

---

TOLSTOJ 46  
M I L A N O

---

è un'iniziativa del gruppo:



**la sorgente**  
S.R.L.

via Vallunga, 5 - 24060  
Foresto Sparso (BG)



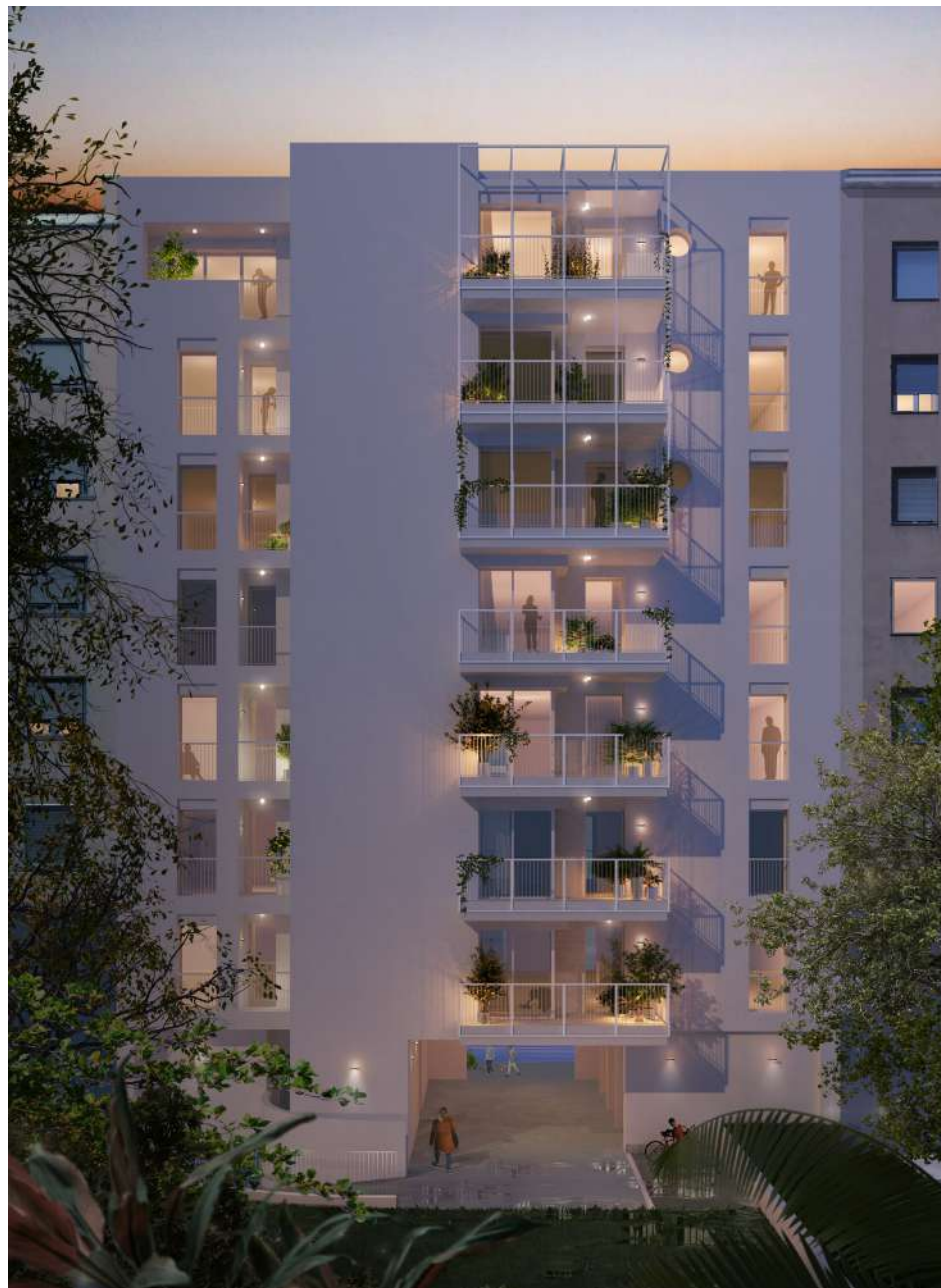
---

# TOLSTOJ 46

MILANO

---

UN EDIFICIO DI  
ALTO PROFILO  
ARCHITETTONICO,  
IN UNA CORNICE  
INCONFONDIBILMENTE  
MILANESE



## IL PROGETTO

### CONCEPT

---

“TOLSTOJ 46” è un nuovo intervento residenziale che la società IMMOBILIARE LA SORGENTE s.r.l. realizzerà a Milano in via Tolstoj 46.

