

Gardone Riviera

## Exclusiva villa en construcción

Número de propiedad: IT244921552



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

PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## De un vistazo

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Número de propiedad   | IT244921552            |
| Superficie habitable  | ca. 270 m <sup>2</sup> |
| Ocupación a partir de | 15.12.2025             |
| Habitaciones          | 10                     |
| Dormitorios           | 5                      |
| Baños                 | 7                      |
| Año de construcción   | 2025                   |
| Tipo de aparcamiento  | 6 x Otros              |

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Precio de compra   | 1.450.000 EUR                     |
| Casa               | Casa unifamiliar                  |
| Comisión           | Sujeto a comisión                 |
| Espacio total      | ca. 546 m <sup>2</sup>            |
| Espacio utilizable | ca. 318 m <sup>2</sup>            |
| Características    | Terraza, Piscina, Sauna, Chimenea |

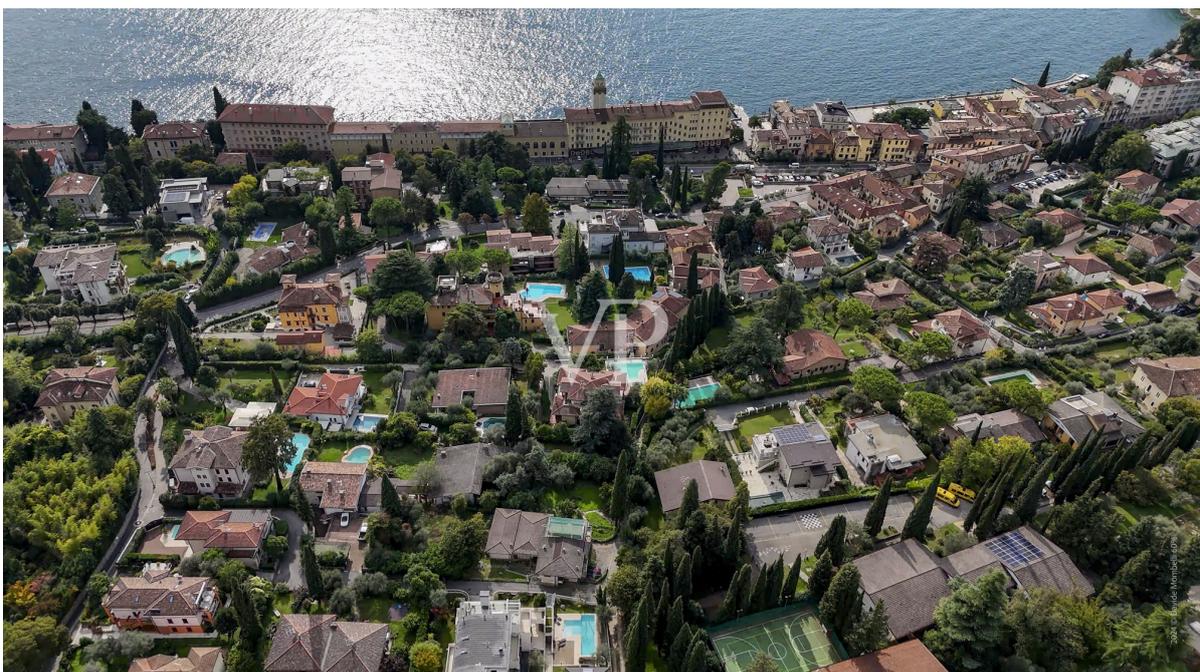
Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                |                            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético         | Certificado energético     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Demanda de energía final       | 20.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 20.03.2034                     | Clase de eficiencia energética | A                          |

