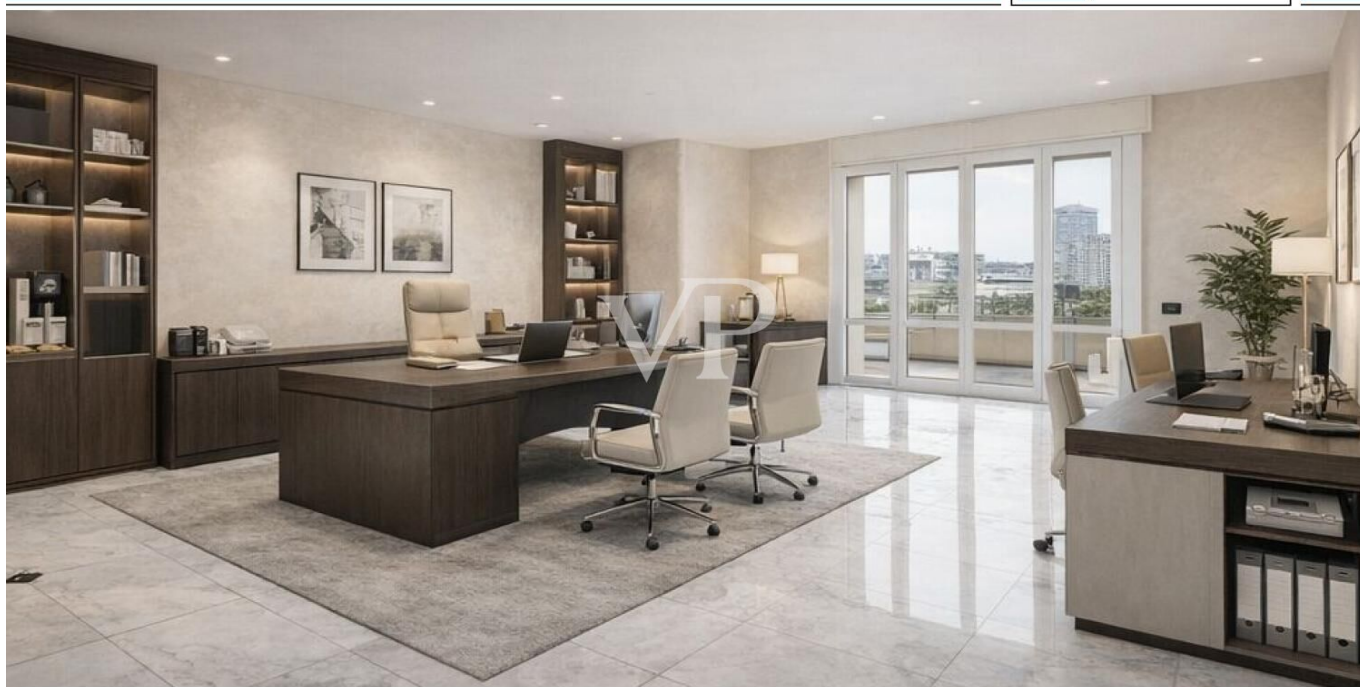


Milano - Loreto

Résidence pouvant servir de bureau de représentation et dotée de trois entrées

CODE DU BIEN: IT262942877



www.von-poll.it

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT262942877
Surface habitable	ca. 125 m ²
Etage	3
Pièces	4
Salles de bains	3
Année de construction	1967

Prix d'achat	698.000 EUR
Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
Commission pour le locataire	Onder voorbehoud van commissie
Surface total	ca. 130 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2034

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	105.23 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La propriété



CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



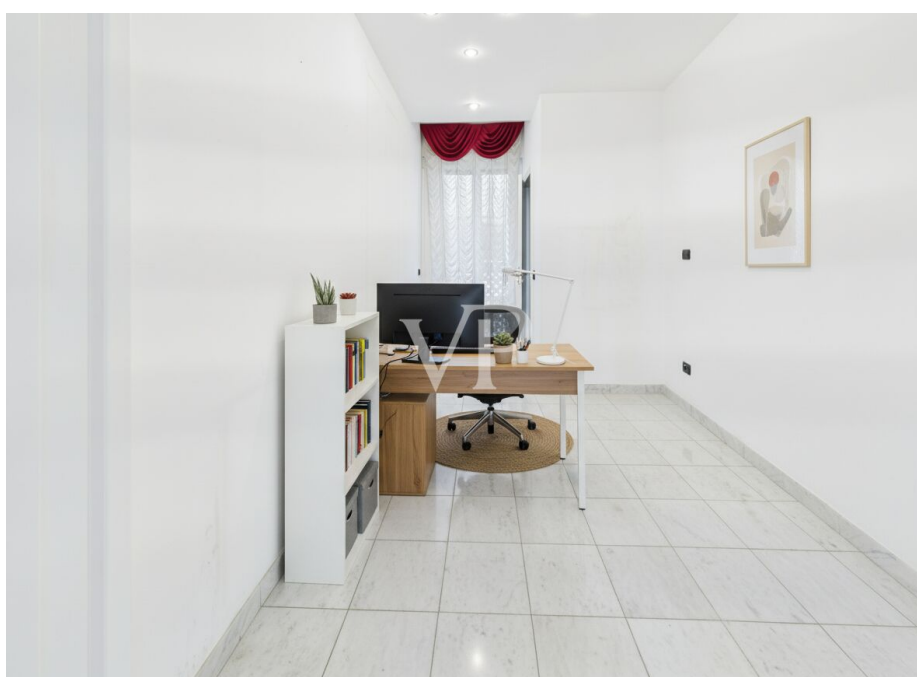
CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La propriété



