

# Abitazioni Longhin

Opuscolo di vendita  
02 | 2011



02	Descrizione dell'opera
04	Situazione
05	Ulteriori piani
07	Lista abitazioni
08	Abitazione 01
09	Abitazione 02
10	Abitazione 03
11	Abitazione 04
12	Abitazione 05
13	Abitazione 06
14	Abitazione 07
15	Abitazione 08
16	Abitazione 09
17	Abitazione 10
18	Abitazione 11
19	Abitazione 12
20	Abitazione 13
21	Abitazione 14
22	Abitazione 15
23	Abitazione 16
24	Impressioni
25	Indirizzi

**Ricostruzione dell'albergo e ristorante Longhin con abitazioni secondarie**

L'attuale albergo darà luogo ad una nuova costruzione di 4 – 5 piani, la quale ospita oltre ristorante e albergo 16 abitazioni. L'organizzazione interna dell'edificio è basata sul principio di separare le diverse funzioni.

Il ristorante, accessibile dal terrazzo, è situato al pianterreno. La sua generosa sala è orientata verso la strada ed il paesaggio, il bar-lounge e la cucina si trovano nella zona retrostante dell'edificio. Per la fornitura delle merci vi è un accesso secondario sul retro della casa con montacarichi.

L'accesso all'albergo avviene attraverso il ristorante oppure dall'entrata secondaria. Possiede un proprio vano scala per arrivare alle 7 camere con bagno orientate verso il paesaggio.

Al primo piano troviamo le abitazioni primarie per i proprietari e per il personale dell'albergo e ai piani superiori le abitazioni secondarie.

Il piano interrato alloggia oltre depositi per l'albergo e il ristorante, una piccola zona wellness per gli inquilini, lavanderie, locali sci, un locale tecnico e un rifugio civile.

Sul lato opposto della strada all'aperto e sotterraneo, si trovano parcheggi privati e parcheggi per gli ospiti (Parcelle no 998).

Il vano scala, le pareti perimetrali e alcune pareti d'irrigidimento formano la struttura portante dell'edificio. Sono composte da calcestruzzo a vista, isolamento termico e muratura intonacata. La copertura è pure in calcestruzzo con un'inghiaia. Le finestre delle camere e le finestre delle loggie, in legno-metallo verniciate scure, sono posizionate a diverse altezze.

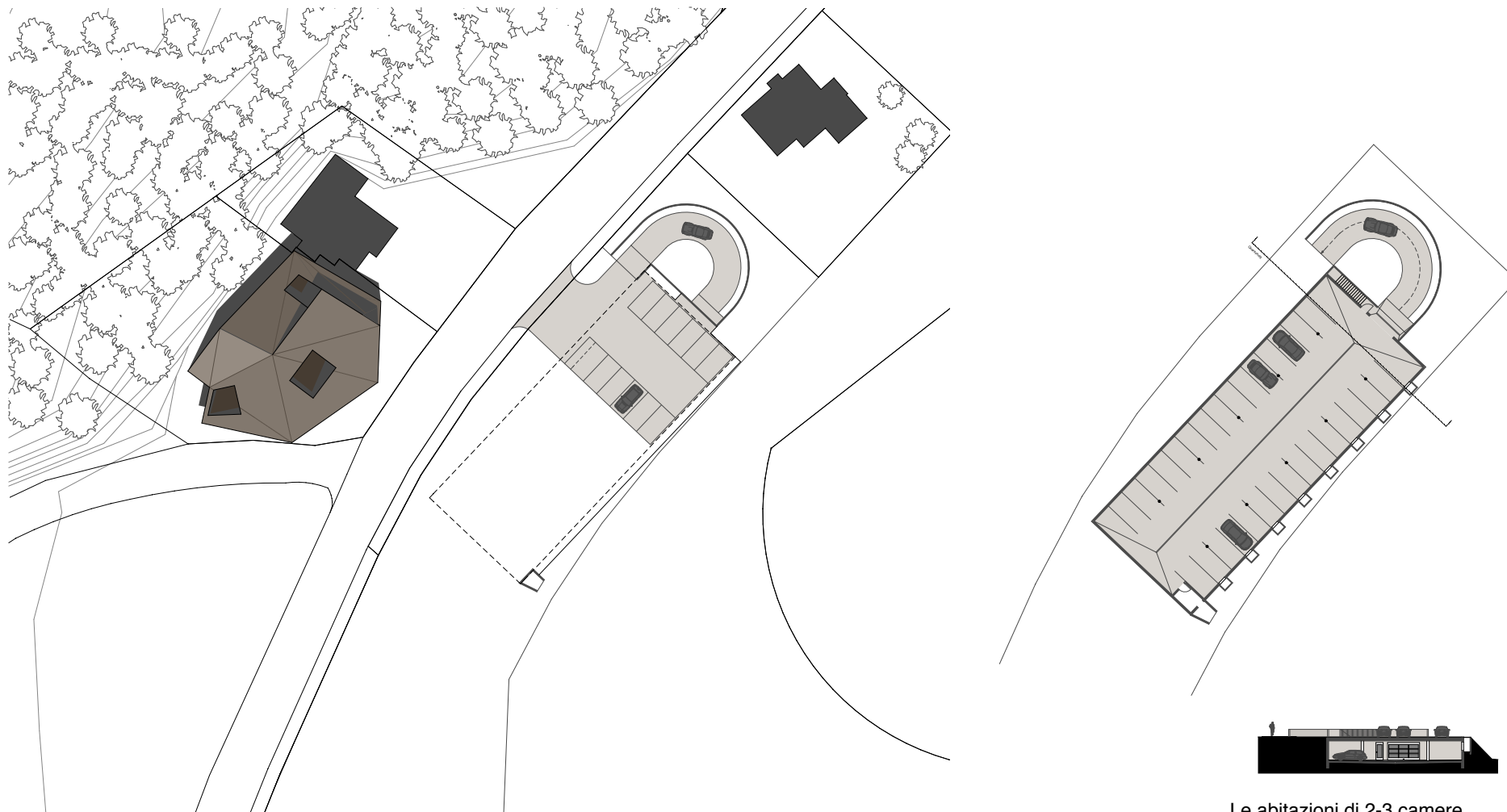
Un impiego nuovo della pietra naturale (materiale tradizionale della val bregaglia) caratterizza la facciata. Le singole pietre dell'agglomerato artificiale compongono la superficie grossolana dell'edificio. La sua colorazione verde-grigiastra s'integra perfettamente col meraviglioso paesaggio del pizzo Longhin.

Le abitazioni possiedono un proprio vano scala e inoltre vi è un ascensore per tutti i piani. Ogni appartamento gode di una loggia o terrazza sul tetto e uno o più spazi abitativi con vista verso la valle. Viene pure messo a disposizione un reparto cantina e uno o più parcheggi interrati. Ulteriormente vi è una lavanderia, locali sci e una piccola zona wellness per l'uso in comune.

I seguenti punti sottoelencati sono per l'esecuzione dell'opera di particolare importanza:

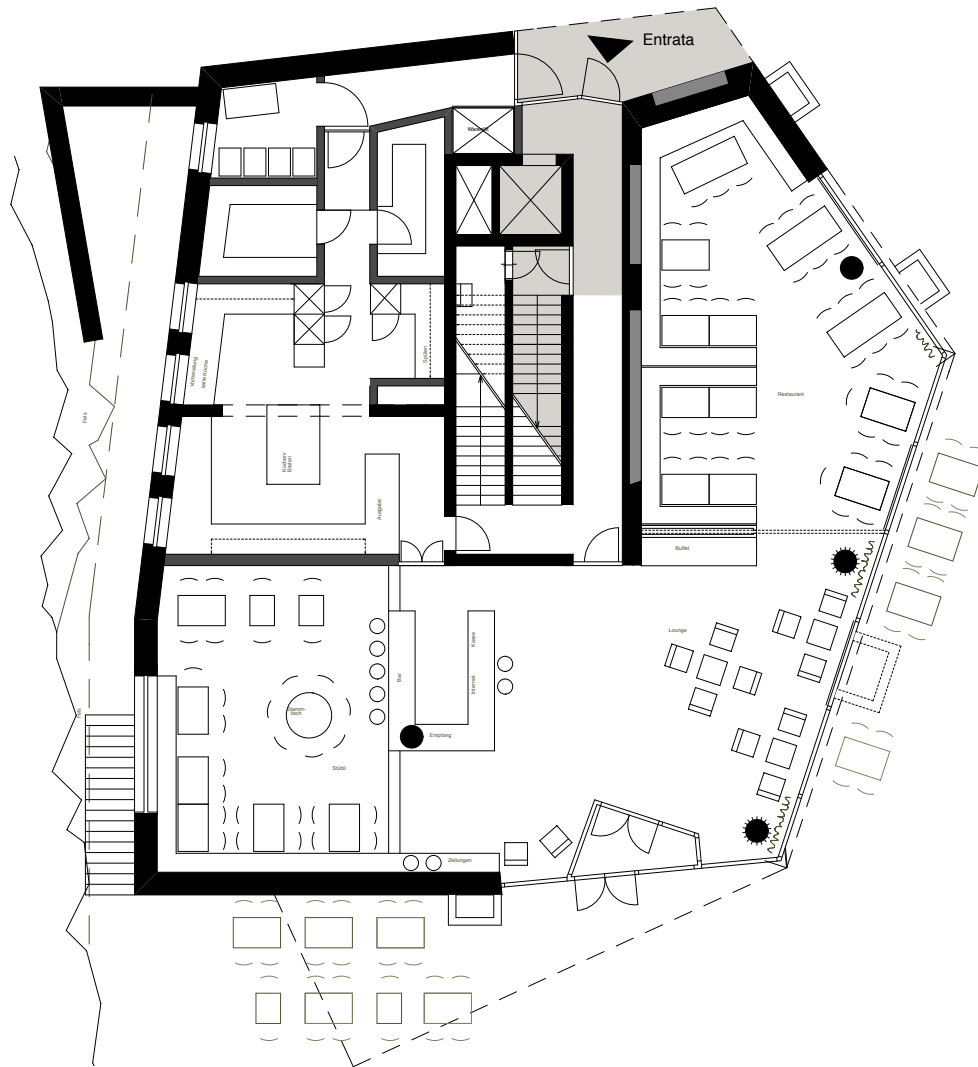
- Un impiego assoluto di materiali di qualità e a regola d'arte.
- Si provvede un'esecuzione agevole, economica e possibilmente a basso mantenimento.
- Istallazioni e impianti tecnici rispettano le richieste attuali nell'ambito del consumo energetico
- Il dimensionamento di pareti, soffitti, sostegni e ulteriori elementi costruttivi rispettano le norme acustiche, termiche e statiche SIA.
- L'esecuzione costruttiva dipende dalle prescrizioni cantonali e locali come pure in base al permesso dell'autorità e dell'ufficio pubblico.
- L'aspetto formale e cromatico dell'involucro dell'edificio e la progettazione dello spazio esterno risultano dall'approvazione dell'autorità su concetto dell'architetto e della committenza.
- Per la progettazione degli interni, l'architetto propone all'interessato un programma standart ideato per la costruzione.
- Per l'esecuzione vengono adottate le norme SIA e le richieste regolari della „raccomandazione per la protezione dal rumore negli edifici abitativi“ della società svizzera degli ingegneri e architetti, norma 181.





Le abitazioni di 2-3 camere hanno un parcheggio nel garage e le abitazioni di 4-5 camere ne possiedono due.

CHF/parcheggio: 38'000



Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione.



Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione.

Nummer	Stockwerk	Zimmer	BGF (qm)	Himmelsrichtung Parkplatzanzahl	WC	Bad	Du.	Verfügbarkeit	Kosten
1	1.OG	4	99.7	NW/SO 1 P			1	verkauft	
2	1.OG	2.5	65.5	NW/SW 1 P			1	verkauft	
3	2.OG	4.5	126.2	NW/O 2 P		1	1		Preis auf Anfrage
4	2.OG	2	64.6	S-O 1 P			1	reserviert	
5	2.OG	2	51.2	S-O 1 P			1	reserviert	
6	2.OG	2.5	80.8	S-O/S 1 P			1		Preis auf Anfrage
7	2.OG	3.5	95.1	W/S-W 1 P	1	1			Preis auf Anfrage
8	3.OG	3.5	109.3	NW/O 1 P		1	1		Preis auf Anfrage
9	3.OG	2	65	S-O 1 P			1	reserviert	
10	3.OG	2.5	79.6	S-O/S/W 1 P			1	reserviert	
11	3.OG	2.5	68.1	W/S-W 1 P			1		Preis auf Anfrage
12	4. / 5.OG	4.5	187	O/S 2 P	1	1	1		Preis auf Anfrage
13	4.OG	3.5	121.3	S-O/W 1 P		1	1		Preis auf Anfrage
14	4.OG	4	139	W 2 P		1	1		Preis auf Anfrage
15	3. OG	2	51.8	S-O/S 1 P			1	reserviert	
16	3. OG	2	47	N-W 1 P			1		Preis auf Anfrage



**Abitazione 4 camere**  
 ABITAZIONE PRIMARIA  
 1x Soggiorno  
 1x Cucina/ Zona pranzo  
 2x Camere da letto  
 1x Doccia  
 1x Loggia

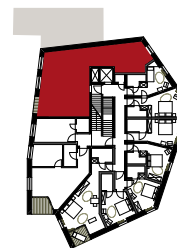
Primo piano

**SLP 99.7 mq**  
 Abitazione 89.6 mq  
 Cantina/ Reparto well-  
 ness+ Vano scala 10.1mq

**Costi**  
 vedi lista separata

■ riservato  
 ■ venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 2.5 camere**  
**ABITAZIONE PRIMARIA**  
 1x Zona pranzo/ Soggiorno  
 1x Camera da letto  
 1x Doccia  
 1x Loggia

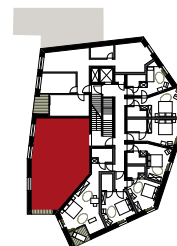
Primo piano

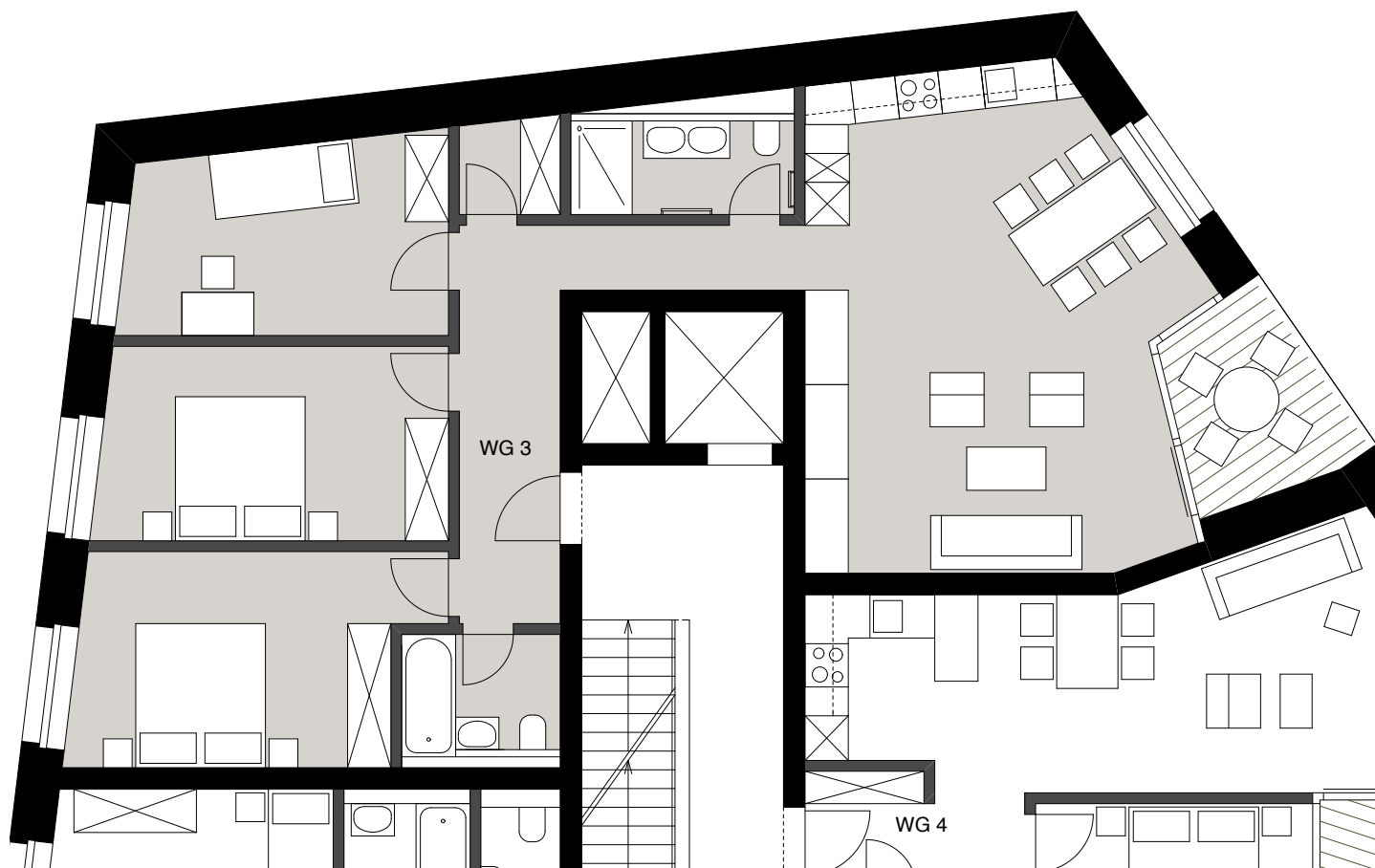
**SLP 65.5 mq**  
 Abitazione 58.3 mq  
 Cantina/ Reparto well-  
 ness+ Vano scala 7.2 mq

