

ABITARE

N. 41 | AGOSTO 2025 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE



APRIRE UNA FINESTRA:
serve il permesso?

AFFITTI BREVI IN CONDOMINIO
come vietarli

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

aikon

QUANDO TECNOLOGIA E DESIGN SI FONDONO A MATERIALI DI PRIMA QUALITÀ



PRODUZIONE ITALIANA

dalla fabbrica direttamente a casa tua

Specializzati nella produzione e installazione di serramenti su misura, con 30 anni di esperienza, rappresentiamo una realtà dinamica e sempre attenta alle esigenze di un mercato in costante evoluzione, in grado di offrire ai clienti prodotti innovativi e dal design ricercato.

Dove trovarci

aikon

»» UDINE – Via Deganutti 2 – 0432 507338

info@aikonitalia.com www.aikonserramenti.it

ORARI: da lunedì a venerdì 8.30 - 12.30 15.00 - 19.00 Sabato e domenica chiuso





CASA, TECNOLOGIA E SOSTENIBILITÀ CONTANO PIÙ DELLA LOCATION. MA IL PREZZO RESTA UN OSTACOLO

L'ultimo report, fotografa un acquirente disposto a spostarsi in nuove zone della città pur di trovare un immobile che risponda alle sue aspettative in termini di comfort, efficienza, sicurezza e vivibilità.

Sul mercato residenziale, oggi, si sceglie una casa non solo per la posizione, ma per il tipo di vita che rende possibile. Le città restano le preferite dagli acquirenti, ma cresce l'interesse per seconde case in località turistiche. Le priorità sono qualità costruttiva, sostenibilità, presenza di spazi esterni e dotazioni tecnologiche che migliorino il benessere, ma il prezzo resta un ostacolo: il problema principale è lo squilibrio tra costo e qualità dell'immobile.

Negli ultimi anni, la casa è diventata uno strumento per migliorare la qualità della vita: si cercano comfort, connessione, comunità e servizi integrati. Le persone sono disposte a rinunciare alla posizione centrale o a qualche metro quadrato pur di ottenere una casa in un contesto verde, ben servito e ad alta efficienza energetica. A dominare è il concetto di "ecosistema abitativo", dove il valore dell'immobile è dato dalla qualità della vita resa possibile attraverso spazi all'aperto, sostenibilità, tecnologia smart e qualità dei servizi. Sebbene tutto,

il mercato delle nuove costruzioni sta attraversando un periodo di criticità ed è chiamato ad affrontare questioni spinose come l'aumento dei costi di costruzione e l'evoluzione delle normative, ciò nonostante resta molto forte la domanda di migliorare la propria qualità dell'abitare. In questa direzione le esigenze degli acquirenti si stanno modificando e non guardano più solo a fattori come l'efficienza energetica, la sostenibilità e la presenza di servizi, ma sono sempre più orientate verso la ricerca di servizi alla persona, stile di vita e complessi residenziali in grado di rappresentare un senso di community.

Emergono profili di acquirenti sempre più consapevoli: la casa non è più solo un luogo fisico, ma un ecosistema abitativo che incarna uno stile di vita fatto di comfort, benessere e connessione.

Anno II - N. 41

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

Periodico di annunci ed informazione del settore immobiliare, iscritto al N° 321/2023 del Registro Stampa della Cancelleria del Tribunale di Treviso

Editore

Arca Editore
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arcaeditore.it
numero di iscrizione al ROC n° 42434



Amministrazione

Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail amministrazione@arcaeditore.it

Direttore Responsabile

Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazi
alessandro.mattiazi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing

Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica

Adriana Cobianchi
udine@abitaremagazine.it

Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

Stampa

L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)
www.lartefgrafica.com

Arca Editore non è responsabile della provenienza e della veridicità degli annunci, né di tutte le conseguenze che ne possano derivare.



SOMMARIO

04 Abitare Informa

08 Immobiliare Cierre

10 Bassani Immobiliare

12 Bile Immobiliare

14 Riva Immobiliare

16 Il Castello Immobiliare



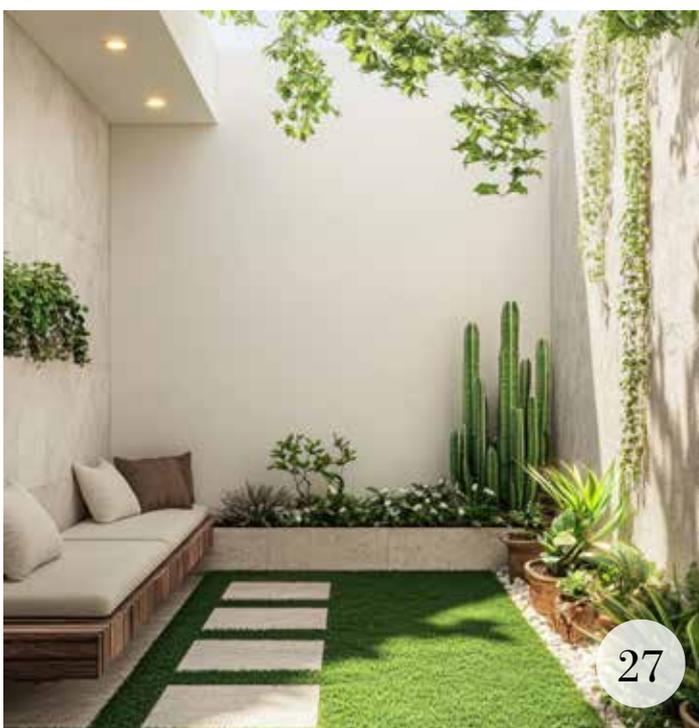
10



20



26



27

AGOSTO 2025 N. 41

- 18** Cividale Casa
- 20** Mondo e Dintorni
- 22** Immobiliare In Udine
- 26** Immobiliare Caporale
- 27** Case da Sogno
- 40** Calendario eventi Udine

PER APRIRE UNA FINESTRA SERVE IL PERMESSO DI COSTRUIRE?

Apertura di porte e finestre nuove: è sufficiente la Segnalazione certificata di inizio attività oppure è necessario il permesso di costruire?



Le norme edilizie e urbanistiche italiane impediscono di edificare dove, come e quando si voglia: i proprietari sono vincolati al rispetto di limiti e condizioni, la violazione dei quali può costituire perfino reato.

Tanto premesso, con il presente articolo cercheremo di rispondere alla seguente domanda: per aprire una finestra serve il permesso di costruire?

Scopriamolo.

Cos'è il permesso di costruire?

Il permesso di costruire è il titolo edilizio necessario per realizzare le opere e gli interventi edilizi più complessi.

Il permesso di costruire è il titolo autorizzativo rilasciato dal Comune, necessario per eseguire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La legge (art. 10, d.P.R. n. 380/2001) subordina al rilascio del permesso di costruire gli interventi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici.

Aprire una finestra: serve il permesso di costruire?

Fino a qualche anno fa non c'erano dubbi: per aprire una nuova finestra occorre il permesso di costruire, pena la realizzazione di un abuso edilizio.

A seguito del cosiddetto "Decreto Semplificazioni" del 2020, però, le cose sono cambiate: la legge ha infatti stabilito che le modifiche ai prospetti degli edifici – quali ad esempio le aperture di finestre e porte esterne – realizzate a determinate condizioni rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria per i quali è richiesta solamente la Scia, cioè la Segnalazione certificata di inizio attività.

Affinché le modifiche ai prospetti degli edifici siano considerate interventi di manutenzione straordinaria:

- devono essere necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o l'accesso allo stesso;
- non devono ledere il decoro architettonico dell'edificio;
- devono essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia;
- non devono avere ad oggetto immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Con riguardo al primo presupposto, si ritiene che la necessità di acquisire o mantenere l'agibilità o l'accesso

possa riguardare anche la singola unità immobiliare, come ad esempio nel caso di suddivisione (frazionamento) di un immobile in più unità, con la conseguente necessità di aprire nuove finestre o porte di accesso esterne affinché tutte le unità immobiliari siano agibili e accessibili dall'esterno.

Se le modifiche presentano tutti i presupposti summenzionati, è sufficiente la Scia.

Se invece i suddetti requisiti non ricorrono, le modifiche possono essere considerate:

- interventi di ristrutturazione edilizia leggera, per i quali potrebbe anche bastare la Scia;
- interventi di ristrutturazione edilizia pesante, per i quali è necessario il permesso di costruire o la Scia alternativa (cosiddetta "super Scia"), nel caso si tratti di immobili tutelati.

In sintesi, possiamo affermare che per aprire una finestra non serve il permesso di costruire, purché l'opera appaia necessaria a mantenere o acquisire l'agibilità dell'immobile o l'accesso allo stesso, non pregiudichi l'aspetto estetico dell'edificio, sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia e non riguardi immobili sottoposti a vincolo. Se anche una sola di queste condizioni non dovesse ricorrere, allora per l'apertura di una nuova finestra servirebbe il permesso di costruire, pena il reato di abuso edilizio.

In tal senso la giurisprudenza, secondo cui l'apertura di porte e di finestre sul prospetto di un edificio che ricade in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale va sempre qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia comportante modifica dei prospetti, assoggettato tuttora al regime del permesso di costruire.

