

Gardone Riviera

## Exklusive Villa im Bau

Objektnummer: IT244921552



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

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Auf einen Blick

|               |             |
|---------------|-------------|
| Objektnummer  | IT244921552 |
| Wohnfläche    | ca. 270 m²  |
| Bezugsfrei ab | 15.12.2025  |
| Zimmer        | 10          |
| Schlafzimmer  | 5           |
| Badezimmer    | 7           |
| Baujahr       | 2025        |
| Stellplatz    | 6 x Andere  |

|              |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis    | 1.450.000 EUR                            |
| Haus         | Einfamilienhaus                          |
| Provision    | Provisionspflichtig                      |
| Gesamtfläche | ca. 546 m²                               |
| Nutzfläche   | ca. 318 m²                               |
| Ausstattung  | Terrasse,<br>Schwimmbad,<br>Sauna, Kamin |

Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |               |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen    | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf        | 20.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.03.2034             | Energie-Effizienzklasse | A             |

Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



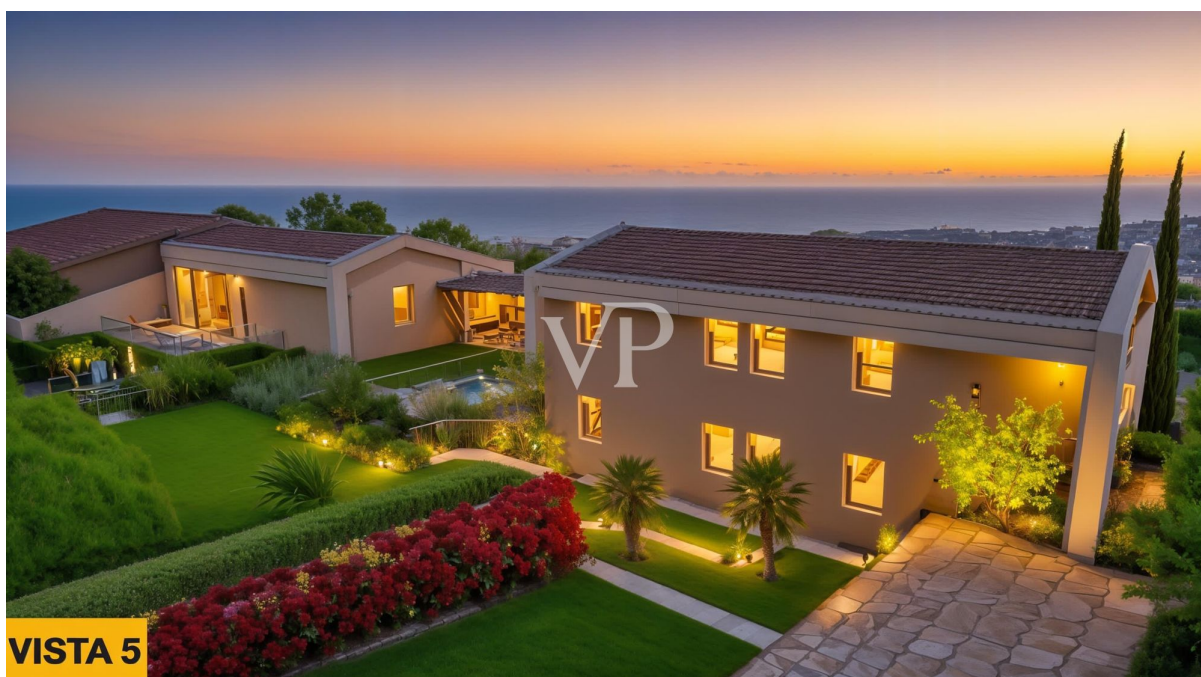
Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



VISTA 4



VISTA 4

Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera**

## Ein erster Eindruck

Die Villa, die in Kürze gebaut wird, befindet sich in einer der schönsten Gegenden von Gardone Riviera. Hier werden Sie in der Lage sein, den Blick auf den See, absolute Privatsphäre und die Nähe zum See und Dienstleistungen zu genießen.

Die Immobilie wird mit den modernsten Materialien und Installationen gebaut, wobei auf Komfort und Energieeinsparung geachtet wird.

Das Projekt sieht einen zentralen Baukörper mit angrenzendem Gästehaus und Spa vor. Es erstreckt sich über zwei Etagen und ein großes Untergeschoss, in dem neben zahlreichen Parkplätzen auch die technischen Räume untergebracht werden sollen.

Der aktuelle Entwurf sieht fünf Schlafzimmer, sieben Bäder, einen großen Wohnbereich und Außenbereiche mit Balkonen, Säulengängen und Terrassen vor, die einer Luxusresidenz würdig sind.

Der Park und die zwei Swimmingpools, von denen einer ein Biopool ist, bereichern das Anwesen.

Das Projekt kann je nach den Bedürfnissen des Käufers geändert werden.

