

Viareggio

## Prestige-Wohnung mit großem Privatgarten in begehrter Küstenlage

*Número da propriedade: IT252942632*



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

PREÇO DE COMPRA: 1.280.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Numa vista geral

Número da propriedade	IT252942632
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	2
Casas de banho	3
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.280.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Provisionspflichtig
Área total	ca. 230 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço

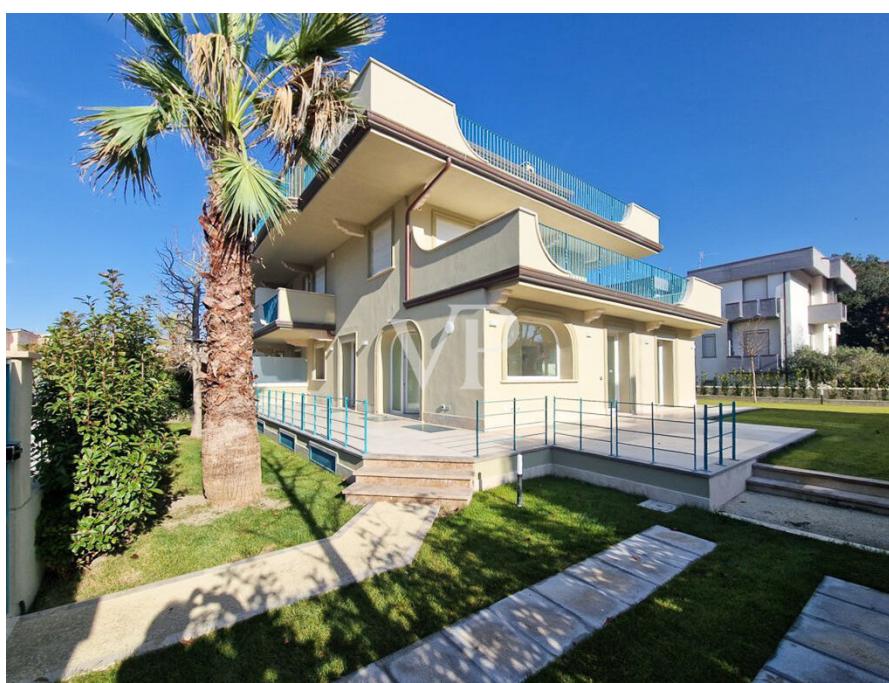
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Alternativo	Procura final de energia	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.03.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

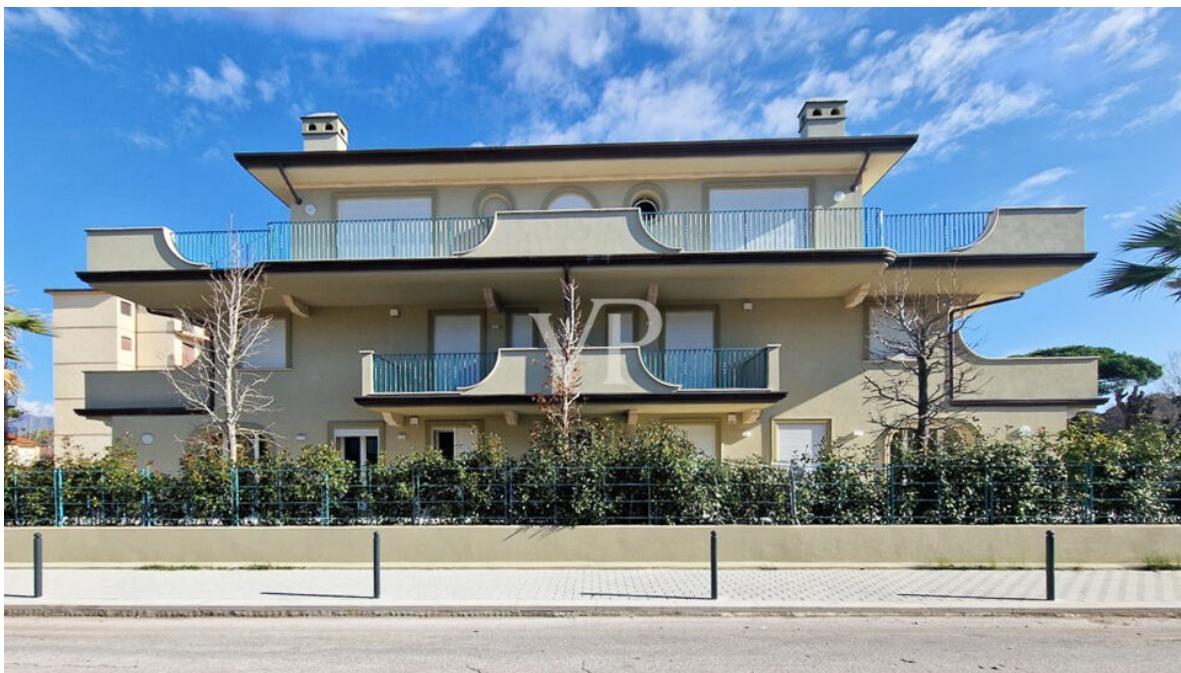
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



