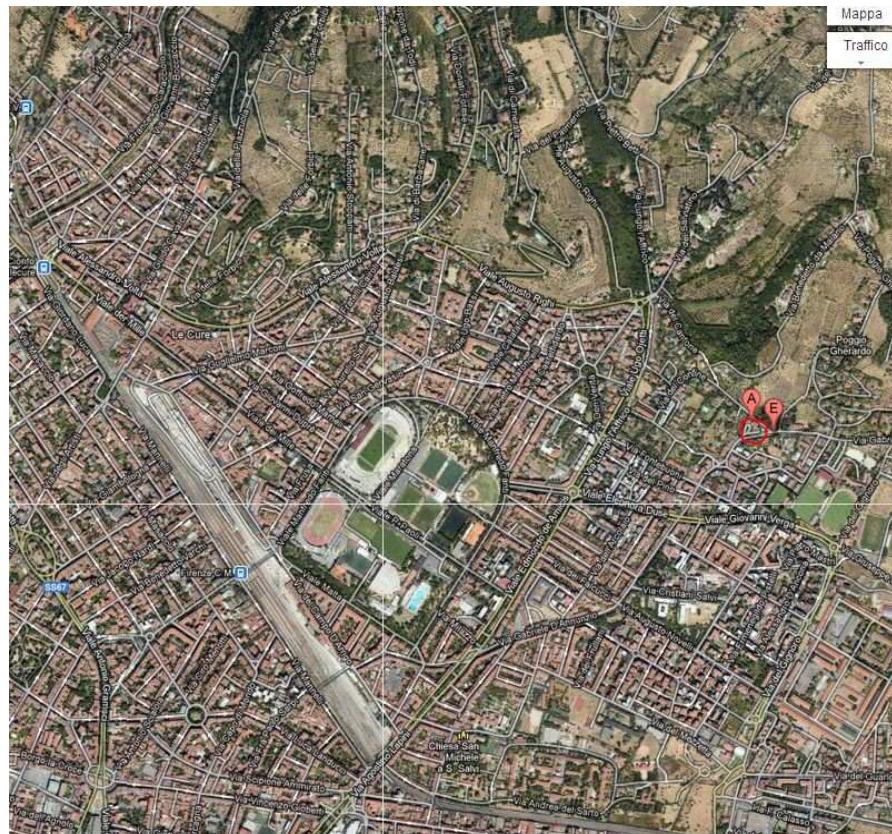


INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO URBANO



HOTEL VILLA GABRIELE D'ANNUNZIO

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE IMMOBILE

Descrizione

Struttura ricettiva di tipologia alberghiera situata in edificio multipiano posto in Firenze in via Gabriele D'Annunzio n° 141/B
L'immobile è un edificio isolato che risulta composto da 5 livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato, dotato di resede esterno esclusivo con destinazione a giardino e parcheggio.

All'interno del giardino è ricavata una zona relax con piscina di dimensioni m.6,00x 12,00 e relativi spogliatoi.

Le zone comuni di accoglienza sono ubicate al piano terreno assieme ai bar e alla sala colazioni. Le camere situate al piano terreno, terreno rialzato, primo e secondo sono raggiungibili tramite scala comune e due ascensori che proseguono fino all'interrato e al piano soffitte dove sono ubicati locali di servizio e spogliatoi.

Dislocazione

Semiperiferia, alle pendici delle colline nord di Firenze, fra Fiesole e Settignano, in contesto molto pregevole anche dal punto di vista ambientale con ottimi collegamenti pubblici col centro città. La zona non è soggetta a traffico limitato.

Principali distanze

Stazione FF.SS. Centrale di S.M. Novella Km. 5,8
Aeroporto Amerigo Vespucci di Firenze Km.11,0
Autostrada A1 – A11 Casello Firenze sud km. 7,0
Centro storico cittadino di Firenze Km. 5,0

Tipologia Edificio

L'immobile è caratterizzato da struttura verticale portante fuori terra in acciaio con controventi in cemento armato, mentre i tamponamenti esterni sono in muratura di pietrame o mista, residui della precedente struttura convenzionale. I solai orizzontali e la copertura sono in laterocemento. Le gronde sono in legno alla "fiorentina".

