

Gardone Riviera

## Villa exclusive en construction

CODE DU BIEN: IT244921552



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

PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## En un coup d'œil

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| CODE DU BIEN           | IT244921552 |
| Surface habitable      | ca. 270 m²  |
| Disponible à partir du | 15.12.2025  |
| Pièces                 | 10          |
| Chambres à coucher     | 5           |
| Salles de bains        | 7           |
| Année de construction  | 2025        |
| Place de stationnement | 6 x Autre   |

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.450.000 EUR                      |
| Type de bien                 | Maison individuelle                |
| Commission pour le locataire | Sous réserve de la commission      |
| Surface total                | ca. 546 m²                         |
| Surface de plancher          | ca. 318 m²                         |
| Aménagement                  | Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée |

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                           |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie    | 20.00 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 20.03.2034                              | Classement énergétique    | A                      |

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété

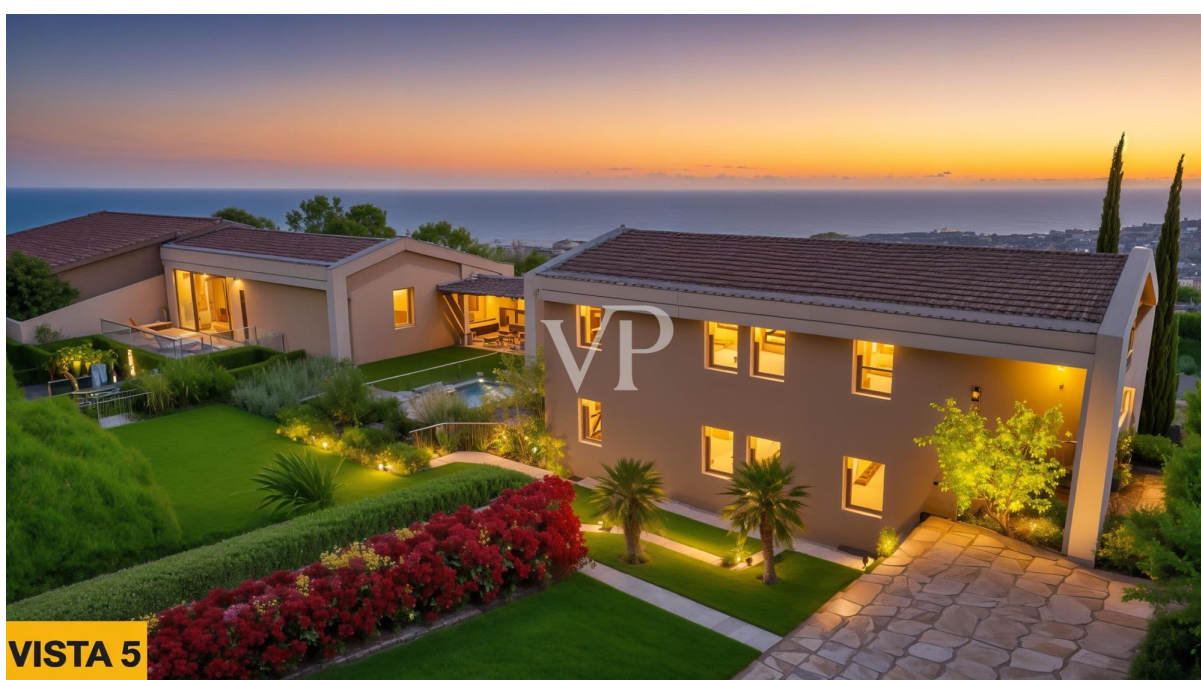


CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



VISTA 2



VISTA 5

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



VISTA 6

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Une première impression

La villa qui sera bientôt construite sera située dans l'une des plus belles zones de la Riviera de Gardone. Vous pourrez y profiter de la vue sur le lac, d'une intimité totale et de la proximité du lac et des services.

La propriété sera construite avec les matériaux et les installations les plus modernes, dans un souci de confort et d'économie d'énergie.

Le projet prévoit le corps central avec une maison d'hôtes et un spa adjacents. Il s'étend sur deux niveaux et un grand sous-sol où seront distribués les locaux techniques ainsi que de nombreuses places de parking.

La conception actuelle prévoit cinq chambres à coucher, sept salles de bains, un important espace de vie et des espaces extérieurs comprenant des balcons, des portiques et des terrasses dignes d'une résidence de luxe.

Le parc et les deux piscines, dont une piscine biologique, enrichissent la propriété.

Le projet peut être modifié selon les besoins de l'acheteur.

Possibilité de l'acquérir pour 3.350.000 € entièrement rénovée et personnalisée à son goût.

Une opportunité à ne pas manquer.