Es besteht die Möglichkeit, es für 3.350.000 € zu erwerben, komplett renoviert und nach dem eigenen Geschmack gestaltet.

Eine Gelegenheit, die man sich nicht entgehen lassen sollte.

**Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera**

## Alles zum Standort

### Kurze Geschichte:

Gardone Riviera wurde 1859 zusammen mit der Lombardei dem Königreich Sardinien angegliedert und wurde 1861 italienisch, aber das Glück des Dorfes begann mit der Ankunft der italienisch-österreichischen Familie Wimmer. Luigi und Emilia Wimmer kauften 1877 das Landgut Cagnacco, das später von d'Annunzio erworben wurde: 1880 zogen sie offiziell von Brescia nach Gardone. Im Jahr 1881 eröffneten sie ihr erstes Hotel: Il Pizzocolo. Luigi Wimmer wurde 1881 Bürgermeister und beschleunigte die Umgestaltung der Stadt, indem er den Grundstein für die Gartenstadt legte, indem er grüne Promenaden anlegte.

Unter dem Antrieb dieses Ingenieurs und vor allem seiner Frau Emilia Holzgärtner wandelte sich die Stadt, Freunde und Bekannte wurden einbezogen, zunächst Gäste des Hotels, später Bewohner, die vom milden Klima und der Möglichkeit, Grundstücke zu günstigen Preisen zu erwerben, angezogen wurden. Es waren vor allem Ärzte wie Dr. Rodhen und Koeniger, die den Ort in deutschen Fachzeitschriften als Winterkurort für Menschen mit empfindlicher Gesundheit bekannt machten. Dr. Karl Koeniger kaufte ein Gebäude aus dem 18. Jahrhundert mit einem großen Garten, betraute Angelo Fuchs mit dem Projekt und baute es zu einem Kurort mit 30 Zimmern aus - die Villa Primavera - heute befindet sich in dem Gebäude das Rathaus.

Nach Wimmers frühem Tod erweiterte Frau Emilia das Familienhotel und gründete das Grand Hotel Gardone Riviera, ein beliebtes Urlaubsziel für die vielen Gäste aus Mitteleuropa und Russland, die in dem Gardesaner Dorf übernachteten.

### Lage und Klima:

Die Gemeinde Gardone Riviera liegt am Gardasee und wird im Westen und Süden von den Morenici-Hügeln und im Norden vom Monte Lavino begrenzt. Der Ortsteil San Michele ist der größte und liegt zusammen mit dem Ortsteil Mornaga flussaufwärts, während der Ortsteil Fasano am See liegt. Das Klima ist das ganze Jahr über mild und sehr angenehm. An schönen Frühlingstagen kann man den Triumph der blühenden Natur erleben, im Sommer mildert eine leichte Brise die hohen Temperaturen, der Herbst bietet bezaubernde Sonnentage und auch im Winter bleiben die Temperaturen angenehm.

### Naturschönheiten in der Umgebung:

Isola del Garda, die größte Insel des gesamten Gardasees, gehört zur Gemeinde San Felice del Benaco. Auf der Insel befindet sich der luxuriöse Palast der Familie Cavazza, umgeben von wunderschönen italienischen Gärten und einem reichen Wald aus Zypressen, Akazien und Kiefern. Zwischen April und Oktober werden geführte Besichtigungen dieser atemberaubenden Insel mit der Familie Cavazza organisiert. Spüren Sie die paradiesische Atmosphäre dieser kleinen Insel auf Ihrer Haut. Der

Botanische Garten Heller und das Vittoriale degli Italiani sind beliebte Ziele für Besucher aus aller Welt, und die Berge, die man auch zu Fuß erreichen kann, bieten eine atemberaubende Kulisse.

Kulinarische Kunst am Gardasee:

Es gibt viele ausgezeichnete Restaurants in der Gegend, aber die bekanntesten sind: Lido 84 (Sternrestaurant), Antico Brolo, Rowing Bistro, Il Giglio und ausgezeichnete Pizzerien.

Sport am Gardasee:

Der Gardasee ist bekannt für seine Wassersportarten, allen voran das Segeln mit den bedeutenden Regatten, die jedes Jahr in den Gewässern des Benaco stattfinden, aber auch Wakeboarding (Wasserski), Kitesurfen, Windsurfen, Kanufahren, Schnorcheln und nicht zu vergessen die derzeit angesagteste Wassersportart: Stand Up Paddling (SUP). Abenteuerlustige können vom Gipfel des Monte Spino und des Monte Baldo aus Drachen- und Gleitschirmfliegen. Mehrere Golfplätze sind im Umkreis von 10 km zu erreichen, Arzaga, Garda und Colombaro. Spaziergänge zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auf dem Pferd machen Ihre Erfahrung magisch, es gibt mehr als 100 km Radwege, die vom Seeufer zu den Hügeln führen. Für Schneeliebhaber ist der renommierte Skiort Madonna di Campiglio in knapp zwei Stunden mit dem Auto zu erreichen.

Objektnummer: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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