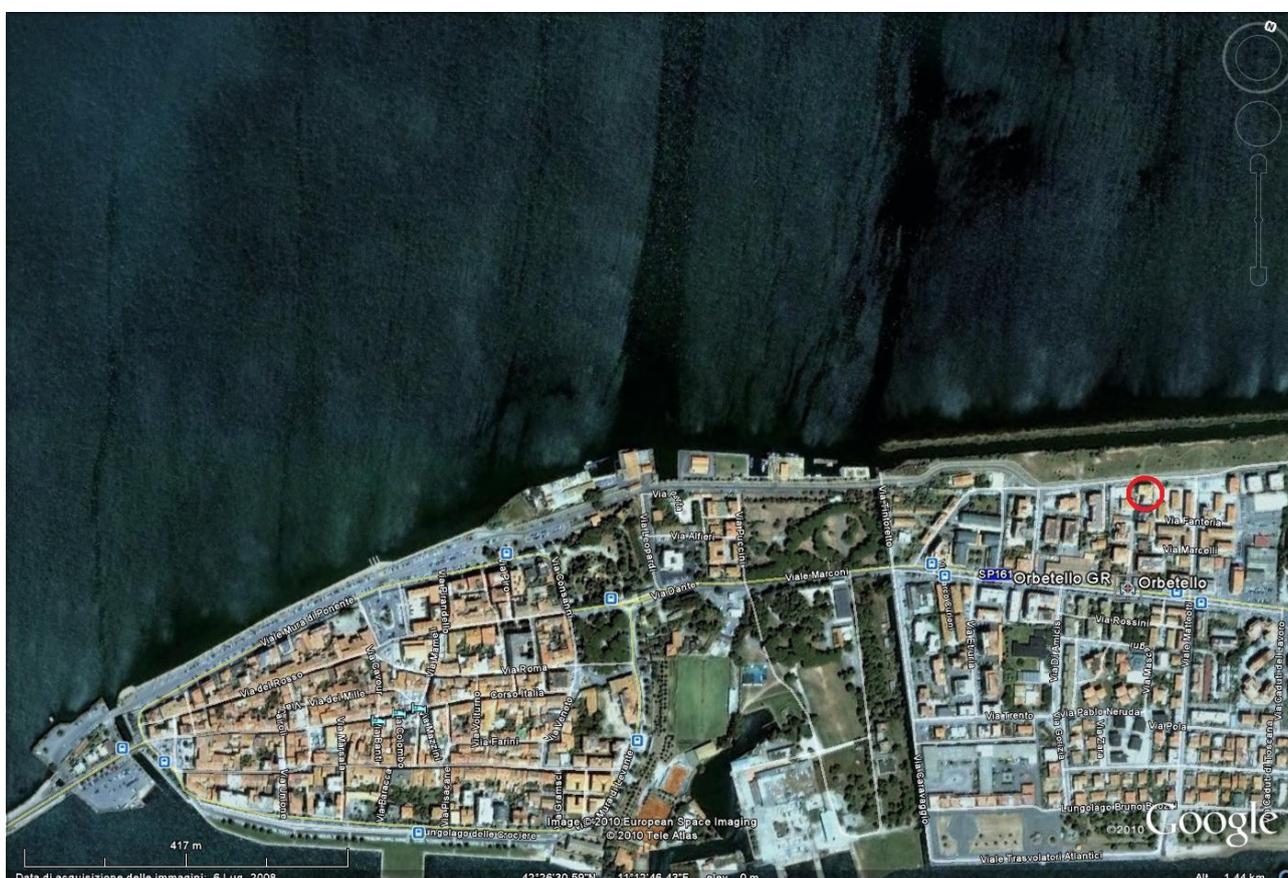


# Super attico “Villa dei Fenicotteri” Orbetello (Gr)

La **Villa dei Fenicotteri** è un prestigioso edificio residenziale fronte laguna, costruito con rifiniture signorili e tecnologie all'avanguardia. Per rendere più lussuosa la costruzione sono stati impiegati materiali pregiati e artigiani specializzati provenienti da tutta Italia. Il risultato è un edificio dal design sobrio e raffinato, improntato sul risparmio energetico e sul basso impatto ambientale. L'edificio è sito in Toscana nel comune di Orbetello (GR) in via Lungolago dei Pescatori (incrocio con vicolo Neghelli) a pochi passi dalle mura storiche della città.



