

Garda – Gardasee

# Großzügige Duplexwohnung mit Dachterrasse und Panoramablick auf die Rocca di Garda

Objektnummer: IT244921590



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT244921590
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad

Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	01.10.2031	Endenergiebedarf	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	E

Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie





Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Die Immobilie



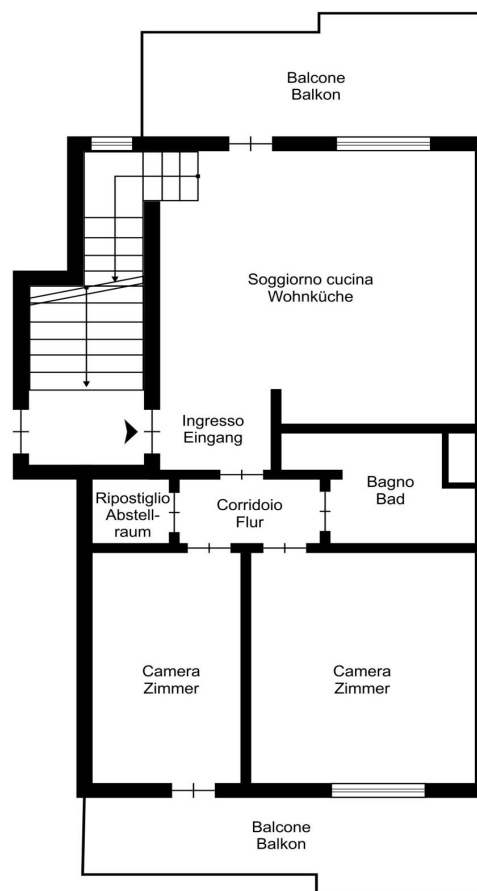
Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

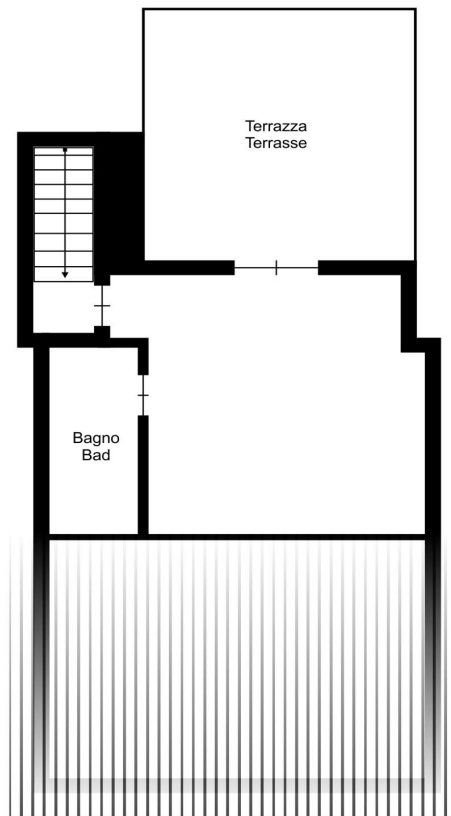
## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage in Garda befindet sich diese großzügige und gepflegte Duplexwohnung. Geschäfte, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar, während die Umgebung gleichzeitig Ruhe und Entspannung bietet. Eingebettet in einer ansprechenden Wohnanlage, umgeben von Olivenbäumen und mit einem kürzlich sanierten Gemeinschaftspool, bietet die Wohnung einen herrlichen Panoramablick auf die Rocca di Garda und die umliegende Naturlandschaft. Die Immobilie ist perfekt geeignet für diejenigen, die Privatsphäre und gleichzeitig die Nähe zum historischen Zentrum schätzen. Raumaufteilung: Obergeschoss: Das Obergeschoss der Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnzimmer, das über eine elegante Küche und einen stilvollen Holzkamin verfügt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, die einen herrlichen Blick auf die Natur bietet. Das Hauptschlafzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer und das Badezimmer sind ebenfalls auf dieser Etage untergebracht, wobei das zweite Schlafzimmer Zugang zu einem zweiten Balkon bietet. Dachgeschoss: Eine interne Treppe führt ins Dachgeschoss, wo sich ein weiterer, äußerst nützlicher Raum befindet, der momentan als zusätzlicher Schlafbereich genutzt wird. Von hier aus hat man direkten Zugang zur fantastischen Panorama Dachterrasse, die maximale Privatsphäre bietet und ideal ist, um ungestört die Sonne und die Aussicht auf den Gardasee zu genießen. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein praktisches zweites Badezimmer. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Kürzlich wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten in der Wohnanlage durchgeführt, darunter die Sanierung des Schwimmbads und das Streichen der Außenfassaden. Zusätzliche Annehmlichkeiten der Wohnung: -Geschlossene Garagenbox und zusätzliche öffentliche Parkplätze entlang der Seitenstraße der Wohnanlage. -Insektenschutzgitter an allen Fenstern und stabile, eingemauerte Vergitterungen für maximale Sicherheit. -Hochwertig eingerichtete und sofort bezugsfertige Wohnung. -Überschaubare Gemeinschaftskosten in der Anlage. - Autonome Heizung mit Gastherme und Klimatisierung mittels Splitgeräten. -Gemütlicher Holzkamin im Wohnbereich für angenehme Wärme in den Wintermonaten. Diese Duplexwohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus exzellenter Lage und einem stimmigen Gesamtpaket. Ob als Ferienimmobilie, als dauerhafter Zweitwohnsitz oder zur touristischen Vermietung – diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche und ist eine ideale Investition in einer der begehrtesten Zonen des Gardasees. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Ausstattung und Details