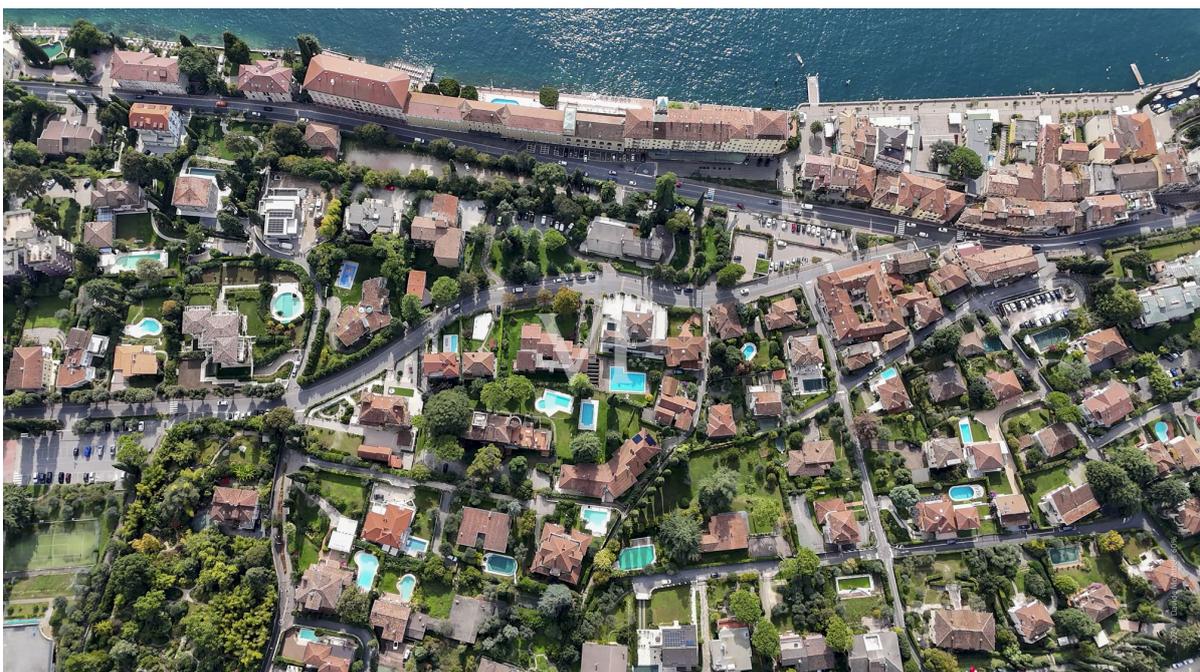
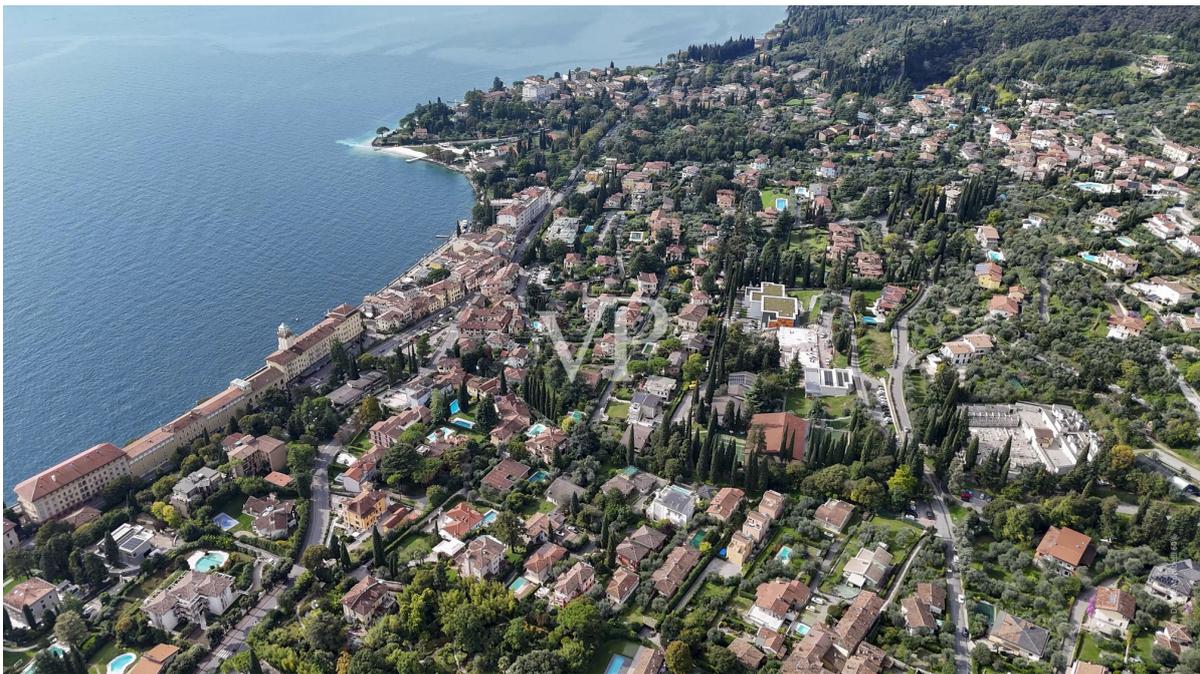
Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



