

VILLA  
NAIADI

CASTAGNOLA



## “Naiadi”

Nella mitologia greca le Naiadi erano ninfe acquatiche associate alle fonti, ai fiumi, ai ruscelli, ai laghi e a tutte le acque dolci. Erano considerate apportatrici di fecondità alla terra e protettrici del matrimonio.

Il loro nome deriva dal verbo greco “ναίω” (náō), che significa “fluire”, sottolineando il loro legame con l’acqua.

*Le Naiadi danzano tra i rivi chiari,  
nei veli di rugiada al primo albore,  
carezzano la terra con sospiri leggeri,  
portando vita e fecondo splendore.*

*Nei boschi silenti, tra le radici profonde,  
sgorgano limpide, fonti divine,  
sotto l’ombra antica di querce nascoste,  
dove il tempo si ferma e l’anima incline.*

*Fluiscono eterne, tra il sasso e la pianta,  
col cuore del fiume che palpita piano,  
e al canto del vento che soffia e incanta,  
sciogliono i nodi d’un destino lontano.*

*Spose d’acque pure, custodi d’amore,  
benedicono il grembo della dolce terra,  
ogni ruscello che scorre è un umile fiore,  
nelle mani che donano pace e non guerra.*

O Naiadi sacre, nel fluire vi trovo,  
il vostro sussurro m’abbraccia il pensiero,  
dove l’acqua rinnova, là il cuore rinnova,  
nel vostro eterno fluire sincero.





# CA STA GNO LA

A Castagnola, in un silenzio assoluto, sorge una villa di rara bellezza, ideale per chi cerca tranquillità. Villa Naiadi offre un ambiente perfetto per ammirare il lago, con grandi terrazze, lontana dal traffico e arricchita da una piscina a sfioro. Un vero angolo di paradiso, dove il cuore si riempie di pace e l'anima trova serenità.



Castagnola è un quartiere della città di Lugano.

Questa zona è particolarmente nota per la sua posizione pittoresca lungo le sponde del Lago di Lugano, per le sue eleganti ville e per la sua vista panoramica sulla città e sul lago stesso.

Offre numerose opportunità per passeggiate e trekking, come il Sentiero dell'Olivo che collega Castagnola a Gandria, un percorso panoramico lungo il lago.

**GRAZIE ALLA SUA POSIZIONE  
PRIVILEGIATA E ALLA SUA  
TRANQUILLITÀ, CASTAGNOLA È  
UNO DEI QUARTIERI PIÙ  
DESIDERATI DI LUGANO.**

Il luogo ideale per chi cerca una combinazione di privacy, natura e vicinanza al centro della città.

# Villa Naiadi

Un luogo dove architettura e natura si fondono in un gioco raffinato di luci e trasparenze. Ogni elemento è pensato per esaltare il paesaggio circostante, in una struttura che dissolve i confini tra interno ed esterno. Avvolta da superfici in vetro e acciaio, la villa accoglie la luce naturale in modo suggestivo, trasformandola in una presenza vibrante che muta e si intensifica con il passare delle ore, creando atmosfere uniche in ogni angolo.

Gli interni, curati con un design minimale, esprimono l'essenza della leggerezza: ogni pezzo di arredo è sottile, quasi evanescente, per non distrarre dallo scenario naturale. Regna impetuosa la presenza del lago di Lugano, creando un dialogo continuo tra spazi interni e ambiente esterno.

Villa Naiadi non è solo una residenza, ma un'opera d'arte architettonica, un invito a vivere immersi nella bellezza naturale e nella purezza di un lusso essenziale, dove ogni elemento architettonico e di design celebra l'incontro tra modernità e paesaggio.



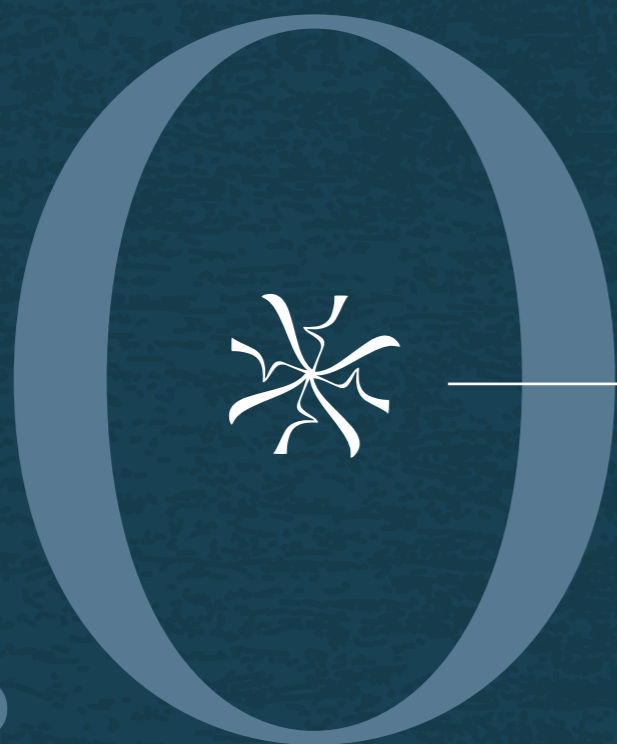
# LIVING IN A POSTCARD

IN CASTAGNOLA





PIANO



/8  
Soggiorno

/12  
Cucina

/20  
Villa Naiadi un modello  
di sostenibilità

/21  
Infinity Pool

/23  
Planimetria Piano Terra

# UN SALOTTO IN CUI IL TEMPO SCORRE LENTO

Il lavoro d'interior portato avanti da Seta Mood  
usa un linguaggio fatto di superfici infinity, dettagli  
scenografici e tocchi di colore.

## ZONA LOUNGE

Il design della zona lounge è studiato per creare un'atmosfera sofisticata. Le poltrone, *Fauteuil* disegnate da Le Corbusier per Cassina e la chaise lounge *Barcelona Day Bed* di Knoll, invitano a sedersi e conversare. Opere d'arte e dettagli di design, arricchiscono lo spazio, trasformando ogni angolo in un capolavoro di estetica.

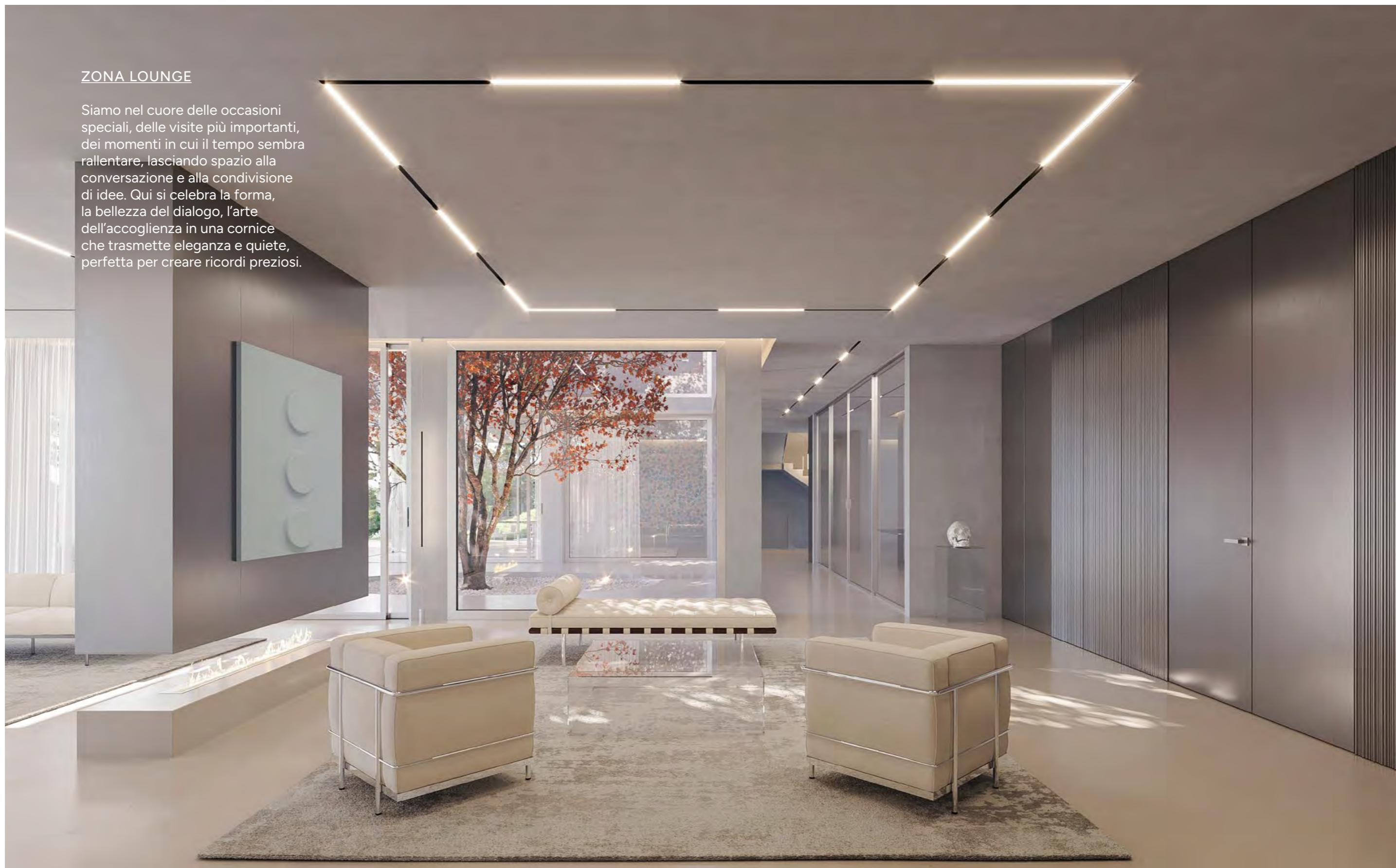
SETA mood





### ZONA LOUNGE

Siamo nel cuore delle occasioni speciali, delle visite più importanti, dei momenti in cui il tempo sembra rallentare, lasciando spazio alla conversazione e alla condivisione di idee. Qui si celebra la forma, la bellezza del dialogo, l'arte dell'accoglienza in una cornice che trasmette eleganza e quiete, perfetta per creare ricordi preziosi.









