Sirmione

# Exklusives Wohnjuwel in zentraler Lage von Sirmione – Ihre Traumwohnung zum Mitgestalten

***Objektnummer: IT254922610***

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 7**

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**


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

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | IT254922610 |
| Wohnfläche | ca. 178 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 4 x Andere |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Soggetto a commissione |
| Gesamtfläche | ca. 250 m² |
| Nutzfläche | ca. 200 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 20.03.2034 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 50.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Ein erster Eindruck

**Im Herzen der malerischen Umgebung von Sirmione, einem der begehrtesten Orte am Gardasee, befindet sich eine neu gebaute Dachgeschosswohnung. Eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, moderne Architektur und die Möglichkeit der Anpassung. das macht es eine einzigartige Gelegenheit.**

**Mit einer Nutzfläche von 200 m² bietet die Wohnung helle und komfortable Räume. Das Herzstück ist das 61 m² große Wohnzimmer, ein geräumiger und gemütlicher Raum, in dem man sich entspannen und jeden Moment genießen kann. Fünf Doppelschlafzimmer garantieren maximalen Komfort für die Familie oder Gäste, während zwei moderne Bäder und zwei praktische Zusatzeinrichtungen für Funktionalität und Bequemlichkeit sorgen.**

**Die 94 m² große Terrasse ist ein wahres Schmuckstück: ein Platz unter freiem Himmel, ideal für sommerliche Abendessen oder zum Entspannen in der Sonne des Gardasees. Im zweiten und obersten Stockwerk gelegen, bietet die Wohnung Privatsphäre und Ruhe, grundlegende Eigenschaften für einen exklusiven Wohnsitz.**

**Da die Bauarbeiten noch im Gange sind, haben Sie die einmalige Gelegenheit, die Wohnung nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Sie können die Raumaufteilung, die Materialien für Böden und Wände und jedes Detail wählen, das diese Wohnung wirklich zu Ihrer macht.**

**Dank der doppelten Belichtung ist die Wohnung zu jeder Tageszeit hell und bietet ein angenehmes Wohnklima. Es besteht auch die Möglichkeit, bis zu vier Parkplätze zu erwerben, um den Komfort zu erhöhen. Die Konstruktion ist nach den modernsten Standards für Qualität und Energieeffizienz konzipiert.**

**Diese Wohnung verbindet die Exklusivität eines Neubaus mit dem authentischen Charme von Sirmione. Die historische Stadt, ihr mediterraner Charakter und die einzigartige Atmosphäre des Gardasees ziehen Besucher aus der ganzen Welt an. Hier koexistieren Tradition und Moderne in perfekter Harmonie.**

**Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, in einer der schönsten Gegenden Italiens zu wohnen. Kontaktieren Sie uns jetzt, um eine Besichtigung zu vereinbaren und Ihr Traumhaus in Sirmione zu entdecken. Eine exklusive Zukunft wartet auf Sie!**

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Ausstattung und Details

**- Letzte Stockwerk (Attica)**
**- Grosse private Südterrasse**
**- Zwei Ausrichtungen**
**- optional vier Stellplätze**
**- Zentrumsnah**
**- Neu**
**Die Renderings sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich als ungefähre visuelle Darstellungen, um einen allgemeinen Eindruck zu vermitteln.**

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# Alles zum Standort

**Sirmione, die „Perle des Gardasees“, ist eine der begehrtesten Destinationen Norditaliens. Mit ihrer atemberaubenden Lage auf einer schmalen Halbinsel, die tief in den Gardasee hineinragt, vereint Sirmione kulturelle Schätze, mediterranes Flair und eine hervorragende Infrastruktur. Dieser einzigartige Ort bietet nicht nur ideale Bedingungen für erholsame Urlaube, sondern ist auch eine attraktive Wahl für Immobilieninvestitionen.**

