



**FLORACITY**
PARADISO

BUSINESS

www.floracity.ch







FARE BUSINESS NEL CUORE DI PARADISO

- Spazi commerciali e uffici di ca. 830 m² (SUV*)
- Negozio di ca. 1'700 m² (SUV*)
- * Le superfici ci possono venir suddivise in modo flessibile.

Desiderate offrire i vostri servizi in una posizione di prestigio, comoda e accattivante? In Via Geretta, in una zona a traffico limitato, ben frequentata da residenti e persone di passaggio, al piano terreno, al 1° e 2° piano, offriamo in locazione negozi, spazi commerciali e uffici. Le superfici commerciali modulari offerte in locazione sono molto luminose e progettate all'insegna di un'architettura urbana.

*SUV: le superfici calcolate per gli appartamenti di proprietà per piani (PPP) comprendono le superfici abitabili calpestabili, i muri interni, 1/2 dei muri confinanti con le parti comuni come la scala e 1/2 del balcone.

ARBEITEN IM HERZEN VON PARADISO

- Büroflächen ca. 830 m² (SUV*)
- Retailflächen ca. 1'700 m² (SUV*)
- * Die Flächen sind flexibel unterteilbar.

Sie wollen mit Ihren Dienstleistungen Kunden da erreichen, wo sie sich gerne aufhalten! Im Sockelgeschoss und 1./2. OG an der Via Geretta entstanden an verkehrsberuhigter und von Touristen gut besuchter und attraktiver Lage Retail-, Gewerbe- und Büroflächen in einer lichtdurchfluteten, urbanen Architektur.

*SUV: Die berechneten Flächen für (PPP) Stockwerkeigentums-Wohnungen umfassen die begehbaren Wohnflächen, die Innenwände und 1/2 Wände in Richtung öffentlicher Bereiche, wie z.B. das Treppenhaus, und 1/2 des Balkons.

FARE BUSINESS NEL CUORE DI PARADISO

La residenza FloraCity è situata in Via Geretta, in una zona con velocità del traffico limitata a 30 km/h, in posizione centrale, residenziale e commerciale. Numerose aziende si sono stabilite in questo quartiere, molto frequentato sia dai residenti che dai turisti. Approfittano dell'ottima posizione, facilmente raggiungibile sia dai loro collaboratori che dai loro clienti. Il termine della prima fase dei lavori di edificazione dello stabile è previsto per il mese di settembre 2020.

La residenza FloraCity è facilmente raggiungibile in auto, con i trasporti pubblici o a piedi, in quanto la zona è ben urbanizzata. Parcheggi pubblici e privati sono a disposizione di coloro che si recano a Paradiso in auto. Nei pressi della residenza FloraCity troviamo negozi e ristoranti.

BUSINESS IM HERZEN VON PARADISO

FloraCity befindet sich an zentraler, verkehrsberuhigter Wohn- und Geschäftslage an der Via Geretta. Zahlreiche Firmen haben sich in diesem auch bei Touristen sehr beliebten Quartier angesiedelt und genießen die optimale Lage für ihre Mitarbeitenden sowie Kunden. Ab Dezember 2020 sind alle Flächen bezugsbereit.

Ob mit dem Auto, dem öffentlichen Verkehr oder zu Fuss, FloraCity ist bestens erschlossen. Durch hauseigene sowie umliegende öffentliche Parkplätze ist die Liegenschaft auch mit dem Auto optimal erschlossen. Zahlreiche Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten befinden sich in nächster Nähe.









PASSEGGIARE FACENDO SHOPPING

– Retail da 273 m² a 1'040 m² di superficie (SUV*)

Il sorprendente nuovo edificio FloraCity è un'imponente costruzione, strutturata su nove piani. La residenza FloraCity offre accoglienti appartamenti e interessanti superfici da adibire a uffici o attività commerciali. Al piano terreno vi sono degli ampi spazi commerciali offerti in locazione. Le vetrine vanno dal pavimento al soffitto, sono presenti sui due lati dell'edificio e garantiscono un'alta visibilità. Le superfici commerciali, con finiture di alta qualità, sono perfette quali spazi di vendita al dettaglio. Possono comodamente ospitare anche concept showroom. Le vetrine affacciano da un lato su Via Geretta, una strada di grande passaggio, e dall'altro su un cortile pedonale.

*SUV: le superfici calcolate per gli appartamenti di proprietà per piani (PPP) comprendono le superfici abitabili calpestabili, i muri interni, 1/2 dei muri confinanti con le parti comuni come la scala e 1/2 del balcone.

FLANIEREN UND EINKAUFEN

– Retailflächen von 273 m² bis 1'040 m² (SUV*)

Der markante Neubau besteht aus einem neunstöckigen Winkelbau. Neben vielen Wohnungen werden hier attraktive Büro- und Gewerberäume realisiert. Im Erdgeschoss entstehen individuelle Mietflächen. Durch raumhohe Schaufenster auf zwei Seiten ist eine hohe Visibilität garantiert – bestens geeignet als hochwertige Retailfläche oder für ein Showroomkonzept. Eine dieser Flächen ist auf die Strasse, die andere auf den Innenhof ausgerichtet.

*SUV: Die berechneten Flächen für (PPP) Stockwerkeigentums-Wohnungen umfassen die begehbaren Wohnflächen, die Innenwände und 1/2 Wände in Richtung öffentlicher Bereiche, wie z.B. das Treppenhaus, und 1/2 des Balkons.



LAVORARE IN UN COMPLESSO URBANO

- Spazi commerciali e uffici di ca. 2'544 m² (SUV*)
- Uffici a partire da 164 m² – 249 m² (SUV*) , che si possono facilmente suddividere

FloraCity offre al 2° piano quattro fantastici spazi da adibire a ufficio, studio medico o altro. Grazie alle generose superfici vetrate, gli uffici dispongono di molta luce naturale. Un moderno sistema di climatizzazione dei locali garantisce la giusta temperatura degli ambienti. Al 2° piano, gli uffici dispongono parimenti di finestre che si possono aprire per il ricambio naturale dell'aria. Qui possiamo creare dei concetti di ufficio open space come pure uffici più tradizionali. Un moltiplicatore fiscale del 62% aggiunge ulteriore fascino all'offerta immobiliare. La suddivisione degli ambienti è modulare.

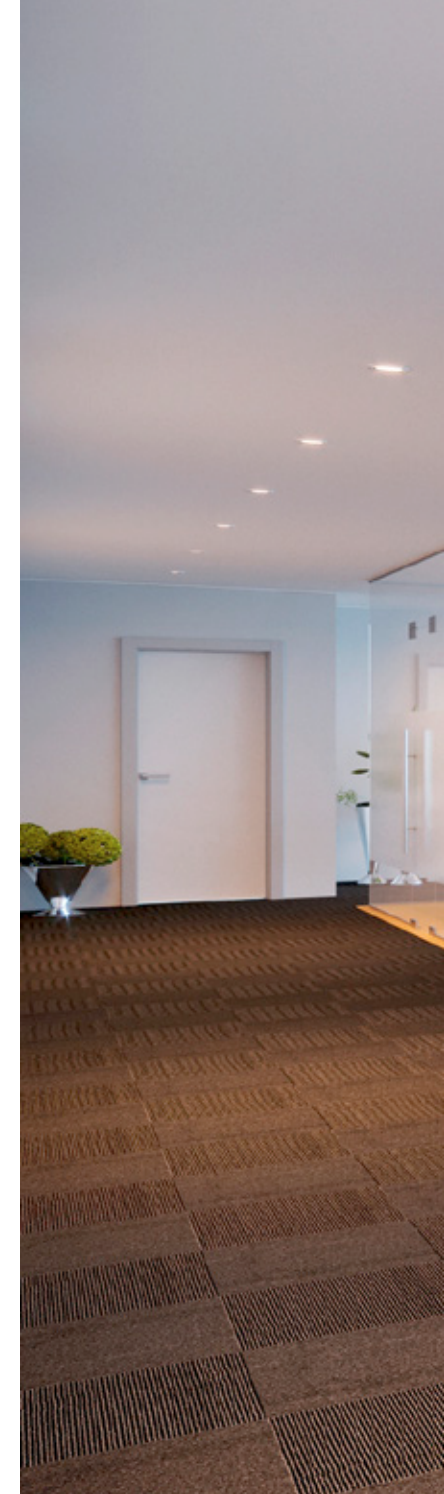
*SUV: le superfici calcolate per gli appartamenti di proprietà per piani (PPP) comprendono le superfici abitabili calpestabili, i muri interni, 1/2 dei muri confinanti con le parti comuni come la scala e 1/2 del balcone.

ARBEITEN IN URBANER UMGEBUNG

- Gewerbe- und Büroflächen ca. 2'544 m² (SUV*)
- Büros ab 164 m² – 249 m² (SUV*) verfügbar, lassen sich sehr gut unterteilen

Dienstleistern bietet FloraCity in der 2. Etage vier individuelle Büroflächen. Dank grosszügiger Fensterflächen kommt viel natürliches Licht in die Räumlichkeiten. Um das gewünschte Raumklima zu erhalten, wird eine Lüftungs- und Klimaanlage vorbereitet. Im Bürogeschoss, Etage 2, ist ebenfalls eine natürliche Lüftung über die Fenster möglich. Ein Steuerfuss von 60 % sorgt für zusätzliche Attraktivität. Die Unterteilung ist flexibel.

*SUV: le superfici calcolate per gli appartamenti di proprietà per piani (PPP) comprendono le superfici abitabili calpestabili, i muri interni, 1/2 dei muri confinanti con le parti comuni come la scala e 1/2 del balcone.