▷ VISTA SALA DA PRANZO

SETA mood

Nella bellezza dello spazio  
cresce la qualità del tempo

Un concetto che si trasforma in esperienza  
tangibile all'interno di una sala da pranzo pensata  
per accogliere, vivere e condividere.

SALA DA PRANZO

Protagonista assoluto di questa stanza è il tavolo, *Atomico* di Gio Pagani, grande e imponente. La sala è circondata da ampie vetrate, un abbraccio luminoso che crea un dialogo costante con l'esterno. Qui, il sole gioca sui materiali e sui disegni geometrici che regala il tappeto *Ether* di Illulian.





SETA mood

È uno spazio che respira, che si adatta ai ritmi della vita di chi lo vive.

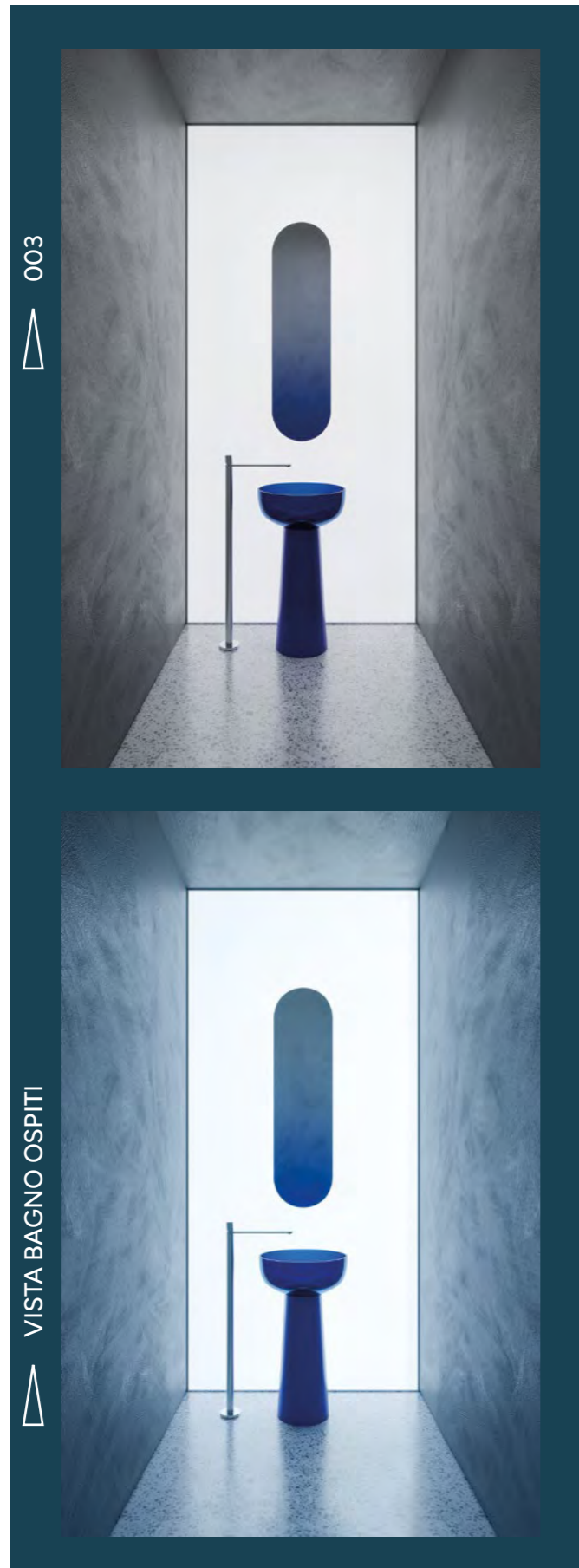


Il grande tavolo diventa teatro di cene, chiacchiere e risate, ma anche di momenti di riflessione, di una colazione tranquilla in solitudine o di una serata di coppia. Intorno al tavolo sedie *Gaja* di Cassina. Sul soffitto lampadario *Fil de fer Nuvola* di Catellani & Smith.



“Gli spazi che abitiamo raccontano la nostra storia, e il nostro obiettivo è trasformarli in luoghi che riflettano le relazioni e i momenti che contano. Ogni dettaglio nasce dalla volontà di creare ambienti in cui la luce, i materiali e le persone si incontrano, perché progettare significa dare forma al tempo che scegliamo di condividere.”

Omar Arena, promotore del progetto immobiliare.



Il perfetto equilibrio tra estetica e funzionalità,  
unendo un design raffinato e minimalista  
a soluzioni tecniche innovative.

L'armonia tra la leggerezza visiva, data dall'effetto "fluttuante" delle  
unità di base, e la solidità dei materiali utilizzati, come l'MDi e l'acciaio  
inossidabile, sono una vera dichiarazione di stile.





\* VISTA CUCINA



Nella nostra idea di casa, ogni ambiente racconta una storia, ma la cucina, con il suo fascino vibrante e accogliente, rappresenta il cuore pulsante del vivere quotidiano. Immaginate uno spazio aperto, luminoso, con una doppia altezza che amplifica la sensazione di libertà. Qui una grande vetrata lascia che lo sguardo si perda sul patio interno, fino alla piscina che riflette il cielo e al lago che si staglia all'orizzonte, in una scenografia da cartolina.

La cucina è molto più di un luogo dove si preparano i pasti. È il teatro di risate mattutine mentre si prepara il caffè, di pasti intimi in famiglia, di gesti semplici come impastare il pane o tagliare verdure, che diventano momenti preziosi.



\* VISTA CUCINA

L'altezza dell'ambiente amplifica non solo la bellezza architettonica, ma anche la sensazione di respiro. È un invito a sognare, a progettare nuove ricette o semplicemente a condividere un bicchiere di vino con chi si ama, osservando il sole che tramonta dietro il lago.

Il tavolo, con la sua presenza discreta, diventa il centro di un'esperienza visiva e sensoriale, mentre l'acero appena oltre il vetro dona una sensazione di intimità e continuità con il paesaggio.

C'è una magica sinfonia tra luce, acqua e cielo, il panorama si riflette e si amplifica, trasformando il luogo in un santuario di contemplazione e benessere.

Questo non è solo un luogo pratico, ma un microcosmo dove la vita trova il suo ritmo più autentico: un punto d'incontro tra il design contemporaneo e il calore delle relazioni umane. **Vivere la cucina di una casa così significa riconnettersi con ciò che davvero conta.**



\* VISTA CUCINA

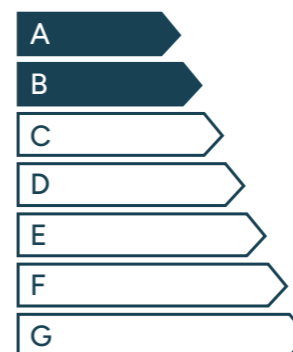


\* VISTA CUCINA - CANTINA VINI



VISTA PATIO ESTERNO

## Villa Naiadi rappresenta un modello di sostenibilità all'avanguardia.



Al centro del progetto si trova un sistema di riscaldamento e raffrescamento che sfrutta l'energia geotermica, una delle risorse più efficienti e rispettose dell'ambiente. Grazie all'installazione di **tre sonde geotermiche**, la casa è in grado di attingere il calore naturalmente presente nel sottosuolo, garantendo un comfort termico ottimale in ogni stagione.

Le sonde geotermiche, posizionate a profondità strategiche, permettono di catturare il calore costante del terreno e di utilizzarlo per riscaldare gli ambienti in inverno e raffrescarli durante l'estate. Questo sistema non solo riduce notevolmente il consumo di energia elettrica e di combustibili fossili, ma contribuisce a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>, allineando la villa agli standard più elevati di efficienza energetica.

