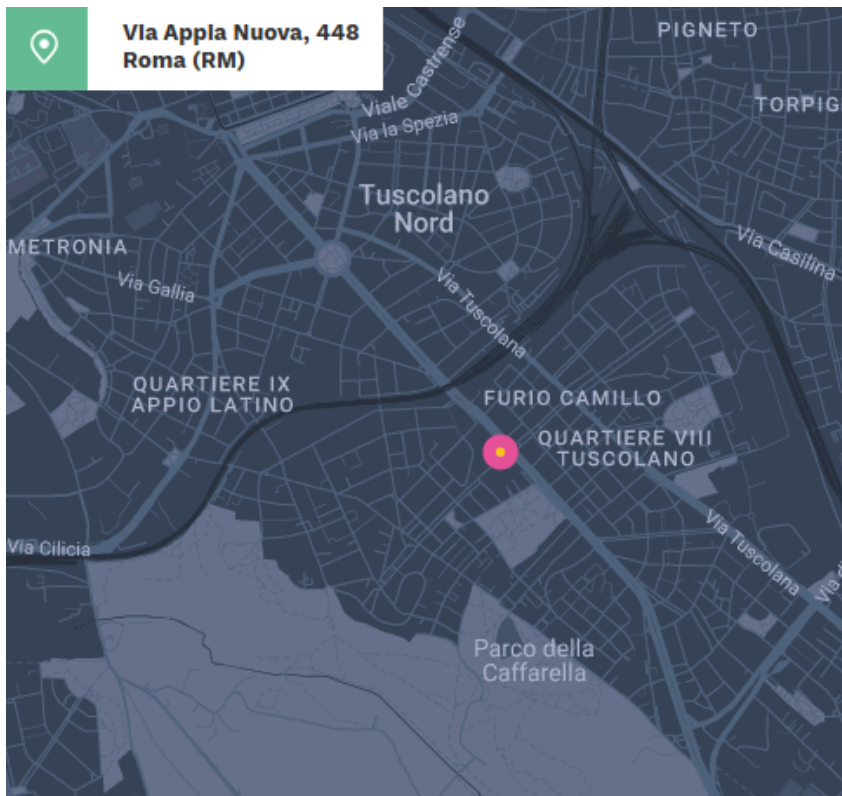




UFFICI

ROMA

Posizione strategica e collegamenti



Nasce un nuovo spazio per il tuo business nel cuore pulsante dell'Appio Latino. L'immobile si trova in **Via Appia Nuova 448**, all'interno di un contesto dinamico e strategico, ricco di negozi, ristoranti, servizi e con un alto flusso pedonale.

La posizione è ottimamente servita dai mezzi pubblici: a pochi passi si trova la fermata metro **Furio Camillo (Linea A)** e numerose linee autobus. La raggiungibilità è garantita anche in **auto**.

DISTANZE:



Fermata Metro A - Furio Camillo 1 min. a piedi – 70 m



Fermate Autobus – 590, 671 e 650



Aeroporto Ciampino – 20 min. in auto – 10 km



G.R.A. Grande Raccordo Anulare – 20 min.

