

# Residenza al Vigneto Comano

Brochure  
di vendita



**EROP**

Real Estate Partners

Erop Real Estate  
& Partners AG  
Via Emilio Bossi 9  
6900 Lugano

+41 (0) 91 921 26 67  
us@erop.ch  
erop.ch

---

Scopri di più  
[residenzavigneto.ch](https://residenzavigneto.ch)



# Residenza al Vigneto Comano

Brochure  
di vendita



**EROP**

Real Estate Partners



# Indice

Introduzione	
<b>Erop</b>	<b>7</b>
<b>Progetto e informazioni</b>	<b>9</b>
<b>Ubicazione e territorio</b>	<b>12</b>
Appartamenti	
<b>Generale</b>	<b>16</b>
<b>Planimetrie</b>	<b>24</b>
Altro	
<b>Autorimessa</b>	<b>42</b>
<b>Informazioni generali</b>	<b>44</b>

Erop Real Estate  
& Partners AG

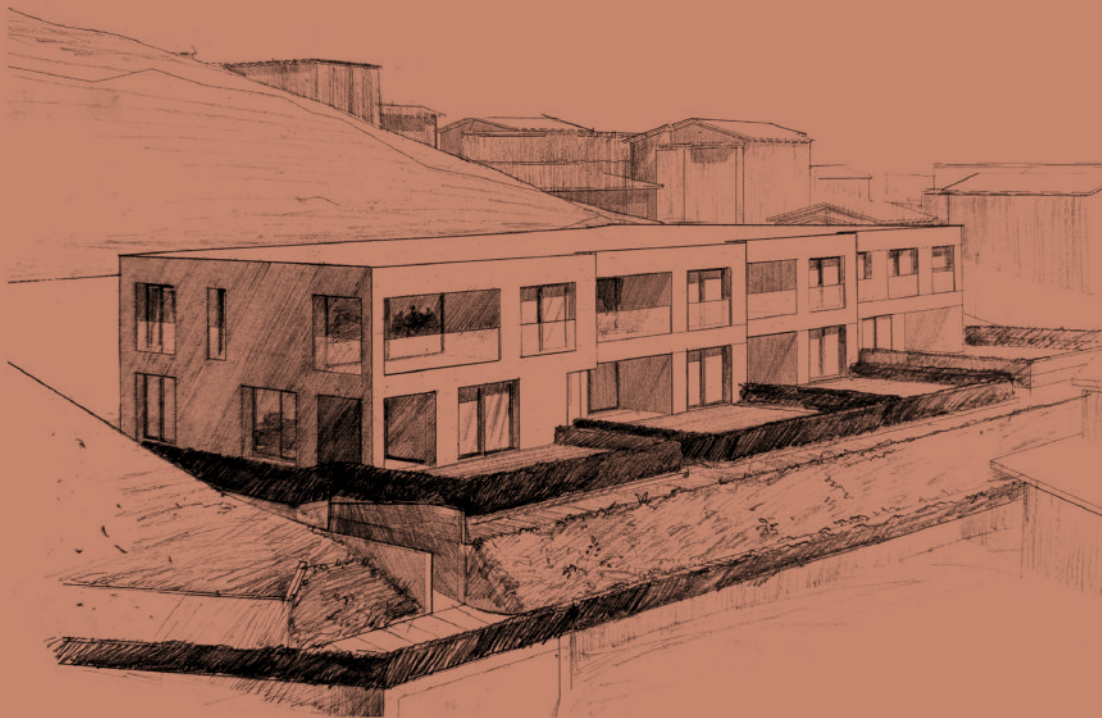
# Erop è un'azienda specializzata nello sviluppo di progetti immobiliari in tutta la Svizzera, con sedi a Lugano e Zurigo.

Erop Real Estate & Partners AG

---

Erop si distingue per la sua elevata versatilità come sviluppatore immobiliare, grazie a un team interno qualificato che copre tutte le fasi del processo: dallo sviluppo e progettazione architettonica, alla costruzione, vendita e gestione degli immobili.

