

NUOVO QUARTIERE BIRRERIA

CONSEGNA
INIZIO 2022

 Galli
Immobiliare

Complesso abitativo a Grono (GR)
Appartamenti PPP in vendita da 3.5 e 4.5 locali
anche con giardino

www.quartierebirreria.ch

NUOVO QUARTIERE BIRRERIA

Grono

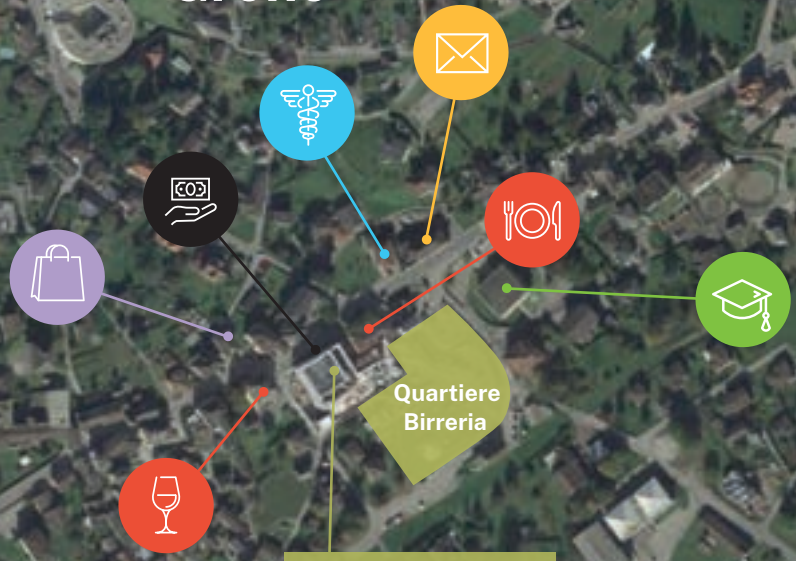
Quartiere
Birreria

San Bernardino
(20 km)

Val Calanca

Svincolo E43
(500 m)

Bellinzona
(12 km)



- Edificio amministrativo
Birreria
-  Snack-bar
 -  Lavanderia
 -  Piazzetta
 -  Parco giochi

Il concetto

Una nuova idea di quartiere



Servizi à la carte

Il concetto del quartiere prevede una mensa a disposizione di una serie di servizi, anche su ordinazione, necessari alla vita quotidiana di una famiglia, quali:

servizio pasti a domicilio, servizio lavanderia con ritiro a domicilio, pulizia completa di tappeti, divani ecc, pulizia e sanificazione appartamenti, cambio biancheria da letto, coiffeur e servizio spesa a domicilio, servizio infermieristico, servizio custode, servizi tuttotfare per piccoli lavoretti di riparazioni domestici.



Servizi pubblici

Sono presenti i servizi pubblici, come le scuole elementari con servizio mensa, garantito tutti i giorni e che offrono l'apprendimento del tedesco e dell'inglese; negozi

alimentari, ristoranti, macellerie, farmacia, bancomat, studi medici e dentistici, fermata AutoPostale.

Nello spaccato urbano si denota una particolare attenzione all'aspetto del "vivere sano", come ad esempio il percorso vita, in un contesto disegnato nel verde, che prevede una serie di tappe distanziate tra loro, per svolgere diversi tipi di esercizi a corpo libero.



Moderno

I due corpi di fabbrica A e B, per un totale di 22 appartamenti in PPP, di taglio misto (3.5 e 4.5 locali), rispondono esattamente al bisogno delle famiglie, ma anche dei single e degli anziani. Sono pure previste delle zone multiuso e di incontro per i condomini.



Sostenibile

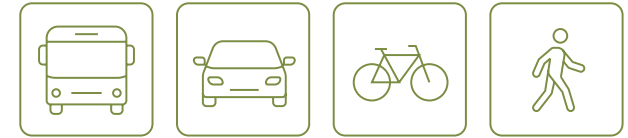
Gli edifici, ad elevato standard energetico, sono caratterizzati da elementi di ispirazione naturale che impreziosiscono le facciate e gli ambienti esterni, come le facciate ventilate in legno di larice ed il raffresco dei locali durante l'estate, che avverrà sfruttando la temperatura dell'acqua di falda.



Competitivo

Il Canton Grigioni offre, anche, oneri fiscali moderati, con conseguente costo della vita più favorevole, rispetto ad altri cantoni.