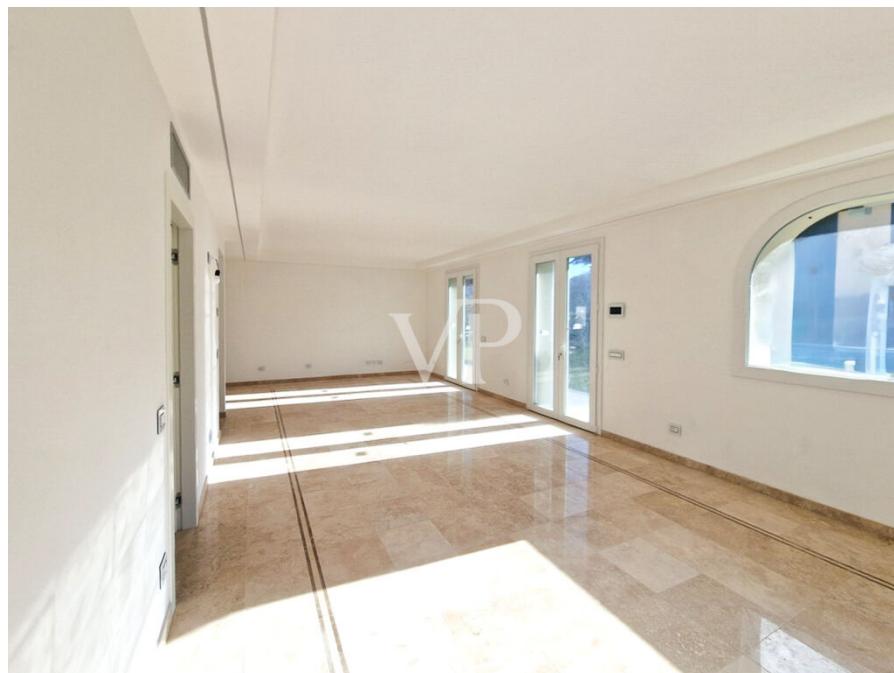
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



