

# Bastioni di Porta Nuova n. 19 angolo Via Solferino n. 43, Milano




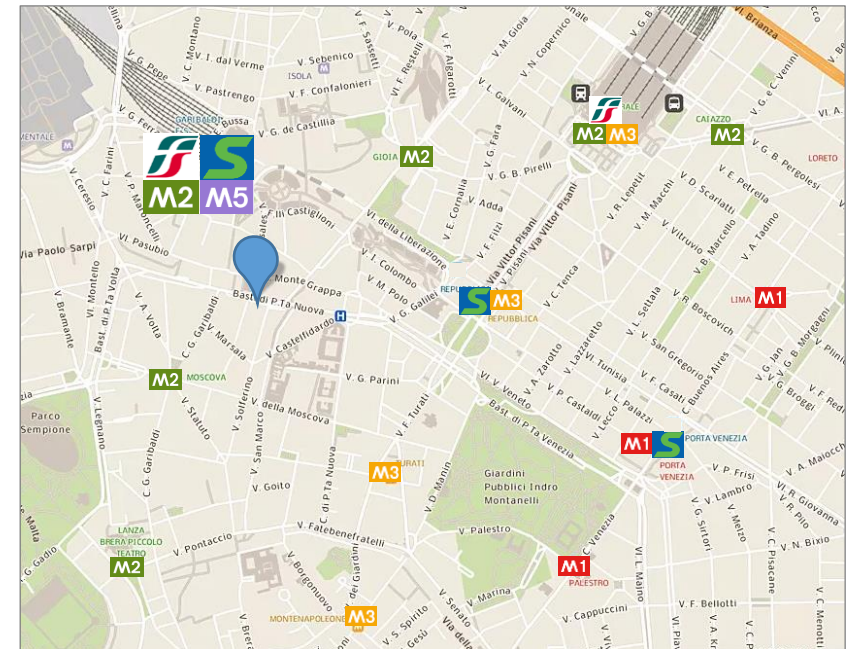
## Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

### UBICAZIONE

L'immobile è situato nel nuovo CBD Porta Nuova in un contesto completamente rinnovato e caratterizzato dalla presenza di un mix di insediamenti con diverse destinazioni funzionali, in prevalenza di tipo terziario (di fronte alla nuova sede di Amazon) e commerciale (di fronte alla sede di Eataly). Oltre alla prossimità con il quartiere Brera-Garibaldi, uno dei più caratteristici di Milano, che si distingue come il polo artistico della città, infatti oltre ad ospitare l'Accademia di Belle Arti e la Pinacoteca, le sue vie si caratterizzano per i raffinati negozi d'antiquariato ed abbigliamento, nonché per i numerosi ristoranti e locali.

Inoltre il quartiere si caratterizza per insediamenti residenziali di elevato standing che negli ultimi anni hanno visto costantemente incrementare il loro valore. Infine, nelle immediate vicinanze dell'immobile sorge l'area di Porta Nuova, uno dei più grande progetti di sviluppo immobiliare mai realizzati a Milano, che ha contribuito ad aumentare il prestigio di Milano e chiaramente delle aree circostanti. La zona è dotata di tutti i servizi che Milano può offrire.