L'ubicazione

Grono, Grigioni

Il Nuovo Quartiere Birreria, dove vivere comodi, in tranquillità, ma con tutti i servizi, sorge a Grono, villaggio di 1'400 abitanti, situato nella parte meridionale dei Grigioni e parte integrante dell'agglomerato di Bellinzona.

La località

Grono è un comune aggregato, nato dall'unione dei Comuni di Grono, Leggia e Verdabbio e funge da snodo tra la Valle Mesolcina e la Valle Calanca. Rappresenta, inoltre, un'importante area di connessione tra il Canton Grigioni/Moesano e il Canton Ticino, con una concentrazione molto elevata di nuovo sviluppo, data anche da imprese consolidate, che danno lavoro a molti residenti e dall'insediamento di nuove industrie, attività artigianali e amministrative.

Accessibile

Il nuovo quartiere Birreria, accessibile lasciando la Strada Cantonale, sia dalla "Via Alla Stazione" che dalla "Via Oltra" è situato al centro di Grono, dietro al ristorante Vecchia Birreria, accanto alle scuole comunali e al di sopra della ex stazione della ferrovia retica, dove ora riversa la nuova pista ciclabile regionale, che raggiunge Castione.

Il comparto edilizio è una nuova zona di espansione, che oltre ad affiancare i principali comuni del Moesano con l'agglomerato della nuova Bellinzona, è facilmente raggiungibile, grazie anche alla posizione geografica favorevole e allo svincolo autostradale N13.



