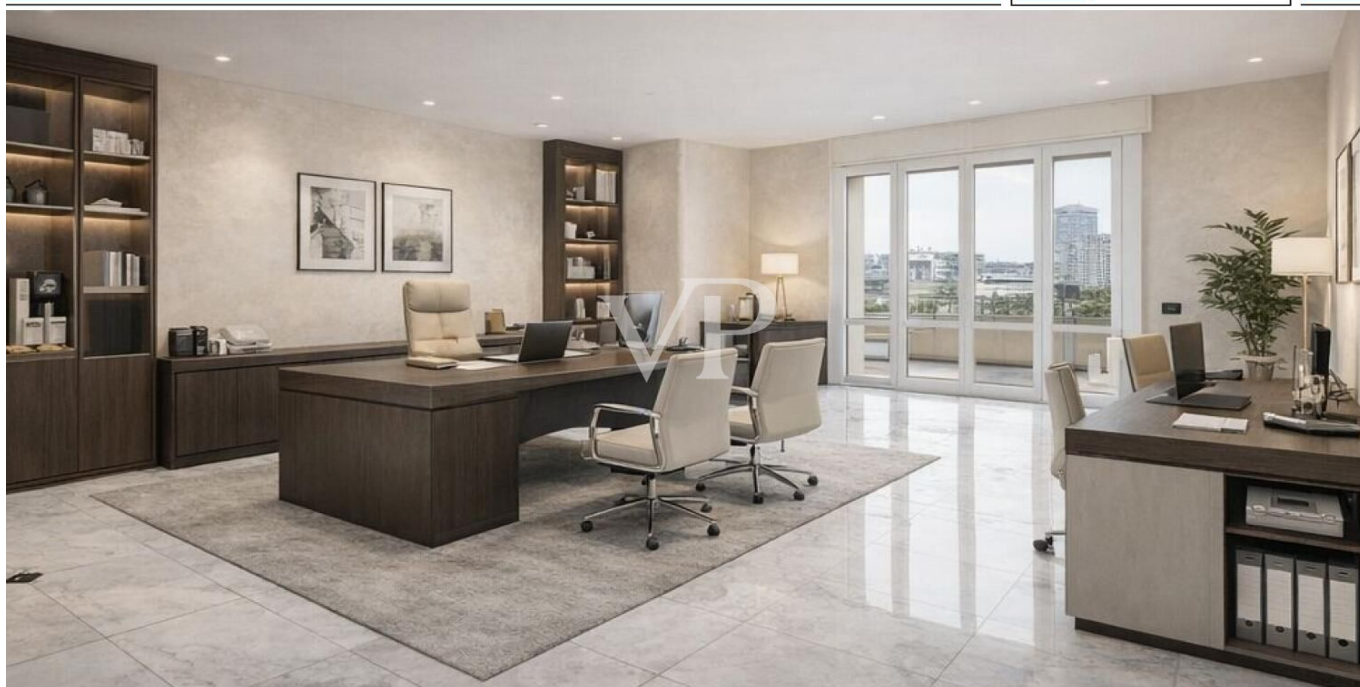


Milano - Loreto

Residenza con potenziale ufficio di rappresentanza e triplo ingresso

Codice oggetto: IT262942877



www.von-poll.it

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 4

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

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

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT262942877
Superficie netta	ca. 125 m ²
Piano	3
Vani	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1967

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Ufficio/studio	Casa adibita a uffici
Compenso di mediazione	Onder voorbehoud van commissie
Superficie commerciale	ca. 130 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2034	Consumo energetico	105.23 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