Il piano interrato, sottostante il fabbricato originario e la porzione ad esso esterna, furono realizzati completamente in cemento armato.

Le facciate, che sul fronte principale presentano lesene che terminano in alto con motivi ad arco, sono caratterizzate da finitura ad intonaco civile tinteggiato con colori tradizionali toscani. Gli infissi esterni sono in legno.

Epoca di costruzione

L'originaria struttura convenzionale fu costruita nella seconda metà del XIX secolo.

Attività di ristrutturazione

Nel 1999 fu completato un importante intervento di riqualificazione con cambio di destinazione dell'immobile originario con costruzione ex novo del piano primo, del sottotetto, oltre che dell'intero piano interrato. Nella stessa occasione furono completamente ridisegnati gli spazi esterni a giardino e parcheggio, oltre alla realizzazione della piscina scoperta.

Stato conservativo

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.

Dotazione e stato degli impianti

La dotazione di impianti può essere considerata decisamente buona.

Finiture

Molto buone, nel rispetto dei materiali della tradizione toscana.

RIFERIMENTI URBANISTICI

L'immobile è destinato a struttura ricettiva.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Firenze l'immobile ricade in zona omogenea di P.R.G. A5; l'edificio principale è in classe D8, "edifici isolati di particolare interesse", mentre il resede esterno ricade in zona B1 edificata satura.

CONSISTENZA DEL PRODOTTO

88 (82+6) CAMERE COSÌ SUDDIVISE:

- 72 (68 + 4) CAMERE DOPPIE
- 8 CAMERE TRIPLE
- 8 (6+2) CAMERE SINGOLE

PISCINA ESTERNA CON GIARDINO

PARCHEGGIO INTERNO 50 POSTI AUTO

BAR, CAFFETTERIA, SALA COLAZIONI, SALETTE PER RIUNIONI



ECONOMIC

2015	HOTEL	OCC.	68,90%
	ADR	76,30	
	REVPAR	52,60	
	FLORENCE 4 STARS:	OCC.	74,80%
		ADR	94,38
		REVPAR	70,63



Le superfici si riferiscono alla Superficie Utile Lorda espressa in metri quadri

PIANO	SUPERFICIE	SUP RESEDI ESTERNI	SUP TERRAZZE	SUP SOFFITTE	SUPERFICIE TOTALE
INTERRATO	565				565
TERRENO	800	3670			4470
TERRENO RIALZATO	747		10		757
PRIMO	747				747
SECONDO	724		62		786
TERZO	621			103	724