Il nuovo edificio residenziale sarà composto da otto piani fuoriterra oltre ad un lastrico solare ed un piano interrato destinato ad autorimesse, per un totale ad oggi previsto di circa 18 unità immobiliari.

La direzione artistica del progetto è affidata al noto studio Degli Esposti Architetti.



## IL PROGETTO

Un edificio di alto profilo architettonico, in grado di integrarsi in modo armonioso con il contesto ove è ubicato.

Le linee sobrie e regolari, i materiali di pregio e la cura dei dettagli sono i capisaldi di una costruzione che dovrà coniugare la sua eleganza architettonica con il meglio delle tecnologie impiantistiche oggi disponibili.

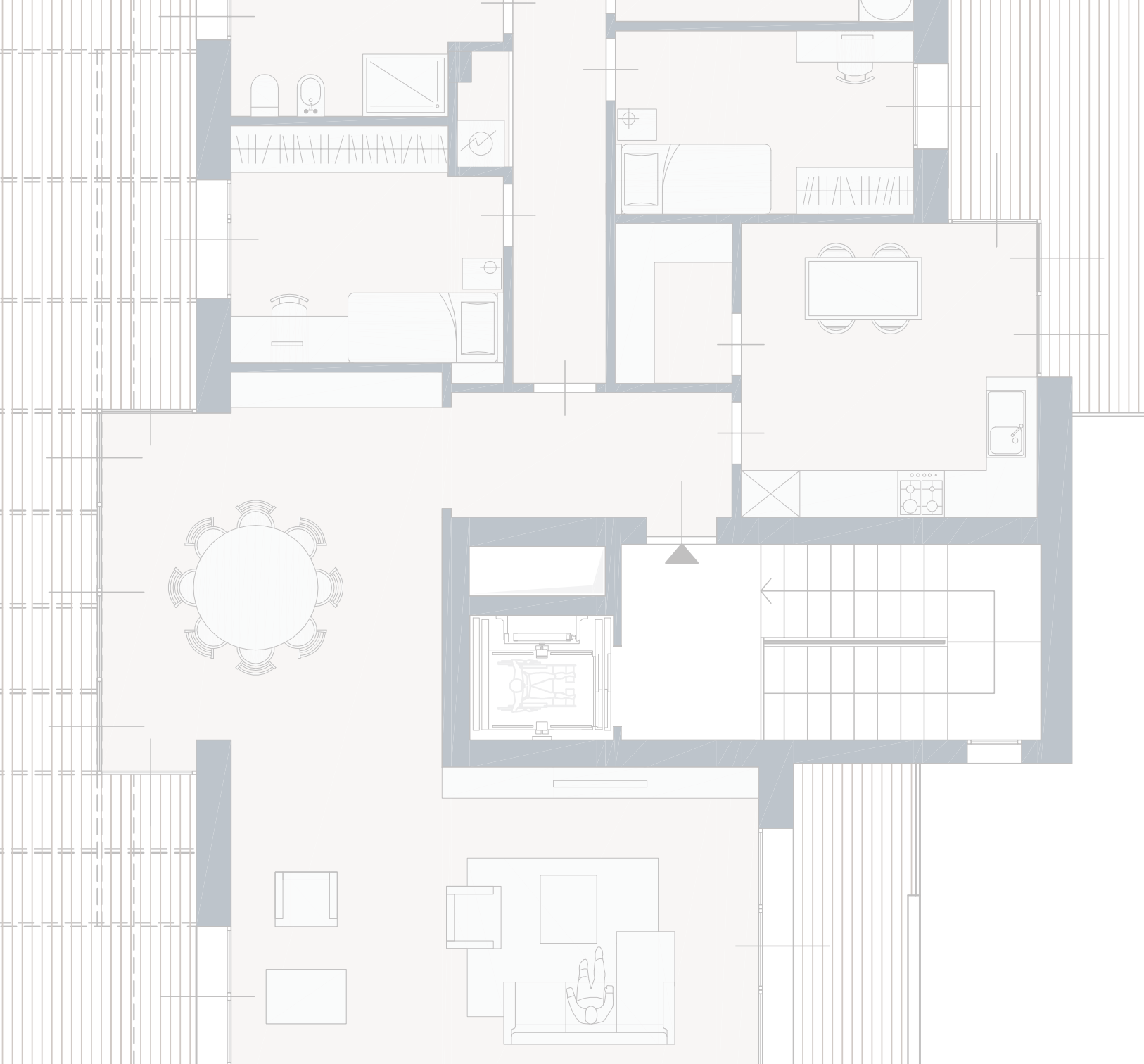
**ARMONIA MODERNA  
E RAFFINATA**

# IL PROGETTO

## PROGETTO

---

Le tipologie progettate sono completamente personalizzabili, sia per ciò che attiene alle opere di finitura che per quanto riguarda la disposizione interna degli spazi. Particolare attenzione è stata posta agli ambienti esterni, per cui sono previste ampie logge arredabili e completamente separate in modo da garantire totale privacy.





## **MISSION**

---