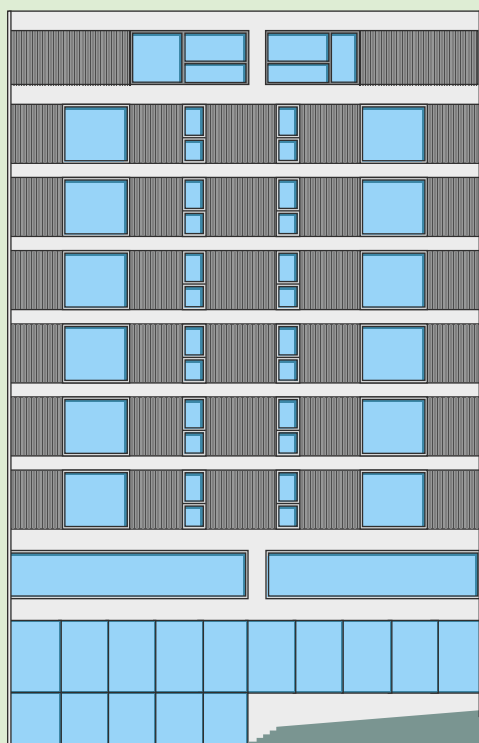


PIANO DI SITUAZIONE

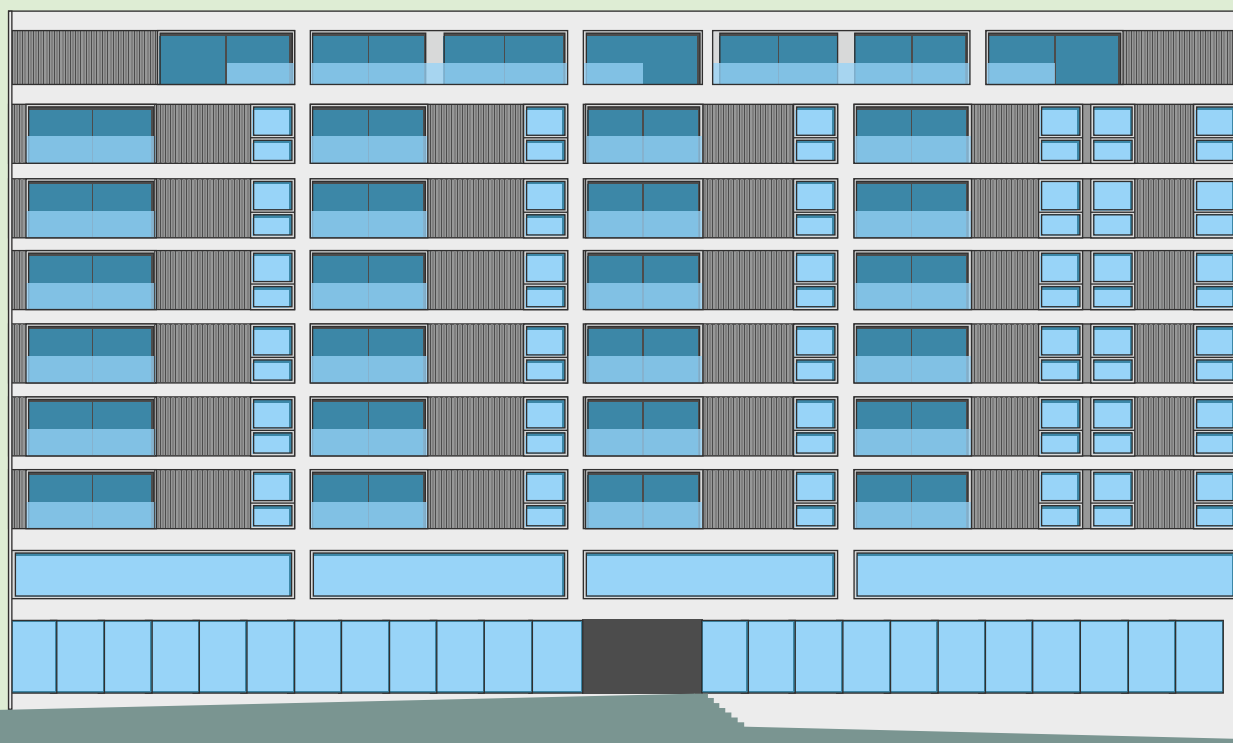
- Angolo FloraCity Via Geretta/Vicolo Geretta
- L'accesso veicolare al parcheggio sotterraneo avviene da Vicolo Geretta

SITUATIONSPLAN

- FloraCity Ecke Via Geretta/Vicolo Geretta
- Zufahrt Tiefgarage Vicolo Geretta



Facciata est / Ostfassade



Facciata sud / Südfassade



Viale Giuseppe Cattori

Via San Salvatore

cedrocity
PARADISO

Vicolo Geretta

Vicolo Geretta

FLORACITY
PARADISO

Via Geretta

Via Geretta

Via Franco Zozzi

Piazza Boldini

Via San Salvatore

2° PIANO

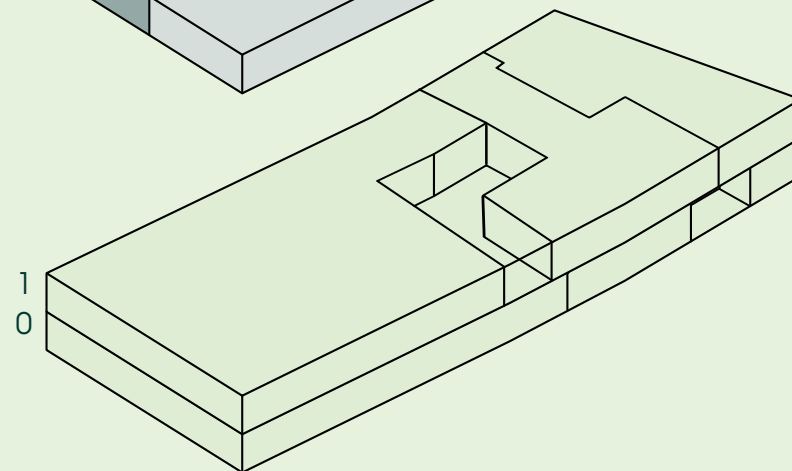
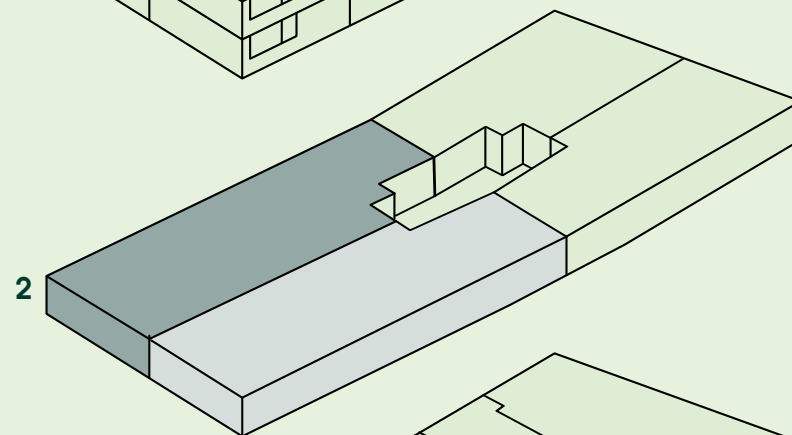
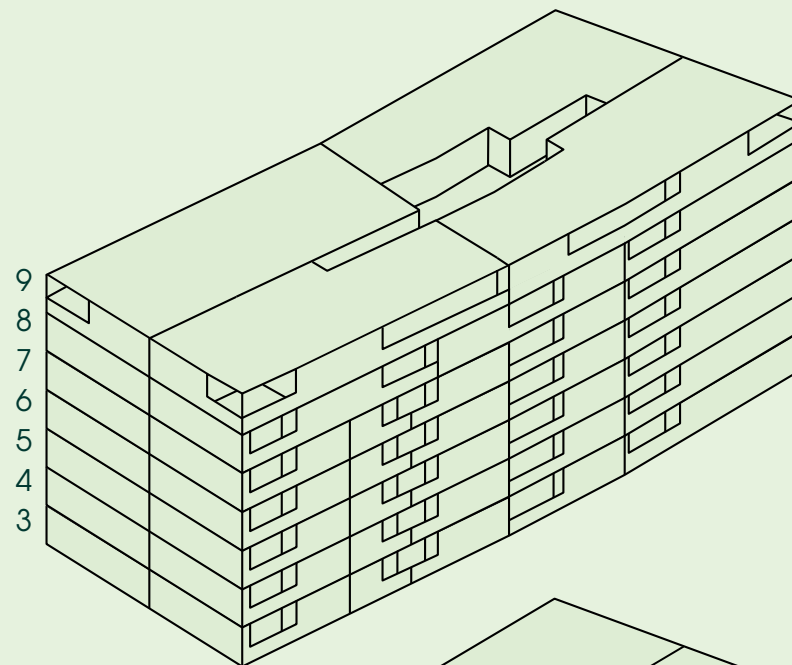
- Ufficio 1
- Ufficio 4