Il progetto

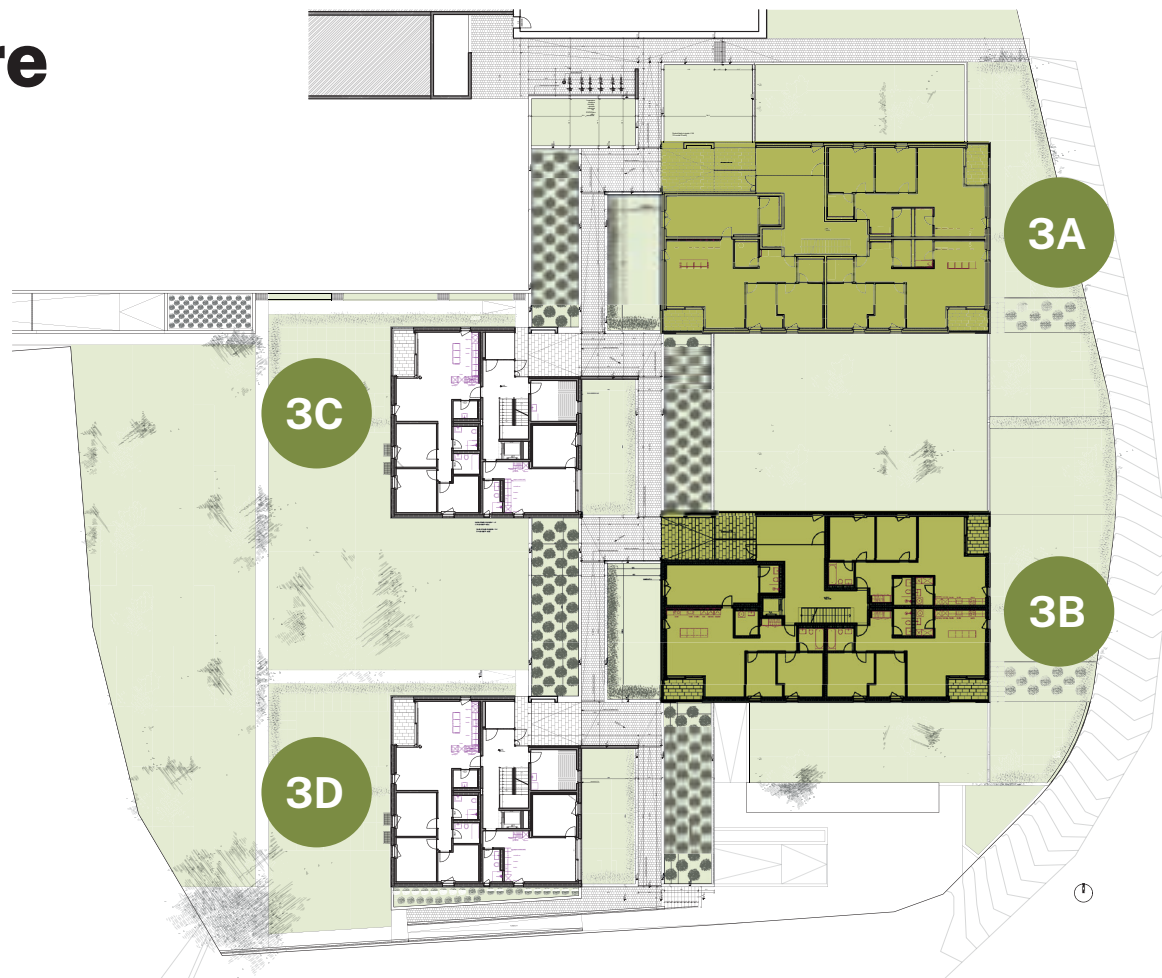
Un nuovo quartiere

Il progetto, nella sua totalità, prevede la costruzione di un complesso abitativo di 4 edifici residenziali per un totale di 50 appartamenti, con diverse tipologie, che si sviluppa su tre e quattro piani.

Lo zoccolo che forma la piattaforma, base di appoggio per gli appartamenti, prevede l'autorimessa sotterranea con 54 posti auto.

Gli edifici 3A e 3B (oggetto della presente promozione) sono sviluppati su tre piani, per un totale di 22 appartamenti, in vendita in PPP, di taglio medio-grande, unitamente a due locali multiuso.

Gli edifici 3C e 3D sono sviluppati su 4 piani e contengono 14 appartamenti di tagli medio-piccolo pensati per l'affitto.



A rendere la zona molto viva e attiva, inoltre, è lo stabile amministrativo, sorto nel 2020, all'interno del quale sono ubicate svariate attività: una lavanderia, un bistrò - wine bar, studi di ingegneria, spazi espositivi, attività amministrative, un centro di medicina estetica, chirurgia e nutrizione, una piazzetta accogliente, luogo di aggregazione e socializzazione e un parco giochi. Vi è inoltre in previsione un nuovo Albergo con piccola SPA, accanto al Ristorante Vecchia Birreria.





Caratteristiche degli stabili

Edificio

Struttura portante in calcestruzzo e cotto. Internamente rivestito in cartongesso e finiture in gesso liscio bianco.

Autorimessa

Calcestruzzo a vista.

Tetto piano

Tetto verde, del tipo estensivo.

Facciate esterne

Facciata ventilata rivestita in legno di larice pretrattato, colore naturale.

Impianto elettrico

Impianto elettrico con sistema di domotica integrata. Cablaggio universale e comandi con programmazione e regolazione tramite touchpanel fisso. Possibilità di accesso in remoto tramite smartphone dell'acquirente, per la gestione autonoma dell'intero impianto. Punti luce secondo piano d'arredo. Allacciamenti TV Swisscom, UPC e Cablecom, in fibra ottica.

Impianto di riscaldamento

Alimentato da termopompa acqua-acqua. Raffrescamento estivo. Distribuzione calore e raffrescamento tramite serpentine. Termostato per regolazione temperatura ambienti, incluso nei comandi di domotica.

Ventilazione

Ventilazione forzata nei bagni e nei locali lavanderia. Cucine con espulsione meccanica dell'aria sul tetto.

Impianto antincendio

Secondo le norme di sicurezza vigenti.

Opere da Fabbro

Ringhiere in acciaio inox. Corrimano scale acciaio inox.

Cantine

Divisori cantine in metallo termo laccato e tamponamento con pannelli in legno. Cilindro combinato con piano chiavi appartamenti.

Illuminazione

Illuminazione interna ed esterna a led per le parti comuni, con timer di accensione e sensore crepuscolare.

Sistemazione esterna

Sistemazione esterna a verde, con posa di piante, arbusti e cespugli, secondo indicazioni piano architettonico e paesaggistico, su tutte le parti non toccate da pavimentazioni dure.

Piano chiavi

Chiavi combinate Kaba Elostar, elettronico, con combinazione per entrata principale, cantina/stenditoio, autorimessa, buca lettere e porta appartamento. Per ogni PPP verranno consegnate 3 chiavi.

Rifugio

Rifugio antiatomico, completo di attrezzature secondo direttive sulla protezione della popolazione.



Le finiture

Gli edifici del Nuovo Quartiere Birreria perseguono uno standard elevato di finiture, con particolare riguardo sulla scelta dei materiali, degli apparecchi e degli elementi tecnologici.