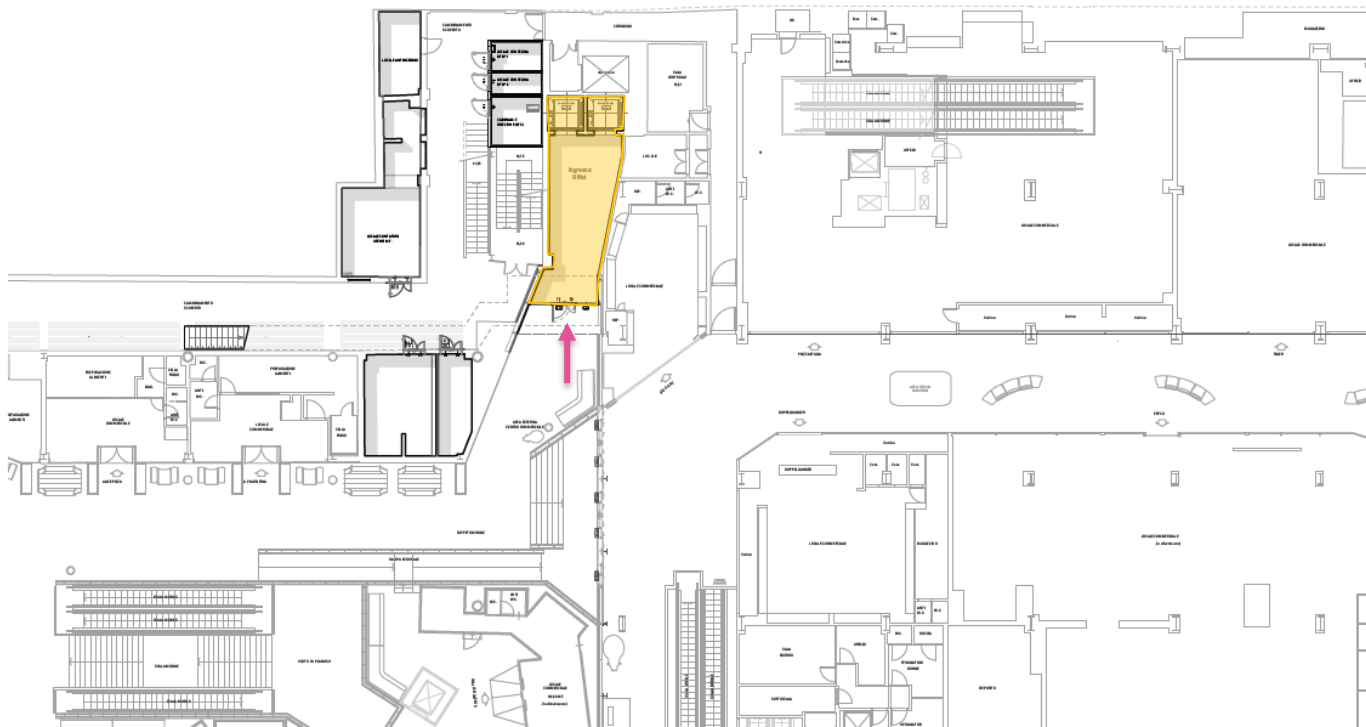
L'Edificio

L'edificio è attualmente in fase di riqualificazione, con interventi mirati a migliorarne l'**efficienza energetica**, la qualità degli ambienti e l'immagine complessiva, in linea con i più **moderni** standard di **comfort** e **sostenibilità**.

➔ L'accesso alla **palazzina uffici** avviene dal piano terra, tramite un **ingresso** dedicato e riservato, pensato per garantire privacy e comfort. Due **ascensori** conducono direttamente alla **terrazza pensile**, da cui si accede all'ingresso principale degli spazi ufficio, anch'essi situati al piano terra. Questa configurazione architettonica offre un'esperienza di accesso **unica** e **distintiva**, valorizzando la funzionalità e l'**estetica dell'immobile**.



