

ABITARE

ANNO III N. 7 | LUGLIO 2026 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE



ANIMALI IN CONDOMINIO
si possono vietare?

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

BLUENERGY

Solidità e affidabilità sempre con te



Gas



Luce



Servizi



Sostenibilità

BLUENERGY, TUTTA LA COMODITÀ E LA GARANZIA DI UN UNICO FORNITORE GAS, LUCE E SERVIZI SUL TUO TERRITORIO.

- gas e luce
- subentro
- voltura utenze
- modifica potenza
- impianti di climatizzazione e riscaldamento
- impianti fotovoltaici
- erogatori d'acqua

Il partner per l'efficienza energetica della tua casa.

Per maggiori informazioni chiama subito o vieni a trovarci in uno dei nostri punti vendita. Ci trovi a:

- | | | | | |
|---|---|---|--|---|
| ◉ UDINE (UD)
Viale Venezia, 426
T. 0432 632961 | ◉ UDINE - FSS (UD)
Via Savorgnana, 19
T. 0432 510020 | ◉ AZZANO DECIMO (PN)
Via Mores di Sotto, 21
T. 0434 642001 | ◉ CAMPOFORMIDO (UD)
Via Roma, 39
T. 0432 632913 | ◉ CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)
Via Trieste, 52/1
T. 0431 32058 |
| ◉ CIVIDALE DEL F. (UD)
Largo Boiani, 14
T. 0432 732975 | ◉ CODROIPO (UD)
P.zza della Legna, 1
T. 0432 901147 | ◉ FELETTU UMBERTO (UD)
Via IV Novembre, 3
T. 0432 643157 | ◉ GORIZIA (GO)
Corso Italia, 129
T. 0481 547376 | ◉ GRADO (GO)
Riva S.Slataper, 9
T. 0431 81239 |
| ◉ LATISANA (UD)
Via E. Gaspari, 26
T. 0431 513127 | ◉ PORDENONE (PN)
Viale Dante, 15
T. 0434 012564 | ◉ TOLMEZZO (UD)
Piazza Mazzini, 17
T. 0433 14721715 | ◉ TRIESTE (TS)
Via del Teatro, 4/B
T. 040 3481144 | |

Sei un'agenzia Immobiliare? Diventa partner Bluenergy per offrire un servizio completo ai tuoi clienti.

Per maggiori informazioni contatta il consulente dedicato:

Giulio Nimis T. 340 6849457 abitare@bluenergygroup.it



QUANDO IL LUSO DETTA LE PROPRIE REGOLE

Il mercato immobiliare ci ha abituati a leggere i suoi andamenti attraverso indicatori ben precisi: prezzo al metro quadrato, domanda, offerta, tassi di interesse e tempi di vendita. Esiste però un segmento che sembra aver smesso di seguire queste regole. È quello delle residenze di lusso, dove il valore di un immobile non è più determinato soltanto dai numeri, ma dalla sua unicità.

Milano rappresenta oggi l'esempio più evidente di questo fenomeno. Nella fascia alta del real estate le quotazioni hanno ormai preso una strada autonoma rispetto al mercato residenziale tradizionale. Non si acquistano semplicemente metri quadrati, ma esclusività, posizione, storia, privacy e prestigio. Elementi che rendono ogni operazione praticamente irripetibile e che giustificano prezzi spesso ben oltre qualsiasi parametro di mercato. La domanda internazionale continua infatti a sostenere il comparto, mentre l'offerta di immobili realmente unici rimane estremamente limitata, contribuendo a mantenere elevata la competizione tra gli acquirenti.

Attici panoramici, dimore storiche, palazzi cielo-terra e residenze di grandi dimensioni sono diventati beni sempre più rari. In questi casi non esistono listini di riferimento: ogni trattativa è una storia a sé, costruita sulle caratteristiche irripetibili dell'immobile e sulle aspettative di una clientela internazionale con elevata capacità di spesa. Chi acquista non cerca semplicemente una casa, ma un patrimonio destinato a conservare valore nel tempo.

È un mercato che continua a crescere nonostante le incertezze economiche globali. Anzi, proprio nei momenti di maggiore volatilità, il mattone di pregio conferma il proprio ruolo di bene rifugio, attirando investitori e famiglie provenienti da tutto il mondo. Milano, grazie alla sua dimensione internazionale, alle opportunità di business e alla qualità dei suoi progetti di riqualificazione urbana, continua a consolidare la propria posizione tra le principali capitali europee del lusso immobiliare.

Le operazioni record che negli ultimi mesi hanno interessato attici, maxi residenze e prestigiosi palazzi del centro non rappresentano semplici eccezioni, ma il segnale di un comparto che vive di dinamiche proprie. Qui il prezzo non è più una conseguenza del mercato: è il risultato dell'esclusività.

Il lusso immobiliare insegna che il valore di una casa non risiede soltanto nelle sue dimensioni o nella sua posizione, ma nella capacità di offrire qualcosa che nessun altro immobile può garantire. Ed è proprio questa irripetibilità a rendere il real estate di fascia alta uno dei comparti più solidi e affascinanti dell'intero mercato immobiliare.

Per gli operatori del settore la sfida sarà interpretare questa evoluzione senza dimenticare il resto del mercato. Se da un lato il lusso continua a scrivere regole proprie, dall'altro il comparto residenziale tradizionale resta il vero termometro della salute del Paese. Due mondi sempre più distanti, ma destinati a convivere, raccontando un'unica grande storia: quella dell'abitare.

Anno III - N. 7

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



Direttore Responsabile

Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi
alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing

Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica

Annalisa Petri
Adriana Cobianchi
udine@abitaremagazine.it

Amministrazione

Viale Vittorio Veneto, 35
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail amministrazione@arcaeditore.it

Stampa

Luce srl – Udine
www.lucegroup.it

Per la realizzazione di questo volume Arca Editore ha deciso di adottare una carta conforme ai criteri FSC®



Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

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** Bassani Immobiliare
- 10** Immobiliare In Udine
- 14** Il Castello Immobiliare
- 16** Immobiliare Ricco
- 18** Riva Immobiliare
- 20** Bile Immobiliare



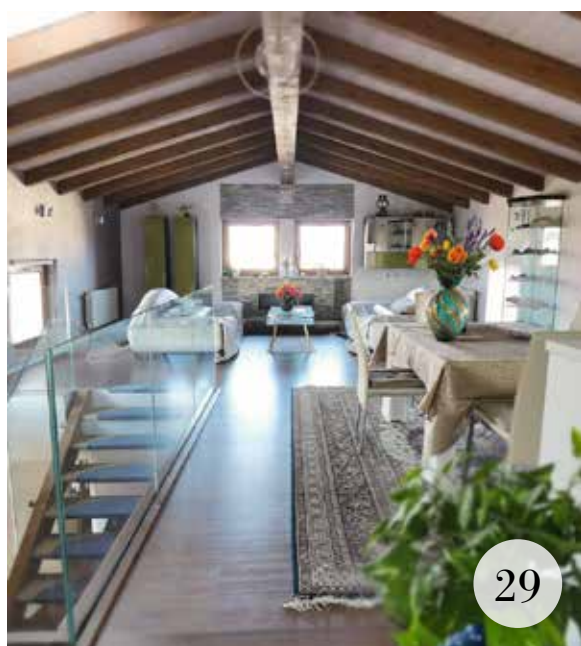
8



13



16



29



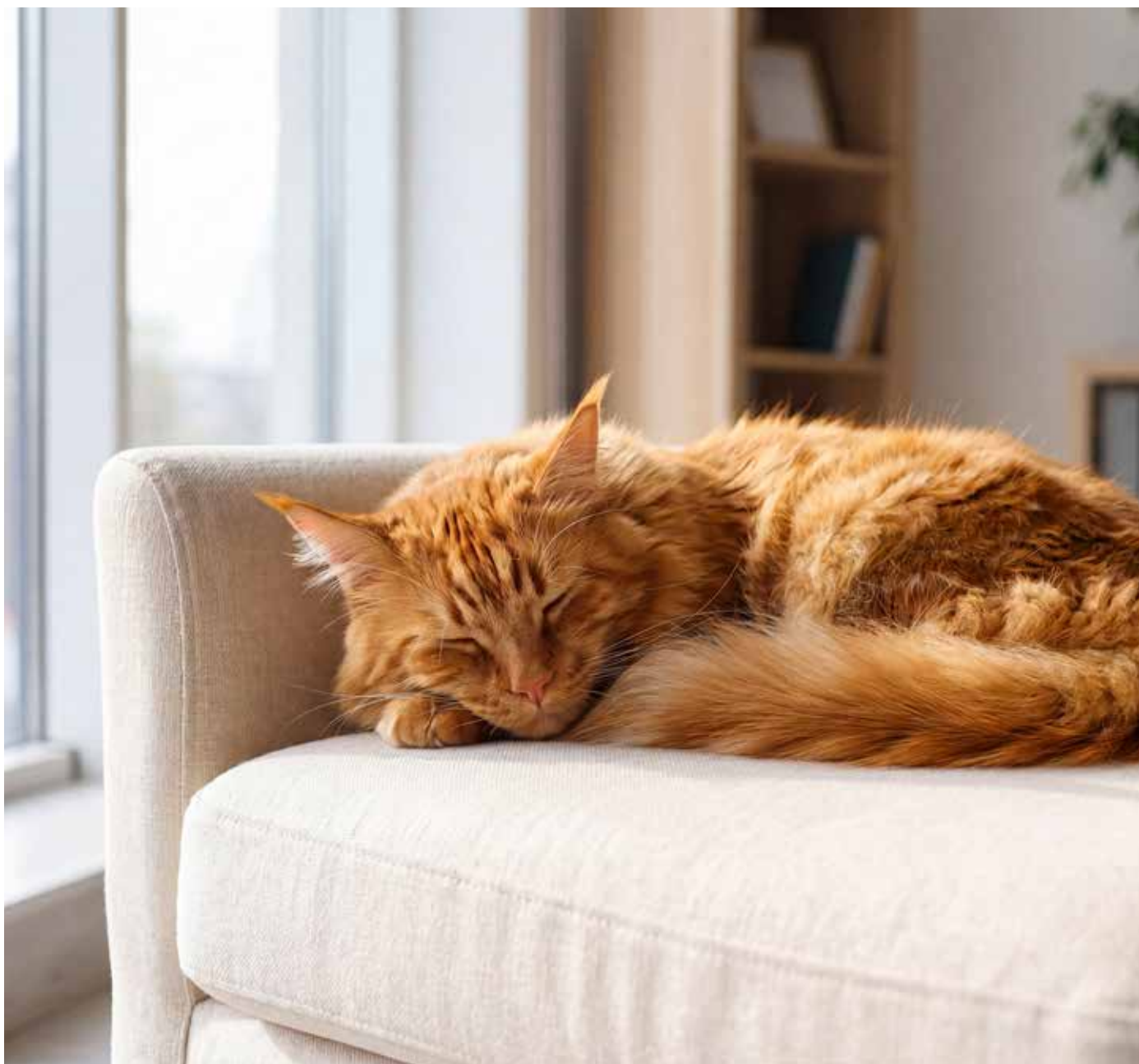
37

LUGLIO 2026 N. 07

- 22** Cividale Casa
- 24** Immobiliare Cierre
- 28** Mondo e Dintorni
- 30** Gruppo Quore
- 34** Rehome
- 36** L² Maison Real Estate
- 37** Case da Sogno

SI POSSONO VIETARE GLI ANIMALI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO?

