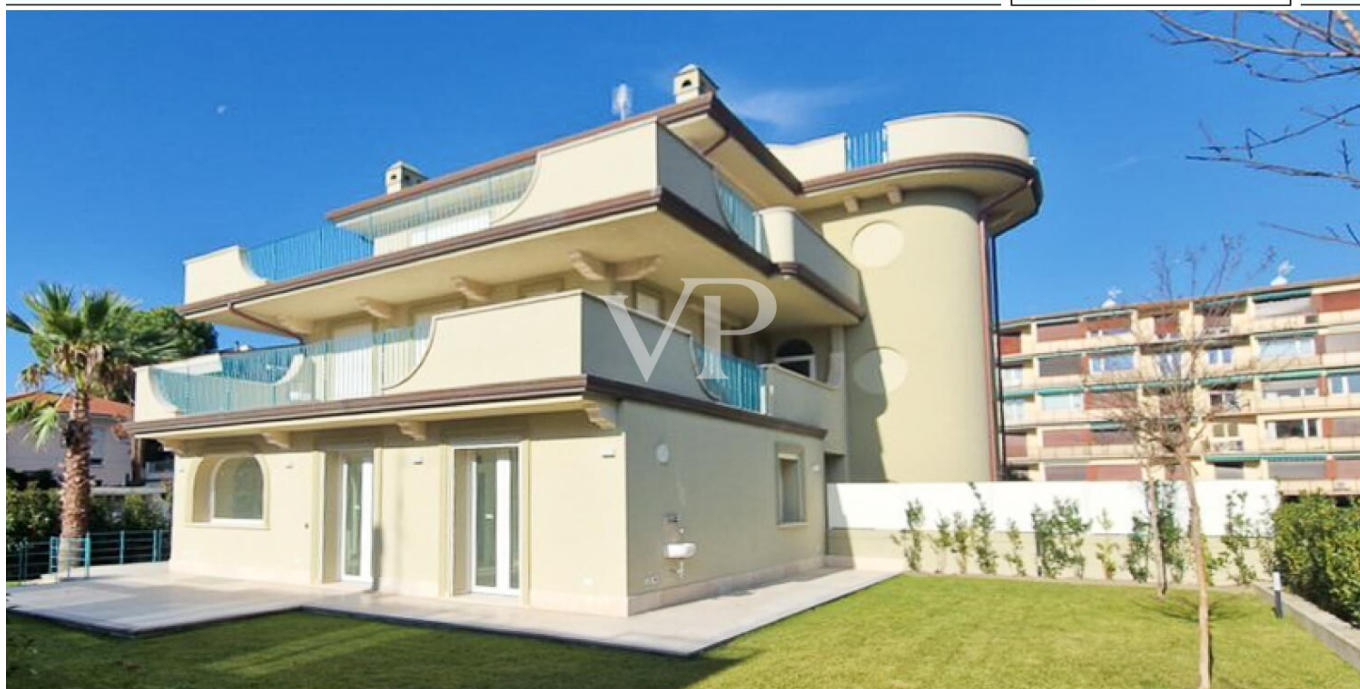


Viareggio

## Appartement de prestige avec grand jardin privé dans un endroit côtier très convoité

CODE DU BIEN: IT252942632



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

**PRIX D'ACHAT: 1.280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>IT252942632</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2025</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.280.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Soumis à commission</b>
<b>Surface total</b>	<b>ca. 230 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse</b>

**CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Alternatif	Consommation d'énergie	20.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