Fonte: laleggepertutti.it



AFFITTI BREVI IN CONDOMINIO, COME VIETARLI (E PERCHÉ L'ASSEMBLEA NON PUÒ FARE NULLA)

Il boom degli affitti brevi sta trasformando i condomini in veri e propri alberghi diffusi, generando conflitti e disagi. Ma come si può fermare questo fenomeno? Un'analisi approfondita svela che solo una clausola specifica nel “regolamento contrattuale” può imporre un divieto. L'assemblea a maggioranza non ha alcun potere.

Un viavai continuo di valigie nell'androne. Turisti sconosciuti che sbagliano a fare la raccolta differenziata o che non rispettano gli orari del silenzio. La sensazione, sempre più diffusa, di non vivere più in un edificio residenziale, ma in una dependance di un albergo. È questo lo scenario che migliaia di condomini in tutta Italia, dalle grandi città d'arte ai centri turistici, si trovano ad affrontare a causa del boom degli affitti brevi. Un fenomeno che, se da un lato rappresenta un'importante fonte di reddito per i proprietari, dall'altro è diventato una delle principali cause di conflitto e di deterioramento della qualità della vita condominiale. Di fronte a questa situazione, la domanda che molti si pongono è: “Possiamo fare qualcosa per vietarli?”. La risposta è sì, ma la strada è una sola, strettissima e spesso sconosciuta. Contrariamente a quanto si crede, né l'amministratore né tantomeno l'assemblea a maggioranza hanno il potere di bloccare questa attività. L'unica, vera arma a disposizione dei condomini è il regolamento di condominio di natura contrattuale. Capire cos'è e come funziona è diventato fondamentale per chi vuole tutelare la tranquillità del proprio palazzo.

Perché l'assemblea non può vietare gli affitti brevi?

Questo è il primo, grande, equivoco da sfatare. Molti con-

domini credono che, se la maggioranza dei proprietari è contraria, si possa semplicemente mettere ai voti in assemblea un divieto di affitto breve. Non è così. L'assemblea di condominio ha ampi poteri sulla gestione e l'uso delle parti comuni (scale, androne, cortile, etc.), ma i suoi poteri si fermano sulla soglia delle proprietà private.

Il diritto di un proprietario di affittare il proprio appartamento, anche per un solo giorno, è una delle massime espressioni del suo diritto di proprietà. L'assemblea, che delibera a maggioranza, non ha il potere di comprimere o limitare i diritti dei singoli proprietari sulle loro unità immobiliari. Una delibera assembleare a maggioranza che tentasse di imporre un divieto di locazione breve sarebbe radicalmente nulla, ovvero giuridicamente inesistente e impugnabile in qualsiasi momento, perché delibererebbe su una materia che esula completamente dalle sue competenze.

Cos'è il “regolamento contrattuale” e perché è l'unica arma efficace?

Se l'assemblea è impotente, l'unica fonte di possibili divieti è il cosiddetto “regolamento di condominio di natura contrattuale”. Non va confuso con il normale regolamento “assembleare”, approvato a maggioranza, che si limita a disciplinare l'uso delle parti comuni. Il regola-

mento contrattuale è un documento molto più potente, che può imporre limiti e divieti anche sull'uso delle singole proprietà private.

Per essere tale, deve avere una di queste due origini:

- predisposto dall'originario costruttore: è il caso più comune. Il costruttore del palazzo redige un regolamento che viene poi allegato e richiamato in ogni singolo atto di vendita. L'acquirente, firmando il rogito, accetta non solo di comprare l'appartamento, ma anche tutte le clausole e i divieti contenuti in quel regolamento;
- approvato dall'unanimità dei condomini: Se un regolamento contrattuale non esiste, i proprietari possono crearne uno, ma è necessario il consenso unanime di tutti (1000/1000), espresso in un'assemblea totalitaria o con un atto scritto firmato da ogni singolo proprietario, di solito davanti a un notaio.

Solo un regolamento con questa natura "contrattuale" può legittimamente contenere una clausola che vieti gli affitti brevi.

Come deve essere scritta la clausola per essere valida?

Anche in presenza di un regolamento contrattuale, la clausola di divieto deve essere formulata in modo specifico e inequivocabile. La giurisprudenza è molto rigorosa su questo punto. Un divieto generico, come "è vietato destinare gli appartamenti a usi che possano turbare la tranquillità", è spesso ritenuto troppo vago per poter bloccare un affitto breve. È fondamentale che la clausola faccia riferimento esplicito all'attività che si vuole vietare. E qui sorge un'altra distinzione cruciale. Molti vecchi regolamenti contengono divieti per attività di "pensione", "locanda" o "affittacamere". Ma questi divieti non si applicano automaticamente agli affitti brevi. Perché? Perché, come chiarito dalla legge, l'affitto breve non è un'attività commerciale di tipo alberghiero. Il proprietario che fa un affitto breve non offre servizi extra come la colazione o le pulizie giornaliere. Si limita a concedere in godimento l'immobile. Pertanto, una clausola che vieta l'attività di "affittacamere" non può essere usata per bloccare un contratto di "locazione breve". Per essere efficace, la clausola deve vietare espressamente le "locazioni di durata inferiore a..." o, ancora meglio, proprio le "locazioni brevi ai sensi della normativa vigente".

Cosa può fare chi è contrario agli affitti brevi in assenza di un divieto?

Se il regolamento contrattuale non contiene un divieto specifico, le armi a disposizione dei condomini che subiscono disagi si riducono drasticamente, ma non si azzerano. Non si può contestare la legittimità dell'attività in

sé, ma si possono contestare i comportamenti molesti degli ospiti come ad esempio:

- rumori eccessivi: se i turisti organizzano feste o non rispettano gli orari del silenzio, si può chiamare l'amministratore e, nei casi più gravi, le forze dell'ordine;
- uso improprio delle parti comuni: se danneggiano l'ascensore, lasciano spazzatura nell'androne o non rispettano le regole della piscina condominiale;
- violazioni del regolamento assembleare: anche se non può vietare l'attività, il regolamento può e deve stabilire regole precise sull'uso delle parti comuni, che valgono per tutti, inclusi gli ospiti temporanei.

In tutti questi casi, la responsabilità ultima ricade sempre sul proprietario dell'appartamento. È lui che l'amministratore e gli altri condomini devono chiamare in causa, ed è lui che ha l'obbligo di informare i suoi ospiti sulle regole del palazzo e di assicurarsi che vengano rispettate.

Quali sono gli obblighi del proprietario che fa affitti brevi?

Anche in assenza di divieti, il proprietario che decide di avviare un'attività di locazione breve non può agire in totale libertà. Ha degli obblighi precisi:

- è responsabile del comportamento dei suoi ospiti e deve fornir loro una copia del regolamento condominiale;
- ha l'obbligo legale di identificare tutti i suoi ospiti e di comunicare telematicamente le loro generalità alla Questura competente, attraverso il portale "Alloggiati Web". È una misura di sicurezza fondamentale per la tracciabilità delle persone.

La prevenzione contrattuale è l'unica via

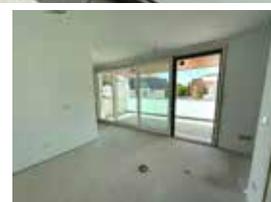
In conclusione, la battaglia contro l'impatto negativo degli affitti brevi in condominio non si vince in assemblea a colpi di maggioranza, ma si gioca interamente sul terreno del regolamento contrattuale. È questo l'unico strumento che può porre un argine legale al fenomeno. Per chi vive in un condominio senza un regolamento di questo tipo e soffre i disagi di un turismo "selvaggio", l'unica strada percorribile è quella, difficilissima, di raggiungere l'unanimità per approvare una modifica. Per chi, invece, sta acquistando un appartamento in un palazzo nuovo, diventa fondamentale analizzare con la massima attenzione il regolamento predisposto dal costruttore prima di firmare il rogito.

Quella clausola, spesso nascosta tra decine di pagine, potrebbe essere l'unica garanzia per la futura tranquillità della propria casa.



ZONA OSPEDALE – NUOVO TRICAMERE CON TERRAZZA ABITABILE

In zona servita e residenziale a due passi dal centro, all'interno di un moderno ed elegante complesso residenziale, proponiamo in esclusiva AMPIO APPARTAMENTO TRICAMERE DA 158 MQ CON TERRAZZA ABITABILE IN CLASSE ENERGETICA A4 PROTOCOLLO CASA CLIMA. L'appartamento è posto al piano primo con un'ottima esposizione alla luce, ampia zona living da 30 mq con uscita sul terrazzo abitabile da 20 mq, tricamere, biservizi, seconda terrazza, lavanderia, cantina, garage. Impianto termico alimentato da pannelli fotovoltaici, impianto ventilazione meccanica, riscaldamento a pavimento, impianto antifurto, tapparelle motorizzate. **€ 450.000**



m² 158 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 1 📈 A4



PIAZZA PRIMO MAGGIO PREZZO RIBASSATO!

A due passi dal centro storico, in elegante contesto condominiale, SPAZIOSO APPARTAMENTO TRICAMERE DA 130 MQ con ampia zona living, due terrazze, due bagni finestrati, cabina armadio, cantina e doppia autorimessa.