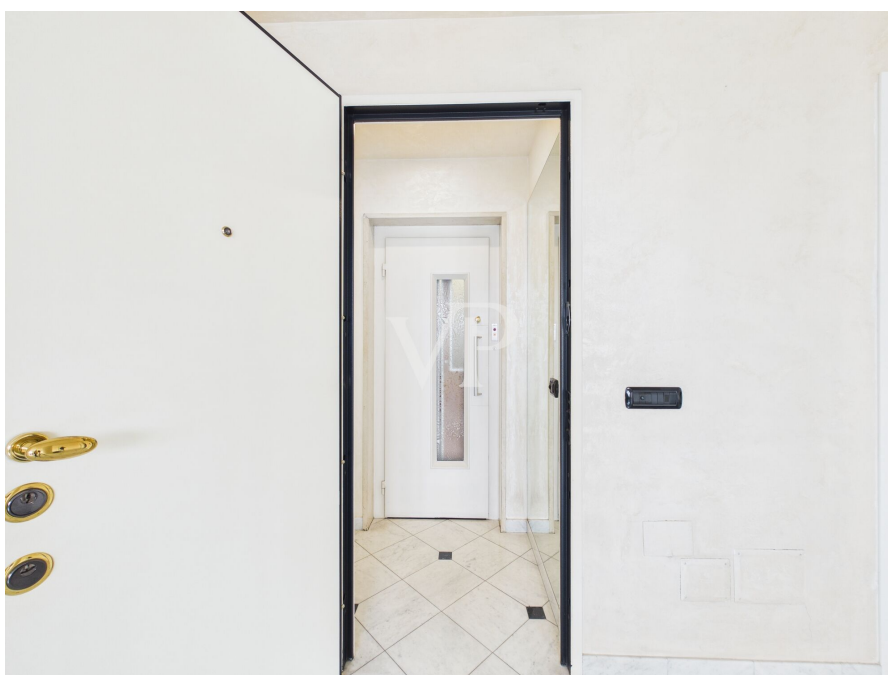
CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La propriété



CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La propriété



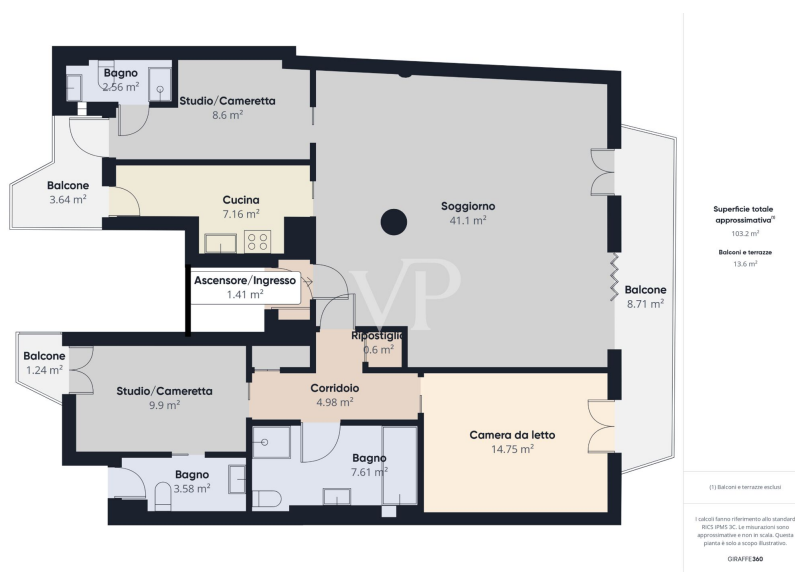
CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

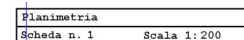
La proprietà



CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Plans d'étage





www.von-poll.com

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Une première impression

Piazzale Loreto – Résidence pouvant servir de bureau de représentation, avec trois entrées

Au troisième étage d'un élégant immeuble des années 60, doté d'une conciergerie et de parties communes bien entretenues, nous proposons à la vente un bien immobilier d'environ 130 m², actuellement classé dans la catégorie A/2 (logement), mais dont les caractéristiques se prêtent particulièrement bien à un usage professionnel et qui offre une possibilité concrète de changement de destination en bureau/cabinet professionnel (A/10), sous réserve de vérification et d'obtention des autorisations nécessaires.

