

Gardone Riviera - Gardasee

# Villa au bord du lac à Gardone Riviera

CODE DU BIEN: IT254922537



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

**PRIX D'ACHAT: 2.340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 362 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15**

**CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

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

**CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>IT254922537</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>2.340.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 362 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>27.10.2025</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Sous réserve de la commission</b>
<b>Pièces</b>	<b>15</b>	<b>Surface total</b>	<b>ca. 407 m<sup>2</sup></b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 399 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1850</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Autre</b>		

**CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La propriété



**CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## Une première impression

### **Propriété unique au bord du lac**

Situé directement sur la fascinante promenade du lac Gabriele D'Annunzio, dans un endroit qui allie histoire, élégance et intimité, cet immeuble bénéficie d'un contact direct avec l'eau et d'une vue complète sur le lac. La rareté de cette propriété au bord du lac en fait un actif unique qui prendra de la valeur avec le temps.

La propriété, actuellement divisée en trois appartements au premier, deuxième et troisième étage, peut être transformée en une villa unique avec ascenseur, offrant jusqu'à cinq chambres, cinq salles de bains, un salon panoramique lumineux au dernier étage avec accès direct à la spectaculaire terrasse de 90 m<sup>2</sup> sur le toit, toutes avec vue sur le lac, ainsi que des espaces dédiés au bien-être et au confort, tels qu'une salle de cinéma, un spa, une buanderie et des locaux techniques.

La propriété comprend également deux garages confortables avec portes sectionnelles, situés à proximité immédiate de la maison, un avantage essentiel dans un environnement aussi central et exclusif.

Pour obtenir des informations confidentielles, une documentation complète et organiser une visite privée, il suffit de nous écrire.

C'est l'une des rares occasions de posséder une maison au bord du lac, dans l'une des destinations les plus recherchées, Gardone Riviera.

**CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## 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. Ce sont surtout des médecins, comme les docteurs Rodhen et Koeniger, qui vantent les mérites de la ville dans les revues spécialisées allemandes, en tant que station thermale hivernale adaptée aux personnes à la santé délicate.

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 très prisées des 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, le snorkelling, 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 Rimbazello**

**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 ; des vacances en famille souriantes, amusantes et sans souci....Parc Gardaland, aquarium Gardaland Sea Life, Caneva Aquapark, Movieland.**

**CODE DU BIEN: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## 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)**