Quando il divieto di tenere cani e gatti in casa è valido e perché la firma dal notaio può limitare la libertà di avere animali domestici.



Il rapporto tra l'essere umano e i propri amici a quattro zampe è cambiato profondamente negli ultimi decenni, portando lo Stato a rivedere molte norme del passato. Eppure, quando si sceglie di andare a vivere in un palazzo con altre persone, bisogna fare i conti con regole che a volte sembrano limitare la libertà personale. Molti proprietari si pongono una domanda precisa quando decidono di allargare la famiglia con un cane o un gatto: si possono vietare gli animali nel regolamento di condominio?

La questione è meno semplice di quanto appaia dopo la riforma del 2012, perché il diritto deve bilanciare due valori diversi: da un lato la libertà di vivere con un animale domestico, dall'altro il potere dei proprietari di decidere insieme come gestire la loro proprietà comune. Questa convivenza di regole diverse crea spesso dubbi che solo una lettura attenta delle sentenze più recenti può chiarire in modo definitivo per i cittadini, evitando brutte sorprese dopo l'acquisto di un immobile o durante una vacanza.

Cosa dice il Codice civile sulla presenza di animali in casa?

Per molto tempo la possibilità di vietare gli animali è stata lasciata alla totale discrezione dei condòmini. Tuttavia, nel 2012, il Parlamento ha deciso di intervenire per adeguare la legge alla nuova sensibilità sociale. È stata introdotta una norma molto importante che stabilisce che le regole del condominio non possono proibire a un proprietario di possedere o tenere animali domestici. Questa modifica è stata accolta con grande entusiasmo perché sembrava aver cancellato per sempre ogni tipo di divieto, garantendo a chiunque il diritto di convivere con un cane o un gatto nel proprio appartamento.

La legge nasce dalla volontà di tutelare il legame affettivo tra le persone e gli animali, riconoscendo che questa relazione ha un valore importante per la qualità della vita. In pratica, se un gruppo di vicini si riunisce oggi in assemblea e decide a maggioranza che nessuno nel palazzo può tenere un cane, quella decisione non ha alcun valore legale. Un proprietario può ignorarla tranquillamente perché la legge dello Stato prevale sulla volontà di una semplice maggioranza di condòmini. Questo principio vale per tutti i regolamenti che vengono approvati durante le riunioni condominiali ordinarie, dove si decide come usare le scale, l'ascensore o il giardino comune.

Tuttavia, bisogna fare attenzione. La norma parla specificamente di animali domestici. Questo significa che la protezione non si estende automaticamente ad animali esotici o potenzialmente pericolosi se non rientrano nel-

la categoria classica degli animali da compagnia. Inoltre, il diritto di tenere un animale non autorizza il proprietario a disturbare la quiete pubblica o a sporcare le parti comuni. La libertà garantita dal Codice civile deve sempre scontrarsi con il dovere di rispettare il riposo e la salute degli altri vicini di casa.

Qual è la differenza tra regolamento assembleare e contrattuale?

Per capire bene perché alcuni divieti sono ancora validi, bisogna distinguere tra due tipi di regolamento. Il regolamento assembleare è quello che viene discusso e approvato durante una riunione di condominio. Per questo tipo di documento vale la regola generale che abbiamo visto: non si possono inserire divieti contro gli animali domestici. Il regolamento contrattuale, invece, è un documento diverso e molto più "forte" dal punto di vista legale. Esso nasce solitamente quando l'edificio viene costruito o quando tutti i proprietari, all'unanimità, decidono di darsi delle regole molto strette.

Questo documento viene chiamato contrattuale perché ha la stessa forza di un contratto firmato tra amici o tra aziende. Quando una persona acquista un appartamento, spesso il venditore o il costruttore inseriscono nel rogito notarile il riferimento a questo regolamento. Firmando l'acquisto della casa davanti al notaio, l'acquirente accetta automaticamente tutte le clausole contenute in quel documento, comprese quelle che limitano l'uso della proprietà privata. Se in quel testo c'è scritto chiaramente che è vietato tenere animali, quella clausola resta valida nonostante la riforma del 2012.

Il motivo di questa differenza è semplice: lo Stato rispetta l'autonomia privata. Se tutti i proprietari decidono liberamente di limitare i propri diritti per mantenere un certo stile di vita nel palazzo, la legge permette loro di farlo. Il divieto non viene imposto da una maggioranza contro una minoranza, ma è il frutto di un accordo volontario che ogni proprietario ha accettato nel momento in cui ha deciso di comprare proprio quella casa e non un'altra. In questo caso, il regolamento viene visto come un «contratto plurilaterale con uno scopo comune».

Perché la firma dal notaio vincola anche per il futuro?

Molte persone non leggono con attenzione ogni riga del regolamento di condominio quando comprano casa, pensando che si tratti di pura burocrazia. Invece, l'accettazione del regolamento al momento del rogito è un atto di consapevolezza legale. Se l'acquirente firma un documento che prevede il divieto di tenere animali, egli

sta compiendo una scelta volontaria di autolimitazione del proprio diritto di proprietà. In pratica, sta dicendo allo Stato che rinuncia a tenere un cane o un gatto, pur di vivere in quel determinato stabile che segue quelle regole specifiche.

La giurisprudenza ha confermato che questo tipo di vincolo è perfettamente legittimo. La clausola deve però essere scritta in modo chiaro ed espresso. Non può essere un divieto generico o nascosto tra le pieghe del testo. Se la limitazione è ben indicata, essa diventa parte integrante dell'accordo tra le parti. Questo principio serve a tutelare anche gli altri proprietari che hanno comprato casa in quel palazzo proprio perché cercavano un ambiente privo di animali domestici.

Facciamo l'esempio di una persona che acquista una frazione di una multiproprietà in un complesso turistico. Spesso in queste strutture si cerca di garantire un ordine estremo o si vuole evitare che il passaggio continuo di diversi ospiti con animali possa rovinare gli arredi o disturbare chi cerca il silenzio assoluto. Se il regolamento originario vieta l'ingresso agli animali e l'ospite lo accetta firmando il contratto, non potrà poi lamentarsi dicendo che la legge gli garantisce il diritto di portare il cane. La sua firma ha creato un obbligo contrattuale che prevale sulla regola generale del codice civile riferita ai regolamenti assembleari.

La legge del 2012 può annullare i divieti firmati in precedenza?

Un altro dubbio frequente riguarda il tempo. Se un regolamento contrattuale è stato firmato nel 2000 o prima ancora, e la legge è cambiata nel 2012, la nuova norma cancella i vecchi divieti? La risposta dei giudici è negativa. Esiste un principio fondamentale nel nostro ordinamento che è quello della non retroattività delle leggi. Una norma nuova non può, di regola, andare a modificare i contratti che sono stati firmati e conclusi regolarmente nel passato.

Se i proprietari hanno stretto un accordo anni fa, confidando sulla validità di certe regole, una legge successiva non può intervenire per rompere quell'equilibrio senza una previsione specifica del legislatore. Questo serve a proteggere l'affidamento dei cittadini, ovvero la sicurezza che ciò che è stato firmato resti valido nel tempo. La riforma del condominio ha cambiato le regole per il futuro e per i poteri dell'assemblea, ma non ha voluto distruggere l'autonomia dei contratti già esistenti.

Questo significa che se abitate in un palazzo con un vecchio regolamento che vieta gli animali e quel regolamento ha natura contrattuale, non potete invocare la riforma del duemiladodici per ignorare il divieto. Lo *ius superveniens*, ovvero il diritto che arriva dopo, non travolge i rapporti nati da una libera scelta negoziale delle parti. Solo se tutti i condòmini decidessero, all'unanimità, di cambiare il regolamento, il divieto potrebbe sparire. Ma fino a quel momento, la parola data e firmata davanti al notaio resta l'unica bussola legale da seguire.

Come si può contestare un regolamento che sembra ingiusto?

Cosa succede se un condomino ritiene che il regolamento sia nullo perché contrario a una norma imperativa? La strada per annullare una clausola di un regolamento contrattuale è molto difficile e in salita. Non basta citare in giudizio l'amministratore di condominio sperando che un giudice cancelli il divieto. Poiché il regolamento contrattuale è, come abbiamo visto, un accordo tra tutti i proprietari, l'azione legale deve coinvolgere ogni singola persona che fa parte del palazzo.

In termini tecnici si parla di *litisconsorzio necessario*. Questo significa che se vuoi fare causa per dichiarare nullo il divieto di tenere animali, devi notificare l'atto di citazione a tutti i condòmini, uno per uno. Se la causa viene fatta solo contro l'amministratore, il tribunale respingerà la domanda perché l'amministratore non ha il potere di difendere o modificare un contratto firmato privatamente dai proprietari. Questa complicazione procedurale rende molto rari i casi in cui si riesce effettivamente a ribaltare un divieto contrattuale.

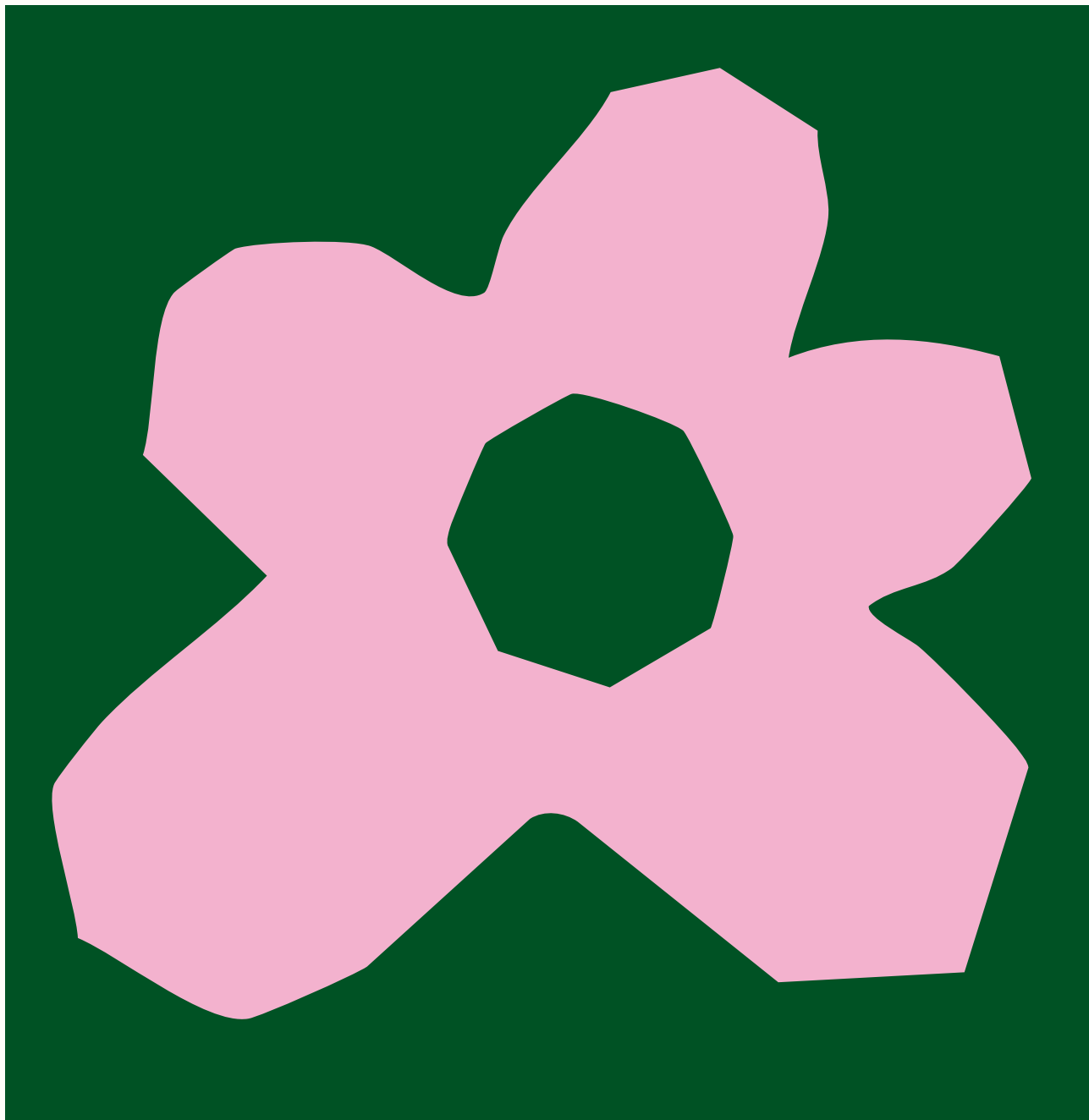
Ecco alcuni motivi per cui un'azione legale del genere è complessa:

- richiede di rintracciare ogni singolo proprietario, anche se vive altrove;
- comporta costi legali molto elevati a causa del numero di persone coinvolte;
- deve dimostrare che la clausola viola un principio talmente forte da superare l'autonomia dei contratti;
- si scontra con una giurisprudenza che tende a proteggere la libertà di decidere le regole della propria casa.

Spesso, l'unica soluzione pratica non è la via legale, ma quella del dialogo. Cercare di convincere gli altri vicini a modificare il regolamento all'unanimità è l'unica strada sicura per cambiare le cose senza rischiare di perdere una causa costosa e difficile.

Fonte: laleggepertutti.it

UDINE
ESTATE



2026

con il sostegno di:



IO SONO
FRIULI
VENEZIA
GIULIA



con il contributo di:





PASIAN DI PRATO - PASSONS € 123.000

Appartamento bicamere più studio di circa 105 mq, situato al primo piano di una piccola palazzina degli anni '80 con cucina abitabile, soggiorno, ampio bagno e terrazze. Termoautonomo. Completano la proprietà cantina, garage e piccolo scoperto. Finiture originali, ideale per personalizzare gli spazi secondo il proprio gusto.

3 | 1 | 105 m²

scopri ▼



UDINE - INTERNI VIALE VENEZIA

€ 530.000

Appartamento del 2022 sito al terzo ed ultimo piano con finiture di pregio. Ampia zona giorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere, due bagni, stanza studio con bagno e cabina armadio, terrazza, garage doppio. Riscaldamento a pavimento, vmc, climatizzato in ogni stanza, Arredata di cucina e bagni. Terrazzo chiudibile con tende elettriche Pratic.

Classe Energetica A3.

3 | 2 | 146 m²

scopri ▼



CASTIONS DI STRADA

€ 138.000

Casa in corte ristrutturata integralmente nel 2010 sviluppata su 3 livelli oltre a lavanderia con bagno, deposito/autorimessa e giardino privato. 3 camere, due bagni, cucina separata, soffitta multiuso. Parzialmente arredata.

5 | 1 | 221 m²

scopri ▼



UDINE - INT. VIA POSCOLLE (ZTL)

€ 338.000

Appartamento tricamere biservizi con ingresso indipendente e finiture moderne sito in piccola corte restaurata. Terrazza esposta a Sud, cucina separata, piccola lavanderia, cantina e posto auto coperto. Ristrutturato, climatizzato e parzialmente arredato.

4 | 1 | 110 m²

scopri ▼



📍 Udine | Via Cecilia Deganutti, 14 ☎ 0432 519136

✉ welcome@bassanimmobiliare.com 🌐 bassanimmobiliare.com



PAGNACCO - ZONA RESIDENZIALE

DA € 410.000

Ville bifamiliari di nuova costruzione.

Tricamere, triservizi, ampia zona giorno, giardino di proprietà, garage, doppio posto auto, esposte a Sud. Fotovoltaico, riscaldamento a pavimento con pompa di calore.

Classe energetica A4.

scopri ▼



🏠 4 🚗 1 📏 164/187 m²



UDINE - VIA SAVORGNANA

€ 490.000

Esclusivo appartamento di 170mq completamente e finemente ristrutturato sito al 3° piano di signorile palazzina.

Ampia zona living, cucina separata abitabile con dispensa e terrazza, 3 camere, 2 bagni finestrati, guardaroba, comodo ripostiglio, ulteriore terrazzo, cantina.

Classe Energetica C.

scopri ▼



🏠 4 🚗 no 📏 174 m²



■ LOCAZIONE - UDINE, VIA CAVOUR

In palazzo d'epoca, importante e raffinato **locale commerciale** disposto su due livelli di circa mq. 200 complessivi, vincolato dalle Belle Arti, ricco di fascino ed eleganza. Viene locato ad € 4.000 mensili.

🏠 200 m² 🏠 5 🚗 2



■ LOCAZIONE - UDINE, ZONA CHIAVRIS

Bicamere + studio di circa mq. 125, quarto piano con ascensore, arredato, cantina e garage. Riscaldamento centralizzato. € 700 + € 275 spese cond.

🏠 125 m² 🚗 2 🚗 3 🏠 1



■ LOCAZIONE - TRICESIMO

In elegante palazzo storico, **ufficio** di circa mq. 80 situato al secondo ed ultimo piano senza ascensore, termoautonomo, aria condizionata, gode di un'ottima posizione. € 500, non ci sono spese condominiali.

🏠 80 m² 🏠 3 🚗 1



■ LOCAZIONE - UDINE, INIZIO VIA COSATTINI

In zona di forte passaggio disponibilità di un bel **negozio vetrinato** di circa mq. 100 totali dei quali mq. 40 al piano terra dove vi è anche un bagno di servizio e altri mq. 60 di piano scantinato. € 900 + € 70 spese cond.

🏠 100 m² 🏠 2 🚗 1



■ UFFICIO, UDINE - ZONA POSCOLLE

Ufficio di circa mq. 80 al piano terra di un palazzo ristrutturato. Molto luminoso, vano principale spazioso, secondo ufficio direzionale o sala riunioni, bagno. Spese condominiali contenute.

🏠 80 m² 🏠 2 🚗 1 🏠 A4



■ MAGAZZINO/GARAGE/DEPOSITO, UDINE SUD

A poca distanza dal centro città, spazioso ed attrezzato spazio adatto a ricovero auto, deposito, magazzino, spazio per feste (con banconi e spolert), seminterrati con accesso autonomo automatizzato. Prezzo interessante € 78.000

🏠 350 m² 🏠 1 🚗 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



■ TRICAMERE ULTIMO PIANO, LIGNANO ZONA "FRECCHE TRICOLORI"

A due passi dal mare luminoso appartamento recentemente e sapientemente ristrutturato, mq. 100 al terzo ed ultimo piano. Zona giorno open space con terrazzo, due ampie camere doppie ed una matrimoniale, bagno finestrato con doccia, seconda terrazza. Finiture e arredi di qualità! Posto auto e area bici condominiali. € 375.000 con arredi.

m² 100 m² 3 1 1



■ VILLA BIFAMILIARE, FELETTO UMBERTO

Elegante e versatile villa bifamiliare che offre due appartamenti speculari, tricamere biservizi, termoautonomi.

Perfetta per chi cerca una soluzione abitativa di ampie metrature e pronta da abitare.

Cantina, taverna, studio, lavanderia, garage e giardino.

€ 425.000

m² 330 m² 6 4 2



■ APPARTAMENTO, UDINE - VIA DEL GELSO

In pieno centro città, interessante appartamento tricamere molto luminoso, bisognoso di un intervento di ammodernamento, mq. 115 dotati di balcone e veranda, oltre alla cantina.

€ 190.000

m² 115 m² 3 1



■ TERRENI EDIFICABILI

A pochi minuti dalla città varie soluzioni di terreni edificabili ideali per una villetta unifamiliare... possibilità di acquisto anche con progetto già definito di ville singole su piano unico. Zone Pradamano, Feletto, Udine, Tricesimo.

m² varie metrature



■ CASA TERRA-CIELO, UDINE - LARGO DELLE GRAZIE

Casa terra-cielo graziosa ed introvabile, recentemente ristrutturata mantenendo lo stile tipico di questa tipologia. Living molto accogliente, cucina spaziosa con affaccio su piccolo e riservato spazio esterno, lavanderia, due bagni, cabina armadio, due camere matrimoniali.

Prezzo comprensivo dell'intero arredo, travi a vista in legno in tutta la casa.

€ 283.000

m² 120 m² 🛏 2 🚿 2



■ ULTIMO PIANO "PALAZZO DI VETRO", PIAZZA DELLA REPUBBLICA

Appartamento di mq. 120 all'ultimo piano del "PALAZZO DI VETRO", un'icona dell'architettura cittadina a firma "Ermes Midena", realizzato nei primi del '900. Comoda zona giorno con cucina separata, due camere, due bagni finestrati, tre terrazze delle quali una abitabile e fruibile per cene all'aperto. Cantina e garage. Le parti comuni del palazzo sono eleganti e di assoluto fascino, con facciate in marmo Travertino e di Verzegnis, ed elementi in ferro e vetro a completamento del disegno architettonico di pregio. € 260.000