L'obiettivo è quello di creare, all'interno di un pregevole contesto ambientale, unità residenziali di grande qualità, caratterizzate da una accurata scelta dei materiali e dall'utilizzo di avanzate tecnologie dal punto di vista impiantistico, in una visione di massima ecosostenibilità ed accessibilità dell'intervento.

Ambienti raffinati, spazi comodi e luminosi, giardini esclusivi ed ampie logge, il tutto da personalizzare a seconda delle proprie specifiche esigenze per dare vita ad una casa realmente confortevole ed agiata.

## CONTESTO URBANO

L'intervento è situato in un quartiere residenziale molto tranquillo e ricco di spazi verdi, dotato di tutte le possibili comodità in termini di servizi e di attività per l'intrattenimento ed il tempo libero. Nelle immediate vicinanze sorge ogni sorta di servizio, dalle strutture sportive ai parchi pubblici, dall'asilo alle scuole, dai negozi ai supermercati.

RESIDENZIALE E TRANQUILLO,  
CIRCONDATO DA TUTTI I SERVIZI  
PRIMARI E SECONDARI







FARMACIE



METROPOLITANA

CINEMA



TRAM E  
AUTOBUS

UFFICIO  
POSTALE



SUPERMERCATI

SCUOLE  
E ASILI



PALESTRE E  
FITNESS

STAZIONI DI  
SERVIZIO



BANCHE

# A POCHI PASSI DALLA STAZIONE DELLA METRO 4

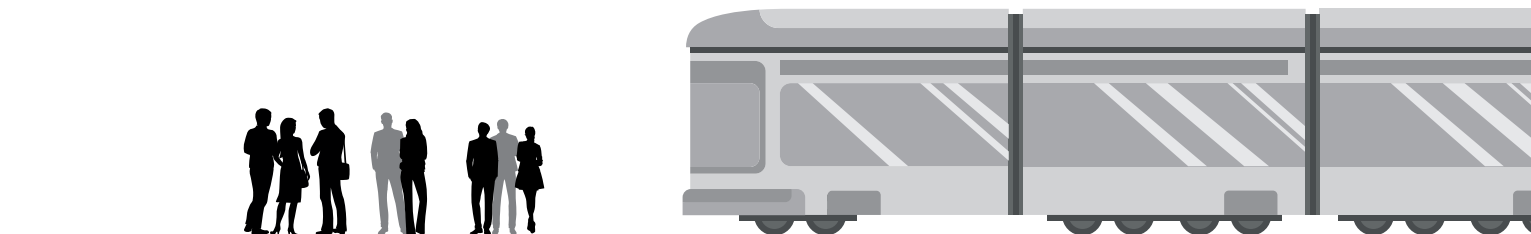


## IL CONTESTO

### COLLEGAMENTI

“TOLSTOJ 46” è in una posizione strategica per gli spostamenti: tangenziali vicinissime, fermate di autobus e tram a breve distanza.

