

# CROFT

## REAL ESTATE

Via Giulia 134, 00186 - Rome, Italy  
Tel.: 06.321.2341 - Fax: 06.321.5087  
www.romeproperty.com info@romeproperty.com

---

**Property Code:** 2057

**Area:** HT12-S.SABA-PORTA LATINA-METRONIO

**Near:** Aventino-s.saba-fao

**Region:** Lazio

**Province:** Roma Centro

**Property Type:** Apartment

**Floor:** 3

---

**Sqm:** 170

**Outdoor Sqm:** 15

**Outdoor Space:** 3 Balconies, Large Enough For Outdoor Dining

**furnished:** Semi (kitchen & Bath)

**Type of decor:** Modern

**State of decor:** Excellent, New

**Total rooms:** 5

**Living room:** Spacious, Bright

**Dining room:** 1

**Double bedrooms:** 3

**Single bedrooms:** 0

**Bathrooms:** 3

**Bathroom type:** 2 Shower, 1 W/c

**Fridge/Freezer:** Ff-full Size

**Kitchen type:** Open Plan

**State of Kitchen:** Excellent, Modern

**Cooking facilities:** Electric Cookers+oven

**Heating:** Independent Gas

**Floor type:** Marble

**Luminosity:** Bright

**Noise level:** Silent

**Parking:** 1 Car Garage

**Public transport:** Buses, Metro B

**Building condition:** Excellent

**Year built:** 1950+

**Neighborhood:** Residential

**Condo expenses:**

**Other expenses:** Includes Water

**Term:** Lt-1yr+

**Utilities active:** Wifi

---

### Amenities:

✓ Air conditioning

✓ Alarm

✓ Balcony

✓ Built in closets

✓ Children allowed

✓ Close to park

✓ Dining room

✓ Dishwasher

✓ Double windows

✓ Elevator

✓ High Floor 2+

✓ High ceilings

✓ Pets allowed

✓ Public transport

✓ Safe Box

✓ Satellite

✓ Shower

✓ Washing machine

---

## Detailed Description:

**Aventino-S.Saba: Brand new 3 Bedroom, 3 bath, spacious triple living-dining room, modern kitchen, large balconies. Air conditioning, alarm, lots of natural light, located on quiet tree lined street walking distance to all services, metro, FAO. Ref 2057**

### Apartment

This beautifully renovated, 170 sq.m. apartment offers an exceptional living experience in one of Rome's most desirable residential areas. Located on a quiet, tree-lined street in San Saba, the property is a short walk from supermarkets, restaurants, and public transport, as well as the FAO, metro, and nearby parks.

Situated on the 3rd floor of a building with an elevator, the flat has been completely updated to a high modern standard and has the following layout:

Spacious Living: An elegant entrance foyer leads to a large, sun-drenched living room with custom white marble floors, six windows, and recessed lighting. The space is equipped with central air conditioning and new, all-weather windows.

Dining Area & Terrace: A dedicated dining area opens through French doors onto a small, private terrace, perfect for outdoor dining.

Chef's Kitchen: The modern kitchen is a culinary dream, featuring two built-in ovens, induction and gas burners, a double-size American fridge, and custom cabinetry. A large white marble island with a breakfast bar separates the kitchen from the dining area.

Bedrooms & Baths: The apartment features three quiet, bright, east-facing bedrooms with parquet floors, air conditioning, and built-in closets.

Master Suite: A large suite with three windows, a private little terrace, and an en-suite bathroom with a custom, oversized marble shower.

Second Bedroom: Set up as a child's room with built-in closets and a desk.

Third Bedroom: A spacious bedroom with its own en-suite bathroom, also featuring a large shower.

Additional Amenities: A third guest bathroom with a basin and toilet is located in the common corridor. The entire apartment is wired for high-speed internet and has a high-tech alarm system.

This property provides a serene living environment within a residential oasis while offering the ultimate in modern convenience. The location is excellent, with a small daily market and a neighborhood playground just a short walk away. For those seeking a blend of classic Roman charm and contemporary luxury, this apartment is a perfect choice. A private garage space in the building is also available for an additional fee.