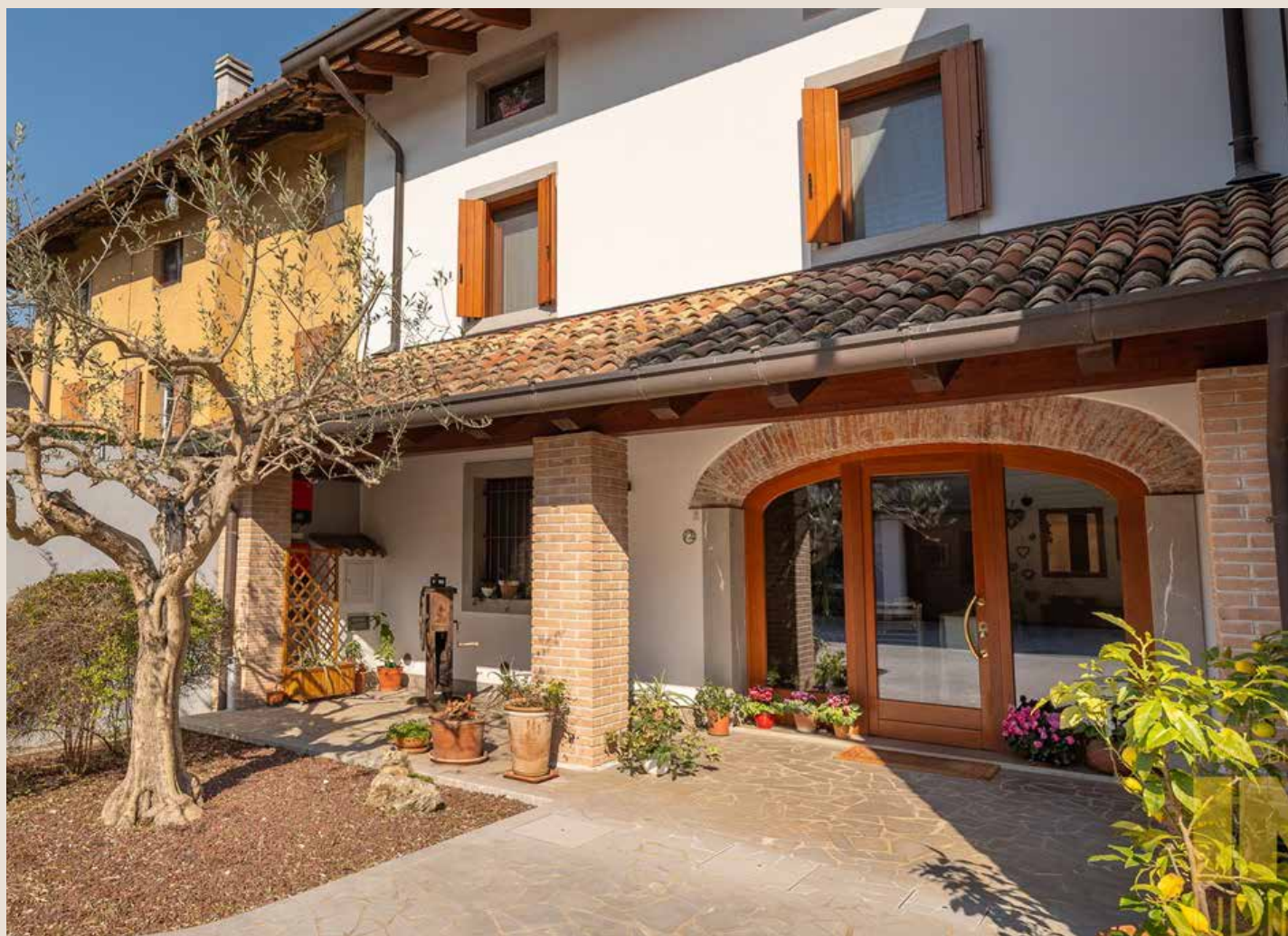
m² 120 m² 🛏 2 🚿 2 🚗 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



CASALE ALLE PORTE DI UDINE SUD, 2 UNITA' ABITATIVE

A pochi passi dalla piazza di Cussignacco, casale recentemente ristrutturato realizzando due unità abitative con relative pertinenze e giardino. Al piano terra un appartamento tricamere biservizi di mq. 130. Ai piani superiori un secondo appartamento di mq. 300 che regala grandi emozioni. Ampio ingresso con vestiere e zona lavanderia, scala in pietra che conduce all'ampia, calorosa e luminosa zona giorno, vero pezzo forte dell'immobile. Zona notte con tre camere e due bagni, zona ospiti con studio, camera e bagno. Completa la proprietà un ampio porticato con vetrate, ideale per accogliere gli ospiti nella bella stagione, una stanza bricolage, doppio garage, posto auto coperto ed un giardino recintato e curatissimo! Riscaldamento a pavimento, impianto fotovoltaico, climatizzatore, cura nei dettagli e spazi generosi rendono questo immobile una vera occasione! Ulteriori info presso ns ufficio.



450 m²



7



5



doppio



1

UDINE CENTRO - LOCALE COMMERCIALE



Elegante locale commerciale in affitto nel cuore pulsante della città, situato in posizione strategica ad alto passaggio pedonale e veicolare. L'immobile si distingue per la grande visibilità, le ampie vetrine su strada e gli spazi interni versatili e luminosi, ideali per attività retail, showroom, boutique o servizi professionali. Inserito in un contesto dinamico e prestigioso, il negozio beneficia della vicinanza a principali servizi, attività commerciali, uffici e punti di interesse cittadini, garantendo un'elevata affluenza e un'importante opportunità di immagine. **Canone € 2.000 mensili + spese.** Classe D... **Solo referenziati.**

Una soluzione perfetta per chi desidera avviare o consolidare la propria attività in una delle zone più vive e ricercate della città.

m² 138 m² 🚗 1 🏠 D

UDINE ZONA CENTRO - APPARTAMENTO



Raffinato appartamento di prestigio disposto su due livelli, situato all'ultimo piano di un contesto residenziale a pochi passi dal centro città. Completamente ristrutturato nel 2020 con finiture di alto livello e grande attenzione ai dettagli, l'immobile coniuga perfettamente design contemporaneo, comfort ed eleganza. La residenza offre ambienti luminosi e armoniosi, con ampia zona living, cucina moderna, tre camere da letto e spazi sapientemente distribuiti per garantire funzionalità e privacy.

Fiore all'occhiello della proprietà è la splendida terrazza, ideale per momenti di relax e convivialità, con piacevoli affacci e massima riservatezza. Cantina e doppio garage.

Classe D.

L'atmosfera esclusiva, le finiture ricercate e la posizione strategica rendono questa soluzione ideale per chi desidera vivere in un ambiente moderno, signorile e pronto da abitare.

m² 180 m² 🚗 3 🚗 3 🏠 doppio 🏠 D

VIA ARGENTINA

A soli 10 minuti dal centro, in zona tranquilla e servita.. Inserito in un complesso degli anni '80, con ascensore, offre accesso a un meraviglioso parco comunale.. Tricamere biservizi di mq 110 composto da ingresso, cucina con terrazzo circolare che regala una vista incantevole sul parco, soggiorno spazioso anch'esso dotato di terrazzo, due camere intermedie e a una camera matrimoniale con bagno privato con doccia, un secondo bagno finestrato con vasca, cantina e posto auto coperto. L'appartamento è in buono stato, riscaldamento con contocalorie e impianto di climatizzazione.. **€ 165.000 con parziale arredo!!!**

🏠 110 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🌿 In def.

UDINE - VIA TREPPO/VIA PETRARCA

Vista Teatro.. luminosissimo appartamento, al sesto piano con ascensore con una vista panoramica... tricamere + studio biservizi mq 237.. Ingresso, ampio salone mq 50 con pavimento in seminato di Zavagno con terrazzino vista Teatro, tre spaziose camere da letto, studio arredato /camera ospiti, cucina abitabile arredata con veranda, doppi servizi finestrati. Ripostiglio, soffitta, cantina e garage. Classe E.

🏠 237 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 1 🌿 E

VIA AQUILEIA

Sfizioso appartamento al terzo piano, progettato dall'Architetto Avon. Atrio, ampio e luminoso soggiorno, sala da pranzo con vista sulla cucina, corridoio notte, bagno finestrato, spaziosa camera matrimoniale con terrazzino (mq 120) + soffitta, zona lavanderia e terrazzino condominiale. Riscaldamento autonomo.

€ 180.000!!!

🏠 120 m² 🚗 1 🚿 1

POZZUOLO DEL FRIULI

Ristrutturato bicamere di ampia metratura (mq 100)..

Ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina pranzo abitabile, 2 camere spaziose, bagno finestrato, terrazzone + ampia soffitta sovrastante (mq 75) con possibilità di collegamento all'appartamento.

Cantina mq 32, posto auto e giardinetto esclusivo...

Imp. clima, cappotto interno ed esterno.

€ 185.000!!!

🏠 100 m² 🚗 2 🚿 1 🚗 1 🌿 In def.

VIA MORO

Negozi vetrinato /ufficio open space con antibagno/bagno mq 45. **€ 600!!!**

VIA MARTIGNACCO/ZONA PALAMOSTRE

Negozi vetrinato composto da due ampi vani, servizio + scantinato e piccolo scoperto ideale per posto auto (mq 80)

€ 64.000 - in locazione € 600!!!

LARGO DEL PECILE

Al piano interrato garage con basculante..

€ 140 mensili!!!

PASIAN DI PRATO

Al secondo ed ultimo piano arredato tricamere biservizi - terrazzone mq 100.. soggiorno ampio, cantina e garage, riscaldamento autonomo. **€ 1.000 mese**



UDINE - VIA CUSSIGNACCO

€ 165.000

In contesto condominiale signorile, BICAMERE di 115 MQ (realizzazione dell'impresa ing. Cossio nel 1984) posto al primo piano con ascensore compreso di cantina e comodo garage al piano interrato. L'appartamento si compone di atrio d'ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile servita da comoda terrazza verandata, disimpegno alla zona notte, camera matrimoniale, camera singola, due bagni finestrati di cui uno con vasca ed uno con doccia, ripostiglio. OSSERVAZIONI: contesto condominiale signorile e molto curato, climatizzazione, porta blindata, riscaldamento centralizzato con termovalvole e contacalorie, comodo garage, finiture dell'epoca di costruzione. Rif. 472

m² 115 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 1 📈 D



UDINE - VIA GEMONA

€ 360.000



Appartamento TRI/QUADRICAMERE primo ingresso di 135 mq, piano terra rialzato così disposto: cucina separata ed abitabile, veranda con zona lavanderia, soggiorno, disimpegno notte, bagno finestrato, due camere matrimoniali (una con bagno padronale) e un'ampia singola. Nel piano interrato cantina ed al piano terra garage. L'appartamento è appena stato oggetto di una ristrutturazione radicale, è stata predisposta la cucina anche in soggiorno in modo tale da poter comodamente ricavare un tricamere + studio. Arredo bagni e climatizzatore canalizzato già installati. Classe A. Posti auto disponibili! Rif. rc380

m² 165 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 A



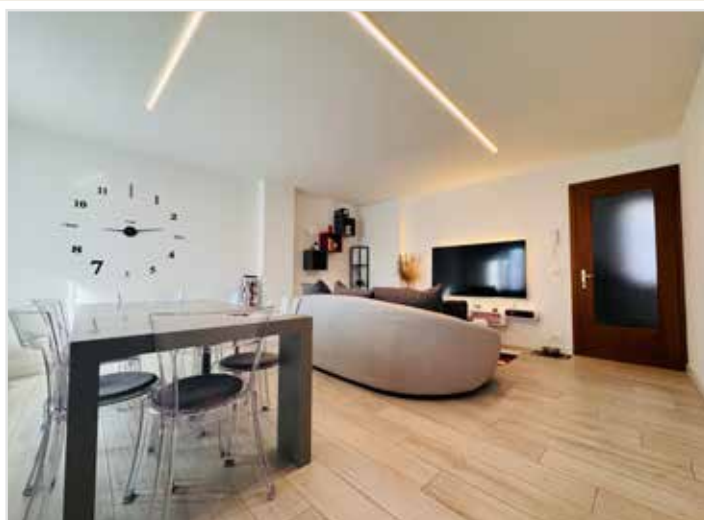
UDINE - A DUE PASSI DALL'OSPEDALE

€ 250.000



Ampio APPARTAMENTO PLURICAMERE recentemente ristrutturato posto al primo ed ultimo piano con ascensore così composto: ingresso con cucina attrezzata e zona pranzo, tre camere doppie, due singole, due bagni con doccia, due terrazze ed un ripostiglio. Nel piano interrato cantina. Ogni camera è climatizzata, completamente arredata e dotata di lavandino privato. L'appartamento è la soluzione ideale per chi cerca un investimento sicuro con 8 posti letto in una delle zone più richieste di Udine. Classe energetica C. Rif. rc463

m² 120 m² 🚗 5 🚿 2 🏠 1 📈 C



UDINE - VIA SUPERIORE

€ 398.000

In contesto centrale e tranquillissimo, ampia CASA SEMI-INDIPENDENTE su più piani con scoperto. Primo piano: ampio soggiorno con terrazza abitabile e bagno finestrato con doccia. Piano secondo: zona giorno con cucina a vista, ripostiglio, bagno finestrato con vasca e due camere matrimoniali con ripostiglio. Piano terra: lavanderia. Piano interrato: due ampie stanze da poter adibire a taverna, sala hobby o palestra. Un posto auto coperto e lo scoperto di pertinenza con zona barbecue. La costruzione è degli anni '90, ma dal 2019 sono state apportate varie migliorie: sono state trattate le travi a vista, rifatto il bagno del primo piano e sostituiti i pavimenti. Parte dell'arredo incluso nel prezzo. Rif. rc461