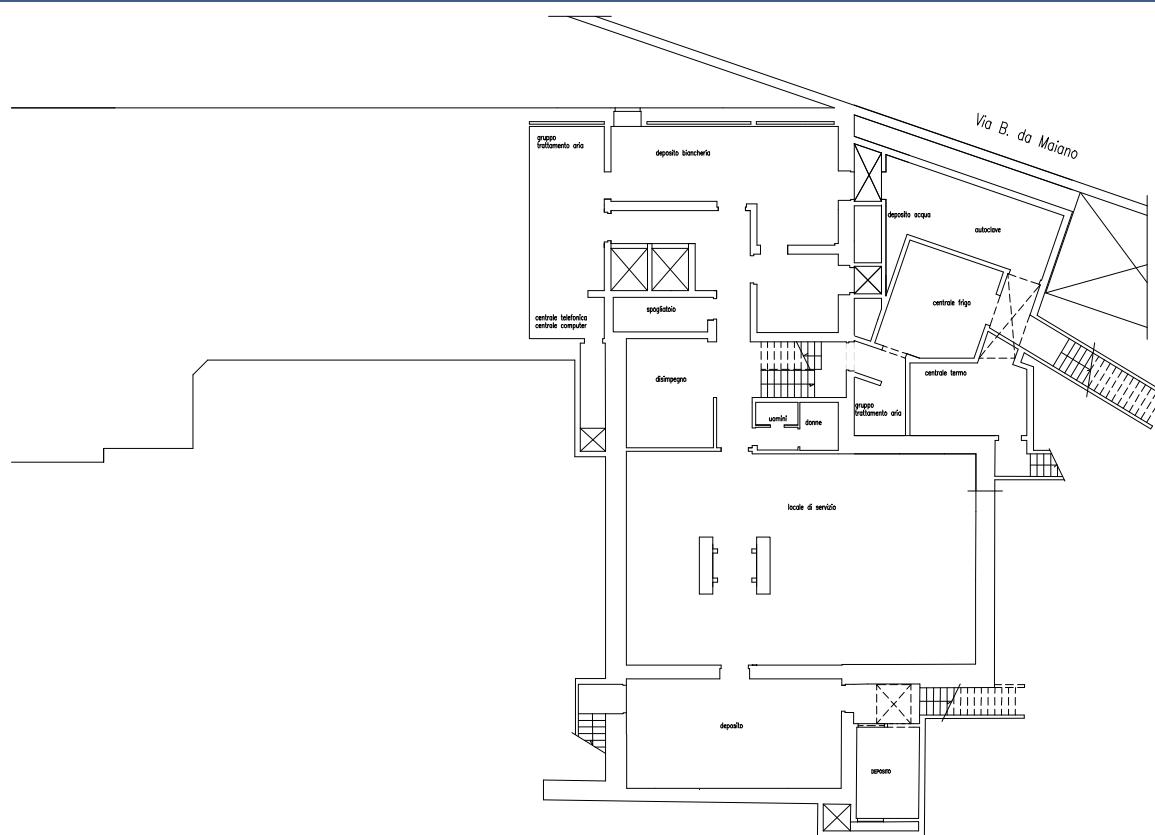
Le informazioni contenute nel presente brochure sono orientative