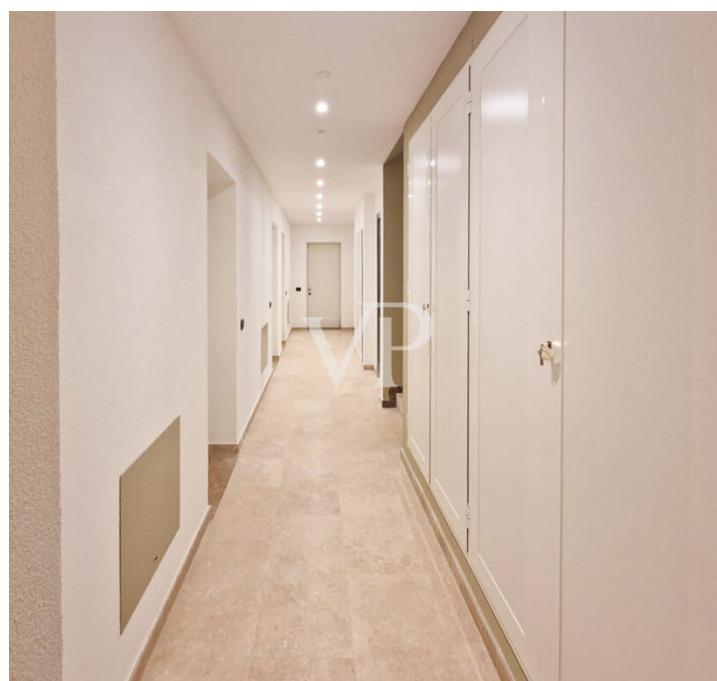
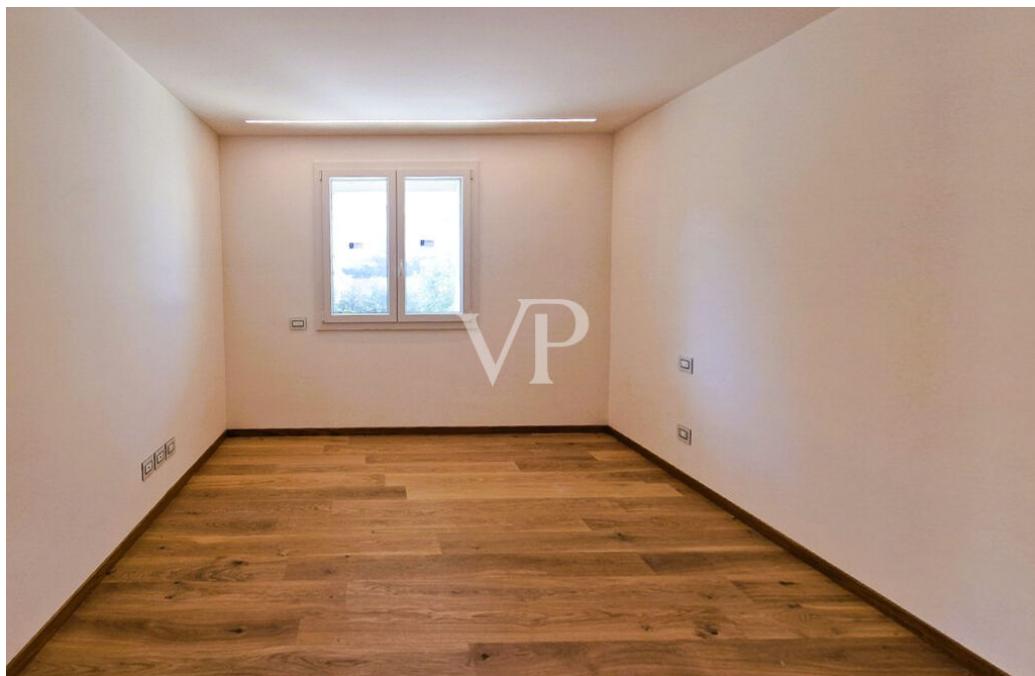
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