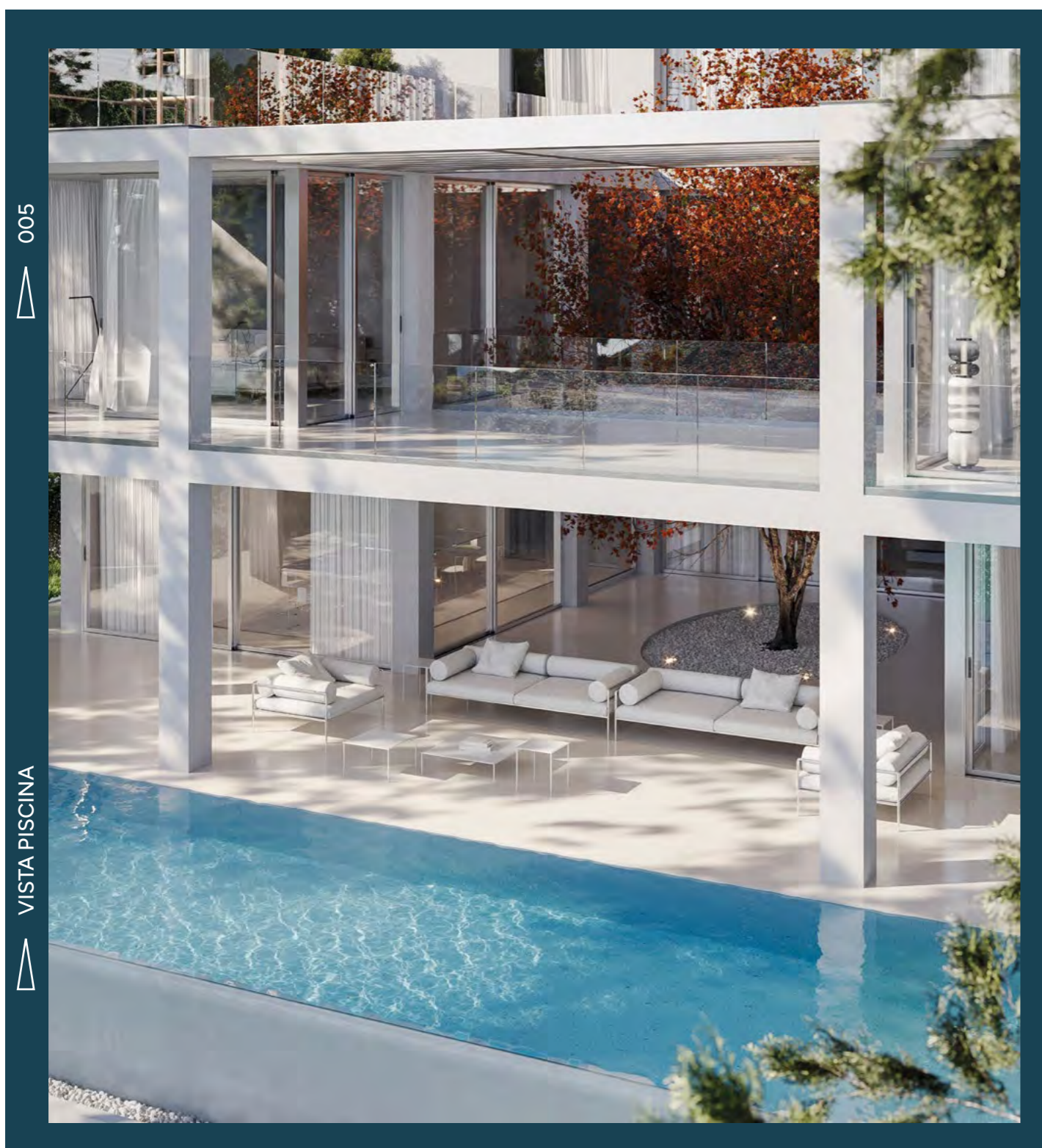
### CERTIFICATO ENERGETICO CANTONALE DEGLI EDIFICI (CECE)

La valutazione dell'immobile ha ottenuto una **classe energetica AB**.

**Efficienza dell'involucro:** A - L'involucro dell'edificio presenta una protezione termica molto buona. È più del 50% al di sotto del valore limite per i nuovi edifici.

**Efficienza energetica globale:** B - L'efficienza energetica globale è buona. Il fabbisogno energetico ponderato corrisponde alle aspettative per edifici nuovi.

**Emissioni dirette di CO<sub>2</sub>:** A - L'edificio non emette emissioni dirette di CO<sub>2</sub>.



005



VISTA PISCINA



## Infinity Pool

Una piscina che si fonde perfettamente con l'orizzonte, un'infinity pool di 18 metri che si estende in una sinfonia di acqua e cielo, incorniciata dal fascino senza tempo del Lago di Lugano.

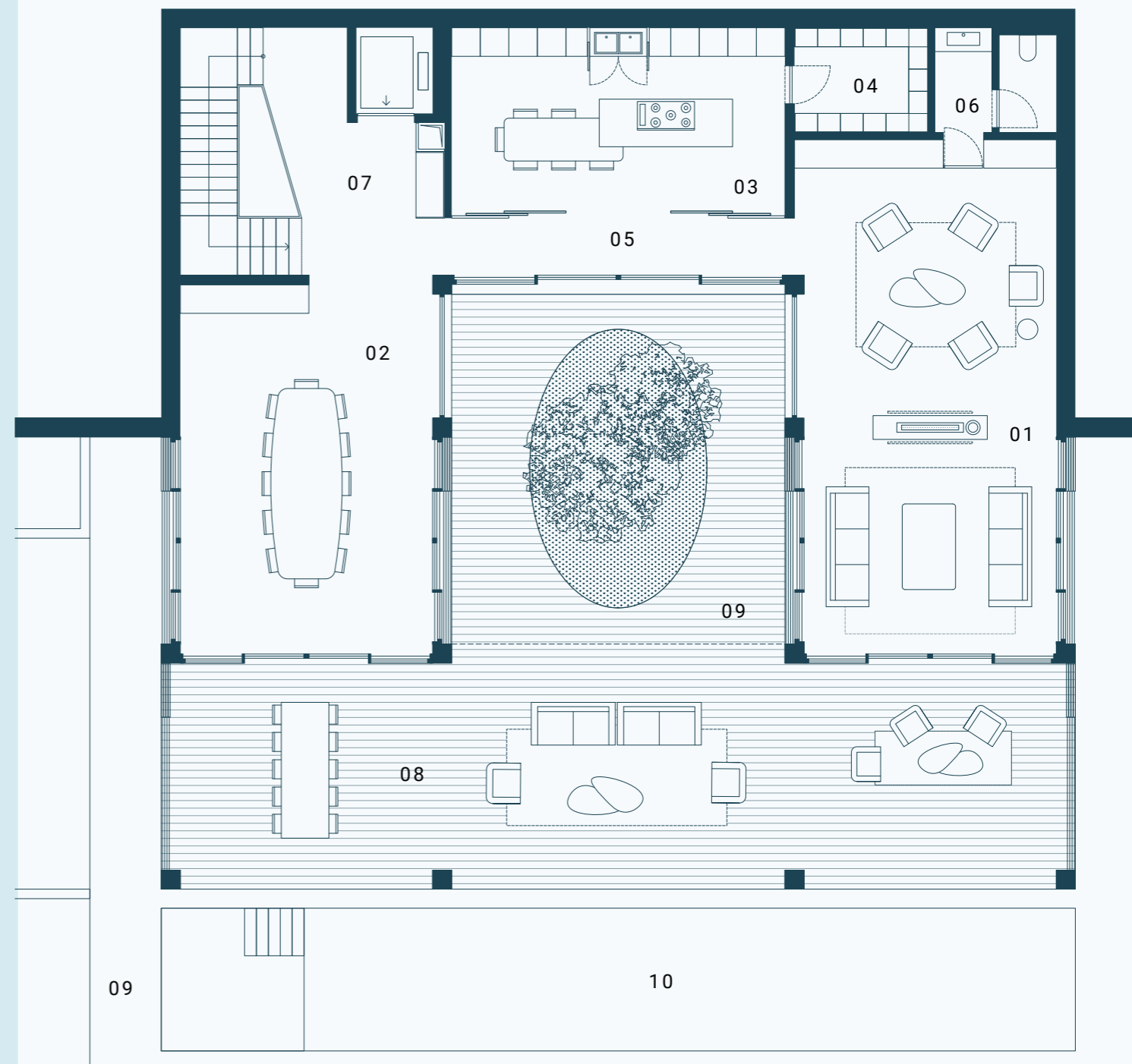
Con il suo design moderno e minimalista, la piscina si integra perfettamente nell'ambiente circostante, creando un luogo di relax dove l'acqua cristallina riflette i colori del lago.

Qui, il tempo sembra fermarsi. Dalla piscina si gode di una vista senza eguali, uno spazio di pura contemplazione, dove l'acqua ti avvolge in un abbraccio rassicurante e il mondo esterno sembra svanire.





01 · Living	58.27 mq
02 · Sala da pranzo	42.05 mq
03 · Cucina	28.00 mq
04 · Dispensa	6.16 mq
05 · Corridoio	8.82 mq
06 · Bagno ospiti	5.10 mq
07 · Vano scala	21.75 mq
08 · Terrazze coperte	90.53 mq
09 · Terrazze scoperte	109.51 mq
10 · Piscina	57.60 mq



# Piano Terra



PIANO

# 01

---

/25  
Seta

/26  
Percorsi di luce

/27  
Camera padronale

/32  
Una vasca leggera  
come la luce

/33  
Planimetria Piano Primo  
Variante 1

/34  
Planimetria Piano Primo  
Variante 2



SETA è arte di vivere.  
Progetta momenti e lavora per tradurre il sogno  
di una casa in uno spazio da vivere.

# SETA

*realestate  
architecture*

*mood*

*project management*

*invest*

5 strutture, ogni struttura si relaziona con le altre creando una sinergia costruttiva con lo scopo di offrire la più alta qualità in ogni aspetto del percorso di ricerca, progettazione e realizzazione immobiliare.



I partner: Omar Arena, Deborah Schetter, Andrea Silvagni e Giacomo Moro.

# Percorsi di luce

Ogni angolo sembra raccontare una storia di eleganza e armonia con l'ambiente circostante. Il corridoio si trasforma in una passerella che conduce alla zona notte situata nel lato est della residenza.

Percorrendolo, si è avvolti da un'atmosfera che invita alla contemplazione. Lungo il cammino, l'occhio si posa sul patio interno, un angolo di pace dove la luce naturale gioca con le ombre, creando riflessi che sembrano danzare. Da qui, lo sguardo si allarga, abbracciando l'intera villa in una visione d'insieme che lascia senza fiato.

Ma è sul fondo, dove la prospettiva trova il suo culmine, che si rivela il vero gioiello: il lago. Un percorso, quello del corridoio, che non è solo un collegamento funzionale, ma un viaggio sensoriale che unisce bellezza architettonica e naturale.

VISTA CORRIDOIO PIANO PRIMO





## UN RIFUGIO INTIMO CHE UNISCE COMFORT E SPETTACOLARITÀ



### CAMERA PADRONALE

La stanza abbracciata da vetrate a tutta altezza e larghezza su tre lati fa sembrare di dormire sospesi tra cielo e terra. Il letto, *Horizonte Bed*, è firmato Minotti, l'iconica poltrona *Ghost* progettata da Cini Boeri per Fiam Italia è quasi inesistente, una poltrona-non poltrona, per sedersi nel vuoto.

SETA mood

L'essenzialità degli arredi sottolinea il lusso discreto dell'ambiente, lasciando che la natura sia il vero elemento decorativo. Ogni dettaglio invita

alla calma: il letto, posizionato strategicamente per godere del panorama, diventa il fulcro di momenti di relax e contemplazione.



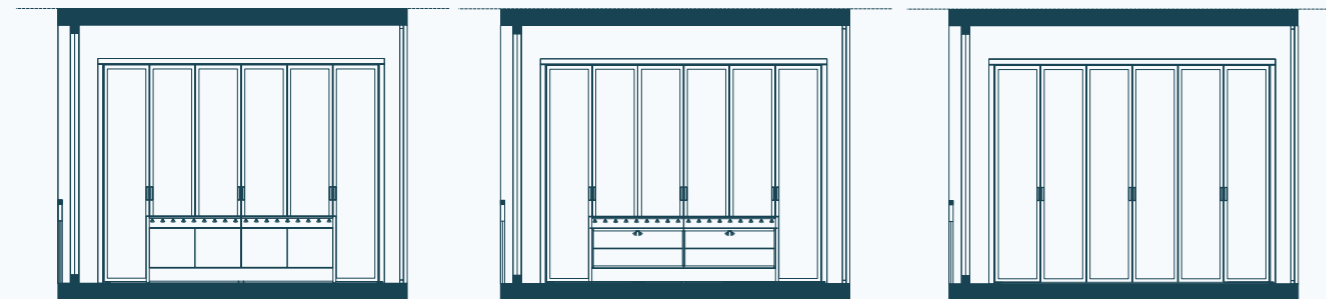
\* VISTA CAMERA PADRONALE



VISTA CAMERA PADRONALE \*



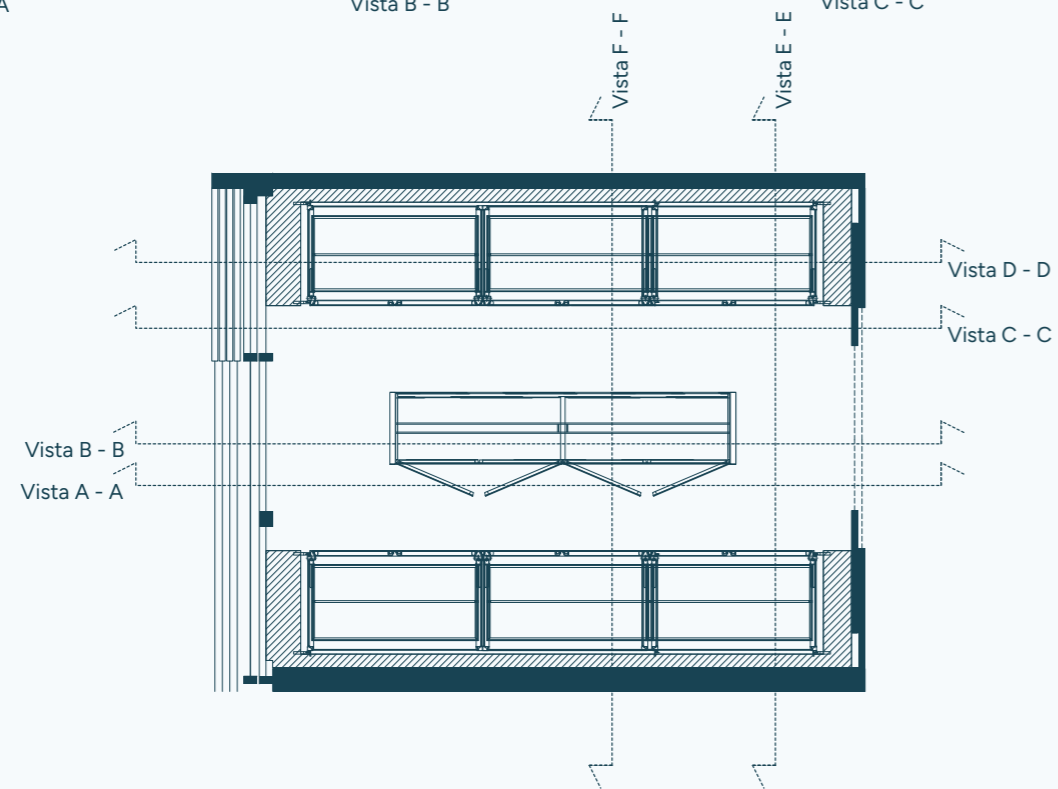
## PROGETTO TECNICO CABINA ARMADIO



Vista A - A

Vista B - B

Vista C - C



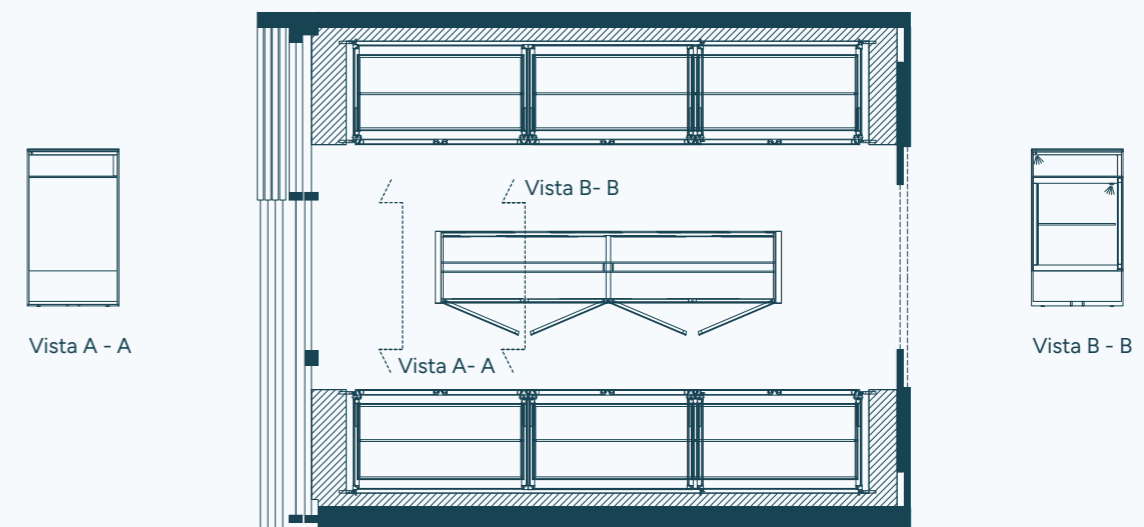
## PROGETTO TECNICO ESPOSITORE



Vista ad ante chiuse



Vista ad ante aperte

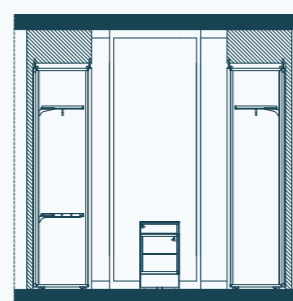


Vista A - A

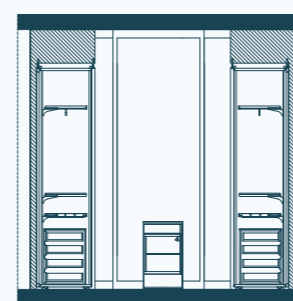
Vista B - B



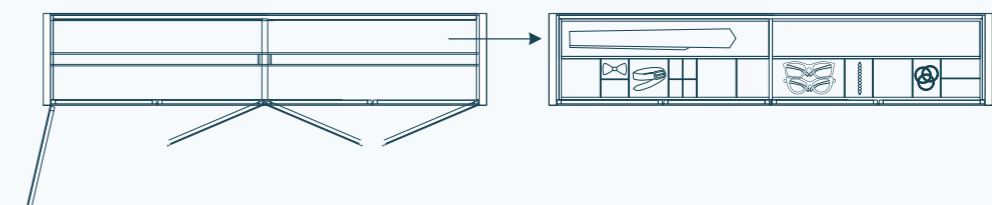
Vista D - D



Vista F - F



Vista E - E





\* VISTA BAGNO PADRONALE



\* VISTA CAMERA 1

SETA *mood*

# UNA VASCA LEGGERA COME LA LUCE

Trasparenza, per donare luminosità  
all'ambiente, alleggerire e mostrare.

Vasca Reflex di Antonio Lupi nel  
nuovo materiale Cristal mood,  
una resina di nuova generazione,  
colorabile, resistente, versatile.