190 m² 🚗 2 🚿 2 🌳 1 🚗 1 🏡 E



TRICESIMO - FRAZ. ADORGNANO

€ 275.000



In tranquillissima zona residenziale a due passi da tutti i servizi ampia VILLA A SCHIERA DI TESTA CON 400MQ DI GIARDINO. Piano terra: ingresso, cucina separata ed abitabile, soggiorno con caminetto e bagno finestrato con doccia. Piano primo: due camere matrimoniali, una singola, terrazza e bagno finestrato con vasca idromassaggio. Piano interrato: centrale termica con caldaia a metano, taverna con caminetto, cantina e garage. Completano la proprietà una soffitta, un ampio porticato esterno con zona barbecue e un doppio accesso carraio. Nessuna spesa condominiale, climatizzata, cappotto lato nord e fotovoltaico. Classe en. in definizione. Rif. 471

180 m² 🚗 3 🚿 2 🌳 400 m² 🏠 1 🏡 In def.



OVARO - FRAZ. MIONE

€ 440.000



Attaccata alla nota "casa dalle 100 finestre" (Palazzo Micoli Toscano), splendida SOLUZIONE INDIPENDENTE pari al nuovo completamente ristrutturata con finiture ricercate. L'immobile si sviluppa su 3 piani fuori terra con una metratura complessiva di 300mq. Piano terra: ampio salone di ingresso con foggolar, bagno di servizio con vano caldaia, cucina separata ed abitabile, sala da pranzo, balcone, ripostiglio/lavanderia e camera matrimoniale con bagno privato. Primo piano: ampio disimpegno adibito a studio/zona lettura e due ampie camere matrimoniali anche queste con bagno en suite. Piano secondo: ampia soffitta con altezze abitabili. Scoperto di 400mq. Classe E. Rif. rc389

250 m² 🚗 3 🚿 4 🌳 400 m² 🏡 E



RIVIGNANO € 118.000

Centralissimo miniappartamento termoa autonomo completamente ristrutturato con gusto composto da ingresso, soggiorno/zona pranzo, cucina separata con ripostiglio, bagno finestrato con doccia, ripostiglio e camera matrimoniale... garage. Secondo e ultimo piano. Parziale arredo nel prezzo!!

AFFARE



m² 70 m² 1 1 1 In def.



INTERNI VIALE VENEZIA € 230.000

All'ultimo pino di piccola palazzina di sole 6 unità elegante tricamere termoa autonomo (possibilità 4 camere) su due livelli con cucina separata arredata, salone, due bagni, lavanderia, tre camere e quattro terrazze (due molto ampie). Finiture curate extracapitolato (bagno in travertino, pavimenti in parquet, porte in legno massiccio, arredi su misura, tende da sole). Grande cantina e comodo garage. Caratteristiche principali: posizione molto tranquilla ed immobile luminoso.



m² 189 m² 3 2 1 In def.



VIALE TRIESTE INTERNI € 138.000

OTTIMA OCCASIONE!! Bicamere con giardino al piano terra di palazzina in ottimo stato, termoa autonomo, composto da soggiorno, cucina separata, due camere, bagno finestrato, veranda e ripostiglio.... Posto auto coperto.



NOVITÀ

m² 70 m² 2 1 1 In def.



S. DANIELE DEL FRIULI € 249.000 trattabili

Soleggiata villa singola, su unico piano dalle ampie metrature oltre a tutto il piano seminterrato con garage ed alla soffitta... grande giardino piantumato. La proprietà è situata in una delle zone più richieste di San Daniele del Friuli, prossima a tutti i servizi ma prettamente residenziale.



m² 198 m² 3 1 1 In def.



GRADO PINETA € 179.000

Immerso nel verde della pineta bicamere all'ultimo piano di trifamiliare, a pochi passi dalla spiaggia, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura con splendida terrazza, due camere e bagno finestrato. L'immobile è dotato di stufa a pellet ed aria condizionata con pompa di calore. redo climatizzatore e stufa a pellet compresi nel prezzo.



m² 65 m² 🛏 2 🚿 1 🏡 In def.

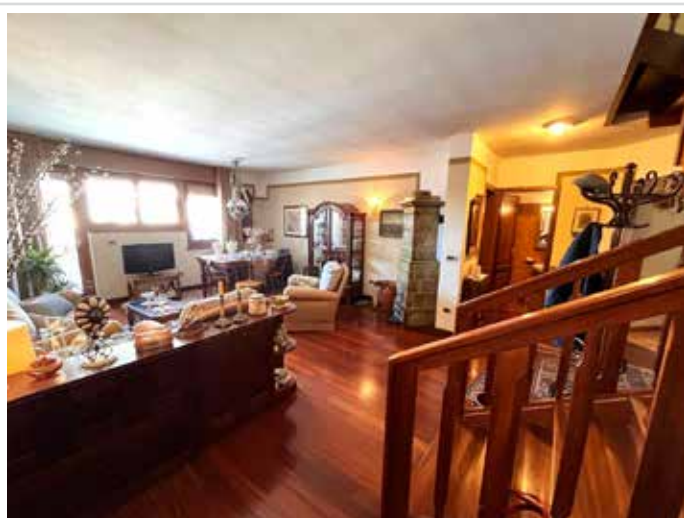


RAVASCLETTO - PIÙ UNITÀ € 228.000

Complesso residenziale in zona ottimamente esposta, sviluppato su di un'area quasi pianeggiante. Al piano terra unità composta da cucina, soggiorno, bagno e due camere. autorimessa; sempre al piano terra troviamo uno spazio al grezzo utile per formare un'ulteriore unità abitativa. Al primo piano con accesso indipendente un'autorimessa, staccata dal corpo principale, ed un appartamento terrazzato tricamere. Al secondo piano ampio vano-soffitta allo stato grezzo.



m² 226 m² 🛏 5 🚿 2 🚗 2 🌱 In def.



CERVIGNANO DEL FRIULI € 109.500

NUDA PROPRIETA' di un signorile appartamento all'ultimo piano di condominio nel centro cittadino. appartamento su due livelli: ingresso, salone con stube, cucina separata abitabile con arredi in muratura, due terrazze, bagno di servizio e zona notte concepita in modo da essere completa e totalmente indipendente. Al piano superiore con eventuale ingresso indipendente dal vano scale condominiale grande stanza open space, una camera e bagno. Cantina e posto auto coperto.



m² 193 m² 🛏 3 🚿 3 🚗 1 🏡 E



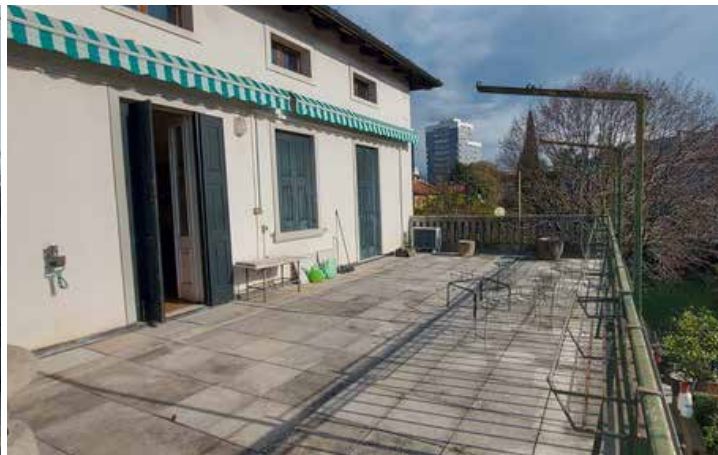
LOCAZIONE

VIA VITTORIO VENETO € 1.200/mese

Grazioso attichetto con posto auto coperto. Appartamento sito al terzo ed ultimo piano composto da ingresso, soggiorno/cucina, terrazzino, disimpegno notte, bagno e camera; cantina e comodo posto auto coperto. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato con finiture ricercate di ottimo gusto. Si richiedono referenze.



m² - m² 🛏 1 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



VIA PORDENONE

In villa storica, grande unità di 210 mq. oltre a terrazzo di 50 mq. più sottotetto abitabile di 200 mq. (possibile 2 unità). Ampio garage.

Un'opportunità unica per chi cerca fascino, luce e prestigio in un contesto davvero meraviglioso.

€ 590.000



VILLA PRIMAVERA

Strepitosa villa indipendente d'architettura, piano unico, salone con caminetto, pranzo, 4 camere, seminterrato con vani accessori, dimensioni perfette e non eccessive, garage per 3 auto, giardino di 1.000 mq. Ottime condizioni!

Luminosità, privacy e bellezza rendono questa abitazione davvero unica.

Maggiori info previa telefonata.



INVESTIMENTI A REDDITO

UDINE: Via Rialto, zona pedonale – una opportunità unica nel suo genere, **intero fabbricato terra/cielo**. Condizioni eccellenti.

UDINE: Centro storico – grande luminoso **negozio multivetrinato**, attualmente occupato. Rendita 8,50%.

UDINE: Zona pedonale – in un contesto elegante e raffinato, cedesi **ampio negozio** attualmente locato. Una occasione davvero unica! Rendita 9%.

TRIESTE: Posizione centrale – **importante operazione immobiliare** – circa 7000 mq. di unità residenziali in blocco unico da restaurare. Informazioni presso ns. uffici.

OCCASIONE IMPERDIBILE | CESSIONE RISTORANTE A UDINE



Disponibile alla cessione rinomata attività di ristorazione situata nel pieno centro storico di Udine, zona pedonale. Posizione premium, elevata visibilità e flusso costante di visitatori tutto l'anno. Anzianità trentennale.

PUNTI DI FORZA:

- Locale storico, finemente ristrutturato
- Sala interna accattivante e accogliente + grande area esterna ideale per la buona stagione perfettamente attrezzata.
- Cucina completa di attrezzature professionali
- Impianti a norma e operatività immediata
- Ottima reputazione e clientela fidelizzata

OPPORTUNITÀ:

Attività pronta per essere gestita senza ulteriori investimenti.

