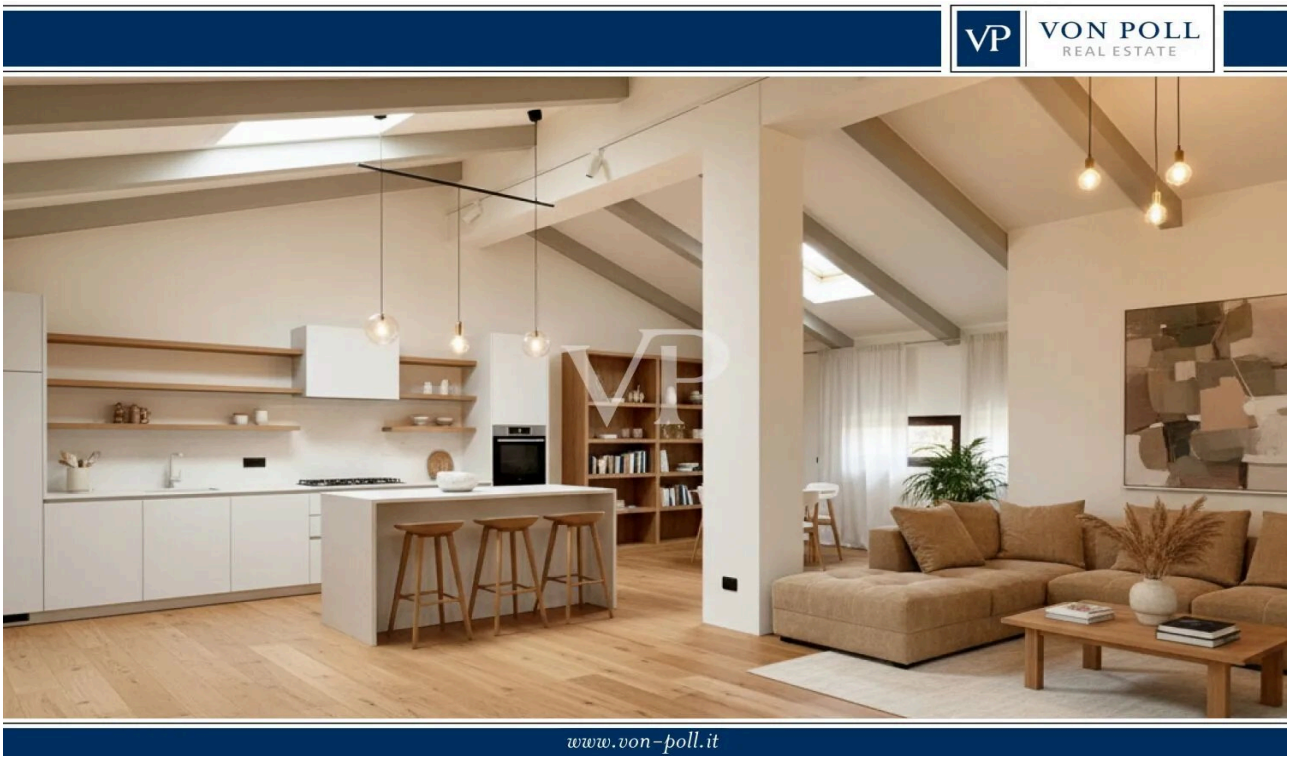
Sirmione

Exklusives Wohnjuwel in zentraler Lage von Sirmione – Ihre Traumwohnung zum Mitgestalten

Objektnummer: IT254922609



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Auf einen Blick

Objektnummer	IT254922609
Wohnfläche	ca. 103 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Andere

Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Gesamtfläche	ca. 152 m²
Nutzfläche	ca. 124 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	20.08.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Die Immobilie





Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Die Immobilie





Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

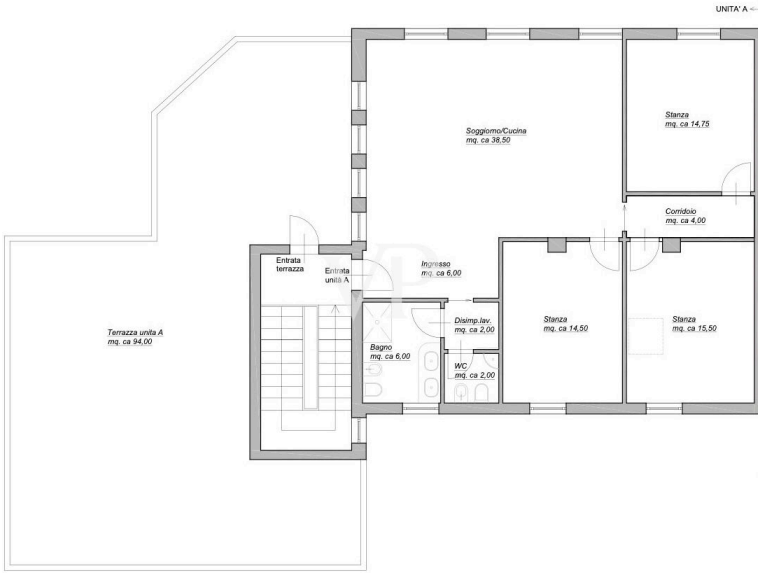
Die Immobilie





Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Ein erster Eindruck

Inmitten der malerischen Kulisse von Sirmione präsentiert sich diese hochwertige Neubauwohnung als eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Die zentrale Lage in Kombination mit moderner Architektur und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem echten Highlight.

Objekthighlights auf einen Blick:
Wohnfläche: 103 m² netto, 124 m² brutto
Terrasse: beeindruckende 94 m², perfekt für entspannte Abende und gesellige Runden
Stockwerk: 2. und letztes Obergeschoss für maximale Privatsphäre
Zimmeraufteilung:
3 geräumige Doppelschlafzimmer
Ein beeindruckendes Wohnzimmer mit 39 m² – der ideale Ort zum Entspannen und Genießen
1 modernes Badezimmer und 1 praktisches Tages-WC
Flexibilität nach Ihren Wünschen
Da sich die Wohnung noch im Bau befindet, haben Sie die einmalige Chance, aktiv an der Gestaltung mitzuwirken: Wählen Sie Ihre bevorzugten Raumaufteilungen, Böden, Fliesen und weitere Details – und kreieren Sie Ihr persönliches Traumdomizil.

Zusatzvorteile
Doppelte Ausrichtung für optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Wohnklima
Optionaler Erwerb von zwei Autostellplätzen.
Neubauqualität mit modernsten Standards für höchsten Wohnkomfort

Warum Sirmione?
Sirmione zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am Gardasee. Die charmante Altstadt, das mediterrane Flair und die exklusive Umgebung ziehen Menschen aus der ganzen Welt an. Diese Immobilie verbindet den einzigartigen Charakter von Sirmione mit der Exklusivität eines Neubaus.

Zögern Sie nicht – gestalten Sie Ihre Zukunft in einer der schönsten Gegenden Italiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Ausstattung und Details

- Letzte Stockwerk (Attica)
- Grosse private Südterrasse
- Zwei Ausrichtungen
- optional zwei Stellplätze
- Zentrumsnah
- Neu

Die Renderings sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich als ungefähre visuelle Darstellungen, um einen allgemeinen Eindruck zu vermitteln.

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Alles zum Standort

Sirmione, die „Perle des Gardasees“, ist eine der begehrtesten Destinationen Norditaliens. Mit ihrer atemberaubenden Lage auf einer schmalen Halbinsel, die tief in den Gardasee hineinragt, vereint Sirmione kulturelle Schätze, mediterranes Flair und eine hervorragende Infrastruktur. Dieser einzigartige Ort bietet nicht nur ideale Bedingungen für erholsame Urlaube, sondern ist auch eine attraktive Wahl für Immobilieninvestitionen.