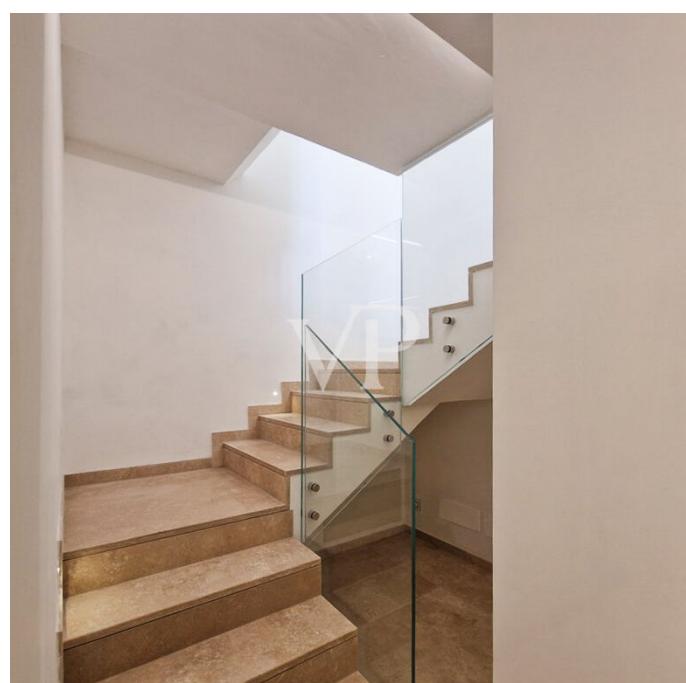
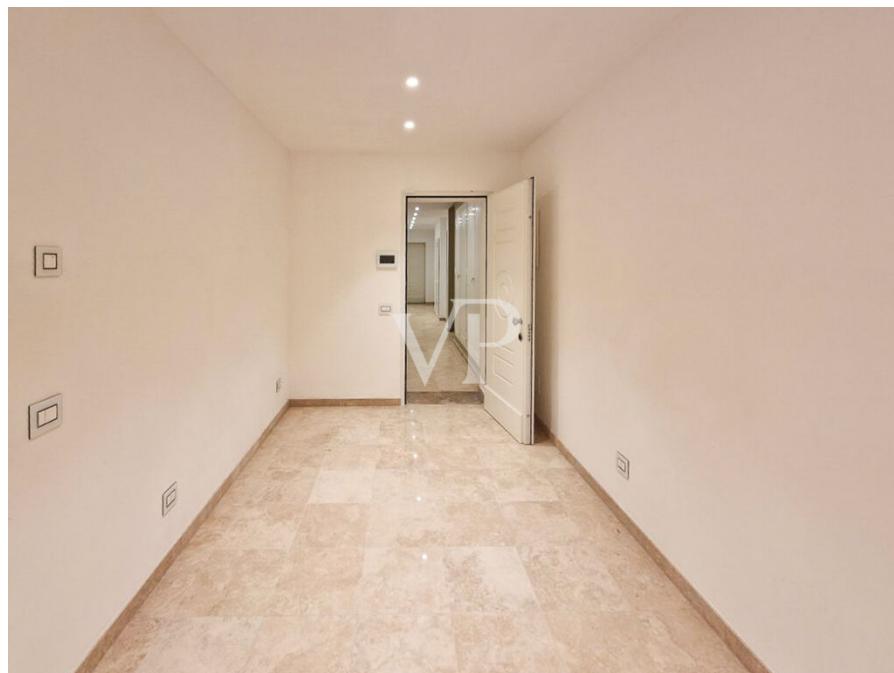
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



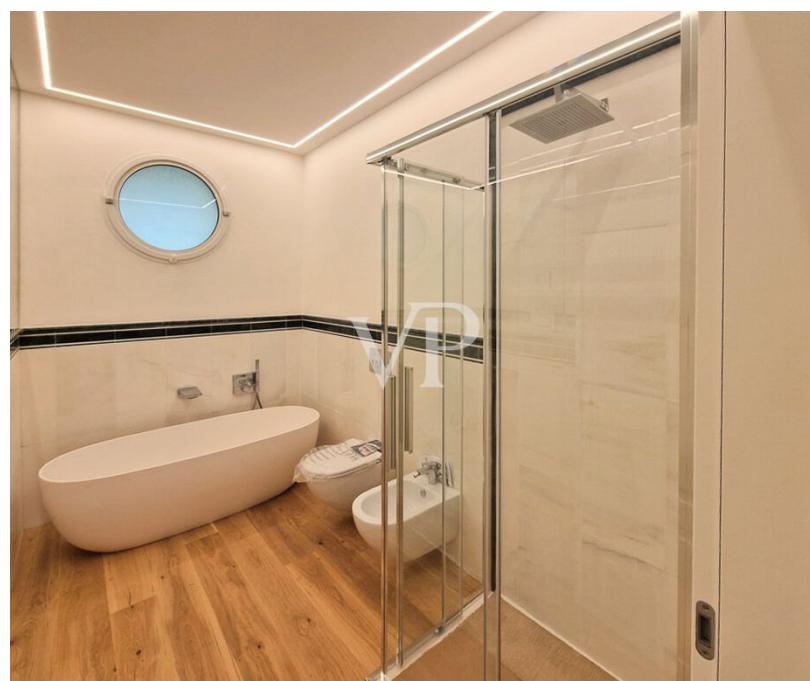
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



