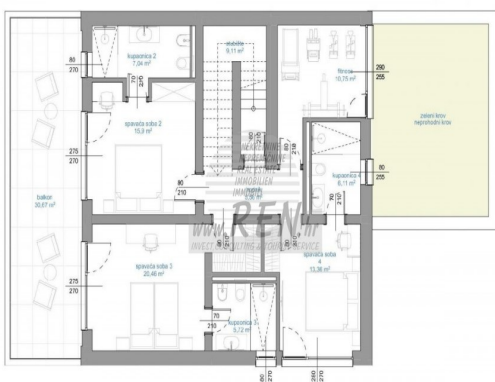
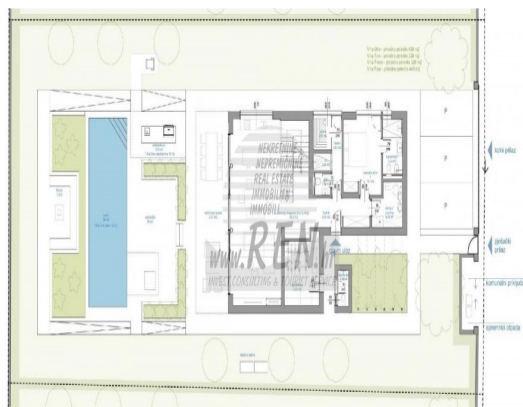


Immobiliare Villa Patrizia

via Roma, 4, 33017 Tarcento (UD)

Mail: info@immobiliarevillapatrizia.it Web: immobiliarevillapatrizia.it

Info: 0432/792010



Localita :	Poreč
Codice :	05082
Superficie immobile :	204 m2
Superficie particela :	310 m2
Distanza dal centro :	6000 m
Distanza dal mare :	2000 m
Vista sul mare :	Si
Parcheggio :	Si
Garage :	No
Cantina :	No
Aria condizionata :	No
Ascensore :	No
Riscaldamento centralizzato :	No
Piano :	n/a
Numero di piani :	2
Numero di camere da letto :	4
Numero di bagni :	5
Anno di costruzione :	2023
Possibilita d'ampliamento :	No
Efficienza energetica :	Non specificato

Prezzo :	
Prezzo :	su richiesta €

Il complesso di ville si trova su una superficie di 3730 m2. Si compone di 4 edifici indipendenti, completamente arredati e attrezzati con vista sul mare aperto.

Metratura lorda di ciascuna abitazione: 270 mq (contano solo le superfici chiuse)

Superficie residenziale netta interna: 204 mq (parte chiusa)

Netti, aperti coperti e scoperti: 310 mq

(lettino prendisole, tettoia, balconi, vialetti, braciere, terrazza

Immobiliare Villa Patrizia  
via Roma, 4, 33017 Tarcento (UD)  
Mail: info@immobiliarevillapatrizia.it Web: immobiliarevillapatrizia.it  
Info: 0432/792010

sul tetto, scala esterna)

Parcheggio: 3 posti auto (40 m<sup>2</sup>), ogni casa.

Piscina (casa 1): 30 m<sup>2</sup> di superficie d'acqua

Villa Parenzo uno - terreno 1015 m<sup>2</sup> - area verde 460 m<sup>2</sup>

Classe energetica: A (20 kWh/m<sup>2</sup> anno)

Pianta: P+1, (piano terra + primo piano)

Il piano terra è composto da un ingresso, una scala per l'accesso al primo piano e alla terrazza sul tetto, un soggiorno, una cucina e una sala da pranzo, una camera da letto con bagno separato, un ulteriore WC, un bagno e una sauna, un locale tecnico con lavanderia, ripostiglio e wc esterno, ciascuno con ingresso indipendente.

Al primo piano troviamo una scala, un corridoio, tre camere da letto con bagni separati e una palestra. C'è anche l'accesso alla terrazza sul tetto, dove si trovano un bar all'aperto, una zona solarium e una vasca idromassaggio.

L'ambiente comprende una piscina esterna riscaldata, una zona prendisole, una terrazza coperta per pranzare, una tettoia con cucina estiva e una terrazza scoperta direttamente accanto alla piscina. C'è un pozzo del fuoco nella parte inferiore del cortile. Nel cortile è presente anche una doccia esterna di design con acqua calda e sifone a pavimento.

