



MODERNO
ATTICO E
SUPERATTICO
CON VISTA
PANORAMICA SUL
PARCO DI VEIO



POUCHAIN
REAL ESTATE

ATTICO E SUPERATTICO MODERNO CON AMPII TERRAZZI E VISTA PANORAMICA SUL PARCO DI VEIO

In posizione elevata e con vista panoramica sul verde del Parco di Veio, proponiamo la vendita di un appartamento al piano attico e superattico rifinitissimo. La proprietà si sviluppa su due livelli: il primo livello di circa 95 mq con un ampio terrazzo esterno di 84 mq su due lati, e un superattico al quinto piano di circa 37 mq con un terrazzo a livello di 80 mq.

L'appartamento è inserito in un elegante e tranquillo comprensorio di recente costruzione, immerso nel verde e circondato da un incantevole parco naturale. È dotato di tutti i comfort, con una classificazione energetica A+. Tra le dotazioni troviamo infissi in PVC con doppi vetri, serrande motorizzate, zanzariere, pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, pannelli fotovoltaici, sistema di domotica, videocitofono, impianto di allarme, porte blindate, impianto di condizionamento canalizzato a pompa di calore, camino a bioetanolo e parquet in tutta l'abitazione, ad eccezione dei bagni rivestiti in gres porcellanato.

L'ingresso si apre sulla zona giorno, molto luminosa, composta da un salone con zona pranzo e una cucina separata. Entrambi gli ambienti si affacciano sull'ampio terrazzo esterno, pavimentato e con tende solari elettriche, offre una vista panoramica sia sugli spazi verdi del Parco di Veio sia sui tetti circostanti. La disposizione del terrazzo su due lati dell'appartamento garantisce un'esposizione solare a nord-est e nord-ovest, rendendo lo spazio esterno fruibile durante tutta la giornata, sia per pranzi e cene all'aperto, sia come zona relax. Il terrazzo è dotato di fioriere perimetrali, impianto di illuminazione esterna, armadio in alluminio su misura, televisione satellitare, lavandino e predisposizione per lavatrice esterna.

Dal salone, un corridoio conduce alla zona notte, che comprende una prima camera da letto singola, un bagno con finestra e doccia, e la camera padronale con un secondo bagno con finestra e vasca. Entrambi i bagni e la cucina sono stati recentemente ristrutturati. Sul lato opposto del salone, una scala conduce al piano superattico, accessibile anche tramite accesso indipendente, composto da un ampio open space con

zona guardaroba/ripostiglio, predisposizione per un angolo cottura e un bagno con doccia. Anche questo livello ha un ampio terrazzo, con vista panoramica e tende solari elettriche. Sul lato più corto è stata realizzata una zona lavanderia con lavatrice e asciugatrice, all'interno di armadi in alluminio su misura.

L'appartamento dispone di ingressi indipendenti ai due piani, accessibili anche tramite ascensore, offrendo la possibilità di utilizzo come due unità separate eliminando la scala interna. Gli impianti sono già predisposti per essere eventualmente separati. L'intera abitazione è resa accogliente dal parquet in legno, mantenendo uno stile spiccatamente moderno.

Completa la proprietà un box auto di circa 36 mq nel garage condominiale al piano seminterrato, con facile accesso dalla strada privata condominiale, collegato all'abitazione tramite ascensore.

Il complesso è situato in una posizione strategica, a pochi passi dal Grande Raccordo Anulare e sulla Via Cassia, che consente di raggiungere rapidamente il centro di Roma. È ben servito dalla rete di autobus con diverse linee (021, 201, 223, 303) che offrono eccellenti collegamenti su tutto il territorio. Inoltre, in pochi minuti, sia in auto sia a piedi, si possono raggiungere i principali servizi come scuole, banche, supermercati, ospedali, ristoranti, negozi e attività commerciali, farmacie e impianti sportivi.