Tutti gli appartamenti godono di ampie terrazze e/o giardini e di una vista imponente sulle bellezze naturalistiche della zona del Monte Argentario.

## Caratteristiche dell'immobile:

- Murature perimetrali di maggiori dimensioni in proton termoisolante
- Intonaco a cappotto isolante
- Impianto a caldaia a condensazione termo-autonoma
- Riscaldamento a pavimento con parzializzatore per singole zone

Informazioni: tel. 0471- 250066 cell. 338- 6060721

- Riscaldamento supplementare a pompa di calore
- Aria condizionata in tutte le stanze da letto e nel soggiorno
- Televisione terrestre e satellitare
- Predisposizione per impianto di allarme
- Bancali, soglie e contorni delle finestre in marmo bocciardato
- Scale interne in marmo pregiato con ringhiere in ferro battuto e intonaci a stucco veneziano
- Porte interne in legno pregiato (essenza di rovere)
- Serramenti esterni legno-alluminio
- Vetri antisfondamento ad alta capacità isolante sia termica che acustica
- Portoncini appartamenti blindati con serrature del tipo europeo
- Ascensore a cinghia a basso consumo Otis
- Ampie superfici delle stanze, terrazze o giardini
- Vista diretta sulla laguna

Tutti gli appartamenti sono inoltre dotati di ampi posti auto esterni di proprietà.

L'edificio conta appena 12 unità di varie dimensioni disposte su quattro piani di cui quello al piano terra è rialzato per godere anch'esso della vista sulla laguna.

Il super-attico si trova all'ultimo piano e gode di una vista a 360° su Orbetello, la laguna di levante e il Monte Argentario. L'appartamento si compone di tre camere da letto due bagni, un corridoio con ampie nicchie per gli armadi, un entrata un grande salone ed una cucina. All'esterno abbiamo due grandi terrazze che si collegano tra loro mediante ampi balconi con affaccio a 270°; la terrazza fronte laguna inoltre si chiude a giardino d'inverno per essere sfruttata anche durante le mezze stagioni. L'appartamento gode inoltre di una canna fumaria nel soggiorno per l'installazione di un caminetto come anche una completa predisposizione esterna per l'installazione di un barbecue o cucina. La superficie commerciale dell'appartamento è di 200 mq.

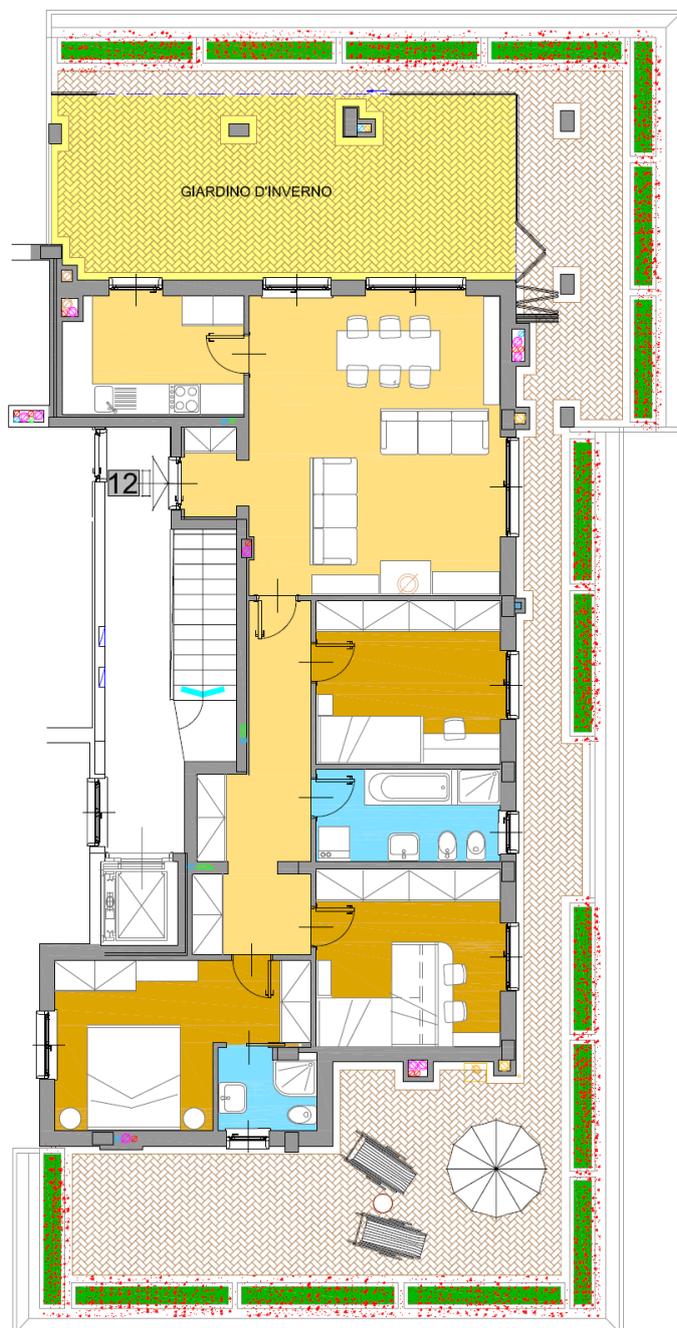
L'appartamento è attualmente intestato a privati per cui la tassazione avverrà a tassa di registro da calcolarsi sul valore catastale del bene, ne consegue che per il compratore vi è un notevole risparmio di imposta rispetto all'assoggettamento I.v.a.

L'appartamento è libero da ipoteche o scritture pregiudizievoli.

Il compratore verrà in possesso del bene immediatamente alla sottoscrizione del preliminare, tutte le cifre pagate in acconto prima del rogito notarile

saranno garantite dalla venditrice con apposita fideiussione bancaria fino alla data del rogito.





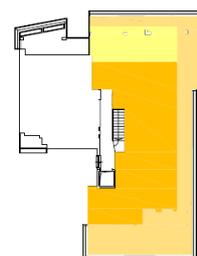
DATI IMMOBILE

Superficie commerciale:  
mq 200,00

Descrizione:  
atrio,  
soggiorno,  
cucina,  
nr. 3 stanze da letto  
nr. 2 bagni,  
terrazza di circa mq 130,00  
giardino d'inverno completamente  
apribile di circa mq 32,00 fronte  
laguna  
posto auto privato

POSIZIONE NELL'EDIFICIO

LEGENDA:  
giardino d'inverno apribile  
completamente fronte laguna



Disegno fuori scala

DATI IMMOBILE

Disegno puramente indicativo.  
La proprietà si riserva di  
apportare varianti in qualsiasi  
momento, a propria discrezione  
senza preavviso.

Le superfici riportate sono indicative.  
La superficie lorda commerciale è  
calcolata prendendo la superficie  
dell'appartamento compresi i muri  
interni ed esterni perimetrali, calcolando  
la metà dei muri di confine con le altre  
unità immobiliari; sono comprese inoltre  
la metà della superficie delle terrazze,  
la metà della superficie dei balconi e  
delle cantine ed un 15% della superficie  
dei giardini ed in proporzione la quota  
parti comuni.  
Gli arredi riportati in figura sono a mero  
titolo indicativo.



**Vista dalla terrazza fronte laguna**

**Informazioni:** tel. 0471- 250066 cell. 338- 6060721



**Informazioni:** tel. 0471- 250066 cell. 338- 6060721



**Informazioni:** tel. 0471- 250066 cell. 338- 6060721



**Informazioni:** tel. 0471- 250066 cell. 338- 6060721