La potenza elettrica noleggiata è di 18,86 kw - trifase, per ciascuna abitazione.

Carpenteria esterna:

Fabbro in alluminio di grande formato. Profilo in alluminio - ALIPLAST.

Vetro SUNGUARD SN 70/35 HT 6 mm Temperato (70%

Trasmissione Della Luce 35% Fattore Solare

1,0 W/m<sup>2</sup>K valore U) + 16 mm Al nero, PU,

Argon + FLOAT CLEAR, 6 mm indurito.

Profili con ponte termico interrotto, plastificati (RAL 7016).

Tutte le porte, finestre e posizioni fisse sono realizzate con il

Immobiliare Villa Patrizia

via Roma, 4, 33017 Tarcento (UD)

Mail: [info@immobiliarevillapatrizia.it](mailto:info@immobiliarevillapatrizia.it) Web: [immobiliarevillapatrizia.it](http://immobiliarevillapatrizia.it)

Info: 0432/792010

sistema ALIPLAST SUPERIAL 800 e SUPERIAL (profondità telaio 75mm, profondità anta 75mm). Le posizioni di scorrimento sono realizzate nel sistema ULTRAGLIDE (profondità telaio 154 mm).

Il coefficiente di trasferimento del calore per tutte le posizioni è inferiore a  $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ .

Isolamento delle pareti: combinazione al piano terra di styrodur XPS 8 cm + rivestimento in pietra 5 cm e polistirolo EPS 10 cm, dove non è presente pietra. Pavimenti in polistirolo EPS 16 cm - facciata bianca e polistirolo 10 cm sulle parti antracite.

Pietra di Canfanaro tagliata a mano, spessore 5 cm.

Riscaldamento:

Vailant, pompa di calore aria-acqua esterna alimentata da energia elettrica - impianto di riscaldamento da 10,3 kw e preparazione acqua calda in classe energetica A , con un ulteriore locale macchine in casa e un boiler da 300 litri e circolazione. Riscaldamento a pavimento in tutte le stanze con regolatori separati per camera/bagno. Possibile controllo remoto tramite rete Wi-Fi.

Raffreddamento/riscaldamento:

È stato installato un sistema Samsung Multi Split con due unità esterne e 6 unità interne. Dotato della capacità di raffreddare e riscaldare lo spazio fino a  $-30^{\circ}\text{C}$  di temperatura esterna. Inoltre, i dispositivi sono dotati della tecnologia Wind-free<sup>TM</sup> per un piacevole flusso d'aria. Possibile controllo remoto tramite rete Wi-Fi.

Attrezzatura:

- Impianti sanitari Premium Duravit, rubinetteria Grohe, sistemi di drenaggio Geberit e Tece, cassette Grohe, cabina doccia.
- Ceramiche di altissima qualità delle più famose aziende italiane (Graniti Fiandre, Panaria, Keope, Love). Nei bagni, ceramiche di grande formato, posizionate fino al soffitto.
- Sistema integrato per l'addolcimento dell'acqua proveniente dalla rete idrica.

Immobiliare Villa Patrizia

via Roma, 4, 33017 Tarcento (UD)

Mail: [info@immobiliarevillapatrizia.it](mailto:info@immobiliarevillapatrizia.it) Web: [immobiliarevillapatrizia.it](http://immobiliarevillapatrizia.it)

Info: 0432/792010

- Sistema di allarme Ajax di fascia alta integrato con sensore di movimento, rilevatore di perdite d'acqua e rilevatore di incendio. Versione in nero.
- Videosorveglianza DVC con registratore HDD da 2 TB e 4 telecamere IP esterne da 5 Mpx.
- Illuminazione del produttore austriaco Eglo.
- Interruttori interni, pulsanti e prese del marchio italiano Bticino del gruppo Legrand.
- Antenna e sistema satellitare completi integrati per ogni stanza.
- Amplificatori di segnale Wi-Fi aggiuntivi integrati in casa e sulla terrazza esterna.
- Porte interne del noto produttore italiano Braga con cerniere a scomparsa e serrature magnetiche, larghezza 44 mm, design Bianco Matrix con maniglie Prisma nere.
- Videocitofono con controllo dell'apertura della porta d'ingresso e controllo elettronico. il cancello.
- Caricatore Wallbox per la ricarica di auto elettriche Mercedes-Benz fino a 22 kW
- Biocamino nel soggiorno
- Canali e scarichi esterni su terrazze e balconi del principale produttore tedesco Aco
- Ringhiera in vetro sul balcone e sulla terrazza sul tetto
- Cucina e mobili
- Cucina Dan Kuchen, modello Silbermond nella versione antracite - cucina e isola, con piano in ceramica Sapienstone - Fior di Bosco, spessore 12 mm.
- La cucina è dotata di tutti gli elettrodomestici da incasso Bosch necessari (forno, microonde, piano cottura, lavastoviglie e frigorifero combinato).
- Nell'isola è installato anche un frigorifero per vino della marca Candy.
- Lavello Franke, rubinetto Grohe, cappa Faber con canale di ventilazione.
- Lavatrice e Asciugatrice Bosch, Serie 6, entrambe con capacità maggiore di 9 kg, situate in un armadio appositamente progettato nel locale tecnico.

