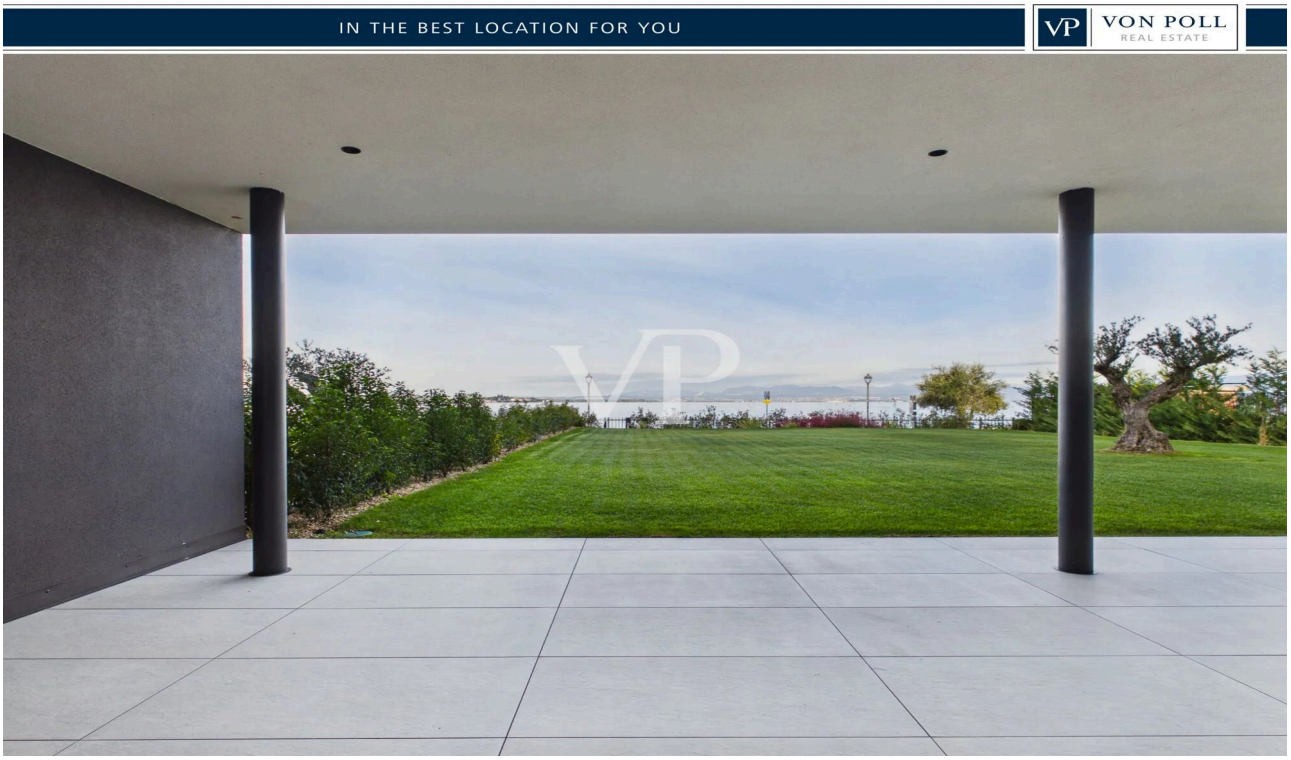
Peschiera del Garda

# Residence Al Porto – Exklusiver Wohnluxus mit 650 m² Privatgarten direkt am Gardasee

*Objektnummer: IT264153348_1*




KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 128.31 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda


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

Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | IT264153348_1 |
| Wohnfläche | ca. 128.31 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2025 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Gesamtfläche | ca. 248 m² |
| Zustand der Immobilie | Rohbau |
| Ausstattung | Schwimmbad |

Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Auf einen Blick: Energiedaten

