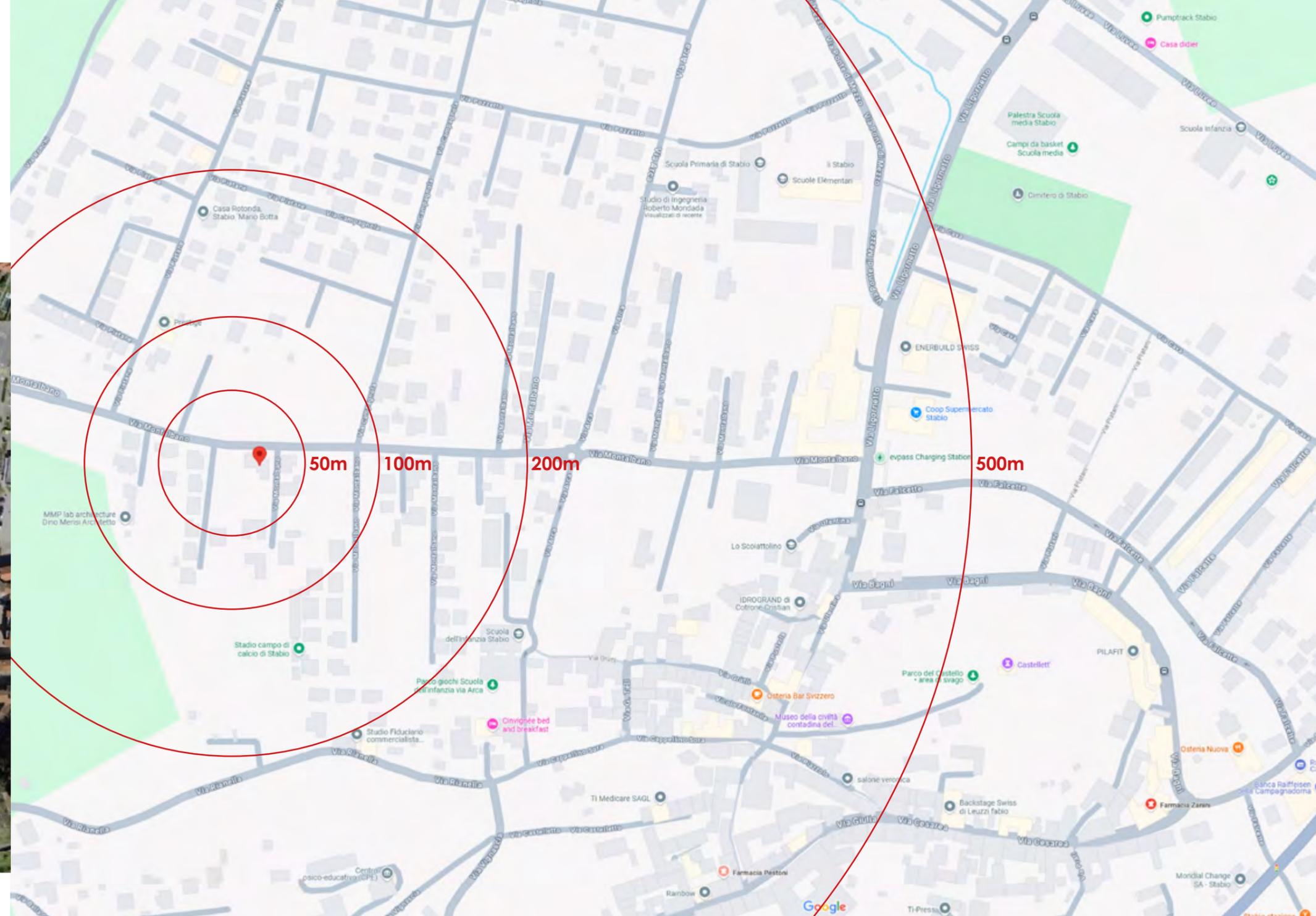
Ubicazione

La Residenza Sunset si trova a pochi minuti a piedi dal nucleo storico di Stabio e dai principali servizi, tra cui il municipio, il supermercato Coop, la scuola primaria e la scuola dell'infanzia.