Serramenti

I serramenti sono in legno naturale all'interno e in alluminio termolaccato all'esterno. Questa scelta dona un forte impatto di pregio all'ambiente, potere isolante e durabilità del serramento negli anni. Sono previste finestre a triplo vetro scorrevoli, in corrispondenza delle terrazze e a battente negli altri spazi. Gli appartamenti posti al pian terreno avranno infissi antintrusione.



Tende esterne

Tende esterne elettriche, con sistema a rotolo, oscuranti nelle camere e semioscuranti nella zona giorno, con comando di gestione domotico.



Opere da falegname

Porte d'ingresso agli appartamenti blindate. Porte interne in legno laccate in tinta chiara, con telaio a cassetta in legno. Armadi a muro nell'atrio d'entrata in laminato bianco.



Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti sono in gres porcellanato e in legno. L'acquirente ha la possibilità di modificare il tipo di finitura e/o la scelta del colore in base alle proprie preferenze, su richiesta e dal fornitore del promotore.



Lavanderia in appartamento

Lavatrice e asciugatrice V-Zug Adorina, già fornite, unitamente ad un lavatoio.



Cucine

E' compresa la fornitura di una cucina completa, anche con isola, con frontali laccati opachi o lucidi (colori da campionario), comprensiva di apparecchi V-Zug, con piastra ad induzione, piano di lavoro e schienale in gres porcellanato o quarzo. La cappa di aspirazione è prevista con espulsione sul tetto. L'acquirente, su richiesta, potrà modificare e sostituire la cucina proposta, con una di proprio gradimento, dal fornitore del promotore.



Bagni

Apparecchi sanitari di qualità, con divisorio doccia in vetro aperto trasparente e piatto integrato in piastrelle, vasca da bagno in acciaio, completi di tutti gli accessori. L'acquirente, su richiesta, potrà modificare e sostituire gli apparecchi, con scelte di proprio gradimento, dal fornitore del promotore.

Personalizzazioni

Ogni scelta ed ogni particolare costruttivo è stato pensato ed elaborato curando tutti i particolari.

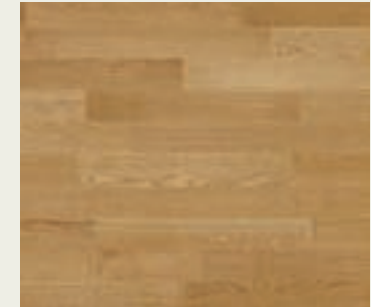
Le personalizzazioni qui riportate, potranno essere modificate, su richiesta dell'acquirente, presso il fornitore del promotore con la sua stessa scontistica.



Piastrelle in gres porcellanato per zona giorno e terrazze.



Piastrelle in gres porcellanato per bagni.



Parquet tipo "Bauwerk" in Rovere per la zona notte.



Cucine moderne, anche con isola, dalle linee pulite e sobrie, comprensive di apparecchi V-Zug.



Apparecchi bagni moderni, sulle tracce delle tendenze attuali.

Vedi render a destra





Schema posizionamento appartamenti ed elenco completo

Gli edifici A e B si sviluppano su tre piani fuori terra.

Al pian terreno troviamo l'entrata principale, un appartamento 4.5 locali con giardino e due appartamenti 3.5 locali, anch'essi con giardino.

Mentre, ai due piani superiori, ci sono quattro appartamenti da 3.5 locali cadauno, con due tipologie di organizzazione della zona giorno.

Al piano -1, invece, si posizionano le cantine, i locali tecnici, oltre l'accesso all'auto-riemessa.