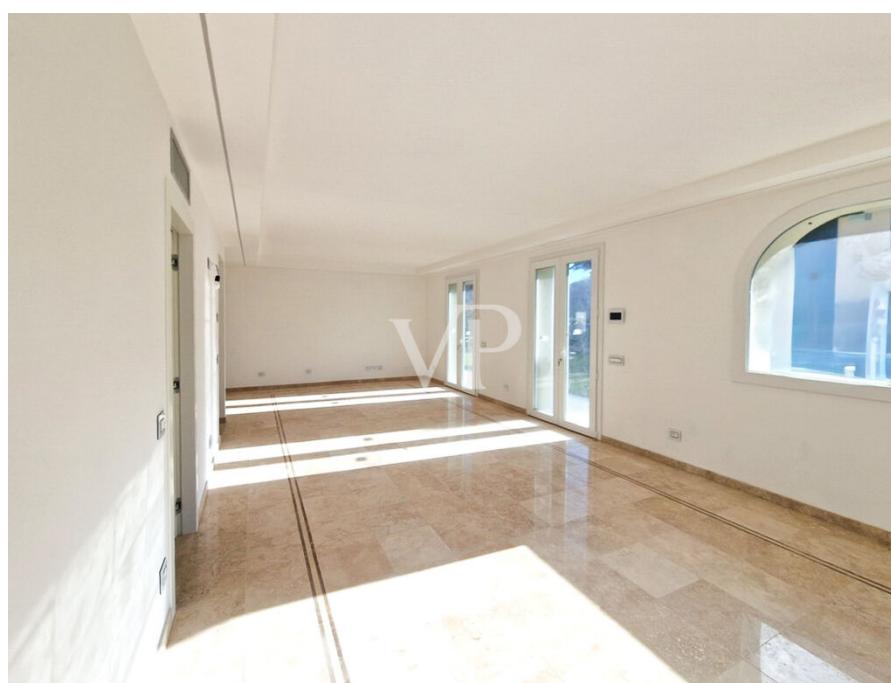
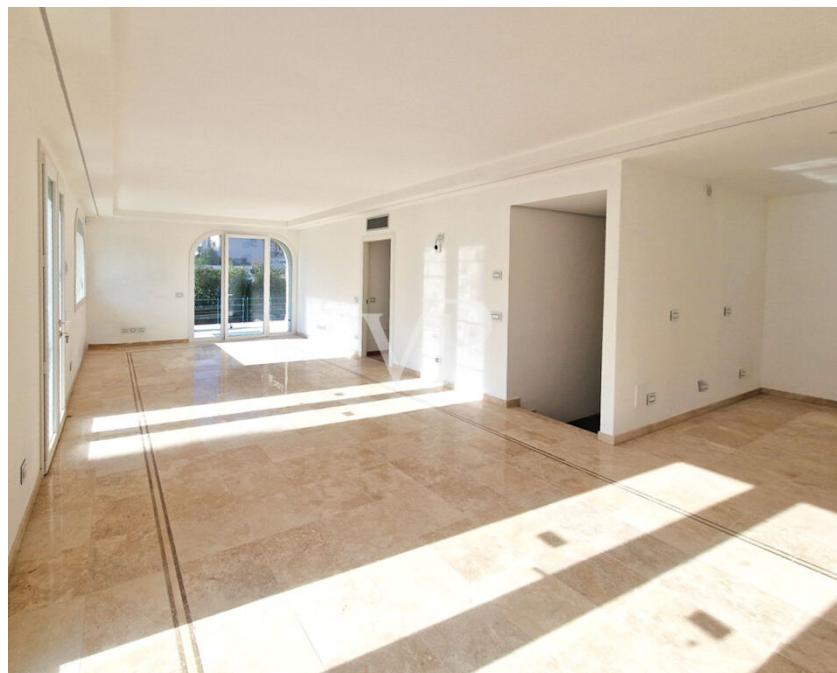
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