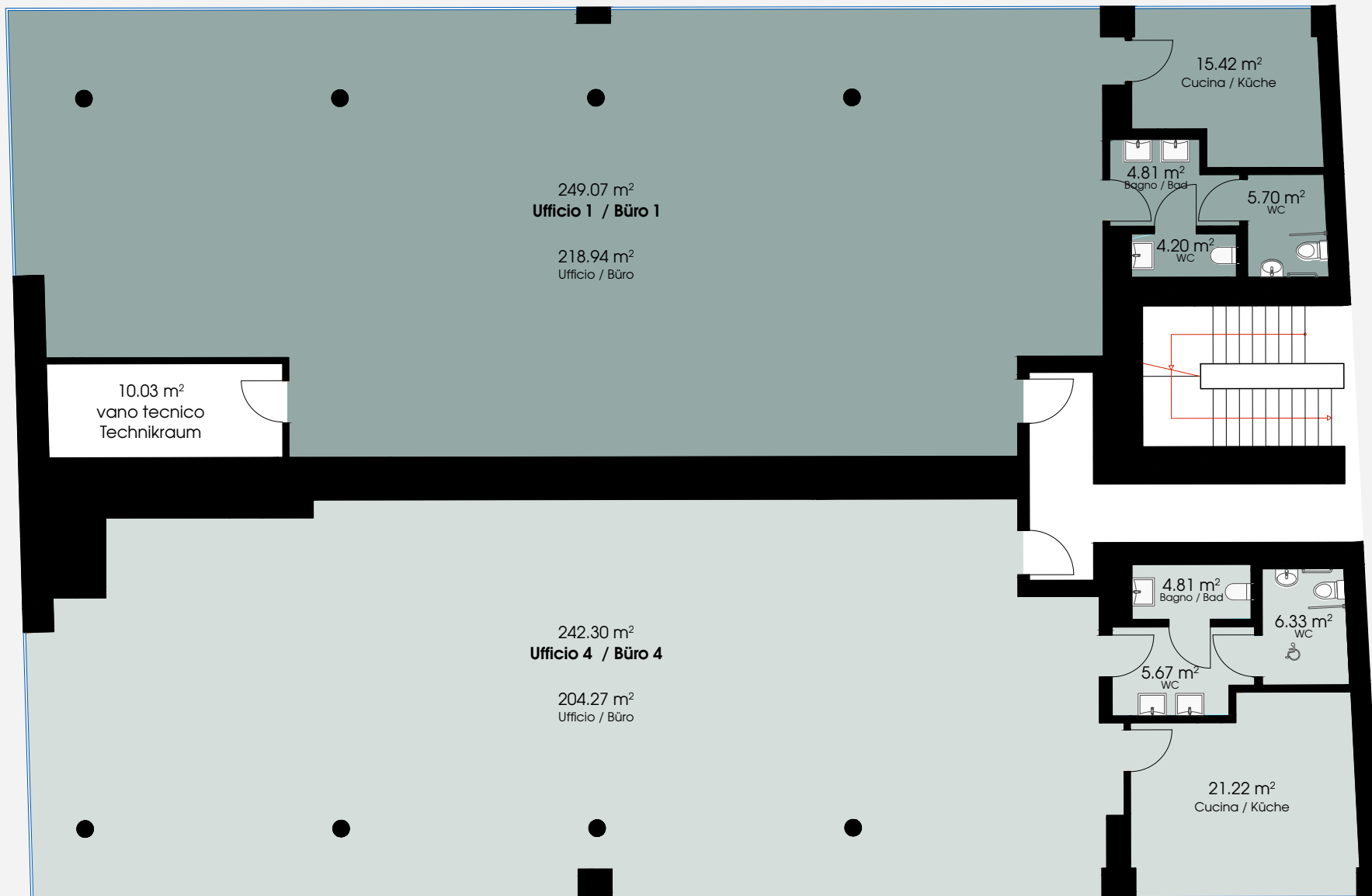
249.07 m²
242.30 m²

2. ETAGE

- Büro 1
- Büro 4

249.07 m²
242.30 m²





2° PIANO

- Ufficio 2
- Ufficio 3

164.30 m²

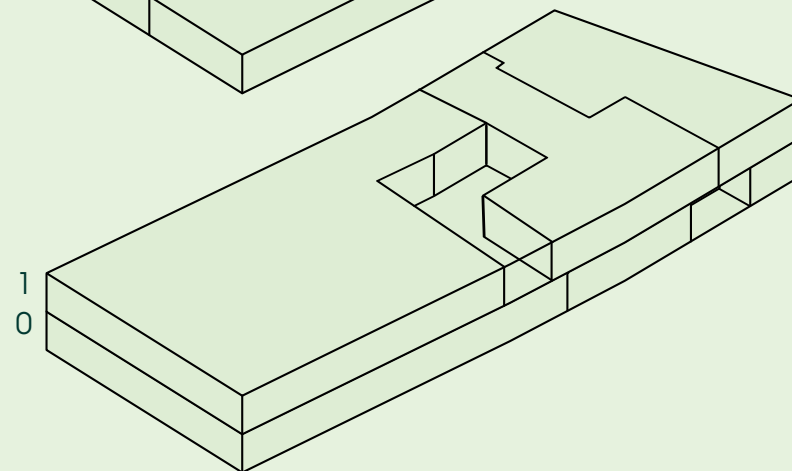
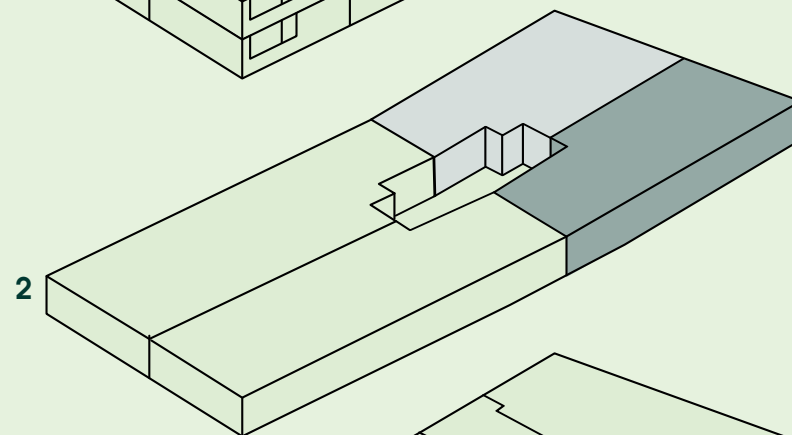
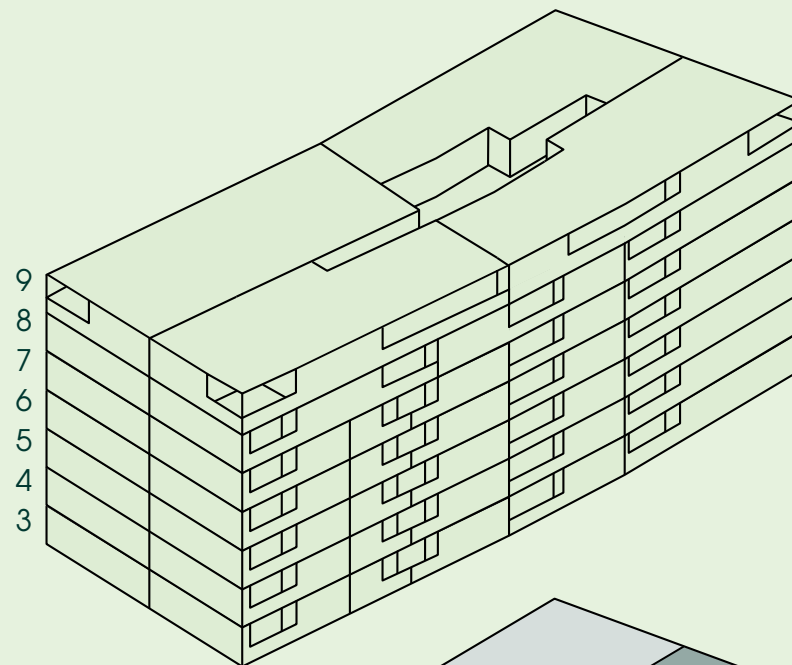
176.70m²

