

Toscolano Maderno

# Villa Sanico - Arquitectura atemporal con vistas al lago de Garda

Número de propiedad: IT252942435



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

PRECIO DE COMPRA: 2.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

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

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## De un vistazo

Número de propiedad	IT252942435
Superficie habitable	ca. 148,78 m <sup>2</sup>
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2025

Precio de compra	2.500.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Sujeto a comisión
Espacio total	ca. 318 m <sup>2</sup>
Espacio utilizable	ca. 173 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Piscina

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	03.09.2036

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	20.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La propiedad



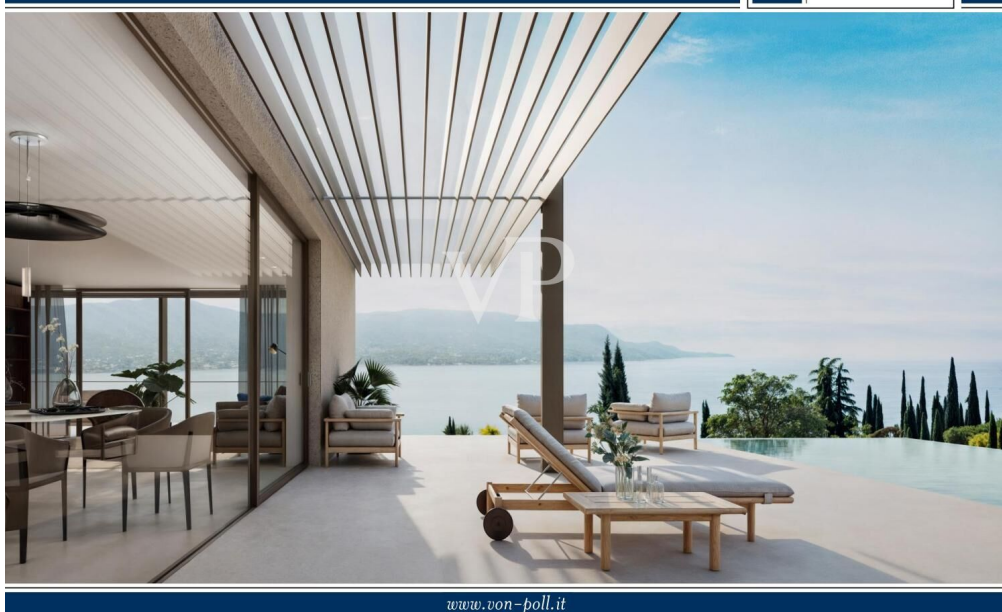
Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La propiedad



Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La propiedad



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



Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La propiedad



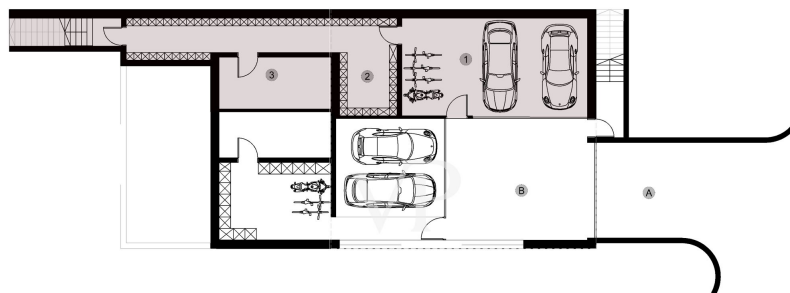
Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## La propiedad



Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Planos de planta



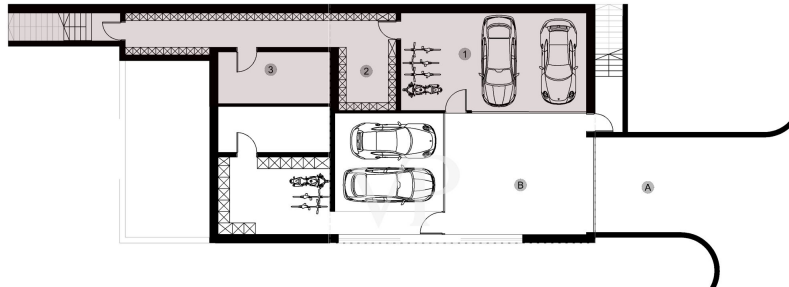
A	Zufahrt / Entrata	
B	Verkehrsfläche / area di manovra	48,84 m²

RIVIERA V1		
1	Garage	59,25 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	134,28 m²
E	Pool / piscina	47,75 m²

RIVIERA V		
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
Nettowołność / Superficie netta villa		148,78 m²



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

RIVIERA V1		
1	Garage	59,25 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	194,28 m²
E	Pool / piscina	47,75 m²

RIVIERA V1		
1	Eingang / ingresso	8,78 m²
2	Wohnküche / soggiorno cucina	51,92 m²
3	Schlafzimmer / stanza da letto	14,57 m²
4	Schlafzimmer / stanza da letto	14,83 m²
5	Schlafzimmer / stanza da letto	13,65 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
Nettowołność / Superficie netta villa		148,78 m²

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Una primera impresión

En la orilla occidental del lago de Garda, enclavada en las suaves laderas entre olivares, cipreses y vegetación mediterránea, se está construyendo una villa que redefine el concepto de vivir. En Sanico, uno de los lugares más codiciados de la región, se está construyendo una propiedad que combina la arquitectura moderna, la máxima calidad de construcción y la belleza incomparable de la Riviera italiana para crear una experiencia global única. La finalización de esta exclusiva residencia está prevista para 2026 y ya se reconoce como un proyecto que destaca por su claridad, elegancia y ubicación.