La nuova fermata della linea metropolitana M4 Tolstoj sorgerà a pochi passi dal nuovo edificio: un altissimo valore aggiunto per ciò che riguarda gli spostamenti tramite mezzi pubblici.

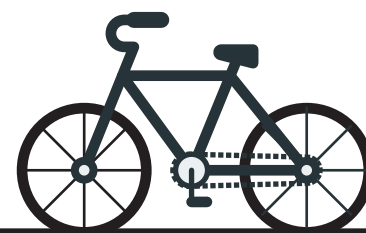
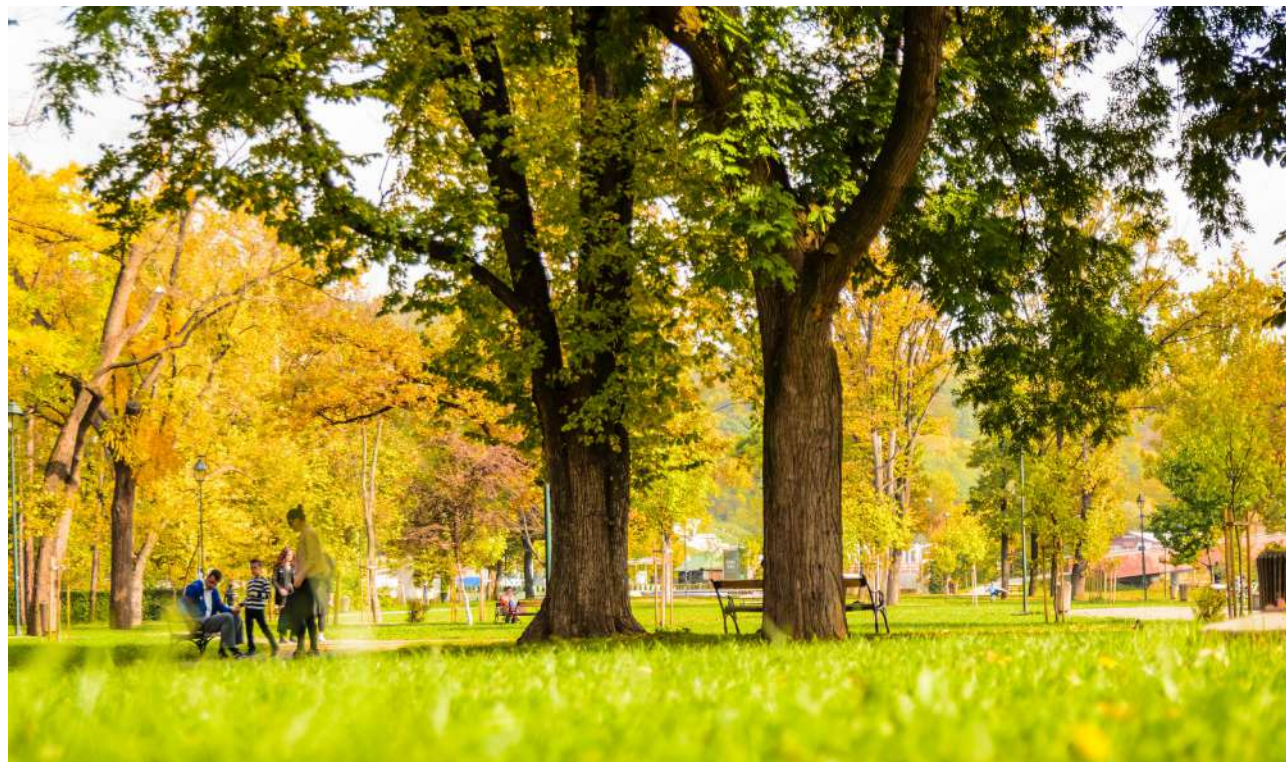


## IL CONTESTO

### WELLNESS

---

La zona è ricca di parchi, aree verdi e di contesti ottimali per passare un pomeriggio all'aperto o all'insegna dello sport urbano. Inoltre sono presenti numerosi centri sportivi, validi sia per i giovani che praticano sport, sia per i genitori che cercano attività sportive per i propri figli.