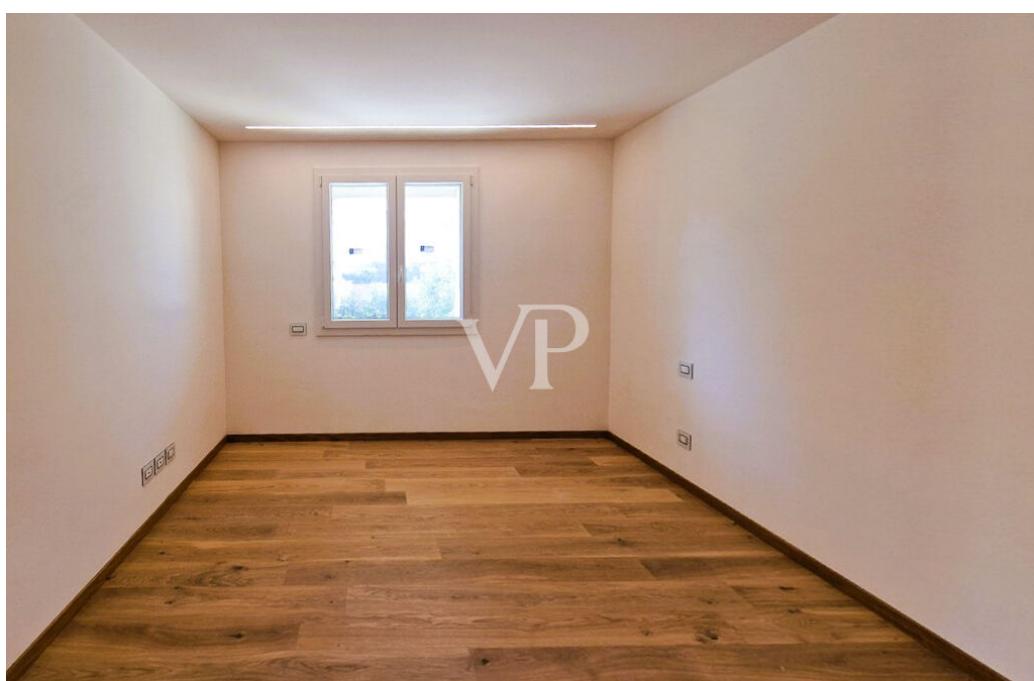
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



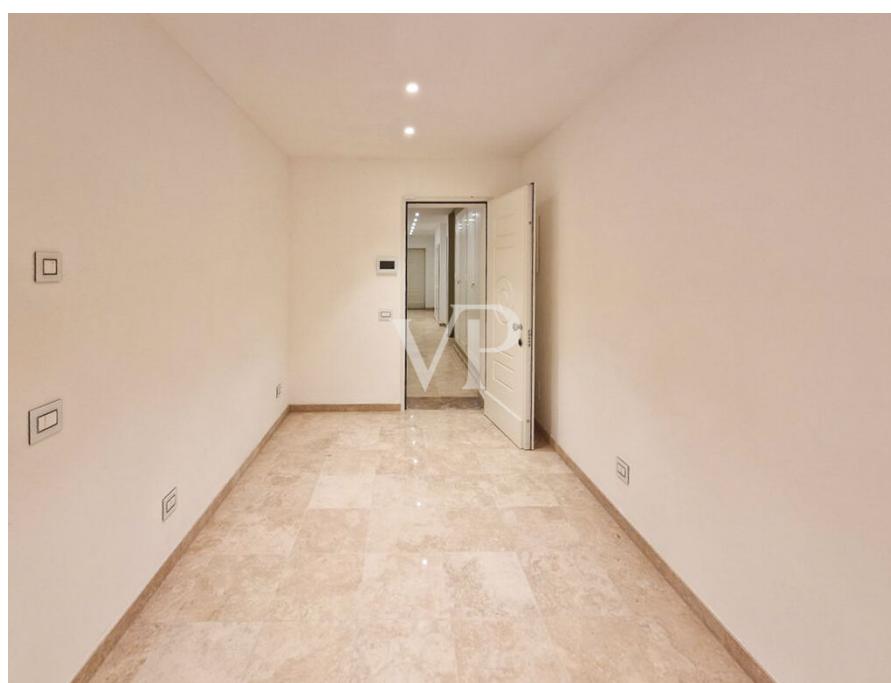
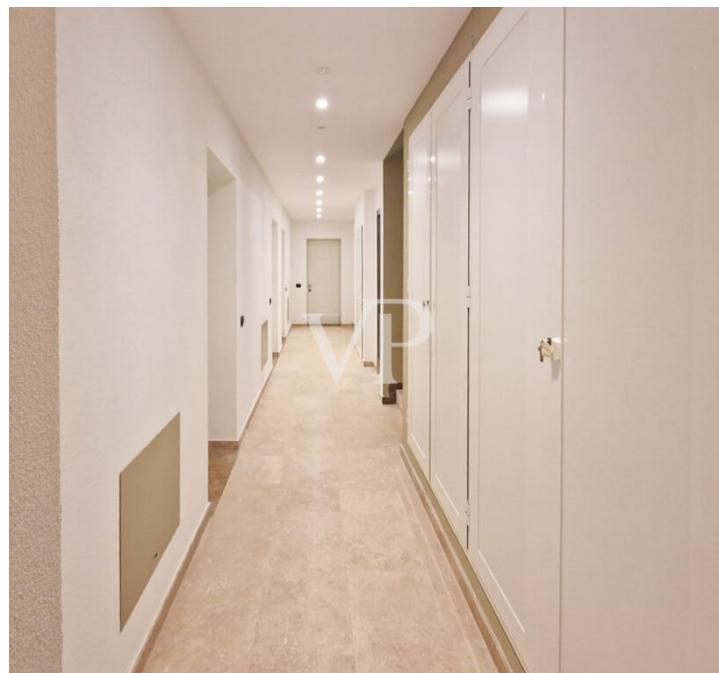
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



