

Toscolano-Maderno – Gardasee

# "VILLA AQUA VIVA 1899" auf Olivengrundstück mit fantastischem Seeblick

Objektnummer: IT23415487



WOHNFLÄCHE: ca. 269,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

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

Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT23415487
Wohnfläche	ca. 269,9 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2023

Haus	
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 694 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 497 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2024	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Die Immobilie



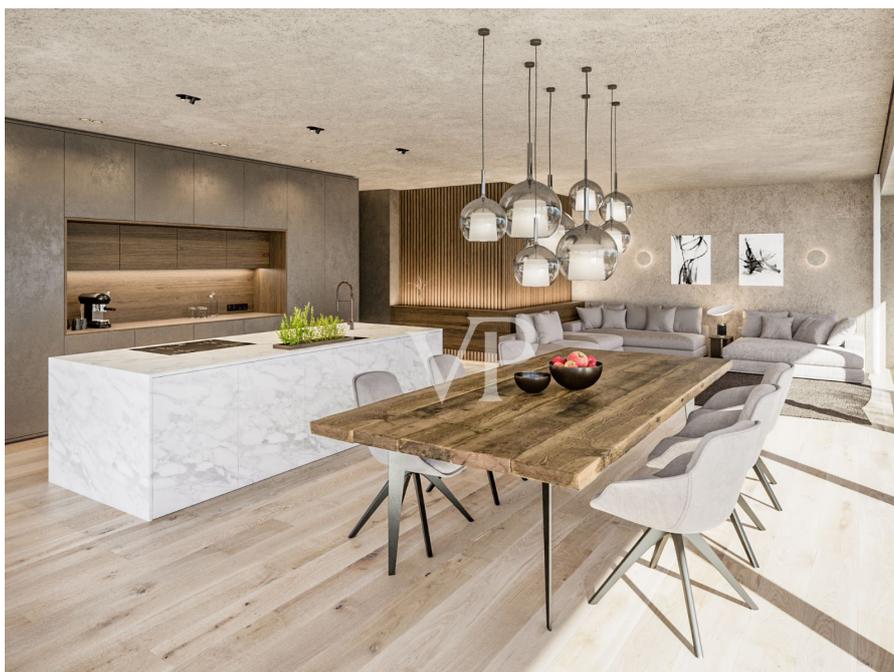
Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Die Immobilie



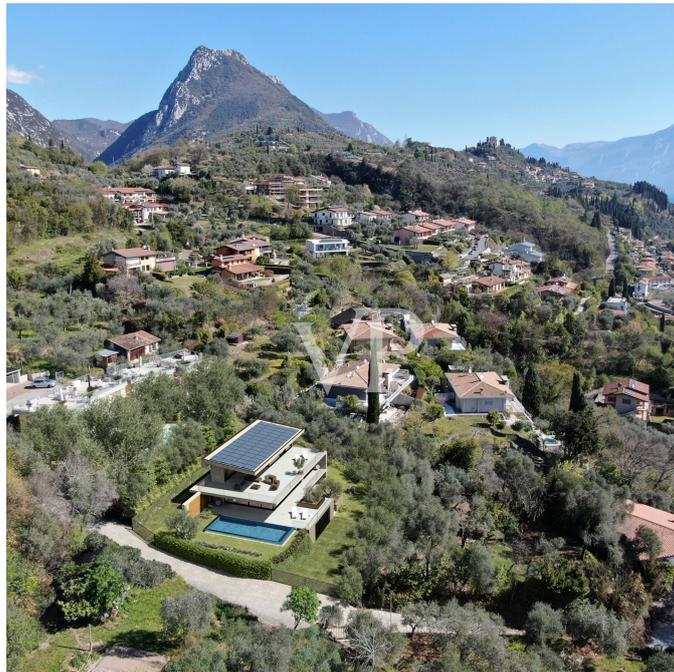
Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Ein erster Eindruck

In erhabener Lage mit wunderschönem Blick auf das glitzernde Blau des Gardasees, entsteht auf einem antiken Olivenhain, diese Neubauvilla im "Klimahaus A Standard" in Toscolano-Maderno. Der Olivenhain symbolisiert ganzes Leben und man kann die Energie dieses schönen Platzes sofort spüren, sobald man das Grundstück betritt und vom Duft der mediterranen Gewächse erfasst wird. Das moderne Design und die stilvollen Details zeichnen die projektierte freistehende Villa aus. Die Aufteilung der Wohnräume verteilt sich über drei Stockwerke. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und zur Anliegerstrasse hin mit einer Hecke begrünt. Somit wird das Anwesen nahezu uneinsehbar sein und viel Privatsphäre bieten. Durch die komplette Glasfront die den Wohnbereich umfasst, wird man einen freien Blick zum Poolbereich über den privaten Garten bis hin zum See haben. Ein schön gestalteter Außenbereich mit Garten ist das i-Tüpfelchen bei jedem Traumhaus. So werden die Außenanlagen mit mediterranen Pflanzen wie den für den Gardasee typischen Zypressen, Olivenbäumen, Oleander, Lorbeersträuchern, Lavendel und Rosmarin gestaltet. Die Einrichtung und Möblierung wird durch einen Interior-Designer erfolgen und kann optional, wie aus den Rendering ersichtlich, bestellt und eingebaut werden. Die Lage ist ruhig und trotzdem kann man in gemütlichen 10 Gehminuten in den Ort spazieren um ein Eis zu essen oder einen Aperitivo am Hafen zu genießen.

Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Ausstattung und Details

Die Zufahrt auf das Anwesen führt durch ein elektrisches Tor. Man fährt über die Auffahrt direkt in die Garage unter das Gebäude. Die Garage bietet Platz für 2 PKW's und zusätzlichen Stauraum für Regal- und Schrankeinbauten. Hier im UG befinden sich der Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum der Villa, der Technikraum für das Schwimmbad, ein Keller mit zusätzlichem Weinkeller, eine Sauna, sowie eine Einzimmer-Einliegerwohnung mit Duschbad und WC. Da die Villa in leichter Hanglage gebaut wird, verfügt die Einliegerwohnung über einen ebenerdigen Ausgang in den Garten und eine großzügige Außenterrasse mit ca. 25 Quadratmetern.

Auf der darüber liegenden Etage befinden sich das große Wohn- und Esszimmer mit ca. 71 Quadratmetern. Auf zwei Seiten ist dieser Wohnraum von Glaselementen zum Schwimmbad und Garten hin eingerahmt. Dadurch hat man eine wunderschöne freie Sicht nach draußen. Die Glasfronten können weitgehend geöffnet werden und dadurch wird der Wohnraum auf die großzügige Außenterrasse erweitert. Diese misst circa 120 Quadratmeter und grenzt an den Pool an. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder sowie ein Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Die Flächen könnten durch zwei Eingänge zugänglich gemacht werden. Dann würden zwei unabhängige Einheiten entstehen.

Im Obergeschoß gibt es ein weiteres Schlafzimmer mit Bad "en Suite" und großer Dachterrasse mit Ganzglasbrüstung. Von hier aus hat man einen fantastischen Seeblick über die Dächer der Stadt bis zum "Lungo Lago" und dem Hafen. Die rund 172 Quadratmeter Rooftop-Terrasse bieten die Möglichkeit unter freiem Sternenhimmel zu übernachten, den Bereich mit zusätzlichen Sonnenliegen auszustatten oder eine Outdoor Kitchen zu platzieren.

Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)