



MARGHERA 43





*Un cortile interno  
con giardini privati e rooftop garden  
in centro a Milano*



MARGHERA 43



La tranquillità in centro a Milano

## Il Quartiere Marghera

---

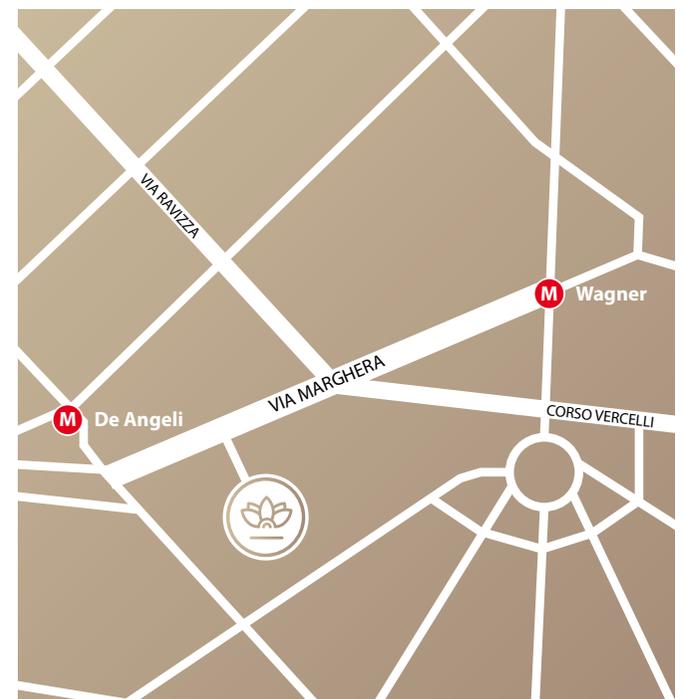
Il "Quartiere Marghera" che va da piazza Wagner a piazza De Angeli, tra le zone di Porta Vercellina e la Maddalena: senza essere una delle principali zone commerciali di Milano è un posto dove è possibile trovare tutti gli elementi che caratterizzano la città della moda e del design: negozi esclusivi, hotel, bar, ristoranti, boutique...

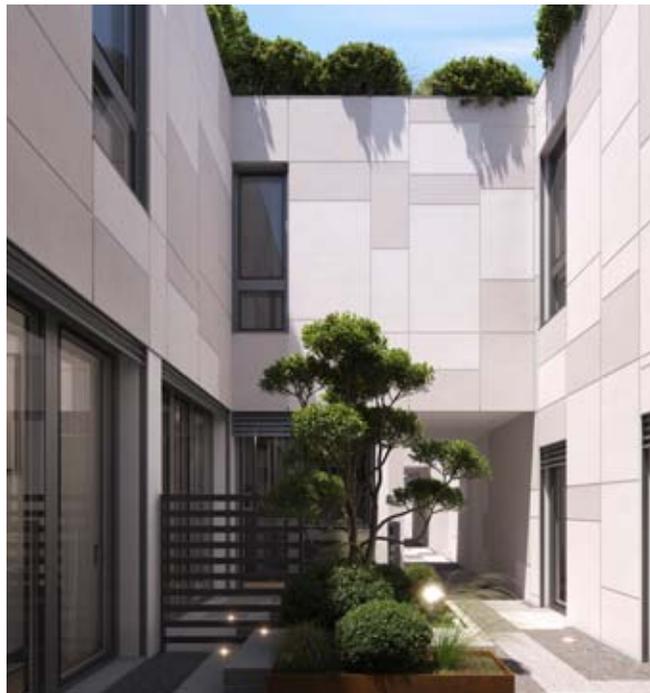
Fulcro del quartiere è Via Marghera, qui si trovano parecchi spazi commerciali di ogni genere, ristoranti e locali serali che la rendono animata e ne fanno luogo di passeggio tranquillo.

In un cortile interno sta sorgendo

### MARGHERA 43

un complesso di 15 appartamenti, bilocali e trilocali da 40mq a 106mq dotati di giardino privato o roof top garden.