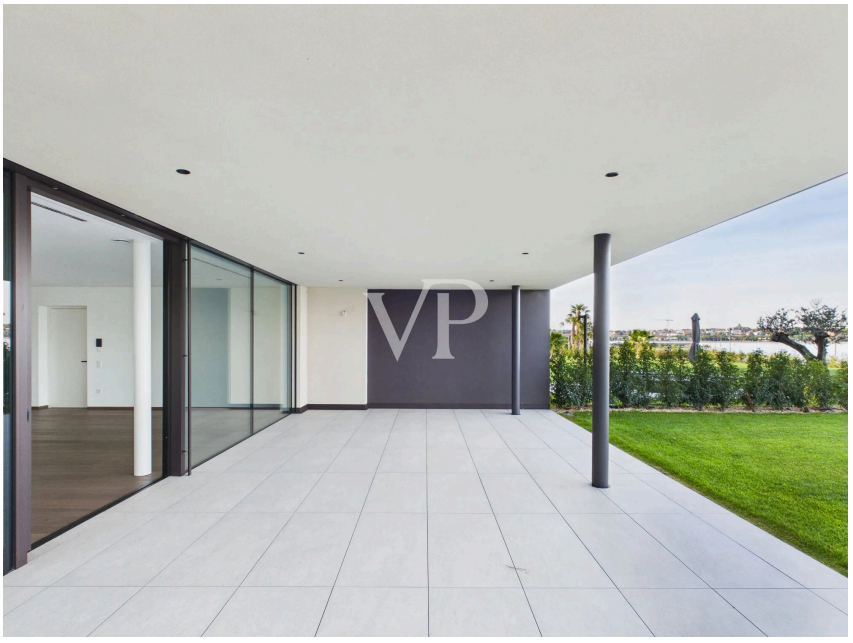
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025 |

Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

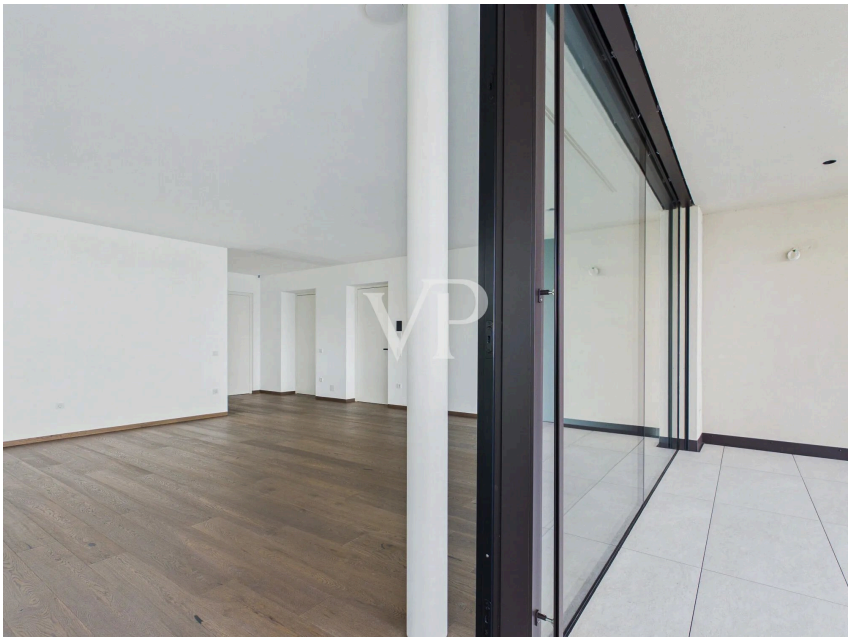
# Die Immobilie

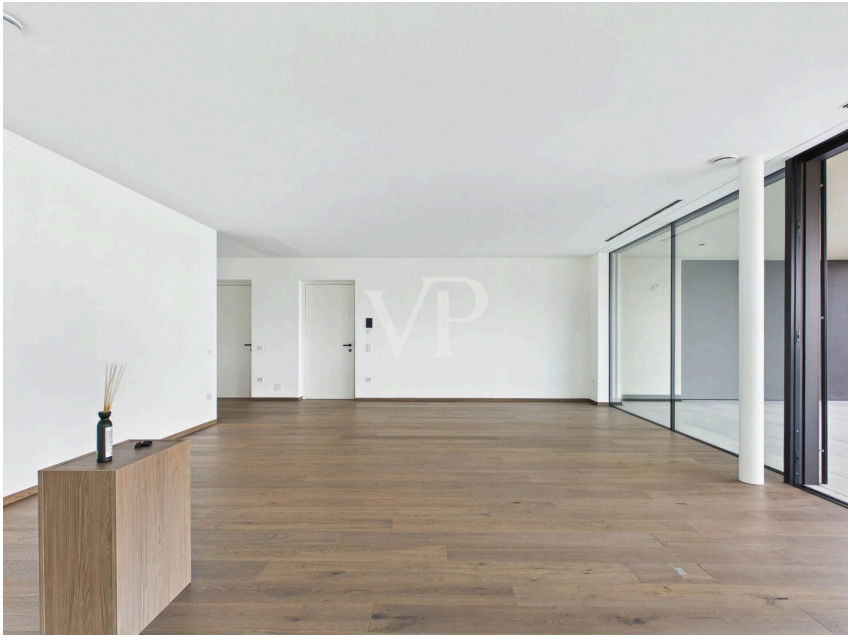




Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

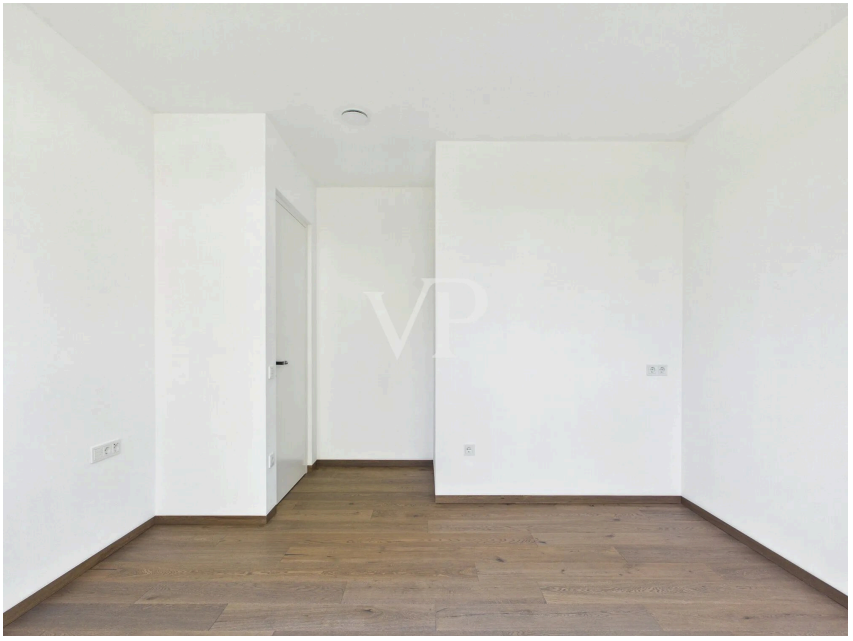
# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie

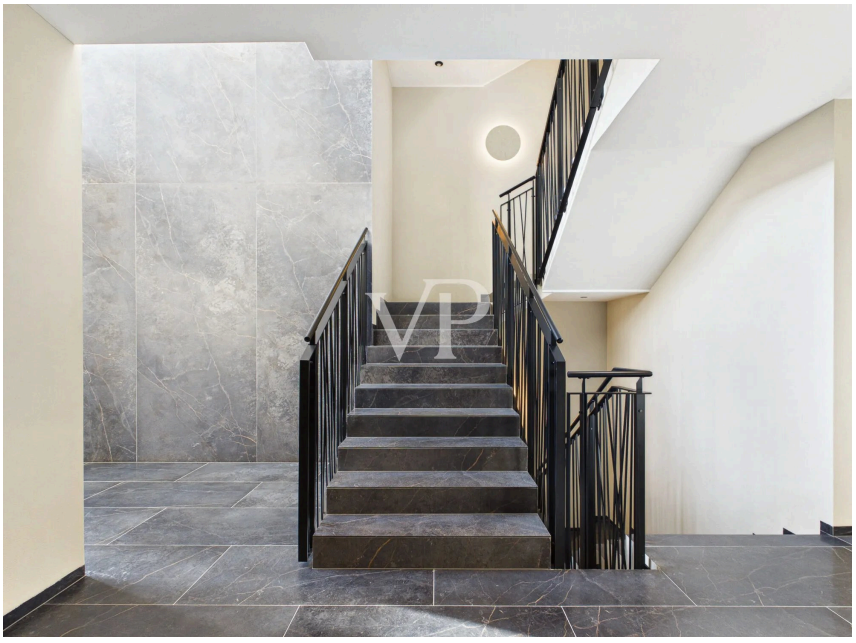




Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie

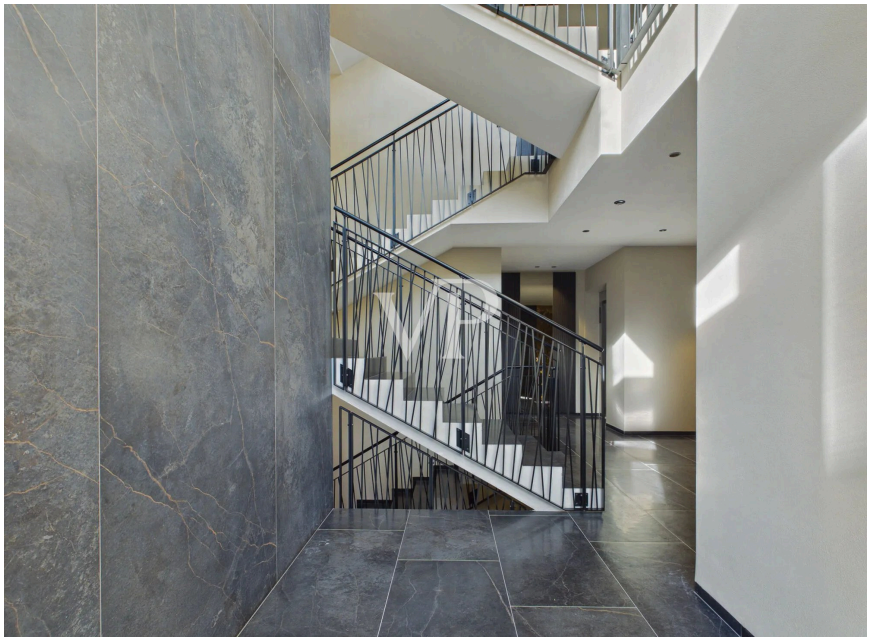




Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

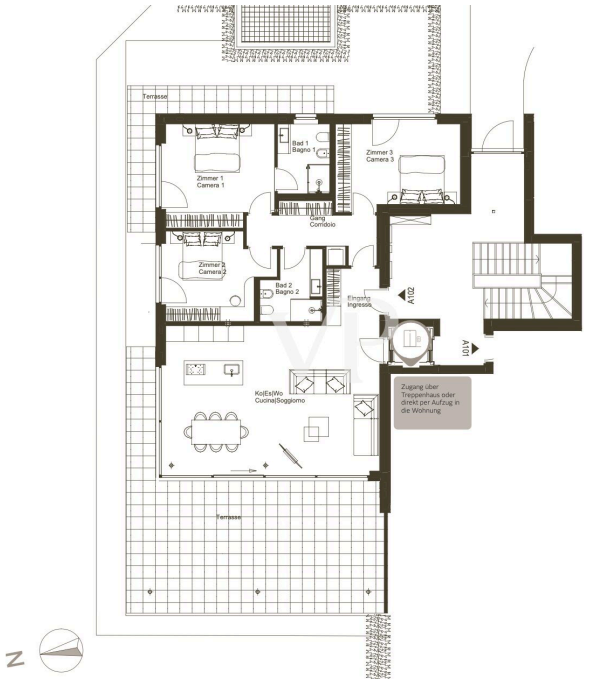
# Die Immobilie





Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# 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: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Ein erster Eindruck

In einer der privilegiertesten Lagen des südlichen Gardasees, unmittelbar an der malerischen Uferpromenade und dem Hafen von Peschiera del Garda, präsentiert sich die Residence Al Porto als außergewöhnliches Wohnensemble. Hier vereinen sich die unvergleichliche Atmosphäre des Gardasees, zeitlose Eleganz und modernste Wohntechnologie zu einem exklusiven Rückzugsort, der weit mehr bietet als ein gewöhnliches Zuhause.