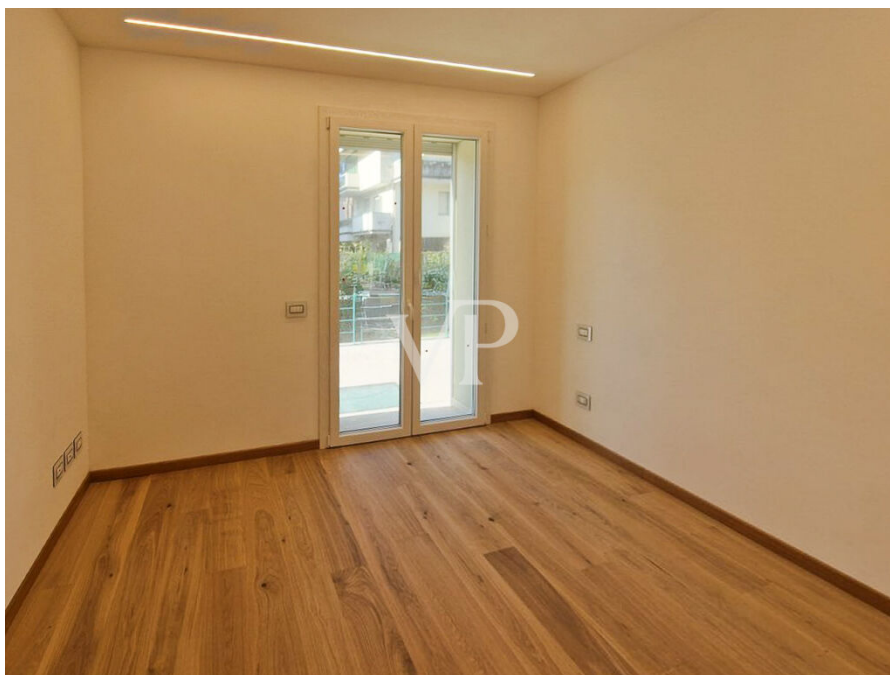
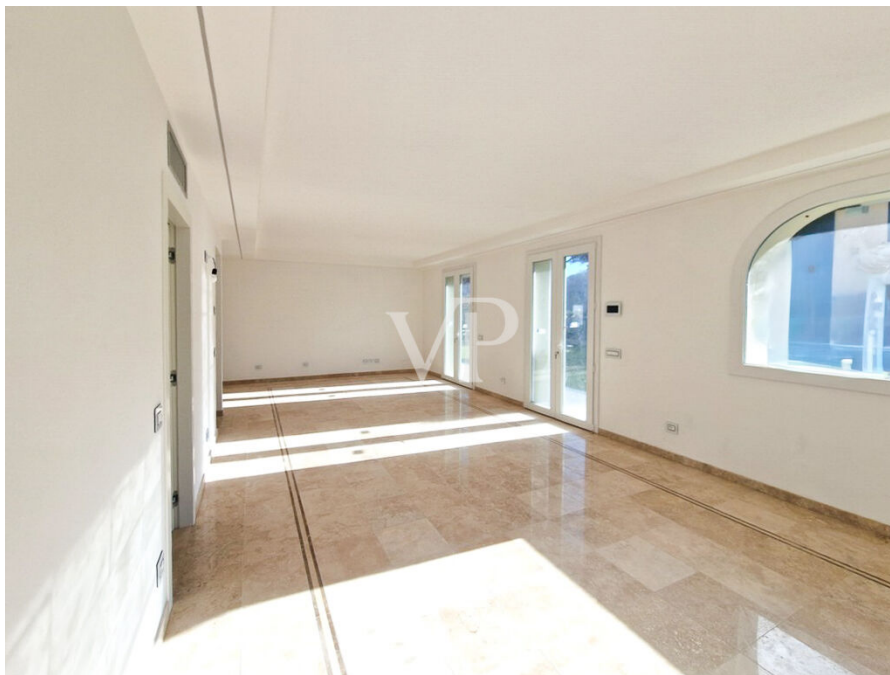
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



