



COLDWELL BANKER
AURUM
REAL ESTATE

Coldwell Banker Aurum Real Estate
Corso Messina n. 57 - 95014 Giarre
P.IVA e C.F.: 05681350871
Tel.: 0952885281

Villa in Vendita a Viagrande

📍 Catania, CT

1.100.000€



Informazioni di contatto



Coldwell Banker Aurum Real Estate

Debora Pace

Email: debora.pace@cbitaly.it

Descrizione

**ESISTONO PROPRIETA' CHE SODDISFANO OGNI ESIGENZA.....
E POI ESISTONO DIMORE CHE RACCONTANO UNO STILE DI VITA.
QUESTA VILLA E' UNA DI QUELLE!!**

Un'eccellenza residenziale ai piedi dell'Etna:

Nel cuore di Viagrande, in uno dei contesti residenziali più esclusivi alle pendici dell'Etna, sorge una residenza che interpreta con assoluta eleganza il concetto contemporaneo di abitare.

Un luogo dove architettura, design, tecnologia e natura convivono in perfetta armonia, dando vita a una proprietà destinata a una clientela che ricerca esclusività, riservatezza e qualità senza compromessi.

Realizzata nel 2010 e oggetto di una completa riqualificazione nel 2024, la villa si sviluppa su circa **420 mq**, distribuiti su due livelli, progettati per offrire ambienti di rappresentanza, grande vivibilità e una straordinaria versatilità d'uso.

La presenza di due ingressi indipendenti, elegantemente collegati da una scala in marmo, permette di vivere la proprietà come un'unica prestigiosa dimora oppure come due residenze completamente autonome, soluzione ideale per famiglie multigenerazionali, ospiti o personale di servizio.

Importante: Il servizio fotografico degli ambienti interni non è completo per volontà dei proprietari. Per maggiori dettagli, si prega di contattarci.

Un livello è caratterizzato da un ingresso che introduce in un magnifico salone triplo, impreziosito da un camino a pellet, dove la luce naturale valorizza ogni dettaglio architettonico e crea un'atmosfera di raffinata accoglienza.

La cucina, ampia e perfettamente organizzata, rappresenta il naturale prolungamento della zona living, pensata per condividere momenti di convivialità in un contesto di assoluto comfort.

La zona notte comprende tre eleganti camere da letto, due bagni finemente rifiniti, di cui uno con vasca idromassaggio e l'altro con doccia idromassaggio e sauna, oltre a una funzionale lavanderia.

L'altro livello, completamente indipendente, ospita un'ulteriore zona living con salone, un soggiorno, una seconda cucina abitabile, una camera da letto, una suite con bagno privato e un ulteriore servizio.

Ogni ambiente è stato concepito per garantire luminosità, privacy e continuità tra gli spazi, con finiture ricercate e materiali selezionati per offrire un'eleganza destinata a durare nel tempo.

All'esterno la proprietà è avvolta da un curatissimo giardino ornamentale, impreziosito da essenze mediterranee e alberi da frutto, dove ogni elemento è studiato per regalare un'esperienza di assoluta serenità.

Un suggestivo laghetto ornamentale diventa il punto focale del paesaggio, mentre l'impianto di irrigazione automatico mantiene il verde sempre impeccabile.

L'ampia tettoia destinata al parcheggio coperto, completa di colonnina per la ricarica di veicoli elettrici e ibridi, testimonia l'attenzione della proprietà verso un concetto di lusso moderno e sostenibile.

Questa residenza si distingue anche per le sue elevate prestazioni energetiche, certificate dalla **trippla Classe Energetica A**, un valore sempre più raro nel mercato immobiliare di prestigio.

Le dotazioni comprendono:

- ? impianto fotovoltaico da 10 kW con sistema di accumulo;
- ? produzione autonoma di energia con significativa riduzione dei costi di gestione;
- ? impianto di climatizzazione con fan coils;
- ? riscaldamento con termosifoni e caldaia a condensazione di ultima generazione;
- ? camino a pellet;
- ? climatizzazione in quasi tutte le camere;
- ? colonnina di ricarica per auto elettriche;
- ? riserva idrica da 2.000 litri per uso domestico;
- ? sistema Ibrido di 300 litri di acqua sanitaria;
- ? riserva idrica da 20.000 litri dedicata all'irrigazione;
- ? antifurto

Ogni impianto è stato scelto per garantire il massimo livello di efficienza, comfort e sostenibilità, con una gestione intelligente dei consumi.

Una proprietà destinata a distinguersiNon si tratta semplicemente di una villa, ma di una residenza capace di esprimere uno stile di vita.

Una dimora pensata per chi desidera vivere in un contesto riservato, circondato dal verde e dalla bellezza del territorio etneo, senza rinunciare all'innovazione, all'efficienza energetica e a un'eleganza autentica.

Una proprietà rara, dove ogni dettaglio contribuisce a creare un'esperienza abitativa di assoluto prestigio.

Dettagli

 ID proprietà: CBI175-2671-520	 Superficie: 420.00 m²
 Locali: 15	 Bagni: 4
 Classe Energetica: A3 EP glnr: 47.51 kwh/m²	 Camere da letto: 6

Caratteristiche dell'immobile

 Stato di Conservazione: Ristrutturato	 Stato Attuale: Libero al rogito
 Superficie: 420.00 m²	 Locali: 15
 Camere da letto: 6	 Bagni: 4
 Balconi: Presente	 Doccia: Si
 Posto Auto: Coperto	 Giardino: Privato,
 Camino: Si	 Cassetta di Sicurezza: Si
 Terrazzo: Presente	

Nelle Vicinanze



Palestre



Centri Benessere



Campi da Calcio



Complessi Sportivi



Campi da Tennis



Piste Ciclabili



Parchi Giochi



Stazione Ferroviaria



Trasporti Pubblici



Asilo



Scuole Elementari



Scuole Medie



Scuole Superiori



Bar



Uffici postali



Centri commerciali



Uffici comunali

Immagini