**Costi**  
 vedi lista separata

■ riservato  
 ■ venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 4.5 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 3x Camere da letto
- 1x Bagno
- 1x Doccia
- 1x Ripostiglio
- 1x Loggia

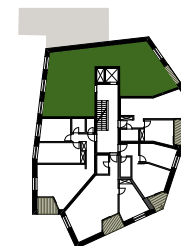
Secondo piano

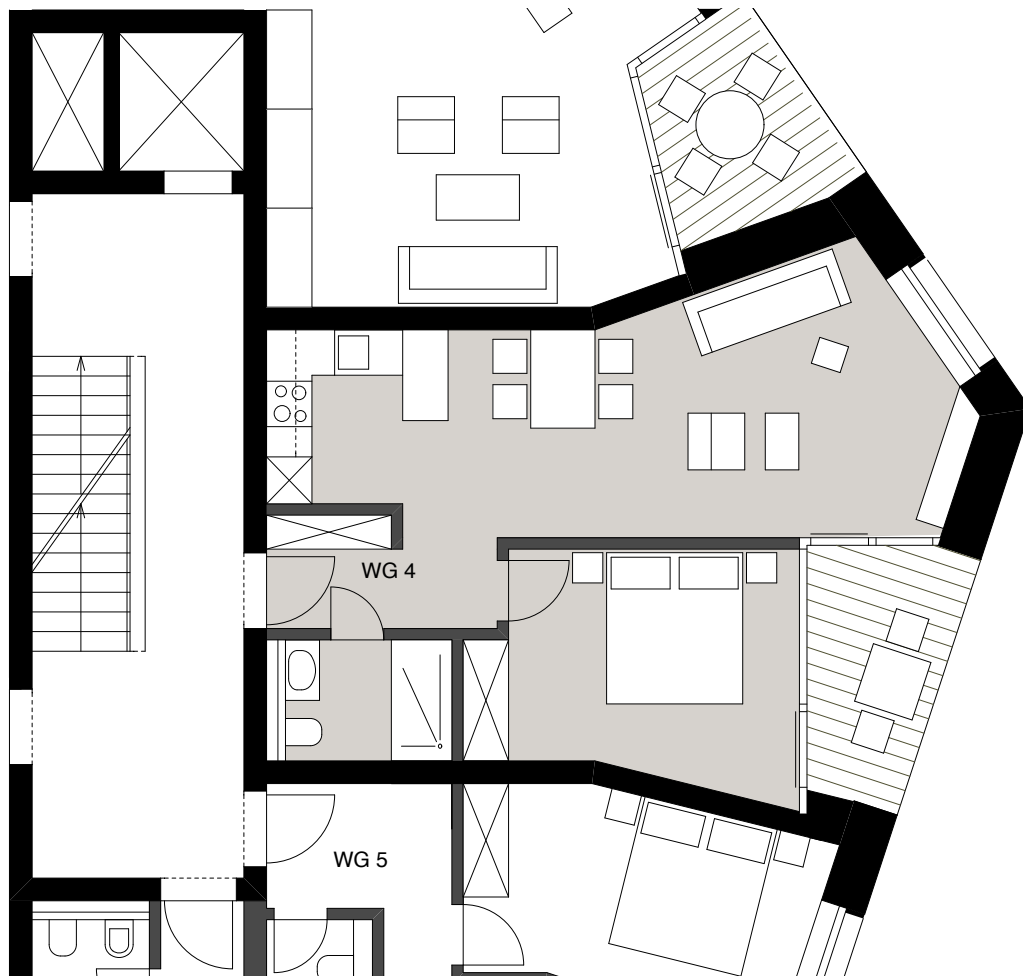
**SLP 126.20 mq**  
 Abitazione 114 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 12.2 mq

**Costo**  
 su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





### Abitazione 2 camere

1x Soggiorno/ Zona pranzo  
 1x Camera da letto  
 1x Doccia  
 1x Loggia

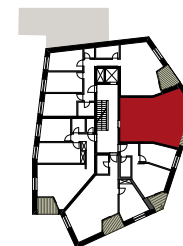
Secondo piano

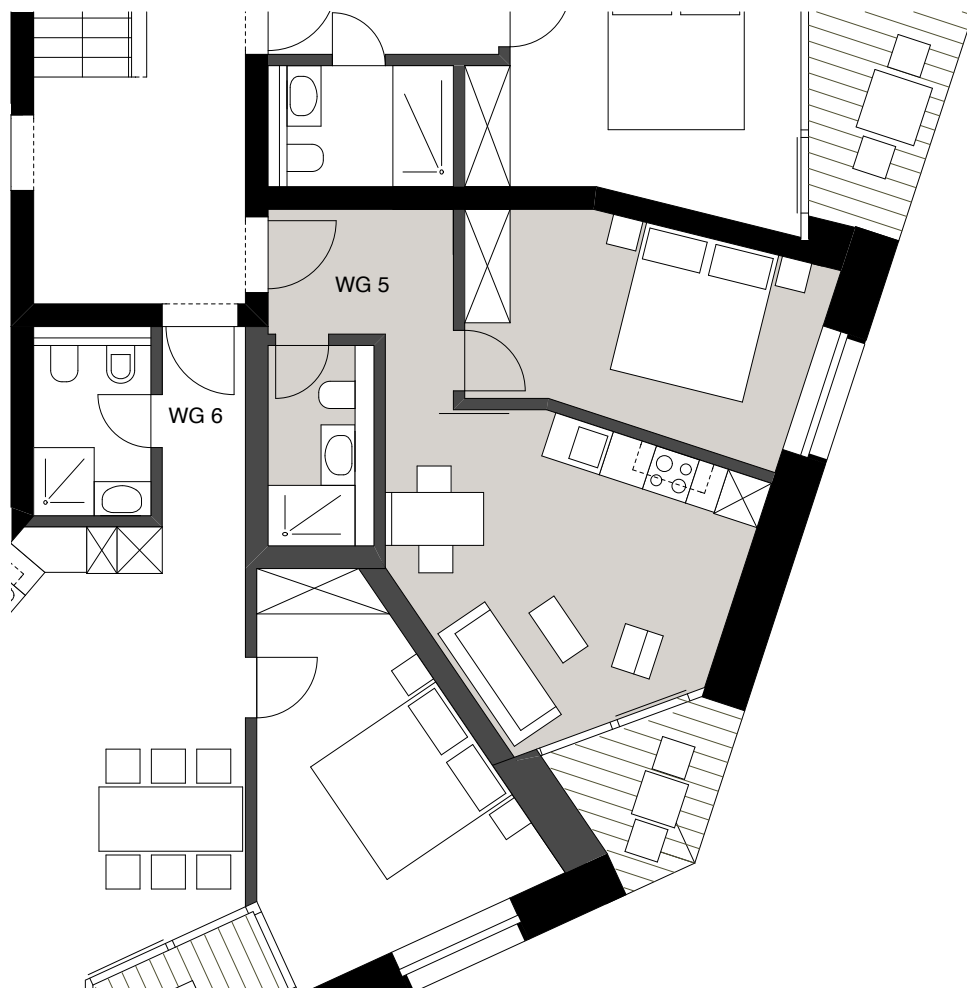
**SLP 64.6 mq**  
 Abitazione 57.8 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 6.9 mq

**Costo**  
 su richiesta

■ riservato  
 □ venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





### Abitazione 2 camere

1x Soggiorno/ Zona pranzo  
 1x Camera da letto  
 1x Doccia  
 1x Loggia

Secondo piano

**SLP 51.2 mq**

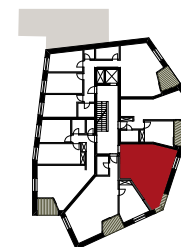
Abitazione 45.8 mq  
 Cantina/ Reparto well-  
 ness+ Vano scala 5.4 mq