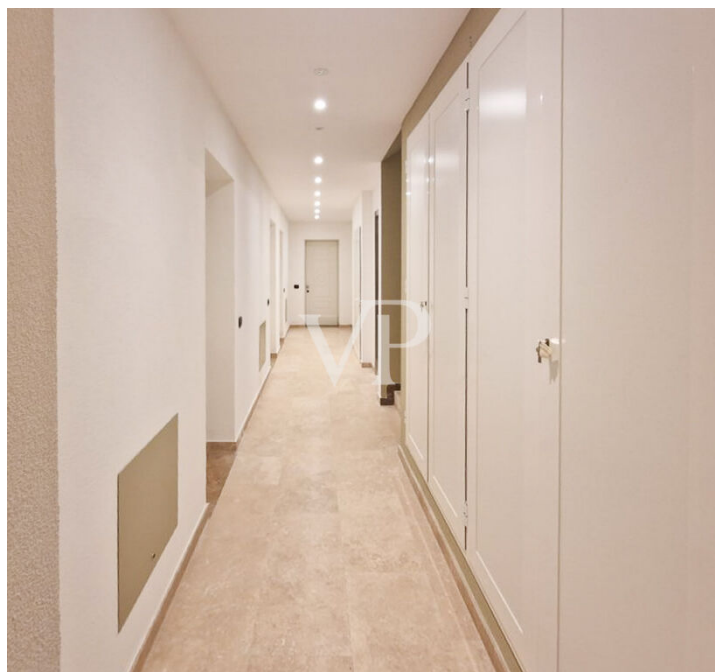
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



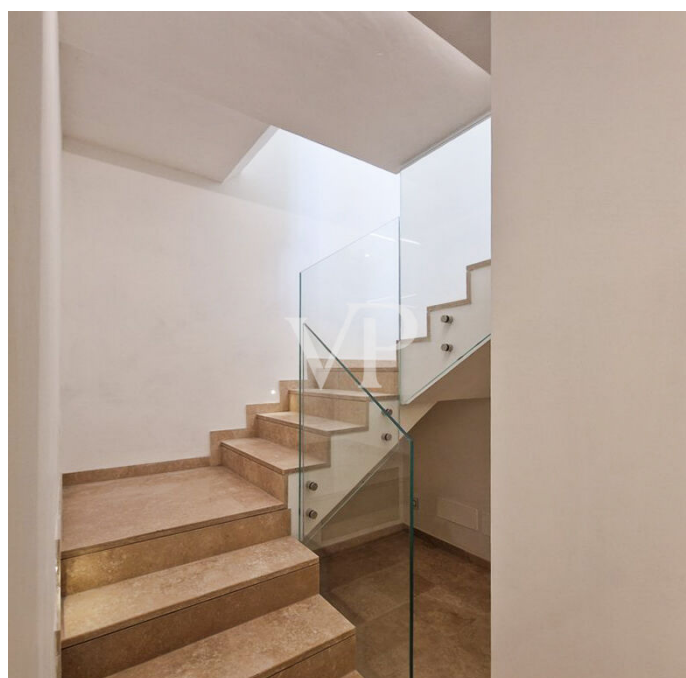
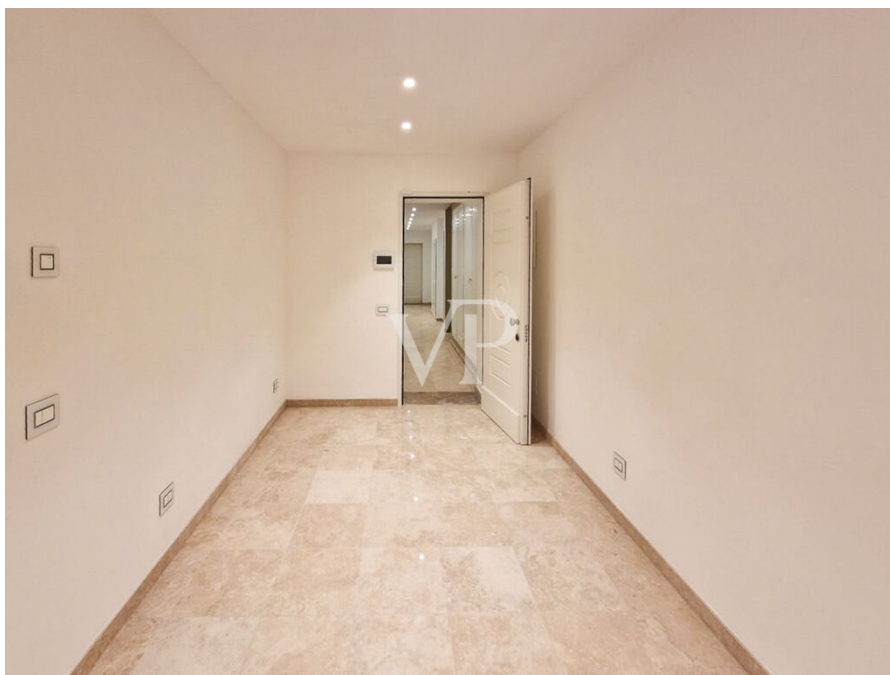
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