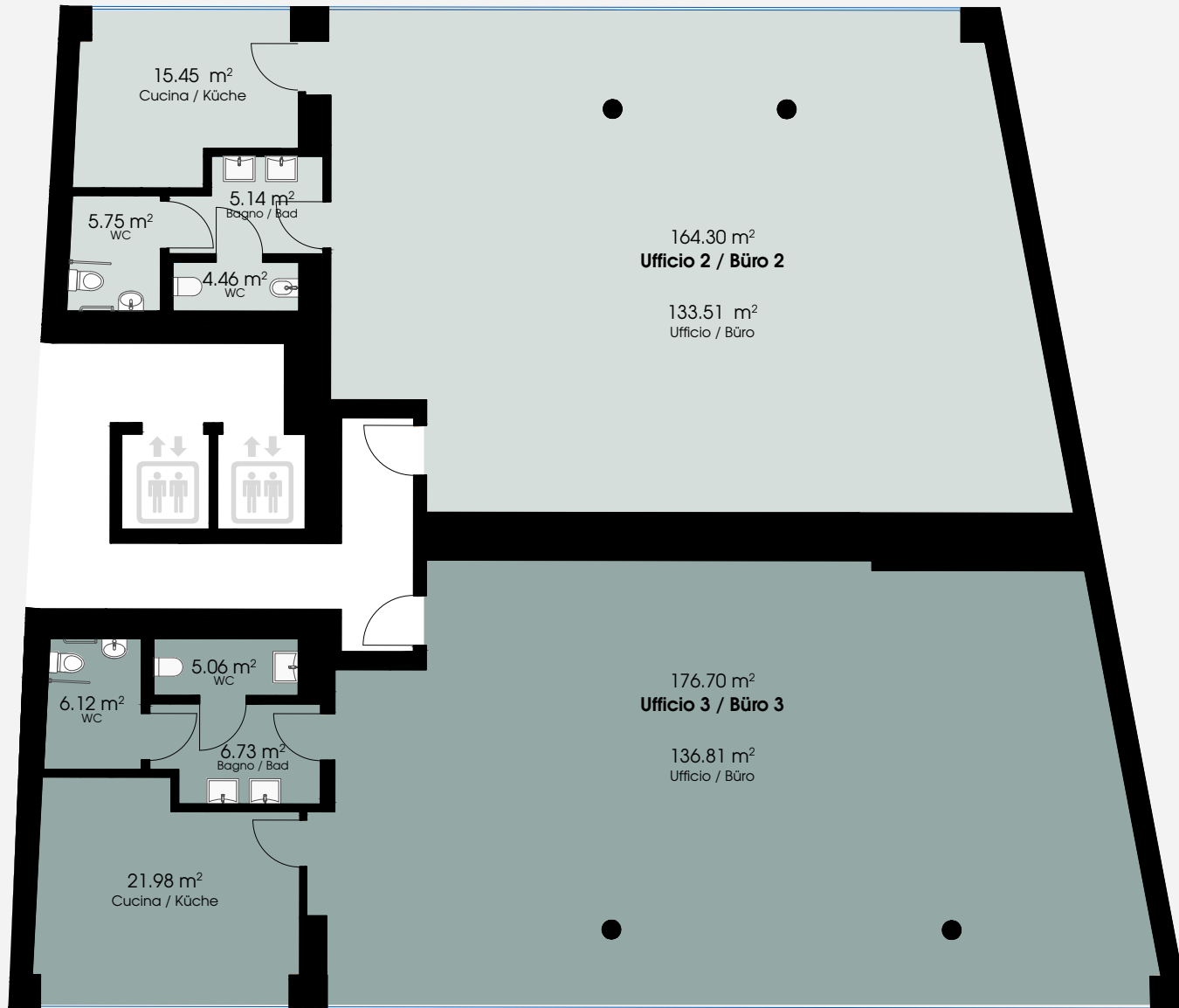
2. ETAGE

- Büro 2
- Büro 3

164.30 m²

176.70m²





1° PIANO

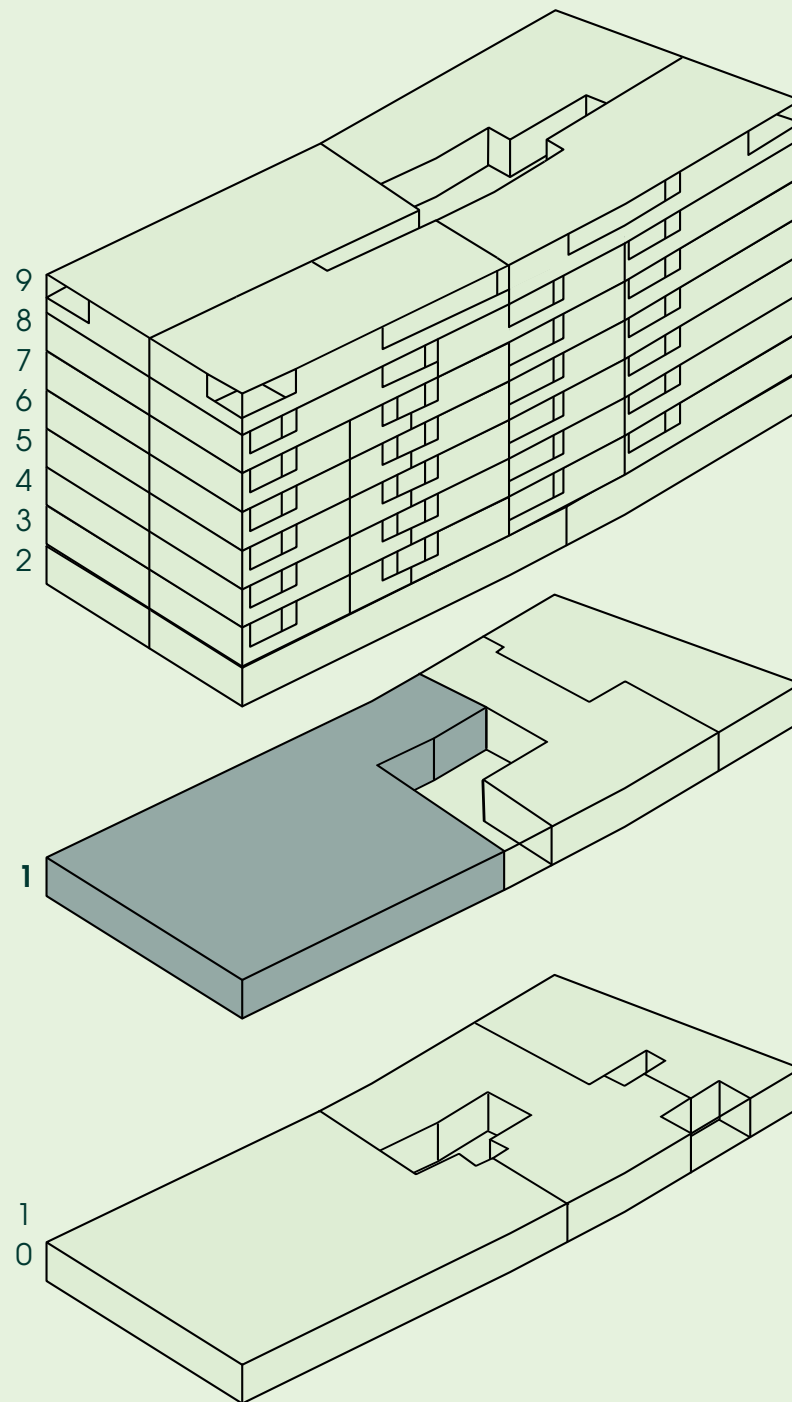
 Negozio 1

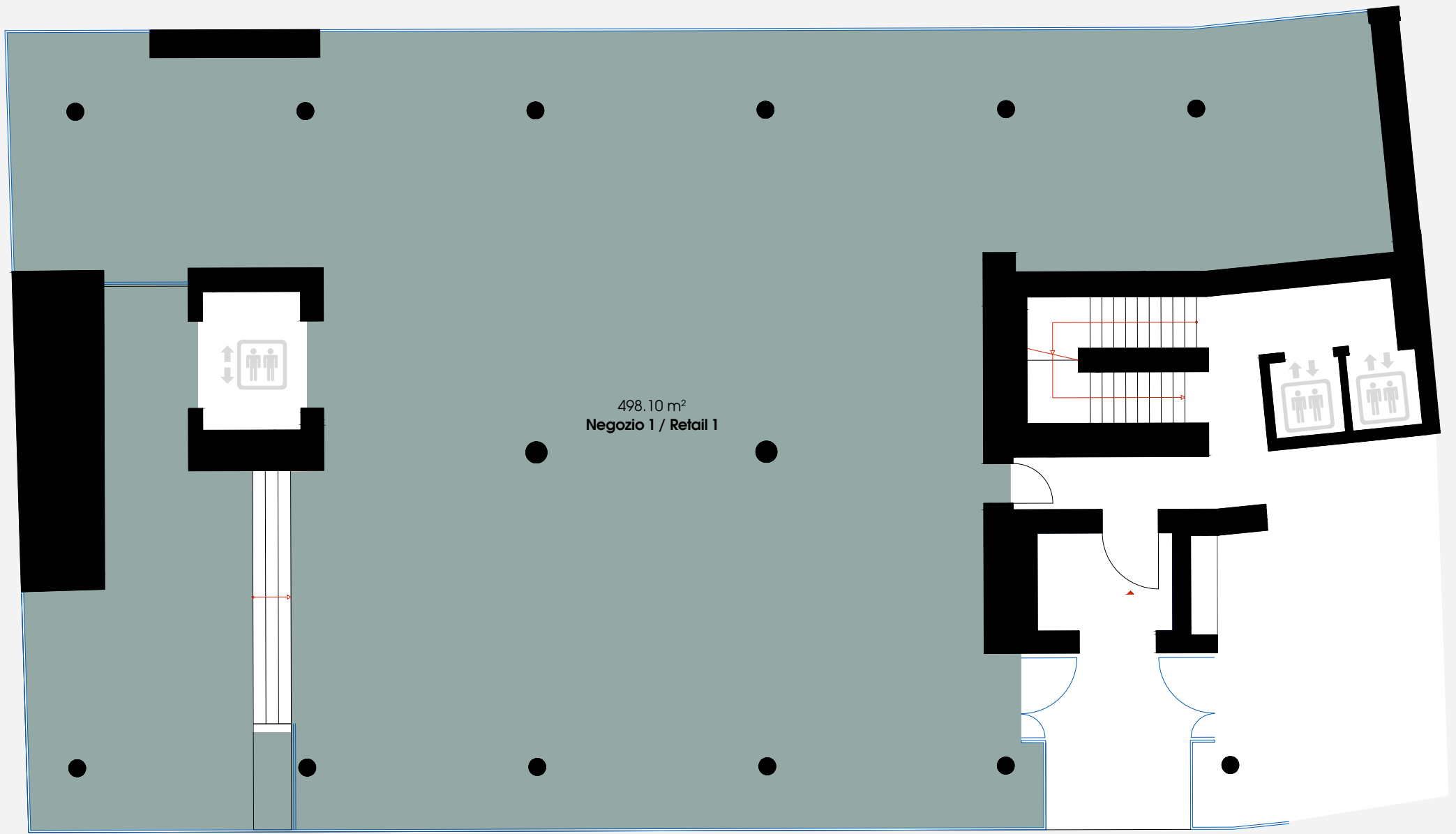
498.10 m²

1. ETAGE

 Retail 1

498.10 m²





0° PIANO

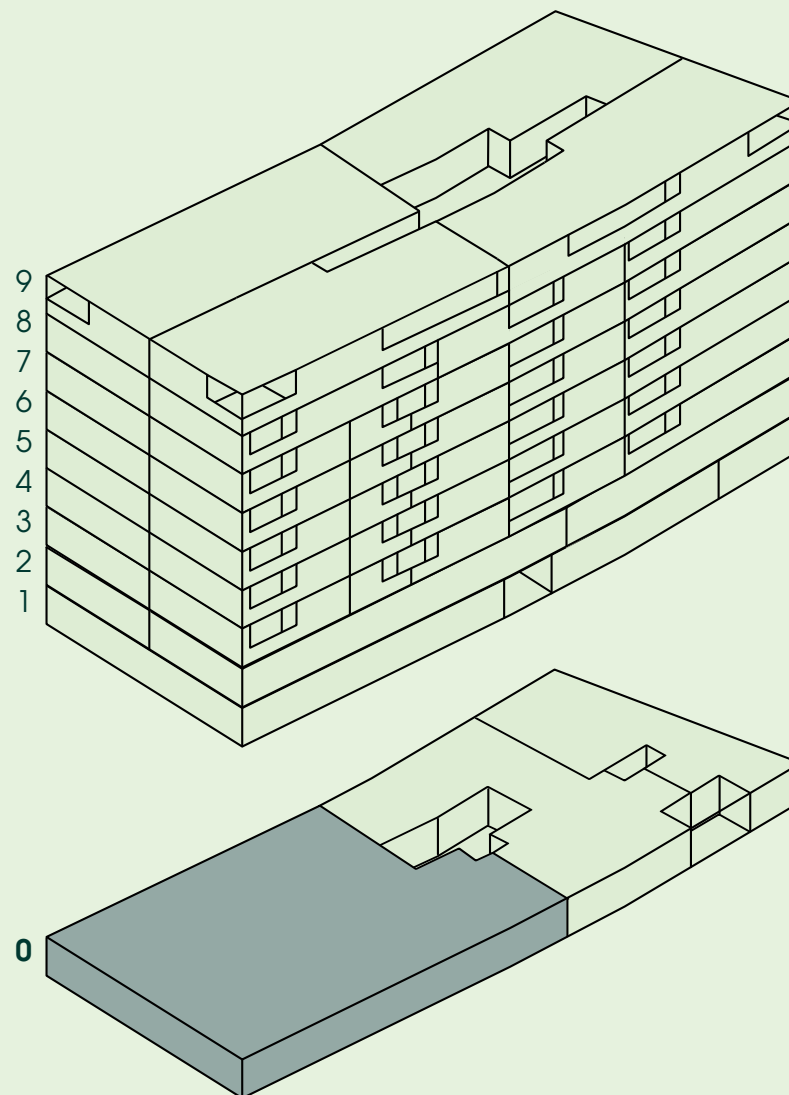
 Negozio 1

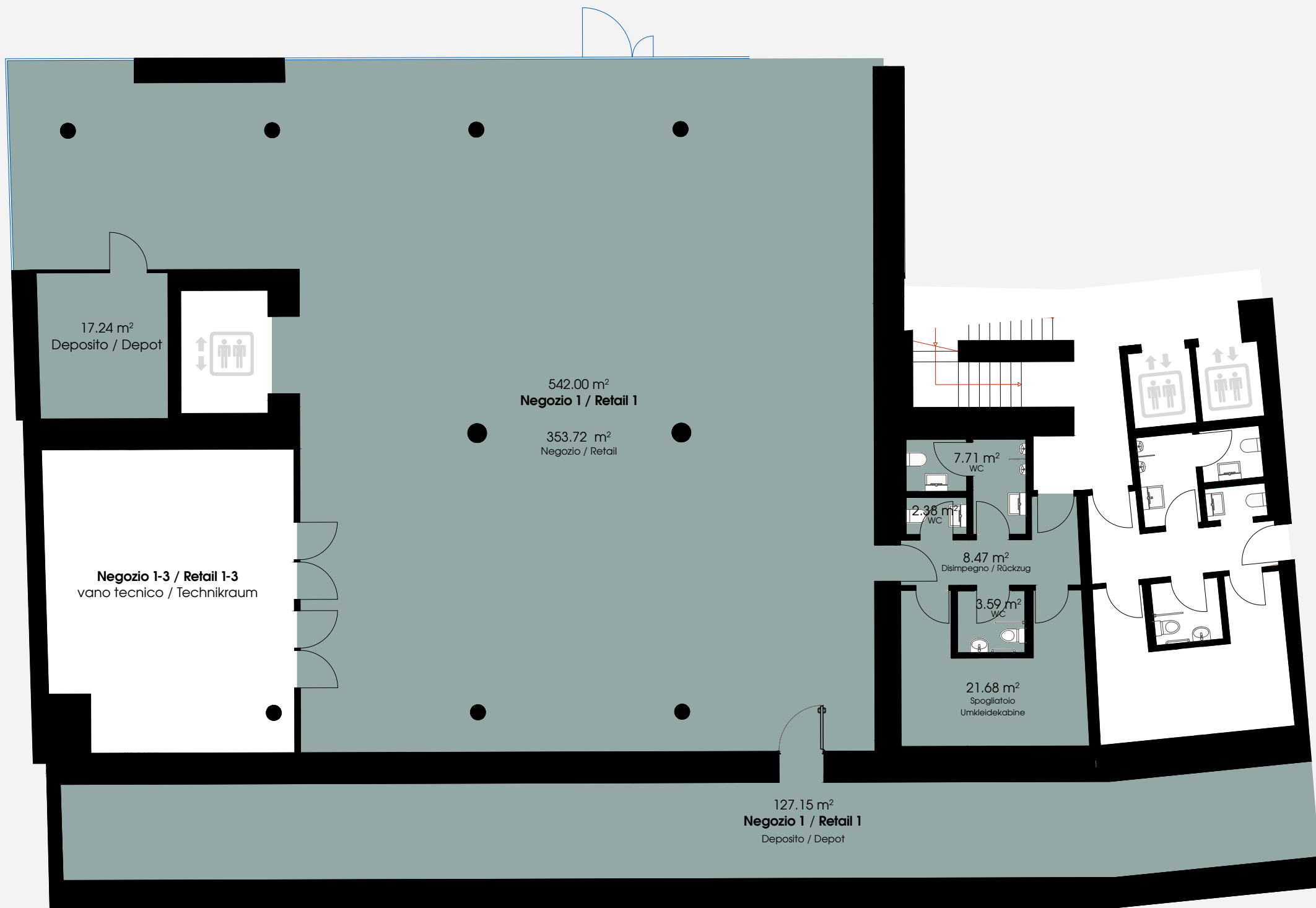
542.00 m²

0. ETAGE

 Retail 1

542.00 m²





1° PIANO

 Negozio 2

176.80 m²

 Negozio 3

142.40 m²

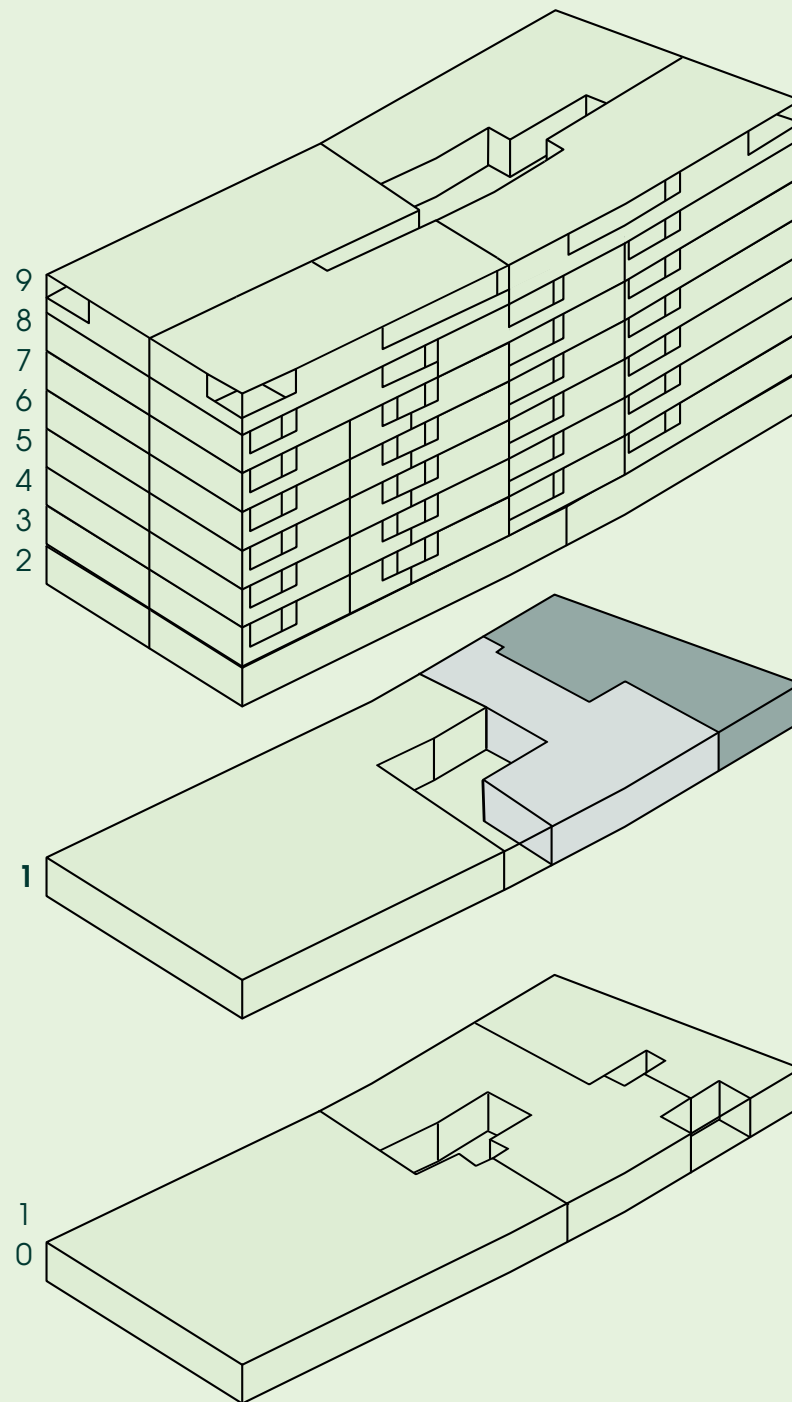
1. ETAGE

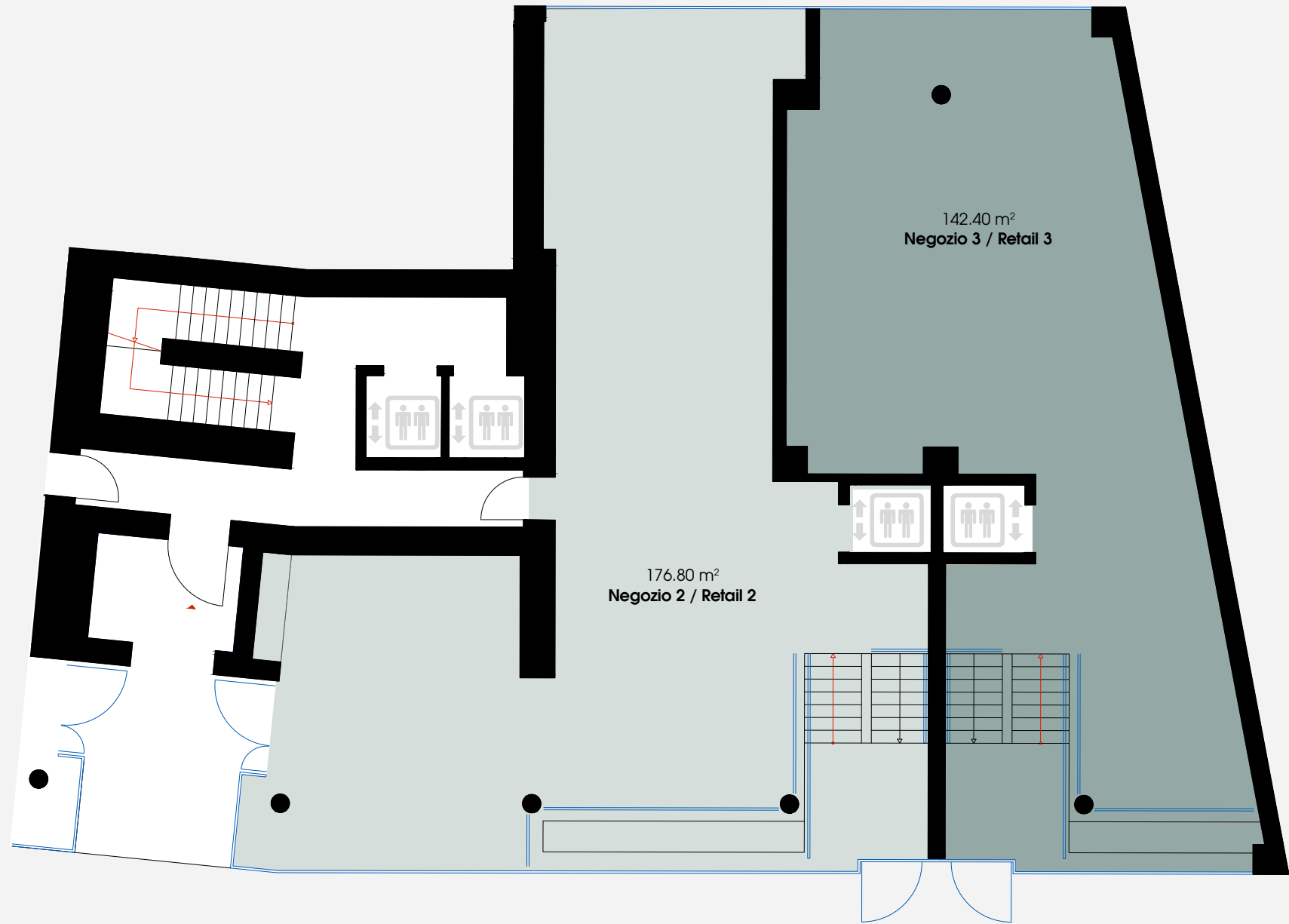
 Retail 2

176.80 m²

 Retail 3

142.40 m²





0° PIANO

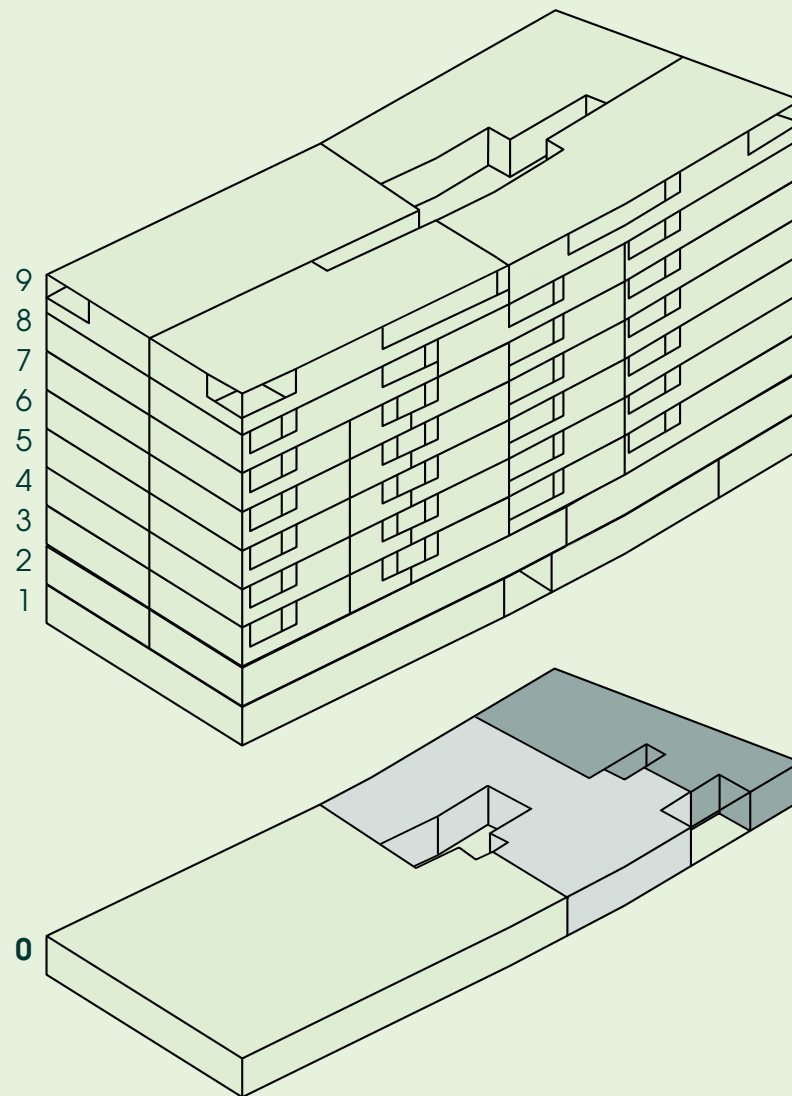
- Negozio 2
- Negozio 3

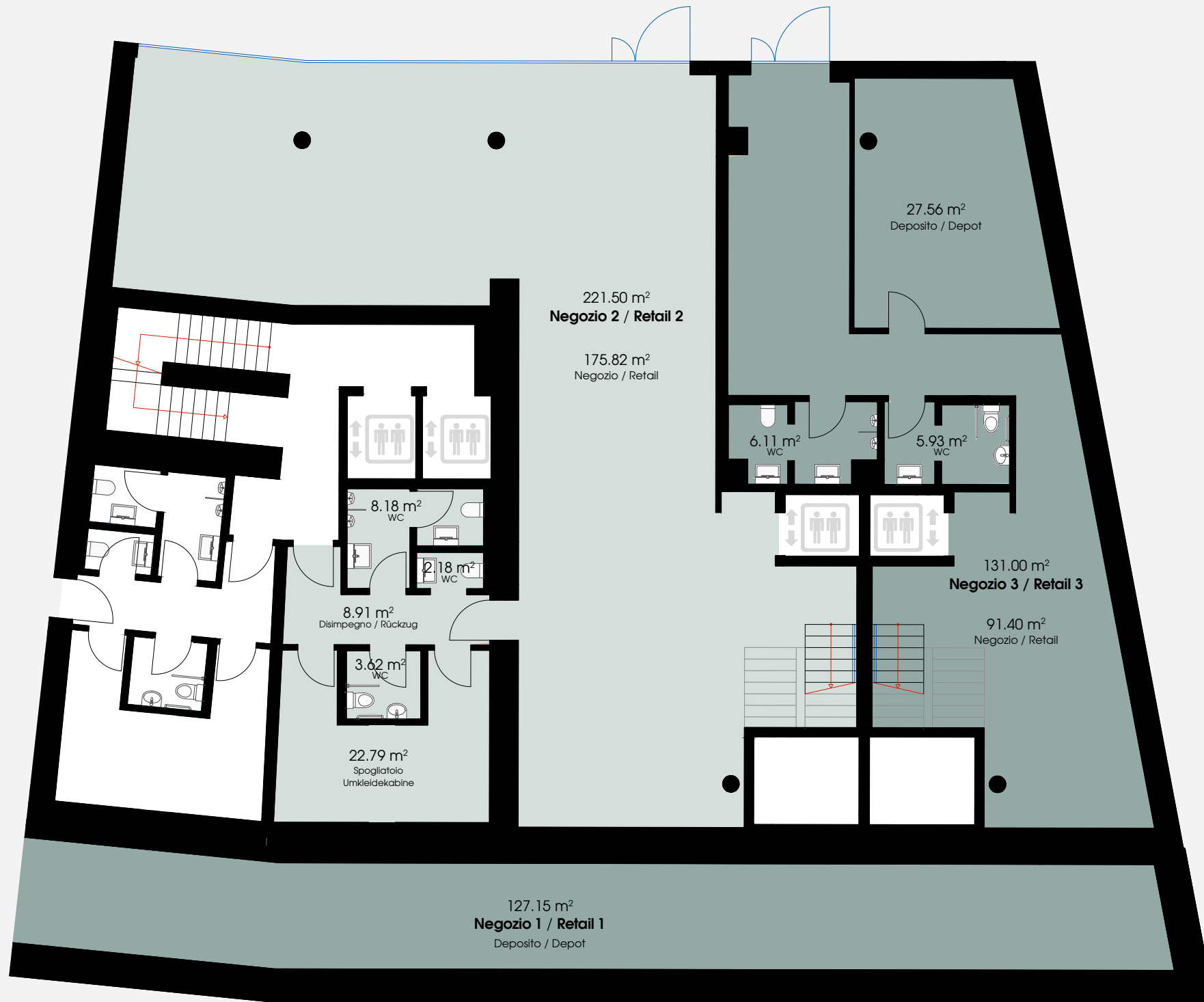
221.50 m²
131.00 m²

0. ETAGE

- Retail 2
