

Peschiera Del Garda – Gardasee

# Hochwertige Neubauvillen in ruhiger Panoramalage mit Seesicht

???????? ?????: IT23492919



???? ?????: 1.335.000 EUR • ?????: ca. 119 m<sup>2</sup> • ?????: 6

??????? ?????????: IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ??????????: IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

?? ?? ????

|                                |                            |                      |                     |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
| ???????? ??????????            | IT23492919                 | ???? ?????           | 1.335.000 EUR       |
| ??????????                     | ca. 119 m²                 | ?????                |                     |
| ???????????? ???               | ???????? ?? ??<br>???????? | ??????????           | Provisionspflichtig |
| ????????                       | 6                          | ???????????????????? | ca. 200 m²          |
| ???????????? ???<br>?????????? | 3                          | ?????                |                     |
| ??????????                     | 3                          | ??????               | ????????, ??????    |
| ???? ???? ?????????            | 2024                       |                      |                     |

??????? ?????????: IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

????????????? ???????????

|                          |                                            |                                                     |        |
|--------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????????<br>??????????                | ?????????????????<br>??????????                     | BEDARF |
| ????? ????????????       | ??????? ??????????????<br>????? / ??????   | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? | A+     |
| ????? ??????????????     | ????????? ??????????????<br>????? / ?????? |                                                     |        |

??????? ???????? IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

?? ????????



??????? ???????? IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

?? ????????



??????? ???????? IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

?? ????????



??????? ?????????: IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

?? ????????



??????? ???????? IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

?? ????????



??????



????? ???? Piano interrato ????? ?? ?????????, ?? ????????? ?? ????????? ?????????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ????????? ?? ????????????? ????????????? ?????????????????,

??????? ???????? IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

## ??? ?????? ?????????

Fernab vom Trubel, inmitten schönster Olivenhaine und Weinberge, entstehen 6 hochwertige Neubauvillen auf einem schönen Randgrundstück in leichter Hanglage mit unverbaubarem See- und Bergblick. Das Projekt entsteht nur 2km vom Gardaseeufer und dem Zentrum von Peschiera del Garda entfernt und steht für hohen Wohnkomfort und Lebensqualität. Stellen Sie sich vor, Sie leben in einer dieser modernen Villen mit viel Platz für Familie und Freunde, umgeben von schönster Natur und mit Blick auf eines der atemberaubendsten Panoramen Italiens: den südlichen Gardasee und die ihn umgebenden Berge. Die Architektur der Villen sieht große Panoramafensterfronten in Richtung Gardasee vor, um Wohnräume zu schaffen, die sich perfekt in die umgebende Landschaft integrieren und das Gefühl eines unbegrenzten Raumes schenken. An jedem Moment des Tages und zu jeder Jahreszeit genießt man in den Villen ein Leben in Harmonie mit der Natur, aus einer erhöhten Position, von der aus das Panorama bei Tag wie eine Postkarte und bei Nacht wie eine magische Landschaft inmitten der tausend Lichter des Gardasees erstrahlt. Das Baugrundstück von über 5000m<sup>2</sup> in Hanglage liegt im schönen Hinterland von Peschiera del Garda und ermöglicht einen optimalen See- und Bergblick sowie ein höchst mögliches Grad an Privacy für alle 6 Klimahäuser in Klasse A4, dank seines natürlichen Gefälles und der Errichtung der Häuser auf unterschiedlichen Ebenen. Es entstehen insgesamt 6 Wohneinheiten: 4 Panorama-Villen mit Wohnfläche zwischen 120 und 140m<sup>2</sup> auf einer Wohnebene zzgl. Untergeschoss, (25 – 40m<sup>2</sup>) für Hobby, SPA, Fitness oder Gästezimmer und Technikraum. Alle Häuser haben 2 private, abgedeckte Autostellplätze am Haus, einen privaten Garten, große überdachte Terrassen, Sundeck am Pool. Die Innenaufteilung kann vom Käufer personalisiert werden und bietet Platz für bis zu 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer sowie große, Wohnbereiche mit Blick auf den Gardasee und den privaten Pool; 2 Panorama-Villen auf 3 Stockwerken mit einer Wohnfläche von rund 190m<sup>2</sup> bieten im 1. Obergeschoss 2 Seeblick-Schlafzimmer, Bad und eine große Panoramaterrasse für SPA/Wellness und Entspannung, einen großen Wohnbereich mit Küche, Bad sowie Raum für ein weiteres großes Schlafzimmer im Erdgeschoss; Zugang zum 1000m<sup>2</sup> großen, privaten Garten und dem Poolbereich, der überdachten Terrasse und eine private Tiefgarage für bis zu 5 Autos im Untergeschoss.

