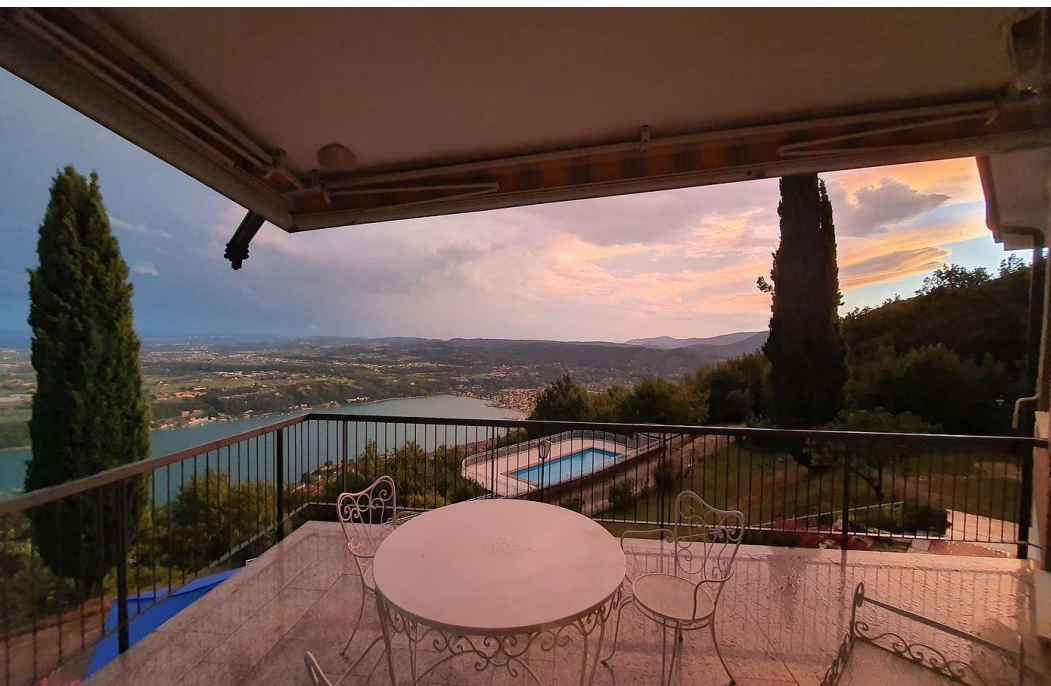


25087 Salò

Exklusive Villa mit Einliegerwohnung und Pool am Gardasee



Kaufpreis
1.595.000 €

Wohnfläche
354 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Jürgen Benker
08974983015
j.benker@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	354 m ²
Wohnfläche	354 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	3.500 m ²
Balkon / Terrassenfläche	107 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.595.000 €
Aussen-Courtage	4 % zzgl. 22% IVA

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Exklusive Villa mit Einliegerwohnung und Pool am Gardasee

Lage-Beschreibung

Der südwestliche Gardasee – die Westküste zwischen Gargnano, Toscolano Maderno und Salò – gilt für viele als die eleganteste und zugleich authentischste Seite des Sees: mediterranes Licht, üppige Zypressen- und Olivenhänge, kleine Buchten, historische Palazzi und Promenaden, dazu ein Panorama, das vom Wasser bis in die Berge hinein „atmet“. Hier wirkt alles entschleunigt, stilvoll und hochwertig – ohne die Lautstärke mancher Hotspots, aber mit dem gleichen (oder sogar höheren) Anspruch an Genuss, Design und Service.

Die Westküste gilt für viele Kenner als die schönste und zugleich kultivierteste Seite des Sees. Terrassen schmiegen sich an die Hänge, historische Villen blicken über das Wasser, kleine Buchten laden zum Innehalten ein. Morgens liegt oft ein feiner Dunst über dem See, mittags glitzert das Licht mediterran, abends färbt die untergehende Sonne Wasser und Berge in warme Rot- und Orangetöne.

.....
Online-ID:
SKRPKETV
.....

Objekt-Nr.:
16200
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Gerade diese Ganzjahresqualität macht den Südwesten so besonders: Frühling und Herbst sind ideal für Genuss, Bewegung und Natur, der Sommer lebt von Badetagen, Bootsausflügen und Aperitivo am See, der Winter von Ruhe, Wellness und Rückzug – immer begleitet von einem milden, angenehmen Klima.