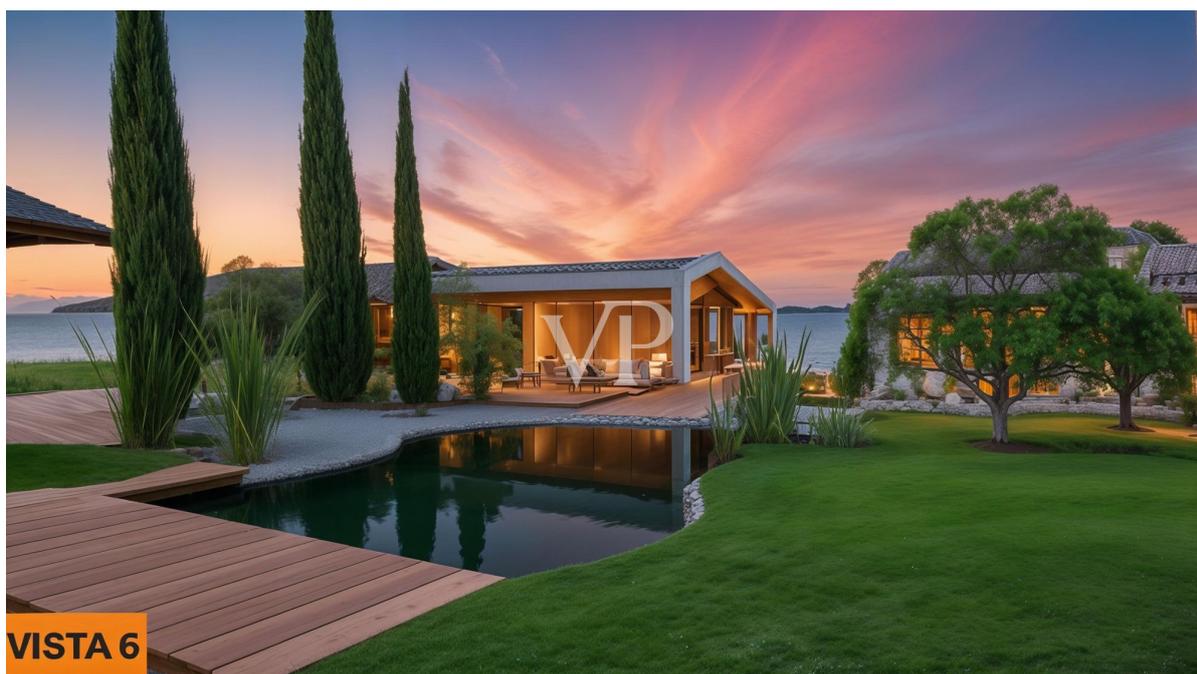
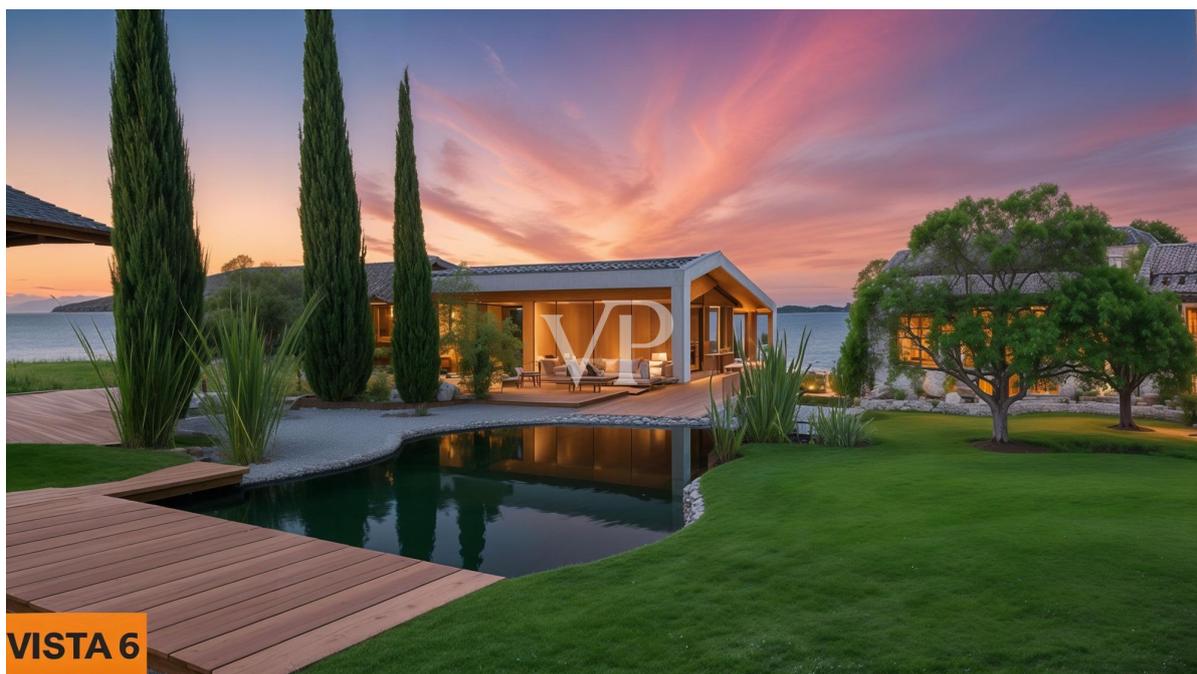
Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad

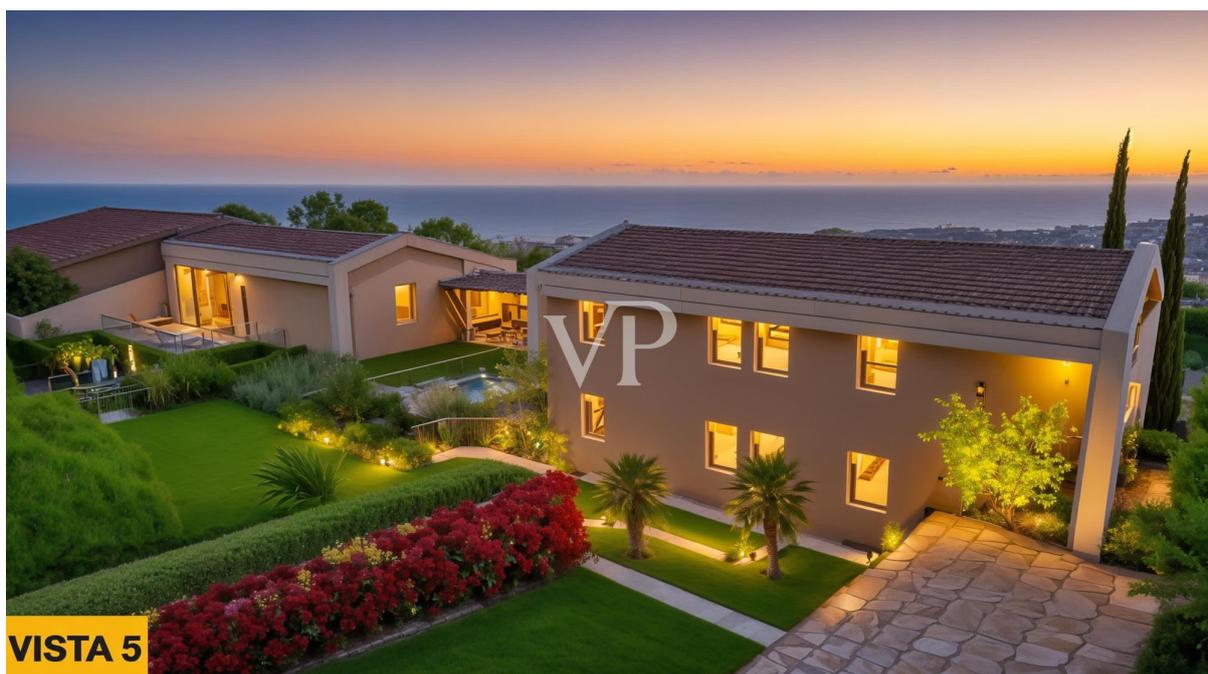


Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



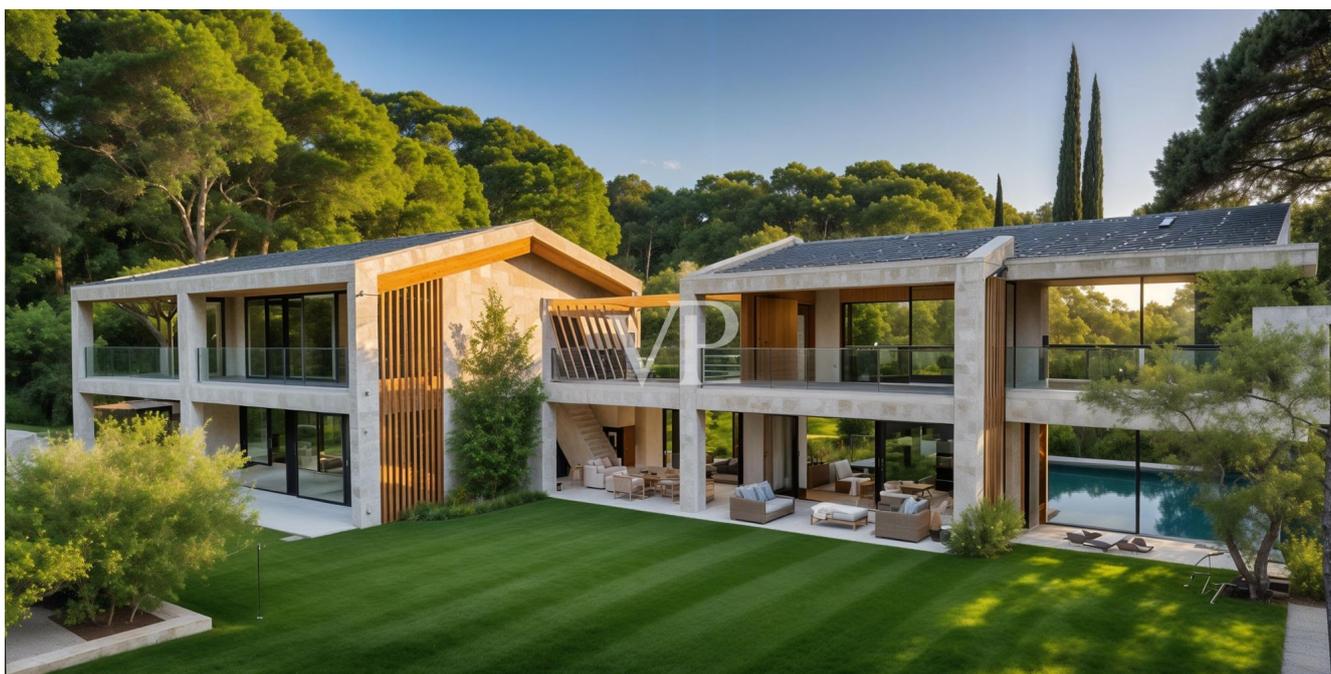