### The Neighborhood

Aventino is a hidden gem that beautifully blends ancient history with a tranquil, modern residential atmosphere. Its location is unsurpassed: just steps from vibrant and renowned neighborhoods like Testaccio and Trastevere, as well as the historic center. Living here means enjoying a serene, tree-lined atmosphere while still having access to all essential services. Along Viale Aventino, you'll find a wide range of shops, and the famous Testaccio local market, offering fresh produce and local specialties, is within easy walking distance. The area is excellently connected by public transportation, with the Metro B stop just steps away and Ostiense Station, which offers quick connections to the airport and the sea, just a short distance away. Its proximity to the United Nations headquarters also makes the location particularly strategic for professionals working in the area.

Aventino-S.Saba: nuovissimo 3 camere da letto, 3 bagni, ampio soggiorno-sala da pranzo triplo, cucina moderna, ampi balconi. Aria condizionata, allarme, molta luce naturale, situato in una tranquilla strada alberata a pochi passi da tutti i servizi, metro, FAO. Rif 2057

## **Appartamento**

Questo appartamento di 170 mq, splendidamente ristrutturato, offre un'esperienza abitativa eccezionale in una delle zone residenziali più ambite di Roma. Situato in una tranquilla strada alberata di San Saba, l'immobile è a pochi passi da supermercati, ristoranti e mezzi pubblici, nonché dalla FAO, dalla metropolitana e dai parchi circostanti.

Situato al terzo piano di un edificio con ascensore, l'appartamento è stato completamente ristrutturato secondo elevati standard moderni.

**Caratteristiche principali:**

Ampio soggiorno: un elegante ingresso conduce a un ampio e luminoso soggiorno con pavimenti in marmo bianco personalizzati, sei finestre e illuminazione a incasso. L'ambiente è dotato di aria condizionata centralizzata e nuove finestre per tutte le stagioni.

Zona pranzo e terrazza: una zona pranzo dedicata si apre tramite porte-finestre su una piccola terrazza privata, perfetta per pranzi e cene all'aperto.

Cucina con isola: la moderna cucina è un sogno culinario, dotata di due forni da incasso, fornelli a induzione e a gas, un frigorifero americano doppio e mobili su misura. Una grande isola in marmo bianco con un bancone per la colazione separa la cucina dalla zona pranzo.

Camere da letto e bagni: L'appartamento dispone di tre camere da letto tranquille e luminose, esposte a est, con pavimenti in parquet, aria condizionata e armadi a muro.

Suite padronale: Un'ampia suite con tre finestre, un terrazzino privato e un bagno privato con una doccia in marmo di grandi dimensioni, realizzata su misura.

Seconda camera da letto: Adibita a cameretta per bambini, con armadi a muro e scrivania.

Terza camera da letto: Una spaziosa camera da letto con bagno privato, anch'esso dotato di un'ampia doccia.

Servizi aggiuntivi: Un terzo bagno per gli ospiti con lavabo e WC si trova nel corridoio comune. L'intero appartamento è cablato per la connessione internet ad alta velocità e dispone di un sistema di allarme ad alta tecnologia.

Questa proprietà offre un ambiente di vita sereno in un'oasi residenziale, offrendo al contempo il massimo dei comfort moderni. La posizione è eccellente, con un piccolo mercato giornaliero e un parco giochi di quartiere a pochi passi di

distanza. Per chi cerca un mix tra il classico fascino romano e il lusso contemporaneo, questo appartamento è la scelta perfetta. È disponibile anche un posto auto privato nel garage dell'edificio a un costo aggiuntivo.

### **Il quartiere**

Aventino è una gemma nascosta con un'atmosfera residenziale tranquilla e moderna. La sua posizione è insuperabile: a pochi passi da quartieri vivaci e rinomati come Testaccio e Trastevere, e dal centro storico. Vivere qui significa godere di un'atmosfera serena e alberata, pur avendo a disposizione tutti i servizi essenziali. Lungo Viale Aventino troverete una vasta gamma di negozi, e il famoso mercato rionale di Testaccio è facilmente raggiungibile a piedi, offrendo prodotti freschi e specialità locali. La zona è ottimamente collegata con i mezzi pubblici, con la fermata della Metro B a pochi passi e la Stazione Ostiense, che offre collegamenti rapidi con l'aeroporto e con il mare, a breve distanza. La vicinanza alla sede delle Nazioni Unite rende inoltre la posizione particolarmente strategica per i professionisti che lavorano in zona.

---

Photos / Images:



