



Borgo Malchina

*Residenze Indipendenti
nel Carso Triestino*

Aggiornamento capitolato: Maggio 2025



Il Concept

Tre unità in pronta consegna ad altissima efficienza energetica, scoperti di proprietà e finiture della tradizione carsica.

Borgo Malchina è un complesso residenziale a Duino-Aurisina (Frazione Malchina), progettato per chi cerca indipendenza totale e zero spese condominiali.

L'intervento unisce i materiali tipici dell'architettura del Carso — coperture in coppi tradizionali, soglie e stipiti in vera pietra massiccia d'Aurisina — a tecnologie impiantistiche a emissioni zero.

Tutte le unità dispongono di accessi carrabili e pedonali indipendenti, cortili esclusivi recintati, zone living superiori a 40 mq e scoperti privati fino a 600 mq.



Quadro Sinottico delle Unità

Il complesso è composto da **tre unità immobiliari totalmente indipendenti**:

- **Villa Singola**: 170 mq commerciali, 300 mq di giardino. € 550.000.
- **Bifamiliare (Ente A)**: 150 mq commerciali, 300 mq di giardino. € 470.000.
- **Bifamiliare (Ente B)**: 150 mq commerciali, 600 mq di giardino (metratura idonea all'installazione di una piscina). € 490.000.

Ogni unità include **due posti auto** privati all'interno della proprietà.



Pronto per il tuo gusto

Personalizzazione e Posizione

Stato Lavori e Personalizzazione

Le opere strutturali ed esterne del cantiere sono ultimate. Questo stato di avanzamento permette di esaminare il capitolato sul posto e concordare la personalizzazione delle finiture interne prima della consegna definitiva.

Posizione e Collegamenti

Il complesso sorge in una **posizione logistica strategica** per la mobilità territoriale:

- **Confine Sloveno** e **autostrada A4**: 5 minuti.
- **Baia di Sistiana** (Mare): 8 minuti.
- **Aeroporto** di Ronchi dei Legionari: 15 minuti.
- **Trieste Centro**: 20 minuti.



Pronta per il futuro

Finiture di pregio ed Efficienza Energetica

Il complesso garantisce una **copertura energetica da fonti rinnovabili superiore al 79%**.

Murature.

Blocchi portanti POROTON (20 cm) e cappotto isolante KNAUF NaturBoard (8 cm), con massa superficiale di 358 kg/m² per un **alto sfasamento termico e isolamento acustico**.

Copertura.

Struttura isolata con interni a tutta altezza, finitura esterna in coppi ($U = 0.185 \text{ W/m}^2\text{K}$) e impianto fotovoltaico integrato (12 pannelli monocristallini) che **assicura quasi l'89% del fabbisogno di acqua calda sanitaria**.

Impianti.

Pompa di calore aria/acqua (C.O.P. 4.04) e **riscaldamento radiante a pavimento a bassa temperatura**.

Dotazioni accessorie.

Videocitofono, canna fumaria dedicata (per caminetto o stufa a pellet) e predisposizioni complete per impianto di climatizzazione e sistema di allarme.

Serramenti.

Infissi in PVC con finitura in rovere.



