



R E S I D E N Z A - J

“La serenità di un nido accogliente.”

Tel. +41 79 825 75 75

Via Varrone 7, Bellinzona

info@sgimmobiliare.ch

Render esterno





Residenza-J è un **progetto abitativo**
situato nella città di Bellinzona,
in Via Varrone 7.

La residenza comprende **cinque unità
in vendita** divise in piani, progettati per
offrire il massimo comfort e privacy.

Un luogo in cui **l'architettura** moderna
si fonde con il **paesaggio** circostante.

A pochi passi dal centro

Residenza-J si trova in una posizione strategica, ben **collegata al centro** storico di Bellinzona.

A pochi passi sono presenti **scuole, parchi, infrastrutture** e tutti i principali servizi, incluso il mercato del sabato mattina.

La vicinanza alla stazione, all'**autostrada** e alla **fermata dell'autobus** rende gli spostamenti semplici e veloci.

Inoltre, le **aree verdi** nei dintorni offrono l'ambiente ideale per una passeggiata, anche in compagnia del tuo **animale domestico**.

Residenza-J: il perfetto equilibrio tra **tranquillità e comodità**.



Supermercato	4 min		300 m
Farmacia	7 min		500 m
Ristoranti e bar	4 min		300 m
Parco giochi e centro sportivo	7 min		500 m
Centro città	15 min		1 km
Pista ciclabile	1 min		50 m
Fermata autobus	3 min		200 m
Stazione del treno Bellinzona	14 min		850 m
Benzinaio	1 min		250 m
Entrata autostrada Bellinzona nord	5 min		3 km

Gli appartamenti, i comfort, i servizi

Ogni appartamento è stato progettato per offrire il massimo del benessere:

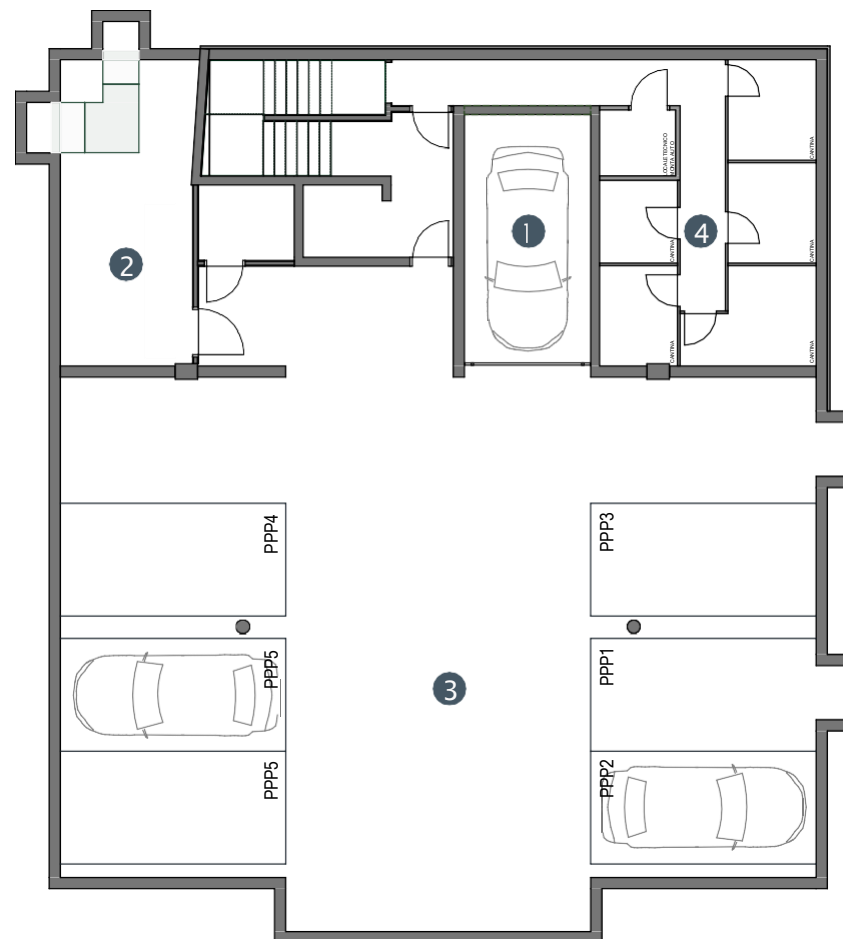
- Impianto di **riscaldamento e raffrescamento** a pavimento, per un comfort ideale in ogni stagione.
- Locale **lavanderia** privato e spazioso **ripostiglio**.
- **Accesso diretto** agli appartamenti tramite **lift** o scale, per una comodità senza barriere architettoniche.
- Comodo **garage** coperto con accesso privato, tramite lift pensato per garantire privacy e sicurezza.
- Stazione di **ricarica** per **biciclette elettriche**, per una mobilità sostenibile.
- Spazio dedicato alla ricezione delle consegne, con area sicura per il **ritiro pacchi**.
- Predisposizione per la **ricarica di veicoli elettrici**, per un'abitazione al passo con le nuove esigenze di mobilità.



