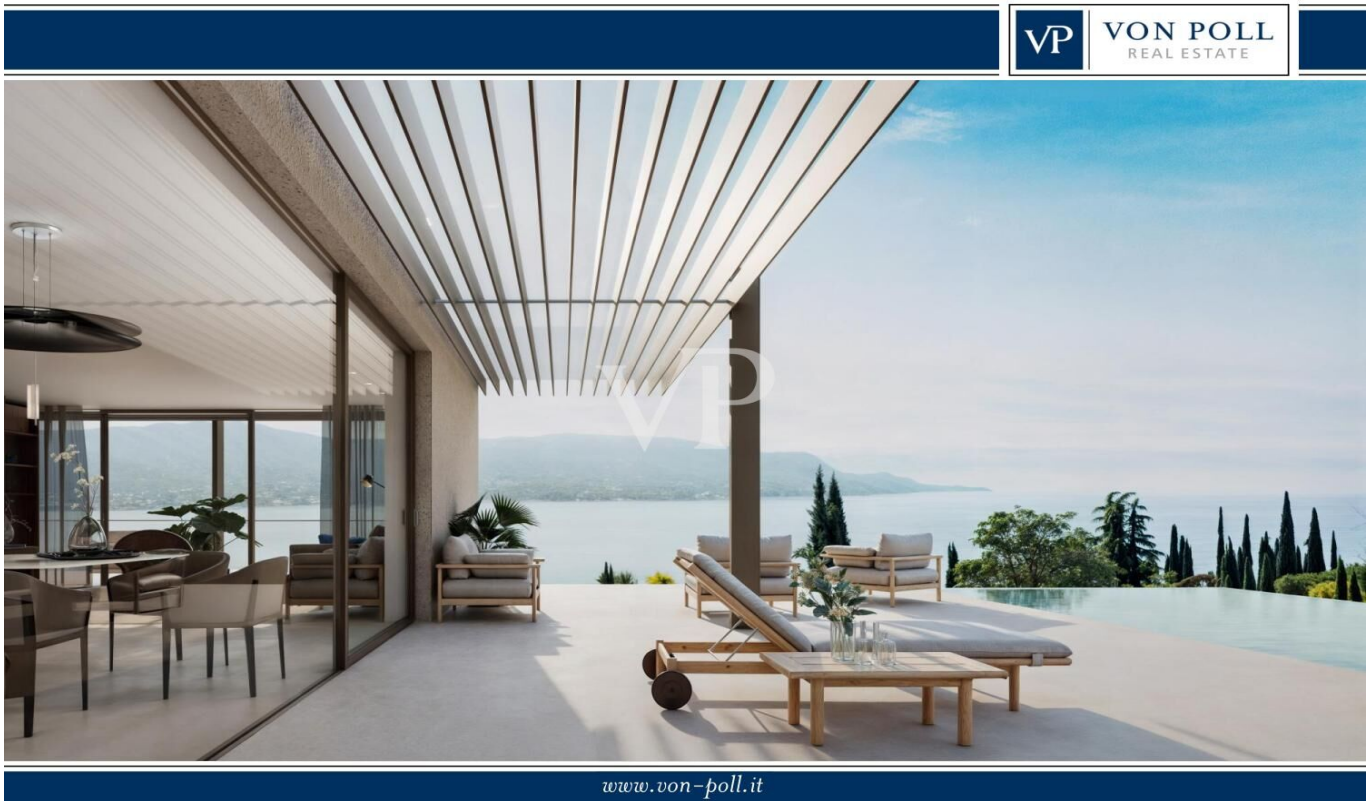
Toscolano Maderno

# Villa Sanico - Zeitlose Architektur mit Blick auf den Gardasee

***VP azonosító: IT252942435***




**VÉTELÁR:** 2.500.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 148,78 $m^2$ • **SZOBÁK:** 8

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | IT252942435 |
| Hasznos lakótér | ca. 148,78 m² |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2025 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 2.500.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Provisionspflichtig |
| Teljes terület | ca. 318 m² |
| Hasznos terület | ca. 173 m² |
| Felszereltség | Terasz, Úszómedence |

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Távfutés |
| Energiaforrás | Táv |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 03.09.2036 |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 20.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2025 |