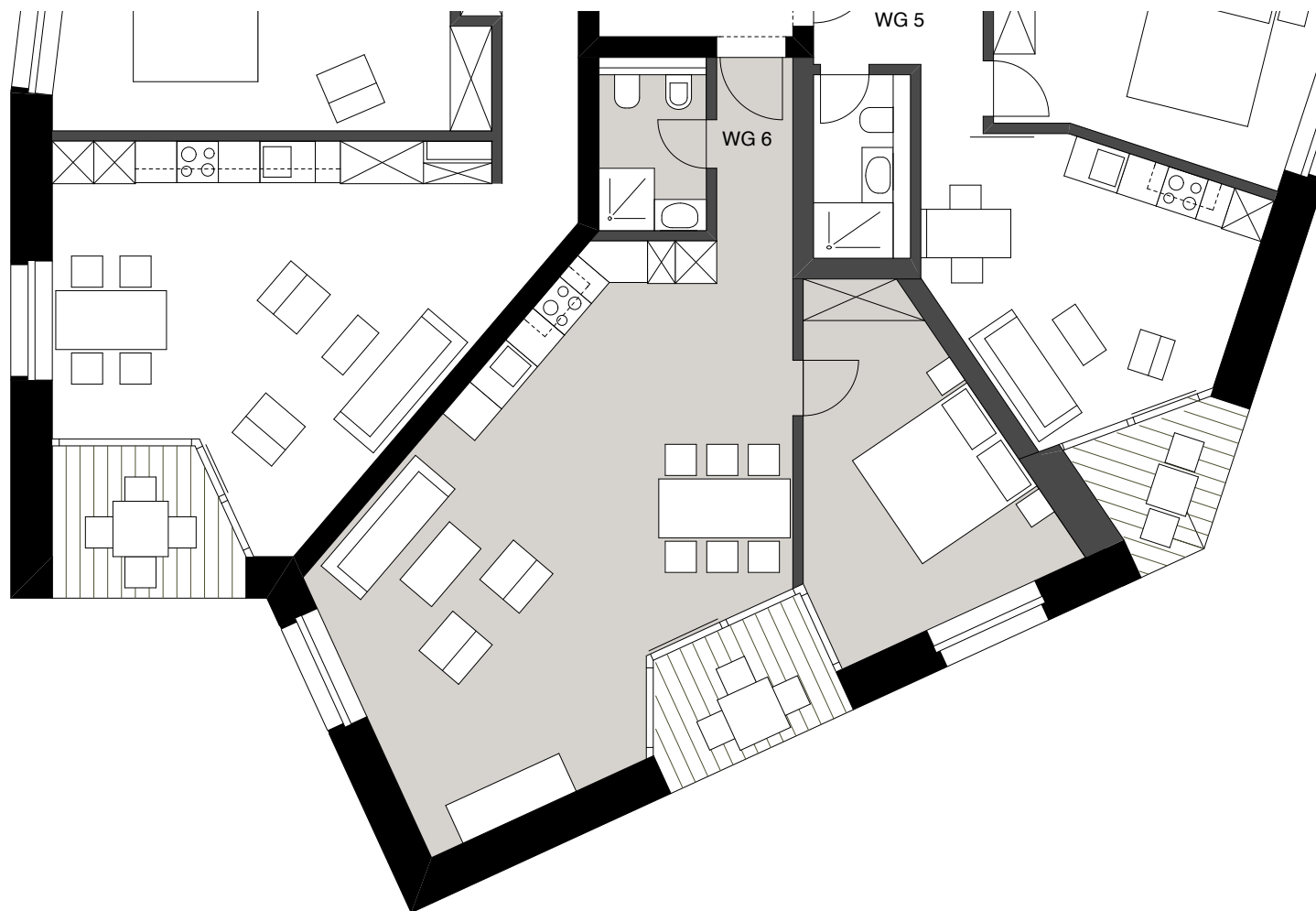
### Costo

su richiesta

■ riservato  
 □ venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 2.5 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 1x Camera da letto
- 1x Doccia
- 1x Loggia

Secondo piano

**SLP 80.8 mq**

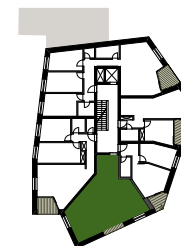
Abitazione 72.6 mq  
Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 8.3 mq

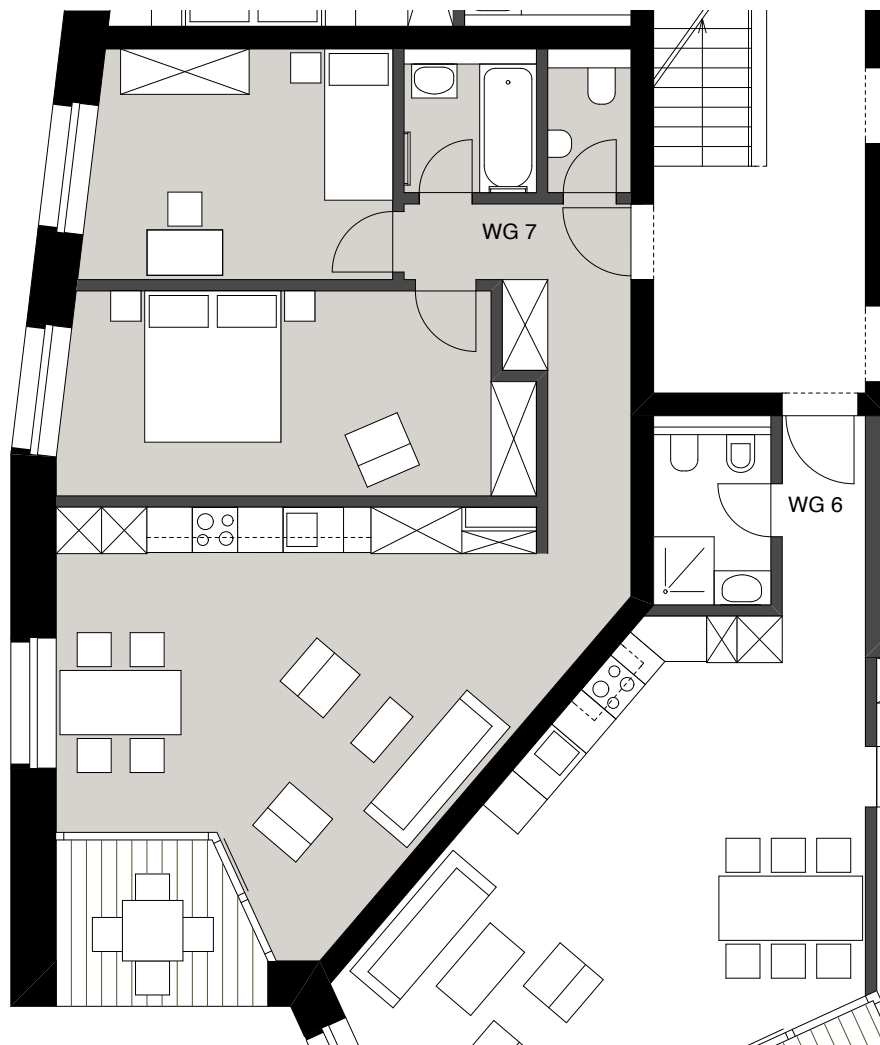
**Costo**

su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 3.5 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 2x Camere da letto
- 1x Bagno
- 1x WC
- 1x Loggia

Secondo piano

**SLP 95.1 mq**

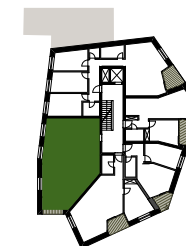
Abitazione 85.5 mq  
Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 9.6 mq