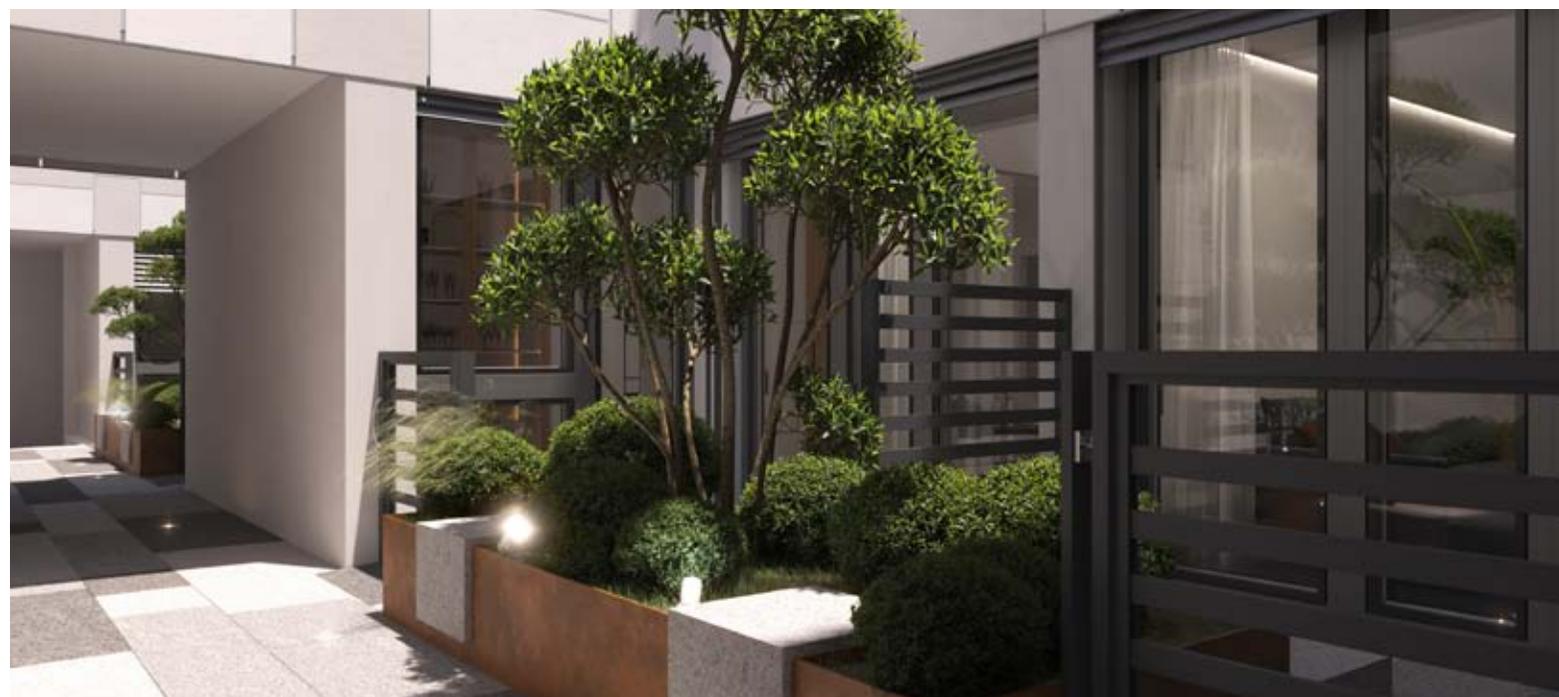


## L'architettura



Contemporaneo nelle forme e dinamico nelle linee, un'estrema cura dei dettagli e la selezione di materiali di pregio rendono accoglienti tutti gli ambienti.

Realizzato seguendo i maggiori criteri di efficientamento energetico.



# Bilocale su due livelli



MARGHERA 43

---



**01**  
PIANO  
TERRA



**01**  
PRIMO  
PIANO



PIANO  
**TERRA / PRIMO**



MO  
**94**



CAMERE  
**1**



BAGNI  
**2**

Questo grande bilocale, di 94mq commerciali, si estende su due livelli ed è composto da una zona living con cucina a vista e un bagno al piano terra e un'accogliente camera da letto e un secondo bagno al piano superiore.

