

Toscolano-Maderno – Gardasee

# "VILLA AQUA VIVA 1899" en gran propiedad de oliva con piscina y fantástica vista al lago.

Número de propiedad: IT23415487



SUPERFICIE HABITABLE: ca. 269,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

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

Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## De un vistazo

Número de propiedad	IT23415487
Superficie habitable	ca. 269,9 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	4
Año de construcción	2023

Casa	
Comisión	sujeto a comisión
Espacio total	ca. 694 m <sup>2</sup>
Espacio utilizable	ca. 497 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Piscina, Sauna, Chimenea

Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## 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	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.10.2024	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propiedad



Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propiedad



Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propiedad



Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propiedad





Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propiedad



Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## La propiedad



Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Una primera impresión

En una ubicación sublime con hermosas vistas al azul resplandeciente del lago de Garda, se está construyendo esta nueva villa sobre un antiguo olivar en el "Klimahaus A Standard" de Toscolano-Maderno. El olivar simboliza toda la vida y se puede sentir de inmediato la energía de este hermoso lugar tan pronto como se entra en la propiedad y es atrapado por el aroma de las plantas mediterráneas. El diseño moderno y los detalles de estilo caracterizan la proyectada villa independiente. La distribución de los espacios habitables se distribuye en tres plantas. Toda la propiedad está vallada y ajardinada con un seto hacia la vía de servicio. De este modo, la propiedad estará casi aislada y ofrecerá mucha privacidad. A través de la fachada acristalada que rodea la sala de estar, se tiene una vista sin obstáculos de la zona de la piscina, el jardín privado y el lago. Una zona exterior bellamente diseñada con jardín es la guinda del pastel de cualquier casa de ensueño. Las zonas exteriores están diseñadas con plantas mediterráneas como cipreses, olivos, adelfas, arbustos de laurel, lavanda y romero típicos del lago de Garda. El mobiliario será diseñado por un interiorista y puede encargarse e instalarse opcionalmente, como se muestra en los renders. La ubicación es tranquila y, sin embargo, está a sólo 10 minutos a pie de la ciudad para disfrutar de un helado o un aperitivo en el puerto.

Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Detalles de los servicios

El acceso a la propiedad es a través de un portón eléctrico. Uno conduce a través de la calzada directamente en el garaje bajo el edificio. El garaje ofrece espacio para 2 coches y espacio de almacenamiento adicional para estanterías y armarios. En el sótano se encuentran el cuarto técnico y de servicio de la villa, el cuarto técnico de la piscina, un sótano con bodega adicional, una sauna, así como un apartamento de un dormitorio con cuarto de ducha y WC. Dado que la villa está construida en una ligera pendiente, el apartamento tiene una salida a nivel del suelo al jardín y una amplia terraza exterior de unos 25 metros cuadrados.

En la planta superior se encuentra el gran salón-comedor de unos 71 metros cuadrados. Este salón está enmarcado en dos lados por elementos de cristal que dan a la piscina y al jardín. Esto le da una maravillosa vista sin obstáculos del exterior. Los frentes de cristal pueden abrirse en gran medida y así el espacio vital se extiende a la generosa terraza exterior. Ésta mide aproximadamente 120 metros cuadrados y linda con la piscina. En esta planta también se encuentran dos dormitorios y dos cuartos de baño, así como un trastero. Se podría acceder a estas zonas a través de dos entradas. Así se crearían dos unidades independientes.

En la planta superior hay otro dormitorio con baño "en suite" y una gran azotea con balaustrada totalmente acristalada. Desde aquí se disfruta de una fantástica vista sobre los tejados de la ciudad hasta el "Lungo Lago" y el puerto. La azotea de 172 metros cuadrados ofrece la posibilidad de pasar la noche bajo las estrellas, equipar la zona con tumbonas adicionales o colocar una cocina exterior.

Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Todo sobre la ubicación

Toscolano Maderno se encuentra en la elegante costa occidental del lago de Garda. Se puede llegar a la ciudad en avión, coche o barco. Se recomienda volar al aeropuerto Valerio Catullo de Verona. Por la famosa carretera lacustre "Gardesana" Desde el norte, desde Rovereto por Nago-Torbole, siga la SS45 durante unos 60 kilómetros hasta Toscolano-Maderno. Desde el sur, tome la autopista hasta Desenzano del Garda; si tiene intención de viajar en coche desde Brescia, recorra unos 46 kilómetros por la SS45 desde esta localidad. Desde la costa este, se puede cruzar el lago directamente en transbordador desde Torri del Benaco y llegar a la orilla oeste del lago en unos 25 minutos. Maderno cuenta con un precioso casco antiguo y numerosas villas y jardines a lo largo de la carretera que bordea el lago. Infraestructura: Tiendas de comestibles con productos de uso diario, un banco, una oficina de correos, así como varios bares y restaurantes se encuentran en las inmediaciones a 10 minutos a pie de la propiedad. A las ciudades más grandes de Salò y Gargnano se puede llegar en pocos minutos en coche, pero también fácilmente en bicicleta. Toscolano Maderno es también un buen punto de partida para hermosas caminatas y excursiones en bicicleta o incluso viajes de ida y vuelta con los barcos de excursión. Perros: Toscolano Maderno ahora también tiene su propia playa para perros. La playa, gratuita para los amigos de cuatro patas y sus acompañantes, se extiende por un tramo vallado de 700 metros de longitud de la playa Rivagrande, que se encuentra bajo la Parrocchia Dei Santi Pietro e Paolo, al final de la localidad en dirección a Gargnano. Los servicios de la playa de Bau, en Toscolano, incluyen un quiosco, sombrillas gratuitas para los perros, una zona de juegos para niños y perros, y un socorrista que vigila el bienestar de los amigos de cuatro y dos patas. Mercado: En El mercado de Toscolano Maderno se celebra siempre los jueves de 8:00 a 13:00. Dónde Puede encontrar el mercado semanal cerca de la orilla del lago, en la Piazza Caduti di Nassiriya.

Número de propiedad: IT23415487 - 25088 Toscolano-Maderno – Gardasee

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)