L'accesso al complesso è situato in via Montalbano, a circa 500 metri dalla fermata dell'Autopostale linea 523.

Distanze di percorrenza dai principali servizi

Stadio campo di calcio	m 300
Scuola dell'infanzia	m 400
Supermercato Coop	m 550
Fermata Autopostale	m 550
Municipio di Stabio	m 550
Scuola primaria	m 700
Farmacia	m 750
Scuola media	m 900
Ufficio postale	m 1000
Stazione ferroviaria	m 2400





Il progetto

Il complesso è composto da cinque unità abitative autonome ed è caratterizzato da un design moderno ed elegante.

Ogni unità si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre a un piano interrato dedicato a locali accessori, offrendo spazi abitativi ben distribuiti e funzionali.

L'accesso ai garage e ai posti auto esterni avviene direttamente dalla stradina privata.

Grazie all'ottima esposizione e alle ampie vetrate, gli ambienti risultano particolarmente luminosi.

Il layout degli interni è stato progettato con soluzioni architettoniche innovative, così da garantire spazi funzionali, efficienti e facilmente arredabili.

Le finiture, selezionate con cura sia per gli interni che per gli esterni, offrono un perfetto equilibrio tra estetica, qualità e durabilità nel tempo.

Infine, il complesso è dotato di impianti tecnologici di ultima generazione, progettati per ottimizzare i consumi energetici e ridurre l'impatto ambientale, assicurando un'abitazione moderna, efficiente e sostenibile.



La residenza

La Residenza Sunset è composta da cinque unità residenziali disposte su due livelli fuori terra: quattro abitazioni da 5½ locali, ciascuna con doppio garage privato e un'unità da 4½ locali con doppio posto auto esterno.

Ogni villetta dispone inoltre di un piano interrato, dove si trovano il locale tecnico, la lavanderia e altri locali disponibili. A completare ogni unità abitativa vi è un giardino privato, ideale per momenti di relax all'aperto.

La costruzione segue un sistema di tipo tradizionale, con pareti e solette in calcestruzzo armato e cotto portante. I muri perimetrali sono rivestiti con isolamento a cappotto e finitura minerale, mentre le suddivisioni interne sono realizzate in cartongesso a secco.

Ogni villetta è completamente isolata termicamente e acusticamente dalle altre, assicurando indipendenza e tranquillità ed è energeticamente autonoma, grazie a un impianto di riscaldamento con pompa di calore aria-acqua individuale.

Un sistema fotovoltaico installato sul tetto contribuisce alla produzione di energia rinnovabile e all'ottimizzazione dei consumi.