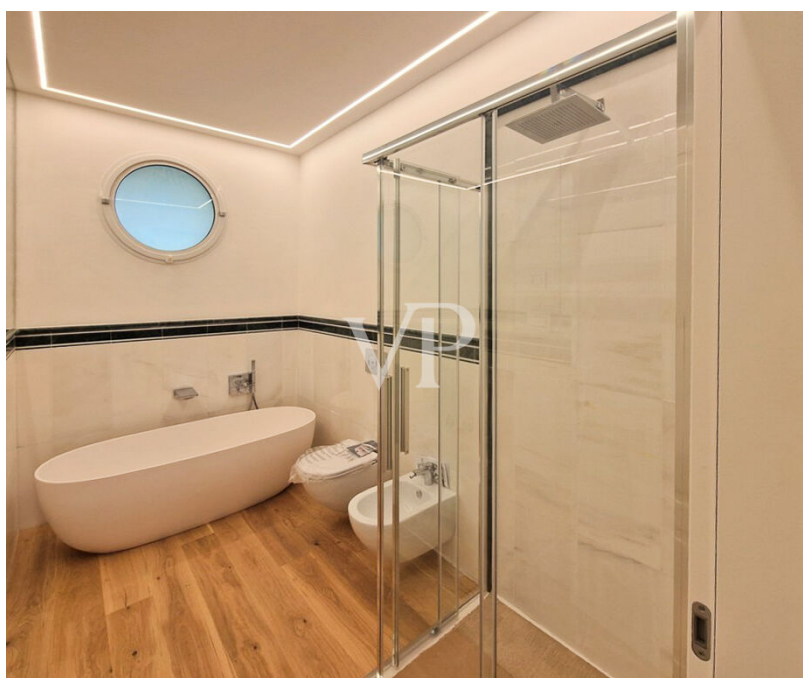
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



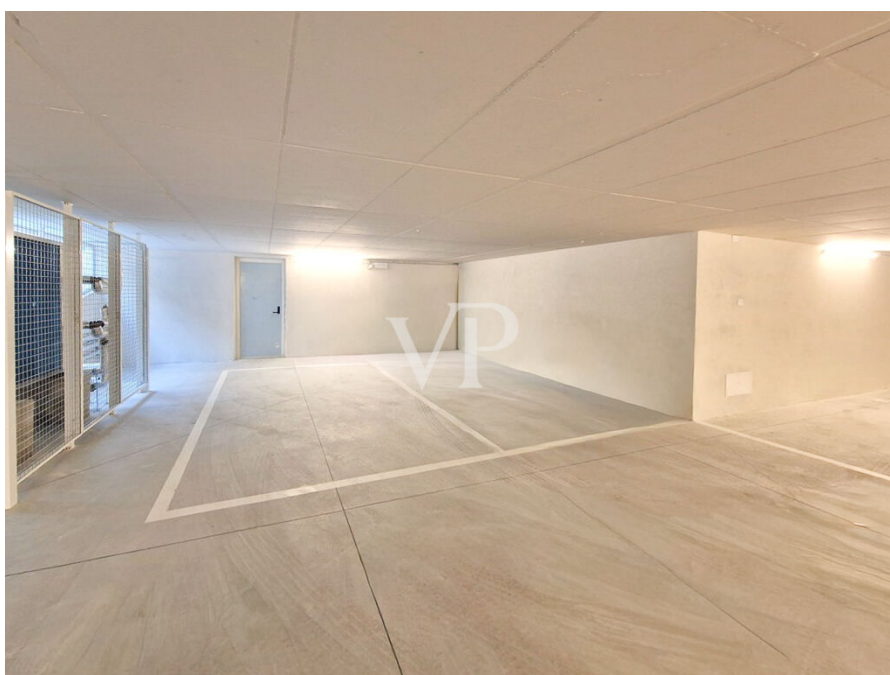
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



