

Gardone Riviera - Gardasee

# Villa fronte lago a Gardone Riviera

Codice oggetto: IT254922537



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 362 m<sup>2</sup> • VANI: 15**

**Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT254922537
Superficie netta	ca. 362 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	27.10.2025
Vani	15
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1850
Garage/Posto auto	2 x Altro

Prezzo d'acquisto	2.340.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 407 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 399 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

**Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



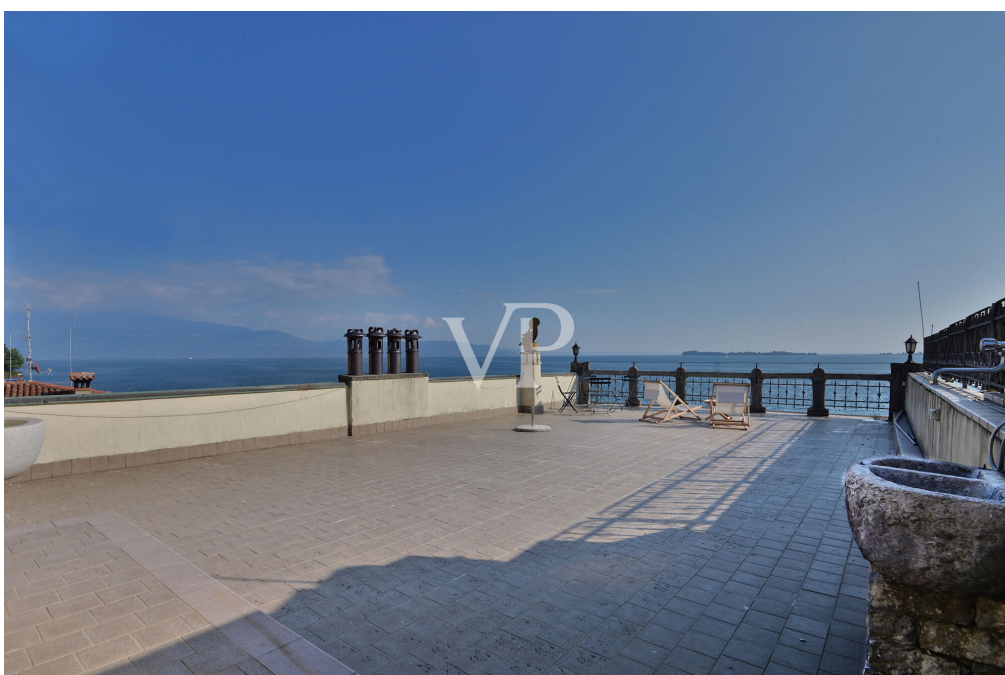
Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee

## La proprietà



**Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## **Una prima impressione**

**Splendido palazzo fronte lago.**

**Direttamente sull'affascinante passeggiata del lungolago Gabriele D'Annunzio, in una posizione che unisce storia, eleganza e privacy, questo edificio gode del contatto diretto con l'acqua e di una vista totale sul lago, dove l'isola del Garda é centrale. La rarità di questa proprietà fronte lago la rende un bene irripetibile e destinato ad accrescere il suo valore nel tempo.**

**Attualmente suddiviso in tre appartamenti, ai piani primo, secondo e terzo, la proprietà si presta ad una trasformazione in una villa unica servita da ascensore, dove poter ricavare fino a cinque camere da letto, cinque bagni, una luminosa zona living panoramica all'ultimo piano con accesso diretto alla spettacolare terrazza sul tetto di 90 mq, tutta vista lago, oltre ad ambienti dedicati al benessere e al comfort come sala cinema, spa, lavanderia e locali tecnici.**

**La proprietà include inoltre due comodi garage con portone sezionale situati a breve distanza dalla casa, un vantaggio essenziale in un contesto così centrale ed esclusivo.**

**Per ricevere informazioni riservate, materiali completi e organizzare una visita privata è sufficiente scriverci.**

**Questa è una delle poche occasioni esistenti per possedere una casa direttamente sul lungolago, in una delle destinazioni più ambite, Gardone Riviera.**

**Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## Tutto sulla posizione

### Cenni di storia:

Gardone Riviera viene annessa con la Lombardia al Regno di Sardegna nel 1859 e diviene italiana nel 1861, ma la fortuna del borgo ebbe inizio con l'arrivo della famiglia italo austriaca dei Wimmer. Luigi ed Emilia Wimmer nel 1877 comperarono la tenuta del Cargnacco, in seguito acquistata da d'Annunzio: essi si trasferirono ufficialmente da Brescia a Gardone nel 1880. Nel 1881 apre il loro primo albergo: Il Pizzocolo. Luigi Wimmer diviene sindaco nel 1881 ed accelera la trasformazione della cittadina, ponendo le basi della città giardino, con la creazione di passeggiate nel verde. Saranno soprattutto medici, come il dottor Rodhen e Koeniger a diffondere i pregi della località sulle riviste specialistiche tedesche, come stazione climatica invernale adatta a persone dalla salute delicata. Dopo la morte prematura di Wimmer la signora Emilia ampliarà l'albergo di famiglia fondando il Grand hotel Gardone Riviera, luogo prediletto per le vacanze dei tanti ospiti che dalla Mitteleuropa e dalla Russia soggiorneranno nel borgo gardesano.

### Ubicazione e clima:

Il comune di Gardone Riviera, che si affaccia sul lago di Garda, è racchiuso a ovest e a sud dai Colli Morenici e a nord dal Monte Lavino. La frazione di San Michele è la più grossa ed è ubicata a monte assieme a quella di Morgnaga, mentre a lago insiste la frazione di Fasano. Il clima è mite per tutto l'anno e molto confortevole. Nelle stupende giornate primaverili si può assistere al trionfo della natura in fiore, in estate la leggera brezza mitiga le alte temperature, l'autunno offre incantevoli giornate di sole e perfino in inverno le temperature rimangono piacevoli.

### Bellezze naturali nei dintorni:

L'isola del Garda, la più grande isola di tutto il Lago di Garda, appartiene al comune di San Felice del Benaco. Sull'isola si trova il lussuoso palazzo della famiglia Cavazza, circondato da meravigliosi giardini italiani e un ricco bosco composto di cipressi, acacie e pini. Tra aprile e ottobre vengono organizzate, insieme alla famiglia Cavazza, delle visite guidate a quest'isola mozzafiato. Percepите sulla vostra pelle la paradisiaca atmosfera di quest'isoletta. Il giardino botanico Heller e il Vittoriale degli Italiani sono mete molto ambite per i visitatori di tutto il mondo. Le montagne sovrastanti, per altro facilmente raggiungibili a piedi, offrono paesaggi mozzafiato.

### Arte culinaria del Garda:

Svariati sono i ristoranti eccellenti della zona ma i più rinomati sono :Lido 84 ( ristorante Stellato), Antico Brolo, Rowing bistrot, Il Giglio e ottime pizzerie.

### Sport del Lago di Garda:

Il lago di Garda è noto per gli sport acquatici, in primis la vela con le importanti regate che ogni anno si svolgono nelle acque benacensi, ma anche wakeboard (sci d'acqua), kitesurf, windsurf, canoa, snorkeling, senza dimenticare lo sport acquatico più in voga del momento:

lo stand up paddling (SUP). Per gli amanti del brivido si può provare l'ebrezza del deltaplano e parapendio dalla cima del monte Spino e dal monte Baldo. Svriati sono i campi da golf raggiungibili entro i 10 km , Arzaga, Garda e Colombaro. Passeggiate a piedi, in bicicletta o a cavallo renderanno magiche le vostre esperienze , sono presenti più di 100 km ciclabili passando dal bordo lago ai sentieri di collina. Per chi ama la neve la prestigiosa località Madonna di Campiglio è raggiungibile in poco meno di due ore in automobile.

**Porti pubblici e privati:**

- Porto di Gardone ( pubblico e privato )
- Porto Salò( pubblico e privato)
- Porto di Maderno ( pubblico)

**Spiagge Gardone Riviera e dintorni:**

Spiaggia Rimbazello

Spiaggia Rive Grandi a Barbarano.

Spiaggetta delle Rive.

**Per i più piccoli e non solo:**

10 parchi divertimento da non perdere sul Lago di Garda ; i sorrisi , il divertimento, la spensieratezza della vacanza in famiglia....Gardaland Park, Gardaland Sea Life Aquarium, Caneva Aquapark, Movieland.

**Codice oggetto: IT254922537 - 25083 Gardone Riviera - Gardasee**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Christian Weissensteiner**

---

**Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò**

**Tel.: +39 0365 690596**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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