Garage

Garage coperto con accesso privato:

- L'accesso tramite **lift** garantisce comodità e massima privacy.
- **Privacy** ottimizzata: l'ingresso riservato riduce la visibilità e il traffico interno.
- Ampie **cantine** a disposizione per ciascun appartamento.
- **Locale tecnico** della residenza: impianti centralizzati per un'efficienza gestionale ottimale.



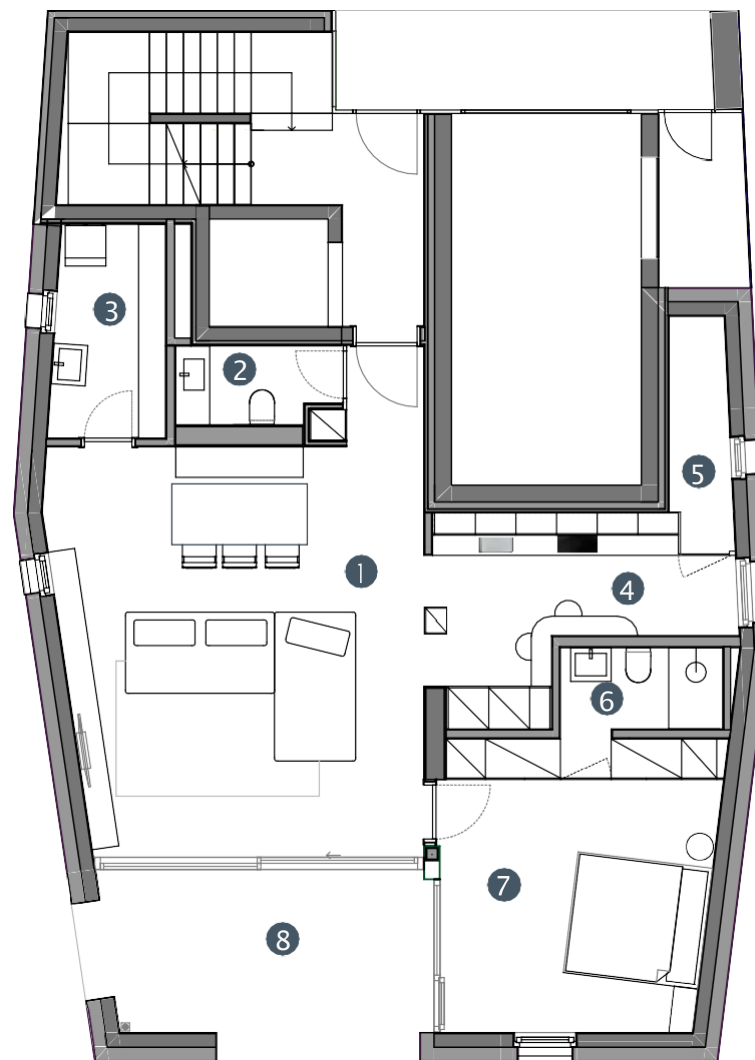
- | | |
|------------------|------------------|
| ① Lift | ③ Parcheggi auto |
| ② Locale Tecnico | ④ Cantine |

2.5 locali

Ideale per chi cerca un ambiente riservato e spazioso. Comprende:

- **Zona giorno** luminosa, con accesso diretto a un portico coperto e giardino privato.
- **Cucina separata**, con accesso al giardino.
- **Camera da letto principale** con bagno in camera.
- **Locale dispensa** per organizzare e ottimizzare gli spazi.

