

Toscolano-Maderno – Gardasee

# Neubauvilla mit fantastischer Seesicht in ruhiger und exklusiver Lage

Property ID: IT23492637



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

PURCHASE PRICE: 2.400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## At a glance

Property ID	IT23492637
Living Space	ca. 181 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	5
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	2.400.000 EUR
Commission	Provisionspflichtig
Total Space	ca. 344 m <sup>2</sup>
Usable Space	ca. 213 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna

Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.06.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## The property





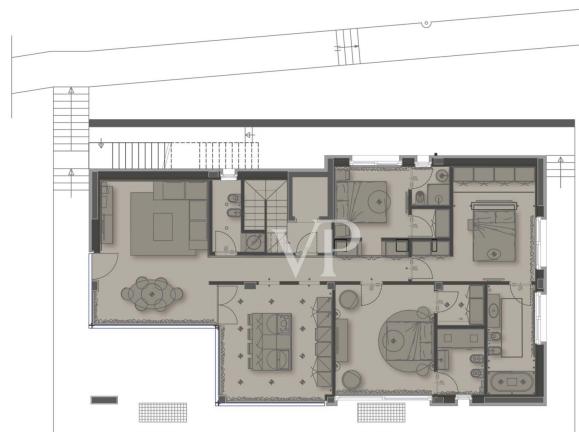
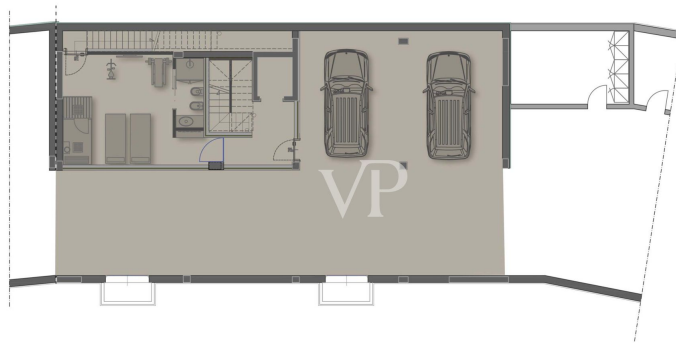
Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

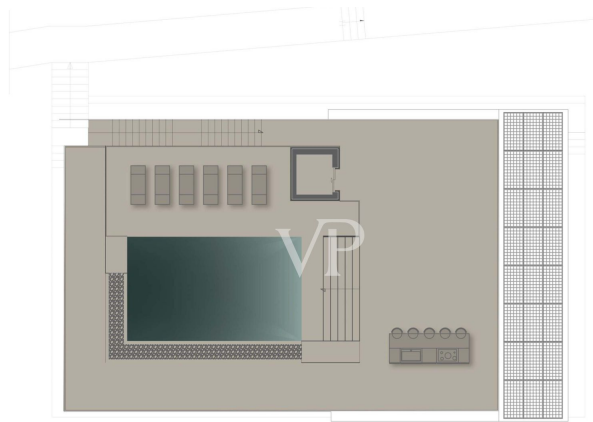
## The property



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## A first impression

In fantastischer Panoramalage entsteht dieses Neubauprojekt, welches die Realisierung von 4 hochwertigen Villen vorsieht. Das Grundstück befindet sich in erhabener und ruhiger Lage, in einer Seitenstraße am Monte Maderno, welcher sich etwas hinterhalb des Zentrums von Toscolano Maderno befindet (fußläufig ca. 15 Minuten) und wo Sie aufgrund der Position, eine traumhafte Aussicht auf das schöne Dörfchen von Toscolano-Maderno und den Gardasee genießen. Die Neubauvillen gliedern sich harmonisch in die umgebende, grüne Natur- und Hügellandschaft samt den typischen Olivenhainen des Gardasees, ein. In dieser exklusiven Wohnzone finden Sie den tollen, italienischen Charme in all seinen Facetten, wieder. Jede der Villen genießt eine hohe Privatsphäre, eine optimale Ausrichtung und verfügt über ein privates Schwimmbad, Sauna/Wellnessbereich, Terrassen und Gärten. Es besteht die Möglichkeit die Neubauvillen im Rohbauzustand anzukaufen oder schlüsselfertig zu erwerben. Die Villa kann im Rohbauzustand um 1.400.000€ Euro angekauft werden und ist wie folgt eingeteilt: Im Kellergeschoss: Eine großzügige Doppelgarage für 2-3 Autos, Eingangsbereich, Sauna mit Fitnessbereich, Bad. Im Erdgeschoss: Wohnzimmer mit separater Küche, 2 Doppelbettzimmer mit jeweils eigenem Bad en Suite und begehbarem Kleiderschrank, einem weiterem Doppelbettzimmer mit Bad en Suite, Gangbereich und einem weiterem Bad. Auf der Dachterrasse befindet sich das Schwimmbad mit großzügigem Liegebereich, welche vom Aufzug aus oder von der Außentreppe begehbar ist. Mit den Bauarbeiten kann höchstwahrscheinlich im Oktober, November 2023 begonnen werden. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## All about the location

Toscolano Maderno liegt an der mondänen Westküste des Gardasees. Das Städtchen ist mit dem Flugzeug, Auto oder Schiff erreichbar. Für eine Flugreise empfiehlt sich der Valerio Catullo Airport in Verona. Über die berühmte Uferstraße "Gardesana" von Norden von Rovereto über Nago-Torbole folgen Sie der SS45 ungefähr 60 Kilometer, bis Sie Toscolano-Maderno erreicht haben. Vom Süden her über die Autobahn bis Desenzano del Garda; beabsichtigen Sie eine Anreise mit dem Auto ab Brescia, legen Sie von dieser Stadt rund 46 Kilometer auf der SS45 zurück. Von der Ostküste aus kann man direkt mit der Autofähre von Torri del Benaco den See überqueren und gelangt in ca. 25 Minuten auf die Westseite des Sees. Maderno selbst hat einen schönen Altstadt kern und entlang der Uferstraße viele schöne Villen und Gärten. Infrastruktur: Lebensmittelgeschäfte mit Produkten für den täglichen Gebrauch, eine Bank, eine Post sowie mehrere Bars und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe in ca. 10 Gehminuten zum Anwesen. Die nächsten größeren Ortschaften Salò und Gargnano sind in wenigen Fahrminuten mit dem Auto, aber auch unkompliziert mit dem Fahrrad zu erreichen. Außerdem ist Toscolano Maderno ein toller Ausgangspunkt für schöne Wanderungen und Radtouren oder auch Rundfahrten mit den Ausflugsschiffen. Hunde: Auch Toscolano Maderno hat mittlerweile seinen eigenen Hundestrand. Der für die Vierbeiner und ihre Begleiter kostenlose Strand erstreckt sich über einen etwa 700 m langen, umzäunten Uferabschnitt am Strand Rivagrande, der unterhalb der Parocchia Dei Santi Pietro e Paolo am Ortsausgang Richtung Gargnano liegt. Zum Service des Bau Beach in Toscolano gehören ein Kiosk, kostenlose Sonnenschirme für die Hunde, eine Spielfläche für Kinder und Hunde sowie ein Bademeister, der das Wohlergehen der Vier- und Zweibeiner überwacht. Markt: Wann Der Markt in Toscolano Maderno findet immer donnerstags von 8:00 bis 13:00 Uhr statt. Wo Man findet den Wochenmarkt nahe des Seeufers am Piazza Caduti di Nassiriya.



Property ID: IT23492637 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3 Salo

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)