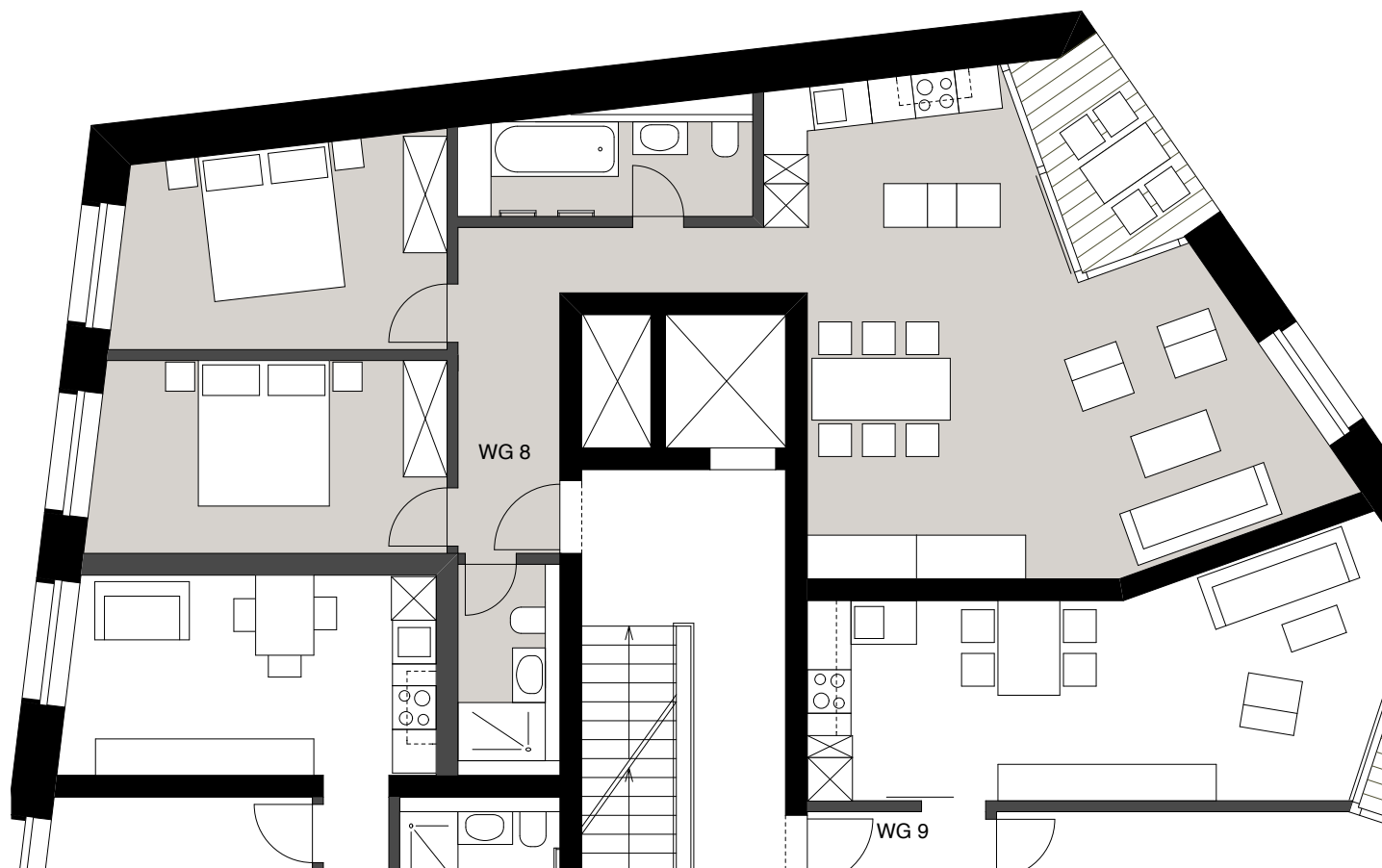
**Costo**

su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 3.5 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 2x Camere da letto
- 1x Bagno
- 1x Doccia
- 1x Loggia

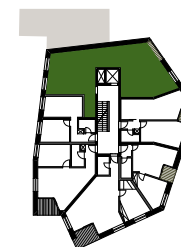
Terzo piano

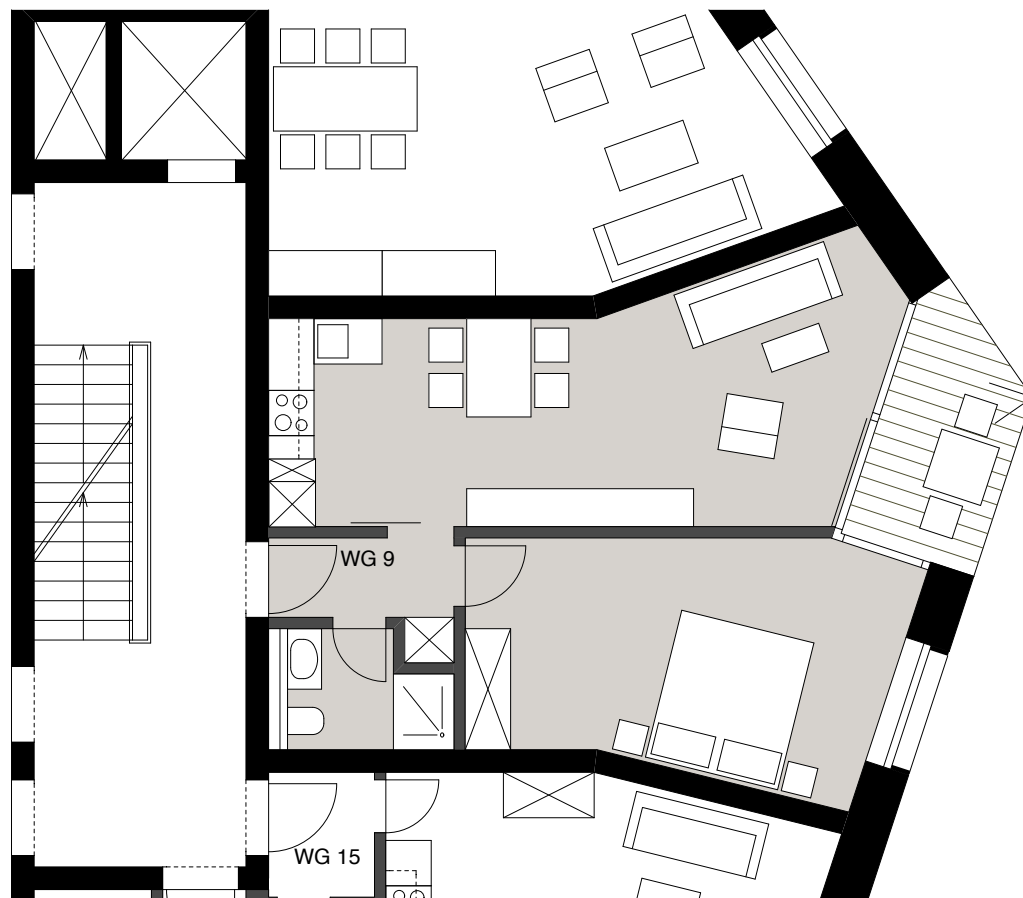
**SLP 109.3 mq**  
 Abitazione 98.6 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 10.8 mq

**Costo**  
 su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





### Abitazione 2 camere

1x Soggiorno/ Zona pranzo  
 1x Camera da letto  
 1x Doccia  
 1x Loggia

Terzo piano

**SLP 65 mq**

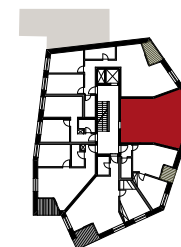
Abitazione 58.1 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 6.9 mq

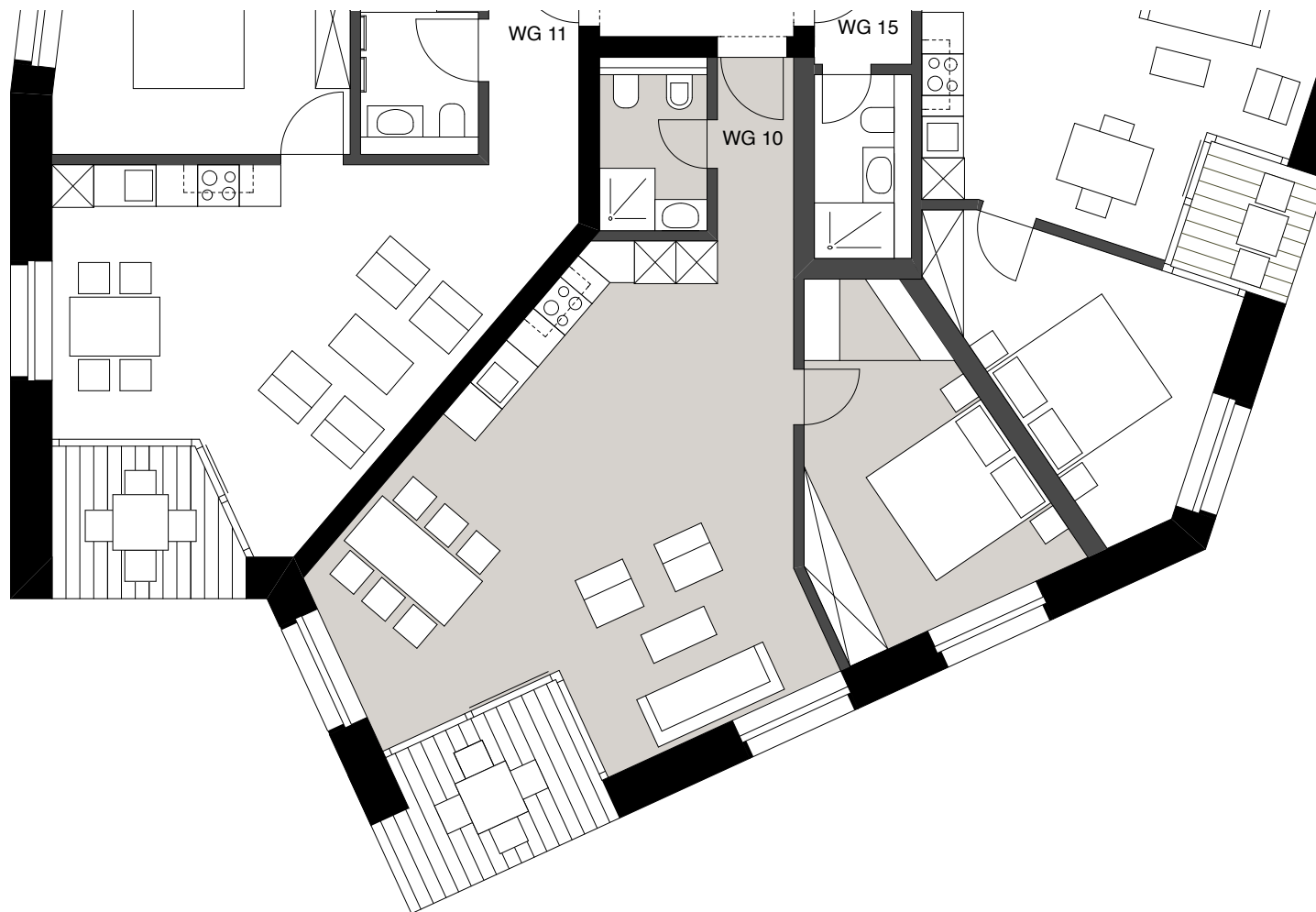
### Costo

su richiesta

■ riservato  
 □ venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 2.5 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 1x Camera da letto
- 1x Doccia
- 1x Loggia