Contatti e trattativa riservata. Informazioni su richiesta.



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.



BALDASSERIA MEDIA

Bellissima posizione per questo lotto edificabile di circa 1.900 mq con indice di 1,2 MC/MQ. con h. Max 9,5 metri. Contesto davvero ideale, immerso nel verde ma contemporaneamente vicino a tutti i servizi della zona quali scuole, autobus, supermercati etc.

OCCASIONE € 215.000



UDINE | PALAMOSTRE (ADIAC.)

ULTIMA UNITÀ - All'interno di un fabbricato novecentesco, proponiamo un tricamere luminosissimo di 150 mq oltre a un giardino privato. Composto da atrio, cucina e salone a vista con uscita sul verde privato, bagno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, 2 camere, bagno, stanza lavanderia. Due posti auto scoperti. Classe energetica A3.

€ 450.000 con € 65.000 di detrazioni fiscali in 10 anni.



m² 180 m² 2 2 In def.

RIF. 825

CIVIDALE DEL FRIULI

In recente ristrutturazione nel cuore del centro storico, importante superficie al 1° piano composta da 1 sala di 60 mq affrescata + 2 stanze allo stato grezzo e terrazzo. Ideale come ufficio di rappresentanza oppure come abitazione. Termoautonomo, ascensore, doppio ingresso. Vendita con lavori di ultimazione a carico dell'acquirente!! Possibilità di acquisto autorimessa! Occasione unica!! € 300.000



m² 400 m² 5 1

RIF. 1373

CIVIDALE DEL FRIULI

Antica casa padronale su 3 piani: P.T. ingresso, cucina, soggiorno deposito e locali cantina; P.I° 5 camere, disimpegno, bagno e locali deposito; P.II° soffitta e granaio. Fabbricati accessori di pertinenza quali garage, deposito attrezzi, fienile e tettoia... ampio cortile con giardino di proprietà recintato. Immobile su lotto di circa mq 2600... da ristrutturare!! Opportunità interessante per realizzare più unità abitative!



m² 112 m² 2 2 1

RIF. 1464

CIVIDALE DEL FRIULI

Appartamento con ingresso indipendente su 2 livelli in palazzina di sole 6 unità con 2 camere di generose dimensioni e 2 bagni. Zona giorno con soggiorno e affaccio sulla terrazza, cucina parzialmente a vista, ampia soffitta sfruttabile come ripostiglio. A pochi passi dal centro storico in ottimo contesto residenziale, buono stato di manutenzione, abitabile, pronto da vivere. Garage. € 173.000



m² 200 m² 4 4 1

RIF. 1454

SAN LEONARDO

In frazione di San Leonardo, ampia villa indipendente con 4.000 mq di giardino. Quattro camere, quattro bagni, spaziosa zona giorno, taverna e garage di 60 mq. Ottime condizioni. Libera da subito. € 259.000



m² 400 m² 3.000 m²

RIF. 1084

CIVIDALE DEL FRIULI

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 130 m² 2 2 F

RIF. 1456

CIVIDALE DEL FRIULI

Villetta indipendente disposta su 2 piani più scantinato. Bicamere biservizi con garage e giardino di proprietà.

€ 175.000 trattabili



m² 230 m² 4 2 1

RIF. 1421

ATTIMIS

In bifamiliare appartamento al 1° piano su 2 livelli così di-sposto: disimpegno, cucina abitabile, bagno, camera, sa-lotto con caminetto e sala da pranzo; II° piano 3 ampie ca-mere da letto, bagno, c.t. e disimpegno notte. Al piano terra garage con cantina interrata più legnaia ed orto di 150 mq oltre al cortile di manovra. Finiture anni '80, ottimi spazi abitativi e locali accessori! Libera e disponibile!! € 108.000



m² 200 m² 3 1 In def.

RIF. 1394

PREPOTTO

In particolare borgo storico, abitazione accostata su di un lato su 2 piani più soffitta. P.Terra cucina, c.t. ripostiglio, soggiorno ed altra stanza; I°P. 3 camere, bagno e terrazza; II°P. soffitta. Cortile di proprietà recintato. Finiture dell'e-poca, alcuni lavori di ammodernamento. In corpo staccato fabbricato in pietra su 2 livelli uso taverna/cantina o depen-dance. Si vende in blocco!! Occasione!! € 90.000



Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



FELETTO UMBERTO NUOVA REALIZZAZIONE

Nel cuore di un contesto riservato e prettamente residenziale a Feletto Umberto, sorge un nuovo ed esclusivo progetto edilizio. Un complesso moderno di sole 9 unità abitative, distribuite su due scale e sviluppate su tre piani fuori terra, pensato per offrire il massimo del comfort e della privacy.

Caratteristiche principali degli appartamenti:

Spazi esterni esclusivi: Splendide e ampie terrazze abitabili da 35 mq oppure, per i piani terra, favolosi giardini privati già completi di pergola installata, la soluzione ideale per pranzare all'aperto comodamente riparati e godersi i momenti di relax.

Pertinenze incluse: Ogni unità è completata da una comoda cantina, un ampio garage e un posto auto di proprietà.

Massima efficienza energetica: Edifici certificati in Classe A4 secondo il rigido protocollo CasaClima, garanzia di altissimo isolamento termico e acustico, con un drastico abbattimento dei consumi in bolletta.

Tecnologia all'avanguardia: Dotazioni, impianti e comfort edilizi di ultimissima generazione.

Classe Energetica "A4"

Personalizzazione e Interior Design su misura

Il progetto mette al centro il cliente: avrai la totale possibilità di personalizzare il layout interno e le finiture del tuo appartamento. Inoltre, l'impresa mette a disposizione un architetto dedicato per sviluppare un progetto d'arredo su misura, cucito esattamente sulle tue esigenze. Dettagli economici e consegne:

✓ **Prezzi:** A partire da € 355.000 (chiavi in mano)

✓ **Consegna prevista:** Primavera 2027

Per maggiori informazioni e per visionare i progetti dettagliati, si riceve in sede previo appuntamento telefonico.



da 88 m²



2/3



2



1



1



A4



UDINE - PIAZZA I MAGGIO CASA INDIPENDENTE

Esclusiva casa indipendente UNICA NEL SUO GENERE e totalmente ristrutturata nel 2023. L'abitazione dimora fonde domotica e finiture di pregio come seminato e legno su tre livelli collegati da una scala in pietra recuperata. Gli spazi includono una zona giorno con caminetto, cinque camere, tre bagni e una mansarda con travi a vista originali. Completano la proprietà una terrazza panoramica, uno scoperto privato e un garage doppio con ricarica elettrica. Climatizzata.

Trattativa riservata – Classe Energetica “A2”

 334 m²
 5
 3
 doppio

 A2



CAMPOFORMIDO VILLA INDIPENDENTE

In strada privata, spettacolare VILLA INDIPENDENTE, situata in una zona residenziale strategica a ridosso delle scuole. Di recente costruzione, mantenuta in condizioni impeccabile e distribuita in 232 mq.: interni ampi con tre camere, quattro bagni, ampia TAVERNA e stube, completati da fotovoltaico con accumulo e sistemi tecnologici moderni.

Due posti auto coperti.

Giardino piantumato di 2000 mq.

€ 470.000 – Classe energetica ‘E’

 232 m²
 3
 4
 2

 E

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



FELETTO UMBERTO TRICAMERE BISERVIZI

RAFFINATO APPARTAMENTO al piano terra con ampio giardino privato a "L" e porticato. L'immobile dispone di una luminosa zona giorno con cucina abitabile, tre camere da letto con accesso all'esterno e due bagni. Dotato di tecnologie moderne (climatizzazione, allarme, VMC) e parzialmente arredato, include comoda lavanderia, cantina e autorimessa. Situato in un contesto residenziale di prestigio, è ideale per famiglie.

€ 445.000 - Classe energetica "A4"

m² 139 m² 3 2 1 A4



UDINE - TRICAMERE AL PIANO TERRA PRIMO INGRESSO

In un esclusivo contesto residenziale, in zona servita, NUOVO e bellissimo appartamento al piano terra di totali 120 mq, luminosa zona giorno, tre camere da letto e doppi servizi. Una soluzione indipendente e ad altissimo risparmio energetico, perfetta per chi cerca comfort, modernità e spazi per la famiglia. Giardino di proprietà esclusiva. Garage doppio.

€ 430.000 - Classe Energetica "A4"



DIGNANO - AMPIA PROPRIETA' PREZZO RIBASSATO!

In posizione comoda e riservata, interessante soluzione immobiliare di ampia metratura con accesso indipendente da corte privata, ideale per famiglie numerose, professionisti, o per chi desidera un'abitazione con spazi accessori da personalizzare. QUADRICAMERE, BISERVIZI. Corte interna esclusiva. Abitabile da subito, ma con margine di personalizzazione.

€ 105.000 - Classe energetica in definizione

m² 120 m² 3 2 doppio A4

m² 255 m² 4 2 1 In def.



VIA MORSANO

€ 177.000

Interessante bicamere di 85 mq sito al quarto piano di palazzina di 5 piani. Appartamento composto da ingresso, zona living, pranzo e cucina open space con splendida terrazza coperta di 25 mq, una matrimoniale, una singola, bagno con vasca e altra terrazza panoramica. Completano la proprietà cantina e garage comodo all'americana.

🚗 2 🚿 1 🏠 1 📈 In def.



REMANZACCO

€ 485.000

Importante villa degli anni '90 su lotto di 800 mq con ottima esposizione ad est. Si presenta in ottimo stato, su due livelli fuori terra ed un piano interrato. Piano interrato composto da stanza pluriuso, lavanderia, centrale termica e bellissima taverna arredata con cucina. Al piano terra ampio soggiorno con doppia altezza e caminetto, cucina abitabile, uno studio e bagno con doccia. Al primo piano soppalco a vista sulla zona giorno, un seconda zona living, tre camere di cui una con bagno patronale ed un altro bagno.

🏠 360 m² 🚗 3 🚿 3 🌳 📈 In def.

OCCASIONE DEL MESE



VIA CUSSIGNACCO

€ 250.000

Interessante trilocale 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...

🏠 140 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 In def.



ATTICO ZONA PEDONALE

INFO IN AGENZIA

In piccolissima palazzina in fase di ultimazione vendesi intrigante attico di 130 mq circa con ascensore diretto in casa, riscaldamento e raffrescamento a pavimento, particolare zona living con uscita su bella terrazza intima, soppalco a vista sulla zona living, due camere da letto, cabina armadio, due bagni... un gioiello. Possibilità di acquisto garage a parte.

🏠 125 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 a parte 📈 A



UDINE – VIA BIRAGO

€ 620.000

Interessante casa indipendente in vendita a Udine nel complesso residenziale denominato "Residence Mimosa" progettata nei primi anni '80 su progettazione dell'Arch. Mangani uno dei più illustri interpreti dell'architettura moderna del FVG. La villa è caratterizzata da una disposizione interna a piani sfalsati che rendono davvero piacevole la zona living con doppia uscita sul patio esterno. Tutta la zona giorno è dominata da una grande vetrata che dona davvero una luce meravigliosa a tutto il piano terra e un caminetto centrale in sasso. La villa è così composta: disimpegno di ingresso d'altri tempi con meravigliosa zona giorno e zona pranzo, cucina abitabile con affaccio sul giardino di proprietà, due camere matrimoniali e due bagni al piano. Piano superiore parzialmente mansardato con seconda zona living, un bagno e una camera matrimoniale. Al piano interrato taverna con cucina, bagno lavanderia, centrale termica ed un garage di 50 mq.