Riscaldamento a pavimento, climatizzato.
€ 405.000



LAT. VIALE VENEZIA VILLE BIFAMILIARI DI PROSSIMA REALIZZAZIONE

In splendida e servita zona residenziale, disponibilità di VILLE BIFAMILIARI sviluppate su due livelli, bicamere, biservizi con doppio posto auto coperto e giardino privato. Ad oggi l'immobile può essere personalizzato sia nelle finiture sia nella disposizione interna. Riscaldamento a pavimento, pompa di calore, impianto fotovoltaico. **€ 290.000**



m² 130 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 doppio 📈 D

m² 100 m² 🚗 2 🏠 2 🚗 2 📈 A4

INT. VIA SAN ROCCO

ADATTO AD INVESTIMENTO



GRAZIOSO MINI APPARTAMENTO RISTRUTTURATO POSTO AL PIANO RIALZATO, ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, bagno finestrato con doccia. Cantina.

Termoautonomo.
**€ 103.000
comprensivo dell'arredo**



m² 40 m² 🚗 1 🏠 1 🏠 no 📈 In def.

VIA MANTOVA

OTTIMO INVESTIMENTO



A pochi passi dall'Università dei Rizzi, RISTRUTTURATISSIMO MINI ARREDATO con ampia e luminosa distribuzione degli spazi posto al terzo piano, ingresso, soggiorno con cucina a vista, terrazza, camera matrimoniale, bagno con doccia. Posto auto scoperto. Termoautonomo. **€ 129.000**



m² 47 m² 🚗 1 🏠 1 🚗 1 📈 In def.

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



VIC. VIA VIOLA | PREZZO RIBASSATO

In signorile condominio a pochi passi dal centro pedonale, INTROVABILE APPARTAMENTO TRICAMERE BISERVIZI DA 177 MQ SU UNICO LIVELLO oggetto di una ristrutturazione completa che lo rendono impeccabile sia dal punto di vista delle finiture che dell'efficientamento energetico, ampia e luminosa zona living con terrazza, cucina separata, veranda, zona lavanderia, camera singola, camera doppia, ripostiglio, bagno, camera padronale con cabina armadio e secondo bagno. Cantina e autorimessa. **€ 450.000**

m² 177 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏡 B



VILLA LIBERTY A GORIZIA

Adiacente al Parco Coronini, VILLA LIBERTY DA 450 MQ RISALENTE AI PRIMI DEL '900, CARICA DI FASCINO E DI PRESTIGIO, RECENTEMENTE RISTRUTTURATA E PERFETTAMENTE ABITABILE DA SUBITO con giardino e doppio posto auto coperto. Si sviluppa su diversi livelli con il livello principale accessibile dal patio rialzato a diverse stanze per un totale di cinque vani. Primo livello con la medesima distribuzione interna ma con l'accesso ad un terrazzo. Ultimo livello con zona soffitta e livello seminterrato con cantine. **€ 590.000**

m² 450 m² 🚗 5 🚿 3 🚗 doppio 🏡 E



TARENTO VIA ARTICO DI CASTELLO

SIGNORILE VILLA BIFAMILIARE DI OLTRE 300 MQ disposta su due livelli con giardino oltre al piano seminterrato adibito a studio/lavanderia/cantine. L'abitazione è composta da due appartamenti: un bicamere+studio biservizi al piano terra (€ 195.000) e un bicamere con terrazza al primo piano (€ 138.000). Ogni appartamento è dotato di autorimessa e di una porzione di giardino in uso esclusivo.

Prezzo totale € 340.000

m² 300 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 tripla 🏡 G



DIGNANO AMPIA PROPRIETA' CON CORTE PRIVATA

In posizione comoda e riservata, INTERESSANTE SOLUZIONE IMMOBILIARE DA 255 MQ CON ACCESSO INDIPENDENTE DA CORTE PRIVATA, ideale per famiglie numerose, professionisti, o per chi desidera un'abitazione con spazi accessori da personalizzare. All'interno della corte si trova l'abitazione principale, distribuita su più livelli e dotata di ambienti spaziosi e luminosi. Completano la proprietà strutture annesse da ristrutturare. **€ 175.000**

m² 255 m² 🚗 4 🚿 2 🚗 2 🏡 In def.

LAT. VIA GEMONA



AMPIO BICAMERE CON GARAGE

In centro storico, AMPIO APPARTAMENTO BICAMERE DA RISTRUTTURARE INTERNAMENTE, ingresso, soggiorno, cucina separata abitabile con terrazzo verandato, due camere matrimoniali, ripostiglio, bagno finestrato. Cantina, garage e posto auto condominiale.

€ 125.000 trattabili



m² 93 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🏡 In def.

VIA DORMISCH



PER INVESTIMENTO

ATTUALMENTE LOCATO! In zona residenziale servita, in piccola palazzina, APPARTAMENTO BICAMERE CON CANTINA E GARAGE al piano primo, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno finestrato, due terrazze. Termoautonomo. Attualmente locato, contratto di locazione € 650/mese con scadenza Giugno 2027. **€ 145.000**



m² 88 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🏡 In def.



FAGAGNA - CICONICCO

€ 420.000

Villetta indipendente del 2017 a 10 minuti da Udine. Zona giorno open space con cucina a vista, due camere di cui una con cabina armadio, bagno finestrato, ripostiglio, comodo soppalco/studio. Lavanderia, deposito, doppia autorimessa coperta. Fotovoltaico 4,5kw, serramenti con tapparelle integrate, allarme, parzialmente arredato. Giardino ottimamente piantumato. Classe energetica A3.

scopri ▼



 4 |  2 |  151 m²



UDINE - VIA MONTE FESTA

€ 199.000

Appartamento tricamere completamente ristrutturato al primo piano di piccola palazzina, cucina separata, soggiorno con terrazzo, lavanderia, due camere matrimoniali, singola e bagno. Fotovoltaico privato con accumulatore, cantina e garage. Stufa a pellet, aria condizionata, parzialmente arredato, basse spese condominiali.

scopri ▼



 4 |  1 |  105 m²



UDINE - VIA MARSALA

€ 160.000

Appartamento bicamere ristrutturato a nuovo sito al secondo piano con ascensore di palazzina anni '70. Ampia zona giorno open-space con uscita su terrazza, lavanderia, bagno finestrato con doccia, camera matrimoniale e camera singola. Cantina e posto auto coperto. Riscaldamento centralizzato, predisposizione clima, luminoso ed immerso nel verde. Classe Energetica D.

scopri ▼



 3 |  1 |  88 m²

📍 Udine | Via Cecilia Deganutti, 14 📞 0432 519136

✉ welcome@bassanimmobiliare.com 🌐 bassanimmobiliare.com

ULTIMA DISPONIBILITÀ



FELETTO UMBERTO CENTRO

€ 435.000

In nuova ed esclusiva palazzina di 5 appartamenti a due passi da tutti i servizi proponiamo ultimo appartamento tricamere biservizi con giardino. Classe energetica A4, fotovoltaico privato, ventilazione meccanica controllata, riscaldamento a pavimento, cantina, garage e posti auto, serramenti triplo vetro. Consegna estate '25. SISMABONUS 48.000€

scopri ▼



🏠 4 | 🚗 2 | 📏 141 m²

LOCAZIONE



UDINE - VIA SAN ROCCO

€ 1.200 / mese

Bicamere biservizi primo ingresso sito al 2° piano. Terrazzo abitabile loggiato, lavanderia separata, riscaldamento a pavimento, raffrescamento canalizzato a soffitto, arredato. Cantina e garage. Spese condominiali 150€/mese. Classe energetica A4.

🏠 3 | 🚗 1 | 📏 92 m²



UDINE - ZONA VILLA PRIMAVERA

€ 695.000

Esclusiva villa indipendente di 450mq a 4 km dal centro di Udine, recentemente ristrutturata e riqualificata, immersa in oltre 4000mq di giardino piantumato con campo da tennis e possibilità di realizzazione piscina. Ampia sala con camino, 4 bagni, 4 camere, interrato con spazi accessori (taverna, sauna, lavanderia). Rifinita e completa di ogni optional.

scopri ▼



🏠 5+ | 🚗 1 | 📏 450 m²



UDINE - MOLIN NUOVO

€ 185.000

Appartamento bicamere sito al piano 2° con ascensore in piccola palazzina di 6 unità ristrutturata nel 2000. Soggiorno, cucina separata, due camere, ampia terrazza esposta a sud, bagno con doccia, ripostiglio ad uso lavanderia, cantina, posto auto scoperto. Termoautonomo, climatizzato. Classe energetica "D".

scopri ▼



🏠 3 | 🚗 1 | 📏 96 m²

FAEDIS



Strepitosa panoramica **villa indipendente** di architettura, cucina, pranzo, salone con caminetto, terrazzo di 150 mq. con vista, tricamere più studio, taverna, cantina, doppio garage e 15.000 mq. di parco privato recintato. Posizione davvero irripetibile.

m² 378 m²  3  3  doppio 

VIALE DUODO - OCCASIONE UNICA



Prestigioso palazzo liberty dei primi anni del '900 con 4/5 posti auto, attualmente a destinazione direzionale, superficie interna di circa 750 mq. Elementi di pregio come soffitti a cassettoni intarsiati, pavimenti alla veneziana etc. Completamente arredato ed attrezzato.

m² 750 mq

UDINE



Udine, Nel condominio Ricasoli edificato tra Via Piave e Viale Ungheria, a pochi passi da piazza Duomo, proponiamo in vendita un comodo e luminosissimo bicamere sito al 4° piano, con affaccio sul parco sottostante. La composizione è la seguente: ampio atrio d'ingresso, cucina abitabile con a servizio una veranda/lavanderia molto comoda e pratica per la gestione delle quotidianità, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, 2 bagni (uno cieco) uno con doccia e uno con vasca, 2 cantine al piano interrato. L'immobile è in perfette condizioni, i bagni sono stati rifatti pochi anni fa, idem dicasi per i serramenti - climatizzato. Ideale per chi cerca una soluzione abitativa vicina a tutti i servizi e al centro storico cittadino. **€ 285.000**

m² 113 m²  2  2

UDINE | PALAMOSTRE (ADIAC.)



