

IN VENDITA

SVILUPPO VAIRANO

case uni- e plurifamiliari con 4.5 locali

Via Campagnola 6575 Vairano TI

INDICE

„Ogni stanza ha la sua storia unica da raccontare, piena di ricordi. Scopri le innumerevoli possibilità che questa casa vi offre.“

Facts	- 03 -
Ambiente	- 04 -
Visualizzazioni	- 06 -
Piano della situazione	- 08 -
Case plurifamiliare a-d	- 10 -
Visualizzazioni	- 12 -
Case unifamiliare e-k	- 14 -
Visualizzazioni	- 16 -
Descrizione dell'edificio	- 18 -
Contatto	- 23 -



FACTS



inizio della costruzione
autunno 2025



inverno
2026/2027



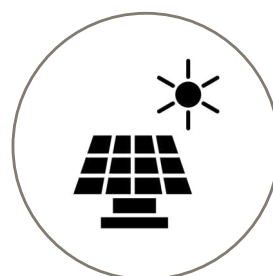
il più alto standard di
progettazione



posizione attraente
in ambiente rurale



i costi su un foglio
separato



impianto fotovoltaico per
produzione indipendente
di energia elettrica

„Grazie alla costruzione innovativa e alla tecnologia moderna, questo edificio offre sia un'elevata efficienza energetica così come una riduzione di costi operativi.“

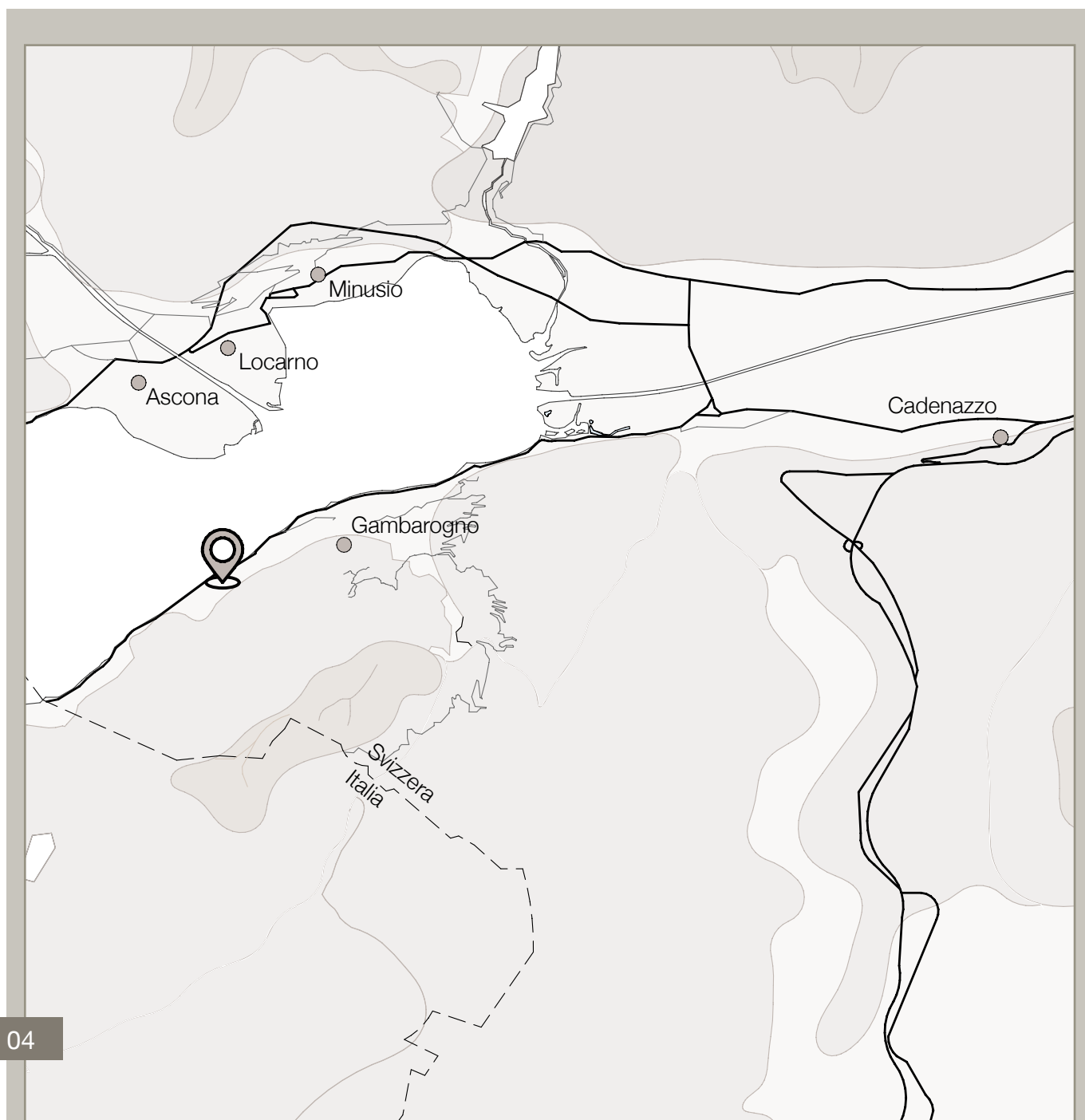
DISTANZE

Con l'auto:

Cadenazzo	ca. 12 km
Locarno	ca. 20 km
Ascona	ca. 20 km
Bellinzona	ca. 21 km

Trasporto pubblico:

Ogni mezz'ora parte un autobus dalla fermata a 150 m per la stazione ferroviaria di San Nazzaro.



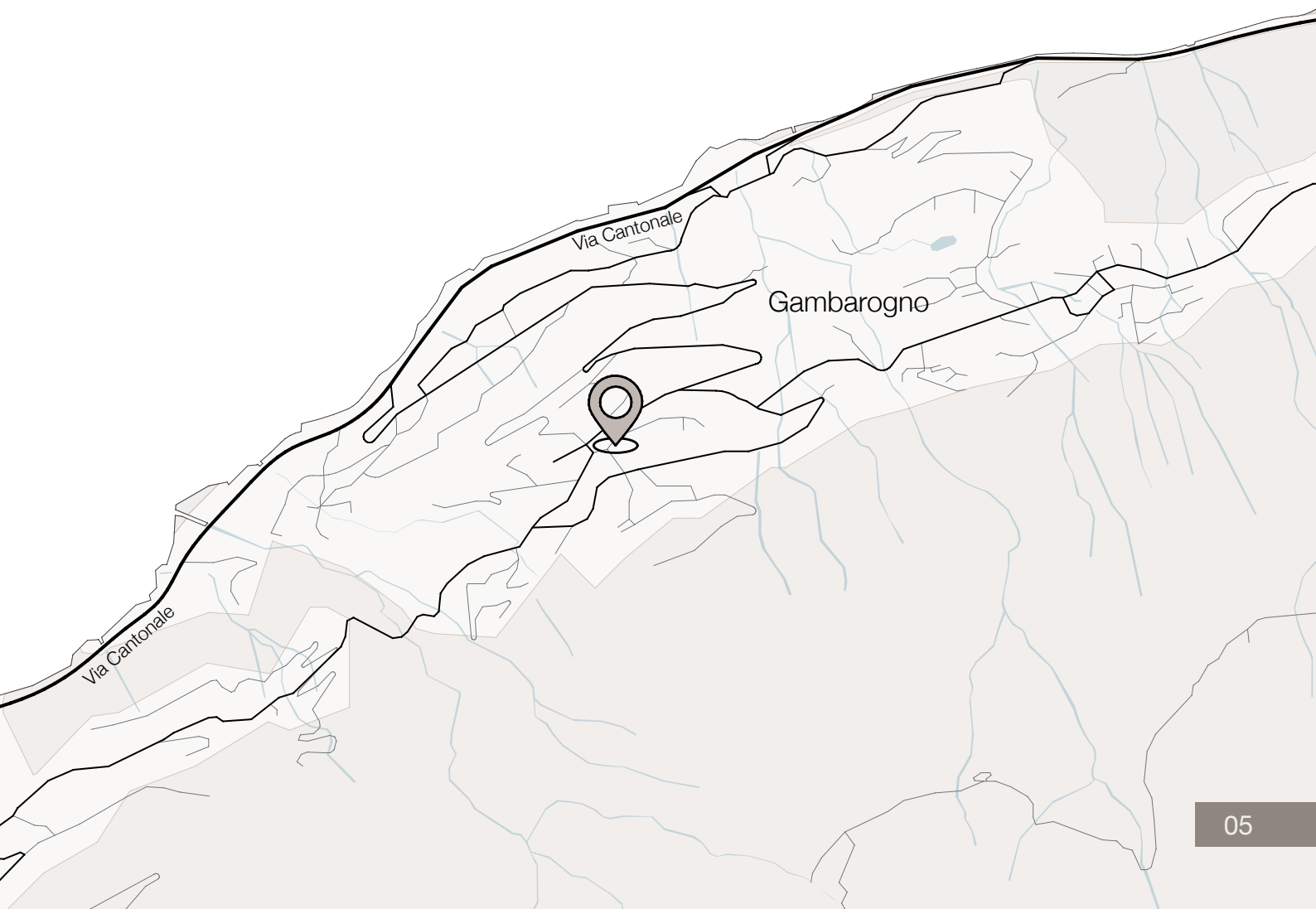
AMBIENTE

COMUNE VAIRANO

Vairano è una frazione del comune Gambarogno del cantone Ticino. Il comune conta circa 5086 abitanti. Nelle vicinanze di Vairano si trovano scuole dell'infanzia fino alle scuole medie con un'offerta per il pranzo. Il Comune offre una zona residenziale tranquilla in vicinanza del Lago Maggiore.