Layout generale

Piano interrato

VILLA A

4 ½ locali

- Locale tecnico
- Locale lavanderia
- Locale deposito
- Cantina/Disponibile

VILLA B

5 ½ locali

- Locale tecnico
- Locale lavanderia
- Cantina/Disponibile

VILLA C

5 ½ locali

- Locale tecnico
- Locale lavanderia
- Cantina/Disponibile

VILLA D

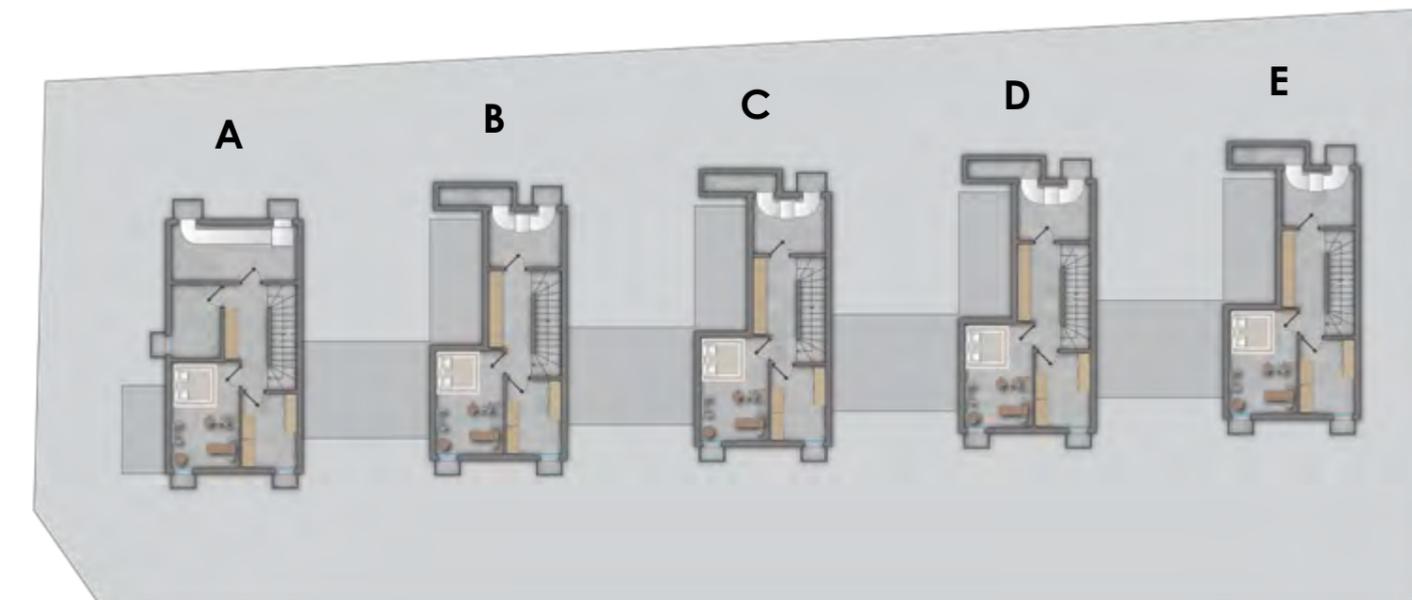
5 ½ locali

- Locale tecnico
- Locale lavanderia
- Cantina/Disponibile

VILLA E

5 ½ locali

- Locale tecnico
- Locale lavanderia
- Cantina/Disponibile



Piano terreno

VILLA A

- 4 ½ locali
- Ingresso
- Cucina
- Soggiorno/Pranzo
- WC Ospiti

VILLA B

- 5 ½ locali
- Ingresso
- Cucina
- Soggiorno/Pranzo
- WC Ospiti
- Studio/Camera ospiti

VILLA C

- 5 ½ locali
- Ingresso
- Cucina
- Soggiorno/Pranzo
- WC Ospiti
- Studio/Camera ospiti

VILLA D

- 5 ½ locali
- Ingresso
- Cucina
- Soggiorno/Pranzo
- WC Ospiti
- Studio/Camera ospiti

VILLA E

- 5 ½ locali
- Ingresso
- Cucina
- Soggiorno/Pranzo
- WC Ospiti
- Studio/Camera ospiti



Primo piano

VILLA A

- 4 ½ locali
- Camera padronale
- Bagno padronale
- 2 camere ragazzi
- Bagno camere

VILLA B

- 5 ½ locali
- Camera padronale
- Bagno padronale
- 2 camere ragazzi
- Bagno camere

VILLA C

- 5 ½ locali
- Camera padronale
- Bagno padronale
- 2 camere ragazzi
- Bagno camere

VILLA D

- 5 ½ locali
- Camera padronale
- Bagno padronale
- 2 camere ragazzi
- Bagno camere

VILLA E

- 5 ½ locali
- Camera padronale
- Bagno padronale
- 2 camere ragazzi
- Bagno camere



Le ville

Le nostre ville offrono un'eleganza senza tempo, abbinata a soluzioni tecnologiche all'avanguardia per il massimo comfort abitativo. Ogni unità dispone di un giardino privato e di un garage doppio, oppure, per la Villa A, di due posti auto esterni. Gli ambienti sono rifiniti con materiali di qualità e dettagli di standing medio-alto.