Il principale scopo di Erop Real Estate & Partners AG è quello di realizzare progetti immobiliari che sappiano integrare sostenibilità, attrattiva per gli investitori e un approccio trasparente, innovativo e professionale, per ottenere risultati che siano sotto ogni aspetto, ecologicamente, economicamente e socialmente sostenibili.



# Progetto e informazioni

Residenza al Vigneto offre un'appagante esperienza abitativa, dove il prestigio si fonde con la modernità all'interno di un contesto esclusivo e raffinato.

---

#### Progetto

Situata in una posizione privilegiata, la residenza comprende 7 appartamenti caratterizzati da un design unico e un'attenzione ai dettagli che offrono un comfort senza eguali.

Un angolo di tranquillità e riservatezza, con un comodo accesso a tutti i servizi essenziali. Architettura contemporanea che si armonizza perfettamente con il contesto circostante. Ampie vetrate che ottimizzano l'illuminazione naturale e offrono spettacolari panorami.

Terrazze e giardini privati per godere della bellezza che ogni stagione regala al paesaggio.

---

#### Punti chiave

---

Comune di Comano

---

7 appartamenti

---

Posizione prestigiosa

---

Design moderno

---

Ambienti spaziosi e luminosi

---

Aree esterne private

---





Comano, affascinante comune nel cuore del Ticino, unisce la tranquillità della natura a un comodo accesso ai principali servizi, ideale per famiglie e amanti della vita residenziale.

#### Ubicazione

La comunità di Comano è caratterizzata da un'atmosfera accogliente e conviviale, in cui è facile instaurare legami e rapporti di vicinato.

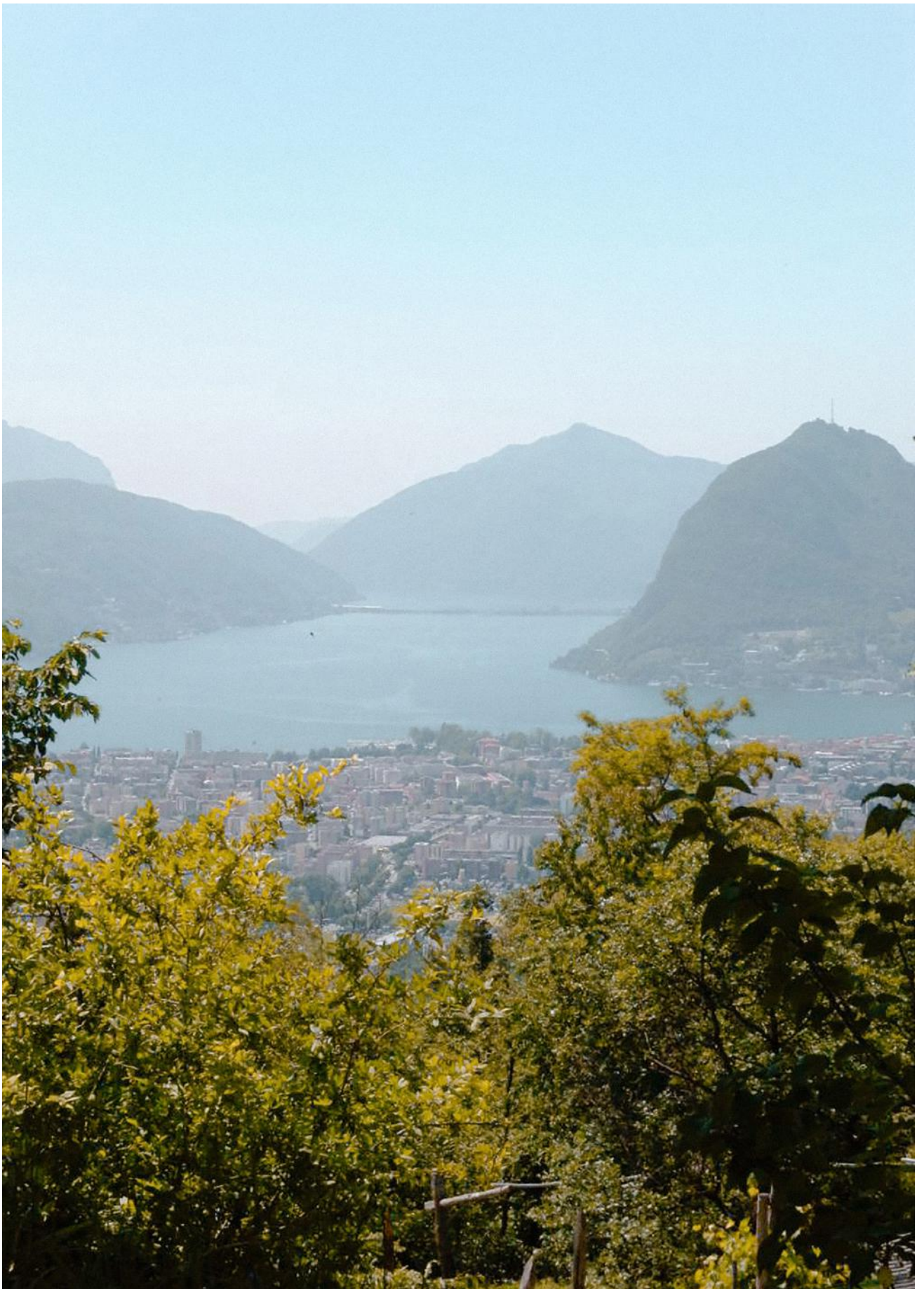
Gli spazi verdi, le aree ricreative e i vari sentieri escursionistici nelle vicinanze offrono numerose opportunità di attività all'aperto, ideali per uno stile di vita attivo e sano.