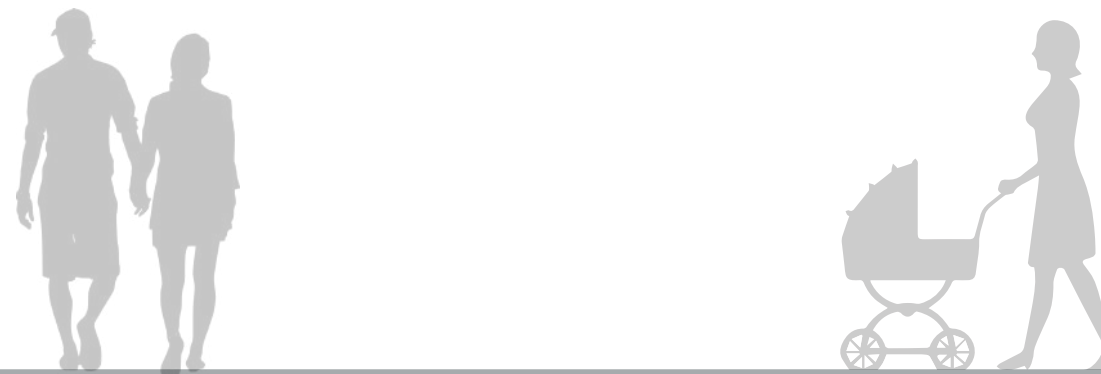


## IL CONTESTO

### TEMPO LIBERO

---

Il cinema Ducale si trova a pochi passi, mentre locali, bar e ristoranti sono comodamente raggiungibili a piedi. "TOLSTOJ 46" si trova inoltre a pochi minuti dalla zona Navigli e dal quartiere di via Marghera, consolidate realtà del panorama milanese per quanto riguarda le uscite serali. Nelle immediate vicinanze si colloca anche il distretto di via Tortona, rinomata meta della moda e del design milanese.



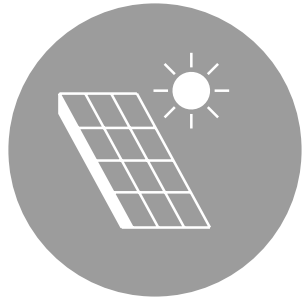
# ECOLOGIA, EFFICIENZA, RISPARMIO

## TECNOLOGIA E COMFORT

### CLASSE ENERGETICA A1/A3

L'utilizzo di impianti tecnologicamente avanzati e la realizzazione di strutture ad alto potere termoisolante conferiscono al progetto un grande valore aggiunto dal punto di vista dell'efficienza termica e della salubrità degli ambienti domestici. Le pompe di calore, i pannelli fotovoltaici, il riscaldamento a pavimento, la climatizzazione degli ambienti e la ventilazione meccanica consentono al nuovo edificio di raggiungere una fascia energetica altamente performante, che mira a rendere la tua casa un luogo ottimale e confortevole per trascorrere il tuo tempo.

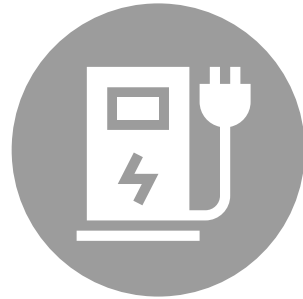
## TECNOLOGIA E COMFORT



impianto a pannelli  
fotovoltaici



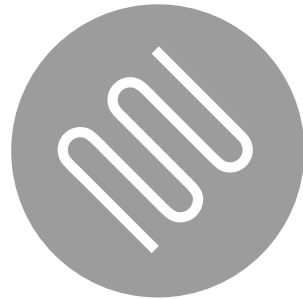
isolamento termo-acustico  
ad alte prestazioni



predisposizione ricarica  
per auto elettrica



standard  
antisismici



riscaldamento a  
pannelli radianti



alta efficienza  
energetica



assenza di gas  
in tutto l'edificio



impianto domotico  
B-Ticino My-Home



sistema di ventilazione  
meccanica controllata

### I VANTAGGI DEL NUOVO

---

Acquistare un immobile di nuova costruzione significa godere di vantaggi esclusivi: tecnologie di ultima generazione, alto isolamento termico ed acustico, standard antisismici e la comodità del garage sotto casa.

Un'avvolgente sensazione di benessere e quiete. Aria sempre pulita grazie al sistema di ventilazione meccanica e comfort massimo sia in estate che in inverno grazie al riscaldamento a pannelli radianti ed all'impianto di raffrescamento.

Tutto con la massima efficienza energetica e nel rispetto dell'ambiente.

### DOMOTICA

---