Al piano terra la living room accoglie gli ospiti in un ambiente spazioso e confortevole dove trascorrere momenti piacevoli in compagnia. La cucina a vista si integra perfettamente nella sala creando un'atmosfera accogliente e familiare. Il bagno moderno e funzionale completa il piano terra.

Al piano superiore si trova la camera da letto, un vero e proprio rifugio di pace e tranquillità. L'ambiente, molto ampio e luminoso, garantisce il massimo del comfort. La presenza di un secondo bagno al piano superiore, dotato di tutti i servizi rende l'appartamento ancora più funzionale.

# Bilocale con giardino



MARGHERA 43





**06**  
PIANO  
TERRA

Accogliente bilocale con ingresso da giardino privato su luminosissima zona living con cucina a vista.

Una volta entrati sarete accolti dallo spazioso soggiorno dal design moderno e funzionale che renderà ogni momento passato in questa zona un'esperienza piacevole e confortevole. La camera matrimoniale e il bagno completano l'appartamento che per dimensioni e posizione rappresenta la soluzione ideale per chi cerca un ambiente intimo e accogliente dove poter godere di momenti di relax e tranquillità senza rinunciare alla comodità di trovarsi nel cuore pulsante della città.



PIANO  
**TERRA**



MO  
**52**



CAMERE  
**1**



BAGNI  
**1**

# Bilocale con rooftop garden

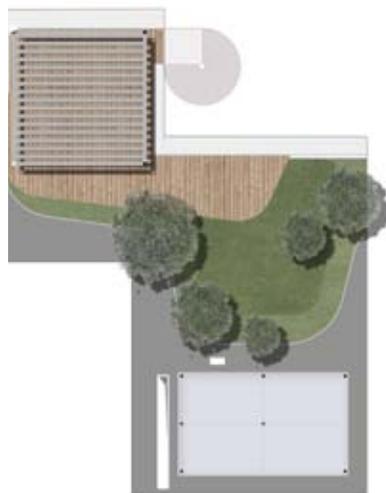


MARGHERA 43

---



**11**  
PRIMO  
PIANO



**11**  
ROOFTOP  
GARDEN



PIANO  
**PRIMO / ROOFTOP**



mq  
**70**



CAMERE  
**1**



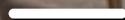
BAGNI  
**1**

Delizioso bilocale con una grande terrazza panoramica sul tetto. L'appartamento è composto da una sala luminosa con una cucina a vista, perfetta per trascorrere serate in compagnia di amici o familiari, da una camera matrimoniale, accogliente e confortevole e un ampio bagno dotato di tutti i comfort. Ma la vera perla di questo appartamento è la grande terrazza sul tetto, di 35 metri quadrati, che si raggiunge attraverso una scala a chiocciola. Qui potrete trascorrere momenti di relax e godere del sole durante i mesi estivi. L'appartamento si trova in una zona tranquilla e residenziale, ben servita dai mezzi pubblici e vicina a negozi, ristoranti e bar. È perfetto per single, coppie o piccole famiglie che cercano un rifugio accogliente nel cuore della città.

# Trilocale con rooftop garden



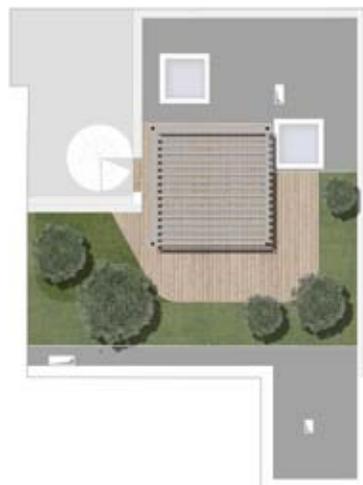
MARGHERA 43





**15**  
PRIMO  
PIANO

**15**  
ROOFTOP  
GARDEN



Bellissimo trilocale con una grande terrazza panoramica sul tetto.

