

Milano – Sant'Ambrogio

# Prestigioso appartamento con esclusivo giardino mediterraneo

CODICE OGGETTO: IT242941238



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT242941238
Superficie netta	ca. 164 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Garage, 140000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 264 m <sup>2</sup>
Superficie lorda	ca. 198 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Classe di efficienza energetica	A+
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.05.2028	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio**

## Una prima impressione

In via Luini, nel cuore del centro storico di Milano a un passo dalla Basilica di Sant'Ambrogio e dall'elegante corso Magenta, proponiamo in esclusiva, una straordinaria soluzione con giardino privato di 192 mq, arredata e pronta da abitare. Lo stabile, situato in una strada tranquilla e sicura, è stato oggetto di una radicale ristrutturazione terminata nel 2018. L'intervento ha conferito all'edificio un aspetto moderno, in perfetto allineamento con lo stile del centro storico di Milano. Immerso in un'esclusiva oasi di pace e riparato dalle maggiori emissioni (sonore ed inquinanti) della città, l'edificio offre un ambiente raffinato e prestigioso. La struttura è dotata di una reception con servizio concierge disponibile per tutta la giornata, assicurando comfort e sicurezza ai residenti. Questo appartamento rappresenta un'opportunità davvero unica per chi desidera vivere nel cuore di Milano, in un contesto esclusivo e raffinato, con tutti i comfort e i servizi a portata di mano. L'abitazione, che si sviluppa su due livelli, si presenta in perfette condizioni ed è finemente arredata. All'interno di questo immobile si sposano spazio, classe e versatilità con la presenza del grande giardino ad uso esclusivo, elemento di unicità nel panorama immobiliare meneghino ed in particolar modo del centro storico. Nel dettaglio, l'ingresso al piano terra conduce al maestoso salone di rappresentanza e alla cucina a vista. Questi ambienti sono circondati da grandi vetrate che, una volta aperte, creano uno spazio unico con il giardino esterno definendo una vera e propria oasi luminosa. L'area esterna è arricchita dalla presenza di una pergola che lo protegge, consentendo di rilassarsi sia quando c'è il sole, che durante le giornate di pioggia. Questo spazio è ideale per intrattenersi con amici e famiglia o semplicemente per godersi la quiete totale, in piena privacy, vista anche la presenza della pergola e la posizione riservata dell'appartamento. Sullo stesso livello, attiguo all'ingresso troviamo anche un raffinato bagno di cortesia e un locale lavanderia che completano la zona giorno. Al centro del soggiorno abbiamo la scala che conduce al primo piano, dedicato alla zona notte. Dal disimpegno si diramano tre camere, una delle quali al momento è adibita a camera studio con porta finestra sul giardino. La stanza da letto principale, estremamente luminosa grazie alle quattro porte finestra a tutta altezza orientate su tre lati differenti, si affaccia sul giardino ed è dotata di bagno "en suite" con doccia. Sempre al primo piano, troviamo un terzo funzionale ed elegante bagno, dotato anch'esso di una doccia. In definitiva, questo straordinario immobile con un grande giardino in centro città e tripla esposizione, offre un'esperienza abitativa senza pari, caratterizzata da spazi ampi, finiture pregiate e di alta qualità ed un design architettonico che definisce lo stile di vita di chi lo abita, in quella che è una delle zone più esclusive di Milano.

**CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio**

## Dettagli dei servizi

L'appartamento, in perfetto stato, è arredato con uno stile ricercato e una cura meticolosa dei dettagli. Tutti gli spazi sono ottimizzati grazie anche agli armadi su misura nelle camere da letto.

La cucina Poliform, brand italiano di alta gamma, si distingue per il design moderno e l'elevata funzionalità, integrandosi armoniosamente con il soggiorno e creando un'atmosfera calda e accogliente. Dotata di elettrodomestici Siemens e finiture di pregio, è ideale per gli amanti della cucina e del design. Le persiane in legno assicurano un elevato livello di comfort.

Il pavimento in parquet di rovere naturale del brand Castiglioni e i bagni rivestiti in marmo Fiore di Pesco Carnico, con sanitari Duravit, aggiungono un tocco di eleganza, arricchito dalle rubinetterie e docce Zaxxeri, brand fiore all'occhiello del made in Italy nel settore. Il riscaldamento centralizzato e l'aria condizionata canalizzata garantiscono un elevato livello di comfort e funzionalità. L'ampia terrazza, con pavimentazione Italian Mood e pergola Brustor, e il giardino curato con ulivi selezionati, offrono spazi esterni di grande fascino, anch'essi arredati all'insegna dello stile e del design made in Italy.

L'appartamento è dotato di impianto di antifurto Vimar e interruttori della luce Vimar, con una classe energetica A2 che garantisce massime prestazioni in termini di isolamento termico ed efficienza.

La proprietà include un box singolo ampio di 23 mq con porta telecomandata, disponibile a un prezzo aggiuntivo di 140.000€, una cantina e un locale biciclette con accesso diretto nello spazio comune seminterrato

**CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio**

## Tutto sulla posizione

Via Bernardino Luini a Milano è parte di un contesto abitativo di grande fascino e storia, situato in una posizione strategica nel cuore della città. A soli 10 minuti a piedi da Piazza del Duomo, la via si trova nel quartiere Sant'Ambrogio, noto per la storica basilica omonima. A tre minuti a piedi si raggiunge l'Università Cattolica del Sacro Cuore, rinomato ateneo con diverse facoltà. Questa zona residenziale, tranquilla e signorile, è caratterizzata da ampi viali alberati e palazzi d'epoca. È l'ideale per chi desidera vivere in un contesto elegante e ben servito. Negli ultimi anni, il quartiere ha beneficiato di un'importante riqualificazione urbana, con nuove aree pedonali, piste ciclabili e spazi verdi. La zona offre una vasta gamma di attività commerciali di ogni tipo, bar, ristoranti, farmacie, supermercati, oltre a rinomate scuole come il Collegio San Carlo. Nei dintorni si trovano musei e gallerie d'arte di rilievo, come il Museo della Scienza e della Tecnologia e la basilica di Santa Maria delle Grazie, che ospita il celebre Cenacolo Vinciano. Il vicino Castello Sforzesco e il Parco Sempione aggiungono ulteriori punti di interesse e di svago. Ben collegato dai mezzi pubblici, il quartiere è servito dalle stazioni della metropolitana Cadorna M1 e M2, Sant'Ambrogio M2, e dalla nuova linea blu Sant'Ambrogio M4, oltre a numerosi mezzi di superficie. Questo indirizzo rappresenta un perfetto connubio tra lusso e comodità.



CODICE OGGETTO: IT242941238 - 20123 Milano – Sant'Ambrogio

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1 Milano  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)