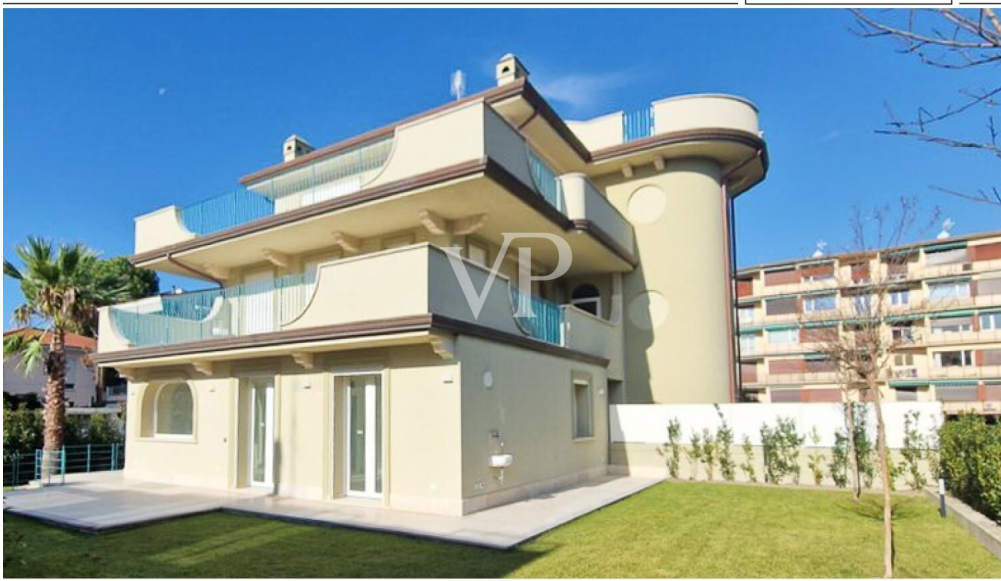
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