NELLA ZONA PIÙ BELLA ED ESCLUSIVA DELLA CITTÀ
E ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO NOVECENTESCO
CONTENENTE SOLE 2 UNITÀ.



UNITÀ A

Proponiamo in vendita una grande e luminosissima unità in fase di totale ristrutturazione, più unica che rara e praticamente indipendente. La metratura è di 270 mq. oltre a terrazze per 70 mq. Al piano terra si accede all'ingresso privato con adiacente un comodo garage (24 mq.) un posto auto ed una cantina, salendo le scale troviamo tutta la zona giorno (150 mq.), con un ampio salone con cucina open, camera da letto con bagno, bagno di servizio, zona lavanderia/stireria - zona armadi e un meraviglioso terrazzo di 30 mq. con accesso dal salone; all'ultimo piano 3 camere (di cui la matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite) ed un altro bagno, oltre ad un terrazzo di 35 mq. con vista sui tetti e sul verde. L'intervento prevede tutti i comfort attuali, fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, climatizzazione, possibilità ascensore privato, etc. Classe energetica A3. Consegna primavera 2026. Possibile, solo all'inizio dell'intervento, la personalizzazione degli spazi e delle finiture interne. Una soluzione affascinante per contesto, tipologia abitativa ed esclusività davvero irripetibile. Maggiori info previa telefonata.



UNITÀ B

Proponiamo in vendita un tricamere luminosissimo con giardino privato, praticamente indipendente. L'appartamento si sviluppa tutto al piano terra, quindi senza barriere architettoniche e comprende circa 160 mq con atrio, cucina e salone a vista (possibile separazione) con uscita sul verde privato per poter godere di pranzi e cene nella tranquillità della zona, bagno di servizio, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, 2 camere, bagno, stanza lavanderia - tutte le camere hanno un uscita su un piccolo e tranquillo scoperto sul retro, molto soleggiato. Inclusi 2 posti auto scoperti (possibile carport). L'intervento prevede tutti i comfort attuali, fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, climatizzazione, etc. Classe energetica A3 - consegna primavera 2026 - possibile, solo all'inizio dell'intervento, la personalizzazione degli spazi e delle finiture interne. Maggiori info previa telefonata.



UNITA'
PRIMO PIANO



151/134 m²



3



2



1



1



A4

UNITA'
PIANO TERRA



UDINE - ZONA OSPEDALE

Bifamiliare di nuova realizzazione, interna rispetto alla strada, così da garantire massima tranquillità e riservatezza. La costruzione sarà antisismica e verrà realizzata in edilizia tradizionale con sistema denominato bloccocassero che prevede un doppio isolamento: interno ed esterno. Gli appartamenti, gas free, risulteranno in classe energetica A4, con impianto fotovoltaico da 6KW (per ogni unità), predisposizione per l'installazione di eventuali batterie d'accumulo e colonnine ricarica auto. Finiture delle due unità saranno di alto livello a scelta del cliente. Consegna prevista per Giugno 2026. Immagini puramente illustrative.



LIGNANO RIVIERA

Trilocale a pochissimi metri dal lungomare di Lignano Riviera, in zona comoda e ben servita. L'appartamento è dotato di grande terrazza molto fruibile ed accogliente che si affaccia sul verde condominiale. Posto auto. € 204.000



70 m²



1



In def.



CERCHIAMO
PER LA NOSTRA CLIENTELA:

CASE E APPARTAMENTI
VARIE TIPOLOGIE
ZONA UDINE E PROVINCIA

RIVA
immobiliare

CHIAMA IL N. 0432 21552





GRADO PINETA

Appartamento di 75 mq completamente ristrutturato con finiture moderne ed ambienti luminosi a pochissimi passi dal mare. Posto auto coperto. Oltre all'appartamento anche il condominio ha subito recentemente un radicale intervento di ristrutturazione con Superbonus 110%.

OTTIMA OPPORTUNITA'. € 250.000

m² 75 m²
🚗 2
🏠 1
🚗 1
📄 In def.




RIVIGNANO-TEOR

Interessante capannone dall'architettura piacevole ed a basso impatto ambientale con 2150mq ca. di scoperto recintato e doppio accesso carraio situato lungo la S.P. 56 dello Stella. L'area ricade in Zona B/2 e prevede la possibilità di realizzare immobili con diverse destinazioni d'uso quali: artigianale, residenziale, commerciale, direzionale ed altre. Classe en. F. € **148.000**

m² 2.150 m²
📄 F




IN LOCAZIONE

UDINE - VIA RIALTO

Intero palazzetto terra-cielo con due grandi vetrine al piano terra. L'immobile è disposto su 5 livelli con suggestiva terrazza all'ultimo piano. Al di fuori della parte commerciale al piano terra i piani superiori possono essere utilizzati in diverse maniere.

No spese condominiali.

INFO IN AGENZIA

m² 258 m²
📄 In def.



CERVIGNANO

Nuda proprietà di un signorile appartamento disposto su due livelli ovvero al terzo e quarto piano di condominio ubicato nel centro cittadino.

Finiture di alto livello e pregio.

Cantina e posto auto coperto nell'interrato.

€ 109.500

m² 139 m²
🚗 2
🏠 2
🚗 1
🚗 1
📄 E




VALENTINA DANIELIS
348 3169713



UDINE - via mercatovecchio, 11/3 | ☎ **0432.501464**
📧 immobiliarecastello.ud.it ✉ valentina@immobiliarecastello.ud.it

SALT DI POVOLETTO



Collocato in una zona centrale... Rustico da ristrutturare completamente. La proprietà si suddivide in due abitazioni di cui una, con porgetto approvato, permette la realizzazione di tre appartamenti destinati ad attività ricettiva... L'immobile principale raggiunge "il corpo" staccato tramite una deliziosa corte di ca. 300 mq con agevole accesso carrabile. La prima unità abitativa di ca.170 mq si dispone su due livelli, la seconda unità di ca. 230 mq attualmente fienile è situata sul retro con ampi spazi. Il terreno di circa 1.700mq, attualmente recintato e parzialmente edificabile. Classe G.



🏠 170 + 230 m² 🌿 1.700 m² 🏗️ G

TRICAMERE ZONA TEMPIO OSSARIO



Posizione eccellente, a due passi dal centro e direzione uscita dalla città... per chi avesse la necessità di accedere all'autostrada... Luminoso terzo piano con ascensore, appartamento parzialmente arredato (cucina di grande qualità assieme ai bagni), le terrazza sono vivibili... la cucina abitabile con terrazza, sala (con terrazza), due bagni (uno finestrato), tre camere (due matrimoniali). Doppia cantina e garage (quasi doppio). Classe B!



Attualmente locato ad € 800 mensili oltre alle spese

🏠 137 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1+ 🏗️ B

VIA VILLALTA BICAMERE



Complesso residenziale elegantemente ristrutturato, a pochi passi dal centro di Udine. Peculiarità è poter accedere ad un gradevole giardino condominiale, ideale per un attimo di relax, di lettura... Piano Primo con ascensore... appartamento molto luminoso, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio capiente/ lavanderia, camera matrimoniale, cabina armadio, bagno con box doccia, camera media e secondo bagno con vasca. Totale Mq 115 + cantina. Garage a parte. Riscaldamento e raffrescamento autonomo. Venduto con arredo... Classe Energetica E. **€ 190.000**



🏠 115 m² 🚗 2 🚿 2 🏗️ E

VIALE VENEZIA



Palazzina di tre piani con ascensore... Luminosissimo appartamento, attualmente studio medico, possibile convertirlo in abitazione. Completamente a norma in base alle ultime disposizioni di legge. Composto da quattro vani + bagno, ripostiglio.. mq 110 + mq 35 ampissima e spettacolare terrazza. Cantina e garage. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica E.



€ 170.000

🏠 110 m² 🏠 4 🚿 1 🚗 1 🏗️ E

UDINE VILLA SINGOLA D'EPOCA



Raffinata ed elegante villa d'epoca, completamente ristrutturate nel 2022, sviluppata su due livelli per complessivi mq 600 ed un parco di mq 2.000 egregiamente piantumato. In questa villa, il bianco spinge la mente oltre ogni limite, espande ed avvolge, non allontana con il rigore contemporaneo della sua pulizia formale, ma accoglie dolcemente, come dentro un sogno. Attualmente la villa è adibita ad ufficio di rappresentanza che può tranquillamente essere convertita in abitazione di pregio. Un equilibrio compositivo dal profilo intenso, seducente e sensuale. Forza e grazie, Arte, bellezza ed armonia, ritrovate autore di romanticismo. Classe Energetica A!