??????? ???????? IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

## ??????????????? ??? ?????????

### Individuelle Personalisierung:

Wählen Sie aus den 6 Einheiten Ihre Villa aus und personalisieren Sie Ihr Haus entsprechend Ihrer Bedürfnisse mit der gewünschten Anzahl an Einzel- und Doppelzimmer, Badezimmer und Arbeitszimmer. Entscheiden Sie, ob Sie im Untergeschoss lieber ein schönes Gästezimmer mit Bad oder doch eher ein SPA mit Fitnessraum einrichten wollen. Der Planer der Villen steht Ihnen in der Personalisierungsphase zur Verfügung.

### Materialien:

Das Konzept umfasst einen pflegeleichten 7×3 m großen Privatpool mit Skimmer, integrierter Leiter und Solardusche. Die Pools sind von einem wartungsfreien Solarium in Holzoptik umgeben. Dieses Material ist witterungsbeständig und verändert seine Farbe im Laufe der Jahre nicht.

Auch die Außenfassaden werden teilweise mit Holzeffekt-Elementen verschönert, andere Teile werden mit Naturstein verkleidet. Dachgärten sorgen dafür, dass sich die Villa Rondinelli perfekt in die umgebende Landschaft einfügen, und verbessern die Ableitung des Regenwassers.

Panorama-Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung im Wohnbereich sowie Fenster mit Dreifachverglasung, Moskitonetzen und Verdunkelungssystem im Schlafbereich.

Die Häuser werden mit einer Fußbodenheizung, einem mechanischen Belüftungs- und Kühlsystem und umfangreichen Spezifikationen für die Sanitär- und Elektroinstallation ausgestattet, um maximalen Wohnkomfort zu gewährleisten! Vorinstallation des Alarmsystemes, der Gartenbewässerung und der Hausdomotik.

### Schlüsselfertiger Komfort:

Der Projektentwickler bringt all seine Erfahrung in dieses Projekt ein und hat viele wichtige Wohlfühl-Elemente im Bauprojekt vorgesehen, unter anderem:

- Klimaeffizientes Green Building in Klasse A4
- 4,5 kw Solaranlage
- Mechanische Raumbelüftung
- Fußbodenheizung
- Individuell steuerbare Klimaanlage in allen Zimmern
- Elektrische Jalousien im Nachtbereich
- Fliegengitter im Nachtbereich
- Vorrichtung für Smart-Home Domotik
- Energiesparendes LED - Beleuchtungssystem

??????? ?????????: IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

??? ??? ??? ???????????

Dolce Vita Peschiera del Garda ist eine Stadt, die keine Wünsche offen lässt. Hier kann man das Leben in vollen Zügen genießen bei Wassersportaktivitäten auf dem Gardasee, Radtouren in den sanften Moränenhügeln des ersten Hinterlandes, wo sich die Ville Rondinelli befinden, oder beim Golfen auf einem der besten Golfplätze Europas. Leben in Peschiera del Garda ist «Dolce Vita» in Reinform: Ein Aperitif am See, eine Weinverkostung oder ein schönes Abendessen. Die Auswahl ist groß und reicht von authentischen Agriturismi bis zu Sternerestaurants, alles in nur wenigen Kilometern Entfernung des Projektes. Peschiera del Garda hat sich in den letzten Jahren zu einem der begehrtesten Orte am Gardasee entwickelt, nicht nur für Touristen, sondern vor allem für Familien, die das ganze Jahr über dort wohnen möchten. Die Stadt am Gardasee mit etwas mehr als 11.000 Einwohnern verfügt über ausgezeichnete Schulen, ein Krankenhaus, den Autobahnanschluss der A4 Mailand-Venedig und einen Bahnhof mit Hochgeschwindigkeitsverbindungen zu allen wichtigen italienischen Städten. Die Gemeinde Peschiera del Garda wurde im Jahr 2017 zum Unesco Weltkulturerbe ernannt und investiert kontinuierlich in den Ausbau der Infrastruktur, Stadtbild und Kulturangebot.

???????? ??????????: IT23492919 - 37019 Peschiera Del Garda – Gardasee

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)