Sirmione liegt strategisch günstig am Südufer des Gardasees und ist sowohl von Verona (ca. 30 km) als auch von Mailand (ca. 130 km) leicht zu erreichen. Die Nähe zu internationalen Flughäfen wie Verona-Villafranca und Bergamo-Orio al Serio garantiert eine optimale Erreichbarkeit – ein wichtiger Vorteil für Ferienimmobilien und Kurzzeitvermietungen.

Die Halbinsel selbst bietet eine spektakuläre Kulisse: Auf der einen Seite das glitzernde Blau des Gardasees, auf der anderen Seite eine charmante Altstadt mit mittelalterlichem Charakter.

Sirmione ist reich an Geschichte und Kultur. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten gehören:
Die Scaligerburg: Eine beeindruckende Festung, die den Eingang zur Altstadt bewacht.
Die Grotten des Catull: Eine der bedeutendsten archäologischen Stätten Norditaliens mit Ruinen einer antiken römischen Villa.
Die kulturelle Bedeutung von Sirmione zieht Jahr für Jahr Tausende von Touristen an und erhöht den Wert von Immobilien in der Region.

Sirmione ist berühmt für seine Thermalquellen, die schon seit der Römerzeit für ihre heilenden Eigenschaften geschätzt werden. Die modernen Thermen wie die Terme di Sirmione bieten exklusive Wellness-Angebote und ziehen gesundheitsbewusste Besucher aus aller Welt an. Diese Einzigartigkeit steigert die Attraktivität für Feriengäste und potenzielle Mieter.

Die Umgebung von Sirmione bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Erholung:
Wassersport: Segeln, Surfen, Stand-Up-Paddling und Bootsfahrten sind am Gardasee sehr beliebt.
Radfahren und Wandern: Die sanften Hügel der Region laden zu entspannten Touren ein, während ambitionierte Radfahrer die anspruchsvollen Anstiege genießen.
Golf: Hochwertige Golfplätze wie der „Gardagolf Country Club“ befinden sich in der Nähe.
Diese Vielfalt macht Sirmione zu einem idealen Standort für Ferienimmobilien mit

hohem Vermietungspotenzial.

Sirmione verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur. Die Altstadt bietet eine Vielzahl an gehobenen Restaurants, Boutiquen und Cafés, während moderne Einkaufszentren und medizinische Versorgungseinrichtungen in kurzer Distanz erreichbar sind. Zudem sorgen gut ausgebaute Straßen- und Schienenverbindungen für schnellen Zugang zu den wichtigsten Städten der Region.

Sirmione ist nicht nur ein Ort für Ferienimmobilien, sondern auch ein sicherer Hafen für Investitionen. Der Immobilienmarkt am Gardasee zeigt seit Jahren eine stabile Wertentwicklung. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen in Premiumlagen wie Sirmione übersteigt das Angebot deutlich, was langfristig steigende Immobilienpreise erwarten lässt.

Dank der Kombination aus exklusiver Lage, touristischem Potenzial und begrenztem Baugrund ist Sirmione ideal für:

Kapitalanleger, die von langfristigen Wertsteigerungen profitieren möchten. Kurzzeitvermietungen, da Ferienimmobilien am Gardasee besonders in der Hauptsaison hohe Renditen erzielen können.

Das milde Mittelmeerklima, die Schönheit der Landschaft und die entspannte Atmosphäre machen Sirmione zu einem Ort, an dem man die Seele baumeln lassen kann. Ob als Rückzugsort für die Familie, als Zweitwohnsitz oder als Investition – Sirmione bietet eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um in eine Immobilie in Sirmione zu investieren – egal, ob als privater Rückzugsort oder als renditestarke Kapitalanlage. Lassen Sie sich von der Magie dieses einzigartigen Ortes begeistern!

Objektnummer: IT254922609 - 25019 Sirmione

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò
Tel.: +39 0365 690596
E-Mail: salo@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com