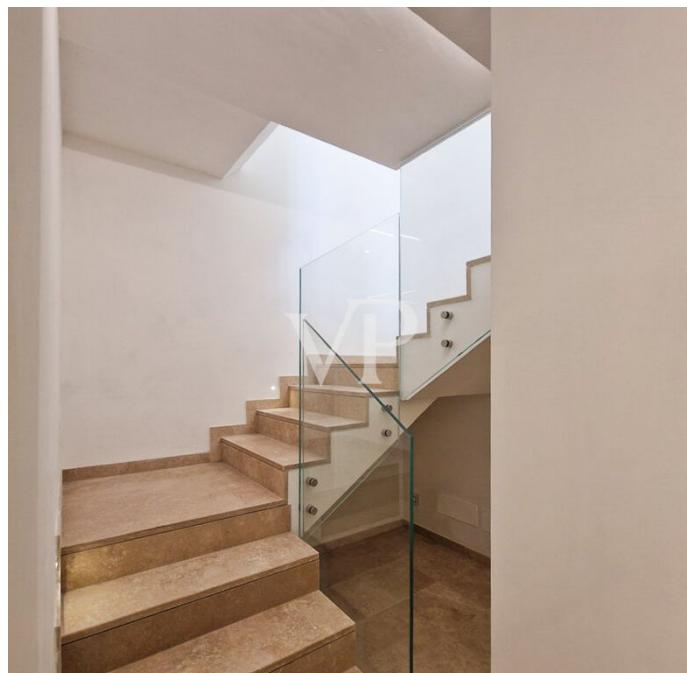
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



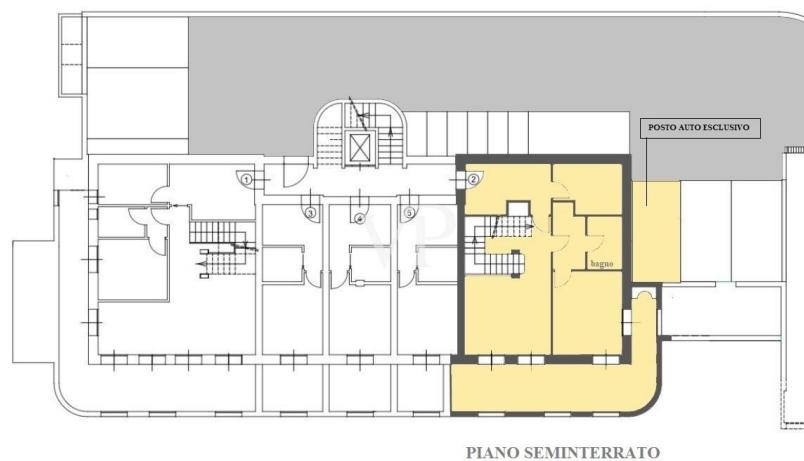
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## O imóvel