**Sirmione liegt strategisch günstig am Südufer des Gardasees und ist sowohl von Verona (ca. 30 km) als auch von Mailand (ca. 130 km) leicht zu erreichen. Die Nähe zu internationalen Flughäfen wie Verona-Villafranca und Bergamo-Orio al Serio garantiert eine optimale Erreichbarkeit – ein wichtiger Vorteil für Ferienimmobilien und Kurzzeitvermietungen.**

**Die Halbinsel selbst bietet eine spektakuläre Kulisse: Auf der einen Seite das glitzernde Blau des Gardasees, auf der anderen Seite eine charmante Altstadt mit mittelalterlichem Charakter.**

**Sirmione ist reich an Geschichte und Kultur. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten gehören:**
**Die Scaligerburg: Eine beeindruckende Festung, die den Eingang zur Altstadt bewacht.**
**Die Grotten des Catull: Eine der bedeutendsten archäologischen Stätten Norditaliens mit Ruinen einer antiken römischen Villa.**
**Die kulturelle Bedeutung von Sirmione zieht Jahr für Jahr Tausende von Touristen an und erhöht den Wert von Immobilien in der Region.**

**Sirmione ist berühmt für seine Thermalquellen, die schon seit der Römerzeit für ihre heilenden Eigenschaften geschätzt werden. Die modernen Thermen wie die Terme di Sirmione bieten exklusive Wellness-Angebote und ziehen gesundheitsbewusste Besucher aus aller Welt an. Diese Einzigartigkeit steigert die Attraktivität für Feriengäste und potenzielle Mieter.**

**Die Umgebung von Sirmione bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Erholung:**
**Wassersport: Segeln, Surfen, Stand-Up-Paddling und Bootsfahrten sind am Gardasee sehr beliebt.**
**Radfahren und Wandern: Die sanften Hügel der Region laden zu entspannten Touren ein, während ambitionierte Radfahrer die anspruchsvollen Anstiege genießen.**
**Golf: Hochwertige Golfplätze wie der „Gardagolf Country Club“ befinden sich in der Nähe.**
**Diese Vielfalt macht Sirmione zu einem idealen Standort für Ferienimmobilien mit hohem**

**Vermietungspotenzial.**

**Sirmione verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur. Die Altstadt bietet eine Vielzahl an gehobenen Restaurants, Boutiquen und Cafés, während moderne Einkaufszentren und medizinische Versorgungseinrichtungen in kurzer Distanz erreichbar sind. Zudem sorgen gut ausgebaute Straßen- und Schienenverbindungen für schnellen Zugang zu den wichtigsten Städten der Region.**

**Sirmione ist nicht nur ein Ort für Ferienimmobilien, sondern auch ein sicherer Hafen für Investitionen. Der Immobilienmarkt am Gardasee zeigt seit Jahren eine stabile Wertentwicklung. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen in Premiumlagen wie Sirmione übersteigt das Angebot deutlich, was langfristig steigende Immobilienpreise erwarten lässt.**

**Dank der Kombination aus exklusiver Lage, touristischem Potenzial und begrenztem Baugrund ist Sirmione ideal für:**

**Kapitalanleger, die von langfristigen Wertsteigerungen profitieren möchten. Kurzzeitvermietungen, da Ferienimmobilien am Gardasee besonders in der Hauptsaison hohe Renditen erzielen können.**

**Das milde Mittelmeerklima, die Schönheit der Landschaft und die entspannte Atmosphäre machen Sirmione zu einem Ort, an dem man die Seele baumeln lassen kann. Ob als Rückzugsort für die Familie, als Zweitwohnsitz oder als Investition – Sirmione bietet eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.**

**Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um in eine Immobilie in Sirmione zu investieren – egal, ob als privater Rückzugsort oder als renditestarke Kapitalanlage. Lassen Sie sich von der Magie dieses einzigartigen Ortes begeistern!**

**Objektnummer: IT254922610 - 25019 Sirmione**

# 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**