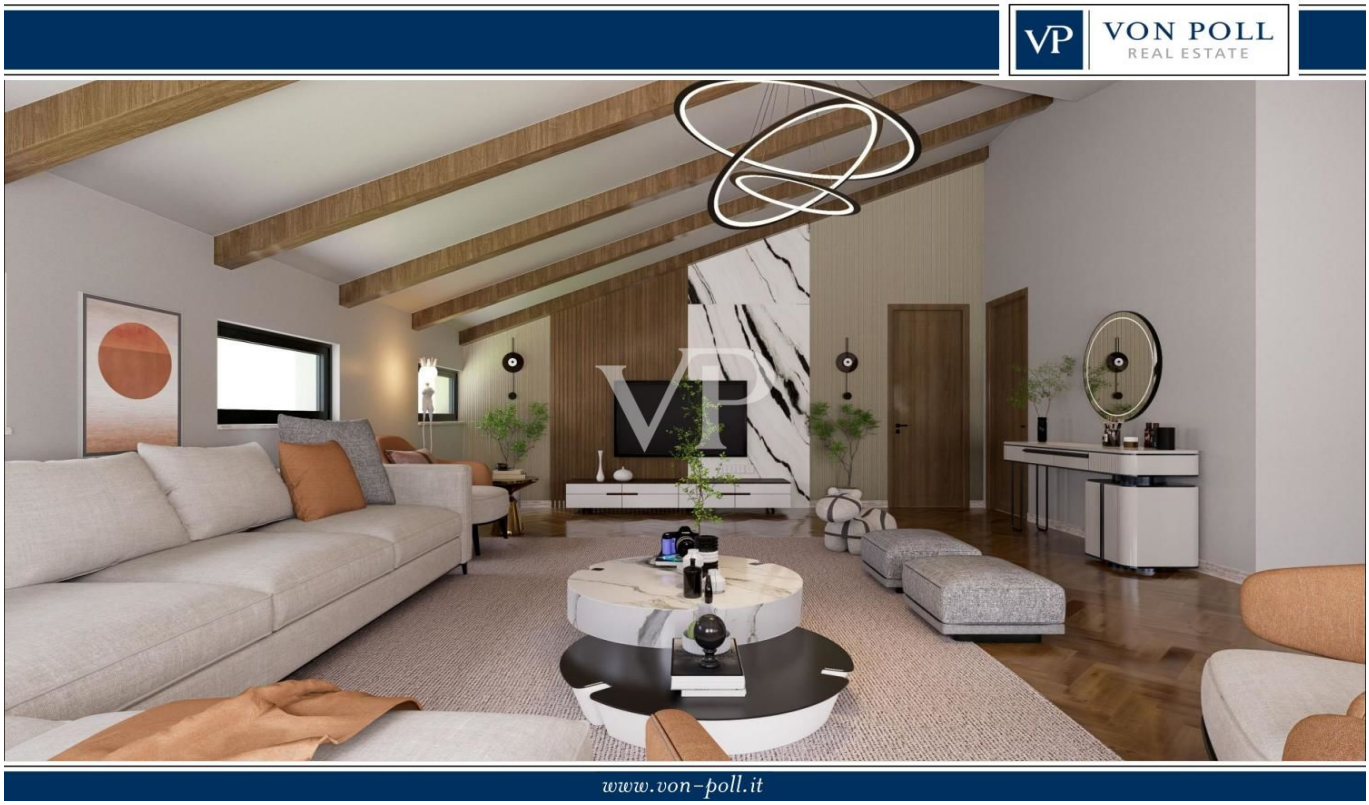
Sirmione – Sirmione

Exklusives Wohnjuwel in zentraler Lage von Sirmione – Ihre Traumwohnung zum Mitgestalten

Objektnummer: IT244921678



KAUFPREIS: 694.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 178 m² • **ZIMMER:** 7

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

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

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Auf einen Blick

Objektnummer	IT244921678
Wohnfläche	ca. 178 m²
Etage	2
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2025
Stellplatz	4 x Andere

Kaufpreis	694.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Provisionspflichtig
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	20.03.2025

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	50.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Die Immobilie

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Die Immobilie

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Die Immobilie

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Die Immobilie

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

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: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Ein erster Eindruck

Inmitten der zauberhaften Kulisse von Sirmione, einer der begehrtesten Lagen am Gardasee, erwartet Sie diese außergewöhnliche Neubauwohnung. Mit einer harmonischen Verbindung aus zentraler Lage, zeitgemäßer Architektur und der Möglichkeit, die Gestaltung individuell zu beeinflussen, bietet diese Immobilie ein einzigartiges Wohnkonzept für Menschen mit höchsten Ansprüchen. Die großzügige Wohnfläche von 178 m² strahlt Eleganz und Komfort aus. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das beeindruckende Wohnzimmer mit einer Fläche von 61 m², das durch seine Helligkeit und Weitläufigkeit besticht – ein Raum, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Fünf geräumige Doppelschlafzimmer schaffen einen Rückzugsort für die ganze Familie oder Gäste, während zwei moderne Badezimmer und zwei zusätzliche Tages-WCs den Alltag komfortabel gestalten. Ein besonderes Highlight ist die weitläufige Terrasse mit einer Fläche von 94 m². Hier eröffnet sich eine Oase der Ruhe und Geselligkeit, perfekt für laue Sommerabende oder ein gemütliches Frühstück unter der Sonne des Gardasees. Die Wohnung befindet sich im zweiten und obersten Stockwerk, was maximale Privatsphäre und eine ungestörte Aussicht gewährleistet. Da sich das Objekt noch im Bau befindet, können Sie aktiv an der Gestaltung Ihrer Traumwohnung mitwirken. Ob Raumaufteilung, Böden, Fliesen oder andere Details – Sie haben die Freiheit, das Zuhause zu kreieren, das perfekt zu Ihnen passt. Mit ihrer doppelten Ausrichtung bietet die Wohnung nicht nur eine optimale Lichtdurchflutung, sondern auch ein angenehmes Wohnklima zu jeder Tageszeit. Optional können bis zu vier Autostellplätze erworben werden, um auch in Sachen Mobilität maximalen Komfort zu gewährleisten. Selbstverständlich erfüllt das Gebäude alle modernen Standards für Energieeffizienz und Wohnqualität. Diese Immobilie verbindet die Exklusivität eines Neubaus mit dem einzigartigen Charme Sirmiones. Die malerische Altstadt, das mediterrane Flair und die atemberaubende Umgebung machen diesen Ort zu einem der begehrtesten Wohnstandorte Italiens. Hier trifft Geschichte auf modernes Lebensgefühl, und jede Ecke verströmt den Zauber des Gardasees. Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt begeistern. Ihre Zukunft in Sirmione wartet auf Sie.