La arquitectura sigue una línea que enfatiza la sencillez y la generosidad, al tiempo que se integra en el paisaje circundante. Los ventanales que van del suelo al techo abren las habitaciones al lago y permiten a la vista pasear sin obstáculos sobre el agua resplandeciente. El diseño combina tecnología punta con un toque mediterráneo: habitaciones luminosas, materiales nobles y un concepto de espacio bien pensado que permite tanto el retiro como la socialización.

Esta villa no es una casa en el sentido tradicional, sino un lugar que personifica la calidad de vida al más alto nivel. Quienes viven aquí disfrutan no sólo de una propiedad, sino de un estilo de vida, caracterizado por la tranquilidad, la privacidad y la proximidad inmediata a la riqueza cultural y culinaria del Lago de Garda. Un lugar al que llegas y te das cuenta de inmediato: Aquí se unen la esencia de Italia, la elegancia de la arquitectura contemporánea y el anhelo de un hogar que sea algo más que cuatro paredes.

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Detalles de los servicios

La villa se extiende en dos plantas y está diseñada para ofrecer amplitud y armonía en todos los aspectos. El sótano alberga los garajes y las funcionales salas de la bodega, mientras que la planta baja se dedica a vivienda como nivel principal. Aquí, el diseño interior combina magistralmente apertura e intimidad: Cuatro dormitorios, algunos con baño en suite y vestidor, ofrecen retiros de notable intimidad, mientras que las amplias zonas de estar se centran en el encuentro y la socialización.

La perfecta conexión entre las zonas interiores y exteriores es especialmente impresionante. Grandes ventanales con triple acristalamiento de alta calidad permiten que la luz del día inunde las habitaciones y cree transiciones fluidas hacia las terrazas y el jardín. El equipamiento interior cumple los requisitos más exigentes: finos suelos de roble en el salón y los dormitorios, azulejos de diseño de gran formato en los cuartos de baño y las zonas de entrada, así como puertas y marcos de ventanas modernos y atemporales que crean un conjunto armonioso.

La villa también impresiona desde el punto de vista técnico por su alto nivel de calidad. La calefacción por suelo radiante proporciona un calor acogedor en todas las habitaciones, que puede regularse individualmente mediante los más modernos sistemas de control. Esto se complementa con un sistema de ventilación de la sala de estar que garantiza un clima interior saludable y agradable.

La zona exterior está tan cuidadosamente diseñada como el interior. El jardín mediterráneo enmarca la arquitectura y sirve de telón de fondo a la amplia piscina infinita, que constituye una pieza central incomparable con sus amplias vistas al lago. La opción de integrar una cocina exterior con zona de barbacoa acentúa la idea de una casa que no es sólo un espacio para vivir, sino un espacio vital en el sentido más amplio.

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Todo sobre la ubicación

Sanico, exclusivo barrio del municipio de Toscolano Maderno, está situado en uno de los lugares más privilegiados del suroeste del lago de Garda. Esta región combina los majestuosos panoramas del Monte Baldo y el Monte Pizzocolo con la serenidad del lago y el estilo de vida por el que es famosa Italia. Aquí es donde el clima mediterráneo se encuentra con la frescura alpina, donde exuberantes olivares, jardines de limoneros y avenidas de cipreses se combinan para crear un paisaje que ha inspirado a artistas, poetas y viajeros durante siglos.

La proximidad de Sanico a Gardone Riviera, la prestigiosa zona turística del lago de Garda, le confiere un brillo especial. Villas de la Belle Époque, restaurantes de renombre, boutiques exclusivas y hoteles tradicionales caracterizan esta zona, que se distingue por un estilo de vida culto pero relajado. Los aficionados al golf encontrarán en las inmediaciones algunos de los campos más bellos del norte de Italia, incluido el histórico Club de Golf Bogliaco, mientras que los deportes náuticos, el senderismo y el ciclismo ofrecen un amplio abanico de oportunidades para el ocio activo.

La infraestructura que rodea Sanico combina la tranquilidad de un oasis de retiro con la accesibilidad internacional. Se puede llegar al aeropuerto de Verona en unos 45 minutos y a la metrópoli de Milán en unas dos horas. Las conexiones de ferry facilitan el acceso a la orilla oriental del lago y permiten experimentar la diversidad de la región en todo su esplendor. Eventos culturales, mercados locales y experiencias culinarias -desde pescado fresco hasta excelentes vinos y aceite de oliva de alta calidad- ponen de relieve la especial calidad de vida de esta región.

Sanico es, por tanto, un lugar que atrae a todos aquellos que buscan algo especial: un retiro lleno de paz y belleza, enclavado en un paisaje que combina la ligereza mediterránea y la profundidad cultural. Quienes viven aquí no sólo viven en el Lago de Garda: viven en el corazón de una región que ha personificado el modo de vida italiano durante siglos.

Número de propiedad: IT252942435 - 25088 Toscolano Maderno

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)