Inoltre, Comano gode di una posizione privilegiata che consente un facile accesso alle infrastrutture locali, come scuole, negozi e servizi pubblici.

La sua vicinanza alla città di Lugano garantisce anche la comodità di avere tutto a portata di mano senza rinunciare alla tranquillità tipica di una vita di paese.

Centro di Lugano	6 km
EOC	4 km
Stadio Cornaredo	3 km
Autostrada Lugano-Nord	5 km

# Ubicazione e territorio





Via Vescampo 6,  
6949 Comano



#### Punti interesse

1	Fermata del bus	100 m
2	Parco giochi Vescampo	50 m
3	Scuola dell'infanzia	200 m
4	Scuola primaria	700 m
5	Asilo Nido	100 m
6	Negozi alimentari	350 m
7	Minimarket	100 m
8	Macelleria, gastronomia	250 m
9	Farmacia	700 m



2

1

5

7

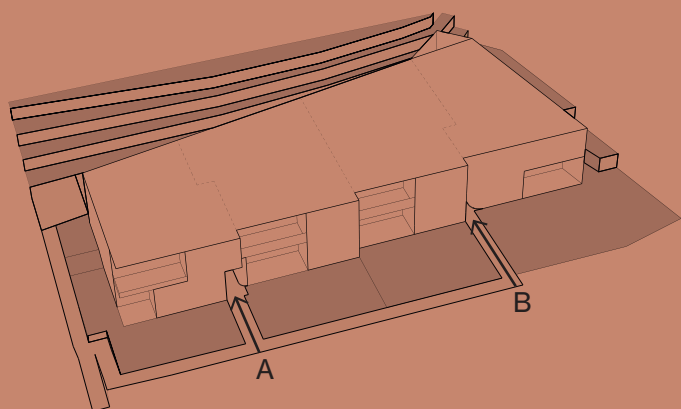
3

8

6

9

4



# Appartamenti e planimetrie

Grazie alla scelta di soluzioni architettoniche moderne, come ampie vetrate e una particolare attenzione ai dettagli, le nostre residenze offrono un'esperienza abitativa di altissimo livello, in perfetta sintonia con l'ambiente urbano circostante.