🏠 600 m² 🚗 - 🚿 - 🏗️ A

PORTA VILLALTA



All'interno di una piccola palazzina di soli 7 appartamenti ristrutturata completamente due anni fa, appartamento arredato di cucina e bagni.. Piano Terra con giardino privato... ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere. Mq 120.. No cantina, no posto auto incluso...



€ 1.400 mensili
Solo referenziati

🏠 120 m² 🚗 3 🚿 2 🏗️ A2

VIA GIUSTI



Scopri questo appartamento, a soli 5 minuti dal centro. Immerso in un contesto signorile con mattoni faccia a vista, questo luminoso e ampio bicamere offre tutto il comfort di cui hai bisogno. Al terzo piano di un elegante edificio con ascensore, composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, cucina con zona pranzo, veranda con zona lavanderia, due camere, bagno con finestra (possibilità di un secondo bagno), cantina e garage.. Contacalorie. Pronto per essere abitato. Classe F. **€ 195.000!!!**

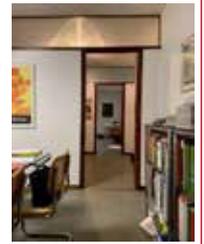


📏 105 m² 🚗 2 🏠 1 🏡 1 📈 F

CENTRO STORICO



Situato in un magnifico edificio del 1500, opera del celebre architetto Sansovino. Originariamente residenza della nobile famiglia Patrizia Zeno, al terzo piano con ascensore con una superficie di 80 mq, l'ufficio è composto da un corridoio d'ingresso, due ampi vani con spazioso disimpegno e un bagno. Risc. autonomo, spese cond. € 60 mensili. Attualmente adibito ad ufficio, ma offre la possibilità di trasformazione in un interessante appartamento ideale per investimento, **€ 190.000!!** **Non perdere l'occasione di possedere un pezzo di storia in una delle zone più ambite della città.**



📏 80 m² 🏠 1

VIA MERCERIE



Situato a due passi dalla splendida Piazza San Giacomo e dalla elegante Via Mercatovecchio, questo negozietto di circa 25 mq offre un'opportunità unica per chi desidera avviare un'attività in una zona di forte passaggio. La vetrina al piano terra garantisce visibilità e attrattiva per i clienti.. al primo piano, un locale uso magazzino/deposito di 22 mq, completo di bagno, accessibile dal palazzo condominiale, risc. autonomo + impianto clima.. **€ 1.000!!!**



📏 25 m² 🏠 1

VIA CARDUCCI



Negozi vetrinato open space con servizio + magazzino al piano interrato. **€ 500 mensili.** libero da subito!!



📏 90 m² 🏠 1 📈 F

VIA MORO



Nelle vicinanze del centro storico, in zona di passaggio - negozio vetrinato di circa mq 40 open space con antibagno e bagno.. ottimo stato, impianto di climatizzazione. Classe G. **€ 53.000!!!**



📏 40 m² 🏠 1 📈 G

ZONA BENNET, SUD DI UDINE



Capannone di mq 750 con zona uffici e bagni, deposito esterno mq 70, situato in una posizione strategica, offre visibilità eccezionale grazie alla sua posizione fronte strada in un'area di forte passaggio. Ideale per attività che necessitano di un accesso rapido alle principali arterie statali e provinciali, nonché allo svincolo autostradale. La struttura è dotata di un ampio parcheggio e offre facilità di carico e scarico. Con una classe energetica D e un impianto di climatizzazione, garantisce comfort e efficienza possibilità in vendita singolo o insieme al capannone attiguo di altri mq 750, aumentando così il potenziale rendimento. **Già a reddito!!**

📏 750 m² 🏠 2 📈 D



m² 400 m²  3.000 m²

RIF. 1084

CIVIDALE

Zona Castello – Nella zona più prestigiosa di Cividale, in-trovabile casale da ristrutturare con 3.000 mq di giardino. Vista panoramica.

Possibile aumento a due unità immobiliari.

€ 495.000



m² 193 m²  4  3  1

RIF. 1414

ATTIMIS

In zona centrale abitazione su 2 livelli accostata su un lato: P.T. ingresso, cucinino separato, sala da pranzo, soggiorno, di-simpegno, wc, C.T. ed autorimessa; l°P. disimpegno, 2 camere matrimoniali, 2 camerette, bagno con vasca, wc e terrazza. Legnaia e deposito in corpo staccato e giardino. Proprietà tut-ta recintata, abitabile da subito, impianto di riscaldamento a legna + boiler elettrico! Ideale per famiglia!! € 168.000



 2  2  A4

RIF. 1326

CIVIDALE

Ultime due disponibilità, bicamere biservizi posti rispetti-vamente al piano terra con giardino ed all'ultimo piano con terrazza abitabile e lastrico solare. Classe Energetica A4.

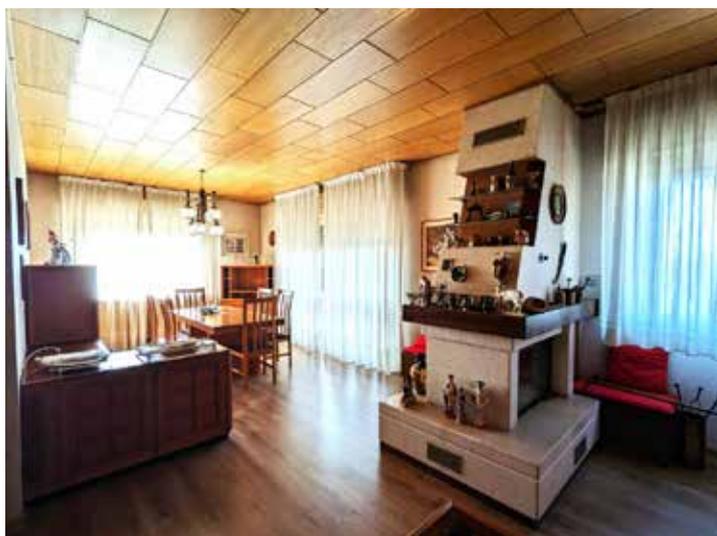


 2  2  400 m²  1

RIF. 1367

CIVIDALE – RUALIS

Porzione di bifamiliare degli anni '60 rimodernata interna-mente nel 2013, su 2 piani più seminterrato. P. Rialzato corridoio d'ingresso, luminoso soggiorno ed ampia cucina abitabile; l°P. 2 camere di cui una con terrazza, bagno e ripostiglio. Ampio vano taverna, bagno e cantina nel sem-interrato. Giardino recintato su due lati di circa 400 mq e posto auto fronte casa. **Opportunità unica! € 185.000**



RIF. 1376

CIVIDALE

In contesto di sole 6 unità, luminoso ed ampio tricamere (122 mq) al piano secondo più mansardina di 46 mq con ingresso indipendente. Cantina e garage. Classe Energetica D.



RIF. 1384

PREMARIACCO

Cerchi un immobile caratterizzato da ampi spazi pronti per essere abitati? Questa casa di 220 mq è ciò che fa per te! Tricamere triservizi con ampio garage, deposito e cantina di proprietà. € 218.000



RIF. 1409

CIVIDALE

In centro storico in riservato contesto interessante opportunità di appartamento al 1°P. con ingresso indipendente. Ingresso nell'ampio soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno con box doccia e terrazza coperta. Termoautonomo, basse spese di condominio... necessita di alcuni lavori di miglioria! Libero e disponibile!! € 145.000



RIF. 1395

SAN LEONARDO

Appartamento al 1°P. in recente complesso residenziale di 6 unità: ingresso, soggiorno con angolo cottura arredato ed uscita sul terrazzo, bagno di servizio con box doccia, disimpegno notte, camera matrimoniale e cameretta con uscita su altro terrazzo ed altro bagno con vasca. Cantina ed autorimessa. Termoautonomo, canna fumaria, clima ed impianto fotovoltaico da 3 kw. Libero. Occasione!! € 120.000



i VIA MARGHERA € 550.000

In splendida e autentica residenza Liberty, vendesi appartamento di 270 mq disposto su due livelli. Ampia zona living di oltre 75 mq con caminetto e pavimento originale del 900, bagno con doccia e cucina abitabile. Al piano primo 4 camere, due bagni ed uno spazio multiuso. Due garage e cantina. Ristrutturato recentemente, pavimenti, bagni nuovi, impianto elettrico... unica cosa ancora da fare sono i serramenti.



m² 270 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 2 🏗️ In def.



i CENTRO STUDI € 500.000

Nuova casa in fase di ultimazione di 280 mq su due livelli. L'abitazione, ancora personalizzabile nelle finiture interne, è composta da una grande zona living con cucina parzialmente separata, tre camere matrimoniali, tre bagni, una bella zona spa al piano terra con affaccio diretto sul giardinetto, grande terrazza di oltre 40 mq, scantinato con bagno lavanderia e tavernetta...riscaldamento autonomo, garage.



m² 280 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 1 🏗️ In def.



i VIA CUSSIGNACCO € 298.000

Interessante tricamere sito al 5° piano con bella vista panoramica. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, cucina separata con propria veranda, soggiorno con vista sul Castello di Udine, due matrimoniali, uno studio e due bagni di cui uno con vasca angolare idromassaggio. Completano la proprietà cantina e garage. Pavimenti della casa in legno massello a spina di pesce, bagni in marmo rosa portoghese...



m² 140 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏗️ In def.



i ATTICO ZONA PEDONALE

Accattivante Attico di 125 mq con 25 mq di terrazza sui tetti di Udine in fase di ultimazione con possibilità di personalizzazione interna, soppalco sulla zona giorno, possibilità di acquisto garage. Informazioni previo telefonata.

m² 125 m² 🚗 2 🚿 2 🏗️ A

L'ÉQUIPE IMMOBILIARE DA 25 ANNI SEMPRE AL VOSTRO SERVIZIO!