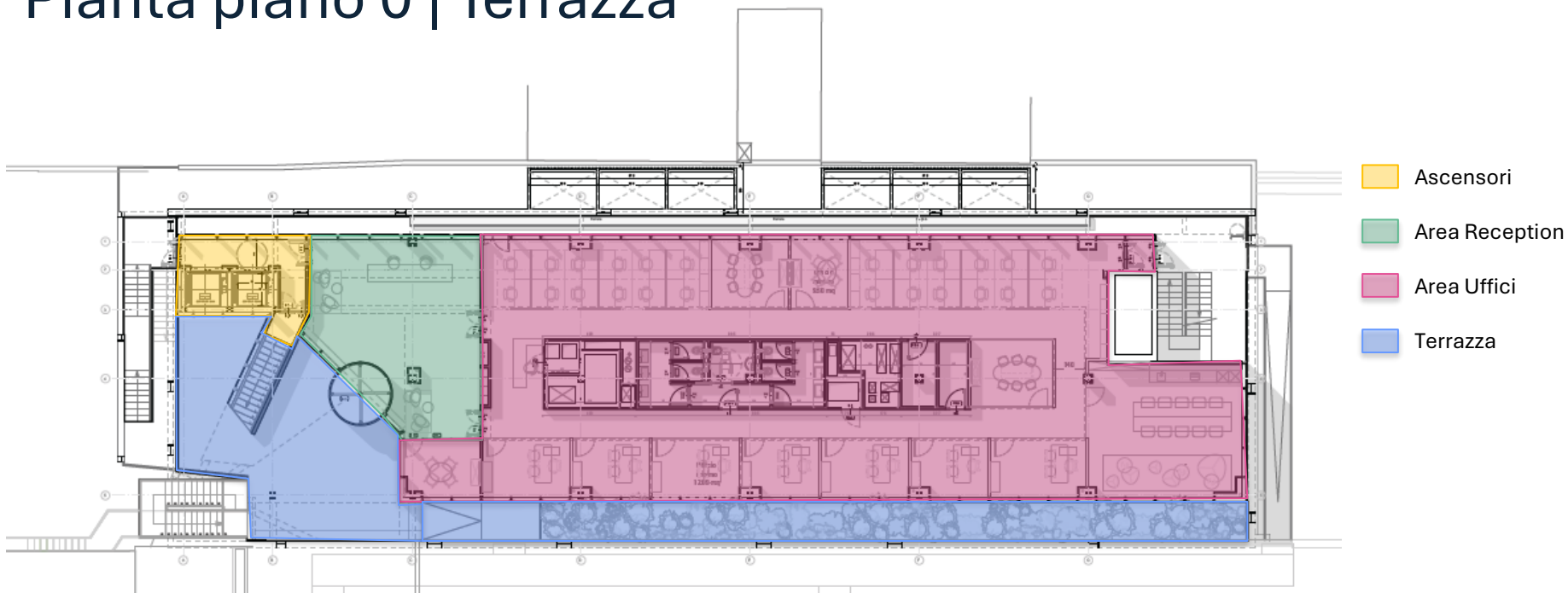
Ingresso al piano terra



 Piano terra
(livello piazza)

↑ Ingresso

Pianta piano 0 | Terrazza



Building layout

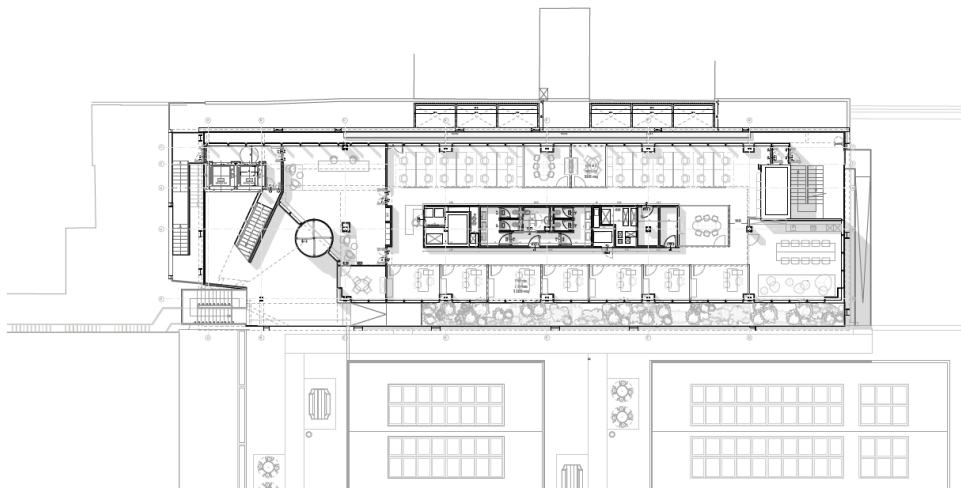
FLESSIBILITA' DI LOCAZIONE

L'edificio è stato progettato per rispondere a **diverse strategie di locazione**, offrendo la possibilità di accogliere un unico conduttore sull'intero immobile oppure di **procedere al frazionamento per singolo piano**, adattandosi alle esigenze di aziende di differenti dimensioni.