La singola

Villa Singola Indipendente

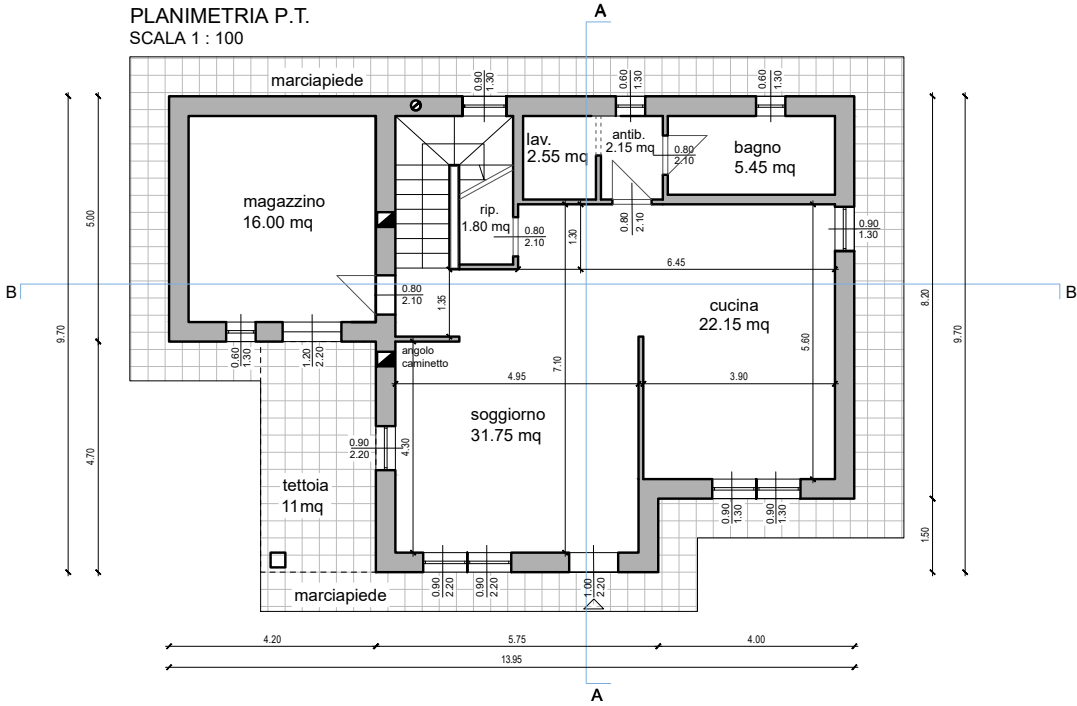
Unità libera su quattro lati di esposizione, con una **superficie di 170 mq** commerciali e circa **300 mq di scoperto esclusivo**.

La proprietà include **due posti auto**, un **locale accessorio indipendente** uso lavanderia/studio (16 mq) e un **porticato** (11 mq).

Progettata per garantire la massima riservatezza e dotata di altezze interpiani ottimali (2.60 m al piano terra, a tutta altezza al primo piano - min 2.70m max 3.50 m).

Prezzo ufficiale: € 550.000.

STATO IN VARIANTE edificio "TIPOLOGIA 2"



Le specifiche

Distribuzione Interna - Villa Singola

Piano Terra.

Zona giorno **open space di oltre 50 mq** che unisce il soggiorno (dotato di canna fumaria per caminetto/pellet) e la cucina a vista, con accesso diretto al giardino.

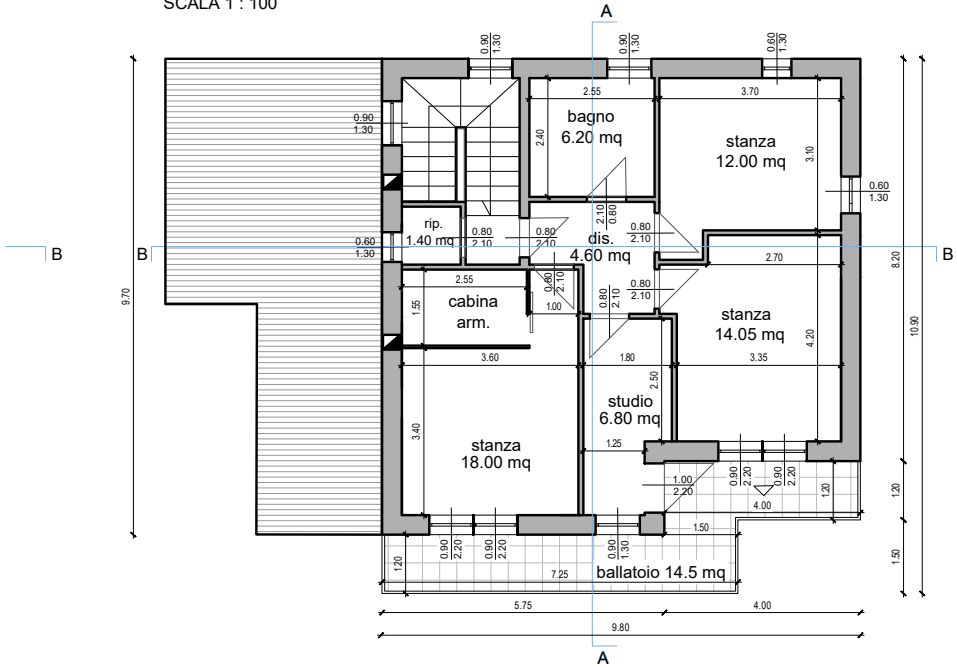
Il piano è completato da antibagno, bagno finestrato (5.45 mq) e ripostiglio.