Superfici nette	Unità	Piano	Tipologia	Abitazione	Terrazze	Giardino	Patio	Cantina
	A.1	PT	3.5	83.9 m <sup>2</sup>	5.7 m <sup>2</sup>	82.3 m <sup>2</sup>		VENDUTO
	A.2							VENDUTO
	A.3							VENDUTO
	A.4	P1	4.5	104.4 m <sup>2</sup>	13.2 m <sup>2</sup>			VENDUTO
	B.1							VENDUTO
	B.2 + B.4							VENDUTO
	B.3	P1	4.5	108.8 m <sup>2</sup>	12.3 m <sup>2</sup>			17.3 m <sup>2</sup>













# Planimetrie Piano Terra



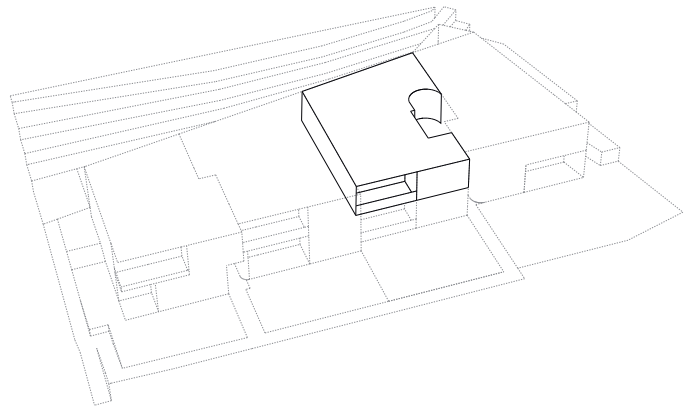
# Planimetrie Primo Piano



# Appartamento B.3

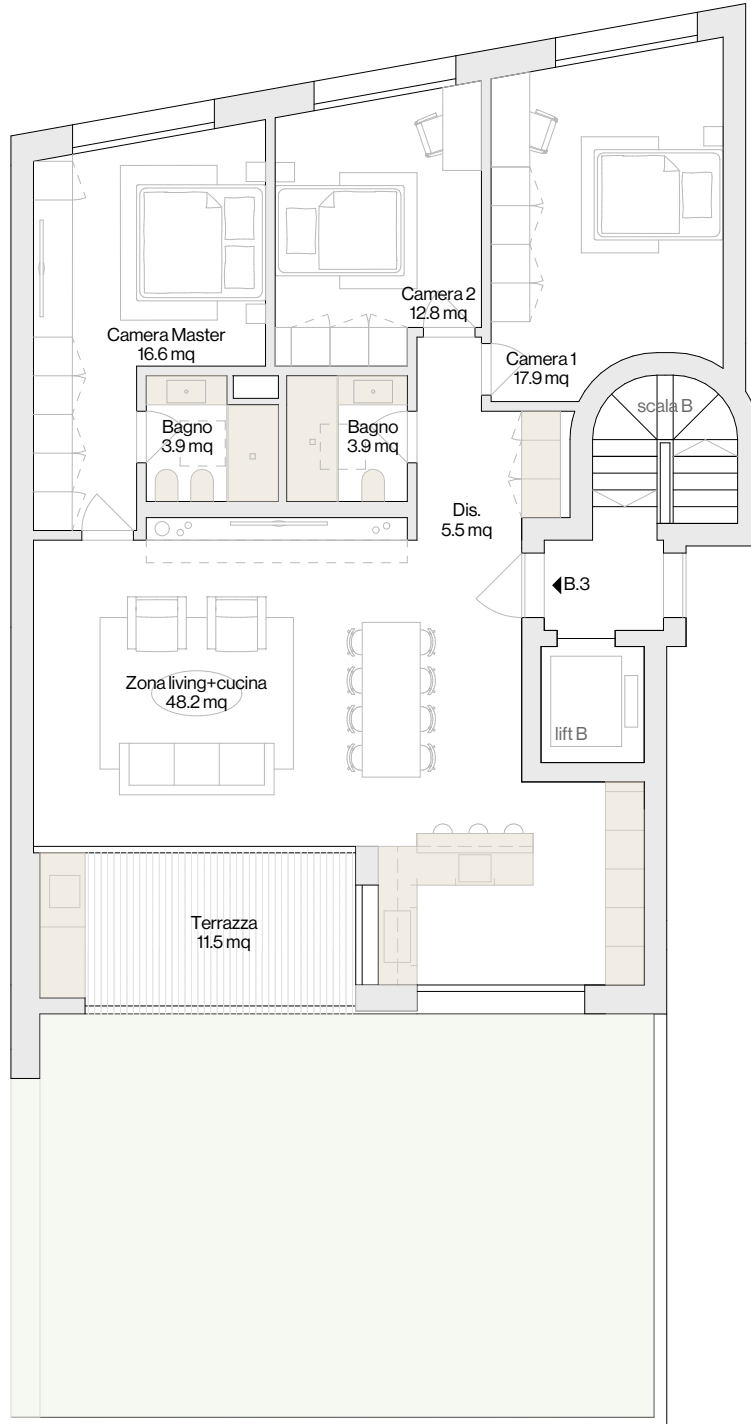
Specifiche	
Piano	P1
Tipologia	4.5
Posti auto	2

