

OPERA PRIMA 22

VIA TESSERETE 37 · MASSAGNO

Il nuovo volto di Massagno.

Opera Prima 22 è una palazzina di trentatré appartamenti a Massagno, a pochi minuti dal centro di Lugano: pietra naturale, geometria orizzontale, una presenza netta nel tessuto urbano.

Tagli dal 2.5 al 4.5 locali, un attico panoramico affacciato sul lago, autorimessa e impianto fotovoltaico. Finiture di standard medio-alto, pensate per vivere la città con praticità.

I	Il progetto Identità, volume, contesto	03
II	Materiali e facciate Pietra naturale, ritmo, dettaglio	04
III	Interni e attico Spazi, luce, abitabilità	05
IV	Posizione Massagno, fra città e lago	08
V	Le residenze Tagli e tipologie	10
VI	Contatti Vendita e informazioni	20





— MATERIALI

Il ritmo della pietra.

Il fronte di Opera Prima 22 è interamente in **pietra naturale**, posata in fasce orizzontali che corrono da un capo all'altro dell'edificio: peso, ordine e una riconoscibilità immediata dalla strada.

Le terrazze rientrano nel volume e ne spezzano la massa, con ombre nette e una facciata che cambia con la luce del giorno.

All'interno lo stesso rigore: finiture di **standard medio-alto**, materiali sobri e dettagli curati, in continuità con il linguaggio esterno.

— INTERNI

Più spazio alla vita di ogni giorno.

Trentatré appartamenti, un'unica cura. I tagli vanno dal **2.5 al 4.5 locali**: una prima casa, lo spazio per una famiglia, un appartamento più contenuto per chi inizia.

Ogni unità è pensata per la luce: ampie vetrate, ambienti lineari, pavimenti in legno e tinte calde. Niente di superfluo, tutto al suo posto.

La stessa qualità esecutiva che riconoscete in ogni cantiere ArGi Group, dal 2.5 locali all'attico.







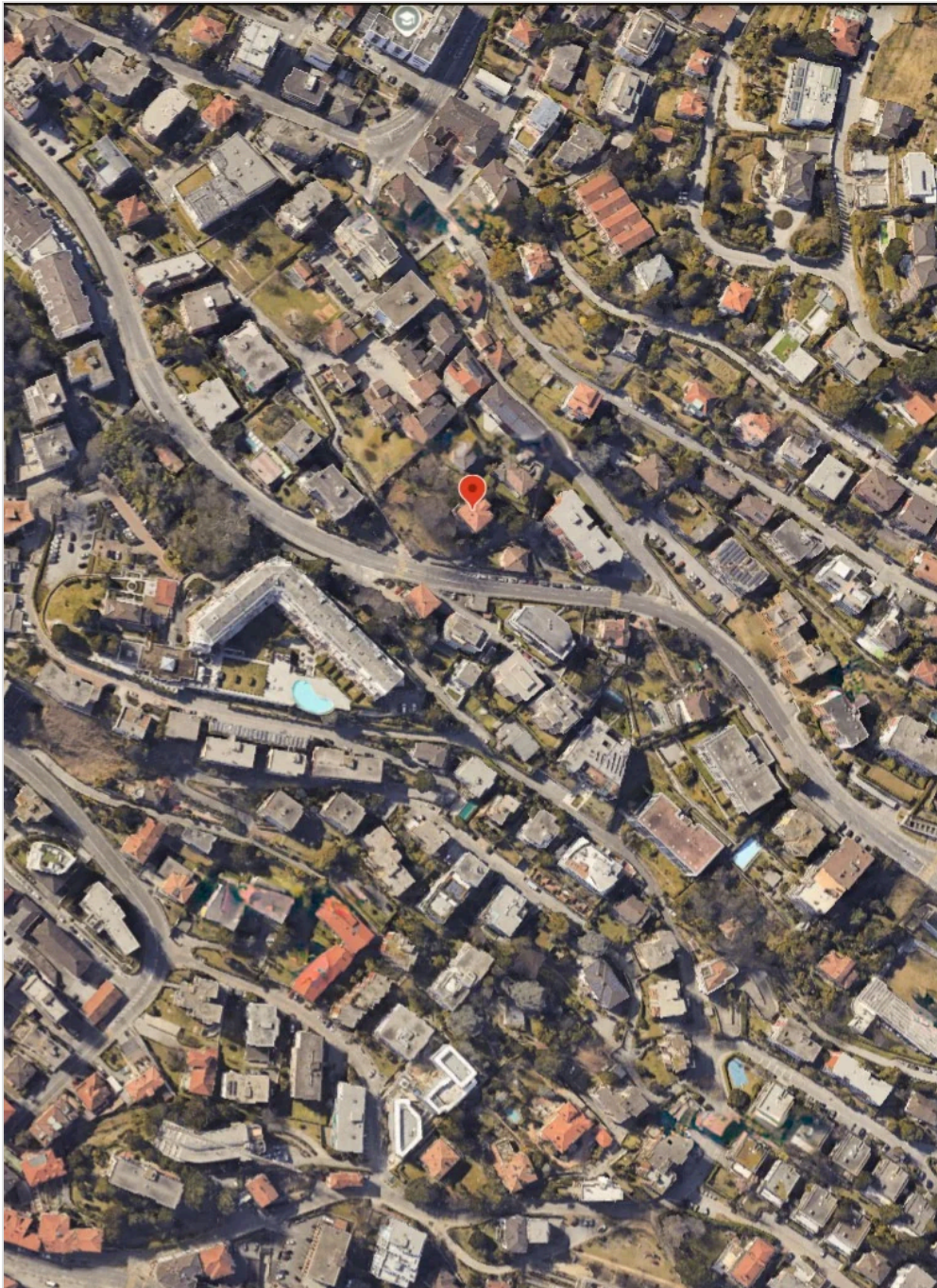
— L'ATTICO

Un attico sospeso sopra Massagno.

All'ultimo piano, l'attico è l'unità più generosa della palazzina: **531,51 m² computabili** tra spazi interni e terrazza.

La terrazza è il suo lusso più evidente: un ampio spazio all'aperto da vivere nella bella stagione, con lo sguardo che corre sopra i tetti di Massagno fino al **lago di Lugano**.

Una metratura e una vista difficili da ritrovare nel quartiere, per chi cerca spazio ed esposizione.



— MASSAGNO

Nel cuore di Massagno, tutto a portata di mano.

Massagno è un quartiere urbano e ben collegato a ridosso di Lugano. Scuole, supermercati, negozi e mezzi pubblici sono a pochi passi; il centro di Lugano e il lungolago si raggiungono in pochi minuti, a piedi o con i mezzi.

2 MIN

Scuole, supermercati, servizi

5 MIN

Centro di Lugano

10 MIN

Lungolago e stazione FFS

15 MIN

Aeroporto di Lugano-Agno





Tagli diversi, la stessa idea di casa.

Opera Prima 22 si sviluppa su più piani residenziali, con più appartamenti a ogni livello e un **attico panoramico** in copertura.

I tagli vanno dal **2.5 al 4.5 locali**, fino all'attico di 5.5 locali con grande terrazza: una gamma pensata per la prima casa, per la famiglia o per l'investimento.

Le planimetrie di dettaglio di ogni piano sono riportate nelle pagine seguenti; superfici per unità e disponibilità aggiornate su richiesta presso l'ufficio vendita.

PIANO	UNITÀ	LOCALI
Piano terra	App. 7-14	2.5 - 3.5
Piano 1	App. 15-21	2.5 - 4.5
Piano 2	App. 22-28	2.5 - 4.5
Piano 3	App. 29-34	2.5 - 4.5
Piano 4 ATTICO	App. 35	5.5

Quadro per piano. Superfici per unità nelle planimetrie seguenti; disponibilità aggiornata su richiesta.

PIANO TERRA

Appartamenti 7, 8, 11 e 12

Quattro unità da 2.5 e 3.5 locali, tutte con terrazza; per due appartamenti anche giardino privato.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 7	2.5	60,83 m ²	7,13 m ²	—	64,40 m ²
APP. 8	3.5	92,39 m ²	10,53 m ²	—	97,66 m ²
APP. 11	3.5	86,51 m ²	16,34 m ²	41,32 m ²	98,81 m ²
APP. 12	2.5	63,88 m ²	13,04 m ²	33,21 m ²	73,72 m ²



PIANO TERRA

Appartamenti 9, 10, 13 e 14

Quattro unità da 2.5 e 3.5 locali, con terrazze; un appartamento con giardino privato.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 9	3.5	92,39 m ²	10,53 m ²	—	97,66 m ²
APP. 10	3.5	93,14 m ²	10,64 m ²	—	98,46 m ²
APP. 13	2.5	63,88 m ²	13,04 m ²	37,96 m ²	74,20 m ²
APP. 14	3.5	116,23 m ²	19,64 m ²	—	126,05 m ²



PIANO PRIMO

Appartamenti 15, 16, 18 e 19

Quattro unità da 2.5 e 3.5 locali, tutte con terrazza.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 15	3.5	121,93 m ²	20,00 m ²	—	131,93 m ²
APP. 16	2.5	59,57 m ²	12,86 m ²	—	66,00 m ²
APP. 18	3.5	89,49 m ²	16,06 m ²	—	97,52 m ²
APP. 19	2.5	70,06 m ²	7,20 m ²	—	73,66 m ²



Appartamenti 17, 20 e 21

Tre unità: un ampio 4.5 locali, un 3.5 e un 2.5 locali, con terrazze.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 17	4.5	147,05 m ²	29,47 m ²	—	161,79 m ²
APP. 20	2.5	78,05 m ²	7,20 m ²	—	81,65 m ²
APP. 21	3.5	120,92 m ²	19,40 m ²	—	130,62 m ²