In ogni appartamento verrà installato un moderno impianto domotico, individuato nel sistema della ditta BTicino MyHome, dotato del sistema Home Touch, un dispositivo evoluto dotato di schermo Touch Screen da 7 pollici, che permette la completa gestione di tutte le funzioni domotiche, adattandosi in modo automatico alle funzioni effettivamente presenti nell'abitazione.

MyHome consente di gestire l'illuminazione e l'automazione delle tapparelle in modo efficiente, garantendo il massimo comfort. Grazie al videocitofono connesso alla rete della tua abitazione e all'applicazione "BTicino Door Entry", le chiamate videocitofoniche arriveranno sullo schermo del tuo Smartphone.

Sarà poi possibile integrare il sistema con ulteriori funzioni, assecondando i tuoi gusti e le tue abitudini.





## TECNOLOGIA E COMFORT

### **TERRAZZI E LOGGE**

---

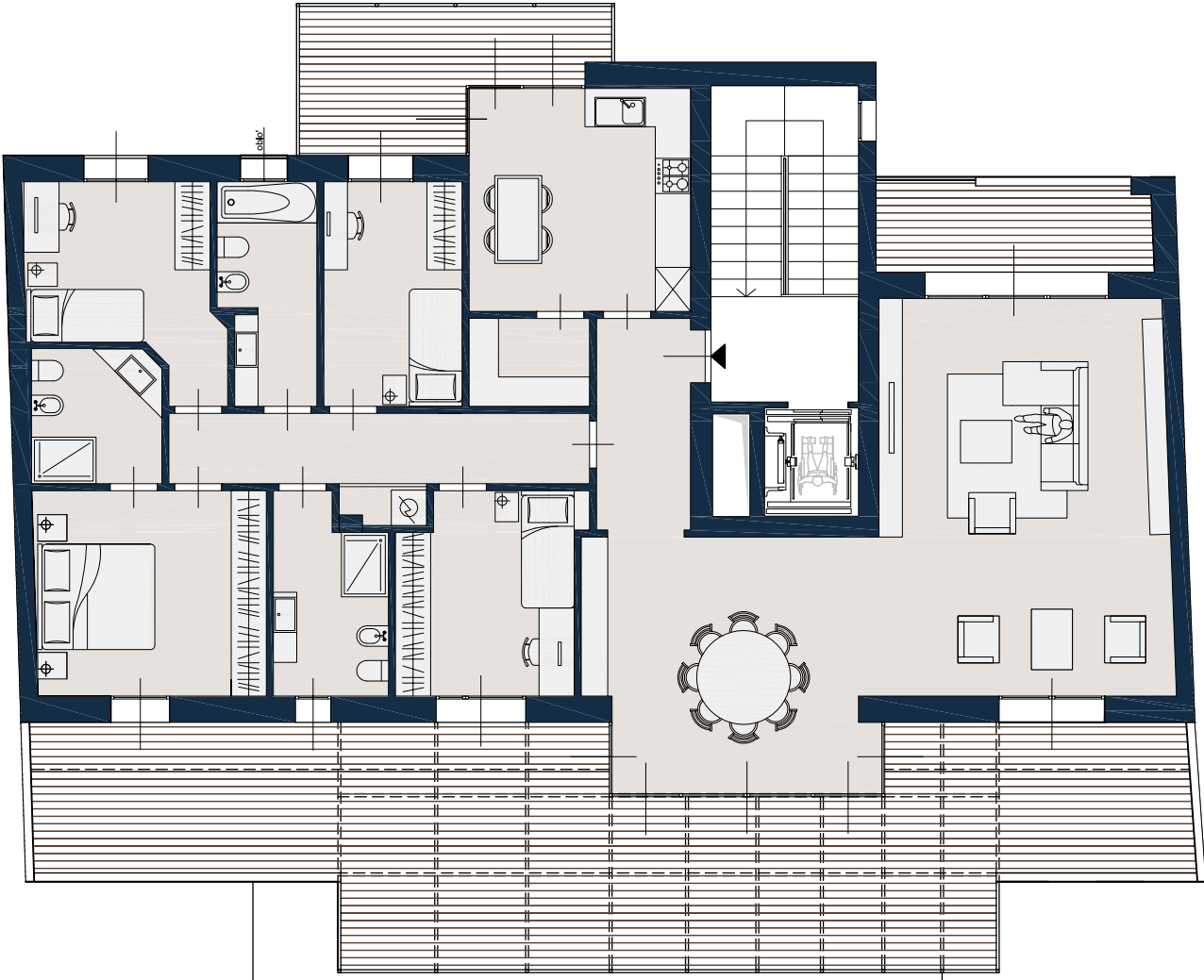
Particolare attenzione è stata posta nella progettazione degli ambienti esterni, impreziositi da ampie logge e terrazzi arredabili, completamente separati per garantire totale privacy e generare una naturale fusione ed estensione dello spazio tra il living interno e l'esterno.