Terzo piano

**SLP 79.6 mq**

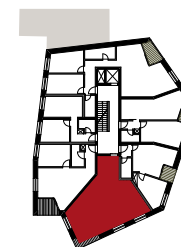
Abitazione 71.5 mq  
Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 8.1 mq

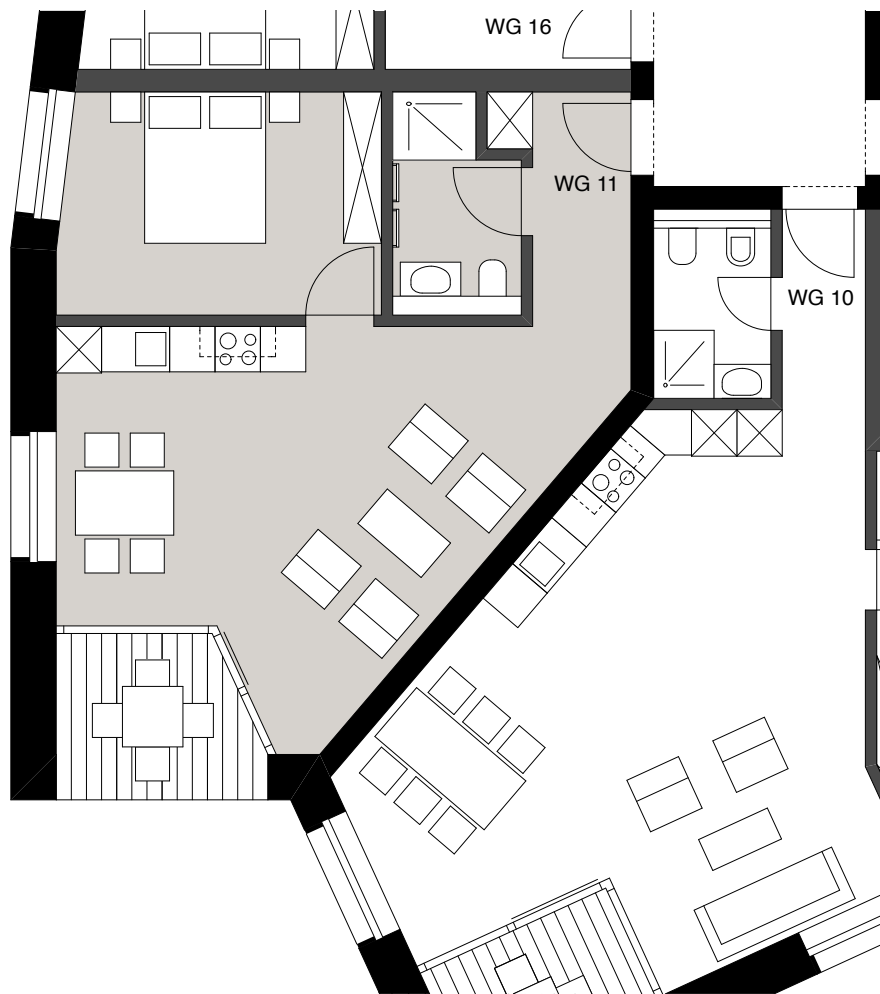
**Costo**

su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 2.5 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 1x Camere da letto
- 1x Doccia
- 1x Loggia

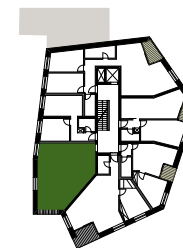
Terzo piano

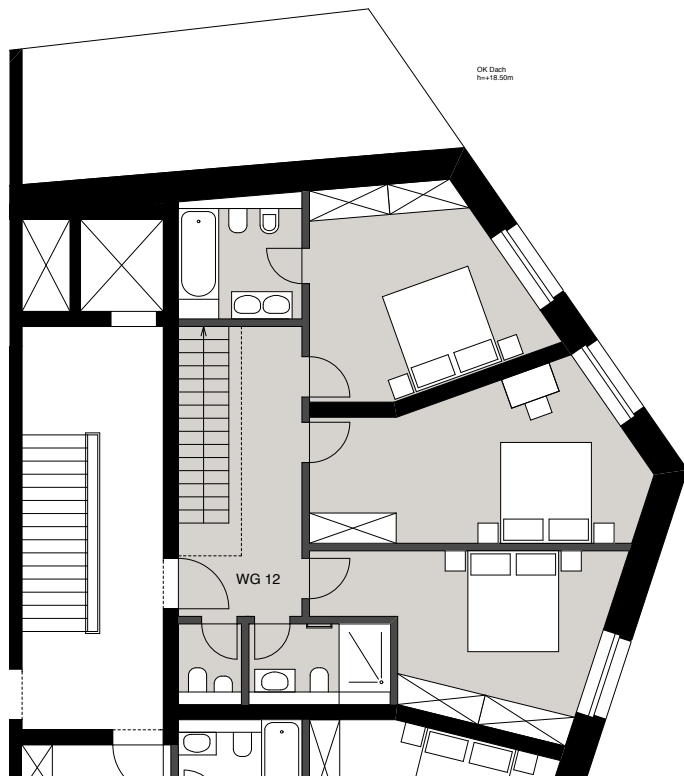
**SLP 68.1 mq**  
 Abitazione 60.3 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 7.8 mq

**Costo**  
 su richiesta

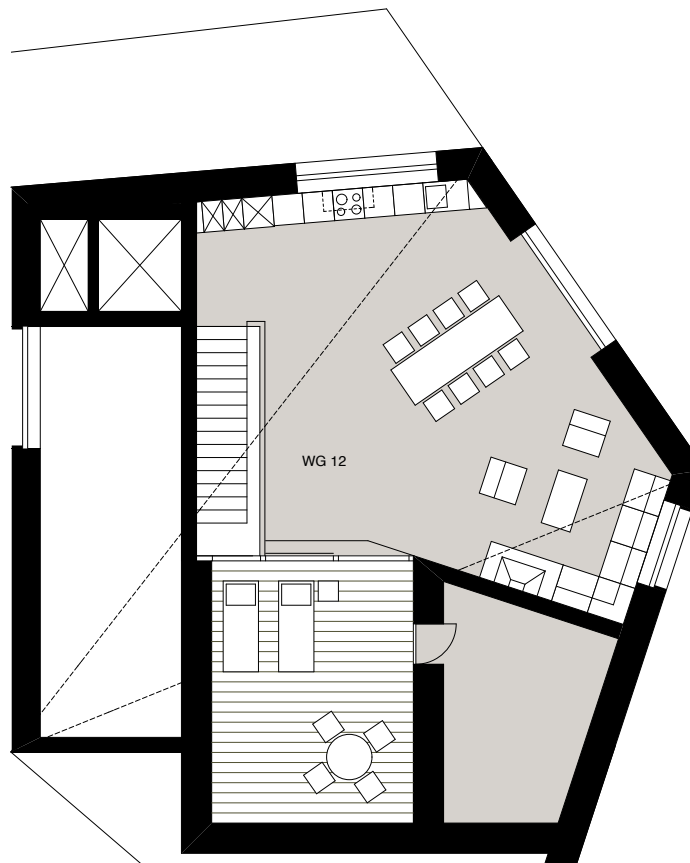
- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





4.OG



5.OG

### Maisonette 4.5 camere

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 3x Camere da letto
- 1x WC
- 1x Bagno
- 1x Doccia
- 1x Locale attrezzi esterno
- 1x Terrazza sul tetto

Quarto/Quinto piano

### SLP 187 mq

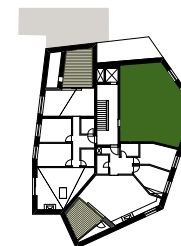
Abitazione 168.9 mq  
Cantina/ Reparto well-  
ness+ Vano scala 18.1 mq