Lebensstandard auf internationalem Niveau

Zwischen Gargnano, Toscolano Maderno und Salò hat sich über Jahrzehnte ein hoher Lebensstandard etabliert, der italienische Lebensart mit internationalem Anspruch verbindet. Gepflegte Uferpromenaden, exzellente Restaurants, Yachthäfen, kleine Boutiquen, kulturelle Veranstaltungen – und zugleich ein Gefühl von Privatsphäre und Authentizität. Salò steht sinnbildlich für diese Eleganz: lebendig, stilvoll, weltoffen und doch zutiefst italienisch.

Luxus-Hotellerie als Katalysator für Wertentwicklung

Aktuell erlebt die Region einen strukturellen Qualitätssprung, der auch aus Investment-Sicht höchst relevant ist:

Neben dem bereits stark positionierten Falkensteiner Hotels & Residences engagieren sich nun auch weitere international renommierte Hotelgruppen in der Region. Sowohl die Hilton Group als auch Arosa beginnen, 5-Sterne-Häuser am Gardasee zu etablieren.

Solche Marken investieren nur dort, wo sie langfristiges Potenzial sehen: hohe Nachfrage, kaufkräftiges Publikum, internationale Sichtbarkeit. Erfahrungsgemäß wirkt diese Entwicklung wie ein starker Preistreiber – nicht nur für die Hotellerie selbst, sondern auch für hochwertige Wohnimmobilien, Serviced Apartments und Boutique-Konzepte in den besten Lagen der Westküste.

Perfekt angebunden – und dennoch eine eigene Welt

Trotz ihrer Ruhe ist die Region hervorragend vernetzt. Verona, Mailand und Venedig sind ideale Ziele für Kultur, Shopping oder Business und in kurzer Zeit erreichbar. Gleiches gilt für mehrere internationale Flughäfen, die – je nach Ausgangspunkt – in etwa 60 bis 90 Minuten erreicht werden. Damit verbindet der südwestliche Gardasee Rückzug und Erreichbarkeit auf seltene Weise. Der südwestliche Gardasee ist mehr als eine Urlaubsregion. Er ist ein Lebensraum mit Seele, ein Ort für Menschen, die Schönheit, Qualität und Ruhe schätzen – und zugleich ein zukunftsstarker Investmentstandort, der gerade durch den Einstieg internationaler 5-Sterne-Hotelgruppen zusätzlich an Dynamik gewinnt. Eine Region, in der Genuss, Lebensqualität und Wertstabilität in außergewöhnlicher Weise zusammenfinden.

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights der Immobilie:

- Freistehende Villa in unverbaubarer Aussichtslage
- Spektakuläres 180°-Panorama über den Gardasee
- Großer Panoramapool mit Infinity-Charakter
- Ganztägige Sonneneinstrahlung – Ost bis West
- Alleinlage mit maximaler Privatsphäre
- Attraktive Nähe zum exklusiven Salò (ca. 5–10 Minuten)

Objektbeschreibung

Ein Ort von seltener Schönheit :

In traumhafter Alleinlage hoch über dem Westufer des Gardasee präsentiert sich diese außergewöhnliche freistehende Villa als echtes Juwel – eingebettet in die sanften Hügel oberhalb von Salò, mit einem atemberaubenden Panoramablick über den gesamten See bis hin zu den venezianischen Voralpen und nach Verona. Das faszinierende Spiel von Licht und Landschaft macht dieses Anwesen zu einem unvergleichlichen Ort – einzigartig in seiner Ausstrahlung, seiner Lage und seiner architektonischen Wirkung.

Die Immobilie thront wie eine natürliche Aussichtsplattform über dem See und bietet aus nahezu allen Räumen sowie vom großzügigen Infinity-Pool ein spektakuläres Panorama – von der Morgensonne über dem Wasser bis zum goldenen Abendlicht, das die Berge in warme Farbtöne taucht. Diese Lichtstimmungen sind nicht nur beeindruckend, sondern ein tägliches Erlebnis und prägen das besondere Wohngefühl dieses Anwesens.

Die Alleinlage garantiert absolute Privatsphäre, Ruhe und Erholung – und dennoch ist das mondäne Städtchen Salò in wenigen Minuten erreichbar. Der elegante Ort mit seiner langen Uferpromenade, exklusiven Boutiquen, hervorragenden Restaurants und dem historischen Zentrum zählt zu den schönsten und beliebtesten Destinationen am Westufer des Gardasee. Die ideale Kombination aus Rückzug und Anbindung macht die Lage besonders attraktiv – auch als ganzjährig nutzbares Wohn- oder Feriendomizil.