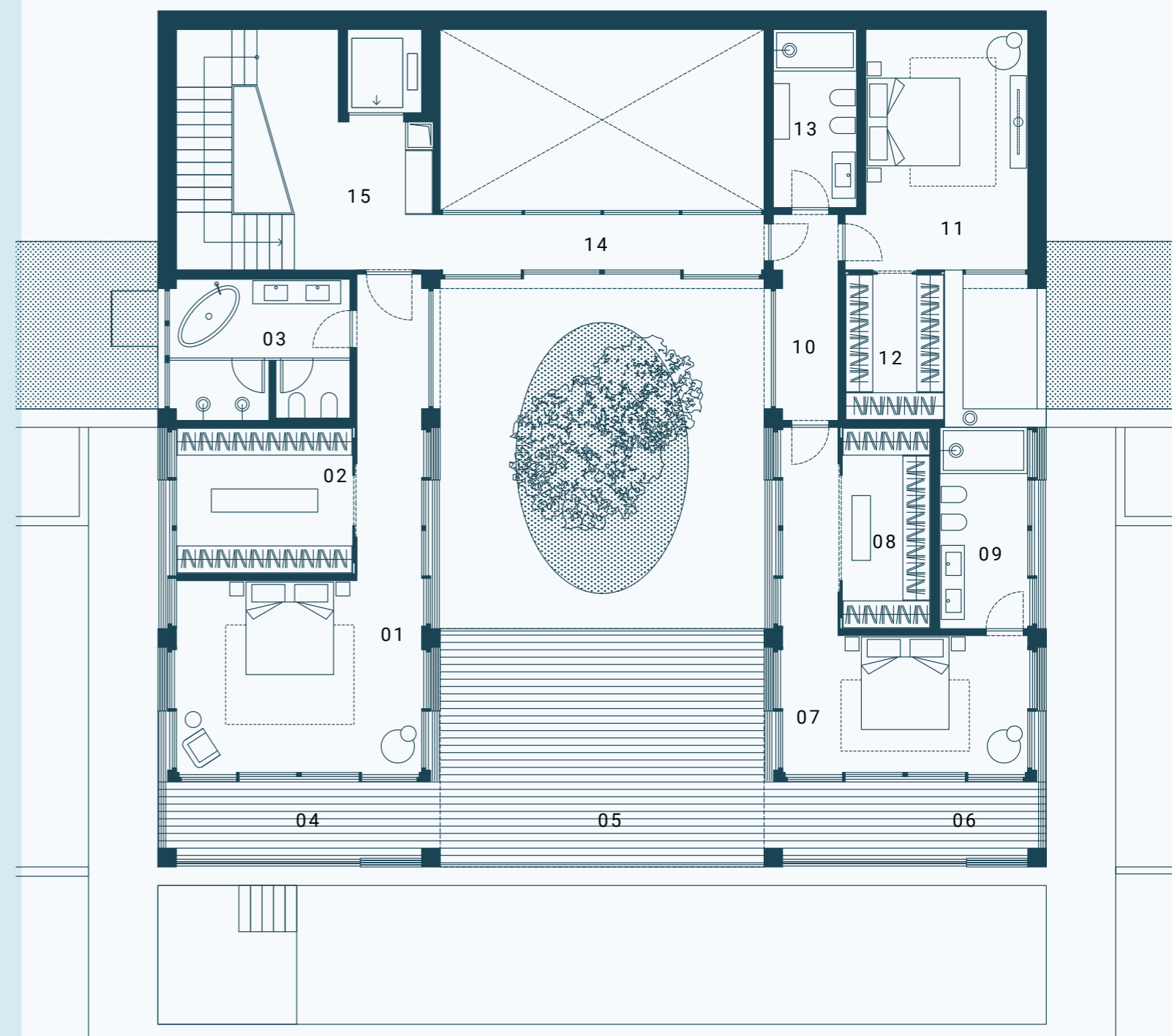






**Variante 1**

01 · Camera padronale	31.66 mq
02 · Cabina armadio	12.34 mq
03 · Bagno padronale	11.57 mq
04 · Terrazza coperta	10.96 mq
05 · Terrazza scoperta	36.05 mq
06 · Terrazza coperta	10.96 mq
07 · Camera 1	21.09 mq
08 · Cabina armadio	8.70 mq
09 · Bagno	8.26 mq
10 · Corridoio	6.00 mq
11 · Camera 2	18.74 mq
12 · Cabina armadio	6.98 mq
13 · Bagno	6.93 mq
14 · Corridoio	8.58 mq
15 · Vano scala	21.75 mq



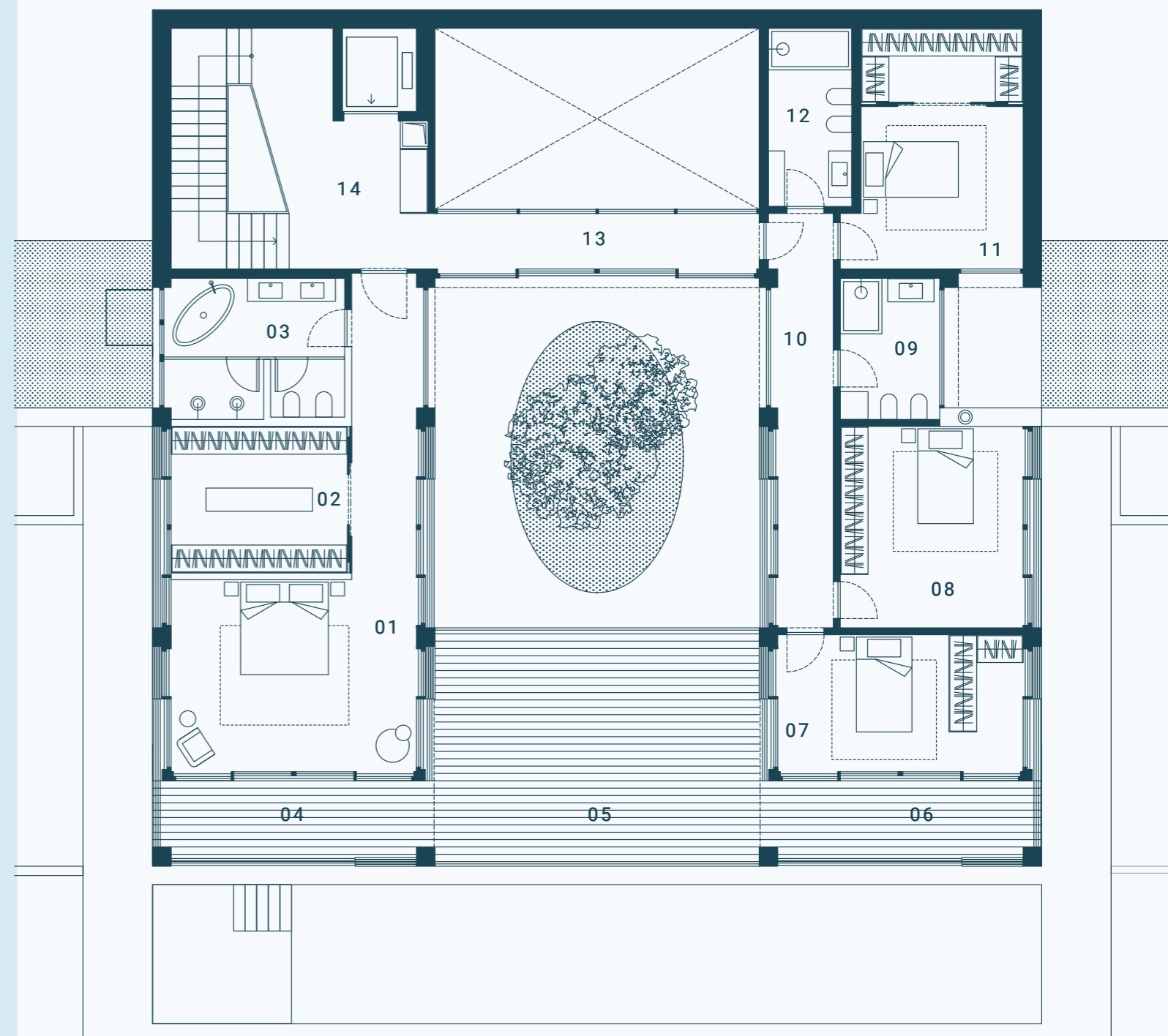
/ Variante 1

# Piano Primo



**Variante 2**

01 · Camera padronale	31.66 mq
02 · Cabina armadio	12.34 mq
03 · Bagno padronale	11.57 mq
04 · Terrazza coperta	10.96 mq
05 · Terrazza scoperta	36.05 mq
06 · Terrazza coperta	10.96 mq
07 · Camera 1	15.69 mq
08 · Camera 2	17.18 mq
09 · Bagno	6.56 mq
10 · Corridoio	11.39 mq
11 · Camera 3	18.74 mq
12 · Bagno	6.93 mq
13 · Corridoio	8.58 mq
14 · Vano scala	21.75 mq