Le terrazze conferiscono alla casa un eccezionale elemento di pregio, che ne aumenta la vivibilità in termini di spazio e ne accresce il valore scenografico.





# TIPOLOGIE



# LA TUA PERSONALITA' ALLA TUA CASA



## TIPOLOGIE

### DAI FORMA AL TUO STILE

E' disponibile una vasta gamma di scelte e tipologie per personalizzare gli spazi interni: pavimenti e rivestimenti, sanitari e rubinetterie, serramenti e porte interne.

Con l'aiuto dei nostri selezionati fornitori, sarà possibile configurare la propria casa secondo il proprio gusto, il proprio stile e la propria personalità.



“  
GRAN PARTE DEL  
CARATTERE DI OGNI UOMO  
PUÒ ESSERE LETTO NELLA SUA CASA.  
”

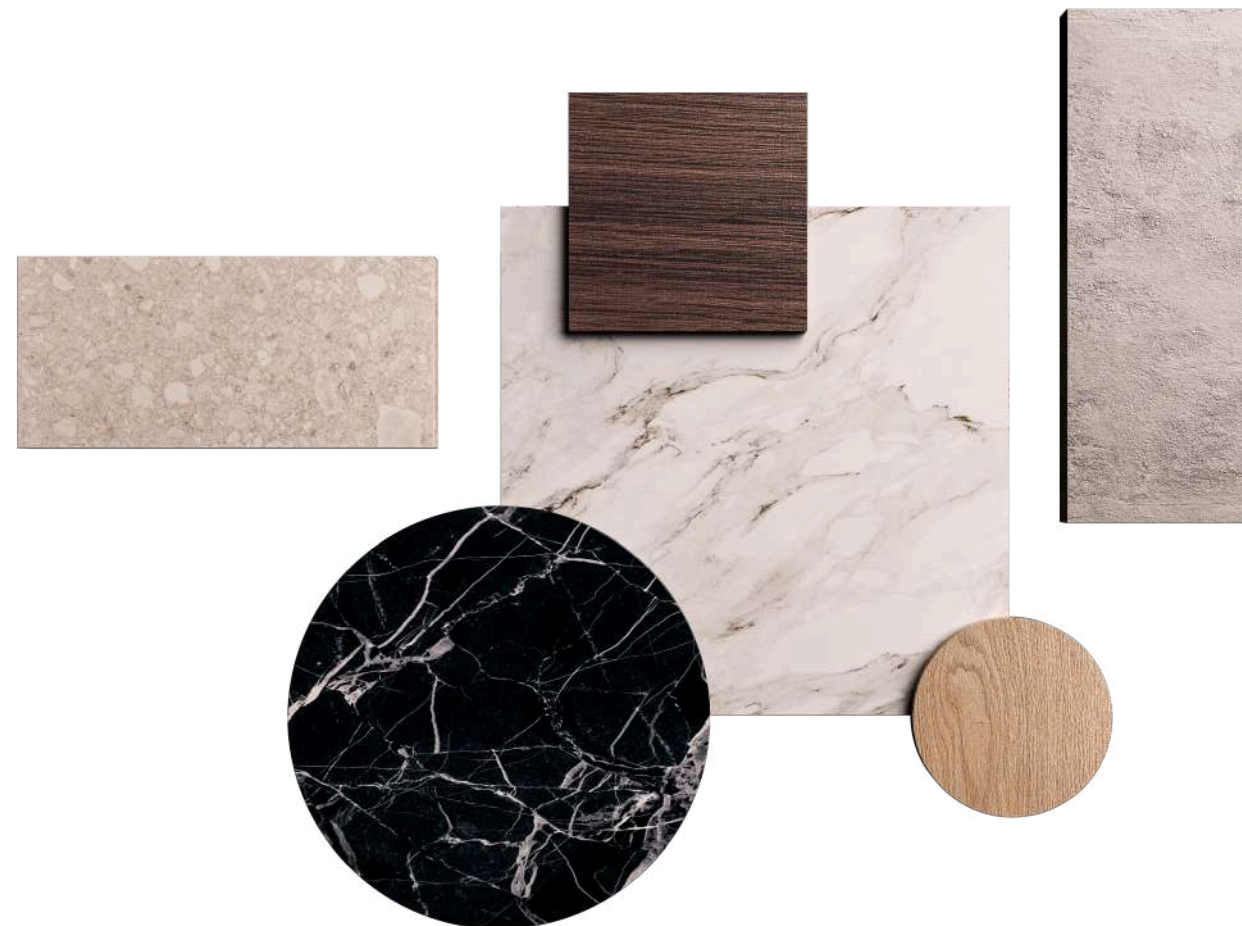
John Ruskin



# FINITURE INTERNE TOTALMENTE PERSONALIZZABILI



TIPOLOGIE





## **PLASMA IL TUO SPAZIO**

---

Le tipologie e le distribuzioni degli appartamenti sono state opportunamente progettate al fine di ottimizzare la distribuzione degli spazi interni.

“TOLSTOJ 46” offre comunque la possibilità di creare residenze “su misura”, in modo completamente personalizzabile, sia per quello che riguarda le dimensioni, che per quanto attiene alle divisioni interne. Ogni unità è un mondo a sé, un luogo raffinato da progettare e realizzare sulla base dei propri desideri, per dare vita ad un reale senso di benessere e tranquillità.

Tutta la documentazione grafica e testuale è puramente  
indicativa e non costituisce vincolo contrattuale.

Grafica e pubblicità a cura di

S T U D I O  
AUREA

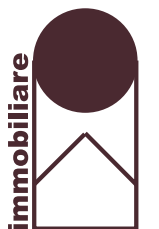
---

# TOLSTOJ 46

MILANO

---

è un'iniziativa del gruppo:



**la sorgente**  
S.R.L.

via Vallunga, 5 - 24060  
Foresto Sparso (BG)

commercializzazione esclusiva

**dat**  
**si**  
real estate  
advisor - broker

**SRE**  
**SERVIGO**  
REAL ESTATE

**+39 02 48 11 956**  
**[www.servigore.com](http://www.servigore.com)**