- Retail 3

221.50 m²
131.00 m²





-1 PIANO INTERRATO

- cantine
- posti auto
- Posteggi bicicletta
- posti auto per disabili
- posti auto intelligenti

-1. UNTERGESCHOSS

- Keller
- Parkplätze
- Fahrradabstellplätze
- Behindertenparkplätze
- Smartparkplätze



-2 PIANO INTERRATO

- cantine
- posti auto
- posti auto per disabili
- posti auto intelligenti

-2. UNTERGESCHOSS

- Keller
- Parkplätze
- Behindertenparkplätze
- Smartparkplätze



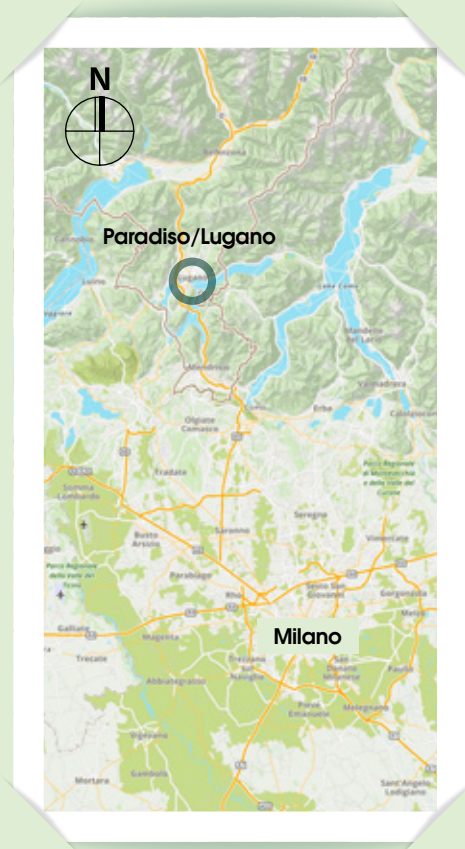
-3 PIANO INTERRATO

- cantine
- posti auto
- posti auto per disabili
- posti auto intelligenti
- posti moto

-3. UNTERGESCHOSS

- Keller
- Parkplätze
- Behindertenparkplätze
- Smartparkplätze
- Motorradplätze



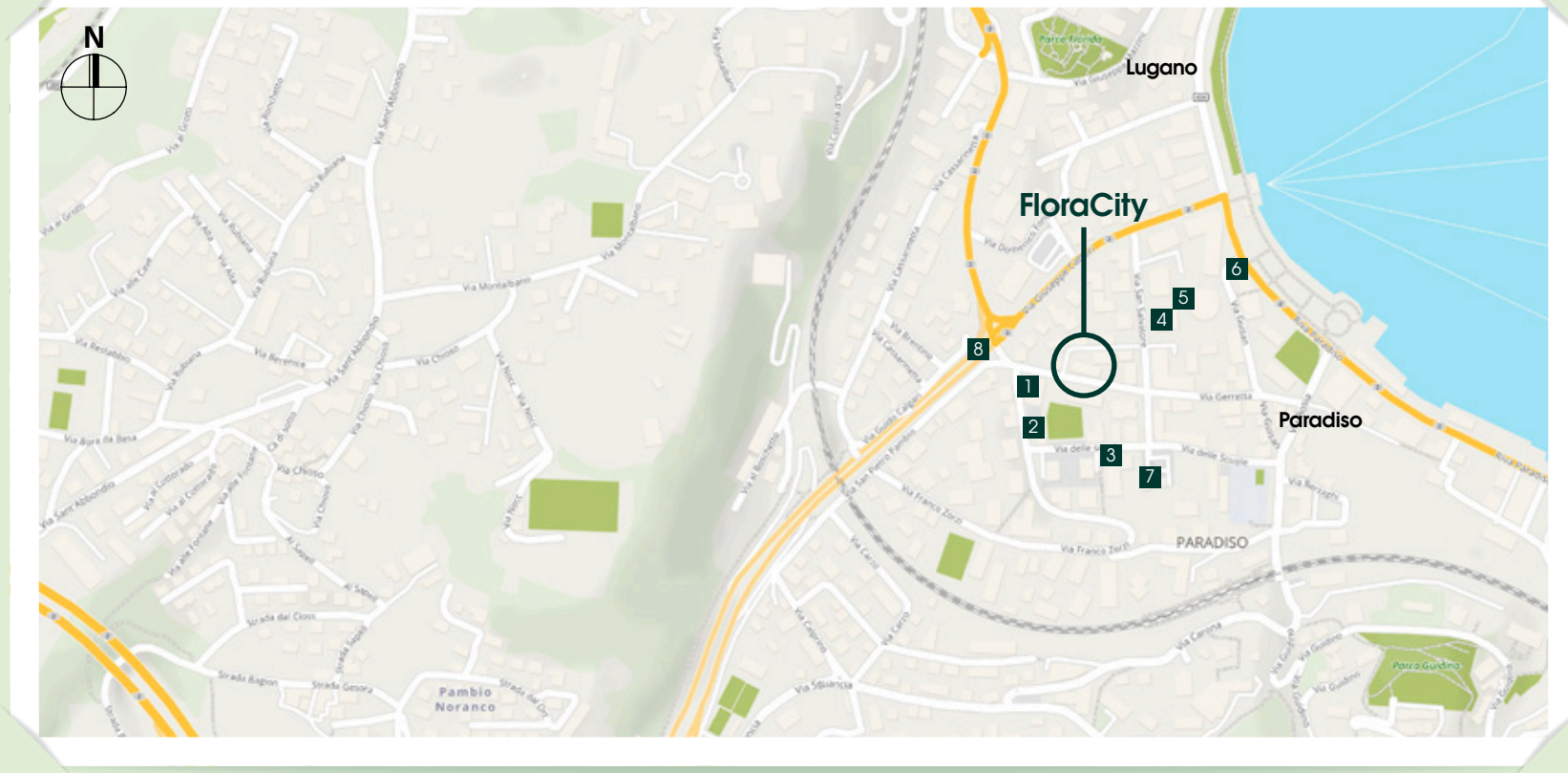


FloraCity