Edificio A

Appartamenti
11

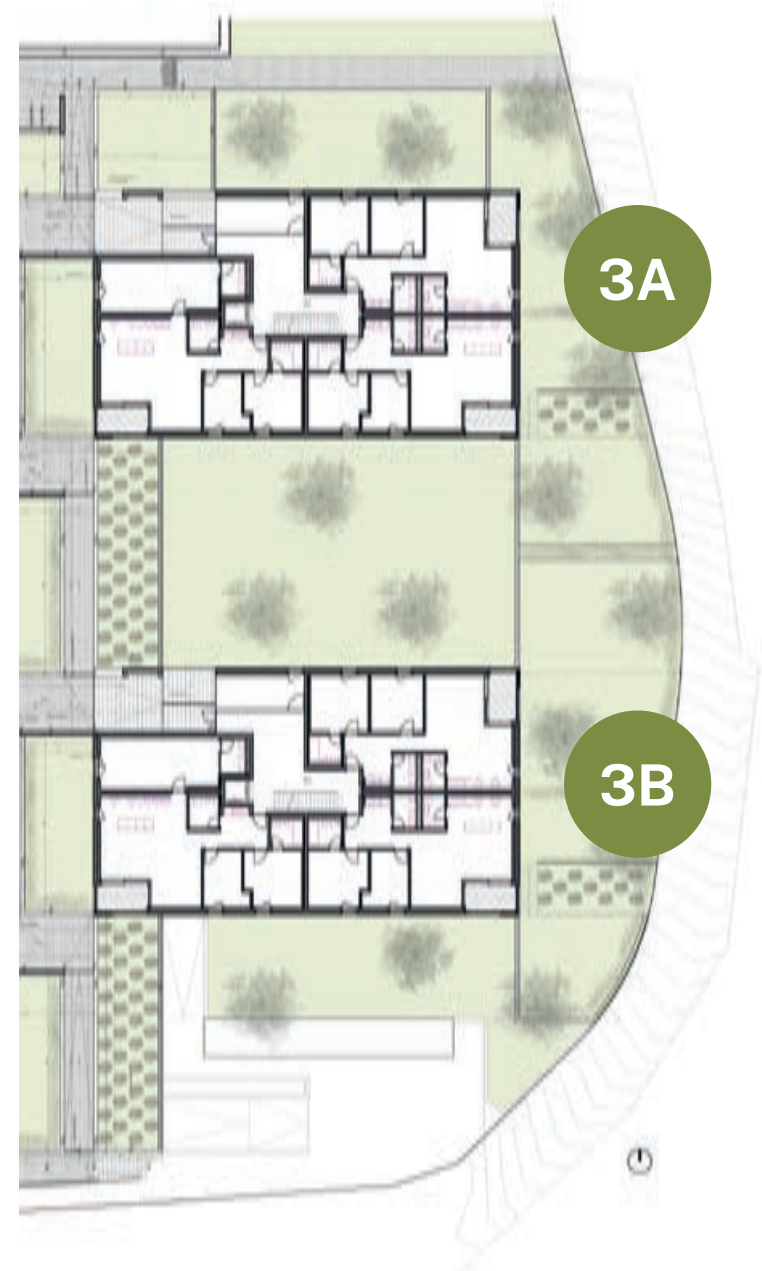
Tipologie
4.5 locali anche con giardino
3.5 locali anche con giardino

Edificio B

Appartamenti
11

Tipologie
4.5 locali anche con giardino
3.5 locali anche con giardino

Parcheggi interni Edificio A + B
34



Edificio A

Unità	Orientamento	Descrizione	Superficie netta calpestabile (m ²)	Superficie appartamento (m ²)	Superficie terrazza (m ²)	Superficie cantina (m ²)	Superficie giardino (m ²)	Superficie vendita (m ²)	Prezzo in CHF
PPP2	N	3.5 locali PT giardino	92.0	105.0	7.0	8.0	97.0	118.2	515'000.-
PPP3	E	3.5 locali PT giardino	94.0	105.0	7.0	8.0	150.0	123.5	535'000.-
PPP4	S	4.5 locali PT giardino	126.0	142.4	7.0	10.0	58.0	151.7	V E N D U T O
PPP5	N	3.5 locali 1P	94.0	105.0	7.0	7.3		108.5	470'000.-
PPP6	E	3.5 locali 1P	92.0	105.0	7.0	7.3		108.5	480'000.-
PPP7	S	3.5 locali 1P	91.0	103.3	7.0	7.3		106.8	490'000.-
PPP8	O	3.5 locali 1P	90.0	103.3	7.0	7.0		106.8	480'000.-
PPP9	N	3.5 locali 2P	94.0	105.0	7.0	7.6		108.5	490'000.-
PPP10	E	3.5 locali 2P	92.0	105.0	7.0	7.6		108.5	500'000.-
PPP11	S	3.5 locali 2P	91.0	103.3	7.0	7.6		106.8	510'000.-
PPP12	O	3.5 locali 2P	90.0	103.3	7.0	7.6		106.8	500'000.-