2.5 locali	
interni	84 mq
terrazzo	14 mq
giardino	244 mq



- | | |
|------------------|--------------------|
| ① Living | ⑤ Dispensa |
| ② Bagno servizio | ⑥ Bagno |
| ③ Lavanderia | ⑦ Camera |
| ④ Cucina | ⑧ Terrazzo coperto |



2.5

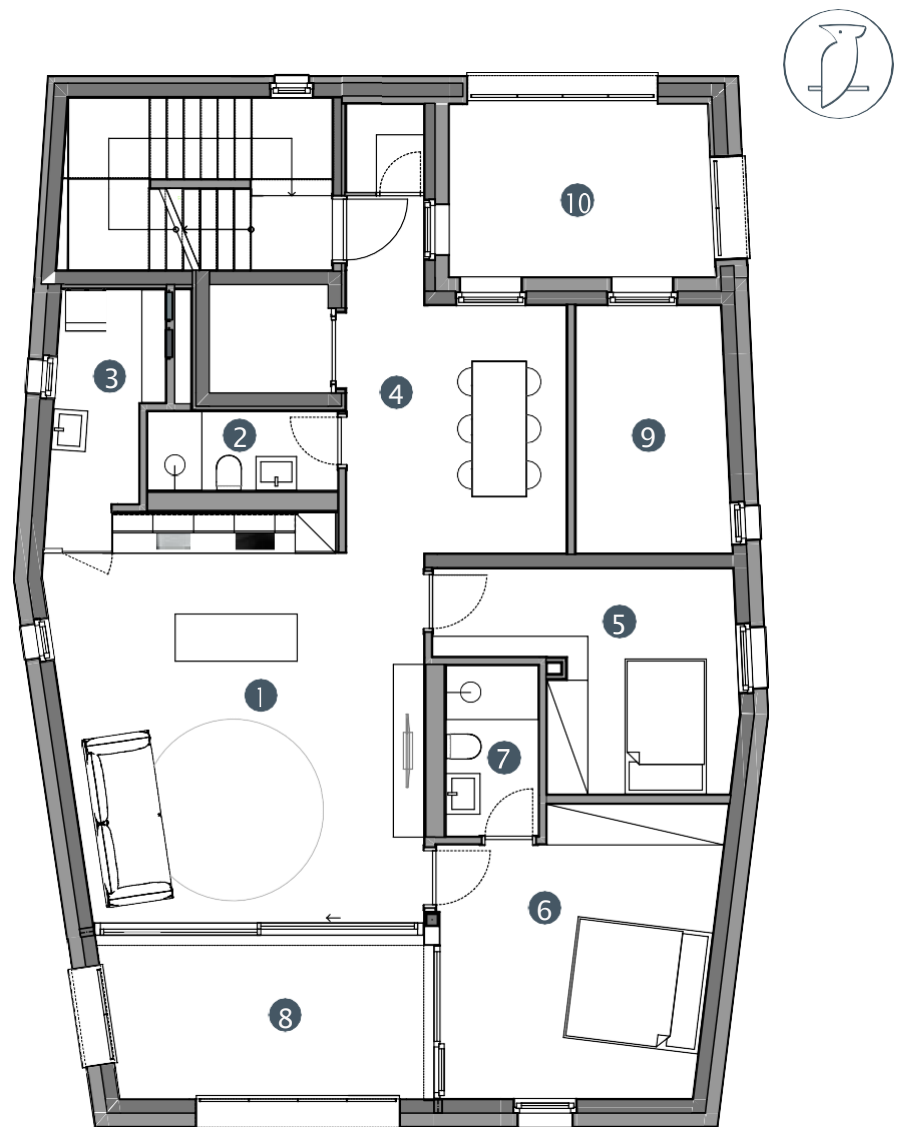


3.5 locali

Si sviluppano su un unico livello con spazi ampi e funzionali.

- **Soggiorno** luminoso con accesso diretto al terrazzo coperto.
- **Cucina open space** con isola multifunzionale.
- **Camera da letto principale** con bagno in camera.
- Pavimenti in **legno** nella zona giorno e notte e in **gres porcellanato** per bagni e terrazzi.
- **Ripostiglio** per massimizzare spazio e praticità.