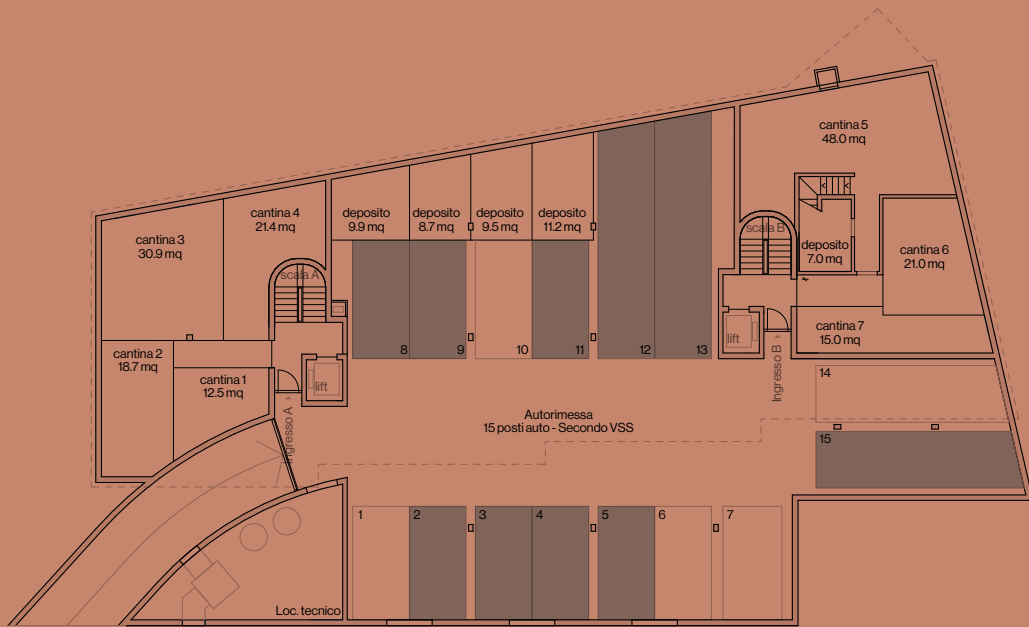
Superficie	Netta	Commerciale
Abitazione	108.8 m <sup>2</sup>	126.8 m <sup>2</sup>
Terrazza	12.3 m <sup>2</sup>	6.2 m <sup>2</sup>
Cantina	17.3 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>
Totale	138.4 m <sup>2</sup>	136.4 m <sup>2</sup>



Nel calcolo della superficie commerciale degli appartamenti, sono state applicate le seguenti ponderazioni: terrazze (50%), giardini (10%) e cantine (25%).

Blocco B, Abitazione B.3  
Piano P1

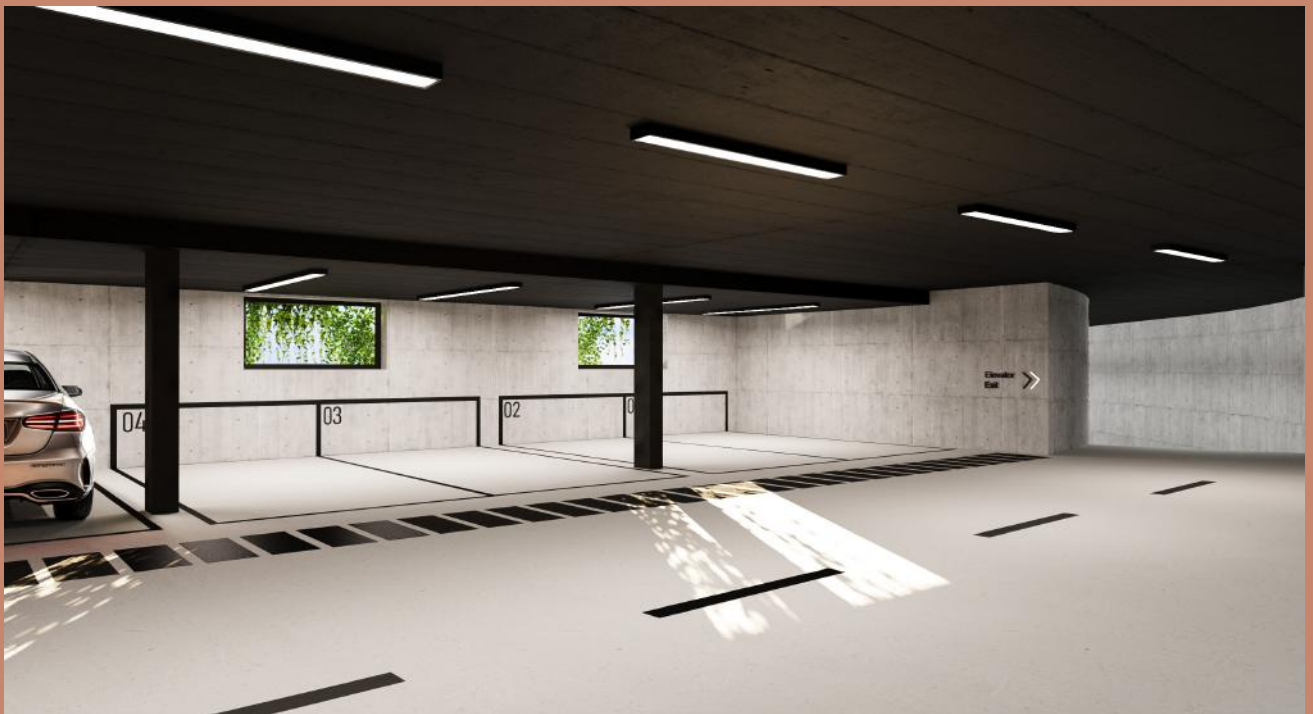




# Autorimessa

La Residenza è dotata di una comoda autorimessa sotterranea accessibile tramite una rampa, pensata per offrire il massimo della praticità e della sicurezza.

Specifiche	Parcheggio	Tipologia	Parcheggio	Tipologia
	1	Posto auto	9	VENDUTO
	2	VENDUTO	10	Posto auto con deposito
	3	VENDUTO	11	VENDUTO
	4	VENDUTO	12	VENDUTO
	5	VENDUTO	13	VENDUTO
	6	Posto auto	14	Posto auto ampio
	7	Posto auto	15	VENDUTO
	8	VENDUTO		



# Informazioni & domande utili

---

La lavanderia è comune o privata?	Ogni appartamento sarà dotato di una zona lavanderia privata che sarà posizionata nella cantina di pertinenza, equipaggiata con elettrodomestici inclusi (lavatrice ed asciugatrice).
I giardini sono recintati?	Sì, i giardini saranno recintati con recinzione metallica; vi sarà un prato verde, siepi e l'irrigazione automatica inclusa.
L'illuminazione nei giardini è prevista?	È prevista solo la predisposizione per l'illuminazione, con una presa di alimentazione per il robot da giardino.
Che tipo di riscaldamento è previsto?	La residenza sarà dotata di una pompa di calore centralizzata in grado di produrre calore per l'inverno e il raffrescamento per l'estate. Ogni appartamento sarà riscaldato con serpentine a pavimento ed avrà la contabilizzazione autonoma dei consumi. Per il raffrescamento della zona giorno, ogni appartamento sarà dotato di un ventilconvettore incassato nel controsoffitto del corridoio, mentre per le camere sarà prevista la predisposizione.
La cucina è compresa nel prezzo di vendita?	Sì, la cucina è compresa nel prezzo di vendita (vedi descrizione dettagliata nella brochure di personalizzazione).
Cos'altro è compreso nel prezzo di vendita?	Trovi tutti i dettagli nella brochure di personalizzazione.
E' presente un ascensore?	Sì, ci sarà un ascensore per blocco scala che servirà due appartamenti a piano.
Ho un'auto elettrica, come la ricarico?	Ogni posto auto è predisposto per una colonna di ricarica per auto elettriche.
Domotica o gestione manuale?	Sarà previsto l'impianto domotico in ogni appartamento per: – la gestione delle lamelle a pacchetto elettriche di serramenti – il riscaldamento a pavimento delle zone living e camere da letto – il fancoil per il freddo del soggiorno – il monitoraggio dei consumi elettrici Il sistema domotico offre inoltre diverse possibilità di integrazione su richiesta.
Ci sono i pannelli fotovoltaici sul tetto?	È presente un impianto fotovoltaico per l'abbattimento dei consumi elettrici delle parti comuni e la messa in rete dell'energia elettrica in esubero.
Dove posso far posteggiare l'auto dei miei ospiti?	Proprio di fronte alla residenza, vicino al parco giochi, ci sono diversi posteggi disponibili per gli ospiti. Inoltre, a ca. 200 m, sotto alla chiesa, è presente il parcheggio comunale a pagamento.
Quanto costano gli appartamenti?	Il listino prezzi è su richiesta. Puoi contattare i nostri collaboratori per ricevere tutte le informazioni di cui hai bisogno.

---

Chi è Erop Real Estate  
e chi è il Promotore?

Erop Real Estate & Partners AG è una società di sviluppo immobiliare costituita da Andrea Blotti e Manuel Sassella nel 2023. La società oggi occupa circa 30 collaboratori divisi tra la sede di Lugano e la sede di Zurigo. Il team è composto prevalentemente da architetti, construction manager e project manager.

Gli azionisti di Erop sono, oltre ai due fondatori, la società Fidinam Promozioni SA e Swiss Finance & Property Group AG.

Rei Coman SA è una società che ha quale scopo l'investimento nella promozione del progetto "Residenza al Vigneto" di Comano. Azionisti della società sono gli stessi azionisti di Erop Real Estate & Partners AG.

La stessa Erop ha il mandato di sviluppo, project management e vendita del progetto. La banca finanziatrice del progetto "Residenza al Vigneto" di Comano è Cornèr Banca SA di Lugano.



Tutte le immagini  
e i render dei vari  
appartamenti sono  
solo a scopo  
illustrativo.

© Copyright immagini  
e documentazione  
EROP Real Estate  
Comune di Comano  
Swisstopo

EROP Real Estate  
& Partners AG  
Via Emilio Bossi 9  
6900 Lugano

+41 (0) 91 921 26 67  
us@erop.ch  
erop.ch

---

Promotore  
REI COMAN SA

---

Scopri di più  
[residenzavigneto.ch](http://residenzavigneto.ch)

