

**ALBARO**, VIA SIENA ATTICO di 250 mq con terrazzi vivibili, intero ultimo piano, vista 360°, 2 posti auto e cantina.

**DESCRIZIONE:** In contesto riservato e signorile, immerso nel verde e nella quiete, proponiamo prestigioso ATTICO di ampia metratura, intero ultimo piano, con esposizione aperta sui quattro lati e gradevoli scorci verso il verde ed il mare e corredato da 4 ampie terrazze vivibili.

L'ingresso introduce ad una scenografica zona giorno composta da un ampio tri-salone impreziosito da grandi vetrate a tutta altezza donando straordinaria luminosità agli ambienti e una continuità visiva con le terrazze vivibili, dotate di tende da sole, ideali per momenti di relax e convivialità all'aperto.

La cucina, separata e funzionale, gode di doppia uscita sui terrazzi ed è affiancata da un pratico tinello e da un comodo ripostiglio.

La zona notte, ben disimpegnata, ospita tre spaziose camere da letto, tutte con accesso agli spazi esterni, oltre a una quarta stanza perfetta come studio ed un ulteriore cameretta ideale lavanderia. Completano la proprietà un'ampia dispensa finestrata, numerose armadiature a muro e tre servizi distribuiti in modo razionale nei diversi ambienti.

L'immobile, caratterizzato da alti e piacevoli volumi mansardati, consente un utilizzo particolarmente comodo delle zone sottotetto, valorizzando ogni spazio con soluzioni pratiche ed eleganti.

L'immobile necessita di interventi, offrendo tuttavia un grande potenziale di personalizzazione. Di particolare pregio la pavimentazione in parquet a larghe doghe, di origine navale, elemento distintivo e di grande fascino.

La proprietà dispone inoltre di un secondo ingresso di servizio.

**ACCESSORI:** Completano la proprietà una comoda cantina al piano portone e due posti auto: uno scoperto esterno e uno coperto in autorimessa con accesso diretto allo stabile ed un giardino condominiale adiacente alla palazzina, completamente cintato.

**IMPIANTI:** Riscaldamento centralizzato con contabilizzatori; alcuni ambienti sono dotati di aria condizionata. Gli impianti elettrico ed idrosanitario, sono perfettamente funzionanti ma datati.

**STABILE E POSIZIONE:** Edificio signorile degli anni '60 in buone condizioni manutentive. In posizione dominante. Il contesto è molto prestigioso e tranquillissimo.

#### DATI TECNICI:

- Abitazione mq 250 circa + 4 terrazze vivibili di circa mq 80 totali + cantina mq 8 + posto auto in garage mq 14 + posto auto esterno mq 10; Cat A/2, RC € 1.952,21
- APE in elaborazione
- Prezzo € 1.200.000

**Ruocco & Russo**

Agenti Immobiliari in Genova dal 1985

16129 Genova, Corso Buenos Aires 51R

Tel. 010.898.40.73 – Cell. 346.611.71.12

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