VISTA 2



VISTA 5

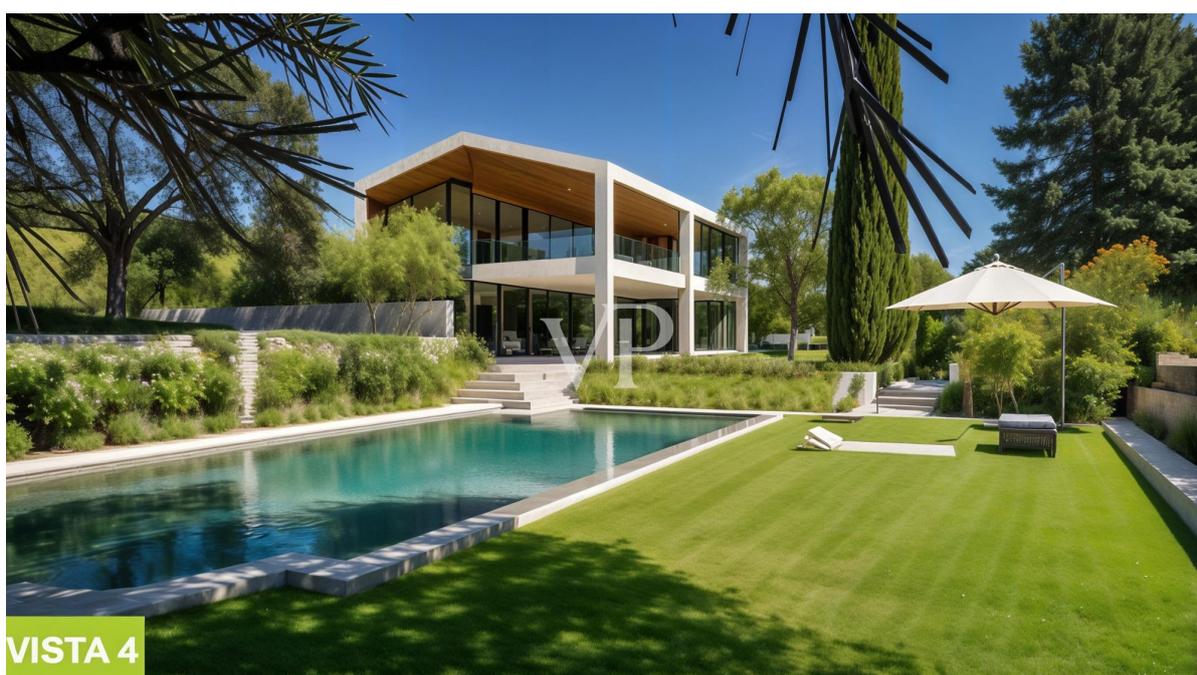
Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