SCHEDA IMMOBILE

ZONA

Cassia I Tomba di Nerone

TIPOLOGIA

Appartamento attico +
superattico

PIANI

Quarto, quinto e S1

ORIENTAMENTO

N - O | N - E

STATO

Ottimo

RISCALDAMENTO

Impianto di cdz ad aria
alimentato da pannelli solari e
fotovoltaici

CLASSE ENERGETICA

Classe A2

SPESE CONDOMINIO

€ 418,00 al mese

CATEGORIA CATASTALE

A/2 (Abitazione di tipo civile)
C/6 (Box auto)

RENDITA CATASTALE

A/2 € 1.220,13
C/6 € 145,02



MQ LORDI

Piano 4 -95 mq
Terrazzo piano 4 -84 mq
Piano 5 -38 mq
Terrazza piano 5 -80 mq
Box 36 mq

MQ COMMERCIALI

Totale 190 mq

DOTAZIONI

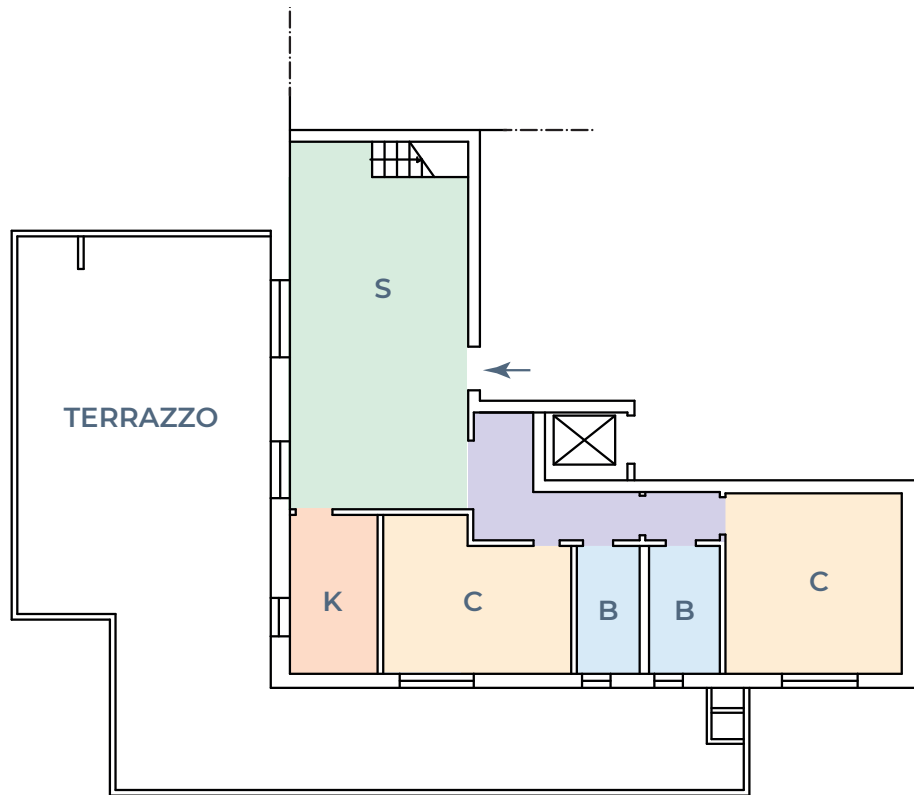
Impianto di condizionamento
caldo / freddo canalizzato a
pompa di calore alimentato da
impianto fotovoltaico
Caldaia elettrica
Pannelli solari per a.c. sanitaria
Impianto fotovoltaico con
batterie di accumulo 35 kW
Sistema di domotica
Impianto di allarme