En effet, le bien était à l'origine classé comme bureau (A/10) avant l'acquisition par le propriétaire actuel et s'inscrit dans un ensemble immobilier où se trouvent déjà de nombreux cabinets professionnels et bureaux, ce qui confirme sa vocation naturelle de local de direction et de représentation.

La propriété se distingue par la présence de trois entrées indépendantes, dont une entrée principale avec ascenseur menant directement à l'intérieur du local, une solution rare qui garantit une confidentialité maximale et une gestion fonctionnelle des flux de travail. Les espaces intérieurs sont vastes et lumineux : l'entrée principale mène à un grand espace ouvert, idéal comme réception, espace d'accueil ou salle de réunion, donnant sur le paysage urbain et offrant un accès à un balcon.

L'agencement intérieur comprend plusieurs pièces facilement aménageables en bureaux opérationnels, bureaux de direction, salles de réunion ou espaces dédiés aux professionnels et aux consultants, ainsi que trois sanitaires déjà en place, une caractéristique particulièrement appréciée dans un contexte professionnel. Un espace supplémentaire est également disponible et peut servir de coin pause, d'archives ou de local technique.

L'absence de contraintes structurelles particulières offre une grande liberté de conception, permettant une personnalisation complète des espaces en fonction des besoins opérationnels spécifiques. Les trois entrées indépendantes rendent également le bien particulièrement adapté aux cabinets d'avocats, aux sociétés de conseil, aux espaces de coworking professionnels ou aux activités nécessitant des parcours distincts pour les clients, les collaborateurs et la direction.

La propriété est complétée par une cave attenante.

Possibilité d'acquérir séparément un grand garage au sein de l'immeuble.

L'emplacement constitue l'un des principaux atouts du bien immobilier. La Piazzale Loreto

est l'un des carrefours stratégiques les plus importants de Milan, caractérisé par une grande visibilité, une forte fréquentation et un environnement urbain dynamique, riche en services, commerces, sièges d'entreprises et cabinets professionnels. Les liaisons sont excellentes grâce à la présence de la station Loreto (MM1 et MM2), qui permet de rejoindre rapidement tous les quartiers de la ville.

L'attractivité du quartier est appelée à s'accroître encore davantage grâce au projet de réaménagement « LOC – Loreto Open Community », qui transformera la place en l'un des pôles urbains les plus innovants de Milan, améliorant ainsi la qualité de vie, les services et la valeur immobilière de l'ensemble du quartier.

Une solution idéale tant pour ceux qui souhaitent s'installer dans un prestigieux local professionnel situé en centre-ville et parfaitement desservi, que pour ceux qui recherchent un logement spacieux présentant un fort potentiel de plus-value.

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Détails des commodités

- Chauffage central par le sol
- Chaudière à condensation 3 modules
- Fenêtres en aluminium à double vitrage
- Deux coffres-forts
- Volets roulants électriques
- Système d'alarme avec télécommande
- Trois entrées
- Trois balcons
- Interphone vidéo
- Chaudière à gaz
- Filodiffusion
- Système de climatisation avec 5 splits
- Possibilité d'acquérir un grand garage automobile avec demande séparée

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Tout sur l'emplacement

La propriété est située sur la Piazzale Loreto, l'une des places les plus connues et les plus stratégiques de Milan, aujourd'hui au centre d'un important projet de réaménagement urbain. La zone représente l'un des principaux carrefours de la ville et se trouve dans un contexte vivant et dynamique, plein de magasins, de restaurants, de bars, de bureaux et de services, ainsi que de nombreuses installations sportives telles que la piscine Bacone et l'historique piscine Cozzi. Une courte et agréable promenade vous mènera aux jardins publics Indro Montanelli, qui abritent d'importantes attractions culturelles telles que le musée civique d'histoire naturelle et le planétarium Ulrico Hoepli, tandis qu'une dizaine de minutes vous conduiront au cœur du centre historique de Milan.

Le quartier est également l'un des mieux desservis de la ville en termes de connexions : l'arrêt Loreto des lignes MM1 (rouge) et MM2 (verte) permet de se rendre rapidement dans tous les principaux quartiers de Milan. En outre, la gare centrale et l'aéroport de Milan Linate sont facilement accessibles en quelques minutes. L'ensemble de la zone subira également une transformation urbaine significative grâce au projet LOC - Loreto Open Community, destiné à faire de la place l'un des nouveaux pôles urbains les plus modernes et les plus attrayants de la ville.

CODE DU BIEN: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: milano@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com