Vira, una parte est del Gambarogno al Lago Maggiore, offre una vasta gamma di attività per il tempo libero sia in estate che in inverno. Oltre agli sport acquatici come il nuoto e il canottaggio, si possono fare escursioni a piedi e in bicicletta sulle montagne circostanti.

„Tra la natura e il lago-
questa posizione
coniuga pace e comfort,
con tutto ciò che serve
per la vita quotidiana“





VISUALIZZAZIONI





PIANO DELLA SITUAZIONE

CASA A- K

casa a:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	158.6 m ²
area del terreno	282.0 m ²

casa b:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	158.6 m ²
area del terreno	260.0 m ²

casa c:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	158.6 m ²
area del terreno	242.0 m ²

casa d:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	158.6 m ²
area del terreno	301.0 m ²

casa e:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	152.1 m ²
area del terreno	302.0 m ²

casa f:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	152.1 m ²
area del terreno	309.0 m ²

casa e:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	152.1 m ²
area del terreno	285.0 m ²

casa f:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	152.1 m ²
area del terreno	317.0 m ²

casa g:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	152.1 m ²
area del terreno	303.0 m ²

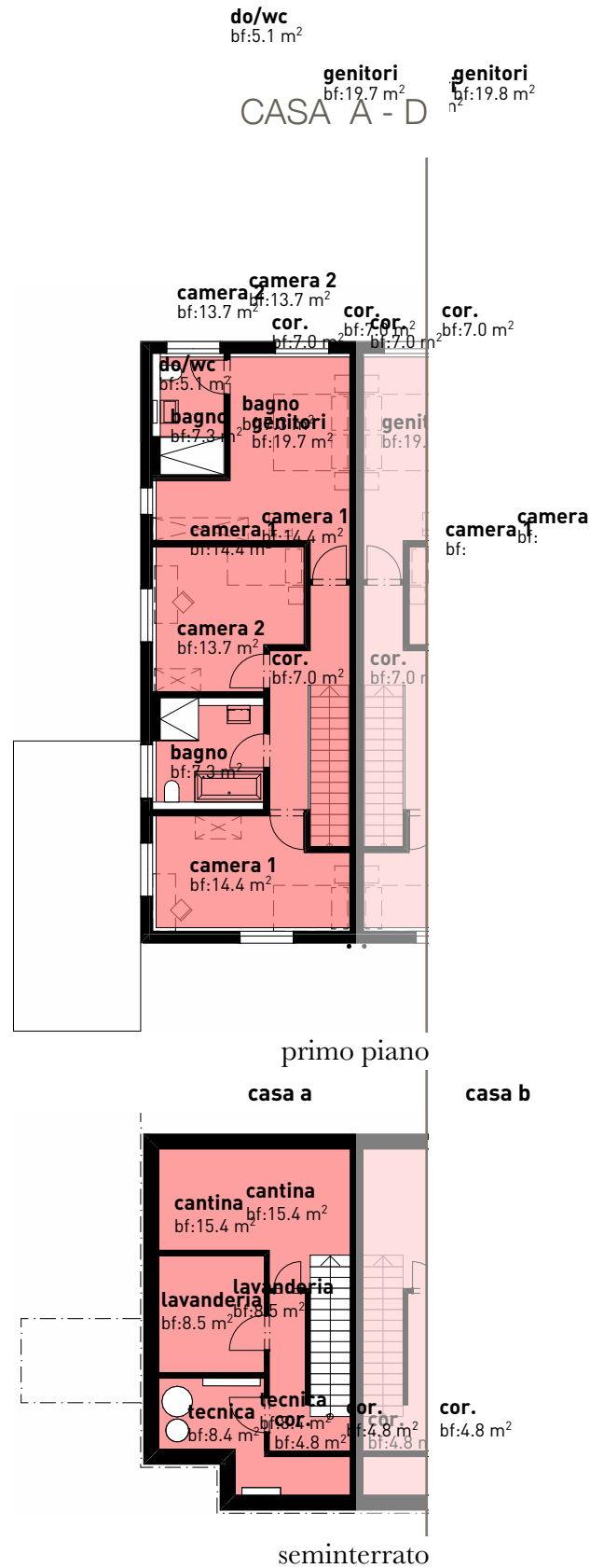
casa h:

locali	4.5
terrazza	15.3 m ²
superficie netta	152.1 m ²
area del terreno	321.0 m ²