Edificio B

Unità	Orientamento	Descrizione	Superficie netta calpestabile (m²)	Superficie appartamento (m²)	Superficie terrazza (m²)	Superficie cantina (m²)	Superficie giardino (m²)	Superficie vendita (m²)	Prezzo in CHF
PPP2	N	3.5 locali PT giardino	94.0	105.0	7.0	8.0	180.0	126.5	525'000.-
PPP3	E	3.5 locali PT giardino	93.0	105.0	7.0	8.0	135.0	122.0	VENDUTO
PPP4	S	4.5 locali PT giardino	126.0	142.4	7.0	7.0	58.0	151.7	VENDUTO
PPP5	N	3.5 locali 1P	94.0	105.0	7.0	8.0		108.5	470'000.-
PPP6	E	3.5 locali 1P	92.0	105.0	7.0	7.5		108.5	480'000.-
PPP7	S	3.5 locali 1P	91.0	103.3	7.0	7.5		106.8	490'000.-
PPP8	O	3.5 locali 1P	90.0	103.3	7.0	8.0		106.8	480'000.-
PPP9	N	3.5 locali 2P	94.0	105.0	7.0	7.8		108.5	490'000.-
PPP10	E	3.5 locali 2P	92.0	105.0	7.0	6.5		108.5	500'000.-
PPP11	S	3.5 locali 2P	91.0	103.3	7.0	8.5		106.8	510'000.-
PPP12	O	3.5 locali 2P	90.0	103.3	7.0	7.5		106.8	500'000.-

m² vendita = m² interni (con 0.5 muri esterni) + m² balconi * 0.5 + m² giardino * 0.1 / (senza cantina)

Appartamenti con giardino

4 1/2
locali



Edificio A

PPP4 (Piano terreno)

Superficie calpestabile 126.0 m²

Giardino 58.0 m²

Edificio B

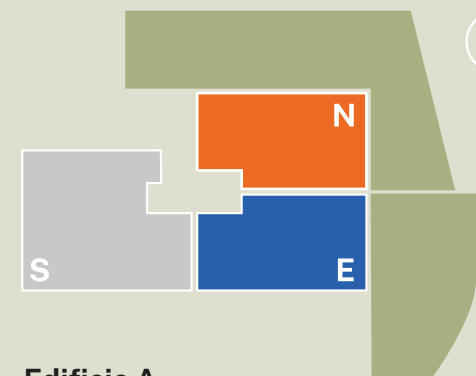
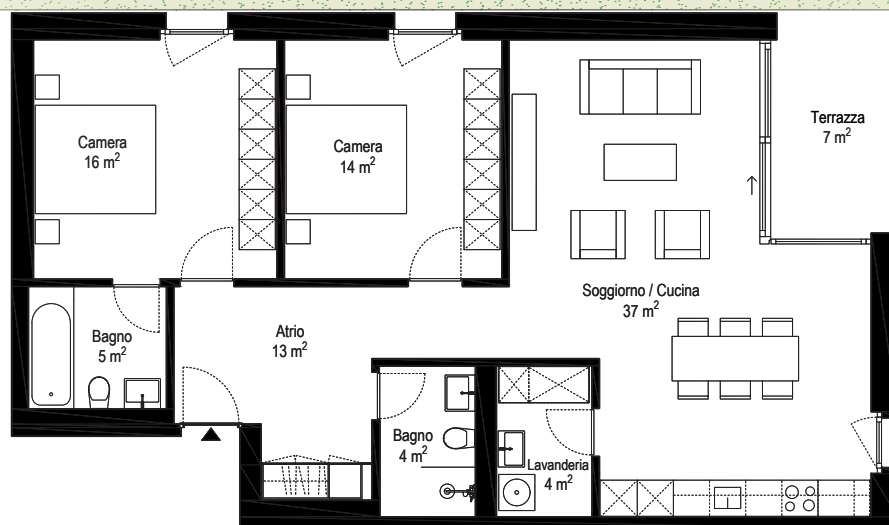
PPP4 (Piano terreno)

Superficie calpestabile 126.0 m²

Giardino 58.0 m²

Appartamenti con giardino

3 1/2
locali



Edificio A

PPP2 (Piano terreno)

Superficie calpestabile	92.0 m ²
Giardino	97.0 m ²

PPP3 (Piano terreno)

Superficie calpestabile	94.0 m ²
Giardino	150.0 m ²

Edificio B

PPP2 (Piano terreno)