🌐 www.mondoedintorni.com ✉ info@mondoedintorni.com



i VIA EMILIA € 145.000

Grazioso mini appartamento di 80 mq con 20 mq di terrazze. Disimpegno di ingresso, cucina separata, ampia zona living con uscita diretta su bella terrazza abitabile, disimpegno notte, bagno con vasca, grande camera matrimoniale con propria terrazza, cantina e garage. Riscaldamento autonomo.



80 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 1 📈 In def.



i PIAZZA GRANDE PALMANOVA € 185.000

Ultimo ed introvabile appartamento con affaccio diretto sulla meravigliosa Piazza di Palmanova. Disimpegno di ingresso, un bagno lavanderia, una grande camera matrimoniale, bagno con doccia e splendida zona living con vista impareggiabile. Soffitti caratterizzati da bellissime travi a vista con possibilità di realizzare un soppalco a vista sulla zona giorno visto l'altezza di 5 metri. Riscaldamento a pavimento, climatizzato... classe A2... introvabile. Possibilità di realizzare una splendida opportunità di B&B con rendita del 10% annuo.

Con detrazione a favore dell'acquirente di € 23,500

🚗 1 🚿 2 📈 A2



i SPECIALE RESIDENCE B&B

Nel cuore del centro udinese, vendesi nuovo B&B solo da avviare... opportunità imperdibile per chi vuole esercitare nel settore. La struttura verrà venduta completamente ultimata in ogni dettaglio ed è personalizzabile al 100%...

Strette informazioni in ufficio.

Prezzo adeguato con possibilità di rendita altissima.

Da non perdere!!!

🚗 9 🚿 7 📈 A



i ZONA PEDONALE

INFO IN AGENZIA

In contesto d'altri tempi vendesi splendido mini appartamento con ingresso autonomo, finiture interne molto curate, arredo di design interno compreso nel prezzo, riscaldamento autonomo, travi a vista, pavimenti in pietra piacentina, posto auto di proprietà... un piccolo gioiello.

🚗 1 🚿 1 🏠 1 📈 D



LOCAZ. APPARTAMENTO - UD, V.LE PALMANOVA
In elegante palazzina in stile liberty completamente ristrutturata, appartamento primo piano. Soggiorno/angolo cottura, bagno, camera matrimoniale e terrazzino. Cantina e posto auto. Termoautonomo, arredato. Disponibile da dicembre. € 560 mensili + € 80 spese.

🏠 50 m² 🚗 1 🚿 1 🚗 1



LOCAZ. - UDINE, ZONA VIA MERCATOVECCHIO
Piccolo ma affascinante negozio sotto i portici nel cuore della città, pavimenti in legno di alta qualità e soffitti alti che conferiscono un'aria elegante e ariosa. Canone mensile € 1.500 + spese condominiali.

🏠 60 m² 🏢 2 🚿 1



LOCAZIONE - PAGNACCO
In tranquillo caseggiato **trifamiliare** anni '80, senza spese condominiali, appartamento secondo e ultimo piano. Soggiorno con cucina, studio, due camere, bagno e servizio. Parzialmente arredato. Posto auto scoperto. € 550 mensili.

🏠 90 m² 🚗 2 🚿 2 🚗 1



LOCAZIONE - UDINE, ZONA TRIBUNALE
Comodo **garage** al piano -2 di recente costruzione, dotato di serranda motorizzata. Ingresso carrabile su Via Manzoni e pedonale da Via Crispi, con ascensore condominiale. Disponibile da subito. € 150 mensili.

🏠 17 m²



TRICAMERE ULTIMO PIANO, LIGNANO

A due passi dal mare **luminoso appartamento** recentemente ristrutturato al terzo e ultimo piano. Zona giorno open space con terrazzo, due camere doppie e una matrimoniale, bagno finestrato con doccia, seconda terrazza. Posto auto. € 375.000 con arredi.

🏠 100 m² 🚗 3 🚿 1 🚗 1



VILLA TRA CIVIDALE E MOIMACCO

Incantevole bifamiliare in fase realizzativa... tricamere, triservizi, classe "A", fotovoltaico, personalizzabile, posizione verdeggianti. € 350.000

🚗 3 🚿 3 🏠 2 🏡 A



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



TRICAMERE BILIVELLO, ZONA PARCO MORETTI
Ampio tricamere triservizi + lavanderia, molto luminoso, termoautonomo, condizioni molto buone, circa mq. 170 posizionati in una delle zone più eleganti della città, cantina e garage. € 258.000

m² 150 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 1



VILLA BIFAMILIARE, UDINE - SEMICENTRALE
Splendida unità abitativa in villa bifamiliare, oltre mq. 250 con meraviglioso giardino piantumato, tricamere + studio, triservizi, zona sauna/relax, garage doppio. Costruita nel 1990, sempre curata e mantenuta.

m² 230 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 2



VILLA, UDINE - INTERNI VIA GORIZIA

Esclusiva villa indipendente degli anni '60, oltre mq. 250 disposti su tre livelli, con tre camere e tre bagni, taverna, ampio terrazzo che si affaccia su un giardino piantumato di circa mq. 500. € 399.000

m² 250 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 1



VENEZIA 400 - ATTICO A UDINE

In condominio in costruzione splendido attico con vista mozzafiato! Spazi comodi, importante zona esterna con loggiato, posto auto doppio, possibilità di personalizzazione delle finiture interne... Rara opportunità!!

m² 160 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 2



UFFICIO, UDINE NORD

In torre direzionale, ufficio open space da mq. 105, termoautonomo, climatizzato, ampio parcheggio condominiale. Già locato, ideale per investimento a reddito. € 135.000

m² 105 m² 🏢 1 🚿 1



NEGOZI, UDINE - VIA CASTELLANA

In condominio anni '60 due negozi vetrinati attigui e comunicanti di circa mq. 30 l'uno, al piano terra, con vano unico, antibagno e bagno. Riscaldamento centralizzato con contocalorie, bisogno di ristrutturazione. € 90.000

m² 65 m² 🏢 2 🚿 2



■ **VIA AQUILEIA - RECUPERO TIPOLOGICO IN CLASSE "A"**

Al civico 57 di Via Aquileia vendiamo **15 unità abitative** all'interno di una meravigliosa corte completamente ristrutturata, dotata di posti auto interni. Varie metrature, tipologie e prezzi. Riscaldamento a pavimento e climatizzazione canalizzata gestiti tramite impianto fotovoltaico, classe energetica "A4"... qualità, eleganza e pregio posizionati in una delle zone più servite e caratteristiche del centro cittadino.



■ **BICAMERE, UDINE - ZONA PIAZZA 1° MAGGIO**

Bicamere ristrutturato a nuovo e in pronta consegna, classe "A4", dimensioni molto ampie (circa mq. 140), doppi servizi e terrazzino, con garage e cantina.

Riscaldamento a pavimento, clima canalizzato.

Luminosissimo!