Eleganz trifft Funktionalität – diskreter Luxus im Alltag
Ein oft verborgener, aber äußerst wertvoller Vorteil dieser Villa liegt in der charmant unterhalb verlaufenden, ruhigen Anfahrtsstraße. Ohne Durchgangsverkehr und dennoch mit intelligenter Anbindung ermöglicht sie eine außergewöhnliche Leichtigkeit des Ankommens – und das von zwei Seiten.

Ob die Ankunft nach einem Einkauf am See, das stilvolle Arrangieren von Lounge- und Poolmöbeln oder die Vorbereitung eines entspannten Abends mit Gästen: Alles lässt sich mühelos und nahezu unsichtbar organisieren, ohne die Ruhe und Ästhetik des Hauptbereichs zu beeinträchtigen.

Gäste erreichen die Villa auf angenehme Weise und können empfangen werden, ohne den privaten Rückzugsbereich zu stören – ein Detail, das insbesondere bei geselligen Anlässen oder exklusiven Zusammenkünften seinen vollen Reiz entfaltet.

Die Möglichkeit, zusätzliche Stellflächen dezent zu integrieren, unterstreicht den Anspruch an Komfort und Großzügigkeit.

Das bestehende Durchfahrtsrecht eines Nachbarn fügt sich dabei diskret und selbstverständlich in das Gesamtbild ein – kaum wahrnehmbar und ohne Einfluss auf die besondere Atmosphäre dieses Ortes.

Ein seltenes Zusammenspiel aus Privatsphäre, Funktionalität und mediterraner Leichtigkeit.

Hinweis: Der Energieausweis wird gemäß italienischem Recht spätestens zum Notartermin vorgelegt.

sonstige Angaben

Unvergleichliche Lage – historische Substanz – visionäres Potenzial
Diese freistehende Villa in absoluter Alleinlage zählt zu den seltenen Gelegenheiten am Gardasee, bei denen Aussicht, Sonnenlage und architektonische Substanz in einer derart außergewöhnlichen Weise zusammentreffen. Das Anwesen thront oberhalb von Salò und eröffnet einen weiten, nahezu unwiederbringlichen Blick über den südlichen Gardasee bis hin zu den venezianischen Voralpen und nach Verona. Hier entfaltet sich ein Panorama von einzigartiger Schönheit – verbunden mit dem Lichtspiel des Sees und der Naturkulisse, das seinesgleichen sucht.

Die Villa überzeugt nicht nur durch ihre privilegierte Lage, sondern auch durch ihre architektonische Substanz: Der großzügig dimensionierte Baukörper eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine zukunftsweisende, moderne Interpretation. Aktuell renovierungsbedürftig, bietet das Anwesen ein außerordentliches Entwicklungspotenzial für eine elegante, lichtdurchflutete Villa mit großzügigen Fensterflächen, Natursteinfassaden und hochwertigen Materialien in zeitgemäßer Designsprache. Das harmonische Zusammenspiel aus Bestandsarchitektur und modernen Elementen lässt sich mit relativ überschaubarem Aufwand realisieren – eine seltene Gelegenheit, eine solche Immobilie zu neuem Glanz zu führen.

Ein besonderes Highlight ist der große Panoramapool mit angrenzender Sonnenterrasse. Diese Anlage befindet sich in sehr gutem Zustand und stellt angesichts aktueller baurechtlicher Restriktionen ein kaum mehr realisierbares Privileg dar – insbesondere in Verbindung mit dieser Aussichtslage.

Auf Wunsch begleiten wir Sie bei der Entwicklung dieses Ausnahmeobjekts vollumfänglich und bieten Planung, Umbau und Renovierung gerne aus einer Hand an – mit lokalen Architekten, Bauleitern und Handwerkern, die unsere hohen Ansprüche an Qualität, Ästhetik und Zuverlässigkeit teilen.

Die Nähe zur charmanten Altstadt von Salò, mit ihrer langen Uferpromenade, exklusiven Boutiquen, Cafés und Restaurants, rundet das Angebot ab und macht dieses Anwesen zu einer einmaligen Gelegenheit für Liebhaber des authentischen italienischen Lebensgefühls, die eine seltene Perle mit Weitblick und Wertsteigerungspotenzial suchen.

Impressionen