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



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



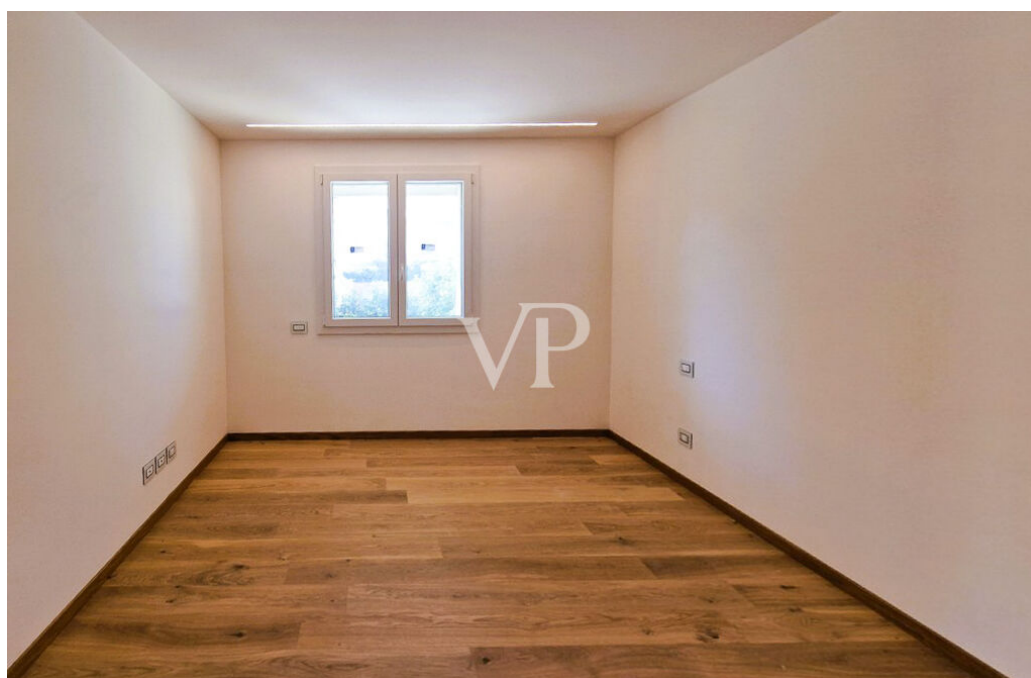
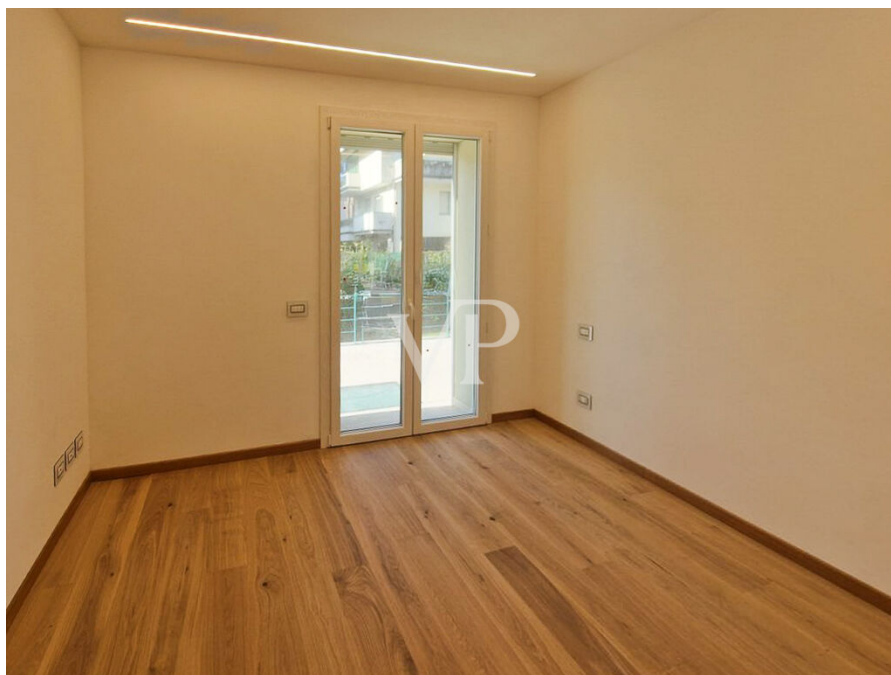
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



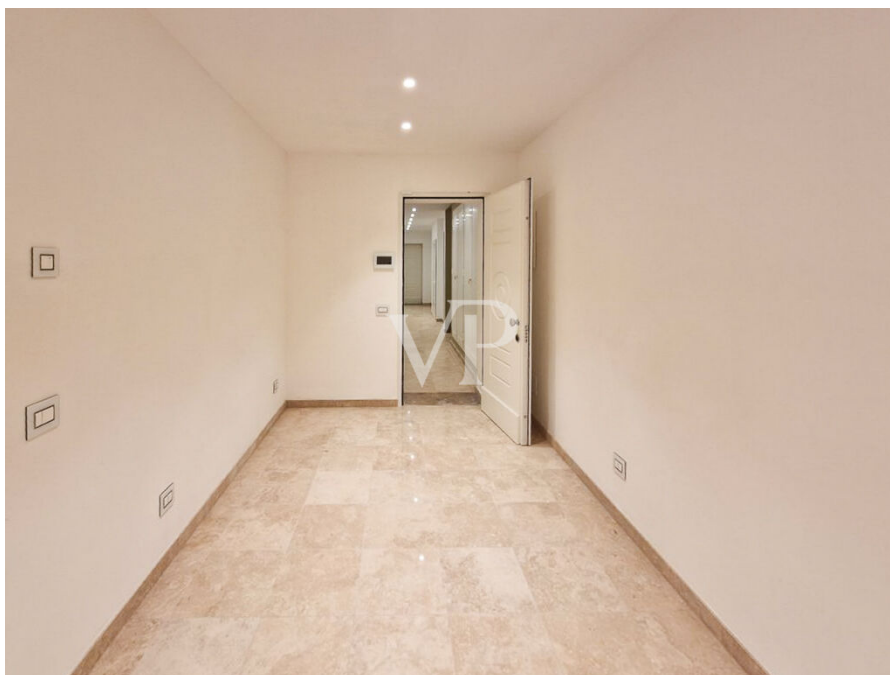
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