HOTEL VILLA GABRIELE D'ANNUNZIO

LAY OUT ARCHITETTONICO PIANO: INTERRATO

Piano composto da: locali tecnici/di servizio

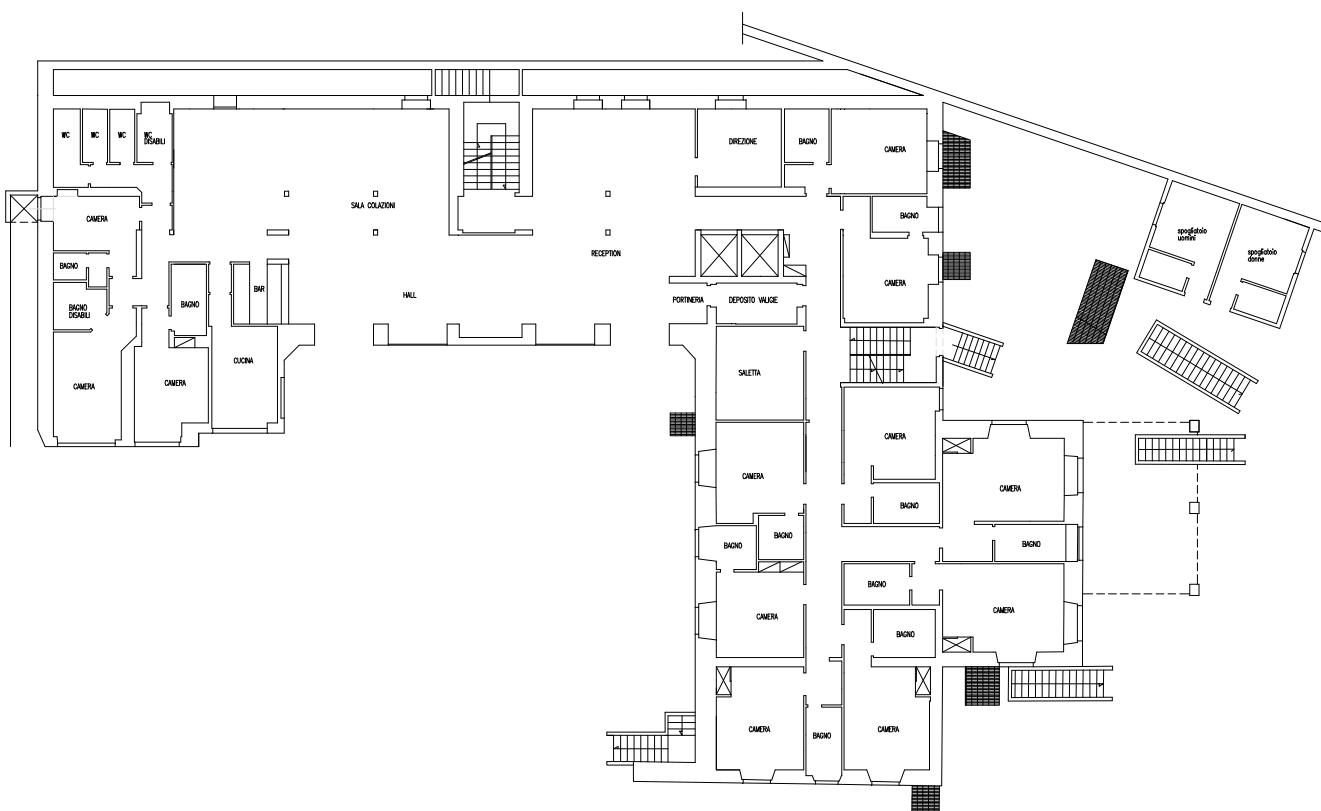


PIANTA PIANO INTERRATO

Le informazioni contenute nel presente brochure sono orientative

LAY OUT ARCHITETTONICO PIANO: TERRENO

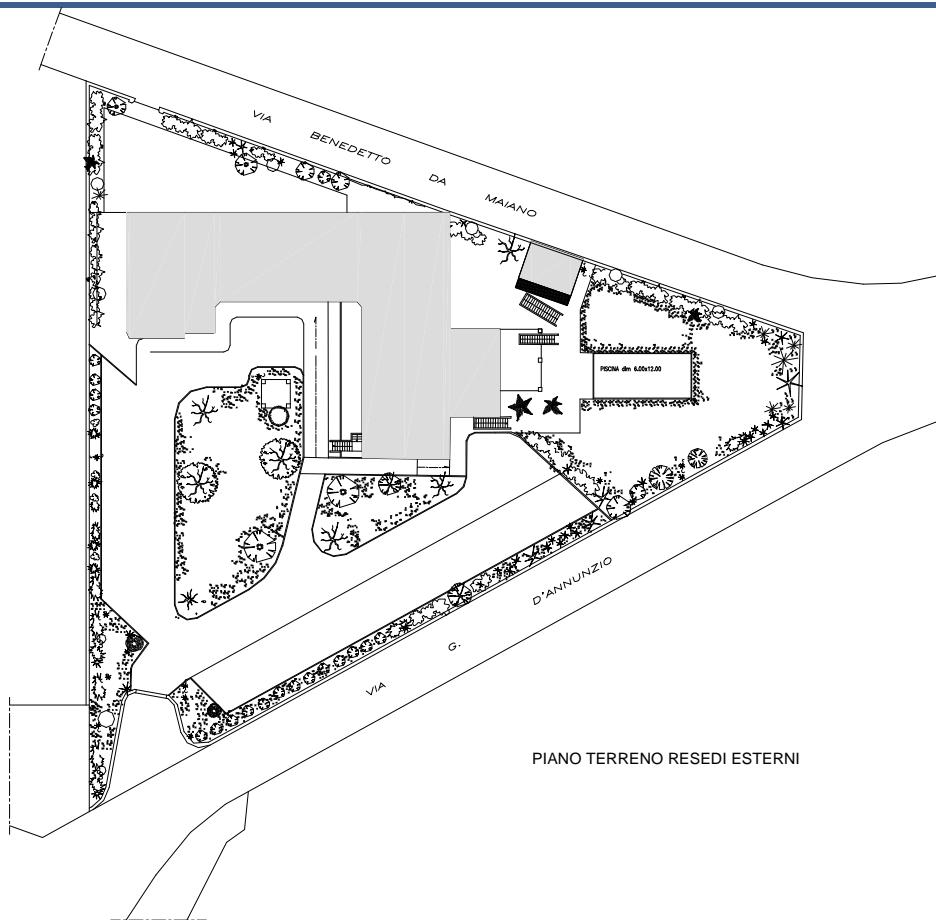
Piano composto da: hall, bar, reception, sala colazioni, camere con i rispettivi servizi igienici all'interno della stanza, locali di servizio, resedi esterni con posto auto e piscina



PIANTA PIANO TERRENO

LAY OUT ARCHITETTONICO PIANO: TERRENO RESEDI

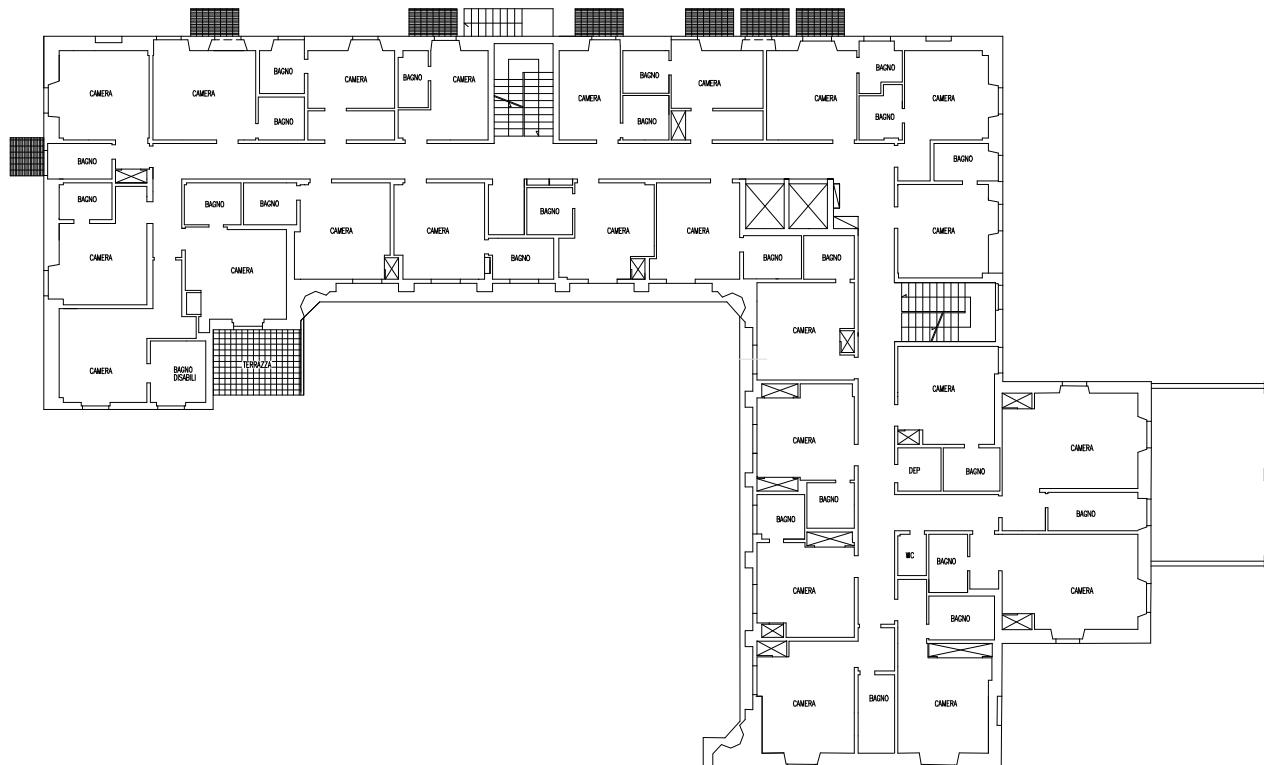
Piano composto da: hall, bar, reception, sala colazioni, camere con i rispettivi servizi igienici all'interno della stanza, locali di servizio, resedi esterni con posto auto e piscina



Le informazioni contenute nel presente brochure sono orientative

LAY OUT ARCHITETTONICO PIANO: TERRENO RIALZATO

Piano composto da: camere con i rispettivi servizi igienici all'interno della stanza, locali di servizio, terrazze



PIANTA PIANO TERRENO RIALZATO

Le informazioni contenute nel presente brochure sono orientative

LAY OUT ARCHITETTONICO PIANO: PRIMO

Piano composto da: camere con i rispettivi servizi igienici all'interno della stanza, locali di servizio



PIANTA PIANO PRIMO

Le informazioni contenute nel presente brochure sono orientative

LAY OUT ARCHITETTONICO PIANO: SECONDO

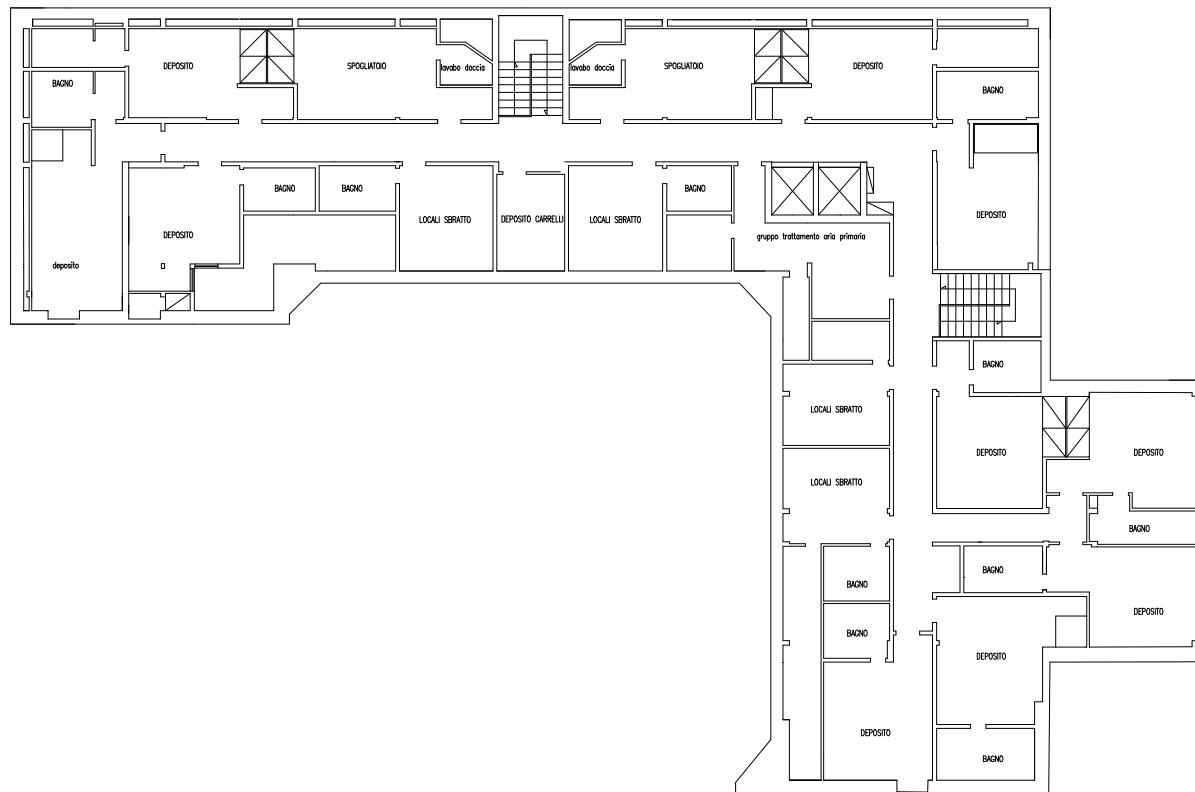
Piano composto da: camere con i rispettivi servizi igienici all'interno della stanza, locali di servizio, terrazze



PIANTA PIANO SECONDO

LAY OUT ARCHITETTONICO PIANO: TERZO

Piano composto da:,locali tecnici/ di servizio, soffitte



PIANO TERZO

Le informazioni contenute nel presente brochure sono orientative