Dotazioni e impianti

- Infissi in PVC o alluminio con triplo vetro basso emissivo per un eccellente isolamento termico e acustico.
- Frangisole in alluminio a lamelle orientabili con comando elettrico per una protezione solare ottimale.
- Riscaldamento e raffrescamento a pavimento, regolabile tramite termostati in ogni locale (eccetto bagni, come da normativa RUn).
- Deumidificatore nella zona giorno, integrato con il sistema di raffrescamento per un comfort climatico ideale.
- Impianto elettrico tradizionale con allacciamento fibra ottica FTTH nel soggiorno e prese di rete RJ45 in ogni camera da letto.
- Predisposizione per colonna lavatrice/asciugatrice nel locale lavanderia al piano interrato.

Sostenibilità energetica

Le ville sono inoltre dotate di un impianto fotovoltaico integrato in una comunità energetica (RCP), che garantisce numerosi vantaggi tra cui risparmio minimo del 20% sui consumi domestici e della termopompa rispetto alle tariffe dell'azienda locale, guadagno derivante dalla locazione della superficie del tetto, incremento del valore immobiliare, monitoraggio in tempo reale dei consumi, gestione e manutenzione senza costi aggiuntivi per la proprietà e bilanciamento intelligente per la ricarica dei veicoli elettrici.



*La personalizzazione di impianti e/o finiture extra capitolato è soggetta a supplemento.

Gli interni

Bagni e cucine

Le cucine, complete di elettrodomestici, includono:

- Lavastoviglie
- Frigorifero con congelatore
- Forno elettrico
- Cappa a filtro con carboni attivi
- Piano cottura a induzione

I bagni sono dotati di:

- Sanitari sospesi con rubinetteria cromata
- Mobile lavabo e specchio con LED
- Vasca da bagno e/o doccia
- Accessori completi

Finiture

Le finiture standard previste da capitolato, ampiamente personalizzabili*, prevedono:

- Grès porcellanato per la zona giorno e i bagni.
- Parquet nelle camere per un tocco di calore e raffinatezza.
- Porte interne in legno laccato bianco e portoncino d'ingresso in alluminio.

Interior Design

Ogni villa dispone inoltre di un progetto di arredo completo, realizzato da un interior designer specializzato.

Il pacchetto d'arredo è personalizzabile e può essere acquistato ad un prezzo esclusivo tramite partner selezionati dal promotore.

Per maggiori informazioni si rimanda alla brochure dedicata.

Superfici locali

Piano interrato

Superficie netta VILLA A

1. Atrio scala	11.10 m ²
2. Locale hobby	13.10 m ²
3. Locale deposito*	6.60 m ²
4. Lavanderia	7.45 m ²
5. Locale tecnico	12.70 m ²