Immobiliare Villa Patrizia

via Roma, 4, 33017 Tarcento (UD)

Mail: [info@immobiliarevillapatrizia.it](mailto:info@immobiliarevillapatrizia.it) Web: [immobiliarevillapatrizia.it](http://immobiliarevillapatrizia.it)

Info: 0432/792010

- Smart TV in tutte le camere, la dimensione nel soggiorno è di 75" QLED 4K, mentre tutte le altre camere hanno una TV di dimensioni 55" UHD LED 4K.
- Le camere sono dotate di letti matrimoniali con materassi premium della linea Hespo Luxury Plus, armadi a muro, scrivania con poltrona Kave Home e lampade da notte.
- In tutte le stanze sono stati installati tappeti Piere Cardin e parte delle pareti sono state rivestite con doghe Lamelio Milo color noce e carte da parati del marchio tedesco Hohenberger.
- Il soggiorno è arredato con mobili italiani di alta qualità dei marchi Tomasella, Sedit-Italia, Veneta Cucine e il divano è del marchio Natuzzi.

#### Sauna

- Sauna finlandese su misura, rivestita in Abete Kyte Termo e illuminazione a Led
- Stufa per sauna professionale EOS THERMAT BLACK 7,5kW
- Elettronica di controllo esterna HARVIA XENIO CX110

#### Parte del cortile della villa:

##### Terrazzo davanti al soggiorno

- Comodo set di divani con seduta in rattan, modello Ando.
- Tavolo da pranzo in rattan Nora e 8 comode sedie della serie Anabela.

##### Baldacchino a bordo piscina

- Grill a gas da incasso Kingstone con 4 fuochi da 14 kw nel bar esterno.
- Boiler aggiuntivo Ariston wi-fi per la preparazione dell'acqua calda per la doccia esterna.
- Raffreddatore per bevande integrato nel bar esterno.
- Lavello Franke e piano in ceramica Laminam.
- Illuminazione aggiuntiva e 3 sgabelli da bar.

##### Letтино

- Area prendisole attrezzata con lettini.
- Doccia esterna Korta Marbella in pietra di Canfanaro.

##### Piscina

- Piscina a skimmer rivestita in Duraston, raffreddatore decorativo - versione blu scuro.
- Riscaldamento della piscina tramite pompa di calore.

Immobiliare Villa Patrizia

via Roma, 4, 33017 Tarcento (UD)

Mail: [info@immobiliarevillapatrizia.it](mailto:info@immobiliarevillapatrizia.it) Web: [immobiliarevillapatrizia.it](http://immobiliarevillapatrizia.it)

Info: 0432/792010

Pozzo del fuoco

- La zona salotto è inoltre illuminata da un'illuminazione indiretta a LED.
- Camino da esterno con focolare e modulo grill.

Terrazza sul tetto

- Vasca idromassaggio Wellis, con coperchio. Modello per 5 persone e 42 ugelli, con set chimico iniziale e attrezzatura per la manutenzione.
- Bar esterno attrezzato con lavello Franke e piano in ceramica Laminam.
- Illuminazione a led aggiuntiva e sgabelli da bar.
- Comodi posti a sedere all'aperto.

Mini centrale elettrica

- Impianto solare con potenza di 3,6 kw\* (installazione successiva)

Orticoltura da giardino completamente attrezzata con sistema di irrigazione e illuminazione decorativa.

Nota:

\*La sala fitness non è dotata di attrezzature per il fitness