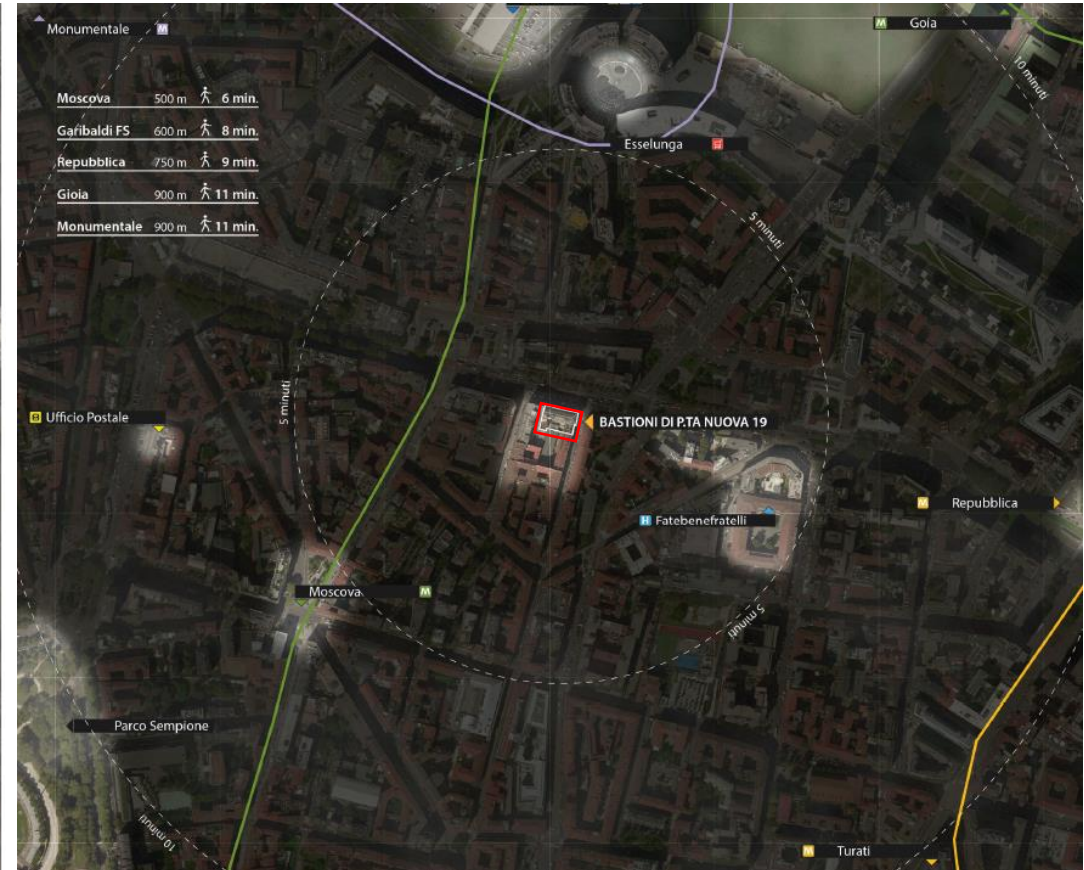
	Bastioni di Porta Nuova, 19
<b>1</b>	CBD PORTA NUOVA
<b>2</b>	Corso Como
<b>3</b>	Palazzo della Regione
	Stazione Garibaldi





# Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

## UBICAZIONE



## Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

### DESCRIZIONE

Porzione di immobile indipendente che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno interrato.

Porzione di immobile indipendente ad uso uffici, che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno interrato.

La porzione d'immobile è completamente indipendente rispetto al condominio sovrastante ed è dotata di 3 ingressi indipendenti, 2 ascensori e scala interna di collegamento ad uso esclusivo dei conduttori (C'è la possibilità di utilizzare anche eventualmente gli ingressi condominiali).

Gli spazi verranno completamente ristrutturati in "Grade A" dotati di pavimenti sopraelevati, controsoffitti, nuovi blocchi bagni, nuovi impianti di condizionamento (caldo + freddo) e trattamento aria primaria. Saranno sostituiti tutti gli infissi. Gli spazi verranno consegnati in open space in condizioni "CAT. A" (impianti elettrici e dati ai quadri di piano, pavimento sopraelevato al rustico).

Tutto il condominio sarà oggetto di interventi di riqualificazione, in particolar modo verranno rifatte le facciate, gli ingressi condominiali, le cabine ascensori, l'illuminazione condominiale.



## Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

### SUPERFICI

PIANO	UFFICI	PARTI COMUNI	ARCHIVIO**	BALCONI - TERRAZZI ***	SUP. COMM.
3	756	58	-	19	816
2	756	58	-	19	816
1	621	48	-	114	680
T	223	17	-	-	240
S1*	243	14	48	-	220
S2	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>2.599</b>	<b>195</b>	<b>48</b>	<b>152</b>	<b>2.772</b>

<b>POSTI AUTO COPERTI</b>	<b>3</b>
---------------------------	----------

\* Uffici valorizzati al 75%

\*\* Archivi valorizzati al 50%

\*\*\* Balconi - Terrazzi valorizzati al 10%

NB. Nelle superfici delle parti comuni non sono state conteggiate le aree relative alle scale, ascensori e cavedi verticali.



Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

PLANIMETRIE

Piano interrato

- Uffici
- Parti Comuni esclusive
- Depositi
- Parcheggi
- Terrazzi-Balconi



# Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

## PLANIMETRIE

Piano terra

- Uffici
- Parti Comuni esclusive
- Depositi
- Parcheggi
- Terrazzi-Balconi





# Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

## PLANIMETRIE

Piano Primo

- Uffici
- Parti Comuni esclusive
- Depositi
- Parcheggi
- Terrazzi-Balconi





# Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

## PLANIMETRIE

Piano secondo

- Uffici
- Parti Comuni esclusive
- Depositi
- Parcheggi
- Terrazzi-Balconi



# Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

## PLANIMETRIE

Piano terzo

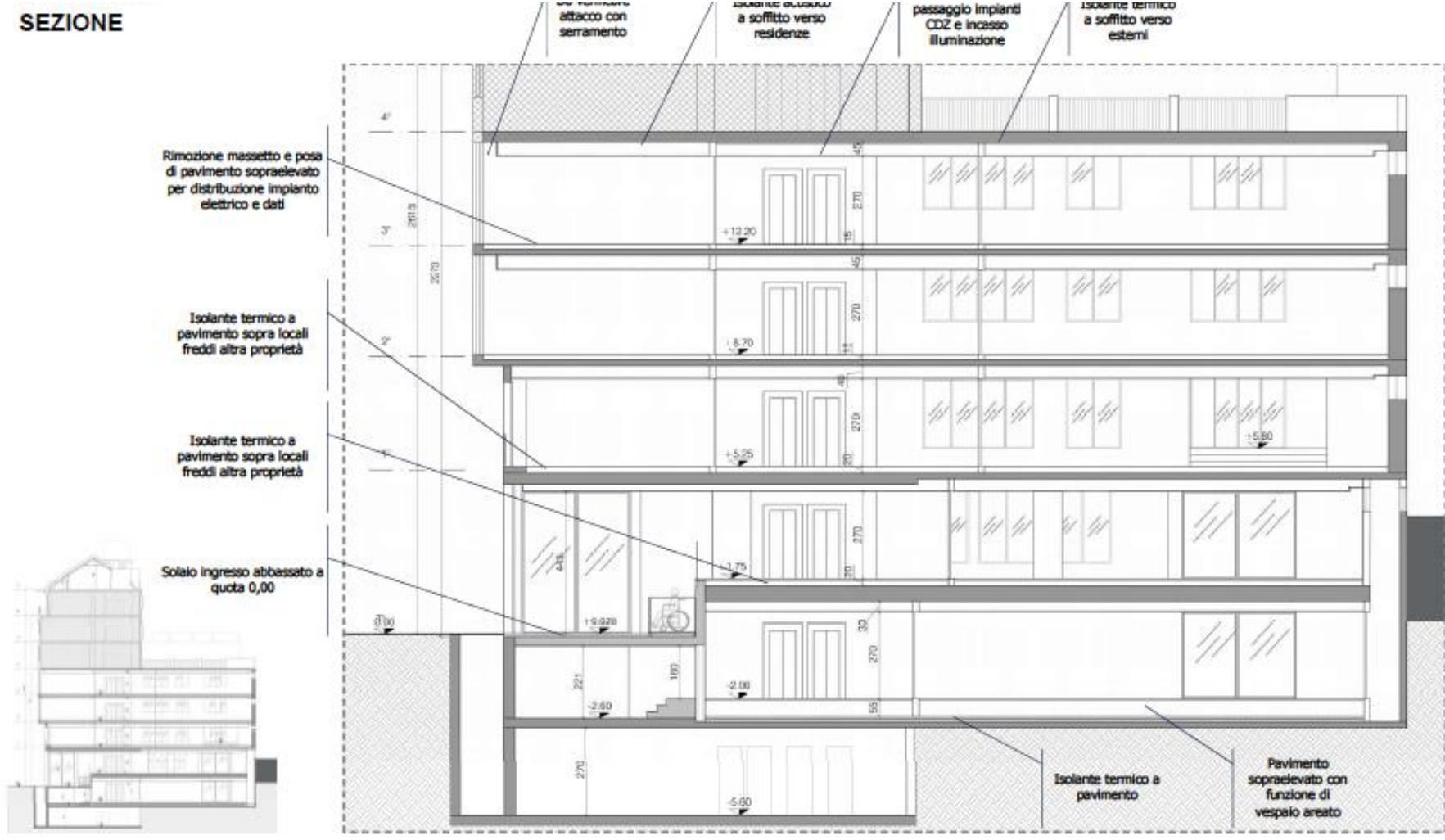
- Uffici
- Parti Comuni esclusive
- Depositi
- Parcheggi
- Terrazzi-Balconi





Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

SEZIONE



## Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

### IPOTESI LAY-OUT PIANO TIPO

- Ipotesi 62 pdl
- 7 sale riunioni
- 2 aree copy
- 1 area phone boots
- 1 area break





## Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 - Milano

### CIVILE

Gli uffici con layout flessibili ed efficienti possono essere personalizzati grazie a:

- sistema a pavimento sopraelevato modulare ispezionabile, garantisce e facilita il passaggio di impianti elettrici ed è predisposto per accogliere molteplici tipologie di finiture
- controsoffitto ispezionabile, continuo, posato a quota 2.70 m a doghe rettangolari con finitura metallica microforata oppure in fibra.
- Nuovo blocco bagni uomini, donne, disabili
- Nuovi serramenti con predisposizione per le tende

### ELETTRICO

L'illuminazione prevista per i piani uffici sarà interamente a LED realizzata con lampade ad incasso filo soffitto, distinta in illuminazione normale ed illuminazione di sicurezza, il tutto gestito da sistema DALI

Per ciascun piano si prevedono due distinte aree uffici; di conseguenza si prevede di fornire un quadro di zona per ogni area in modo che siano locabili singolarmente

Verranno predisposti tre livelli di rilevazione fumi (pavimento, ambiente, controsoffitto)

A tutti i piani sarà disposto il sistema EVAC

Viene escluso il cablaggio strutturato, lasciando la possibilità ad ogni tenant di impostarlo e modificarlo a piacimento.

La distribuzione sottopavimento ed i punti terminali di derivazione saranno a carico del tenant

I blocchi bagni verranno già predisposti con interruttori e prese elettriche

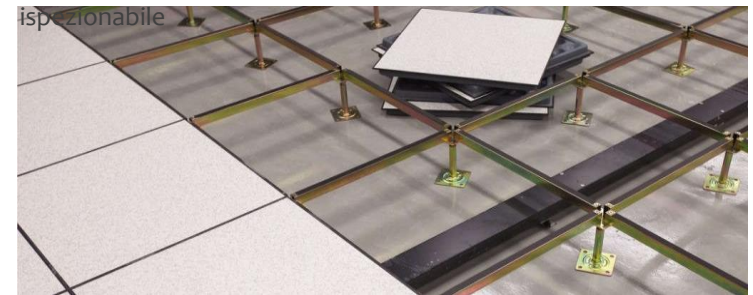
### MECCANCIO

La destinazione d'uso ad uffici prevede sistemi di ventilazione meccanica quali unità di trattamento aria o recuperatori per installazione a controsoffitto. In associazione a tale sistema si prevedono fancoil canalizzabili sempre a controsoffitto.

Bocchette lineari a filo controsoffitto per ventilazione meccanica posate a filo facciata

La suddivisione dei piani su diversi tenant prevede l'installazione di sistemi di contabilizzazione dei consumi.

Pavimento sopraelevato modulare



Bocchette lineari



Controsoffitto modulare con corpi illuminati led ad incasso



## Contatti

### Realty Lab S.r.l.

Via Puccini, 3

20121 Milan

T + 39 02 87 08 48 50

F + 39 02 87 08 48 74

[info@realtylab.it](mailto:info@realtylab.it)

[www.realtylab.it](http://www.realtylab.it)

#### **ROBERTO NICOSIA**

*Partner*

M +39 335 123 66 05

[Roberto.nicosia@realtylab.it](mailto:Roberto.nicosia@realtylab.it)

#### **MARCO COLASUONNO**

*Senior Broker*

M +39 342 182 7657

[marco.colasuonno@realtylab.it](mailto:marco.colasuonno@realtylab.it)

Il presente documento è stato predisposto da Realty Lab S.r.l. basandosi su informazioni fornite dalla Proprietà con finalità puramente informativa.

Esso ha unicamente lo scopo di verificare il possibile interesse in merito all'Immobile e non costituisce né un'offerta, né un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico o una sollecitazione all'investimento. Esso non comporta alcun impegno a concludere accordi, né alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Realty Lab o della Proprietà a qualsiasi titolo.

Ogni soggetto interessato all'Immobile deve effettuare la propria analisi sull'Immobile e deve verificare la correttezza e l'accuratezza delle informazioni fornite, eseguendo un'indagine autonoma. Realty Lab non rilascia alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito all'accuratezza e correttezza delle informazioni fornite, e pertanto Realty Lab non potrà avere alcuna responsabilità derivante dall'utilizzo delle suddette informazioni.