Piano Primo.

Camera padronale (18 mq), due camere (14.05 mq e 12 mq) e locale studio.

Bagno padronale finestrato (6.20 mq) e terrazzo esterno (14.50 mq).

PLANIMETRIA I P.
SCALA 1 : 100





La bifamiliare

Le Porzioni di Bifamiliare

Due unità speculari di **150 mq commerciali sviluppate su due livelli.**

Ente A.

Giardino esclusivo di 300 mq e 40 mq di parcheggio privato.

Prezzo ufficiale: € 470.000

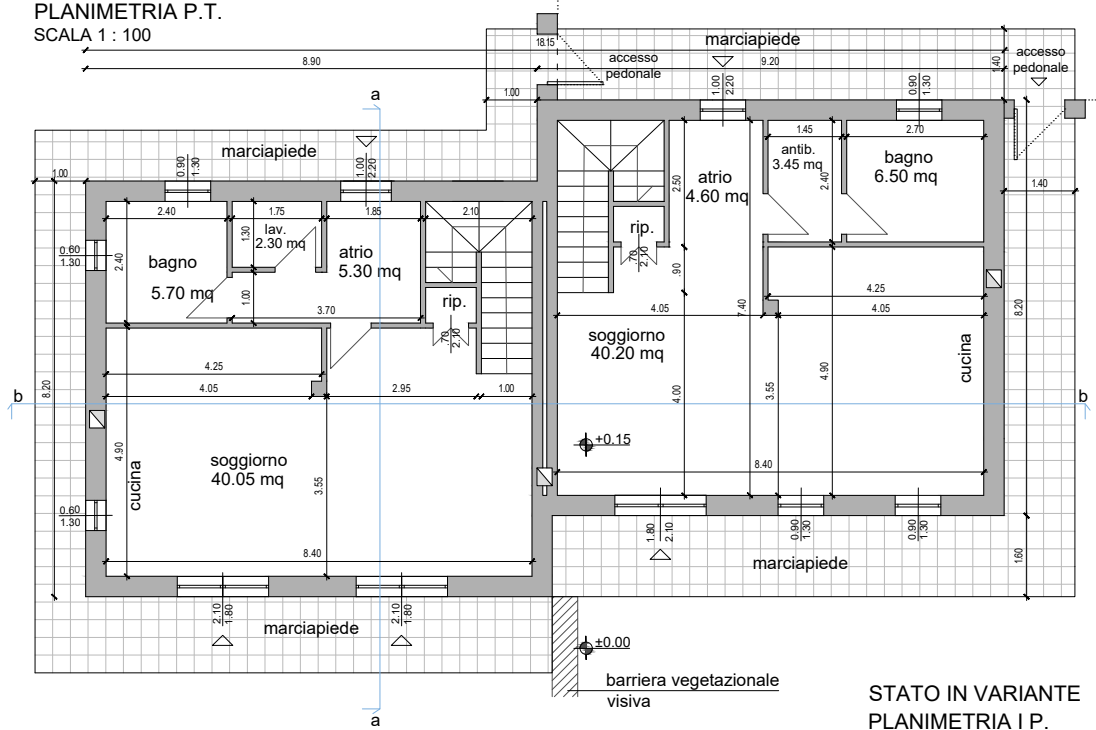
Ente B.

Si distingue per il **giardino esclusivo di 600 mq** (idoneo all'inserimento di una piscina).

Include 55 mq di area parcheggio.

Prezzo ufficiale: € 490.000

STATO IN VARIANTE edificio "TIPOLOGIA 3"
PLANIMETRIA P.T.
SCALA 1 : 100

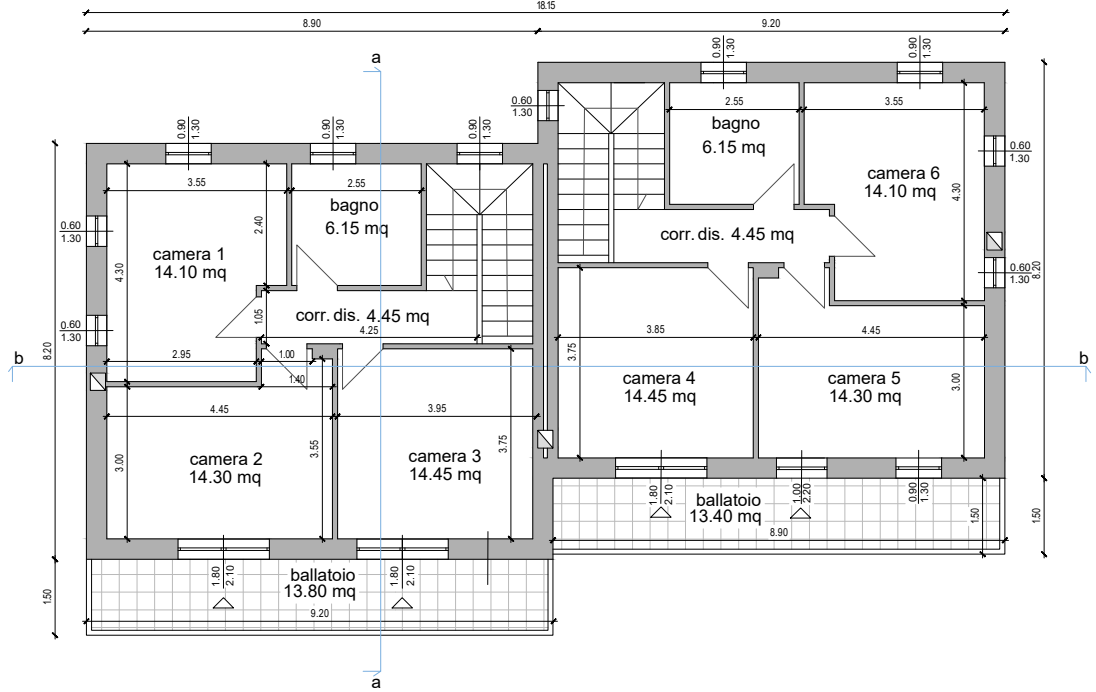


Tutte le porte interne al manufatto hanno dimensioni pari a 0.80 largh. e 2.10 altezza

STATO IN VARIANTE
PLANIMETRIA I P.
SCALA 1 : 100



STATO IN VARIANTE
PLANIMETRIA I P.
SCALA 1 : 100



Le specifiche

Distribuzione Interna

- Enti A e B

Piano Terra.

Living **open space di oltre 40 mq** con salone e cucina a vista, , dotato di doppia portafinestra con **affaccio diretto sul verde**.
Ingresso con atrio, antibagno uso guardaroba e bagno finestrato.
L'Ente B prevede un locale lavanderia separato.

Piano Primo.

Zona notte con tre camere da letto di dimensioni lineari (14.45 mq, 14.30 mq e 14.10 mq).
Il piano è completato da un bagno finestrato e da una terrazza esterna panoramica di oltre 13 mq.



040 767 021 | 366 657 1807

info@chenituttaimmobiliare.it