CASA PLURI- FAMILIARE

modello a

pianoterra



facciate casa a

0 2 4 6 8 10 1:200

casa a

possibilità di una terrazza sul tetto

bozza

FACCIA

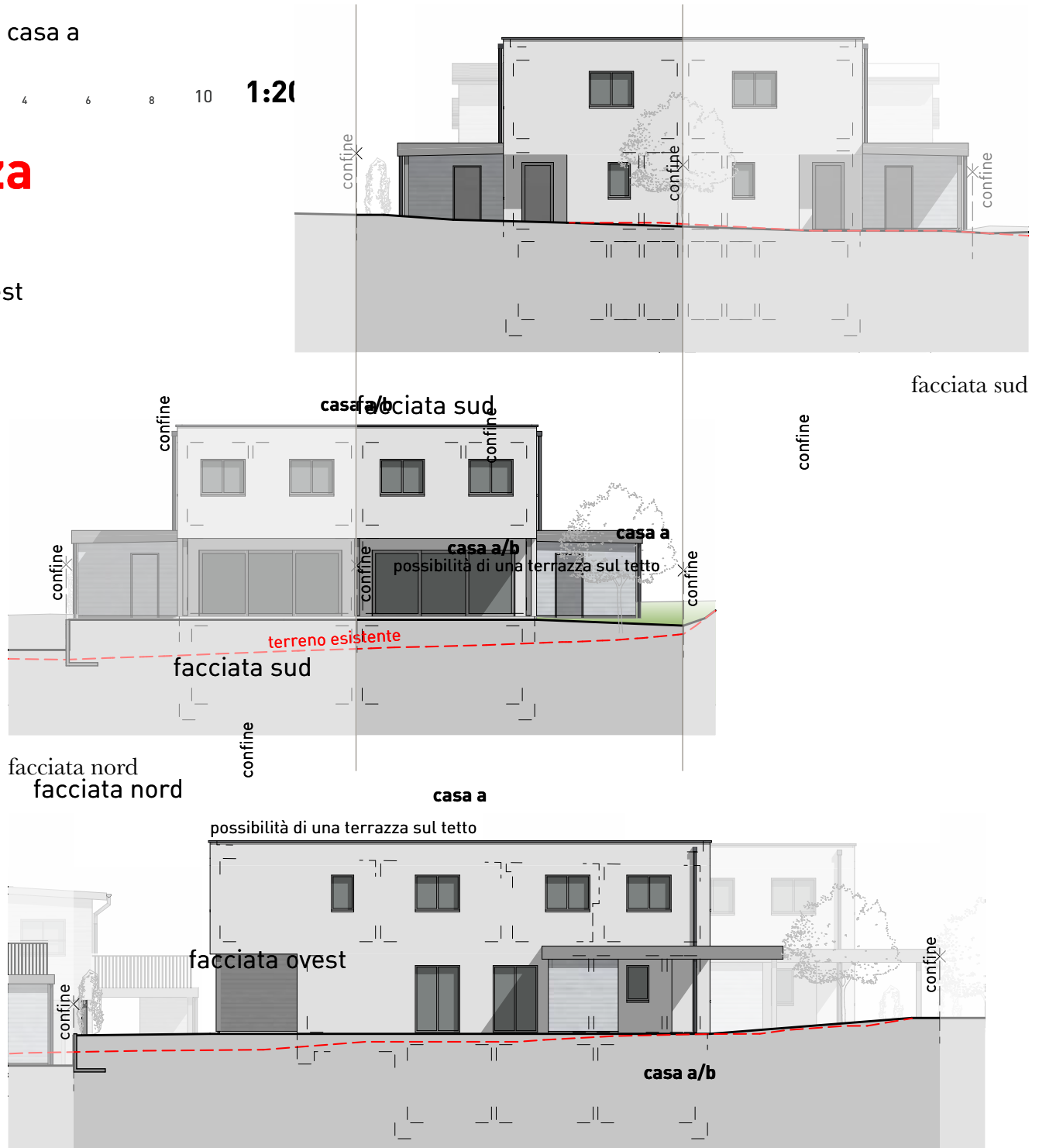
casa a/b

facciate casa a

0 confine 2 4 6 8 10 1:200

bozza

facciata ovest



facciata ovest

facciata ovest

confine

confine

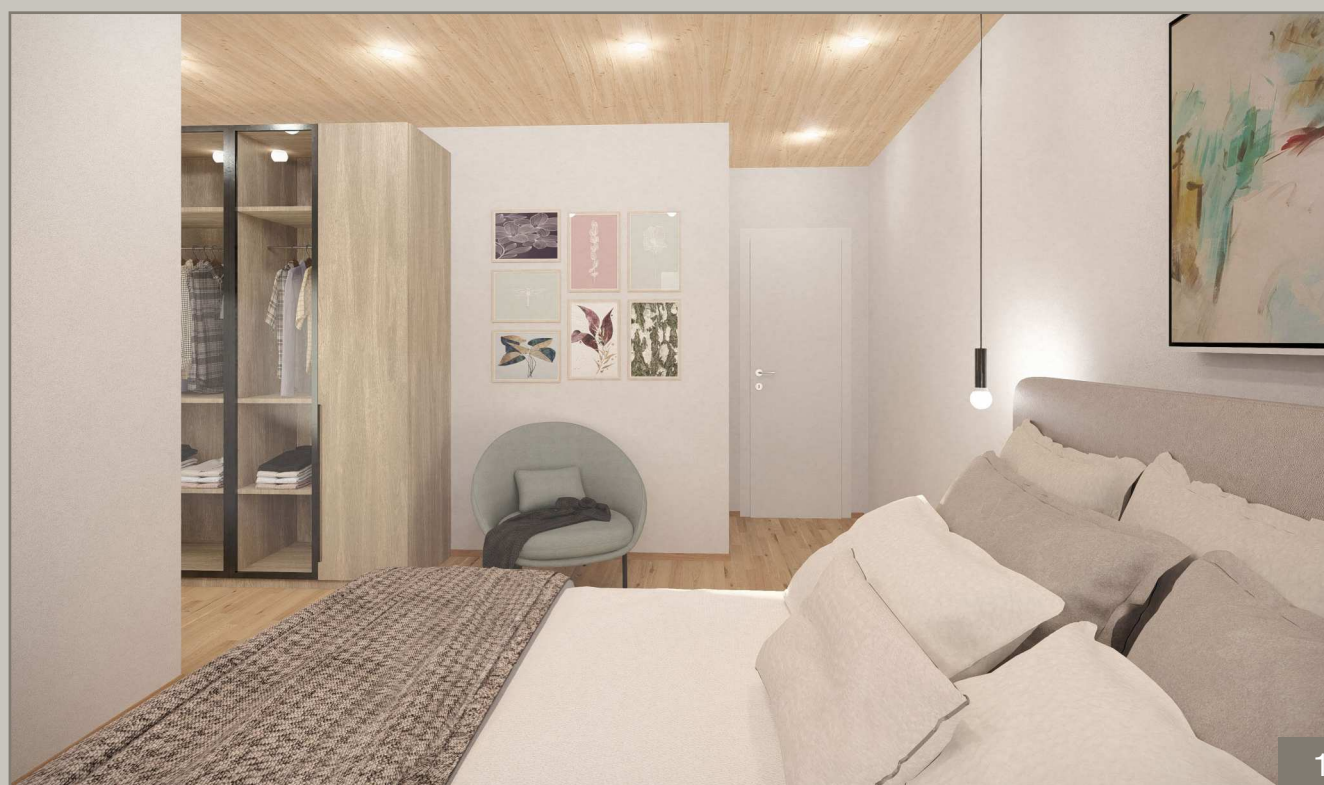