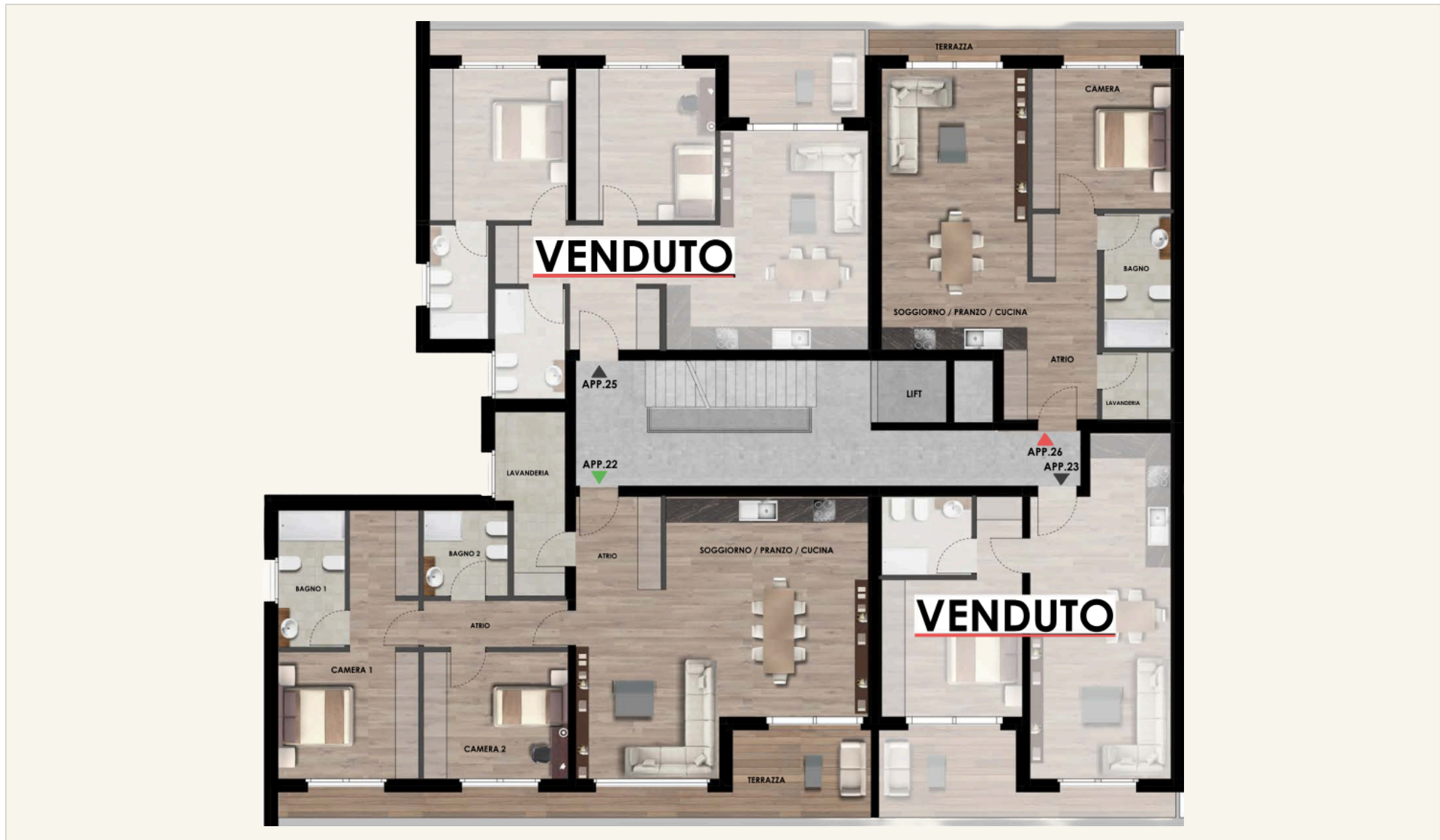


PIANO SECONDO

Appartamenti 22, 23, 25 e 26

Quattro unità da 2.5 e 3.5 locali, tutte con terrazza.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 22	3.5	121,93 m ²	20,00 m ²	—	131,93 m ²
APP. 23	2.5	59,57 m ²	12,86 m ²	—	66,00 m ²
APP. 25	3.5	89,49 m ²	16,06 m ²	—	97,52 m ²
APP. 26	2.5	70,06 m ²	7,20 m ²	—	73,66 m ²



PIANO SECONDO

Appartamenti 24, 27 e 28

Tre unità: un ampio 4.5 locali, un 3.5 e un 2.5 locali, con terrazze.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 24	4.5	147,05 m ²	29,47 m ²	—	161,79 m ²
APP. 27	2.5	78,05 m ²	7,20 m ²	—	81,65 m ²
APP. 28	3.5	120,92 m ²	19,40 m ²	—	130,62 m ²



PIANO TERZO

Appartamenti 29, 30 e 31

Tre unità: un ampio 4.5 locali, un 3.5 e un 2.5 locali, con terrazze.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 29	4.5	161,75 m ²	23,83 m ²	—	173,67 m ²
APP. 30	2.5	55,77 m ²	12,89 m ²	—	62,22 m ²
APP. 31	3.5	137,63 m ²	19,85 m ²	—	147,56 m ²



PIANO TERZO

Appartamenti 32, 33 e 34

Tre unità: un 3.5, un ampio 4.5 e un 2.5 locali, con terrazze.