Le superfici ufficio, **distribuite in modo omogeneo** sui vari livelli, presentano metrature indicative comprese tra **485 e 500 mq per piano**, con la disponibilità di **superfici scoperte e terrazze ad uso esclusivo** ai diversi livelli, inclusa l'ampia terrazza al piano terra.

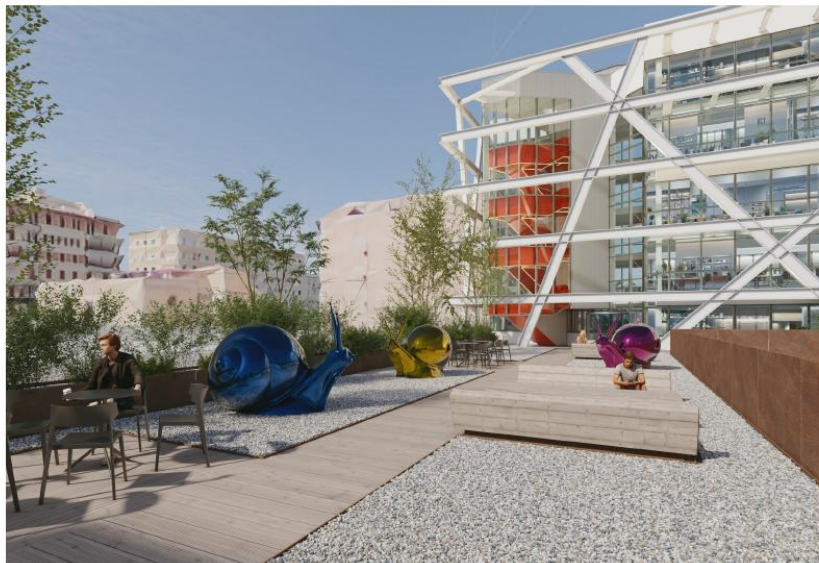
Questa configurazione consente una **gestione flessibile e modulare degli spazi**, garantendo al tempo stesso elevati standard di funzionalità, comfort e rappresentatività, sia in caso di locazione dell'intero edificio sia nell'ipotesi di locazione frazionata..

Layout indicativo – Piano secondo



TERRAZZA ESCLUSIVA

Un'ampia **terrazza pensile**, ad uso esclusivo degli **uffici**, offre uno spazio esterno moderno e accogliente, ideale per momenti di relax, incontri informali o attività all'aperto. Il **design** unisce elementi naturali e installazioni artistiche, creando un ambiente **distintivo** che valorizza il **benessere** e la **qualità** della vita lavorativa.



RECEPTION – CONCEPT

Il render propone una visione della futura reception, situata al piano terra, pensata per **accogliere visitatori** e **ospiti** in un ambiente **moderno** e **luminoso**. Ampie vetrate caratterizzano lo spazio, concepito per offrire comfort, funzionalità e un'immagine professionale coerente con il progetto di riqualificazione. Oltre alla reception, il piano terra potrà ospitare eleganti **sale meeting**, aree polifunzionali e un'accogliente **zona break**, pensata per offrire momenti di relax e socialità all'interno di un **contesto lavorativo dinamico** e di **qualità**.



Pianta piano tipo





SPAZI UFFICI – CONCEPT

Il render propone una visione degli spazi ufficio, concepiti come ambienti open space luminosi e flessibili.

Gli spazi verranno consegnati in **Cat A**, con **controsoffitto** e **pavimento flottante**, che garantisce la massima flessibilità nella configurazione degli uffici.

Le **personalizzazioni** saranno a carico del potenziale conduttore, permettendo un alto grado di adattabilità alle esigenze operative.