3.5 locali	
interni	118 mq
2 terrazzi	25 mq



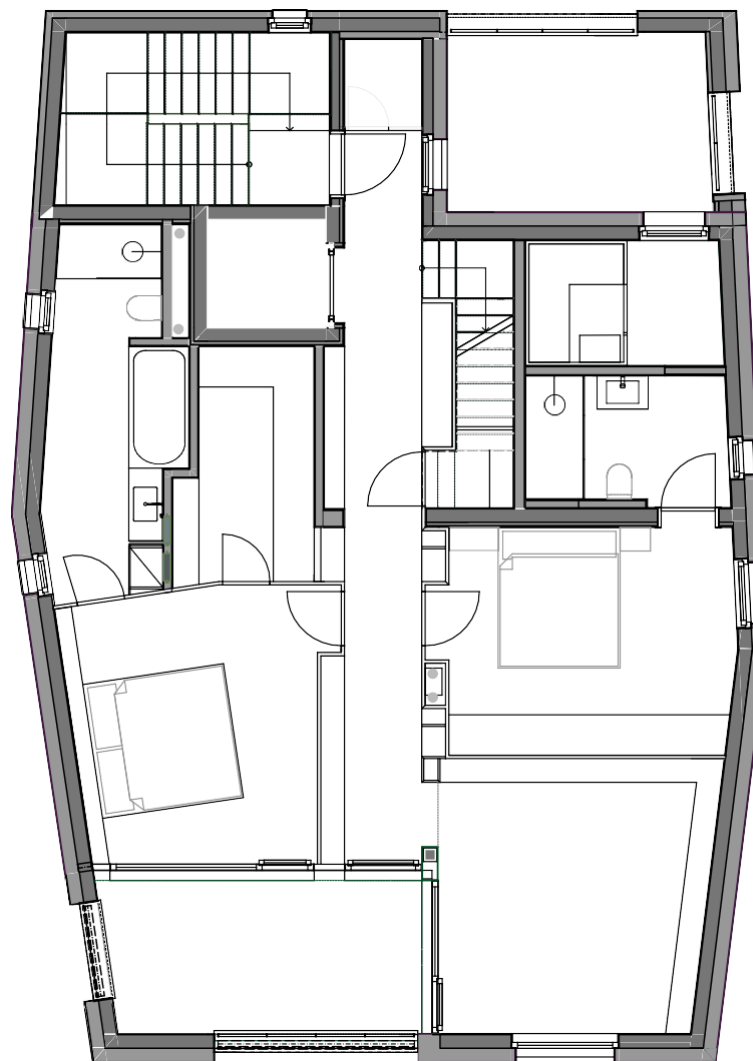
- | | | |
|-------------------|--------------------|---------------------|
| 1 Cucina e living | 5 Cameretta | 9 Ripostiglio |
| 2 Bagno servizio | 6 Camera | 10 Terrazzo coperto |
| 3 Lavanderia | 7 Bagno | |
| 4 Zona pranzo | 8 Terrazzo coperto | |