***solo nella villa A**

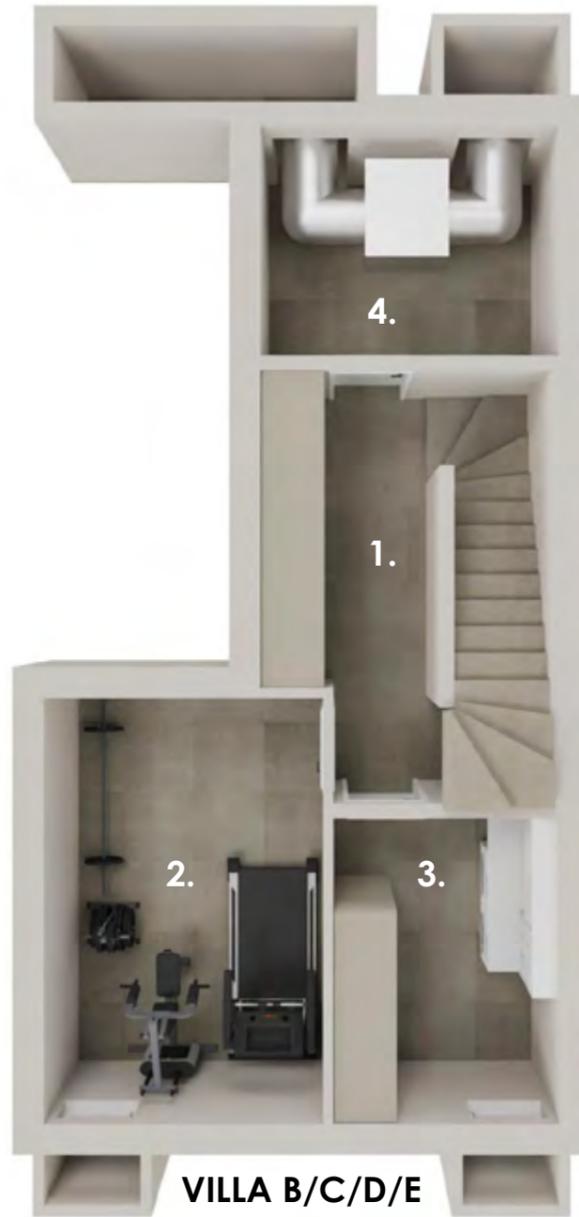
Superficie netta VILLA B / C / D / E

1. Atrio scala	11.10 m ²
2. Locale hobby	12.80 m ²
3. Lavanderia	7.45 m ²
4. Locale tecnico	7.35 m ²



VILLA A

NB: disegno non in scala



VILLA B/C/D/E

Piano terreno

Superficie netta VILLA A

1. Ingresso	5.65 m ²
2. Cucina / pranzo / living	43.30 m ²
3. WC ospiti	3.25 m ²

Superficie netta VILLA B / C / D / E

1. Ingresso	5.65 m ²
2. Cucina / pranzo / living	43.30 m ²
3. WC ospiti	2.85 m ²
4. Stanza ospiti/hobby*	12.00 m ²

***locale non presente nella villa A**

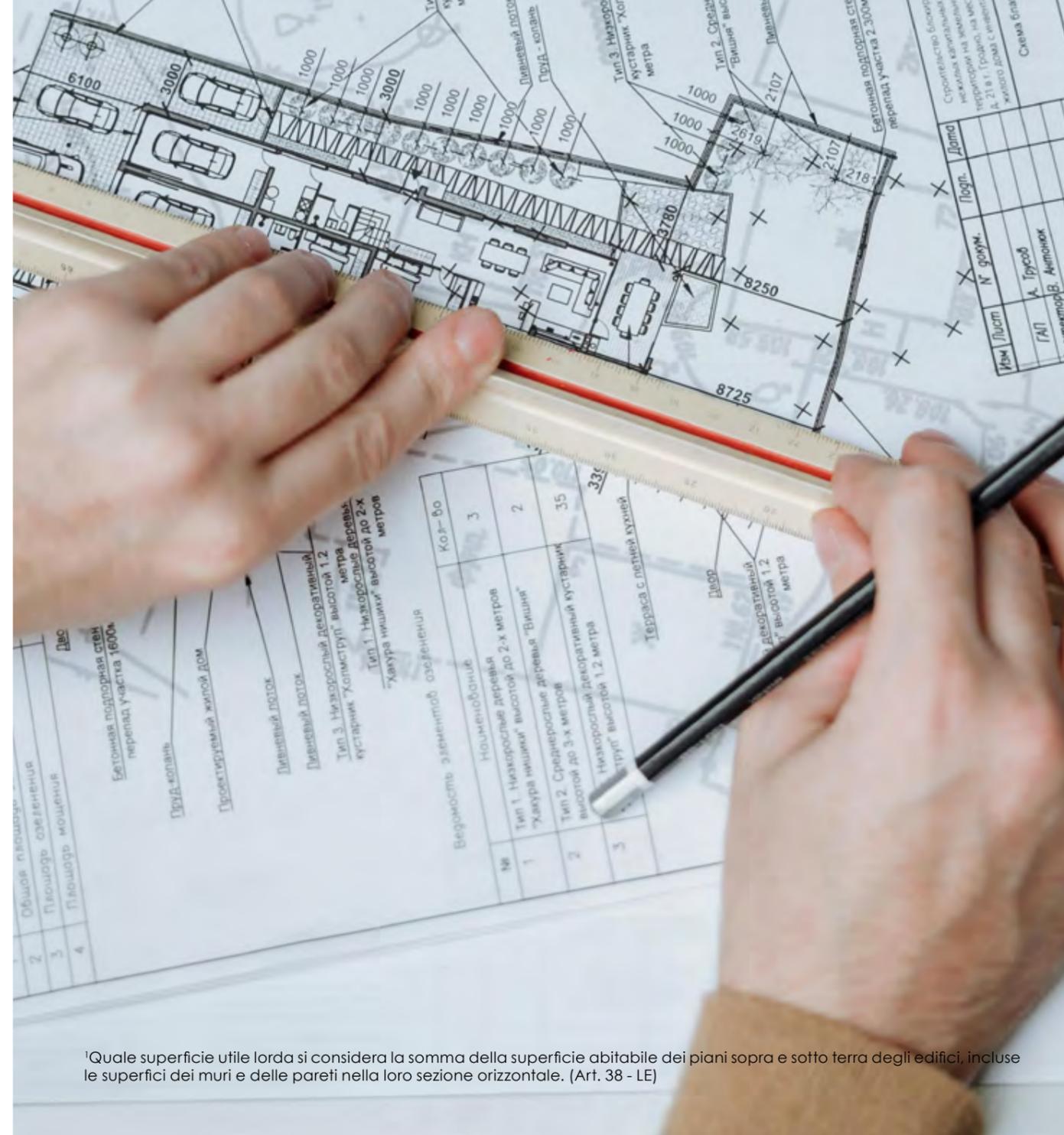


NB: disegno non in scala

Primo piano

Superficie netta VILLA A / B / C / D / E

1. Corridoio	3.40 m ²
2. Camera padronale	17.80 m ²
3. Bagno padronale	5.35 m ²
4. Camera ragazzi	12.40 m ²
5. Camera ragazzi	12.40 m ²
6. Bagno camere	4.40 m ²



Superfici di vendita

VILLA A

• Superficie utile lorda ¹ :	144.00 m ²
• Interrato:	63.80 m ²
• Giardino privato:	65.00 m ²

VILLA B

• Superficie utile lorda ¹ :	155.80 m ²
• Interrato:	50.00 m ²
• Giardino privato:	63.00 m ²

VILLA C

• Superficie utile lorda ¹ :	155.80 m ²
• Interrato:	50.00 m ²
• Giardino privato:	70.00 m ²

VILLA D

• Superficie utile lorda ¹ :	155.80 m ²
• Interrato:	50.00 m ²
• Giardino privato:	76.00 m ²

VILLA E