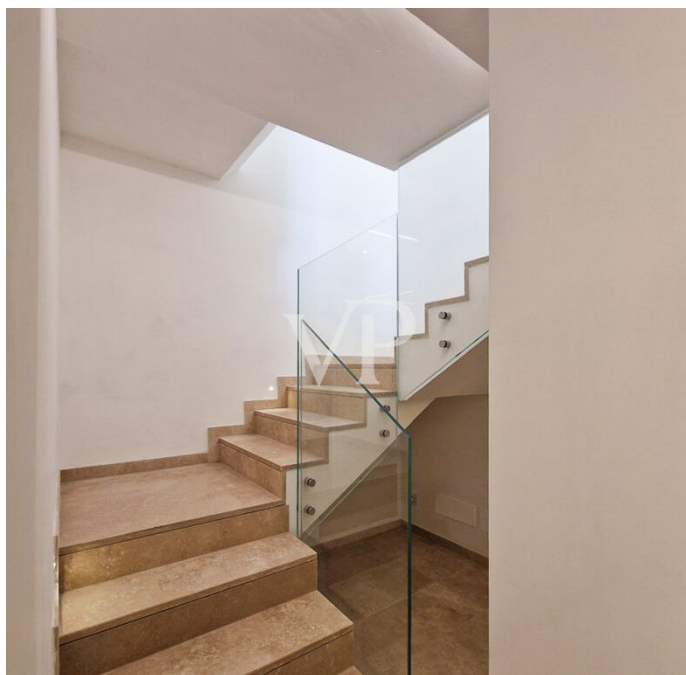
CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété



CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## La propriété

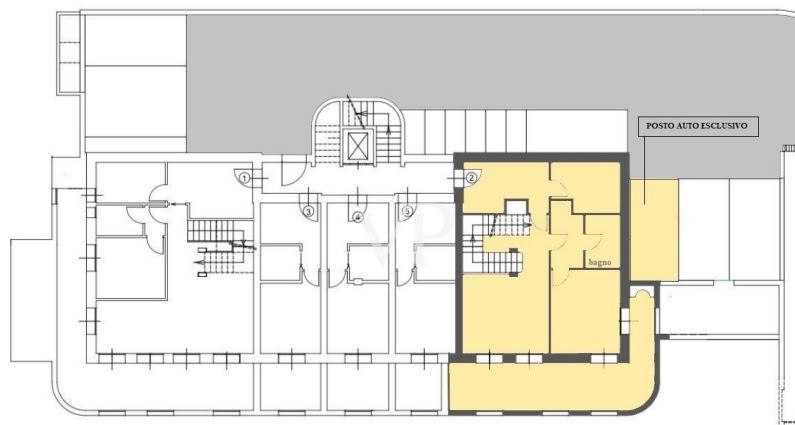


CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Plans d'étage



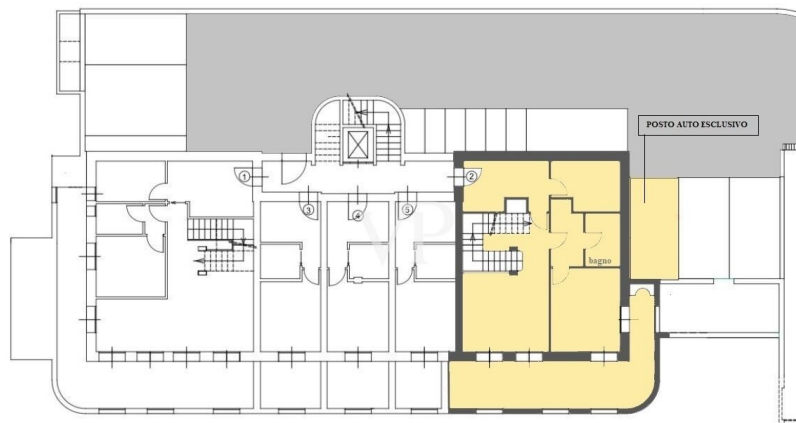
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio**