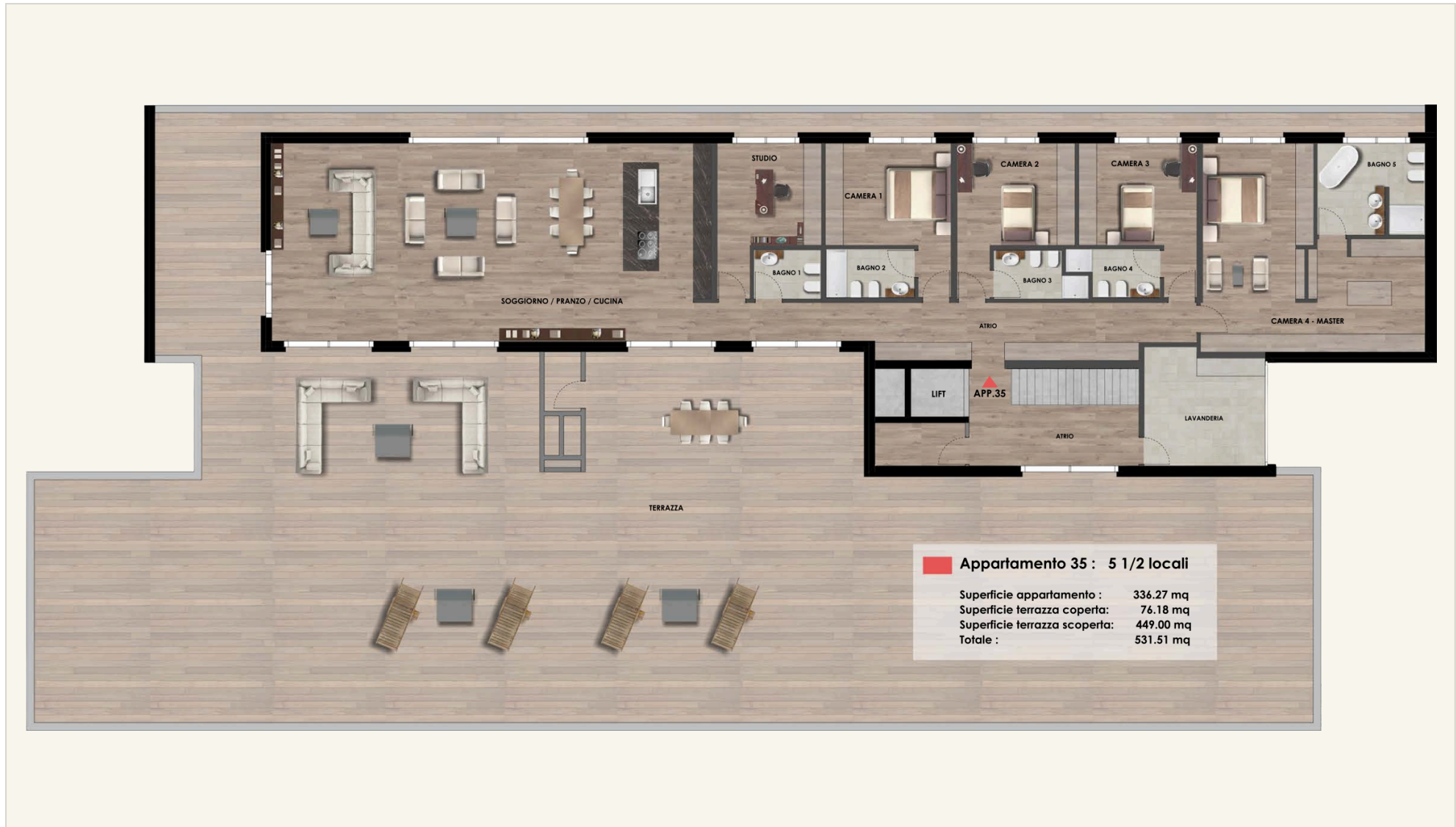
UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 32	3.5	137,60 m ²	19,28 m ²	—	147,23 m ²
APP. 33	4.5	157,50 m ²	24,03 m ²	—	169,52 m ²
APP. 34	2.5	61,38 m ²	7,02 m ²	—	64,89 m ²



Appartamento 35

Attico di 5,5 locali con terrazza coperta (76,18 m²) e scoperta (449,00 m²) e vista verso il lago.

UNITÀ	LOCALI	INTERNO	ESTERNI	GIARDINO	COMM.
APP. 35	5,5	336,27 m ²	525,18 m ²	—	531,51 m ²



Appartamento 35 : 5 1/2 locali

Superficie appartamento : 336.27 mq
 Superficie terrazza coperta: 76.18 mq
 Superficie terrazza scoperta: 449.00 mq
 Totale : 531.51 mq



INDIRIZZO Via Tesserete 37
6900 Massagno · Lugano · CH

VENDITA info@argigroup.ch

TELEFONO +41 76 377 86 41

SEDE ARG I Via Ceresio 41
6963 Pregassona · Lugano

WEB argigroup.ch

SOCIETÀ ArGi Group General Contractor SA

PARLIAMONE

Il vostro prossimo indirizzo è a Massagno.

Opera Prima 22 è in costruzione. Per le unità ancora disponibili, i tagli, le finiture e i tempi di consegna, l'ufficio vendita di ArGi Group General Contractor SA è a vostra disposizione.

© 2025 ArGi Group General Contractor SA. Brochure informativa di progetto Opera Prima 22. Tutti i diritti riservati.
Render, planimetrie, superfici e dotazioni sono indicativi e possono essere aggiornati in corso di sviluppo, autorizzazione o realizzazione. Fanno fede esclusivamente i contratti sottoscritti, gli atti notarili e la documentazione tecnica approvata. Il presente documento non costituisce offerta vincolante.