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Tout sur l'emplacement

### Brève histoire :

La Riviera de Gardone fut annexée avec la Lombardie au Royaume de Sardaigne en 1859 et devint italienne en 1861, mais la fortune du village commença avec l'arrivée de la famille italo-autrichienne Wimmer. Luigi et Emilia Wimmer achètent en 1877 le domaine de Cagnacco, racheté ensuite par d'Annunzio : ils déménagent officiellement de Brescia à Gardone en 1880. En 1881, ils ouvrent leur premier hôtel : Il Pizzocolo. Luigi Wimmer devient maire en 1881 et accélère la transformation de la ville, jetant les bases de la cité-jardin, avec la création de promenades verdoyantes.

Sous l'impulsion de cet ingénieur et surtout de son épouse Emilia Holzgärtner, la ville se transforme, des amis et des connaissances s'engagent, d'abord clients de l'hôtel, puis résidents attirés par la douceur du climat et la possibilité d'acheter des terrains à des prix raisonnables. Ce sont surtout des médecins, comme les docteurs Rodhen et Koeniger, qui font connaître la station dans les revues spécialisées allemandes, en tant que station thermale hivernale adaptée aux personnes à la santé fragile. Le Dr Karl Koeniger achète un bâtiment du XVIII<sup>e</sup> siècle avec un grand jardin, confie le projet à Angelo Fuchs et le transforme en une station thermale de 30 chambres, la Villa Primavera, qui abrite aujourd'hui l'hôtel de ville.

Après la mort prématurée de Wimmer, Mme Emilia agrandit l'hôtel familial en fondant le Grand Hôtel Gardone Riviera, lieu de villégiature privilégié des nombreux hôtes d'Europe centrale et de Russie qui séjournaient dans le village gardois.

### Situation et climat :

La commune de Gardone Riviera, qui surplombe le lac de Garde, est entourée à l'ouest et au sud par les collines Morenici et au nord par le Monte Lavino. Le hameau de San Michele, le plus important, est situé en amont avec le hameau de Morgnaga, tandis que le hameau de Fasano se trouve sur le lac. Le climat est doux toute l'année et très agréable. Les belles journées de printemps permettent d'assister au triomphe de la nature en fleurs, en été la brise légère atténue les températures élevées, l'automne offre des journées ensoleillées enchanteresses et même en hiver les températures restent agréables.

### Beautés naturelles dans les environs :

Isola del Garda, la plus grande île du lac de Garde, appartient à la commune de San Felice del Benaco. Sur l'île se trouve le luxueux palais de la famille Cavazza, entouré de magnifiques jardins à l'italienne et d'une riche forêt de cyprès, d'acacias et de pins. Entre avril et octobre, des visites guidées de cette île à couper le souffle sont organisées avec la famille Cavazza. Sentez l'atmosphère paradisiaque de cette petite île sur votre peau. Le jardin botanique Heller et le Vittoriale degli Italiani sont des destinations prisées par

les visiteurs du monde entier. Les montagnes qui les surplombent, facilement accessibles à pied, offrent des paysages à couper le souffle.

L'art culinaire gardois :

La région compte de nombreux restaurants excellents, mais les plus renommés sont : Lido 84 (restaurant étoilé), Antico Brolo, Rowing bistro, Il Giglio et d'excellentes pizzerias.

Sports sur le lac de Garde :

Le lac de Garde est connu pour ses sports nautiques, en premier lieu la voile avec les importantes régates qui ont lieu chaque année dans les eaux de Benaco, mais aussi le wakeboard (ski nautique), le kitesurf, la planche à voile, le canoë-kayak, le snorkeling, sans oublier le sport nautique le plus en vogue du moment : le stand up paddling (SUP). Les amateurs de sensations fortes pourront s'adonner au deltaplane et au parapente du haut des monts Spino et Baldo. Plusieurs terrains de golf sont accessibles à moins de 10 km : Arzaga, Garda et Colombaro. Les promenades à pied, à vélo ou à cheval rendront votre expérience magique. Il y a plus de 100 km de pistes cyclables allant du bord du lac au flanc de la colline. Pour les amateurs de neige, la prestigieuse station de Madonna di Campiglio est accessible en moins de deux heures de voiture.

Ports publics et privés

- Port de Gardone (public et privé)
- Port de Salò ( public et privé )
- Port de Maderno ( public )

Plages de la Riviera de Gardone et des environs

Plage de Rimbalzello

Plage de Rive Grandi à Barbarano.

Spiaggia delle Rive.

Pour les petits et plus encore :

10 parcs d'attractions à ne pas manquer sur le lac de Garde ; le sourire, l'amusement, la légèreté des vacances en famille....Parc Gardaland, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland : The Hollywood Park, Medieval Times, the Knights' Rodeo, Busatte Adventure, Parco Natura Viva, Parco Giardino Sigurtà, Elias Adventure Park, Jungle Adventure Park ainsi que des parcs publics et privés où l'on peut admirer toutes les espèces florales indigènes.

CODE DU BIEN: IT244921552 - 25083 Gardone Riviera

## Contact

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

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

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

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

---

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