Via Geretta 16
6900 Paradiso

SITUAZIONE PEDONALE E VIARIA

Se volete il meglio dalla vita, qui avete raggiunto il vostro obiettivo. La residenza FloraCity, grazie alla sua posizione centrale e al contempo a pochi minuti a piedi dal lago, rappresenta il sogno abitativo di molti. Per single, coppie, famiglie e per pensionati esigenti.

- | | |
|------------------|-------------------------------|
| 1) Migros | 6) UBS |
| 2) Denner | 7) Lugano-Paradiso MS |
| 3) Credit Suisse | 8) Accesso all'autostrada E35 |
| 4) PostFinance | |
| 5) La Posta | |



LAGE UND VERKEHR

Sie verlangen mehr vom Leben – dann sind Sie hier am Ziel. FloraCity verkörpert den Wohntraum an zentraler Lage, nur wenige Gehminuten vom See entfernt. Für Singles, Paare, Familien oder Senioren steht an bester Lage modernes urbanes Wohnen in höchstem und modernem Ausbau.

- | | |
|------------------|--------------------------|
| 1) Migros | 6) UBS |
| 2) Denner | 7) Lugano-Paradiso MS |
| 3) Credit Suisse | 8) Autobahnanschluss E35 |
| 4) PostFinance | |
| 5) Die Post | |

DESCRIZIONE TECNICA PIANI 0°, 1° E 2°

DINTORNI

I dintorni dell'immobile sono costituiti da diversi settori che si basano su criteri funzionali e sulle disposizioni legislative.

PARCHEGGI

I parcheggi disponibili nei piani interrati sono limitati e ad uso esclusivo dei locatari degli appartamenti e degli spazi commerciali. Il personale, i clienti e i visitatori possono parcheggiare nei posteggi pubblici (autosilo) situati nelle immediate vicinanze.