RICHIESTA € 730.000





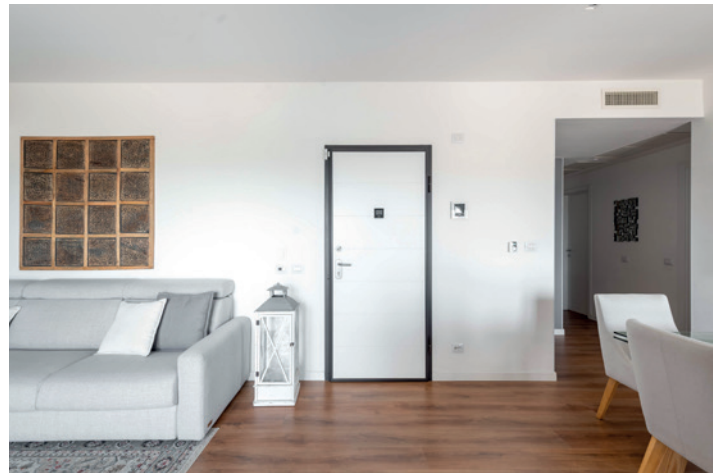
PIANO QUARTO



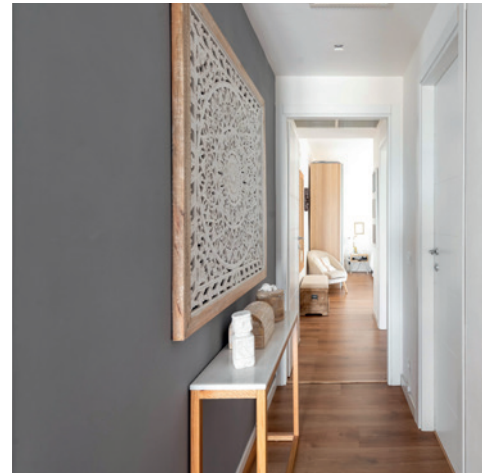
Legenda

- B = bagno
- K = cucina
- C = camera
- S = soggiorno















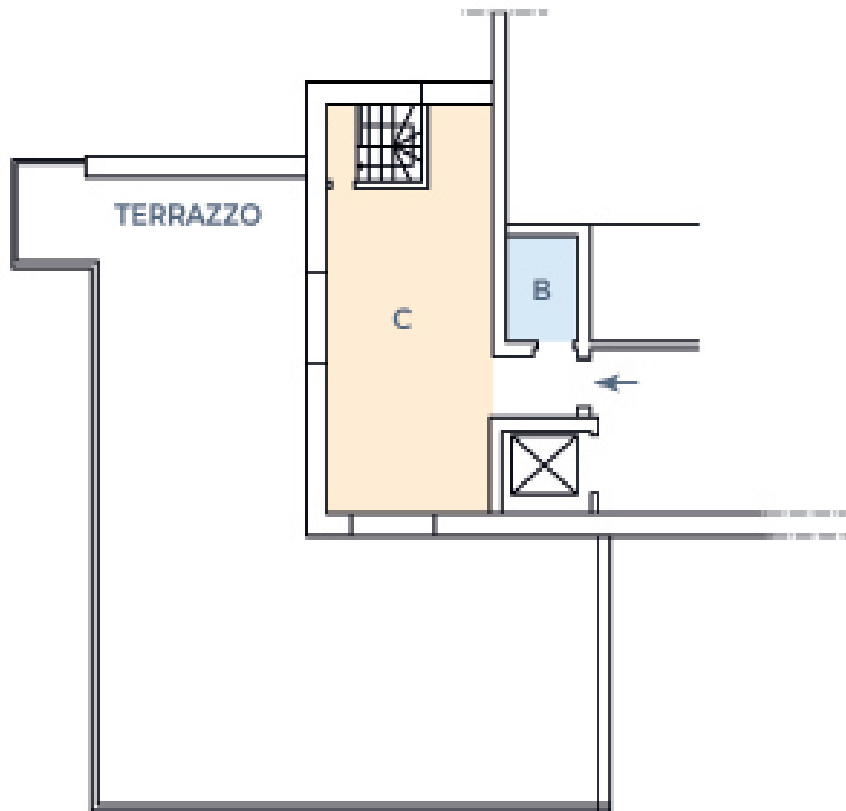








PIANO QUINTO



Legenda

B = bagno
C = camera











Sara D' Oriano
Tecnical Advisor Real Estate
+39 3385963039
+39 06 86935997





POUCHAIN REAL ESTATE S.R.L.

Via della Giustiniana, 990
00189 Roma | Italia
Tel. +39 06 86935997

info@pouchainre.com
www.pouchainre.com

C.F. e P.IVA 17013801000
C.C.I.A.A. di ROMA
REA RM 1690046
Capitale sociale 10.000€