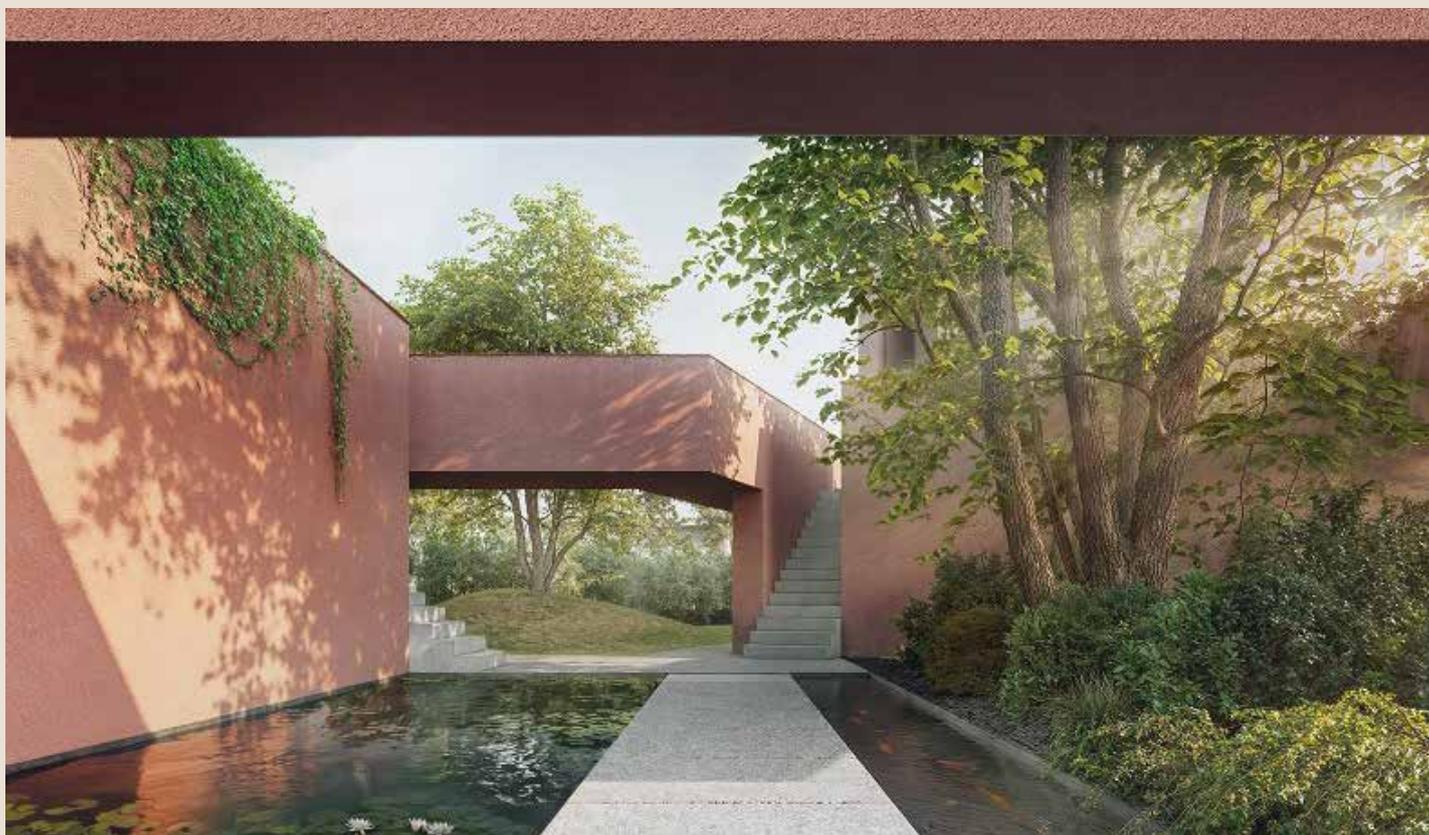




agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



KOMOREBI

LO SPAZIO DA ABITARE

KOMOREBI In giapponese significa *"la luce che penetra tra le foglie degli alberi"*.
È il lusso di vivere in un rifugio senza tempo, un abitare autentico in armonia con la natura.

■ FELETTO UMBERTO

Una nuova idea, un progetto abitativo che punta a ridefinire il concetto di casa, con un'architettura pensata per chi cerca un abitare in armonia con la natura, protettivo ed accogliente.

Cinque unità abitative che dialogano ma allo stesso tempo contemplano privacy.

Abbiamo pensato a soluzioni uniche dove equilibrio, luce, volumi e spazio regalano il piacere di rientrare a casa.

Aree comuni con specchi d'acqua, sintonia e legame con il verde, materiali unici.





**VIA RISANO
BICAMERE - TRICAMERE.
CASA CLIMA ORO
da € 290.000**

Piacevole palazzina inserita nel verde, **alta efficienza energetica con impianto geotermico di riscaldamento e raffrescamento, ventilazione meccanica, pannelli fotovoltaici, terrazze vivibili o giardini con porticato pranzo**, due bagni, ripostiglio, garage e posto auto... Personalizzabili...



BICAMERE E TRICAMERE - PRADAMANO. CLASSE A4
In **quadrifamiliare**, splendidi appartamenti ad alta efficienza energetica, fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, **terrazzone o giardino**, due bagni, posto auto coperto, personalizzabili... **da € 280.000. Ultime disponibilità.**



BICAMERE PANORAMICO - CIVIDALE € 260.000
Piano alto, splendida vista sulla città Ducale e Castelmonte, ampia zona living open space con terrazzo pranzo, due camere con uscita su secondo terrazzo, due bagni doccia finestrati, cantina e garage... **Classe A4...UNA CHICCA !!!!**



VIA MORPURGO - AMPIO BICAMERE € 239.000
Panoramico, piano alto, esposto ovest, ingresso, cucina abitabile, lavanderia, bagno vasca, bagno doccia, due terrazzini, due spaziose matrimoniali, posto auto.



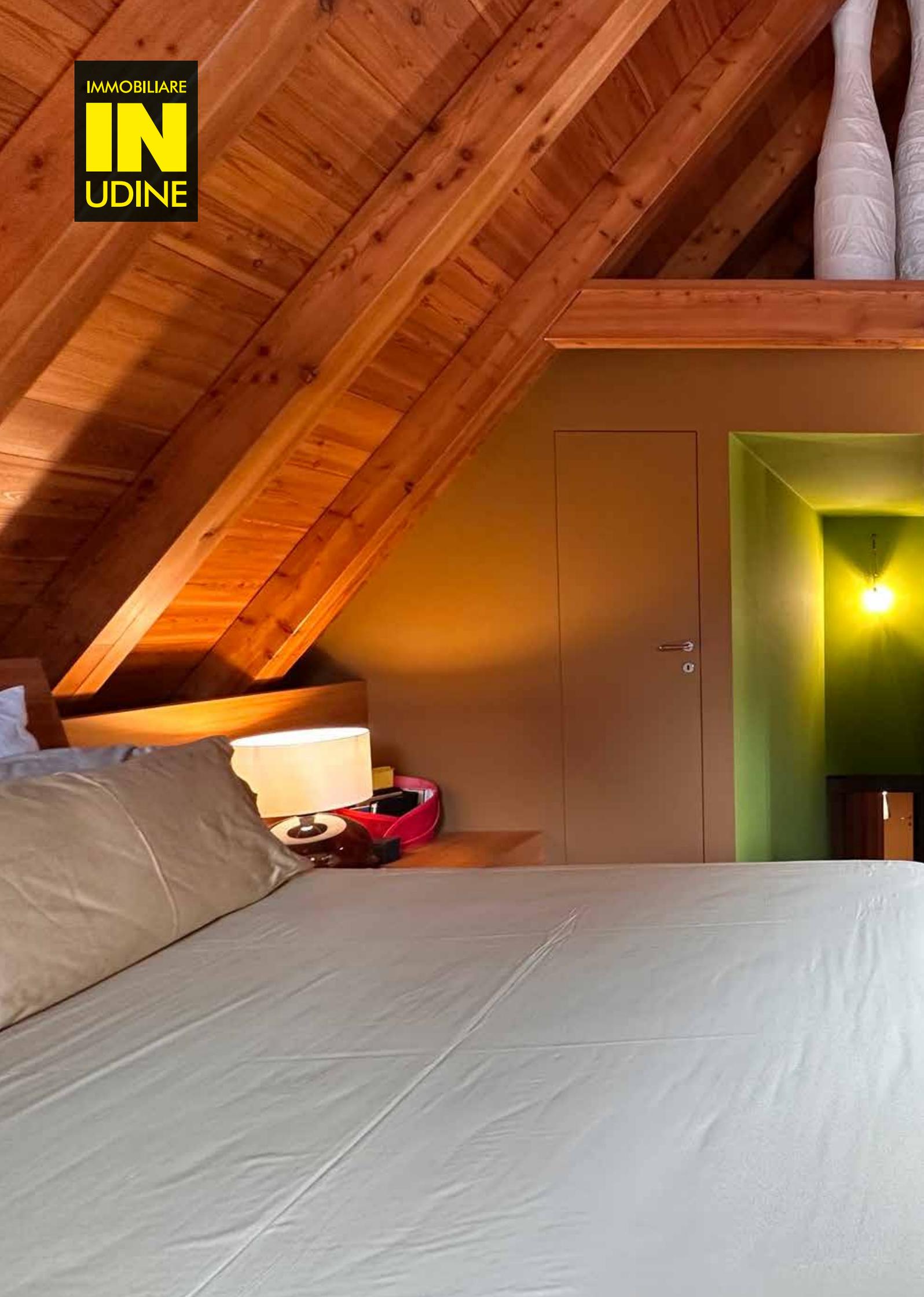
ATTICHETTO - S. GOTTARDO... 259.000 !!!!!
Palazzina di sole 6 unità, travi legno a vista, bicamere biservizi più lavanderia, grande cantina di 30 mq e due posti auto di proprietà, **classe A4**, riscaldamento a pavimento, tapparelle elettriche, domotica e fibra. Ascensore privato direttamente sul terrazzo





CASE
da
SO
GNO

IMMOBILIARE
IN
UDINE



APPARTAMENTO DA SOGNO SU DUE LIVELLI

CAMPOROSSO

Affascinante ultimo piano all'interno di una tipica casa Tarvisiana ristrutturata, completamente e finemente arredato, un nido montano caldo ed accogliente!





Appartamento di mq. 150 su due livelli, curato e rifinito su progetto di un noto architetto.



m²
150 m²

3

2

2



scopri i dettagli

CAMPOROSSO

PRESTIGIOSO APPARTAMENTO
INFO IN AGENZIA

A pochi passi dalla pista da sci, affascinante ultimo piano all'interno di una tipica casa Tarvisiana ristrutturata, convertita in alloggi e completamente risanata mantenendo atmosfere di un tempo con qualità e spazi contemporanei. Zona giorno open con caminetto, camere matrimoniali, due bagni con sauna e terrazzino. Cantina e garage doppio automatizzato.