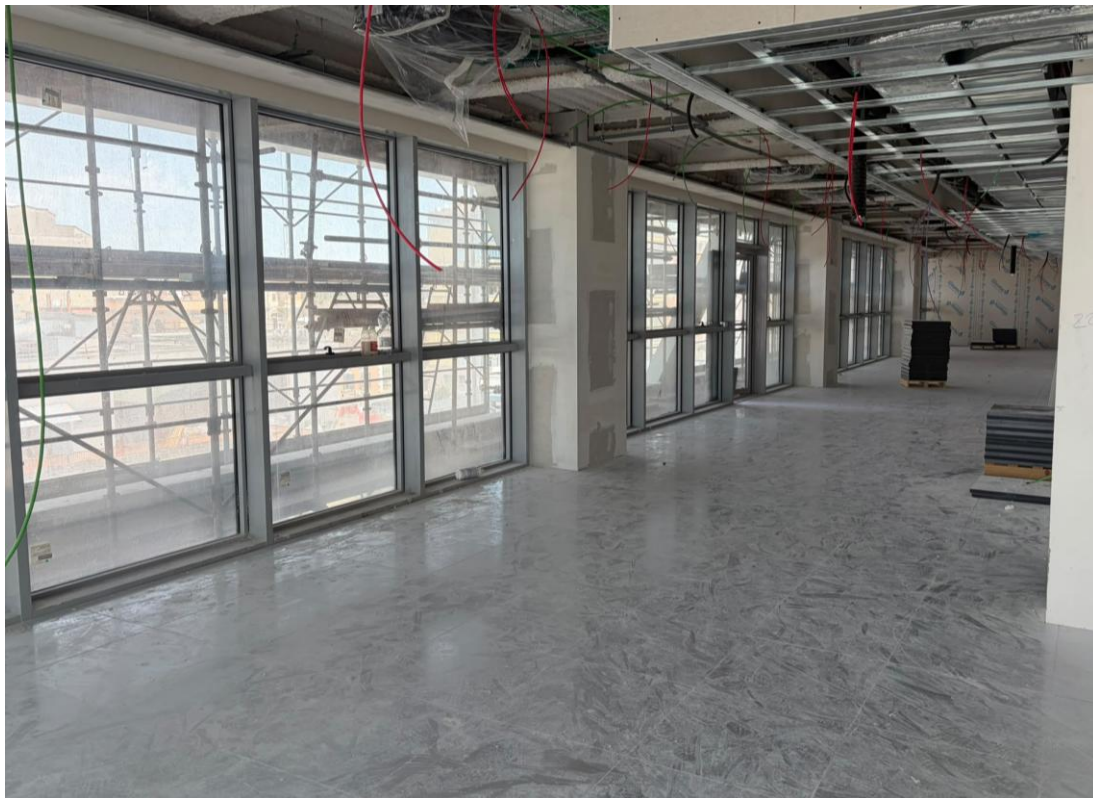
Il progetto è sviluppato secondo il **protocollo LEED Gold**, a garanzia di elevati standard di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.



Tabella delle superfici

Palazzina Piani Uffici	Superfici (mq)
Piano Terra (piazza/ingresso)	35
Piano Terra (uffici/terrazza)	494+272
Piano Primo (uffici/terrazza)	422 + 84
Piano Secondo (uffici/terrazza)	422 + 67
Piano Terzo (uffici/terrazza)	437 + 38
Piano Quarto (uffici/terrazza)	437 + 38
TOTALE <i>(affollamento massimo inferiore alle 300 persone)</i>	2.247 + 499

Foto stato avanzamento cantiere



Agenti in Esclusiva



Manfredi Morganti

MRICS Partner
Head of Rome Office Agency

T +39 335 7067 379
E manfredi.morganti@cushwake.com

Marta Minafra

Associate
Rome Office Agency

T +39 335 7458 740
E marta.minafra@cushwake.com

C & W (U.K.) LLP Copyright 2025. No Warranty Or Representation, Express Or Implied, Is Made To The Accuracy Or Completeness Of The Information Contained Herein, And Same Is Submitted Subject To Errors, Omissions, Change Of Price, Rental Or Other Conditions, Withdrawal Without Notice, And To Any Special Listing Conditions Imposed By The Property Owner(s). As Applicable, We Make No Representation As To The Condition Of The Property (Or Properties) In Question.

