

Attico Panoramico zona Aurelia Via Bartolomeo Dusi n.18 sito [www.maxdirocco.it](http://www.maxdirocco.it)

Vivere un Attico significa regalare a te e alla tua famiglia una possibilità di vita straordinaria. Chiudi gli occhi e immagina la quiete del tuo riposo, senti sulla tua pelle i primi raggi di sole che al mattino illuminano il tuo ampio salone, pensa agli aperitivi con gli amici in terrazzo, al tramonto, con una dolce musica in sottofondo, a Roma.

Attico nel quartiere Aurelio, di fronte Clinica Pio XI, sito al quarto e quinto piano, l'immobile è vuoto e libero, ha quadrupla esposizione Est, Ovest, Sud e Nord, è composto di: ingresso, salone doppio divisibile, due camere da letto, ripostiglio, cucina con porta finestra sul terrazzo, bagno, al piano superiore ampliamento di pertinenza composto di tre ambienti e bagno, completa la proprietà un box auto coperto. Superficie commerciale totale ragguagliata mq 166,04 il tutto è da ristrutturare, sono disponibili due rilievi metrici e tre ipotesi di ristrutturazione redatti da un Architetto. Con la ristrutturazione è possibile ricavare un appartamento adatto a studio/abitazione oppure salone con tre camere da letto e tre bagni, in alternativa doppio salone con due camere da letto e tre bagni, persino quattro camere da letto, soggiorno, cucina, due/tre bagni, due terrazzi.

È disponibile la Relazione del Notaio che certifica la commerciabilità degli immobili. Possibilità di finanziamenti a tassi agevolati per l'acquisto e la ristrutturazione, attestato di Prestazione Energetica: classe G 253,7 kWh/m<sup>2</sup>anno. L'appartamento è parte di un fabbricato dichiarato abitabile con Certificato n.331 del 17/12/1983. L'edificio è stato costruito con struttura in cemento armato, e solai in laterocemento, tamponature esterne in forati intonacati e rivestimento a cortina; il Condominio è composto di 2 Villini A e B per un totale di 36 appartamenti, non sono presenti negozi, la struttura si sviluppa su un piano interrato adibito a posti e box auto e sei piani fuori terra. L'appartamento in vendita ha una superficie totale commerciale ragguagliata di mq 166,04. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia Vaillant a gas del 2012, è necessaria una completa ristrutturazione dell'attico e dell'ampliamento al piano superiore. Le utenze sono state disattivate, l'acqua è condominiale.

Il fabbricato dispone di ascensore, le spese condominiali mensili ammontano a € 120,90. Il Quartiere Aurelio è servito da una fitta rete di trasporti pubblici, mezzi di superficie, tra cui le linee 246 – 246P – 247 a circa 1,5 km la metro A fermata Cornelia raggiungibile con bus, presenti Scuole di ogni grado e molti esercizi commerciali, nonché servizi pubblici e privati come la posta, le banche e il supermercato Carrefour.

Dr. Massimo Di Rocco  
Agente e Consulente Immobiliare  
Tel. 339 77 23 683