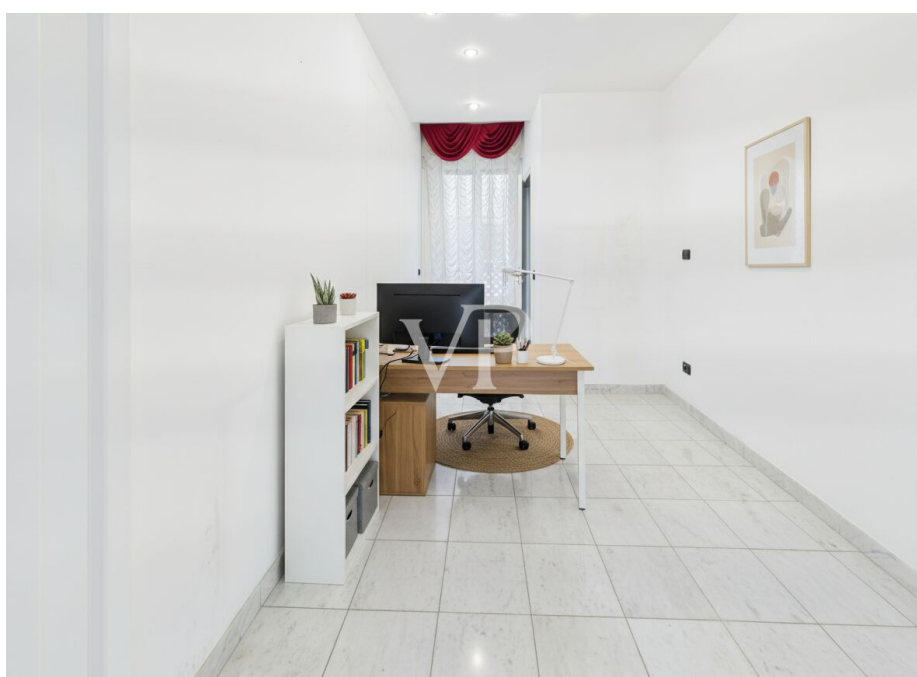
Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



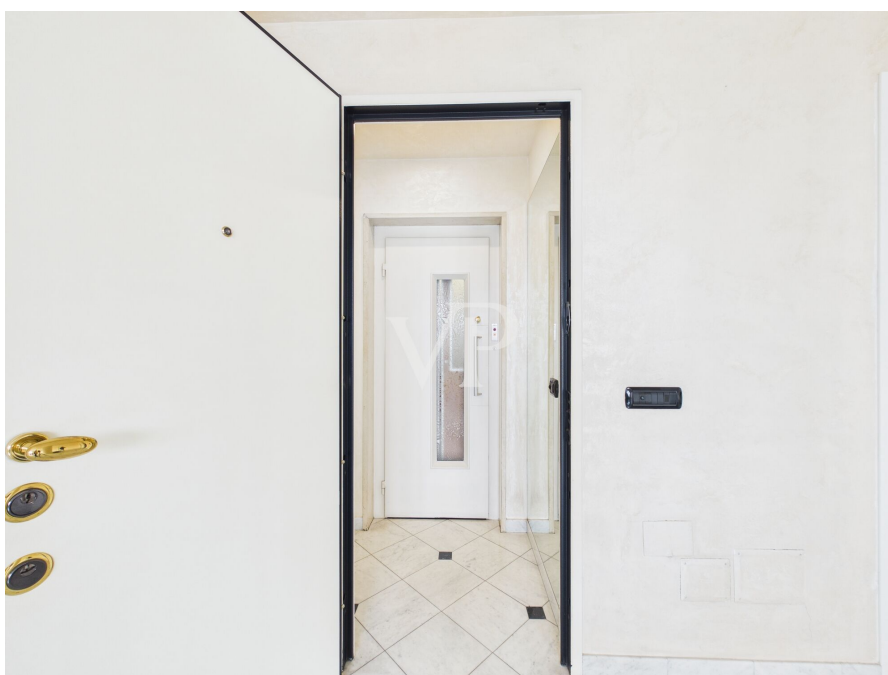
Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

La proprietà



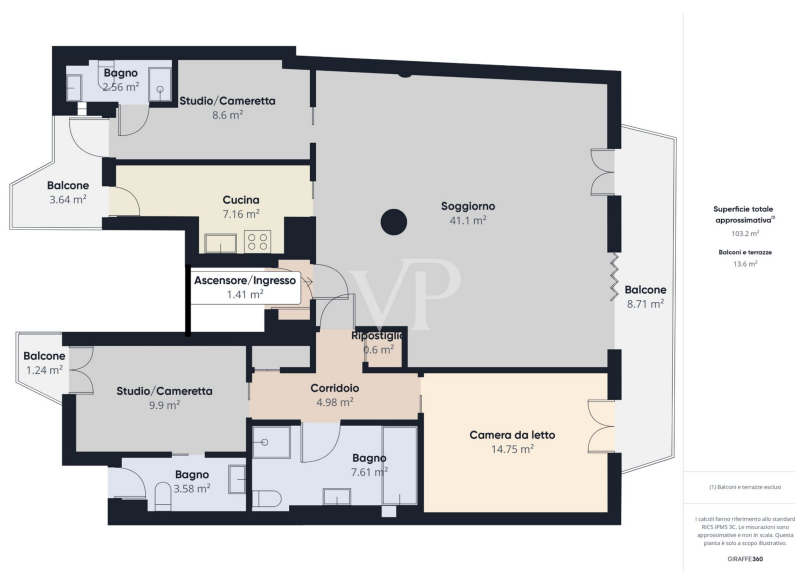
Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

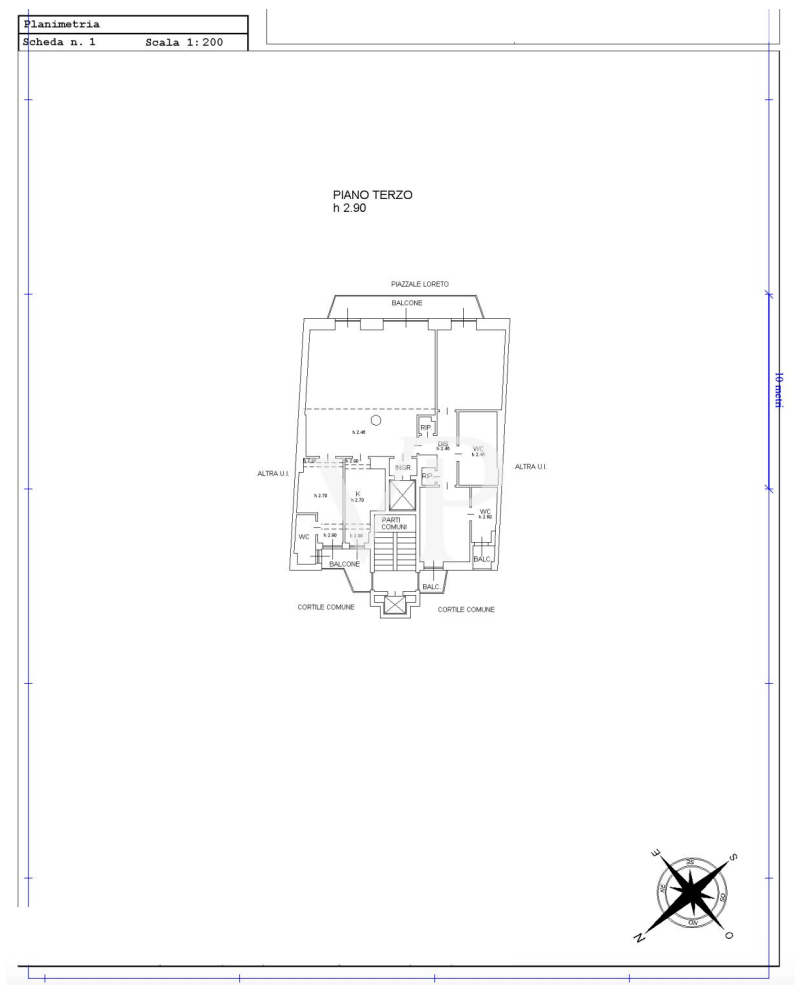
La proprietà



Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Una prima impressione

Piazzale Loreto – Residenza con potenziale ufficio di rappresentanza e triplo ingresso

Al terzo piano di un elegante stabile anni '60 con portineria e parti comuni curate, proponiamo in vendita un'unità immobiliare di circa 130 mq, attualmente accatastata in categoria A/2 (abitazione), ma con caratteristiche particolarmente adatte a un utilizzo professionale e con concreta possibilità di cambio di destinazione d'uso a ufficio/studio professionale (A/10), previa verifica e ottenimento delle necessarie autorizzazioni. L'immobile, infatti, era originariamente accatastato come ufficio (A/10) prima dell'acquisto dell'attuale proprietà e si inserisce in un contesto condominiale dove sono già presenti numerosi studi professionali e uffici, elemento che ne conferma la naturale vocazione direzionale e di rappresentanza.

La proprietà si distingue per la presenza di tre ingressi indipendenti, di cui uno padronale con ascensore diretto all'interno dell'unità, una soluzione rara che garantisce massima riservatezza e una gestione funzionale dei flussi di lavoro. Gli spazi interni sono ampi e luminosi: l'ingresso principale conduce a un grande ambiente open space, ideale come reception, area accoglienza o sala riunioni, con affaccio sul contesto urbano e accesso a una balconata.

La distribuzione interna comprende diversi locali facilmente organizzabili come uffici operativi, studi direzionali, sale meeting o ambienti dedicati a professionisti e consulenti, oltre a tre servizi già presenti, caratteristica particolarmente apprezzata in un contesto lavorativo. È inoltre disponibile un'ulteriore area utilizzabile come zona break, archivio o locale tecnico.

L'assenza di particolari vincoli strutturali offre ampia libertà progettuale, consentendo una completa personalizzazione degli spazi in funzione delle specifiche esigenze operative. I tre ingressi indipendenti rendono inoltre l'immobile particolarmente adatto a studi associati, società di consulenza, coworking professionali o attività che necessitano di percorsi distinti per clienti, collaboratori e management.

La proprietà è completata da una cantina di pertinenza.

Possibilità di acquistare separatamente un ampio box auto all'interno dello stabile.

La posizione rappresenta uno dei principali punti di forza dell'immobile. Piazzale Loreto è uno dei nodi strategici più importanti di Milano, caratterizzato da elevata visibilità, forte passaggio e un contesto urbano dinamico ricco di servizi, attività commerciali, sedi aziendali

e studi professionali. Ottimi i collegamenti grazie alla presenza della fermata Loreto (MM1 e MM2), che consente di raggiungere rapidamente ogni area della città.

L'attrattività della zona è destinata a crescere ulteriormente grazie al progetto di riqualificazione "LOC – Loreto Open Community", che trasformerà la piazza in uno dei più innovativi hub urbani di Milano, incrementando qualità urbana, servizi e valore immobiliare dell'intero comparto.

Una soluzione ideale sia per chi desidera realizzare una prestigiosa sede professionale in una posizione centrale e perfettamente collegata, sia per chi ricerca un'abitazione di ampia metratura con elevato potenziale di valorizzazione.

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Dettagli dei servizi

- Riscaldamento centralizzato a pavimento
- Caldaia a condensazione a 3 moduli
- Infissi in alluminio con doppi vetri
- Due casseforti
- Tapparelle elettriche
- Impianto di allarme con comandi anche da remoto
- Tre ingressi
- Tre balconi
- Videocitofono
- Boiler accumulo a gas
- Filodiffusione
- Impianto di aria condizionata con 5 split
- Possibilità di acquisto box per auto grande con richiesta a parte

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Tutto sulla posizione

L'immobile si trova in Piazzale Loreto, una delle piazze più conosciute e strategiche di Milano, oggi al centro di un importante progetto di riqualificazione urbana. L'area rappresenta uno dei principali snodi cittadini ed è inserita in un contesto vivace e dinamico, ricco di negozi, ristoranti, bar, uffici e servizi, oltre a numerosi impianti sportivi come la piscina Bacone e la storica piscina Cozzi. Con una breve e piacevole passeggiata si raggiungono i Giardini Pubblici Indro Montanelli, che ospitano importanti attrazioni culturali come il Museo Civico di Storia Naturale e il Planetario Ulrico Hoepli, mentre in circa dieci minuti si arriva nel cuore del centro storico milanese.

La zona è tra le meglio servite della città anche dal punto di vista dei collegamenti: la fermata Loreto delle linee MM1 (rossa) e MM2 (verde) consente di spostarsi rapidamente verso tutte le principali aree di Milano. Inoltre, sia la Stazione Centrale sia l'Aeroporto di Milano Linate sono facilmente raggiungibili in pochi minuti. L'intera area sarà inoltre oggetto di una significativa trasformazione urbana grazie al progetto LOC – Loreto Open Community, destinato a rendere la piazza uno dei nuovi poli urbani più moderni e attrattivi della città.

Codice oggetto: IT262942877 - 20131 Milano - Loreto

Partner di contatto

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

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: milano@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com