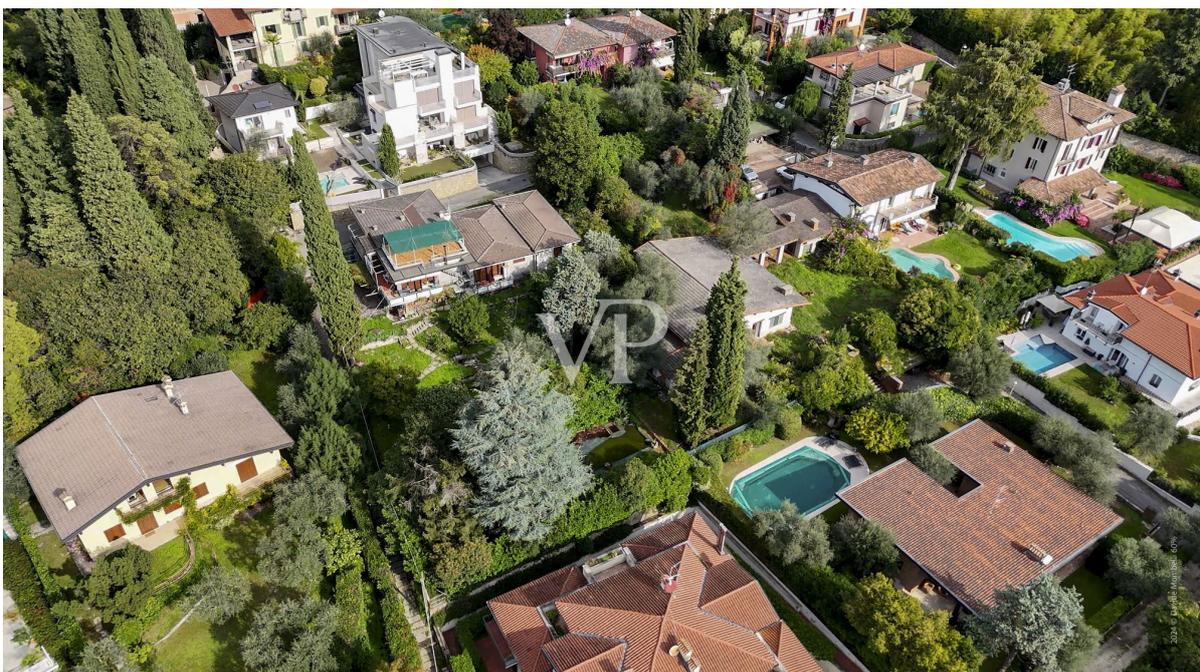
Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propiedad



Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Una primera impresión

La villa, de próxima construcción, estará situada en una de las zonas más bellas de Gardone Riviera. Aquí podrá disfrutar de vistas al lago, total privacidad y proximidad al lago y a los servicios.

La propiedad se construirá con todos los materiales e instalaciones de última generación pensando en el confort y el ahorro energético.

El proyecto prevé el cuerpo central con una casa de huéspedes y spa adyacente. Se extiende en dos niveles y un gran sótano donde se distribuirán las salas técnicas, además de numerosas plazas de aparcamiento.

El diseño actual prevé cinco dormitorios, siete cuartos de baño, una importante zona de estar y espacios exteriores que incluyen balcones, pórticos y terrazas dignos de una residencia de lujo.

El parque y dos piscinas, una de ellas biopiscina, enriquecen la propiedad.

El proyecto puede modificarse según las necesidades del comprador.

Posibilidad de adquirirlo por 3.350.000 euros completamente renovado y personalizado al gusto de cada uno.

Una oportunidad que no debe dejar escapar.

Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Todo sobre la ubicación

### Breve historia:

Gardone Riviera se anexionó con Lombardía al Reino de Cerdeña en 1859 y pasó a ser italiana en 1861, pero la fortuna del pueblo comenzó con la llegada de la familia italo-austriaca Wimmer. Luigi y Emilia Wimmer compraron la finca de Cargnacco en 1877, adquirida más tarde por d'Annunzio: se trasladaron oficialmente de Brescia a Gardone en 1880. En 1881 abrieron su primer hotel: Il Pizzocolo. Luigi Wimmer se convirtió en alcalde en 1881 y aceleró la transformación de la ciudad, sentando las bases de la ciudad jardín, con la creación de paseos verdes.