PER INFORMAZIONI:



Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it



Magnifica villa indipendente edificata nei primi anni 80, a soli 4 km dal centro storico di Udine, in una zona servita da autobus, immersa in un vasto giardino piantumato di oltre 4000 mq, la proprietà offre un campo da tennis recentemente riammodernato, perfetto per gli appassionati dello sport. La villa è stata oggetto di numerosi interventi di rinnovamento: serramenti nuovi, impianto elettrico e bagni rinnovati, pannelli fotovoltaici da 12 kW con accumulatori e un impianto solare termico. La sicurezza è garantita da un sistema di video sorveglianza e allarme, mentre l'impianto automatico di irrigazione mantiene il giardino sempre verde. La villa si sviluppa principalmente al piano terra dove troviamo l'ampio ingresso con guardaroba che conduce a una sala da pranzo elegante e un salotto con caminetto e ampie vetrate sui portici. La cucina abitabile dispone di una zona esterna per barbecue, ideale per cene all'aperto, è inoltre presente un bagno di servizio per ospiti. La zona notte comprende due ampie camere con bagno dedicato e una camera padronale con bagno privato e zona guardaroba. Il piano primo ospita un ampio studio/salotto e una came-



m²
450 m²

4

4

1

D



scopri i dettagli

UDINE – ZONA VILLA PRIMAVERA

VILLA INDIPENDENTE
€ 695.000

ra ospiti con bagno, offrendo spazi versatili per ogni esigenza. Il piano seminterrato è dotato di lavanderia, centrale termica, cantina, taverna e una zona sauna con bagno, per momenti di puro relax. Completa la proprietà un ampio garage doppio ed un fabbricato esterno per il ricovero degli attrezzi. Questa villa rappresenta una combinazione perfetta di eleganza, comfort e funzionalità, non perdere l'opportunità di vivere in un contesto esclusivo a pochi passi dal cuore di Udine.

PER INFORMAZIONI:

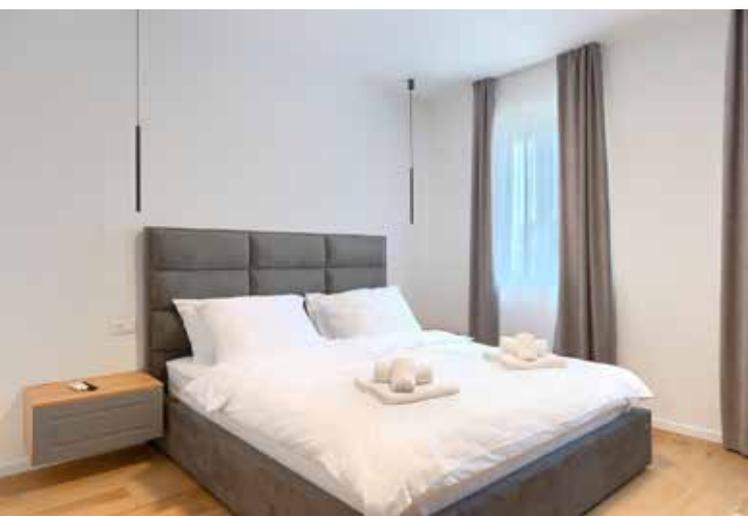
BASSANI
IMMOBILIARE

Udine | Via Cecilia Deganutti, 14

☎ 0432 519136

🌐 bassanimmobiliare.com

✉ welcome@bassanimmobiliare.com



Delicato nella sua essenza, ammaliante in tutta la sua bellezza per la purezza che esprime questo immobile, dotato di un grande comfort sia interno che esterno all'abitazione. La villa appoggia su un terreno di mq 1.200 con una piscina centrale, una zona esterna adatta per il barbecue, spogliatoio e ripostiglio. Internamente la villa, completamente e finemente arredata, esprime tutta la sua praticità per essere vivibile tutto l'anno.



4



5



A+



1.200 m²



ROVIGNO (CROAZIA)

VILLA
INFO IN AGENZIA

Salone di rappresentanza essenziale e funzionale, cucina abitabile, camera e doppi servizi, mentre al piano superiore una suite con bagno personale, due camere da letto matrimoniali e rispettivi bagni, per non dimenticare, al piano seminterrato, una splendida zona relax/wellness &spa. Classe Energetica A+

PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

☎ 348 3169713 | 0432 501464

🌐 immobiliarecastello.ud.it

✉ valentina@immobiliarecastello.ud.it



VON POLL
REAL ESTATE®

Immerso nel suggestivo paesaggio alpino di Reith bei Kitzbühel, questo straordinario chalet di nuova costruzione incarna il perfetto equilibrio tra il fascino del tradizionale stile tirolese e il lusso contemporaneo. Con 483 m² di superficie abitabile, ogni dettaglio è stato pensato per offrire un'esperienza abitativa senza compromessi, in cui materiali pregiati e soluzioni tecnologiche d'avanguardia si fondono con l'armonia della natura circostante.

UN RIFUGIO ESCLUSIVO NEL CUORE DELLE ALPI





Sin dall'ingresso, lo chalet accoglie con calore e raffinatezza: il profumo del legno antico, il calore avvolgente del rovere sotto i piedi e la maestria delle finiture artigianali creano un'atmosfera unica, dove ogni ambiente racconta una storia di eleganza senza tempo. Il piano terra è un'oasi di intimità e comfort, dominata dalla maestosa suite padronale, un autentico rifugio privato con cabina armadio e bagno en suite. Qui, ogni risveglio è un momento di puro benessere, mentre una seconda camera con bagno privato completa il piano con discrezione ed esclusività. Scendendo al piano inferiore, il lusso si esprime in tutta la sua essenza: un raffinato wellness & spa invita a rigenerarsi tra la sauna e la spet-





 438 m²
 5
  4
  2
  B

REITH BEI KITZBÜHEL

CHALET DI NUOVA COSTRUZIONE
INFO IN AGENZIA

scopri i dettagli



ticolare piscina interna con corrente controcorrente, mentre la zona lounge, il bar privato e l'home cinema trasformano ogni serata in un'esperienza su misura, da vivere in totale riservatezza. Le tre camere da letto, immerse nella quiete e illuminate da eleganti cortili, garantiscono agli ospiti lo stesso livello di comfort e prestigio che caratterizza l'intera dimora.

Al piano attico, il cuore pulsante della casa si apre su un ampio spazio living, dove il design raffinato si unisce alla funzionalità di una cucina da chef. Le linee essenziali e sofisticate si fondono con la qualità delle attrezzature all'avanguardia, tra cui una postazione Teppanyaki e una cucina secondaria, perfette per accogliere cene esclusive e momenti conviviali. Il grande camino aperto aggiunge un tocco di romanticismo, mentre la terrazza panoramica regala una vista impareggiabile sulle vette del Wilder Kaiser.

Soluzioni tecnologiche più avanzate garantiscono un comfort impareggiabile. Rif. AU 0441281



PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com





 230 m²  3  2  In def. 

CIVIDALE DEL FRIULI (UD) BORGO BROSSANA

APPARTAMENTO RISTRUTTURATO
€ 345.000

Ultimi due piani di un palazzo di inizi '800, sulle sponde del fiume Natisone. La recente ristrutturazione ha esaltato l'atmosfera calda ed elegante, rendendo ogni ambiente accogliente e raffinato, dove gli spazi interni sono stati progettati per garantire luminosità e comfort, con poche stanze di dimensioni ampie che creano zone living privilegiate con vista sulla città vecchia. 230 mq con due bagni. Cantina al piano terra a completare la proprietà. **Rif. 1387**

PER INFORMAZIONI:



Cividale del Friuli UD – Borgo di Ponte, 20

 0432 1599847 | 340 2756363

 www.cividaledocasa.it

 info@cividaledocasa.it






520 m²


6


4


56 m²


In def.



MAGNANO IN RIVIERA

VILLA CON PARCO
€ 570.000



scopri i dettagli

Nel cuore del paese, proponiamo ELEGANTE E AMPIA VILLA CON SPLENDEDE VETRATE AFFACCIAE SUL PARCO DI PROPRIETA', spazi introvabili, salone con caminetto, pluricamera, taverna con fogolar, autorimessa da 56 mq. Possibilità di realizzazione di ulteriori camere e bagni. Finiture ricercate, architettura all'avanguardia.

PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mazzini, 7/A

 0432 204546

 immobiliarecierre.it

 info@immobiliarecierre.it

UDINE ESTATE



2025

con il sostegno di:



con il contributo di:



FRIULI·DOC



VINI - VIVANDE - VICENDE - VEDUTE

Udine • 11-14 Settembre 2025

FRIULI



Una **città**, un **territorio** da **assaporare**

La più grande festa enogastronomica
del Friuli Venezia Giulia

organizzato da



UDINE

IO SONO
FRIULI
VENEZIA
GIULIA



CAMERA DI COMMERCIO
PORDENONE-UDINE

con il contributo di

main partner

Civi **3** Bank
GRUPPO SPARKASSE



La casa su misura per te

📍 UDINE Via Mazzini 7/A
☎ 0432 289189
✉ info@immobiliarecierre.it
🌐 immobiliarecierre.it