## Une première impression

Dans le quartier résidentiel le plus recherché de la célèbre ville balnéaire de Viareggio, à quelques pas de la mer, à proximité des principales villes d'art toscanes et de l'aéroport international Galileo Galilei de Pise, nous proposons au rez-de-chaussée d'un immeuble récemment rénové un appartement de prestige avec un grand jardin et des places de parking privées. L'appartement est sur deux niveaux, rez-de-chaussée et sous-sol, accessible soit par un escalier interne soit par un ascenseur de copropriété, et se compose au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée, d'un grand salon-salle à manger avec cuisine ouverte, d'une chambre, d'une salle de bains et d'une chambre double avec dressing et salle de bains privée, tandis que le sous-sol se compose de trois pièces lumineuses pouvant être utilisées comme chambres, d'une salle de bains et d'une buanderie. Depuis le sous-sol, on accède par le couloir à la place de parking couverte dans le garage de la copropriété. Les deux étages présentent d'excellentes finitions telles que les sols de la zone de séjour, des escaliers et de la taverne, en marbre travertin, le parquet en chêne à finition naturelle dans la zone de couchage, la salle de bains de la chambre principale avec baignoire en résine reposant sur le sol et équipée d'une cabine de douche, les châssis extérieurs à double vitrage et les volets roulants motorisés en aluminium. Un excellent investissement pour ceux qui veulent vivre dans une ville accueillante près de la mer, ou pour ceux qui ont l'intention de passer leurs vacances avec leur famille et leurs amis.

**CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio**

## Détails des commodités

- Jardin privé
- 1 place de parking non couverte
- 1 place de parking dans le garage commun
- Ascenseur
- Système de chauffage et de refroidissement par le sol de la copropriété avec pompe à chaleur
- Système photovoltaïque de la copropriété produisant de l'énergie échangée sur place
- Système de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire
- Système d'irrigation du jardin
- Stores roulants en aluminium télécommandés
- Système d'alarme
- Jardin avec lauriers, pruniers et autres espèces végétales dont un palmier

**CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio**

## Tout sur l'emplacement

Viareggio compte parmi les stations balnéaires les plus connues et les plus appréciées de Toscane. Située directement sur la mer Tyrrhénienne, la ville est célèbre pour ses vastes plages de sable fin, son élégante promenade "Passeggiata di Viareggio" et son offre culturelle animée. Des boutiques, des restaurants renommés, des cafés historiques et des établissements balnéaires exclusifs caractérisent l'ambiance mondaine de cette station balnéaire riche en traditions.

Grâce à sa situation stratégique, les villes d'art et de culture les plus importantes de la Toscane - dont Lucca, Pise et Florence - sont accessibles en peu de temps. De même, l'aéroport international "Galileo Galilei" se trouve à quelques minutes seulement, ce qui rend Viareggio particulièrement attractive pour les visiteurs internationaux.

La ville elle-même offre une excellente infrastructure avec des écoles, des établissements médicaux, des magasins et des activités de loisirs. Le port de plaisance, les parcs bien entretenus, la réserve naturelle voisine du Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli ainsi que le célèbre carnaval de Viareggio contribuent en outre à la qualité de vie élevée.

Viareggio allie la joie de vivre méditerranéenne à la diversité culturelle et au confort d'habitation haut de gamme - un lieu idéal pour vivre, se détendre et profiter.

**CODE DU BIEN: IT252942632 - 55049 Viareggio**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Christian Weissensteiner**

---

**Corso Italia 1, 20122 Milano**

**Tel.: +39 02 6206 9360**

**E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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