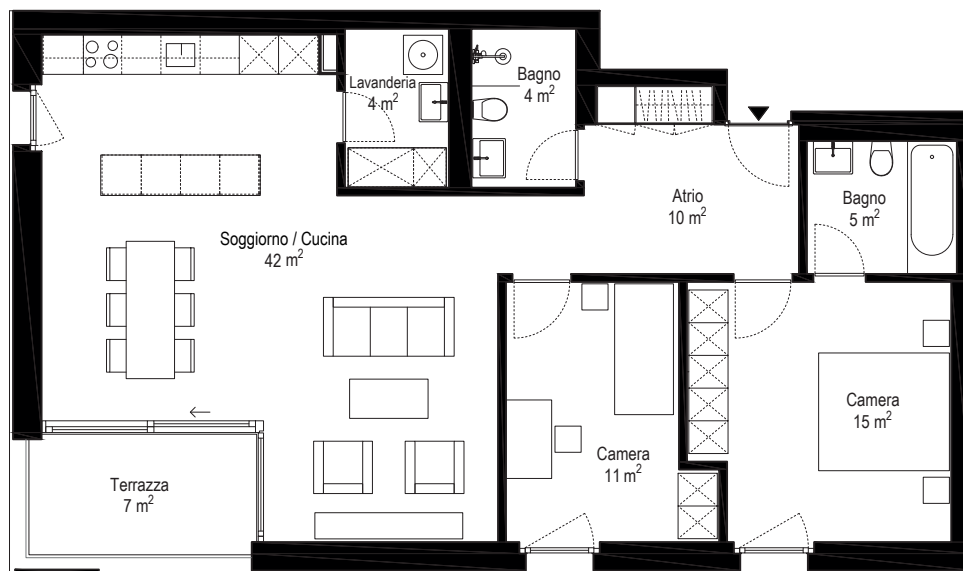
Superficie calpestabile	94.0 m ²
Giardino	180.0 m ²

PPP3 (Piano terreno)

Superficie calpestabile	93.0 m ²
Giardino	135.0 m ²

Appartamenti

3 1/2
locali



Edificio A

PPP7 (1P) + PPP11 (2P)

Superficie calpestabile 91.0 m²

PPP6 (1P) + PPP10 (2P)

Superficie calpestabile 92.0 m²

Edificio B

PPP7 (1P) + PPP11 (2P)

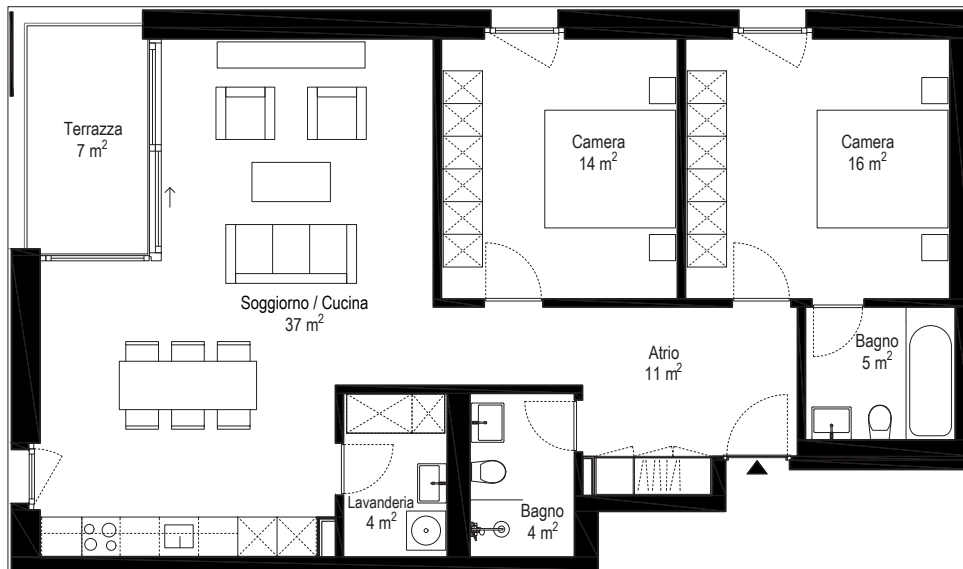
Superficie calpestabile 91.0 m²

PPP6 (1P) + PPP10 (2P)

Superficie calpestabile 92.0 m²

Appartamenti

3 1/2
locali



Edificio A

PPP8 (1P) + PPP12 (2P)

Superficie calpestabile 90.0 m²

PPP5 (1P) + PPP9 (2P)