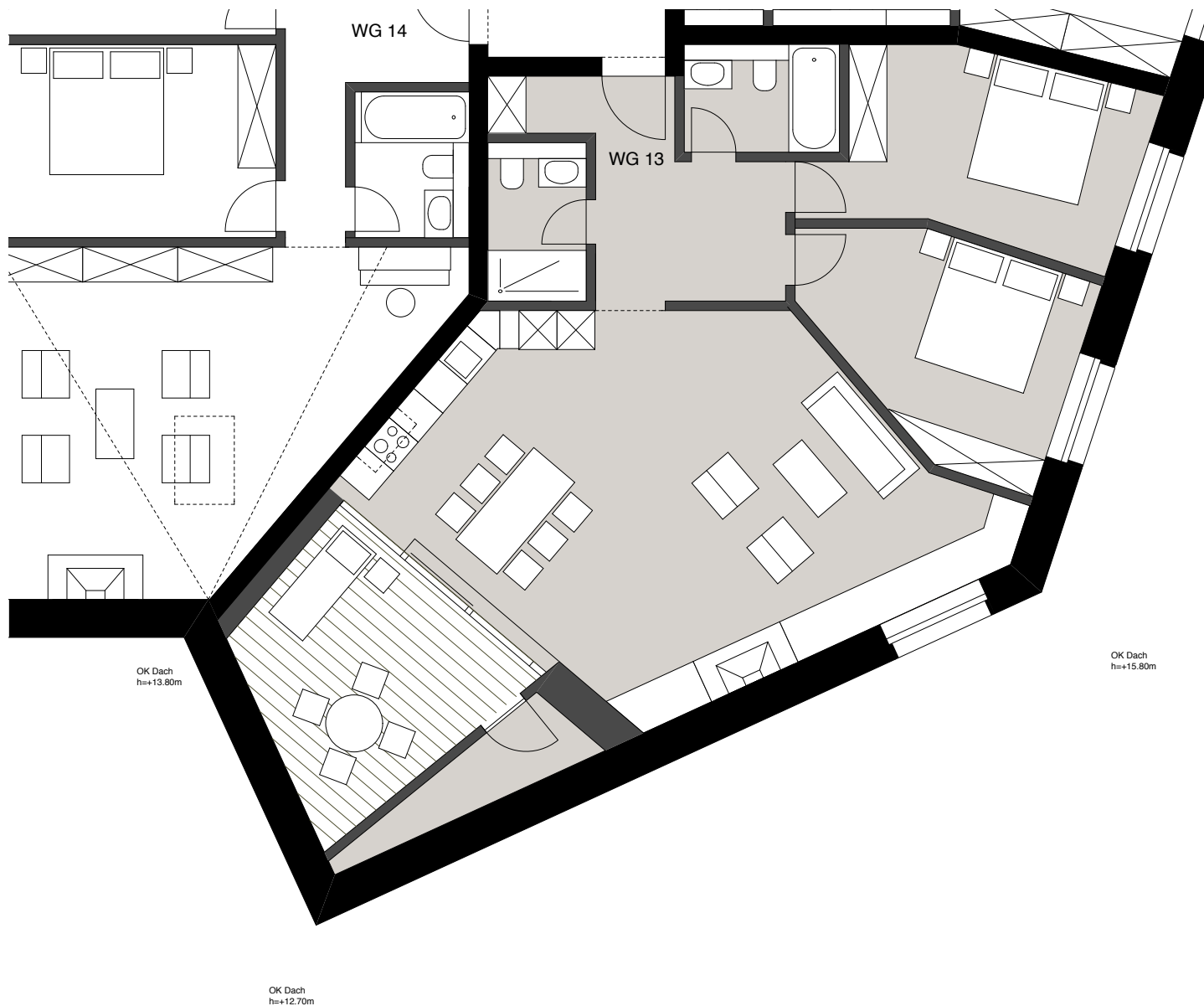
### Costo

su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





**Abitazione 3.5 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 2x Camere da letto
- 1x Bagno
- 1x Doccia
- 1x Locale attrezzi esterno
- 1x Terrazza sul tetto

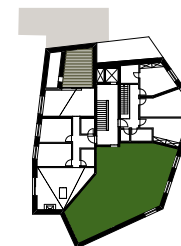
Quarto piano

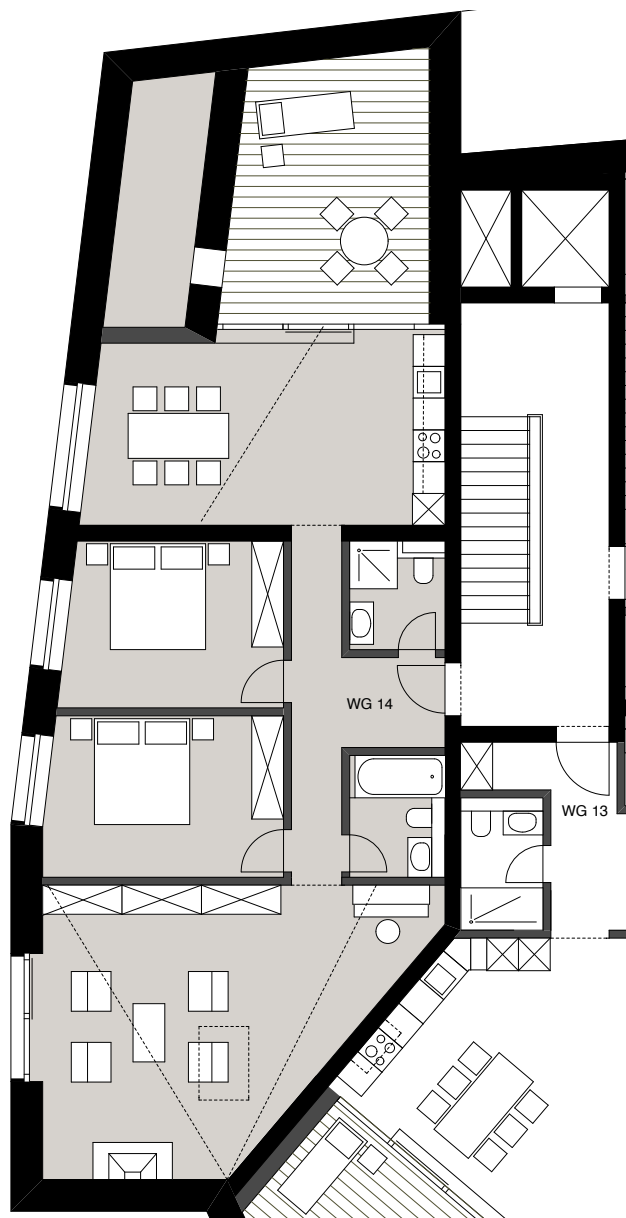
**SLP 121.3 mq**  
 Abitazione 108.8 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 12.5 mq

**Costo**  
 su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





### Abitazione 4 camere

- 1x Soggiorno
- 1x Cucina/ Zona pranzo
- 2x Camere da letto
- 1x Bagno
- 1x Doccia
- 1x Terrazza sul tetto

Quarto piano

### SLP 139 mq

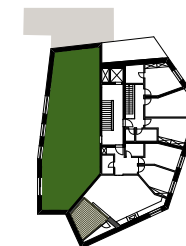
Abitazione 125.4 mq  
Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 13.6 mq