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

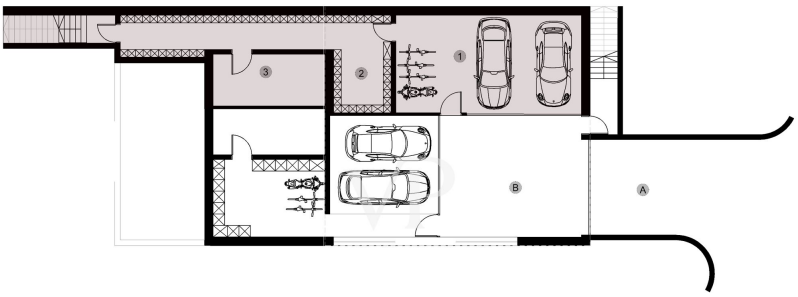
# Az ingatlan

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Az ingatlan

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Alaprajzok



| | | |
|---|---|---|
| A | Zufahrt / Entrata | |
| B | Verkehrsfläche / area di manovra | 48,84 m² |

RIVIERA V1

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Garage | 50,25 m² |
| 2 | Keller / cantina | 37,13 m² |
| 3 | Technikraum / vano tecnico | 16,07 m² |
| | Fläche/ Superficie | 103,45 m² |

| | | |
|---|---|---|
| A | Zufahrt / Entrata | |
| B | Verkehrsfläche / area di manovra | 48,84 m² |
| C | Garten / giardino | ca. 1526 m² |
| D | Terrassen / terrazze | 194,20 m² |
| E | Pool / piscina | 47,75 m² |

RIVIERA V1

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Eingang / ingresso | 8,78 m² |
| 2 | Wohnküche / soggiorno cucina | 51,52 m² |
| 3 | Schlafzimmer / stanza da letto | 14,57 m² |
| 4 | Schlafzimmer / stanza da letto | 14,83 m² |
| 5 | Schlafzimmer / stanza da letto | 13,05 m² |
| 6 | Schlafzimmer / stanza da letto | 10,42 m² |
| 7 | Umkleide / cabina armadio | 6,56 m² |
| 8 | Bad / bagno | 7,17 m² |
| 9 | Gang / corridoio | 14,56 m² |
| 10 | Bad / bagno | 6,72 m² |
| | Nettowohnfläche / Superficie netta villa | 148,78 m² |

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Az elso benyomás

Am Westufer des Gardasees, eingebettet in die sanften Hänge zwischen Olivenhainen, Zypressen und mediterraner Vegetation, entsteht eine Villa, die den Begriff von Wohnen neu definiert. In Sanico, einem der begehrtesten Orte der Region, erhebt sich ein Anwesen, das moderne Architektur, höchste Bauqualität und die unvergleichliche Schönheit der italienischen Riviera zu einem einzigartigen Gesamterlebnis verbindet. Die Fertigstellung dieses exklusiven Domizils ist für 2026 vorgesehen – schon jetzt gilt es als ein Projekt, das durch seine Klarheit, Eleganz und Lage herausragt.
Die Architektur folgt einer Linie, die auf Schlichtheit und Großzügigkeit setzt und sich zugleich in die umgebende Landschaft integriert. Bodentiefe Fensterflächen öffnen die Räume zum See hin und lassen den Blick ungehindert über das glitzernde Wasser schweifen. Die Bauweise vereint modernste Technik mit mediterranem Flair: helle, lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Rückzug als auch Begegnung ermöglicht.
Diese Villa ist kein Haus im klassischen Sinne, sondern vielmehr ein Ort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau verkörpert. Wer hier wohnt, genießt nicht nur eine Immobilie, sondern ein Lebensgefühl – geprägt von Ruhe, Privatsphäre und der unmittelbaren Nähe zum kulturellen und kulinarischen Reichtum des Gardasees. Ein Ort, an dem man ankommt und sofort begreift: Hier vereinen sich die Essenz von Italien, die Eleganz zeitgenössischer Architektur und die Sehnsucht nach einem Zuhause, das mehr ist als vier Wände.