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Ausstattung und Details

- Letzte Stockwerk (Attica)
- Grosse private Südterrasse
- Zwei Ausrichtungen
- optional vier Stellplätze
- Zentrumsnah
- Neu

Die Renderings sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich als ungefähre visuelle Darstellungen, um einen allgemeinen Eindruck zu vermitteln.

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Alles zum Standort

Sirmione, die „Perle des Gardasees“, ist eine der begehrtesten Destinationen Norditaliens. Mit ihrer atemberaubenden Lage auf einer schmalen Halbinsel, die tief in den Gardasee hineinragt, vereint Sirmione kulturelle Schätze, mediterranes Flair und eine hervorragende Infrastruktur. Dieser einzigartige Ort bietet nicht nur ideale Bedingungen für erholsame Urlaube, sondern ist auch eine attraktive Wahl für Immobilieninvestitionen. Sirmione liegt strategisch günstig am Südufer des Gardasees und ist sowohl von Verona (ca. 30 km) als auch von Mailand (ca. 130 km) leicht zu erreichen. Die Nähe zu internationalen Flughäfen wie Verona-Villafranca und Bergamo-Orio al Serio garantiert eine optimale Erreichbarkeit – ein wichtiger Vorteil für Ferienimmobilien und Kurzzeitvermietungen. Die Halbinsel selbst bietet eine spektakuläre Kulisse: Auf der einen Seite das glitzernde Blau des Gardasees, auf der anderen Seite eine charmante Altstadt mit mittelalterlichem Charakter. Sirmione ist reich an Geschichte und Kultur. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten gehören: Die Scaligerburg: Eine beeindruckende Festung, die den Eingang zur Altstadt bewacht. Die Grotten des Catull: Eine der bedeutendsten archäologischen Stätten Norditaliens mit Ruinen einer antiken römischen Villa. Die kulturelle Bedeutung von Sirmione zieht Jahr für Jahr Tausende von Touristen an und erhöht den Wert von Immobilien in der Region. Sirmione ist berühmt für seine Thermalquellen, die schon seit der Römerzeit für ihre heilenden Eigenschaften geschätzt werden. Die modernen Thermen wie die Terme di Sirmione bieten exklusive Wellness-Angebote und ziehen gesundheitsbewusste Besucher aus aller Welt an. Diese Einzigartigkeit steigert die Attraktivität für Feriengäste und potenzielle Mieter. Die Umgebung von Sirmione bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Erholung: Wassersport: Segeln, Surfen, Stand-Up-Paddling und Bootsfahrten sind am Gardasee sehr beliebt. Radfahren und Wandern: Die sanften Hügel der Region laden zu entspannten Touren ein, während ambitionierte Radfahrer die anspruchsvollen Anstiege genießen. Golf: Hochwertige Golfplätze wie der „Gardagolf Country Club“ befinden sich in der Nähe. Diese Vielfalt macht Sirmione zu einem idealen Standort für Ferienimmobilien mit hohem Vermietungspotenzial. Sirmione verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur. Die Altstadt bietet eine Vielzahl an gehobenen Restaurants, Boutiquen und Cafés, während moderne Einkaufszentren und medizinische Versorgungseinrichtungen in kurzer Distanz erreichbar sind. Zudem sorgen gut ausgebaute Straßen- und Schienenverbindungen für schnellen Zugang zu den wichtigsten Städten der Region. Sirmione ist nicht nur ein Ort für Ferienimmobilien, sondern auch ein sicherer Hafen für Investitionen. Der Immobilienmarkt am Gardasee zeigt seit Jahren eine stabile Wertentwicklung. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen in Premiumlagen wie Sirmione übersteigt das Angebot deutlich, was langfristig steigende

Immobilienpreise erwarten lässt. Dank der Kombination aus exklusiver Lage, touristischem Potenzial und begrenztem Baugrund ist Sirmione ideal für: Kapitalanleger, die von langfristigen Wertsteigerungen profitieren möchten. Kurzzeitvermietungen, da Ferienimmobilien am Gardasee besonders in der Hauptsaison hohe Renditen erzielen können. Das milde Mittelmeerklima, die Schönheit der Landschaft und die entspannte Atmosphäre machen Sirmione zu einem Ort, an dem man die Seele baumeln lassen kann. Ob als Rückzugsort für die Familie, als Zweitwohnsitz oder als Investition – Sirmione bietet eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um in eine Immobilie in Sirmione zu investieren – egal, ob als privater Rückzugsort oder als renditestarke Kapitalanlage. Lassen Sie sich von der Magie dieses einzigartigen Ortes begeistern!

Objektnummer: IT244921678 - 25019 Sirmione – Sirmione

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Largo Dante Alighieri, n.3 Salò
E-Mail: salo@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com