Das monatliche Wohngeld für die Anlage beträgt ca. 130€.

Die einmalige Steuer (Registersteuer vergleichbar mit Grundsteuer) für den Kauf als Zweitwohnsitz beläuft sich auf ca. 11.800 €, und ca. 2.500 € als Erstwohnsitz. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage eine detaillierte Aufstellung der voraussichtlichen Kaufnebenkosten zur Verfügung.

Die Möblierung samt Küche ist im Kaufpreis bereits inkludiert und wurde mit 9.000€ bewertet.



Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Alles zum Standort

Garda am Gardasee – Ein Juwel im Herzen des Sees Garda ist eine der charmantesten und malerischsten Ortschaften am Ostufer des Gardasees und gehört zu den beliebtesten Urlaubszielen der Region. Umgeben von sanften Hügeln, Olivenhainen und Weinbergen, bietet Garda eine perfekte Mischung aus natürlicher Schönheit, reicher Geschichte und einem authentischen, italienischen Lebensgefühl. Natur und Freizeit: Die malerische Bucht von Garda, geschützt durch die eindrucksvolle Felsformation der Rocca di Garda, ist ein beliebter Ausgangspunkt für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Von der Rocca di Garda hat man einen spektakulären Panoramablick über den See und die umliegenden Landschaften. Das milde Klima ermöglicht das ganze Jahr über Outdoor-Aktivitäten, sei es beim Segeln, Surfen oder Schwimmen im klaren Wasser des Gardasees. In den umliegenden Naturparks können Besucher die mediterrane Vegetation genießen, und die gepflegten Strände laden zum Entspannen ein. Kultur und Geschichte: Garda blickt auf eine lange und reiche Geschichte zurück. Einst war es ein bedeutender Fischerort, heute sind die schmalen Gassen, historischen Gebäude und charmanten Plätze der Altstadt ein Magnet für Besucher. Die Pfarrkirche Santa Maria Assunta und der Palazzo dei Capitani sind nur einige der historischen Sehenswürdigkeiten, die man in Garda entdecken kann. Jährlich finden hier auch zahlreiche Feste und kulturelle Veranstaltungen statt, die die lange Tradition der Region aufrechterhalten. Kulinarische Highlights: Die Restaurants und Trattorien von Garda bieten das Beste der regionalen Küche, die stark von den Produkten der Umgebung geprägt ist. Olivenöl, Fisch aus dem See und Weine aus den umliegenden Weingütern sind nur einige der Spezialitäten, die man in Garda genießen kann. Die Promenade am See ist gesäumt von Cafés und Eisdielen, die zum Verweilen und Genießen einladen. Lebensqualität und Erholung: Garda ist nicht nur ein beliebtes Urlaubsziel, sondern auch ein idealer Ort zum Leben. Die ruhige und entspannte Atmosphäre, gepaart mit der Nähe zu größeren Städten wie Verona und den Thermalbädern in Sirmione, machen es zu einem perfekten Rückzugsort. Gleichzeitig bietet Garda alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und ärztliche Versorgung. Fazit: Garda am Gardasee ist ein Ort, der das Beste Italiens in sich vereint: atemberaubende Natur, reiches kulturelles Erbe und eine entspannte Lebensweise. Ob als Ferienort oder als Wohnsitz, Garda bietet eine einzigartige Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Italiens.

Objektnummer: IT244921590 - 37016 Garda – Gardasee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3 Salò

E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)