STRUTTURA DI BASE DEI NEGOZI

Carico consentito al piano terra e al 1° piano: 750 kg/m². Rivestimento pavimenti fino a 15 mm di spessore. Pareti dipinte in cemento armato/muratura/gesso. Gli intradossi dei soffitti in cemento armato vengono lasciati allo stato grezzo. Soffitti in cemento con isolamento acustico. Pavimenti in cemento al piano terra e doppia pavimentazione al 1° e al 2° piano.

I quattro uffici al 2° piano, tranne la cucina, sono dotati di toilette, pavimentazione a lastre, illuminazione di base, aerazione e ventilazione di base.

IMPIANTI SANITARI

L'energia solare autoprodotta sul tetto viene utilizzata per coprire il fabbisogno dell'edificio. Le superfici commerciali al piano terra sono tutte dotate di bagno degli uomini, bagno delle donne (un WC per disabili); nell'ufficio è presente uno spogliatoio. Al 1° piano non sono previsti impianti sanitari. I quattro uffici al 2° piano sono tutti dotati di bagno degli uomini, bagno delle donne, di cui uno è un WC per disabili, e predisposizione per una toilette.

PROTEZIONE SOLARE

Nel piano degli uffici, il 2°, sono montate delle lamelle a pacchetto elettriche. Per le superfici commerciali al piano terra e al 1° piano, sul lato di Vicolo Geretta, sono state preparate delle installazioni per il montaggio successivo di tende da sole (intervento a carico dell'acquirente). Al piano terra e al 1° piano, sul lato di Via Geretta, sono montate delle tende da sole rivolte verso lo stabile Cedrocity.

INSTALLAZIONI ELETTRICHE

L'installazione di base per impianti a corrente forte e debole di «portata standard» conduce dal quadro elettrico principale dell'edificio al quadro elettrico dei negozi e uffici.

La struttura di base non comprende installazioni elettriche individuali nelle unità destinate a negozi e uffici. Cavidotti al piano interrato per le stazioni di ricarica di veicoli elettrici. Intervento individuale a carico dell'acquirente, generalmente previo accordo e approvazione del costruttore/dell'amministrazione.

RISCALDAMENTO/VENTILAZIONE/RAFFREDDAMENTO

Per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda vengono usate una pompa di calore con sonde geotermiche, un riscaldamento a gas e collettori solari termici. Al 2° piano (ufficio) il riscaldamento e il raffreddamento avvengono tramite ventilconvettori a pavimento. Il ricambio d'aria viene garantito dal sistema di aerazione con recupero dell'energia termica.

Al momento per il piano terra e il 1° piano è possibile solo il riscaldamento con ventilconvettori a soffitto. Sono state adottate misure per allacciare un futuro

impianto di aerazione e raffreddamento (intervento a carico dell'acquirente).

Per il piano terra e il 1° piano è previsto un canale per l'aria di scarico di una cucina; quantità aspirata: 3'000 m³/h.

INTERVENTI DA PARTE DEI LOCATARI

Tutte le prestazioni non descritte nella struttura di base sono a carico della parte acquirente. Esempi:

- Permessi delle autorità e imposte
- Distribuzione e integrazione di installazioni elettriche e sanitarie nonché di impianti di riscaldamento e ventilazione. Ulteriori WC, docce e impianti di lavaggio per clienti e personale in base alle esigenze.
- Guardaroba
- Estintori manuali e simili nelle superfici utili se necessari e previsti dalla normativa
- Misure complementari per richieste più esigenti da parte degli utenti
- Cucina e sala comune
- Altro

KURZBAUBESCHRIEB 0., 1. UND 2. STOCK

UMGEBUNG

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft besteht aus unterschiedlichen Bereichen, welche auf funktionalen und behördlichen Auflagen basieren.

PARKPLÄTZE

Die Parkplätze in begrenzter Anzahl in den Untergeschossen stehen ausschliesslich den Bewohnern und Gewerbenutzern zu Verfügung. Personal, Kunden und Besucher können in unmittelbarer Nähe auf öffentlichen Parkplätzen (Autosilo) parkieren.

GRUNDAUSBAU GEWERBE

Zulässige Belastung auf Etagen 0 und Etage 1: 750kg/m². Bodenbelag bis 15 mm Dicke. Wände aus Stahlbeton / Mauerwerk / Gips gestrichen. Deckenuntersichten aus Stahlbeton roh belassen. Betondecken mit Trittschaldämmung. Zement-Unterlagsboden auf Etage 0 und auf Etage 1 und 2 einen Doppelboden.

Die vier Büroräume in Etage 2 sind bis auf die Küche mit einer Toilettenanlage, Bodenplatten sowie einer Grundbeleuchtung und Grundbelüftung und -Entlüftung ausgebaut.

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Die selbst produzierte Solarenergie auf dem Dach wird für den Eigenbedarf des Gebäudes eingesetzt. Die Gewerbeflächen auf Etage 0 haben je geschlechtsgetrennte Toiletten (ein IV-WC), im Retail 1 Umkleekabinen. Auf der Etage 1 sind keine sanitären Einrichtungen vorgesehen. Die vier Büroflächen auf Etage 2 haben je geschlechtsgetrennte Toilette, eines davon ist ein IV-WC, und Anschlüsse für den Einbau einer Toiletten.

SONNENSCHUTZ

Im Bürogeschoss, auf Etage 2, sind elektrische Raffalmentellenstoren montiert. Für die Gewerbeflächen auf Etage 0 und 1 sind auf der Seite Vicolo Geretta Installationen für einen späteren Einbau von Sonnenstoren vorbereitet (Käuferausbau). Auf Etage 0 und 1 sind auf der Seite Via Geretta und gegen das Gebäude CEDRO Sonnenstoren montiert.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Grundinstallation für Stark- und Schwachstrominstallationen, im normalen Umfang, ist vom Haus-Hauptverteilkasten bis zum Gewerbe- und Bürogeschoss-Unterverteilkasten geführt.

Es sind keine individuellen Elektroinstallationen in den Gewerbe- und Büroeinheiten im Grundausbau enthalten. Leerrohre im UG für Elektro-Ladestationen-Anschlüsse. Individueller Käuferausbau generell in Rücksprache und mit Genehmigung des Bauherrn/Verwaltung.

HEIZUNG / LÜFTUNG / KÜHLUNG

Zur Aufbereitung der Heizwärme und Warmwasser werden eine Wärmepumpe mit Erdsonden, eine Gasheizung und solarthermische Kollektoren eingesetzt. In der Etage 2 (Büro) erfolgt das Heizen und Kühlen mittels Gebläse-Konvektoren im Boden. Der Luftaustausch wird durch das Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung gewährleistet.

Derzeit ist für die Etagen 0 und 1 nur die Heizung durch Decken-Gebläse-Konvektoren möglich. Es wurden Vorkehrungen getroffen, um eine zukünftige Lüftung und Kühlung anzuschliessen (Käuferausbau).

Für die Etagen 0 oder 1 ist ein Abluftkanal für eine Küche, Abzugsmenge 3'000m³/h vorgesehen.

MIETERAUSBAU

Alle nicht im Grundausbau beschriebenen Leistungen sind Käuferseitig zu erbringen. Zum Beispiel:

- Amtliche Bewilligungen und Gebühren
- Verteilung und Ergänzung von Elektro- Heizungs- Lüftungs- und Sanitärinstallationen. Weitere WC's, Dusch- und Waschanlagen, je nach Anforderungen für Personal und Kunden
- Garderoben
- Handfeuerlöscher und dergleichen in den Nutzflächen, sofern erforderlich und amtlich vorgeschrieben.
- Ergänzende Massnahmen für erhöhte Benutzeranforderungen.
- Küchen- und Aufenthaltsraum.
- Weiteres



PROGETTO | PROJEKT

VENDITA | VERKAUF

Axim SA
Corso Elvezia 4
6900 Lugano

+41 91 912 48 80
immobiliare@aximsa.ch
www.aximsa.ch

ARCHITETTO | ARCHITEKT

Roberto Guerra
Via Zuccoli 19
6900 Paradiso

INGEGNERE CIVILE | BAUINGENIEUR

Dream Domus
Project Management & Engineering S.A.
Via Luciano Zuccoli 19
6900 Paradiso
www.dreamdomus.ch

COMMITTENTE | BAUHERRSCHAFT

Tellico Anlagestiftung
Bahnhofstrasse 4
6431 Schwyz

IMPRESSUM | IMPRESSUM

CONCEPT & DESIGN | KONZEPT & DESIGN

RIC-Communications
Stadelhoferstrasse 28.2
8001 Zürich
www.ric-communications.ch

IMMAGINI | STOCKBILDER

www.adobe-stock.com

VISUALIZZAZIONE 3D | 3D-VISUALISIERUNGEN

DesignRaum GmbH
Untere Vogelsangstrasse 7
8400 Winterthur
www.designraum.ch

RESPONSABILITÀ | HAFTUNG

Situazione 2020: I dati indicati non sono vincolanti. L'arredo degli appartamenti e gli effetti grafici fungono da esempio e potrebbero non corrispondere alle finiture finali. Eventuali modifiche possibili fino al termine della costruzione.

Stand 2020: Alle Angaben sind unverbindlich. Die Möblierung auf den Plänen und die Visualisierungen dienen als Beispiele und zeigen nicht immer den endgültigen Ausbau. Änderungen bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten.

Abbiamo suscitato il vostro interesse?
Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Aspettiamo la vostra chiamata

Wir freuen uns auf Ihren Anruf

+41 91 912 48 80

immobiliare@aximsa.ch





VENDITA | VERKAUF

Axim SA
Corso Elvezia 4
6900 Lugano

+41 91 912 48 80
immobiliare@aximsa.ch
www.aximsa.ch