• Superficie utile lorda ¹ :	155.80 m ²
• Interrato:	50.00 m ²
• Giardino privato:	138.00 m ²

NB: disegno non in scala

¹Quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie abitabile dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. (Art. 38 - LE)



Listino Prezzi

	SUL fuori terra	SUL interrato	Giardino	Posti Auto	Prezzo di vendita
VILLA A	144.00 m ²	63.80 m ²	65.00 m ²	2 posteggi esterni	1'080'000.- CHF
VILLA B	155.80 m ²	50.00 m ²	63.00 m ²	Box doppio	1'150'000.- CHF
VILLA C	155.80 m ²	50.00 m ²	70.00 m ²	Box doppio	1'150'000.- CHF
VILLA D	155.80 m ²	50.00 m ²	76.00 m ²	Box doppio	1'150'000.- CHF
VILLA E	155.80 m ²	50.00 m ²	138.00 m ²	Box doppio	1'170'000.- CHF





RESIDENZA
SUNSET

STABIO

UFFICIO VENDITE

Residenza Sunset SA

Corso San Gottardo 106, 6830 CHIASSO

telefono: 091 695 80 40

info@residenzasunset.ch

www.residenzasunset.ch



IMPRESA BARELLA SA



N.B.:

la presente brochure di vendita e le informazioni in essa contenute sono puramente indicative e non costituiscono in nessun caso elemento contrattuale.
Per le specifiche tecniche, le superfici e le finiture dei singoli appartamenti farà stato il descrittivo esecutivo.

Tutte le immagini, compresi i rendering e le planimetrie, contenute nel presente documento sono pubblicate al solo fine illustrativo.