



# 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](mailto:info@sgimmobiliare.ch)



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:

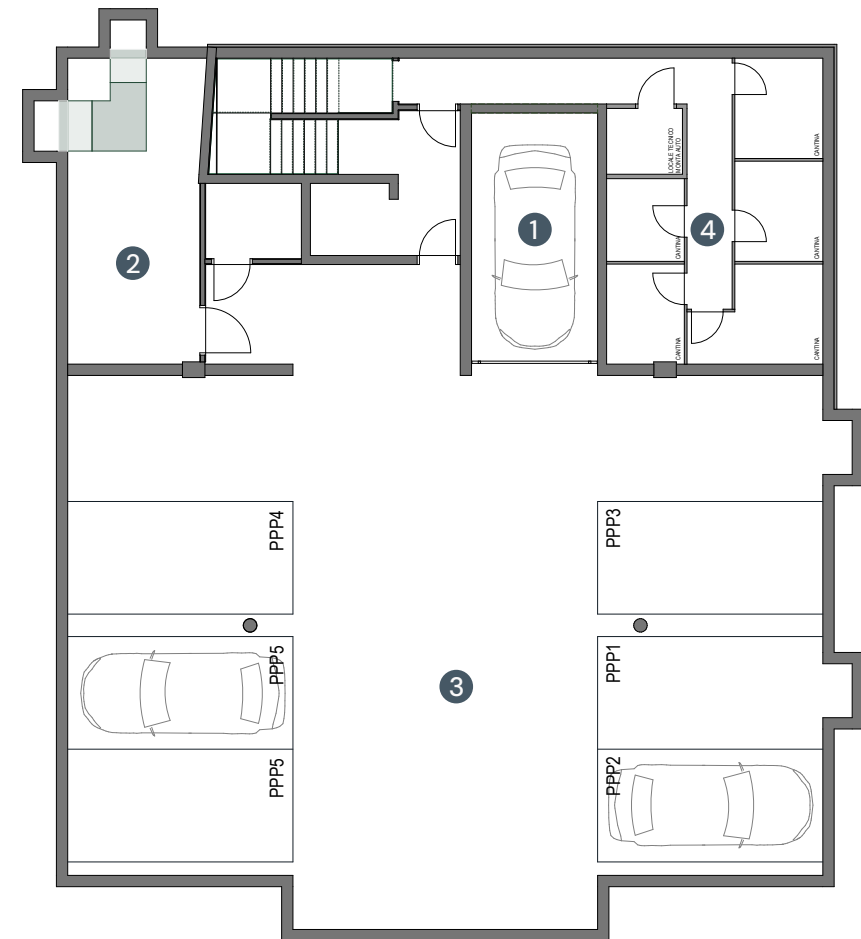
- Impianto di **riscaldamento e raffrescamento** a pavimento, per un comfort ideale in ogni stagione.
- Locale **lavanderia** privato e spazioso **ripostiglio**.
- **Accesso diretto** agli appartamenti tramite **lift** o scale, per una comodità senza barriere architettoniche.
- Comodo **garage** coperto 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.



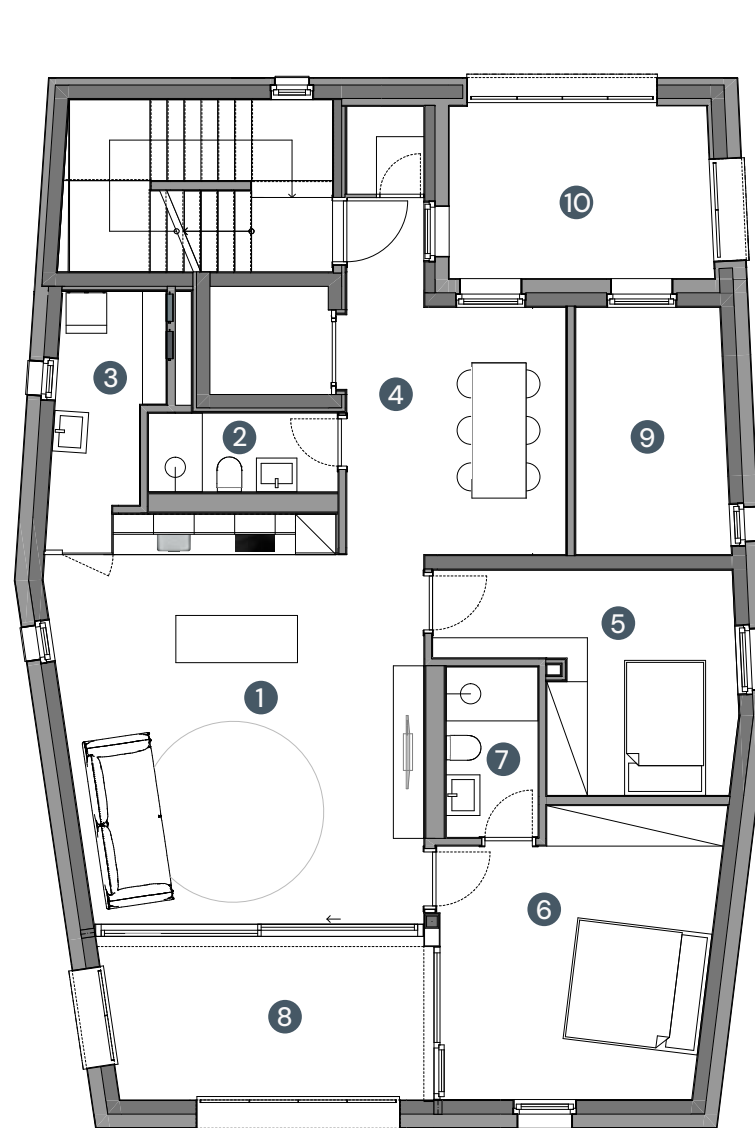
- |   |                |   |                |
|---|----------------|---|----------------|
| 1 | Lift           | 3 | Parcheggi auto |
| 2 | Locale Tecnico | 4 | Cantine        |

# 3.5 locali

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

- **Soggiorno** luminoso con accesso diretto al terrazzo coperto.
- **Ripostiglio** per massimizzare spazio e praticità.
- **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.

UBICAZIONE	DEFINIZIONE	AREA M <sup>2</sup>
Piano - 1	Sup. cantine	4
1/2/3 Piano	Sup. appartamento	96
1/2/3 Piano	Sup. lavand/deposito	7
1/2/3 Piano	Sup. lavand/deposito	11
1/2/3 Piano	Sup. terrazze 1	13
1/2/3 Piano	Sup. terrazze 2	12
		<b>143 m<sup>2</sup></b>



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



3.5



# Living 3,5



# Cucina 3,5



# Sala da pranzo 3,5



Camera 3,5



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

**Contattaci per maggiori dettagli o per prenotare una visita.**

Tel. +41 79 825 75 75  
[info@sgimmobiliare.ch](mailto:info@sgimmobiliare.ch)