🚗 3 🚿 4 🏠 50 m² 📈 In def.

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

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



FELETTU UMBERTO

€ 289.000

Esclusivo attico su due livelli di 170 mq su due livelli alla francese in palazzina ristrutturata nel 2018. Al primo livello la zona notte con tre camere, 1 bagno e una grande scala su misura che porta alla zona giorno, con ampio soggiorno di 54 m², una cucina moderna e funzionale con incantevole terrazzo. Al piano troviamo un bagno con doccia con zona dedicata alla lavatrice. Posizione strategica, a pochi passi dal parco e a pochi minuti da tutti i servizi. Appartamento completamente autonomo e senza spese condominiali.

m² 170 m² 🛏 3 🚿 2 🏡 In def.



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.

m² 80 m² 🛏 1 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



CAMPOROSSO

€ 399.000

In piccolo e delizioso contesto, vendesi curatissimo bicamere con ingresso, soggiorno e cucina a vista, splendida stufa a maiolica, due belle terrazze abitabili con splendida vista sulla pista di Prampero, una camera matrimoniale e bagno. Al piano superiore, bellissimo soppalco a vista, con seconda camera, uno studio e terza terrazza della casa. Cantina ed un grande posto auto coperto.

🛏 2 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



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



VIA MARGHERA

€ 530.000

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



 386 m²  3  E

UDINE CENTRALE, LUMINOSISSIMO UFFICIO DI MQ 380 CIRCA

€ 530.000

Rif. BO918 – Udine centrale, zona Piazzale XXVI Luglio al piano primo di un palazzo anni '60, proponiamo la vendita di un luminosissimo ufficio di mq 380 circa, composto da 12 locali e tre bagni, trasformabile in abitazioni.

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali, necessita di una ristrutturazione a seconda delle necessità del cliente. Impianti elettrico e idraulico da rifare, infissi vetro singolo. No posto auto no garage.

Riscaldamento centralizzato. Le informazioni, le immagini e le planimetrie contenute nel presente annuncio hanno carattere meramente illustrativo e non costituiscono, né possono essere interpretate come, elementi vincolanti o determinanti ai fini della conclusione di eventuali contratti, né per la definizione del loro contenuto.

Eventuali trattative e accordi saranno regolati esclusivamente da specifici atti formali successivamente sottoscritti tra le parti.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!

NUOVO CANTIERE DISPONIBILITÀ DI BICAMERE E TRICAMERE AL PRIMO E SECONDO PIANO!



 130 m²
  3
  2
  doppio
  A4

UDINE VIA MONTE FESTA NUOVA PALAZZINA CON 8 UNITÀ

DA € 415.000

Rif. CO2579 – Udine, via Monte Festa, “Residenza Gabry” complesso in fase di realizzazione composto da sole 8 unità immobiliari. Gli appartamenti si sviluppano tra il primo e secondo piano, al piano terra troviamo i garage (tutti doppi) e le cantine. Il trilocale al primo piano disposto con ingresso con comodo ripostiglio, soggiorno con uscita su ampia terrazza abitabile, cucina separata dalla quale si accede al medesimo terrazzo. La zona notte è composta da tre camere, due delle quali con uscita su terrazzo, due bagni finestrati. A completare un garage doppio e una cantina al piano terra. Spazi comuni curati nel minimo dettaglio, massimo confort ed elevato standard costruttivo.

Impianto di riscaldamento a pavimento centralizzato con pompa e impianto fotovoltaico, ventilazione meccanica controllata, ascensore, predisposizione allarme, basculanti motorizzati. Fotovoltaico dedicato per ogni unità immobiliare oltre a quello condominiale, pannello solare con accumulo, predisposizione per ricarica auto elettrica nei garage, gestione da remoto di tapparelle, pred. clima, e allarme, VMC e altro ancora. Possibilità di personalizzazione.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!!



 261 m²
  1
  2
  200 m²
  1
  In def.

UDINE - VILLA A SCHIERA

€ 315.000

Rif. CI223/Pe – Proponiamo la vendita di un vero e proprio rifugio accogliente e ricco di atmosfera: villa a schiera in via Brasile, con affaccio diretto ed esclusivo su un meraviglioso parco pubblico, polmone verde ideale per il gioco dei bambini o una passeggiata rilassante. Edificata negli anni '70 con una qualità costruttiva d'altri tempi e una piacevole impronta di "gusto british", la casa è stata mantenuta in modo impeccabile. La villa si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre ad un funzionale piano scantinato. L'ingresso è preceduto da un comodo sottoporticato, ideale come ricovero per l'auto. All'interno veniamo accolti dalla suggestiva zona giorno con la cucina abitabile e uscita su un giardinetto, il bagno di servizio e il soggiorno: un ambiente caldo e luminoso con accesso diretto al giardino privato confinante direttamente al parco.

Il primo piano, con quattro camere ed il bagno è uno spazio ideale anche per famiglie numerose. Il piano sottotetto è un vero gioiello, con boiserie e librerie in legno su misura che creano un ambiente intimo e suggestivo, grazie anche alle finestre che incorniciano il parco; ambiente perfetto per un'area hobby, uno studio, una sala lettura o uno spazio relax introvabili. Il piano scantinato è perfetto come zona lavanderia, cantina, deposito.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



 338 m²
  4
  2
  786 m²
  In def.

GEMONA DEL FRIULI, INDIPENDENTE CON AMPI SPAZI E SPLENDIDO GIARDINO

€ 275.000

Rif. VI474 – Ampia casa indipendente con giardino privato: spazio, comfort e infinite possibilità. Ci sono case che raccontano una storia e altre che sono pronte ad accogliere la tua. Varcando il portico d'ingresso si viene accolti da un cortile privato che regala privacy e praticità. Al piano terra troviamo una cucina abitabile, un luminoso soggiorno, una camera, un bagno, un ripostiglio e i locali di servizio, oltre all'accesso carraio. Il primo piano offre una seconda cucina, un ampio soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un pogggiolo, una terrazza e una spaziosa soffitta.

All'esterno, il terreno di pertinenza di 786 mq rappresenta un autentico valore aggiunto: il luogo perfetto per far giocare i bambini, coltivare un giardino, creare un'area relax o semplicemente vivere il verde ogni giorno.

Un immobile solido e ben mantenuto degli anni '30, la casa è stata ampliata nel 1970 con la realizzazione del portico e successivamente sottoposta a ristrutturazione antisismica nel 1983/1984. Dispone inoltre di pannelli solari, caldaia a gasolio installata nel 2014, serramenti in legno ed è in buono stato generale.



Scopri

più informazioni
e tante altre
occasioni!



 75 m²
  2
  1
  In def.

UDINE € 199.000

In via Pirano, in una zona residenziale tranquilla e ben servita di Udine, proponiamo un accogliente appartamento pronto da abitare. L'ingresso si apre sulla luminosa zona giorno open space, dove soggiorno e cucina convivono in un ambiente moderno e pratico, con cucina appena installata e completamente nuova. Zona notte con spaziosa camera matrimoniale e una seconda stanza versatile. Il bagno è funzionale e ben distribuito, mentre la presenza di due terrazze offre uno sfogo esterno molto utile.

Completa la proprietà una comoda cantina esterna.

Posto auto a parte. Rif. RH431



 151 m²
  2
  1
  D
  1
  1
  1
  D

UDINE € 279.000

In una splendida villa d'epoca finemente restaurata, di sole due unità (entrambe in vendita) proponiamo un raffinato appartamento al piano terra che si compone di un ampio doppio soggiorno, cucina separata, sala da pranzo e due camere, oltre a un bagno. Uno splendido giardino di oltre 500 mq, perfetto per momenti di relax e per godersi la quiete che circonda la villa, oltre a comodi spazi esterni che impreziosiscono ulteriormente questa soluzione abitativa.

Possibilità di acquistare l'intera villa. La proprietà è arricchita da un deposito di 70mq su due livelli che era utilizzato dal pittore Collavini per la creazione delle sue opere. Rif. RH390-a



 83 m²
  2
  1
  D

TARCENTO € 175.000

Nel centro storico di Tarcento, affacciato sulla piazza principale proponiamo un raffinato appartamento recentemente ristrutturato, al secondo piano (su tre) di un prestigioso palazzo storico. L'ingresso accoglie in una zona living moderna e curata, collegata a una cucina a vista con penisola. La zona notte comprende due camere matrimoniali. L'appartamento viene proposto semiarredato. Riscaldamento autonomo, aria condizionata e stufa a pellet, soluzioni che assicurano benessere in ogni stagione. Spese condominiali contenute, pari a circa € 750 annui, comprensive del consumo dell'acqua.

Rif. RH430



 180 m²
  3
  3
  E
  1
  1
  E

UDINE € 305.000

In via Nodari, proponiamo un ampio appartamento al primo piano di una soluzione bifamiliare in tranquilla zona residenziale. L'immobile è composto da un luminoso soggiorno con camino, una cucina separata abitabile, tre camere, due bagni e tre splendide terrazze. Si presenta in ottime condizioni grazie alla costante manutenzione. La proprietà è completata da un solaio accessibile ad uso deposito e da un intero piano seminterrato che comprende una grande taverna con camino, un locale lavanderia con doccia e un ulteriore spazio adibito a deposito. Garage singolo, un posto auto esterno e un ampio giardino privato di circa 400 mq. Rif. RH420





 120 m²
 3
  1
  1
  1
  In def.

UDINE € 185.000

Casa indipendente in posizione tranquilla, ideale per chi cerca privacy e comfort senza rinunciare alla comodità dei servizi. Si sviluppa su due livelli: al piano terra l'ingresso, un luminoso soggiorno, una cucina abitabile e un pratico ripostiglio. Al piano superiore la zona notte composta da tre camere, matrimoniale, doppia e singola, oltre a un bagno e un ulteriore ripostiglio. Un posto auto e uno spazio esterno comune. La casa è dotata di vuoto sanitario, caratteristica che garantisce l'assenza di problemi di umidità, e sono stati recentemente sostituiti gli infissi, migliorando comfort ed efficienza energetica. Rif. RH426



 87 m²
 2
  1
  1
  1
  In def.

LIGNANO SABBIAADORO € 390.000

Immersa nella tranquillità della pineta, proponiamo una splendida abitazione indipendente completamente ristrutturata. Il vero cuore della proprietà è la spettacolare vetrata di oltre 30 mq, completamente apribile e perfettamente integrata con il giardino. L'abitazione libera su tre lati si sviluppa su un unico livello e offre una luminosa zona giorno con cucina a vista e pratico bancone snack, la zona notte comprende una camera matrimoniale, una seconda camera e un bagno finestrato. Piacevole giardino di circa 200 mq, circondato dal verde e dalla privacy della pineta, oltre a un comodo posto auto interno alla proprietà. Rif. RH427



 215 m²
 3
  3
  1
  doppio
  1
  In def.