### Costo

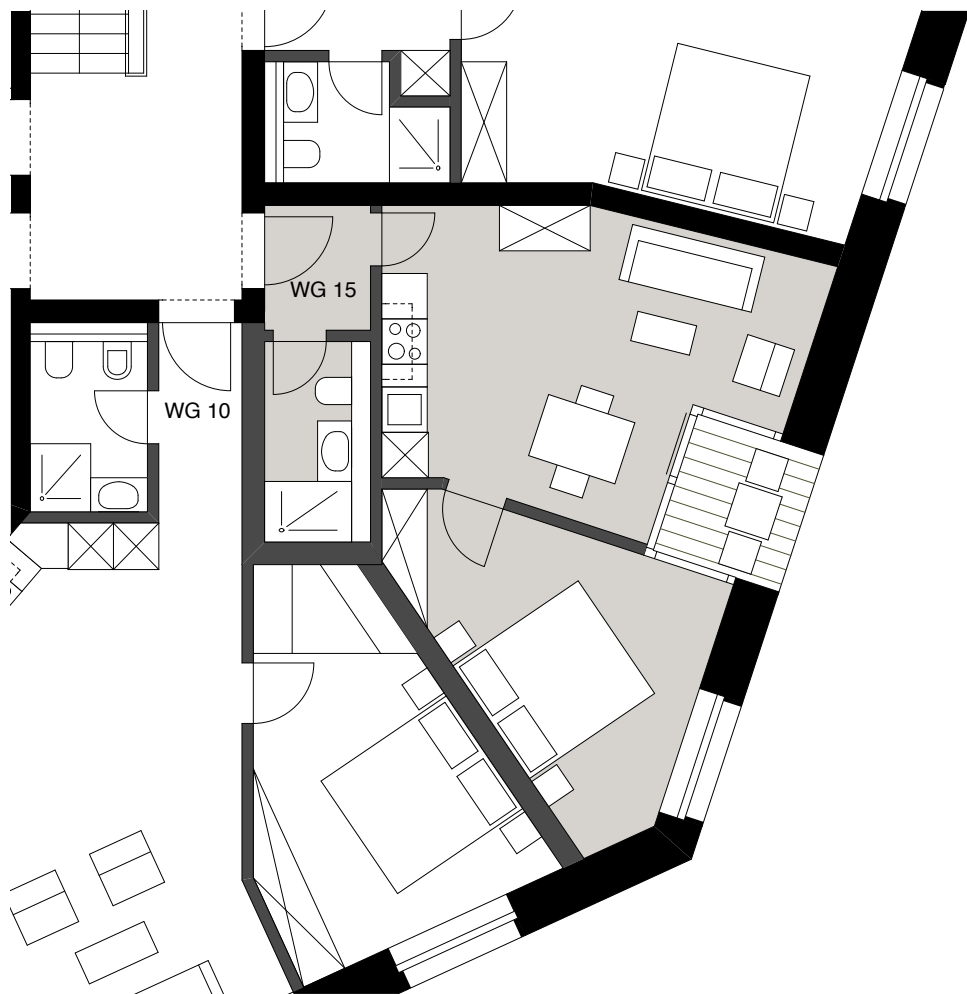
su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.



M 1:150



**Abitazione 2 camere**

- 1x Soggiorno/ Zona pranzo
- 1x Camera da letto
- 1x Doccia
- 1x Loggia

Terzo piano

**SLP 51.8 mq**

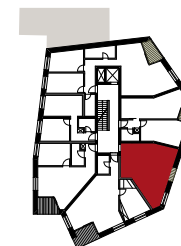
Abitazione 46.5 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 5.3 mq

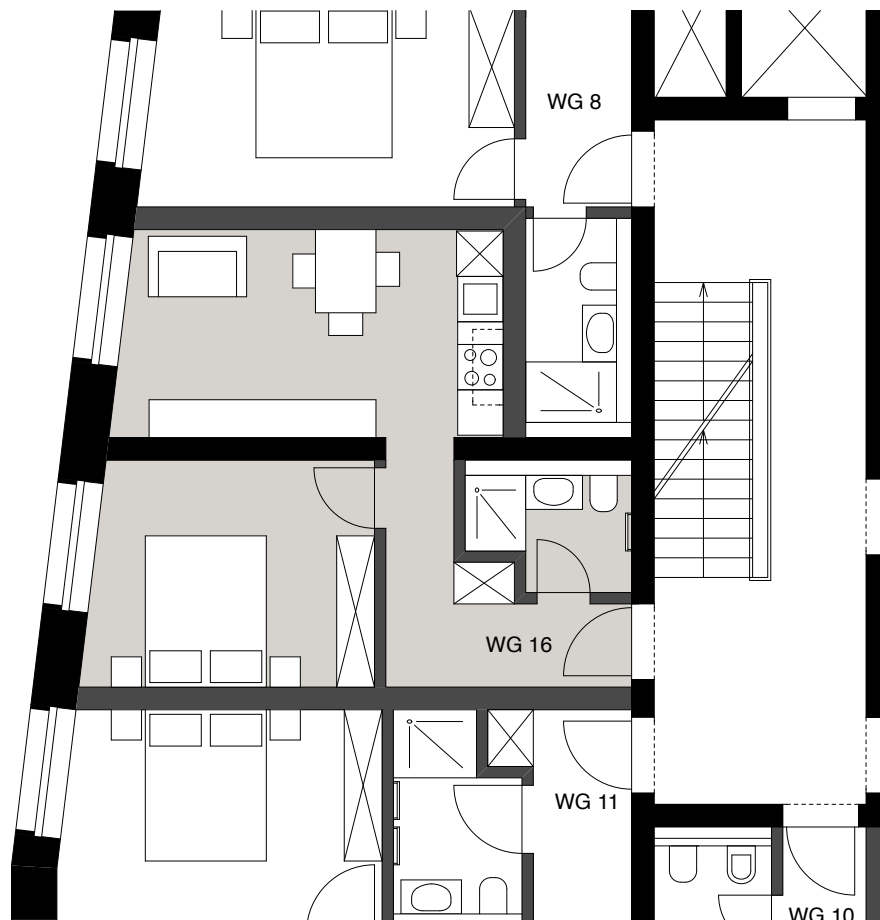
**Costo**

su richiesta

- riservato
- venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.





### Abitazione 2 camere

1x Soggiorno/ Zona pranzo  
 1x Camera da letto  
 1x Doccia

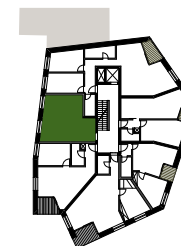
Terzo piano

**SLP 47 mq**  
 Abitazione 43.2 mq  
 Cantina/ Reparto well-ness+ Vano scala 3.8 mq

**Costo**  
 su richiesta

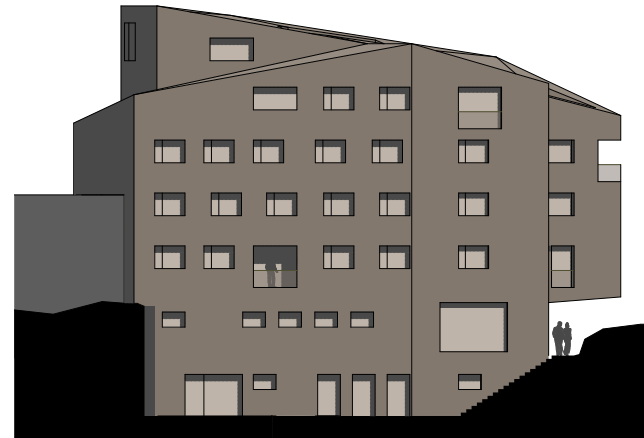
riservato  
 venduto

Le indicazioni delle superfici possono minimamente variare durante la progettazione. Il numero delle camere rimane.

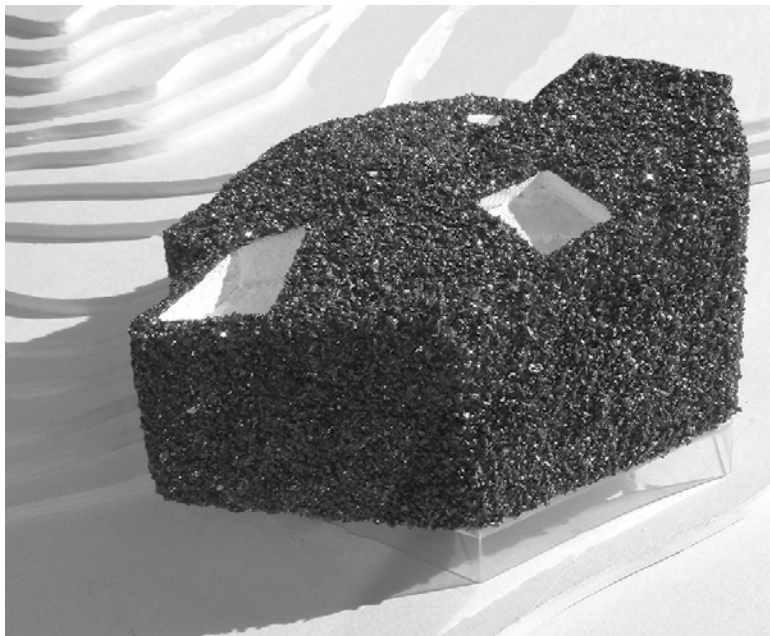




Prospetto sud | est



Prospetto nord | ovest



Committenza: Baugesellschaft Longhin

Architettura | Vendita: Andrea Pitsch AG  
Via Quadrellas 12  
7500 St. Moritz  
tel: 081 830 02 22  
fax: 081 833 24 80  
[www.pitsch.ch](http://www.pitsch.ch)

Miertha & Kurt Lazzarini Architekten  
Surtuor 20  
7503 Samedan  
tel: 081 851 10 70  
fax: 081 850 05 12  
[www.lazzarinis.com](http://www.lazzarinis.com)

Contratti | ordinamenti giudiziari:: Lic. iur. Riet A. Ganzoni, LL.M.  
Rechtsanwalt und Notar  
Zinsli Nater Ganzoni  
Via Maistra 5  
7500 St. Moritz  
tel: 081 830 02 80  
fax: 081 830 02 81  
[www.stmoritzlaw.ch](http://www.stmoritzlaw.ch)