3.5



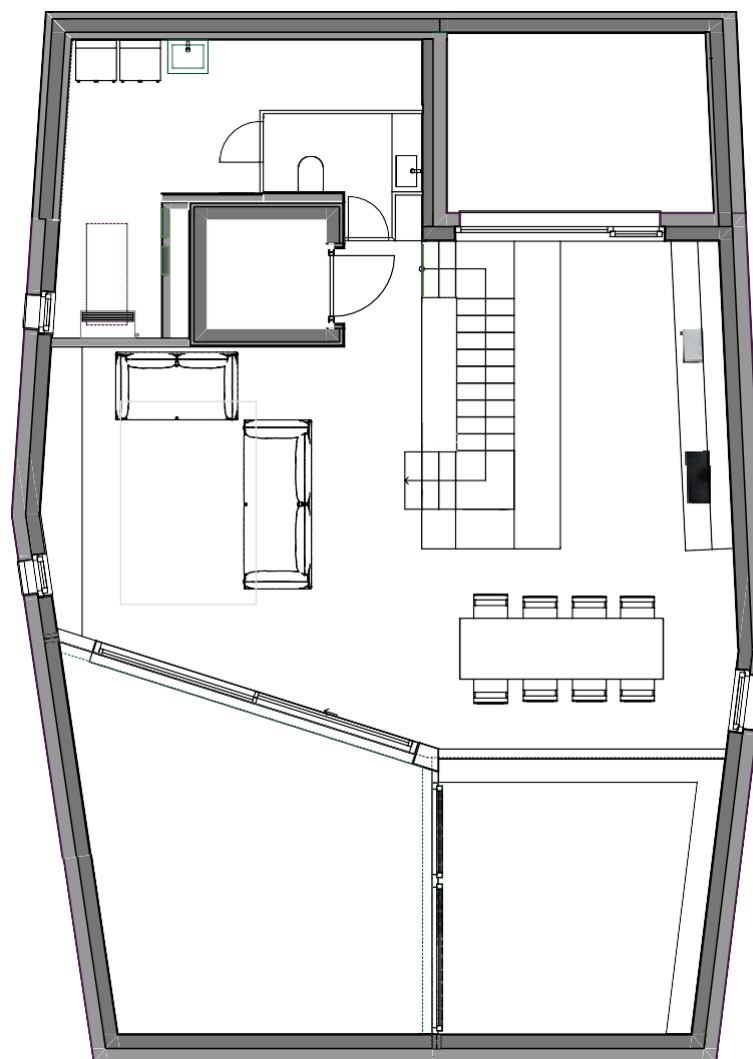
Attico - zona notte



Attico

VENDUTO

Attico - zona giorno



Attico

VENDUTO

Attico notte





Attico giorno



Superfici in vendita Residenza J



PPP	UBICAZIONE	DEFINIZIONE	AREA M ²
1	Piano - 1	Sup. cantine	4.20
1	Piano terreno = 228.13 SLM	Sup. appartamento	79.78
1	Piano terreno = 228.13 SLM	Sup. lavand/deposito	6.87
1	Piano terreno = 228.13 SLM	Sup. lavand/deposito	4.65
1	Piano terreno = 228.13 SLM	Sup. giardino	244.07
1	Piano terreno = 228.13 SLM	Sup. terrazze 1	13.59
			353 m²

PPP	UBICAZIONE	DEFINIZIONE	AREA M ²
2	Piano - 1	Sup. cantine	4.20
2	1 Piano	Sup. appartamento	95.52
2	1 Piano	Sup. lavand/deposito	7.05
2	1 Piano	Sup. lavand/deposito	10.50
2	1 Piano	Sup. terrazze 1	12.61
2	1 Piano	Sup. terrazze 2	12.59
			142 m²

PPP	UBICAZIONE	DEFINIZIONE	AREA M ²
3	Piano - 1	Sup. cantine	3.83
3	2 Piano	Sup. appartamento	95.52
3	2 Piano	Sup. lavand/deposito	7.05
3	2 Piano	Sup. lavand/deposito	10.50
3	2 Piano	Sup. terrazze 1	12.61
3	2 Piano	Sup. terrazze 2	12.59
			142 m²

PPP	UBICAZIONE	DEFINIZIONE	AREA M ²
4	Piano - 1	Sup. cantine	2.89
4	3 Piano	Sup. appartamento	95.52
4	3 Piano	Sup. lavand/deposito	7.05
4	3 Piano	Sup. lavand/deposito	10.50
4	3 Piano	Sup. terrazze 1	12.59
4	3 Piano	Sup. terrazze 2	12.59
			141 m²

PPP	UBICAZIONE	DEFINIZIONE	AREA M ²
5	Piano - 1	Sup. cantine	5.42
5	4 Piano	Sup. appartamento	105.97
5	4 Piano	Sup. lavand/deposito	7.12
5	4 Piano	Sup. terrazze 1	12.97
5	4 Piano	Sup. terrazze 2	12.61
5	5 Piano	Sup. appartamento	93.06
5	5 Piano	Sup. terrazze 1	27.95
			265 m²

Scopri l'occasione di vivere in un contesto,
pensato per soddisfare le **esigenze** della tua **quotidianità**.



Fiduciaria Immobiliare
San Gottardo Sàrl

Contattaci per maggiori dettagli o per prenotare una visita privata.

Tel. +41 79 825 75 75
info@sgimmobiliare.ch