POZZUOLO DEL FRIULI € 469.000

Interessante proprietà circondata da un giardino piantumato e curato, si distingue per gli ampi spazi e la versatilità degli ambienti. L'immobile, di recentissima ristrutturazione, dispone di un doppio ingresso, dal primo si accede a un accogliente soggiorno con zona pranzo e area relax con divano, un bagno di servizio finestrato e una cucina. Al piano superiore tre camere: una spaziosa matrimoniale con terrazzino privato, una camera doppia e una singola, entrambe di dimensioni confortevoli, un bagno. Il secondo ingresso conduce a un ampio ambiente con travi a vista, da qui si accede nuovamente alla cucina e a un secondo salottino. Al piano superiore uno studio. Doppio garage. Rif. RH417



 387 m²
 6
  4
  doppio
  In def.

GRADO

Nel punto più strategico e ricercato di Grado, tra il porto e il centro cittadino, sorge questo prestigioso palazzo indipendente che si sviluppa su più livelli, tutti con ascensore privato. Al piano terra trovano spazio i locali di servizio, tra cui lavanderia e sala termica, oltre all'accesso diretto al garage doppio. Sullo stesso livello è presente il locale commerciale separato e attualmente locato. Al primo piano una sala da pranzo separata e luminosa ed una spaziosa cucina abitabile con una grande terrazza esterna. Al secondo piano quattro generose camere matrimoniali e due bagni. L'ultimo piano ospita uno scenografico open space con soppalco. Rif. RH432





 780 m² + 242 m² Depandance  6.250 m²  In def.

VILLA PRIULI

Ci sono luoghi che si visitano. E ci sono luoghi che si tramandano.

Villa Priuli appartiene a questa seconda categoria.

Nel cuore del Friuli Venezia Giulia, tra Trieste, il mare Adriatico e le grandi vie di collegamento europee, sorge una dimora storica che racconta oltre tre secoli di storia, cultura e prestigio.

Situata al crocevia delle principali direttrici europee, Villa Priuli è facilmente raggiungibile da Venezia, Lubiana, Vienna, Monaco e Belgrado, trovandosi a soli cinque minuti dall'Aeroporto di Trieste e in prossimità delle più importanti infrastrutture ferroviarie, portuali e autostradali del Nord Adriatico. Nelle immediate vicinanze si trovano inoltre l'Ospedale San Polo di Monfalcone, il Porto di Trieste e i principali collegamenti verso l'Italia, l'Austria, la Slovenia e l'Europa Centrale.

Villa Priuli appartiene a una delle più importanti famiglie patrizie della Serenissima Repubblica di Venezia.

I Priuli possedevano gran parte dei terreni circostanti e rappresentavano un punto di riferimento economico e sociale per l'intera comunità locale. La trasformazione e l'ampliamento della villa proseguirono fino al 1740, conferendole l'aspetto che ancora oggi ne caratterizza l'identità. La facciata, con il suo elegante impianto di matrice veneta, racconta le trasformazioni del tempo. I preziosi cancelli e le grate in ferro battuto testimoniano la qualità artigianale di un'epoca in cui ogni dettaglio era concepito per durare nei secoli.

Oggi Villa Priuli si presenta come un'opportunità irripetibile.

Una dimora storica tutelata, la cui autenticità rappresenta un patrimonio raro, non replicabile e sempre più ricercato nel panorama immobiliare internazionale.

Le dimensioni della proprietà, la posizione strategica e la configurazione degli spazi consentono molteplici destinazioni d'uso.

Un boutique hotel di charme.

Una struttura ricettiva rivolta a una clientela internazionale proveniente dal Nord Europa, dall'Austria, dalla Germania, dai Balcani e dall'Europa Centrale.

Un centro benessere con spa immerso nella quiete del parco.

Una residenza di prestigio, una residenza assistita in grado di offrire servizi di eccellenza grazie alla vicinanza delle principali infrastrutture sanitarie.

Un luogo dove storia, ospitalità, benessere e investimento possono trovare una sintesi unica.

In un mercato in cui gli immobili storici autentici diventano ogni anno più rari, Villa Priuli rappresenta qualcosa di ancora più prezioso.

Non soltanto un edificio.

Non soltanto un investimento.

Ma la possibilità di custodire una storia iniziata oltre trecento anni fa e di scrivere il prossimo capitolo di una delle dimore più affascinanti del Friuli Venezia Giulia.

Villa Priuli.

Dove il passato conserva il suo valore.

E il futuro trova finalmente il luogo giusto per prendere forma.



CASE
da
SO
GNO





MAESTOSA VILLA STORICA A MORUZZO

Panoramica dimora storica del 1600 sapientemente ristrutturata con amore, immersa in un imponente parco alberato.

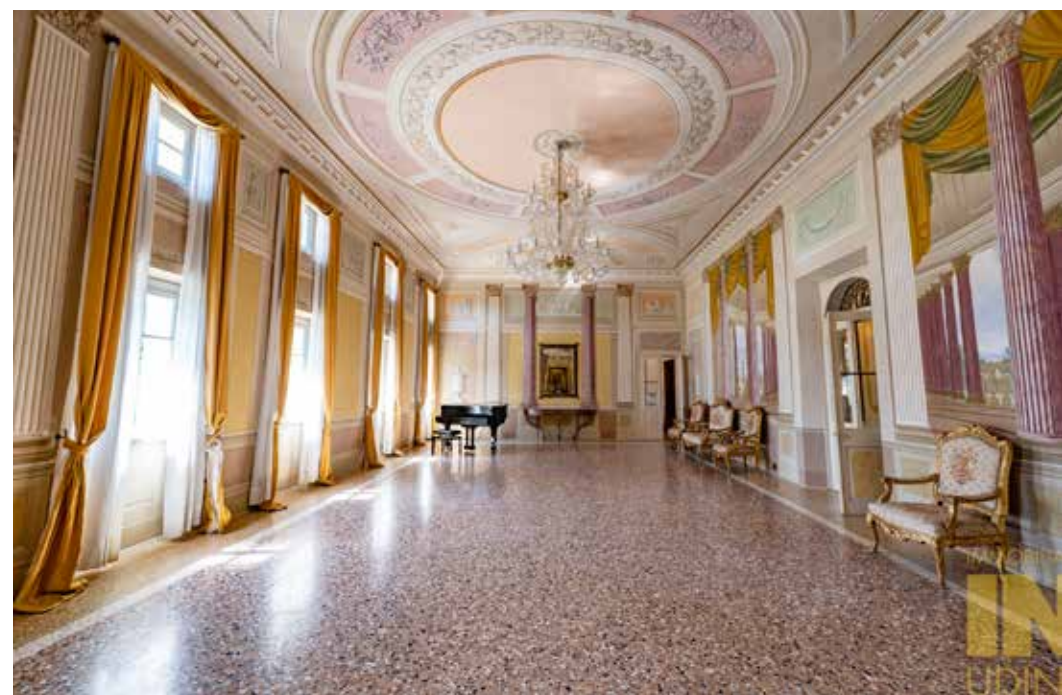


IMMOBIL

IN

LUDIN





m²
1.000 m²

7

6

3



MORUZZO

VILLA DEL 1600
INFO IN AGENZIA

Incantevole dimora del 1600 sapientemente ristrutturata e mantenuta con amore, che unisce lusso e luce radiosa in spazi davvero ampi, impreziositi da importanti saloni. Immersa in un meraviglioso parco alberato, regala viste panoramiche mozzafiato sul Friuli. Un gioiello unico d'infinita eleganza. Oltre all'impeccabile abitazione principale di mq. 1000, la tenuta accoglie anche una serra, dei frutteti ed un meraviglioso giardino all'italiana. Fascino, storicità, esclusività, imponenza, spettacolari e sbalorditivi affacci! Prezzo impegnativo

PER INFORMAZIONI:



Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it





ALTOPIANO DI ASIAGO

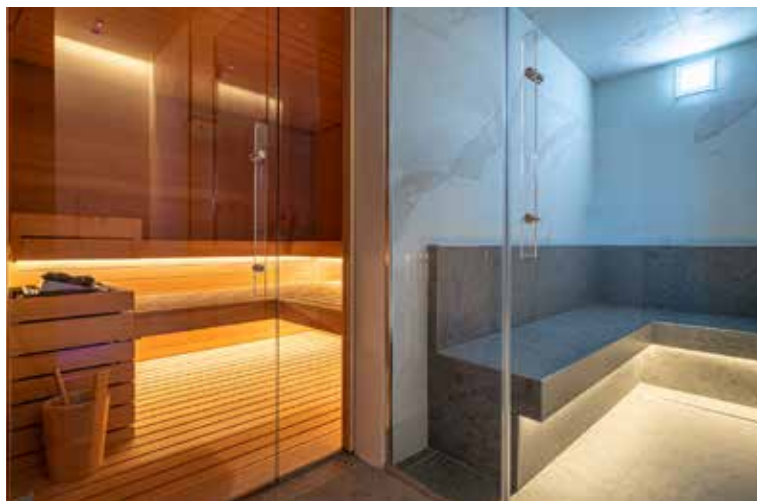
ABITARE LA MONTAGNA CON ELEGANZA
NEL LUSSO DISCRETO
DI UNO CHALET ESCLUSIVO



Ci sono case che non si limitano ad accogliere: sanno rallentare il tempo, trasformare la luce in atmosfera e rendere ogni finestra un quadro naturale. Questo chalet sull'Altopiano di Asiago, nasce proprio con questa vocazione: offrire un'esperienza abitativa rara, sospesa tra eleganza contemporanea, comfort assoluto e una relazione profonda con il paesaggio. Immersa in un contesto verde di straordinaria quiete, la proprietà si apre verso prati, boschi e profili montani, regalando scorci ampi e luminosi in ogni stagione.

L'architettura interpreta il linguaggio alpino con sensibilità moderna: grandi vetrate, tetto a falde, travature a vista, superfici in legno naturale e dettagli materici dialogano con linee pulite, volumi ariosi e soluzioni tecnologiche evolute. La zona living, ampia e scenografica, è il cuore emozionale della dimora: il camino, le boiserie in legno scuro, i pavimenti in essenza naturale e le aperture panoramiche creano un equilibrio





 1.200 m²
 7
  12
  2.373 m²
 149 m²
 A4

ASIAGO

CHALET

INFO IN AGENZIA

raffinato tra calore domestico e design sofisticato. La cucina, contemporanea e conviviale, si integra con la zona pranzo e si affaccia sul verde, trasformando ogni momento quotidiano in un'esperienza da vivere con lentezza. Le ampie vetrate conducono ai deck in legno, alle terrazze e agli spazi outdoor. La presenza di ambienti dedicati alla wellness area, con sauna, bagno turco, doccia e spazi accessori, eleva la dimora a residenza privata dal carattere esclusivo. La zona notte conserva lo stesso registro elegante e silenzioso: camere intime e materiali naturali.

Questa proprietà non è soltanto uno chalet di pregio. È una dimora per chi desidera abitare la montagna con stile internazionale, senza eccessi, in un equilibrio raro tra natura, architettura e benessere.



PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com



La casa su misura per te

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