Bajo el impulso de este ingeniero y, sobre todo, de su esposa Emilia Holzgärtner, la ciudad se transformó, se involucraron amigos y conocidos, al principio huéspedes del hotel y más tarde residentes atraídos por el clima benigno y la posibilidad de comprar terrenos a precios razonables. Fueron sobre todo los médicos, como el Dr. Rodhen y Koeniger, quienes difundieron el balneario en las revistas especializadas alemanas, como balneario de invierno adecuado para personas de salud delicada. El Dr. Karl Koeniger compró un edificio del siglo XVIII con un gran jardín, encargó el proyecto a Angelo Fuchs y lo convirtió en un balneario con 30 habitaciones - Villa Primavera - hoy el edificio alberga el ayuntamiento.

Tras la prematura muerte de Wimmer, la Sra. Emilia amplió el hotel familiar, fundando el Grand Hotel Gardone Riviera, destino vacacional favorito de los numerosos huéspedes de Europa Central y Rusia que se alojaban en el pueblo gardesano.

### Situación y clima:

El municipio de Gardone Riviera, con vistas al lago de Garda, está delimitado al oeste y al sur por las colinas de Morenici y al norte por el Monte Lavino. La aldea de San Michele es la más grande y está situada río arriba junto con la aldea de Morgnaga, mientras que la aldea de Fasano se encuentra a orillas del lago. El clima es suave durante todo el año y muy agradable. En los hermosos días de primavera se puede presenciar el triunfo de la naturaleza en flor, en verano la ligera brisa mitiga las altas temperaturas, el otoño ofrece encantadores días soleados e incluso en invierno las temperaturas siguen siendo agradables.

### Bellezas naturales en los alrededores:

Isola del Garda, la isla más grande de todo el lago de Garda, pertenece al municipio de San Felice del Benaco. En la isla se encuentra el lujoso palacio de la familia Cavazza, rodeado de hermosos jardines italianos y un rico bosque de cipreses, acacias y pinos. Entre abril y octubre, se organizan visitas guiadas a esta impresionante isla con la familia Cavazza. Sienta en su piel el ambiente paradisíaco de esta pequeña isla. El jardín botánico de Heller y la Vittoriale degli Italiani son destinos populares para visitantes de

todo el mundo. Las montañas de arriba, a las que también se puede acceder fácilmente a pie, ofrecen paisajes impresionantes.

Arte culinario de Garda:

Hay muchos restaurantes excelentes en la zona, pero los más conocidos son: Lido 84 (restaurante con estrellas), Antico Brolo, Rowing bistro, Il Giglio y excelentes pizzerías.

Deportes en el lago de Garda:

El lago de Garda es conocido por los deportes acuáticos, en primer lugar la vela con las importantes regatas que se celebran cada año en las aguas del Benaco, pero también el wakeboard (esquí acuático), el kitesurf, el windsurf, el piragüismo, el snorkel, sin olvidar el deporte acuático más de moda del momento: el stand up paddling (SUP). Los amantes de las emociones fuertes pueden volar en ala delta o parapente desde las cimas de los montes Spino y Baldo. A menos de 10 km hay varios campos de golf: Arzaga, Garda y Colombaro. Los paseos a pie, en bicicleta o a caballo harán que su experiencia sea mágica, hay más de 100 km de carriles bici que van desde la orilla del lago hasta la ladera de la montaña. Para los amantes de la nieve, se puede llegar a la prestigiosa estación de Madonna di Campiglio en poco menos de dos horas en coche.

Puertos públicos y privados

- Puerto de Gardone ( público y privado )
- Puerto de Salò ( público y privado )
- Puerto de Maderno ( público )

Playas Gardone Riviera y alrededores

Playa de Rimbalzello

Playa de Rive Grandi en Barbarano.

Spiaggia delle Rive.

Para los más pequeños y mucho más:

10 parques de atracciones que no se puede perder en el Lago de Garda; las sonrisas, la diversión, la ligereza de unas vacaciones en familia....Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland: The Hollywood Park, Medieval Times, el Rodeo de los Caballeros, Busatte Adventure, Parco Natura Viva, Parco Giardino Sigurtà, Elias Adventure Park, Jungle Adventure Park, así como parques públicos y privados donde se pueden admirar todos los tipos florales autóctonos.

Número de propiedad: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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