/ Variante 2

# Piano Primo



PIANO

# 02

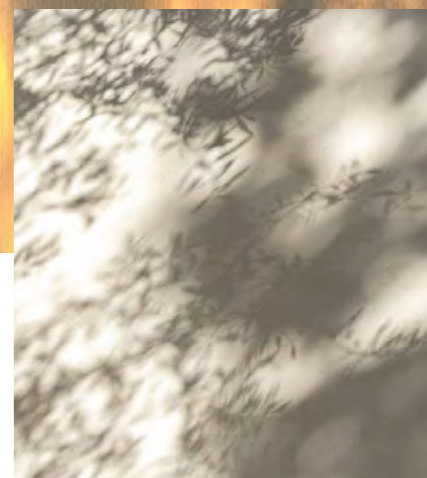
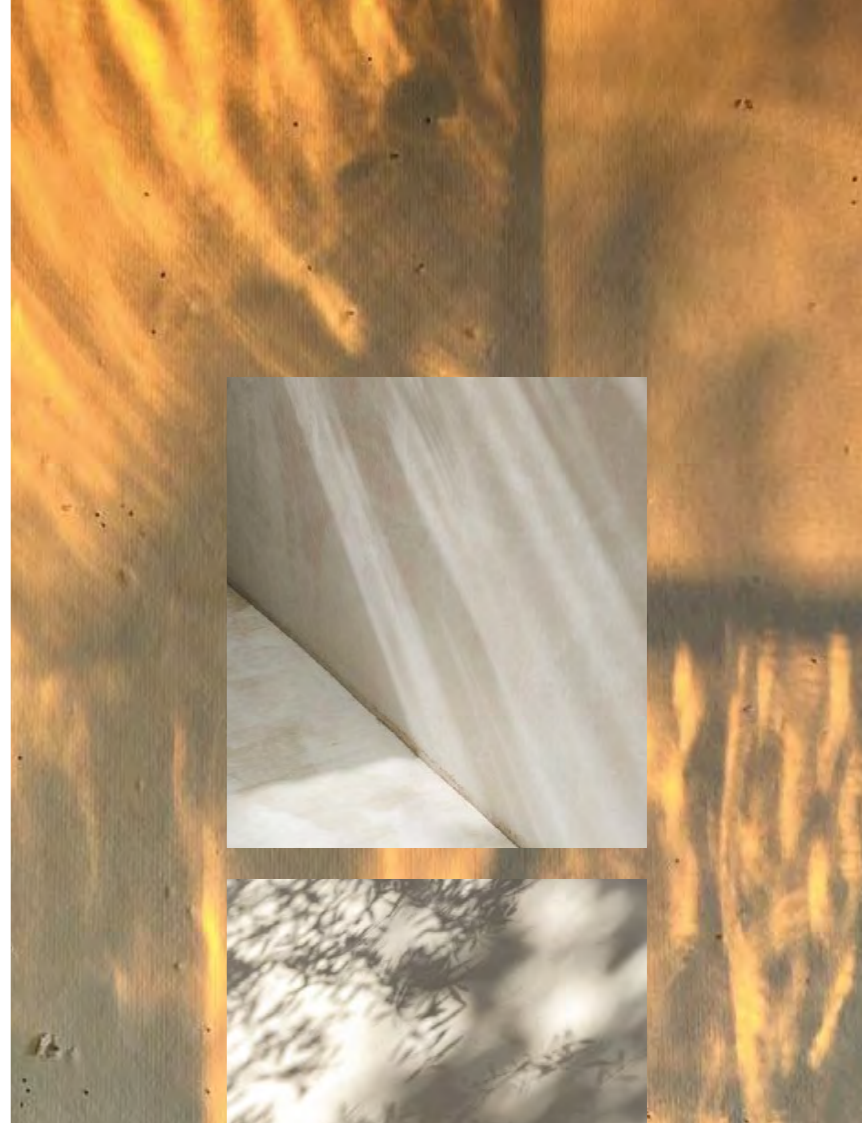
/36  
Light that is Art

/38  
Le terrazze

/45  
Planimetria  
Piano Secondo

# LIGHT ✨ THAT IS ART

La luce ispira, disegna nuove forme, danza sulle superfici e lascia traccia di sé attraverso un linguaggio quasi poetico. In questa villa senza pareti, dove le vetrate prendono il posto ai muri, ogni angolo si riempie di una luminosità vibrante e mutevole, che trasforma lo spazio a ogni ora del giorno. Al centro, un acero canadese, maestoso e radicato nella terra, crea una magia tutta sua: i suoi rami intrecciati filtrano i raggi del sole, proiettando ombre cangianti e suggestive all'interno della casa.





# LASVIT



## VILLA NAIADI

Lasvit è un'azienda boema specializzata nella progettazione e realizzazione di opere d'arte e sistemi di illuminazione in vetro. Con oltre mille anni di tradizione artigianale, i maestri vetrai di Lasvit continuano a dare vita a creazioni sublimi, apprezzate e ammirate in tutto il mondo.

**Il team di Seta, insieme ai designer di Lasvit, ha progettato la parete d'ingresso di Villa Naiadi, ispirandosi alle acque del lago, alle nuvole nel cielo e alla vegetazione attorno.**

Attraverso l'uso del vetro, che si sostituisce alla parete stessa integrandosi armoniosamente nella struttura architettonica, eleviamo Villa Naiadi a un livello superiore. Non solo un'opera architettonica, né semplicemente un'opera d'arte, ma la perfetta fusione di entrambe.

Ancora una volta, la luce si fa protagonista attraverso il vetro, dando vita a giochi perfetti in cui eleganza e armonia si fondono in un dialogo continuo con lo spazio circostante.

# Love, Inspiration, Responsibility

**Rivelare la vera bellezza attraverso esperienze profonde e significative, capaci di toccare l'animo e rigenerare la mente, offrendo autentica gioia e appagamento, è la missione di Seta insieme a Lasvit.**

L'approccio creativo si basa sull'esperienza di due vetrerie che hanno segnato la storia dell'artigianato: la vetreria Chřibská 1414, la più antica d'Europa, e la vetreria Ajeto, famosa per aver costantemente fuso, piegato e ridefinito le regole della lavorazione del vetro.



SETA *mood*

## ALLENARSI IN SIMBIOSI CON IL PAESAGGIO

Sole e silenzio. Immediato benessere. Abbiniamoli a una palestra a cielo aperto, immersa in un panorama mozzafiato che si perde all'orizzonte. Il risultato? Un'esperienza di comfort che ridefinisce il concetto stesso di allenamento.

Una delle terrazze della villa è stata dedicata al fitness, perché per Seta Mood il benessere, il relax e la vitalità sono essenziali in ogni progetto. Non a caso, la palestra trova spazio al secondo piano, aperta al panorama mozzafiato, anziché nel seminterrato, così da

trasformare ogni sessione di allenamento in un momento di puro piacere: circondati dalla vista, la fatica si alleggerisce, e il contatto con la natura diventa fonte di energia e motivazione.



SETA *mood*

Spazi progettati su misura, inserendo i macchinari più adatti per l'allenamento out e indoor, focalizzandosi sulla sfera del benessere fisico ma soprattutto mentale.

È l'essenza del lusso moderno: un luogo dove benessere e bellezza convivono in perfetta armonia, regalando un'esperienza rigenerante.









▷ VISTA PALESTRA INDOOR

# QUESTO UFFICIO NON HA PIÙ PARETI

Materiali naturali e colori tenui anche per gli arredi esterni, così da non disturbare visivamente la vista sulle colline e sul lago di Lugano, creando un'esperienza emotiva e coinvolgente.

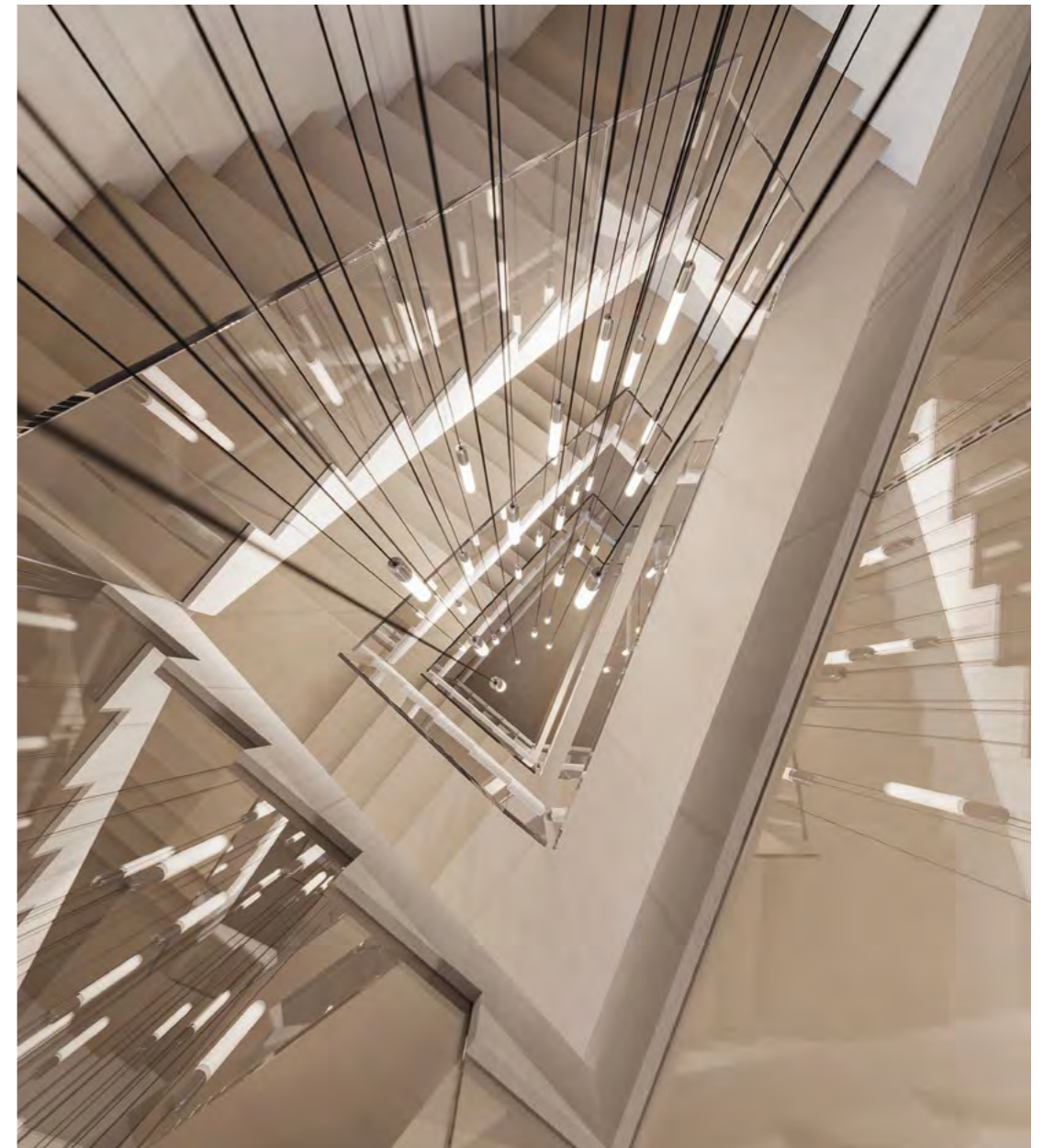
Esaltare ogni ambiente, spingendolo al massimo delle sue potenzialità, pensando fuori dagli schemi. Una sala meeting all'aria aperta? Perché no. Un living esterno, direttamente collegato all'ufficio, offre una cornice più informale e rilassata per gli incontri di lavoro, trasformando l'esperienza professionale in un momento più intimo.

SETA *mood*





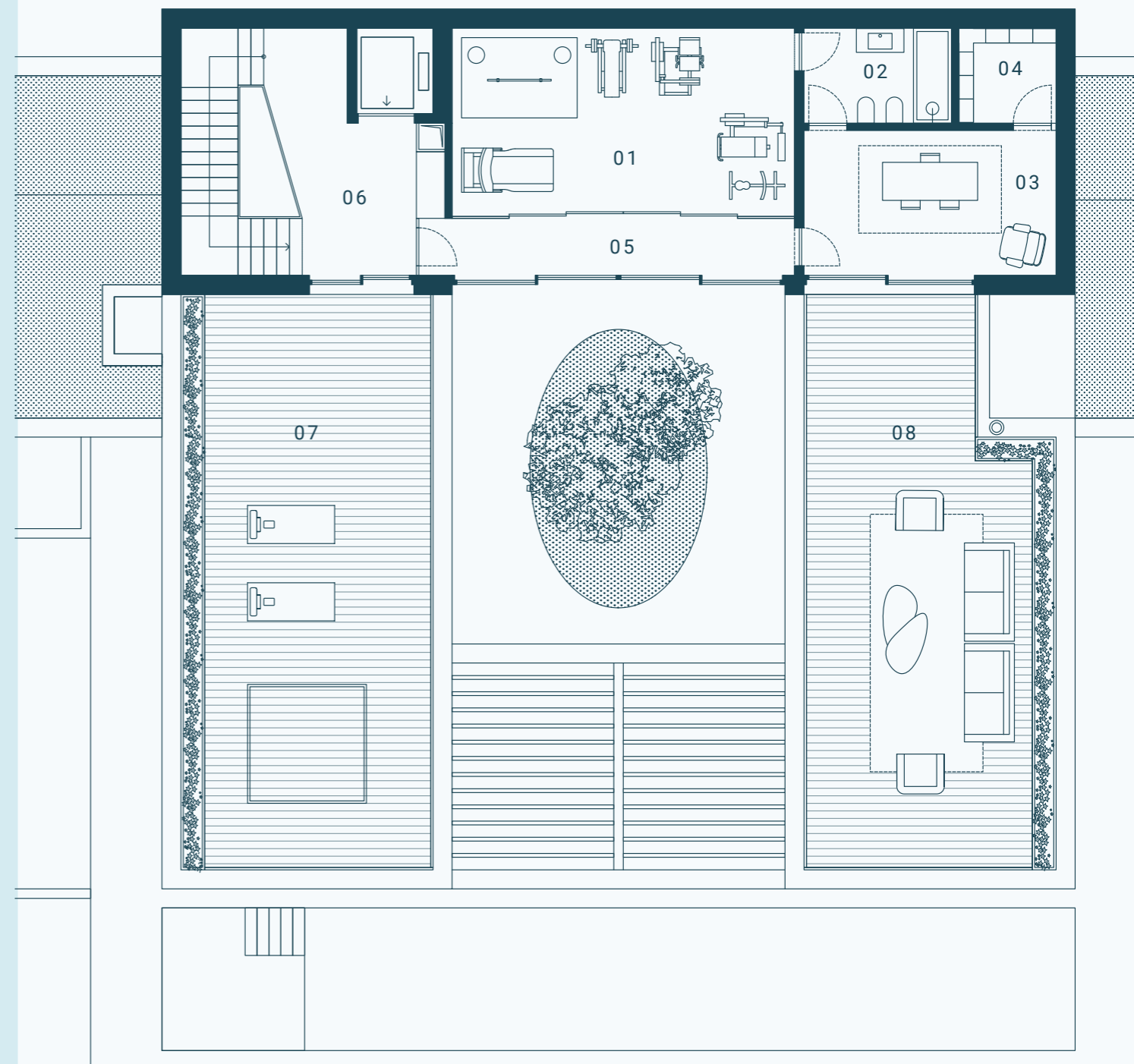
▷ VISTA UFFICIO



▷ VISTA SCALE



01 · Palestra	28.80 mq
02 · Bagno	6.20 mq
03 · Studio	16.16 mq
04 · Ripostiglio	4.10 mq
05 · Corridoio	9.54 mq
06 · Vano scala	21.03 mq
07 · Terrazza esterna	64.57 mq
08 · Terrazza esterna	59.95 mq



# Piano Secondo



# 03



PIANO

/47  
Ingresso

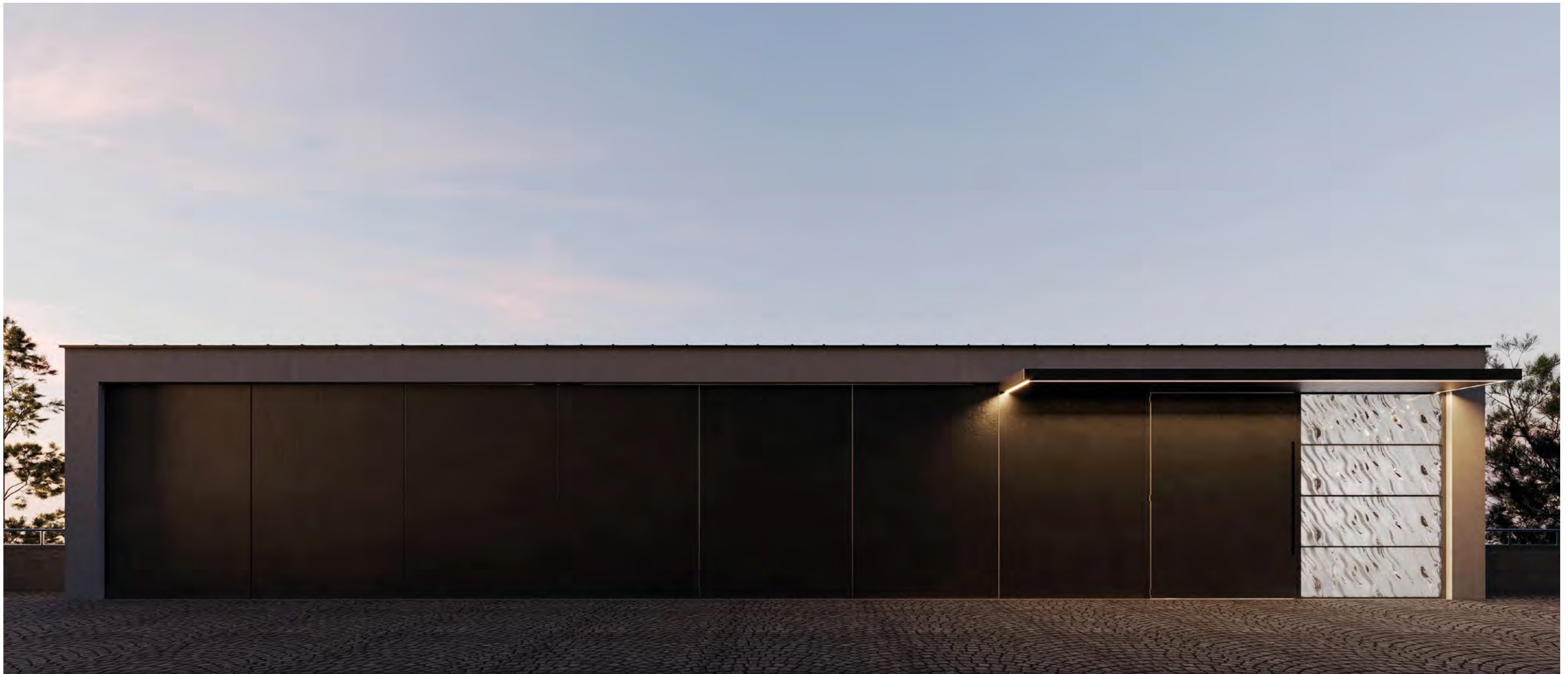
/49  
Planimetria  
Piano Terzo

## Un'ingresso scenico per Via Miralago

Proprio come un libro cattura al primo sguardo grazie alla sua copertina, così Villa Naiadi affascina sin dall'ingresso.

A fianco alla porta, una parete in vetro lavorato, frutto dell'abilità artigianale di maestri vetrai, combina eleganza minimalista e carattere deciso, trasformando un semplice accesso in una dichiarazione di stile che lascia il segno.





\* VISTA INGRESSO E GARAGE





01 · Autorimessa  
02 · Ingresso



# Piano Terzo



PIANO

1



/51  
Home Cinema

/53  
Planimetria  
Piano Interrato

## SALA CINEMA

Un divano per tutta la famiglia e amici, boiserie fonoassorbenti e luci per creare la giusta atmosfera, sono la nuova dimensione dell'intrattenimento.

SETA mood

# PRIVACY & POP CORN

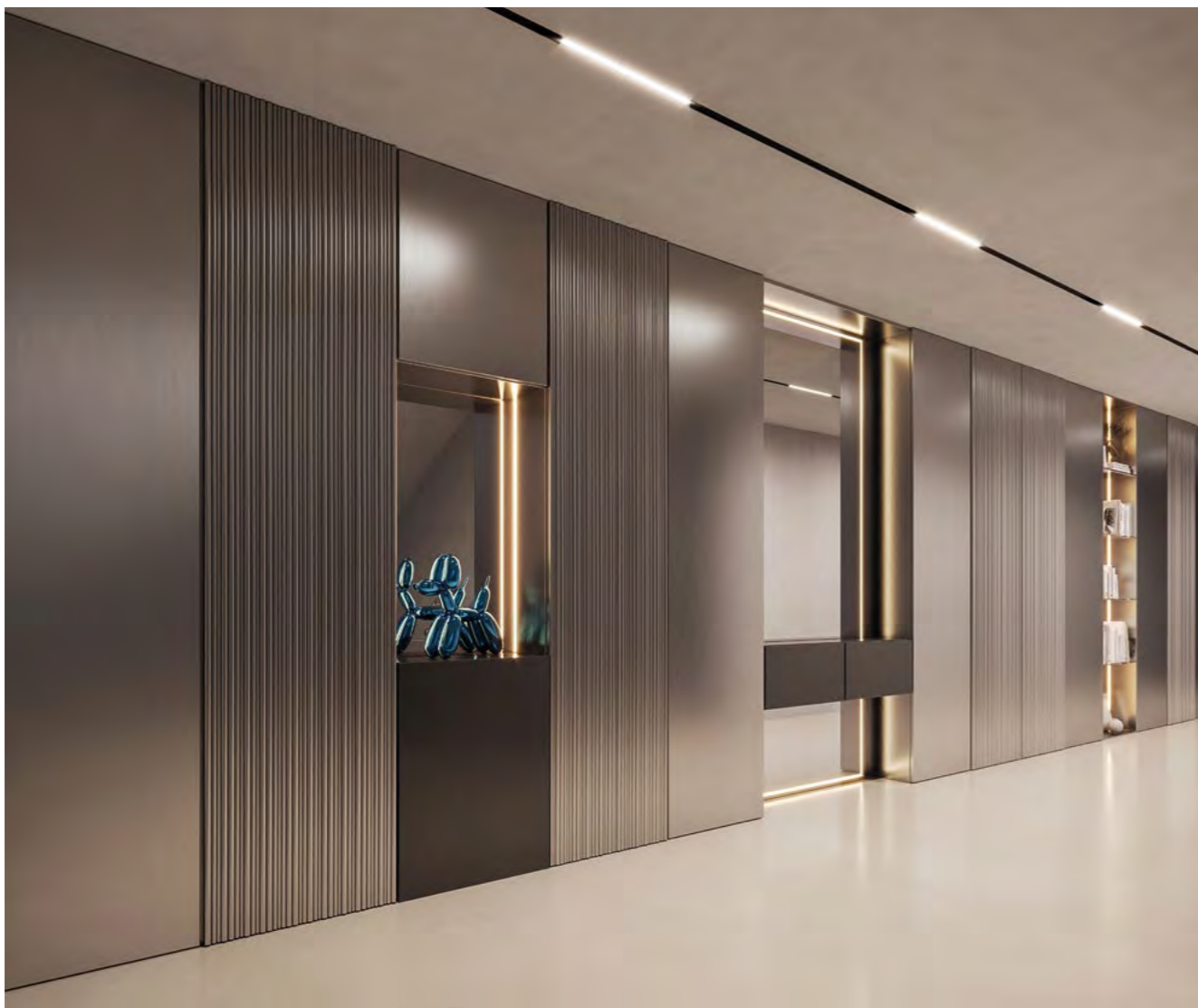
l'Home Cinema è la nuova "stanza degli ospiti"

Il vero lusso della casa è una sala tv separata dal salotto, dove l'esperienza di visione riproduce in versione privata quella di un vero cinema.

VISTA SALA CINEMA



VISTA CORRIDOIO PIANO INTERRATO



VISTA CORRIDOIO PIANO INTERRATO





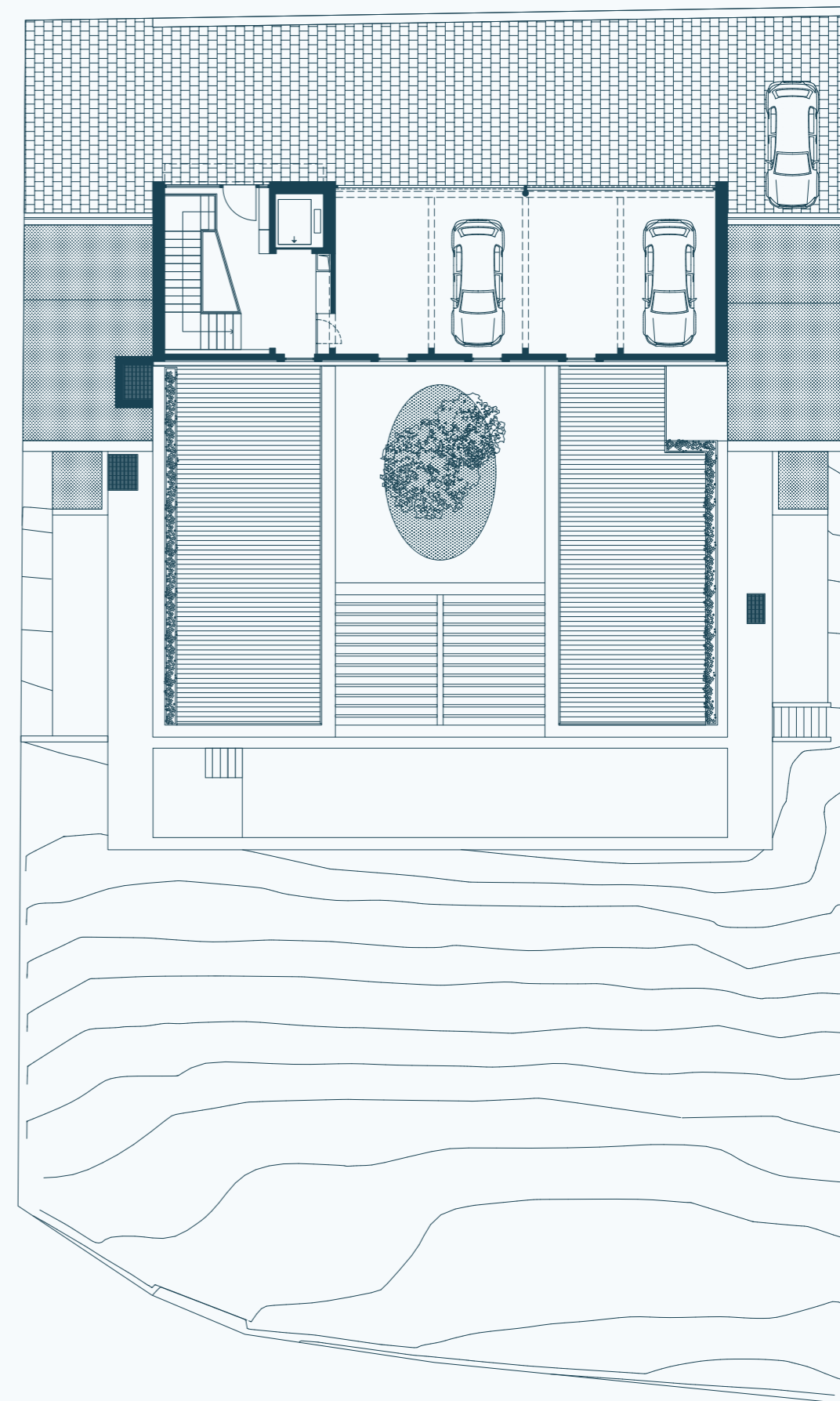
01· Vano scala	23.54 mq
02· Centrale termica	15.07 mq
03· Locale elettrico	5.02 mq
04· Lavanderia	11.55 mq
05· Cantina	14.04 mq
06· Sala cinema	44.18 mq
07· Loc. pompe piscina	14.25 mq
08· Corridoio	18.19 mq



# Piano Interrato



# Planimetria Generale





# Superfici totali

Superficie lorda abitabile	531.33 mq
Superficie lorda locali disponibili	195.48 mq
Superficie terrazze	362.63 mq
Dimensione piscina	18 x 3.20 mt
Box auto	Nr. 4
Parcheggi esterni	Nr. 1



Powered by  
Seta Real Estate

Via Zurigo 35  
6900 Lugano  
SWITZERLAND  
+41 91 922 30 70  
info@seta.ch

[seta.ch](http://seta.ch)