Superficie calpestabile 94.0 m²

Edificio B

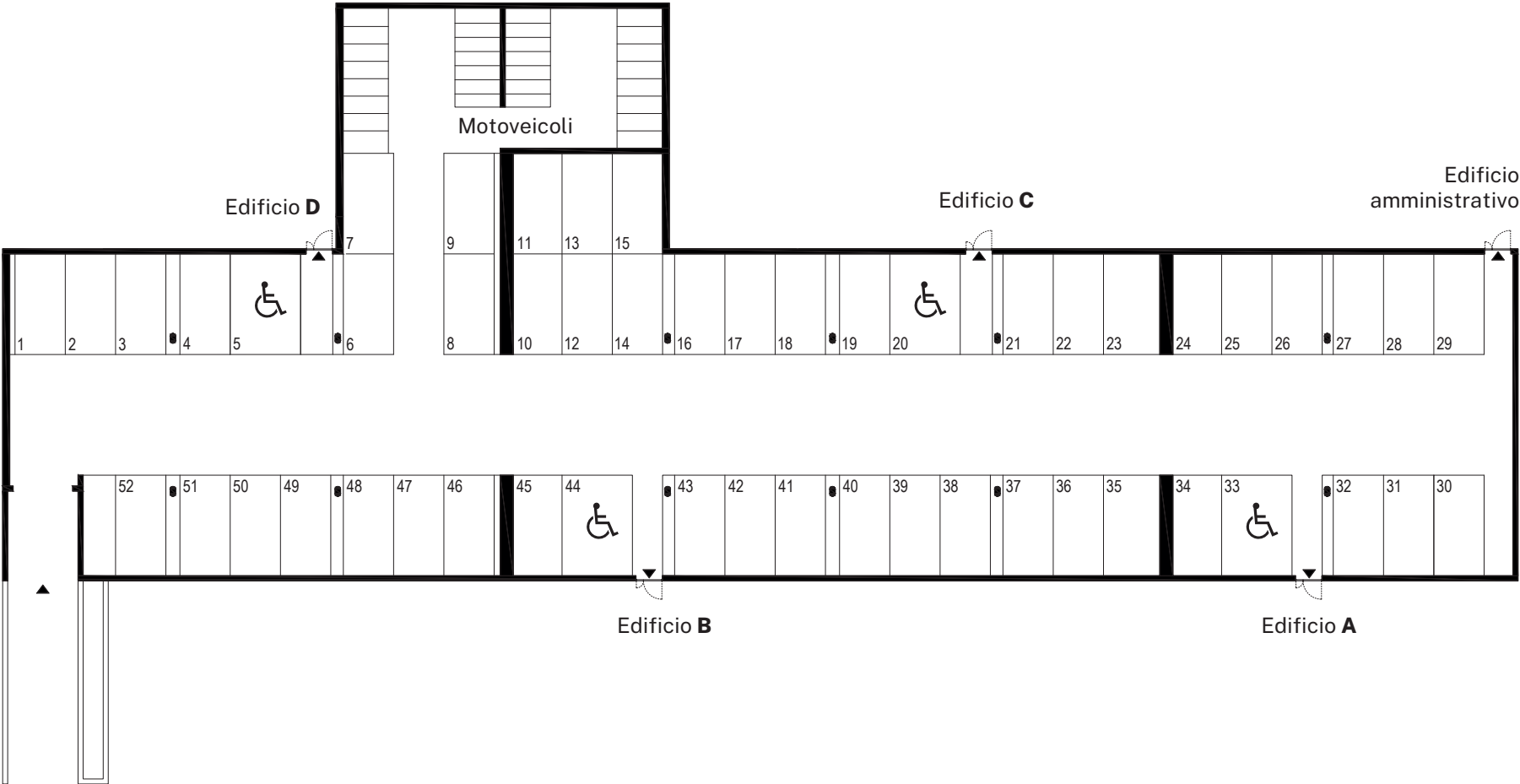
PPP8 (1P) + PPP12 (2P)

Superficie calpestabile 90.0 m²

PPP5 (1P) + PPP9 (2P)

Superficie calpestabile 94.0 m²

Autorimessa







Galli Immobiliare SA

Sede principale:
Via Cantonale 109
6537 Grono GR

Succursale:
Via Lunghi 9
6802 Rivera TI

Tel. +41 (0)91 827 40 36
info@immogal.ch



LinkedIn: galliimmobiliare
Instagram: Galli Immobiliare SA

www.immogal.ch