confine

terreno esistente

casa a/b

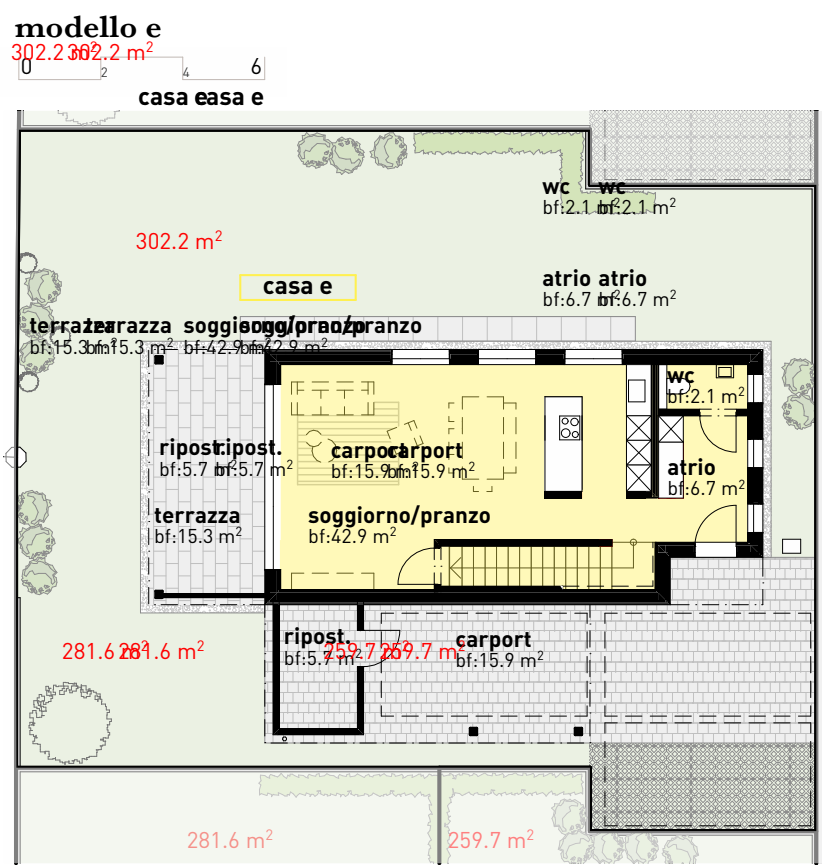


VISUALIZZAZIONI

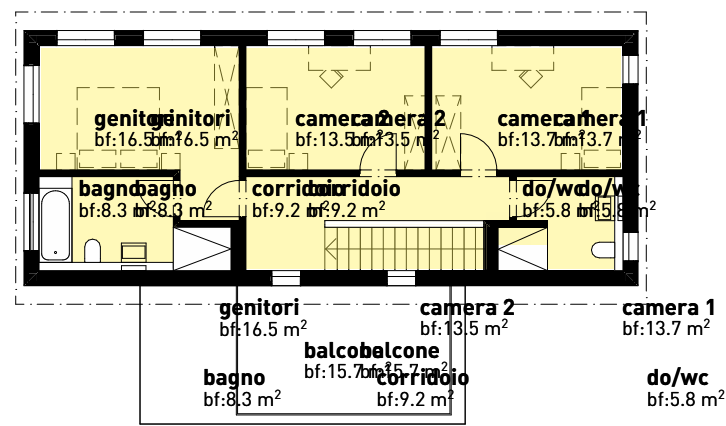


CASA UNIFAMILIARE

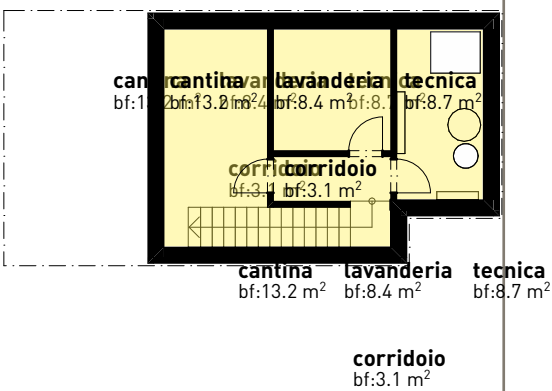
CASA E - K



pianoterra



primo piano



seminterrato

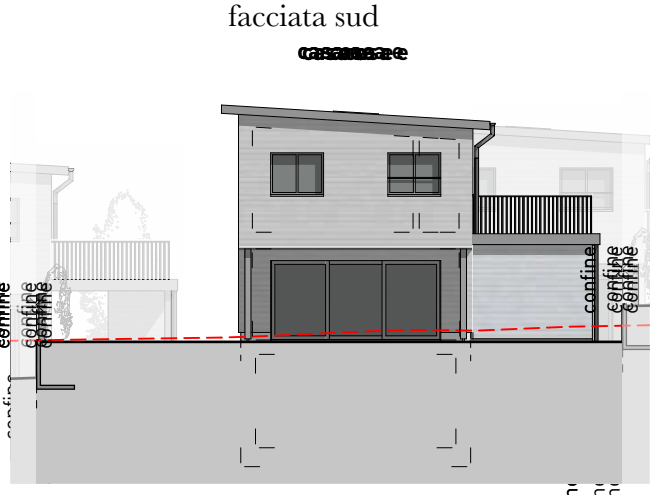
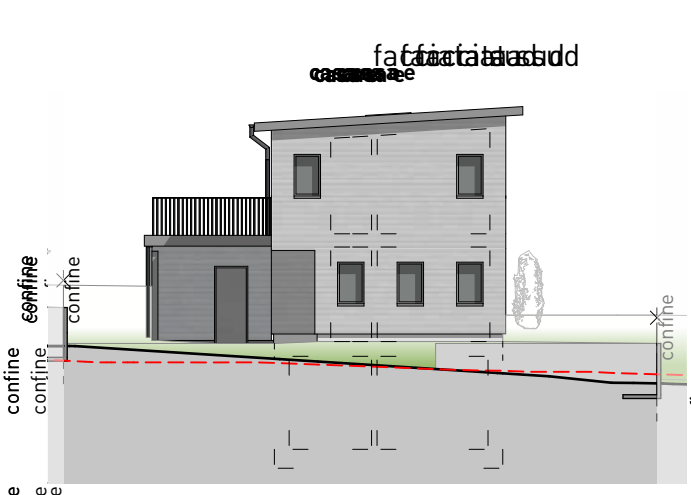
balcone
bf:15.7 m²



0 00 2 2 4 4 6 6 8 8 10 10 100 100 1:20000

0 00 2 2 4 4 6 6 8 8 10 10 100 100 1:20000

0 00 2 2 4 4 6 6 8 8 10 10 100 100 1:20000





VISUALIZZAZIONI



DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Terreno

Condotte esterne (alla proprietà) acqua potabile, elettricità, TV, telefono e canalizzazione della strada di accesso sono inclusi nel prezzo base.