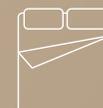
L'appartamento si compone di una sala luminosa con una cucina a vista moderna ed elegante, due camere da letto accoglienti e confortevoli, e due funzionali bagni. Gli interni sono rifiniti con materiali di alta qualità. Ma la vera perla di questo appartamento è la grande terrazza sul tetto, di 60mq, che offre uno spazio perfetto per godere del sole e del fresco della sera durante i mesi più caldi dell'anno. L'accesso alla terrazza avviene attraverso una scala a chiocciola, che aggiunge un tocco di carattere e stile all'appartamento. L'appartamento si trova in una zona tranquilla e residenziale, ben servita dai mezzi pubblici e vicina a negozi, ristoranti e bar. È perfetto per famiglie che cercano uno spazio accogliente e confortevole per trascorrere del tempo insieme.



PIANO  
**PRIMO / ROOFTOP**



MO  
**106**



CAMERE  
**2**



BAGNI  
**2**

# Quadrilocale con giardino



MARGHERA 43



**8+9**  
PIANO  
TERRA

Una volta entrati, vi troverete in un ampio soggiorno con cucina a vista. Lo spazio aperto crea una sensazione di continuità e ampiezza, perfetta per intrattenere ospiti o trascorrere momenti di qualità con la famiglia.

L'appartamento dispone di tre camere da letto, ideali per una famiglia o per coloro che desiderano avere spazio extra per gli ospiti o uno studio personale. Le camere sono luminose e spaziose, con abbondante luce naturale che filtra dalle finestre. Potrete arredarle a vostro piacimento per creare un ambiente che rispecchi il vostro stile di vita e le vostre esigenze.

Ci sono due bagni completi, entrambi moderni e dotati di doccia. Questo vi garantirà comodità e privacy in ogni momento della giornata. L'appartamento è situato in un cortile interno, che offre tranquillità e silenzio, lontano dai rumori della città. Tuttavia, sarete a pochi passi da una varietà di negozi, ristoranti e caffè, così come dai mezzi pubblici che vi permetteranno di esplorare facilmente Milano e le sue attrazioni.



PIANO  
**TERRA**



MQ  
**118**



CAMERE  
**3**



BAGNI  
**2**

## Descrizione dell'intervento

L'intervento consiste nella edificazione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione, in sostituzione di uno stabile destinato ad uffici e laboratori ed utilizzato fino ad oggi da una multinazionale del settore della comunicazione video, all' interno del civico n° 43 di via Marghera in Milano, a confine con la palazzina da poco ultimata di Via Asti 21 e con la quale è in diretta connessione. La costruzione è composta da n° 15 appartamenti con ingresso indipendente disposte su due livelli oltre i terrazzi. Gli appartamenti al piano terra sono arricchiti da giardini pertinenziali, mentre i terrazzi, estensioni all'aperto delle abitazioni, completano l'idea "open air living" che caratterizza il progetto.

Trattandosi di patrimonio edilizio destinato a residenza le linee guida del progetto hanno seguito l'attuale situazione legislativa che prevede, tra l'altro, l'ottimizzazione o meglio il tentativo di rendere il più autosufficienti possibili le abitazioni, dal punto di vista energetico grazie all'uso di energie rinnovabili quali ad esempio l'uso del fotovoltaico destinato agli ambienti comuni.



## Descrizione delle opere

La presente descrizione delle opere edilizie riportata di seguito individua le componenti principali che costituiscono il progetto. L'individuazione di marchi o ditte serve esclusivamente per meglio valutare le caratteristiche dei materiali prescelti.

### STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante, realizzata interamente in acciaio, è stata progettata secondo le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni e secondo le più recenti norme vigenti antisismiche.

### FACCIAE

Le facciate sono la "pelle" dell'edificio, delimitano lo spazio interno, privato e riservato, rispetto a quello esterno pubblico. Le facciate pertinenti presentano un sistema in pannelli di fibrocemento con finiture e colorazione diverse per ogni patio che compone l'immobile.

Le stesse sono caratterizzate da ampie vetrate con un frame esterno in alluminio.

### MURI INTERNI ED ESTERNI

Le pareti di tamponamento esterne, rivestite con pannelli in fibrocemento come descritti precedentemente, saranno predisposte con sistemi a secco ad orditura doppia di profilati in acciaio zincato e doppio rivestimento in lastre di gessofibra atta a garantire una resistenza al fuoco E.I. e un elevato potere fonoisolante. Nell'intercapedine verrà inserito un materassino di lana di roccia per garantire il necessario comfort termico.

Le pareti divisorie tra gli appartamenti, tra i cavedi e i locali interni, sono anch'esse realizzate con sistema a secco. Il pacchetto è composto da lastre in gessofibra con orditura in profilati di acciaio zincati di supporto, al cui interno verrà interposto uno strato isolante in lana di roccia.

## CONTROSOFFITTI

I controsoffitti verranno realizzati con lastre in gessofibra, posate su orditura metallica. Nell'intercapedine è presente un materassino in lana di roccia così da garantire il comfort termico richiesto. Nei servizi igienici i controsoffitti saranno realizzati con lastre idrorepellenti a basso assorbimento, specifiche per ambienti umidi.

## PAVIMENTI UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari presentano pavimentazione in parquet per tutta la superficie ad esclusione della cucina e del bagno dove si utilizza pavimento e rivestimento in gres porcellanato.

La separazione tra le pavimentazioni di tipo diversa sarà marcata da un profilo terminale di rifinitura in alluminio satinato.

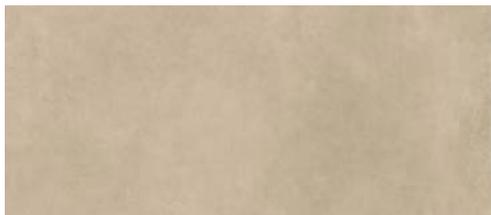
## PARQUET:

Serie: Boen  
Formato: 13 x 138 x 2200  
Colore: Rovere espressivo Pisa, spazzolato verniciato e bisellato su 2 lati.



## GRES PORCELLANATO:

Serie: Armonia - Oficina  
Formato: 60 x 60  
Colore: Beige



Serie: Armonia - Brush  
Formato: 33,3 x 100  
Colore: Calce



## BATTISCOPIA:

Serie: De Cecchi  
Formato: 82 x 10 Becco di civetta impiallacciato  
Colore: Laccato bianco

## SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti esterni saranno previsti della tipologia Wolf Fenster Holz/Alu 98 ff o equivalenti a taglio termico. Questi presentano una struttura composta da telaio mobile in legno, telaio fisso in legno e rivestimento esterno complanare in profilati di alluminio a giunto aperto. Il sistema di sicurezza è costituito da nottolini inferiori antistrappo e viti a doppia filettatura.



La maniglia "Hoppe" Amsterdam Martellina DK o equivalente con martelline a meccanismo di bloccaggio come funzione di sicurezza integrata è prevista sui serramenti che non svolgono funzione di ingresso principale. I serramenti d'ingresso sono dotati

di maniglia "Hoppe" Amsterdam Martellina DK con cilindro o equivalente e vetro di sicurezza stratificato VSG. Gli oscuramenti conformi al progetto esecutivo corrisponderanno alle tipologie frangisole Griesser Metalunic V o equivalente, veneziane in metallo composte da struttura interamente metallica con lamelle autoportanti, dotate di meccanismo di salita e orientamento integrato nelle guide laterali. La verniciatura di finitura sarà diversa tra i vari appartamenti a seconda del patio di affaccio dell'appartamento.

Gli appartamenti al piano primo saranno fornite di porte di ingresso blindate con cerniere a scomparsa caratterizzata da performance di alta gamma e resistenza al fuoco.

Porte interne a battente ad un'anta, in legno tamburato, con struttura interna cellulare a nido d'ape, intelaiatura perimetrale in legno di abete e pannelli fibrolegnosi, battente con spalla, completa di mostre e contromostre, telaio ad imbotte. Compresa la maniglia e le cerniere e la serratura con due chiavi.

## APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE LAVABO SOSPESO:

Serie: Ercosposi - CUBA  
Formato: 600 x 420 x 132 mm  
Colore: Bianco lucido  
Sifone di scarico "tondo" a colonna in ottone cromato.