Das hochwertige Wohnprojekt besteht aus fünf architektonisch aufeinander abgestimmten Gebäuden im modernen Villenstil, die harmonisch in eine großzügige, mediterran gestaltete Parklandschaft eingebettet sind. Die klare Formensprache, großzügige Glasflächen und sorgfältig ausgewählte Materialien unterstreichen den repräsentativen Charakter der gesamten Anlage. Das architektonische Konzept legt besonderen Wert auf Privatsphäre, lichtdurchflutete Wohnräume und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereichen.

Ein besonderes Highlight innerhalb dieser exklusiven Wohnanlage ist die hier angebotene Gartenwohnung mit einer Nettowohnfläche von rund 128 m², einer außergewöhnlich großzügigen privaten Gartenfläche von circa 650 m² sowie einer weitläufigen Terrasse mit rund 80 m². Diese beeindruckenden Außenbereiche verleihen der Immobilie einen nahezu villenartigen Charakter und schaffen ein Wohngefühl, das weit über die Vorzüge einer klassischen Eigentumswohnung hinausgeht. Der private Garten bietet reichlich Platz für Erholung, stilvolle Aufenthaltsbereiche im Freien und ungestörte Stunden unter der Sonne des Gardasees.

Die durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern verbindet großzügigen Wohnkomfort mit einem hohen Maß an Funktionalität und Privatsphäre. Die großzügigen Wohnbereiche bilden das Herzstück der Immobilie und öffnen sich über weitläufige Glasfronten zu den privaten Außenflächen.

Ein herausragendes Merkmal der Residence Al Porto ist ihre unmittelbare Lage am Seeufer. Die besondere Nähe zum Wasser, die reizvolle Hafenlandschaft und das faszinierende Panorama des Gardasees prägen das außergewöhnliche Wohnumfeld. Die rund 80 m² große Terrasse erweitert den Wohnbereich auf eindrucksvolle Weise ins Freie und schafft gemeinsam mit dem weitläufigen Privatgarten eine exklusive Wohlfühloase mit mediterranem Flair.

Auch die Innenausstattung überzeugt durch sorgfältig ausgewählte Materialien und modernsten Wohnkomfort. Raumhohe Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnbereiche und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Edle Bodenbeläge,

zwei elegant gestaltete Badezimmer und eine hochwertige Haustechnik erfüllen gehobene Ansprüche bis ins Detail.

Ein modernes Heiz- und Klimakonzept mit zentraler Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Kühlung und kontrollierter Wohnraumlüftung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima. Das integrierte Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung wesentlicher Wohnfunktionen und verbindet innovative Technik mit hoher Alltagstauglichkeit.

Die weitläufigen, liebevoll gestalteten Grünanlagen der Residence Al Porto mit mediterraner Bepflanzung und gepflegten Wegen schaffen eine ruhige, private Wohnatmosphäre. Zwei gemeinschaftliche Swimmingpools ergänzen das exklusive Ambiente und bieten einen weiteren Ort zum Entspannen und Genießen. Die angebotene Wohnung profitiert darüber hinaus von ihrem außergewöhnlich großzügigen Privatgarten, der mit rund 650 m² ein Maß an Freiraum und Individualität bietet.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist das Owners-Only-Konzept: Die Wohnungen sind ausschließlich Eigentümern vorbehalten, eine touristische Vermietung ist ausgeschlossen. Dadurch bleibt der private und ruhige Charakter der Wohnanlage langfristig im Mittelpunkt.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das bereits im Kaufpreis enthalten ist. Für komfortables und sicheres Parken steht optional eine großzügige Doppelgarage zum Aufpreis von 90.000 € zur Verfügung.

Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Ausstattung und Details

Bei der Planung der einzelnen Wohneinheiten standen Großzügigkeit, Wohnkomfort und die harmonische Einbindung der einzigartigen Seelage im Mittelpunkt. Entstanden ist ein Wohnkonzept, das Ästhetik und Funktionalität auf bemerkenswerte Weise miteinander verbindet.
Die hier angebotene Gartenwohnung bietet auf rund 128 m² Nettowohnfläche ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot mit drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Besonders beeindruckend ist die Verbindung der hochwertig gestalteten Innenräume mit den außergewöhnlichen Außenflächen: Eine rund 80 m² große Terrasse und ein privater Garten mit circa 650 m² schaffen einen fließenden Übergang zwischen modernem Wohnkomfort und mediterranem Lebensgefühl. Die weitläufigen Außenbereiche erweitern den persönlichen Wohnraum erheblich und verleihen der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.
Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Qualität der Architektur spürbar. Großzügige Raumhöhen von circa 2,70 Metern, elegante Innentüren mit einer Höhe von rund 2,32 Metern und flächenbündig ausgeführte Details verleihen den Räumen eine außergewöhnlich klare und hochwertige Ausstrahlung. Die moderne Formensprache wird durch fein abgestimmte Oberflächen und zeitlose Materialien konsequent fortgeführt.
Der offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Raumhohe Fenster- und Schiebeelemente aus hochwertigem Holz-Aluminium schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ermöglichen einen nahezu fließenden Übergang zur großzügigen Terrasse und in den weitläufigen Privatgarten. Hier entsteht ein einzigartiges Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenbereichen, das besonders in den warmen Monaten am Gardasee einen außergewöhnlichen Mehrwert bietet. Die Terrasse eignet sich hervorragend für großzügige Ess- und Loungebereiche, während der Garten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erholung eröffnet.
Die dreifach verglasten Holz-Aluminium-Elemente verbinden hervorragende Wärmedämmwerte mit einer anspruchsvollen Optik. Elektrisch betriebene Außenraffstores in den Wohn- und Küchenbereichen ermöglichen eine individuelle Regulierung des Tageslichts, während motorisierte Rollläden in den Schlaf- und Badezimmerbereichen zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten.
Wandbündig ausgeführte Sockelleisten unterstreichen das moderne Erscheinungsbild und sorgen für harmonische Übergänge zwischen Boden und Wand.
Die beiden Badezimmer präsentieren sich als stilvolle Wohlfühlbereiche mit einer exklusiven Auswahl renommierter Markenprodukte. Hochwertige Armaturen von GESSI, elegante Aufsatzwaschbecken und Sanitärobjekte von Ceramica Catalano sowie großzügige, bodengleich ausgeführte Duschen schaffen ein Ambiente, das an gehobene Designhotels erinnert. Regenduschen, Thermostatarmaturen, Edelstahl-Duschrinnen und komfortable Handtuchheizkörper vervollständigen die anspruchsvolle Ausstattung.

Ein weiteres besonderes Detail ist die hochwertige Wohnungseingangstür mit motorisierter Vierfachverriegelung. Die Öffnung erfolgt komfortabel über einen persönlichen Zahlencode und ist in das Smart-Home-System integriert. Auch die Innentüren mit verdeckt liegenden Scharnieren fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein.
Neben der gestalterischen Qualität überzeugt die Residence Al Porto durch ihre solide und nachhaltige Bauweise. Die massiven Stahlbetonkonstruktionen, die hochwertig gedämmte Gebäudehülle, die schallentkoppelten Wohnungstrennwände und das extensiv begrünte Flachdach tragen zu einem angenehmen und ruhigen Wohnumfeld bei.
Die aufwendig gestalteten Treppenhäuser und modernen Aufzugsanlagen gewährleisten einen komfortablen Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten. Auch bei den gemeinschaftlichen Bereichen wird die architektonische Qualität der privaten Wohnungen konsequent fortgeführt.

Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# Alles zum Standort

Die Residence Al Porto befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Peschiera del Garda, unmittelbar am Ufer des südlichen Gardasees. Die außergewöhnliche Lage an der Lungolago Giuseppe Garibaldi verbindet einen eindrucksvollen Blick auf die weitläufige Wasserlandschaft mit der Nähe zum charmanten historischen Zentrum und dem malerischen Hafen der Stadt.

Kaum ein anderer Standort vereint das unmittelbare Erlebnis des Gardasees mit einer derart attraktiven Mischung aus Ruhe, Exklusivität und urbaner Lebensqualität. Nur wenige Schritte von der Wohnanlage entfernt erstreckt sich die gepflegte Uferpromenade, die zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden am Wasser einlädt. Der Blick über den See, die vorbeiziehenden Segelboote und die eindrucksvollen Lichtstimmungen verleihen diesem Ort zu jeder Tageszeit eine ganz besondere Atmosphäre.

Der angrenzende Hafen von Peschiera del Garda unterstreicht den maritimen Charakter dieser exklusiven Adresse. Hier prägen elegante Boote, die lebendige Hafenatmosphäre und das Zusammenspiel von Wasser, Architektur und mediterraner Landschaft das tägliche Umfeld. Für Liebhaber des Wassersports und des gehobenen Lebens am See bietet die Lage ideale Voraussetzungen.

Das historische Zentrum von Peschiera del Garda ist bequem zu Fuß erreichbar und begeistert mit einer reizvollen Mischung aus venezianisch geprägter Architektur, romantischen Gassen, malerischen Kanälen und lebendigen Plätzen. Zahlreiche Restaurants, stilvolle Cafés, kleine Boutiquen und traditionelle Geschäfte laden dazu ein, das unverwechselbare italienische Lebensgefühl in vollen Zügen zu genießen.

Besonders reizvoll ist die historische Festungsanlage von Peschiera del Garda, die Teil des UNESCO-Weltkulturerbes der venezianischen Verteidigungsanlagen ist. Die von Wasserläufen umgebene Altstadt schafft mit ihren imposanten Mauern, Brücken und historischen Bauwerken eine unverwechselbare Kulisse und verleiht der Stadt einen besonderen kulturellen Charakter.

Peschiera del Garda zählt zu den attraktivsten Orten am südlichen Gardasee und überzeugt nicht nur durch seine touristische Anziehungskraft, sondern auch durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, gastronomische Angebote und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten stehen ganzjährig zur Verfügung. Dies macht den Standort sowohl für einen exklusiven Zweitwohnsitz als auch für die dauerhafte Nutzung besonders interessant.

Auch die weiteren bekannten Orte des Gardasees, darunter Sirmione, Lazise und

Bardolino, sind gut erreichbar und laden mit ihren historischen Ortskernen, attraktiven Promenaden und vielfältigen gastronomischen Angeboten zu abwechslungsreichen Ausflügen ein.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Lage ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A4 Mailand–Venedig sowie die Anbindung an die A22 Brennerautobahn ist Peschiera del Garda sowohl aus Norditalien als auch aus dem deutschsprachigen Raum bequem erreichbar. Der örtliche Bahnhof bietet darüber hinaus direkte Bahnverbindungen in Richtung Verona, Brescia, Mailand und Venedig. Auch der internationale Flughafen Verona ist mit dem Auto in etwa 25 Minuten erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anbindung an zahlreiche europäische Destinationen.

Trotz der hervorragenden Erreichbarkeit und der Nähe zum lebendigen Ortszentrum zeichnet sich die Residence Al Porto durch eine besonders private Wohnatmosphäre aus. Das exklusive Eigentümerkonzept, die hochwertige Architektur und die großzügig angelegten Grünflächen schaffen einen geschützten Rückzugsort unmittelbar am Wasser.

Die Lage der Residence Al Porto ist weit mehr als eine attraktive Adresse – sie steht für eine außergewöhnliche Lebensqualität direkt am Gardasee. Hier verbinden sich die mediterrane Leichtigkeit Italiens, die landschaftliche Schönheit des Sees und die Vorzüge eines exklusiven Wohnstandorts zu einem einzigartigen Gesamtbild.

Objektnummer: IT264153348_1 - 37019 Peschiera del Garda

# 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