Base

Il committente (Consorzio Via Campagnola) garantisce un'esecuzione del fabbricato di qualità superiore rispetto allo stato attuale della tecnica di esecuzione, moderna e secondo la descrizione seguente. La committenza si riserva di apportare cambiamenti e miglioramenti ragionevoli durante l'esecuzione, che non siano in contrasto con la descrizione che segue.

Attualmente non è ancora stata rilasciata la licenza edilizia, perciò devono essere presi in considerazione possibili cambiamenti e aggiornamenti a seguito del rilascio del permesso di costruzione.

Per motivi tecnici e giuridici il committente si riserva di modificare l'esecuzione, sempre che non sia in contrasto con la descrizione dei lavori così come prevista. L'acquirente è tenuto ad accettare questi cambiamenti se non sono di qualità inferiore.

Cambiamenti delle strutture portanti e delle condotte principali non sono possibili.

Lavori di preparazione

Preparazione del terreno e dissodamenti secondo indicazioni dell'ingegnere civile (parzialmente già avvenuta).

Esecuzione dell'accesso di cantiere provvisorio, segnalazione e manutenzione impianto cantiere con allacciamento elettricità e acqua, ed evacuazione acque luride secondo le norme vigenti. L'adattamento alle condotte esistenti è compreso nel prezzo base.

EDIFICIO

Scavo generale

Secondo indicazioni dell'ingegnere civile e le norme vigenti.

Rimozione dell'humus, scavo della fossa di costruzione e rimozione del materiale in eccesso.

Impresa di costruzione

Piastra di base:

Cemento armato spessore 25 cm,
Isolazione
termica sotto platea ca. 14 cm

Pareti esterne del seminterrato:

Cemento armato spessore 25 cm,
isolazione (secondo indicazione
ingegnere civile), con isolazione
termica esterna

Soffitto sopra il seminterrato:

Cemento armato spessore 22 cm
(secondo
indicazione ingegnere civile)

Pareti interni piano interrato:

Mattone in cotto o Mattone di
silico calcare (secondo indicazione
ingegnere civile)

Costruzione dal piano terra in su:

Costruzione in legno (incl. carport e
ripostiglio) da parte del carpentiere

Canalizzazione:

Secondo le norme e ai regolamenti
del Comune di Gambarogno e del
Canton Ticino

Facciate:

Rivestimento in legno da parte del
carpentiere, rispettivamente facciate
intonacate stabilitura 2,0 mm

„Dietro una casa ci
sono molti più fasi di
lavori di quanti ne sem-
brano e pure con ogni
dettaglio unico.“

„Una casa cresce pezzo per pezzo e ti accompagna per una gran parte della tua vita dove la puoi chiamarla casa.“

Cucina

Cucina standard moderno, incl. elettrodomestici da cucina di V-ZUG

Opere da gessatore

Tutte le pareti del piano terra e del piano superiore (tranne il passaggio della cantina nel seminterrato e tutto il seminterrato) con intonaco di fondo e stabilitura (1,5 mm), da pitturare.

Lavori di costruzione metallica

Ringhiera terrazza sopra il carport

Lavori di falegnameria

Porta d'ingresso, porte interne e guardaroba. Porte interne laminate, porte di cantina da verniciare.

Sistemi di chiusura

Chiavi per l'ingresso della casa, per la porta del ripostiglio presso il carport e per la cassetta delle lettere. 5 chiavi in totale.

Pavimento di sottofondo

Piano terra e piano superiore: massetto di cemento, spessore circa 80 mm, flottante. Locali seminterrati: rivestimento in cemento, spessore circa 30 mm (dove necessario), o mono cemento.

Pavimenti piastrelle

Intero piano terra e bagni al piano superiore in formato di circa 600 x 600 x 10 mm.

Tutti gli zoccoli in tutta la casa in legno, bianco (bagni esclusi).

Pavimenti in legno

Tutte le camere al piano superiore con pavimento in parquet e zoccolo, bianco

Rivestimenti per pareti in piastrelle

Pareti nei bagni formato 600 x 600 x 10 mm (fino a 1.20 M, docce fino a 2.00 M)

Opere da pittore interne

Le porte piane e quelle della cantina sono dipinte di bianco.

Tutte le pareti saranno dipinte di bianco (ad eccezione dell'intero seminterrato, del pavimento piastrellato nei bagni e della parete posteriore della cucina). I soffitti sopra il piano terra e il primo piano non saranno dipinti (in legno). I pavimenti e i soffitti del seminterrato (l'intero seminterrato) non saranno verniciati.

Pulizia finale

Pulizia finale, pronta per la consegna al cliente.