## SANITARI - VASO:

Serie: Ercosposi - KITE sospeso  
Formato: 363 x 510 x 400 mm  
Colore: Bianco lucido  
Sedile slime KITE soft-close bianco lucido



## SANITARI - BIDET:

Serie: Ercosposi - KITE sospeso  
Formato: 363 x 510 x 400 mm  
Colore: Bianco lucido

## RUBINETTERIA:

Lavabo: Cristina rubinetteria - serie Elevation- cromo - h: 157mm; proiezione: 121mm  
Bidet: Cristina rubinetteria - serie Elevation- cromo - h: 141mm; proiezione: 121mm  
Doccia: Cristina rubinetteria - serie Elevation- cromo - due uscite 120 x 180 mm; proiezione max 95mm con miscelatore

## COMPLEMENTI DOCCIA:

Kit doccia rotondo Decor Italy composto da doccia, curva doccia con supporto, in ottone cromato, flessibile da mm. 1500 in PVC colore silver; Soffione doccia ultra sottile in acciaio con sistema anticalcare effetto pioggia; braccio doccia con installazione a parete.

## PIATTO DOCCIA:

Serie: Oh my Shower - KREA  
Formato: 80 x 80 cm  
Colore: bianco

## IMPIANTI MECCANICI

Ogni appartamento è fornito di un impianto idronico completamente elettrico per la produzione del riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria.

L'impianto verrà allocato, nelle aree di pertinenza, in un armadietto esterno incassato nella facciata. Il sistema è corredato da una centralina che permette il controllo e la gestione dei principali parametri di funzionamento.

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo con sistema di pannelli radianti a pavimento.

L'impianto di climatizzazione estiva è composta da ventilconvettori a parete alta con mobiletto a vista.

Tutti i bagni saranno dotati di radiatori scaldasalviette.



## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto verrà eseguito come da progetto esecutivo, redatto da un tecnico abilitato secondo le prescrizioni di legge. L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alle Norme CEI 64/8 ed alle leggi in materia vigenti ed applicabili. Verrà garantito un livello di dotazione medio/alto. L'impianto elettrico delle parti comuni sarà alimentato da un quadro generale di distribuzione, previsto al piano terra posto subito nell'armadio dei contatori.

Lungo i corridoi delle parti comuni, delle scale e dei pianerottoli intermedi saranno predisposti dei punti luce, comandati con opportuni sensori di presenza. I punti luce di tutti i locali saranno posizionati a soffitto e/o parete.

Gli impianti delle unità immobiliari saranno alimentati da contatori individuali dimensionati per una potenza di 6kW, installati in apposito locale contatori, ubicato nelle parti comuni al piano interrato.



I frutti dell'impianto elettrico sarà del tipo Serie B ticino light o light-tech con placche in materiale plastico bianco o colore a scelta secondo forniture, in alternativa frutti marca Vimar serie idea con placche in materiale plastico nero o a scelta secondo forniture o Gewiss.

## IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Si prevede la formazione di un impianto videocitofonico di modello digitale a cablaggio semplificato. L'impianto sarà completo di pulsantiera esterna principale al portone di ingresso in strada e negli alloggi una cornetta citofonica da parete con microfono, ronzatore e pulsante apriporta incorporato.

## IMPIANTO ANTIFURTO

È prevista la realizzazione della predisposizione dell'impianto d'allarme antintrusione, costituita da una scatola vuota per centrale di allarme, da installare in apposito vano presente nel centralino di appartamento.

## IMPIANTO TV E FIBRA

L'impianto TV sarà di tipo centralizzato. Nell'edificio saranno installate idonee antenne per la ricezione dei segnali digitali terrestri. Le linee di alimentazione a servizio dell'impianto antenna saranno del tutto indipendenti da quelle degli altri impianti e pertanto saranno predisposte tubazioni e scatole di derivazione dedicate.



MARGHERA 43

---

Commercializzazione



via Lodovico il Moro 17  
Milano  
[dcsrealestate.it](http://dcsrealestate.it)

Tutta la documentazione grafica e testuale è puramente illustrativa e non costituisce vincolo contrattuale.



MARGHERA 43

---

**marghera43.it**