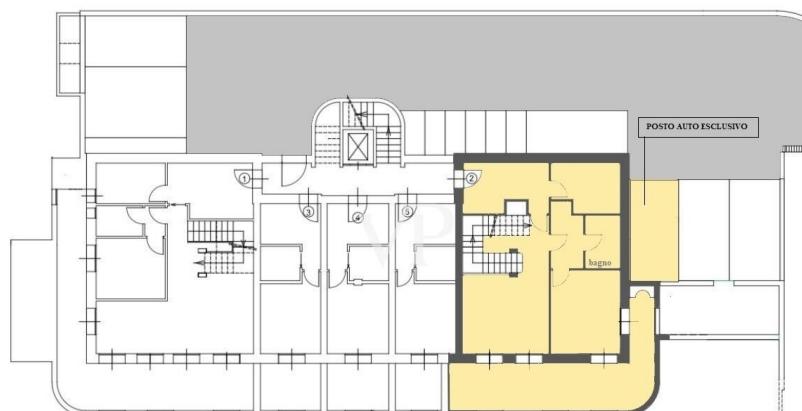
Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Plantas dos pisos





PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Uma primeira impressão

In der begehrtesten Wohnlage der renommierten Küstenstadt Viareggio, nur wenige Schritte vom Meer entfernt und in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten toskanischen Kunststädten sowie zum internationalen Flughafen „Galileo Galilei“ in Pisa, bieten wir im Erdgeschoss eines kürzlich renovierten Gebäudes eine exklusive Wohnung mit großem Privatgarten und eigenen Stellplätzen zum Verkauf an.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen – Erdgeschoss und ein über eine interne Treppe sowie den gemeinschaftlichen Aufzug erreichbares Souterrain.

Das Erdgeschoss umfasst einen Eingangsbereich, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Master-Suite mit Ankleidezimmer und eigenem Bad.

Das Souterrain verfügt über drei helle Räume, die als zusätzliche Schlafzimmer genutzt werden können, ein Badezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum. Über den Flur dieser Ebene gelangt man direkt zum überdachten Stellplatz in der gemeinschaftlichen Garage.

Beide Geschosse sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Travertin-Marmorböden in den Wohnbereichen, der Treppe und der Taverne, Eichenparkett in den Schlafbereichen, ein Masterbad mit freistehender Harz-Badewanne und separater Dusche, Außenfenster mit Doppelverglasung sowie motorisierte Aluminiumrollläden.

Ein ausgezeichnetes Investment für alle, die in einer gastfreundlichen Stadt in Meeresnähe wohnen möchten – oder für jene, die ihre Ferien gemeinsam mit Familie und Freunden in exklusivem Ambiente verbringen wollen.

Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Detalhes do equipamento

- Privater Garten mit Lorbeerbäumen, Pflaumenbaum, weiterer Bepflanzung sowie einer Palme
- Automatische Gartenbewässerungsanlage
- Ein offener Pkw-Stellplatz
- Ein Stellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage
- Aufzug
- Fußbodenheizungs- und -kühlsystem der Wohnanlage mit Wärmepumpe
- Gemeinschaftliche Photovoltaikanlage zur lokalen Energieerzeugung
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Fernsteuerbare Aluminiumrollläden
- Alarmanlage

Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Tudo sobre a localização

Viareggio zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Küstenorten der Toskana. Die Stadt liegt direkt am Tyrrhenischen Meer und ist für ihre weitläufigen, feinsandigen Strände, die elegante Strandpromenade „Passeggiata di Viareggio“ sowie ihr lebendiges kulturelles Angebot berühmt. Boutiquen, renommierte Restaurants, historische Kaffeehäuser und exklusive Strandbäder prägen das mondäne Ambiente dieses traditionsreichen Badeortes.

Dank der strategisch günstigen Lage sind die bedeutendsten Kunst- und Kulturstädte der Toskana – darunter Lucca, Pisa und Florenz – in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso befindet sich der internationale Flughafen „Galileo Galilei“ nur wenige Minuten entfernt, was Viareggio auch für internationale Besucher besonders attraktiv macht.

Die Stadt selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, medizinischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Der Yachthafen, die gepflegten Parks, das nahegelegene Naturschutzgebiet des Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli sowie der berühmte Karneval von Viareggio tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Viareggio vereint mediterranes Lebensgefühl mit kultureller Vielfalt und gehobenem Wohnkomfort – ein idealer Ort zum Leben, Entspannen und Genießen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: IT252942632 - 55049 Viareggio

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: milano@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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