Onorari

Onorari architetti e ingegneri è incluso nella configurazione standard.

Specialisti delle tariffe di pianificazione

L'onorari per la progettazione elettrica, termica e sanitaria e la fisica della costruzione sono incluse nella configurazione standard.

Giardino

Creazione del livellamento grezzo, compresi i livelli di altezza, i gradini, i terrapieni ecc. in conformità con la domanda di costruzione.

Concetto generale per le strade di accesso, gli ingressi e la sistemazione esterna in accordo con il cliente e l'architetto. Le aree verdi sono seminate con erba. L'entrata di accesso nel carport è costruito con sagomati in cemento. Il parcheggio aggiuntivo è realizzato con pavimentazioni in erba. Non sono previste recinzioni di standard.

Costruzione in legno

Dal piano terra in su in legno, facciate con rivestimento in legno larice pretrattato
Soffitto sopra il piano terra e tetto in legno (secondo il carpentiere)

Finestre

Finestre in PVC, bianche all'interno e all'esterno, con triplo vetro isolante e con raccordi standard

Lavori di lattoniere

Tutti i lavori di lattoneria in Uginox, acciaio INOX

Copertura

Tetto piano in pendenza con ghiaia. Terrazze sopra tettoia posteggio in lastre di cemento e ringhiera in ferro. Tetto di una casa unifamiliare con impianto fotovoltaico.

Sigillature speciali e isolamenti

Tutte le sigillature necessarie secondo il fisico della costruzione e l'ingegnere civile.

Tetto piano

Impermeabilizzazione isolamento termico e con copertura in ghiaia. Terrazza sopra tettoia posteggio: Lastre in cemento.

Tetto con impianto fotovoltaico, dimensionamento secondo le norme cantonali. Isolamento termico e dettagli costruttive secondo indicazioni dell'ingegnere della costruzione. Opere da pittore esterne.

Protezione solare

Tende a lamelle composite con comando motorizzato in soggiorno/pranzo/cucina e nelle camere al piano superiore

Impianti elettrici

Punti luce, interruttori e prese di corrente sufficienti in ogni stanza.

Impianto riscaldamento

Riscaldamento a pavimento con termostati ambiente, generazione di calore con una pompa di calore aria/acqua. Il seminterrato e il ripostiglio vicino al carport non sono riscaldati.

Impianti sanitari

Apparecchi standard della ditta Sanitas Troesch o simile, incluso il montaggio degli apparecchi e tutte le installazioni sanitarie necessarie; tubi in Sanipex e Geberit. Lavatrice Miele WMF 100-20, a libera installazione, capacità di carico 8 kg (o un prodotto simile).

Lavori di verniciatura esterna

Tettoie e carport verniciate in colore chiaro. Colore in base al materiale e al concetto separato.

Impianto Fotovoltaico

Impianto fotovoltaico sul tetto, in conformità alle normative e alle condizioni del permesso di costruzione.

Diversi

Tutte le tasse per l'approvazione del progetto sono comprese nel prezzo base. Le tasse di allacciamento delle infrastrutture come canalizzazione, acqua potabile, elettricità, sono comprese nel prezzo base.

Le copie del piano per l'estensione standard sono incluse nell'estensione standard. L'assicurazione per la responsabilità civile del costruttore e la costruzione è inclusa come standard (durante il periodo di costruzione).

CONTATTO

SEI INTERESSATO? METETTI IN CONTATTO CON NOI

„Una planimetria ben progettata garantisce funzionalità ed efficiente utilizzo della stanza. Una casa con carattere e potenziale - ideale per il benessere.“

Il vostro referente
Adriano Voigt

**Studio d'architettura
Voigt & Partner Sagl**
Via Cantonale 60
6574 Vira Gambarogno
M +41 076 335 31 60
adriano.voigt@bluewin.ch



STAUFFACHER
AEMISEGGER
architekten

bauen beginnt im kopf

DISCLAIMER & DEFINIZIONI

Le informazioni contenute in questa esposizione sono di informazioni generali e vengono fornite senza garanzia. Potrebbero esserci delle deviazioni dalla descrizione dell'edificio, dai piani e dalle visualizzazioni rispetto alle reali condizioni dell'edificio presentarsi. Non fanno parte di un accordo contrattuale. Soggetto a vendita anticipata. Si presuppone che i documenti forniti da terzi siano corretti. Per questi documenti e domande non ci assumiamo alcuna responsabilità. Se l'acquirente si avvale dell'intermediazione di terzi, (Studio d'architettura Voigt & Partner Sagl) non ha diritto ad alcuna commissione o rimborso delle spese. Altri accordi restano riservati. Nel presente dossier vengono definite come spazio abitativo le seguenti superfici: superficie netta all'interno del muro esterno, escluse le pareti interne, superficie esterna al muro esterno.