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Részletes felszereltség

Die Villa erstreckt sich über zwei Etagen und ist in jeder Hinsicht auf Großzügigkeit und Harmonie ausgelegt. Im Untergeschoss befinden sich die Garagen und funktionale Kellerräume, während das Erdgeschoss als Hauptebene dem Wohnen gewidmet ist. Hier entfaltet sich eine Raumgestaltung, die Offenheit und Privatsphäre meisterhaft kombiniert: Vier Schlafzimmer, teilweise mit eigenem Bad und Ankleide, bieten Rückzugsorte von bemerkenswerter Intimität, während die weitläufigen Wohnbereiche Begegnung und Geselligkeit in den Mittelpunkt stellen.
Besonders eindrucksvoll ist die nahtlose Verbindung von Innen- und Außenbereich. Großflächige Fensterfronten mit hochwertiger Dreifachverglasung lassen das Tageslicht in die Räume strömen und schaffen fließende Übergänge zu den Terrassen und zum Garten. Die Ausstattung der Innenräume entspricht höchsten Standards: edle Eichenholzböden in den Wohn- und Schlafbereichen, großformatige Designerfliesen in den Bädern und Eingangsbereichen sowie zeitlos moderne Türen und Fensterrahmen, die ein harmonisches Gesamtbild erzeugen.
Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Villa mit einem konsequenten Qualitätsanspruch. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme, die über modernste Steuerungssysteme individuell reguliert werden kann. Ergänzt wird diese durch eine Wohnraumlüftung, die ein gesundes und angenehmes Raumklima gewährleistet.
Der Außenbereich ist ebenso sorgfältig gestaltet wie das Innere. Der mediterrane Garten rahmt die Architektur und bildet die Kulisse für den großzügigen Infinity-Pool, der mit seinem weiten Blick über den See einen unvergleichlichen Mittelpunkt bildet. Die Möglichkeit, eine Außenküche mit Grillbereich zu integrieren, unterstreicht die Idee eines Hauses, das nicht nur Wohnraum, sondern Lebensraum im umfassendsten Sinne darstellt.

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Minden a helyszínrol

Sanico, ein exklusiver Ortsteil der Gemeinde Toscolano Maderno, liegt in einer der privilegiertesten Lagen am südwestlichen Gardasee. Diese Region vereint die majestätischen Panoramen des Monte Baldo und des Monte Pizzocolo mit der Gelassenheit des Sees und der Lebensart, für die Italien berühmt ist. Hier trifft mediterranes Klima auf alpine Frische, hier verbinden sich üppige Olivenhaine, Zitronengärten und Zypressenalleen zu einer Landschaft, die seit Jahrhunderten Künstler, Dichter und Reisende inspiriert.
Die Nähe zu Gardone Riviera, der renommierten Nobelzone des Gardasees, verleiht Sanico eine besondere Strahlkraft. Villen aus der Belle Époque, renommierte Restaurants, exklusive Boutiquen und traditionsreiche Hotels prägen das Bild dieser Umgebung, die sich durch ein kultiviertes und zugleich entspanntes Lebensgefühl auszeichnet. Golfliebhaber finden in unmittelbarer Nähe einige der schönsten Plätze Norditaliens, darunter den historischen Golf Club Bogliaco, während Wassersport, Wandern und Radfahren vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung bieten.
Die Infrastruktur rund um Sanico verbindet die Ruhe einer Rückzugsoase mit internationaler Erreichbarkeit. Der Flughafen von Verona ist in etwa 45 Minuten erreichbar, die Metropole Mailand in rund zwei Stunden. Fährverbindungen ermöglichen es, das Ostufer des Sees bequem zu erreichen und die Vielfalt der Region in ihrer ganzen Breite zu erleben. Kulturelle Veranstaltungen, lokale Märkte und kulinarische Erlebnisse – von frischem Fisch über exzellente Weine bis zu hochwertigem Olivenöl – unterstreichen die besondere Lebensqualität dieser Region.
Sanico ist damit ein Ort, der all jene anzieht, die das Besondere suchen: ein Rückzugsort voller Ruhe und Schönheit, eingebettet in eine Landschaft, die mediterrane Leichtigkeit und kulturelle Tiefe miteinander vereint. Wer hier wohnt, lebt nicht nur am Gardasee – er lebt im Herzen einer Region, die seit Jahrhunderten als Inbegriff italienischer Lebensart gilt.

**VP azonosító: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Weissensteiner

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò
Tel.: +39 0365 690596
E-Mail: salo@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com