



VILLA
LIMONI
VERKAUFSBROSCHÜRE

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Lage: Garda (VR), Via dei Limoni

Anzahl der Villen: Zwei Einzelvillen
(A: 467,25 m², B: 488,07 m²)

Besonderheiten:

- Panorama auf den Gardasee
- Felsmassiv auf der Nordwestseite
- Eigener Seezugang

Ausstattung:

- Jede Villa mit eigener Terrasse, Balkon, Garten und Swimmingpool
- Große Garage mit Lift



Architektur und Bauweise

- Fundamente: Stahlbetonfundamente (C25/30) als durchgehende Plattenfundamente
- Außenhülle: 20/25 cm starke Stahlbetonwände (C30/37) mit EPS-Dämmung und mineralischer Endbeschichtung
- Dach: Betonierte Flachdach mit Wärmedämmung und Begrünung/Kieseindeckung

Innenausstattung

- Bodenbeläge: Hauptwohnräume: Wahl aus Dreischichtiger Eichenfußboden oder Bodenfliesen, jeweils bis zu 100,00 €/m²
- Badezimmer und Wirtschaftsräume: Bis zu 85,00 €/m²

Türen

- Eingangstür: Gepanzerte und schalldichte Haustür mit elektronischem Schließsystem
- Innentüren: Raumhoch, Edelholz, mit umweltfreundlichem Wasserlack behandelt



Luxury
LIVING
WITH LAKE VIEW



Fenster und Beschattung

- Fenster: Holz/Aluminium-Rahmen mit schallschützender Dreifachverglasung
- Beschattung: Elektrisch betriebene Außenjalousien (Raffstore)

Energiekonzept und Nachhaltigkeit

- Energieeffizienz: Entspricht den nationalen Vorschriften und übertrifft diese teilweise
- Regenwassernutzung: Sammlung und Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung

Sicherheit und Komfort

- Schallschutz: Hochwertiger Schallschutz in der Bauausführung
- Aufzug: Ausgestattet mit Handlauf, Notrufknopf und Spiegel

Technische Ausstattung

- Elektroinstallation: Hochwertige Materialien und Ausführung nach geltenden Vorschriften, inklusive Leerrohre für Glasfaserinternet
- Heizung und Klimatisierung: Wärmepumpe, unabhängige Steuerung für die Schwimmbadtechnik



HAUS A

KAUFPREIS:

3.760.000,00 €
+ 10% MWST.



VILLA
LIMONI

HAUS A - UNTERGESCHOSS - NETTO

Garage: 123,00 m²

Keller: 18,00 m²

Abstellraum: 2,00 m²

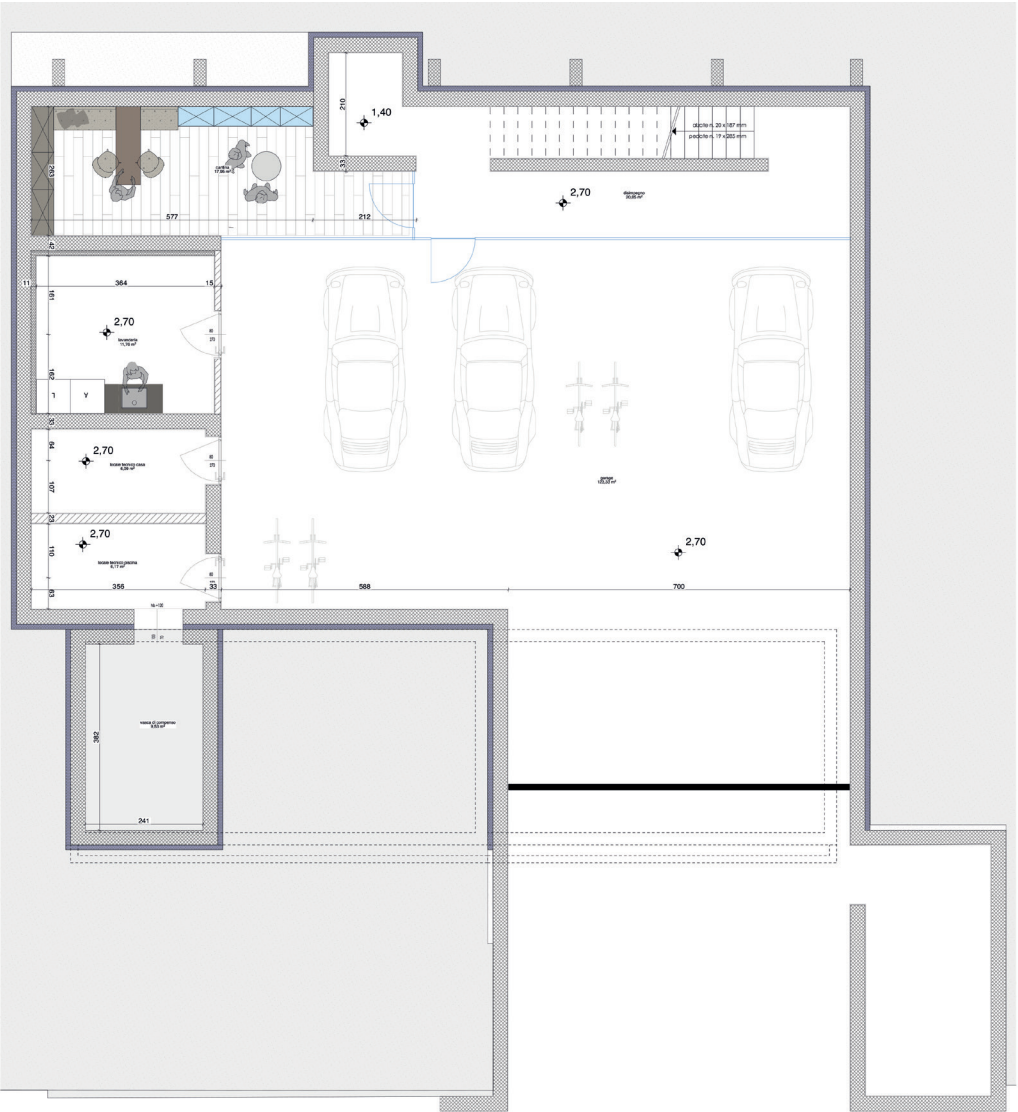
Waschraum: 12,00 m²

Gang: 20,00 m²

Technikraum: 6,00 m²

Technikraum Pool: 6,00 m²

Vorraum Garage: 58,00 m²

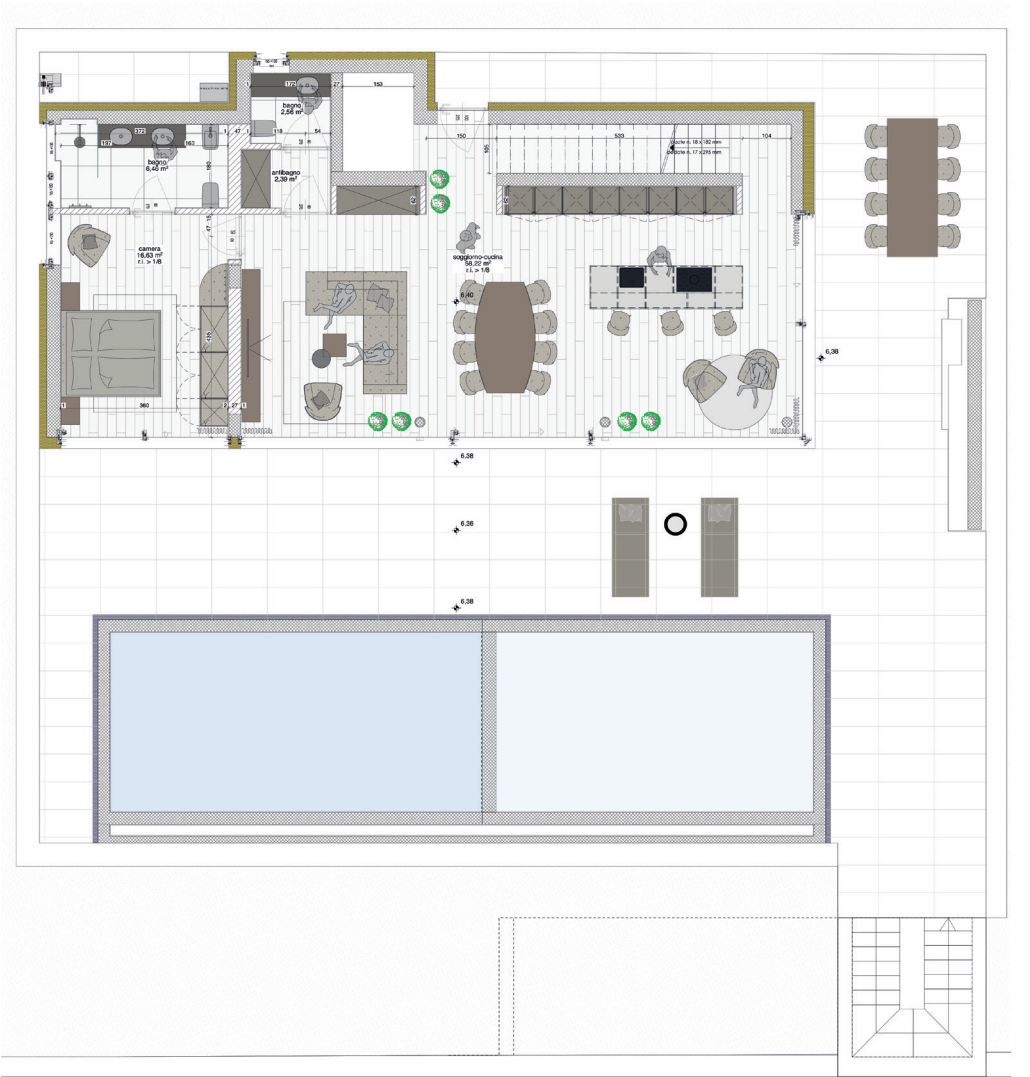


HAUS A - ERSTER STOCK - NETTO

Wohnzimmer mit Küche: 58,00 m²
Schlafzimmer: 16,00 m²
Bad 1: 7,00 m²

Bad 2: 3,00 m²
Vorraum.: 3,00 m²
Pool: 60,00 m²

Garten: 575,00 m²
Terrasse: 155,00 m²

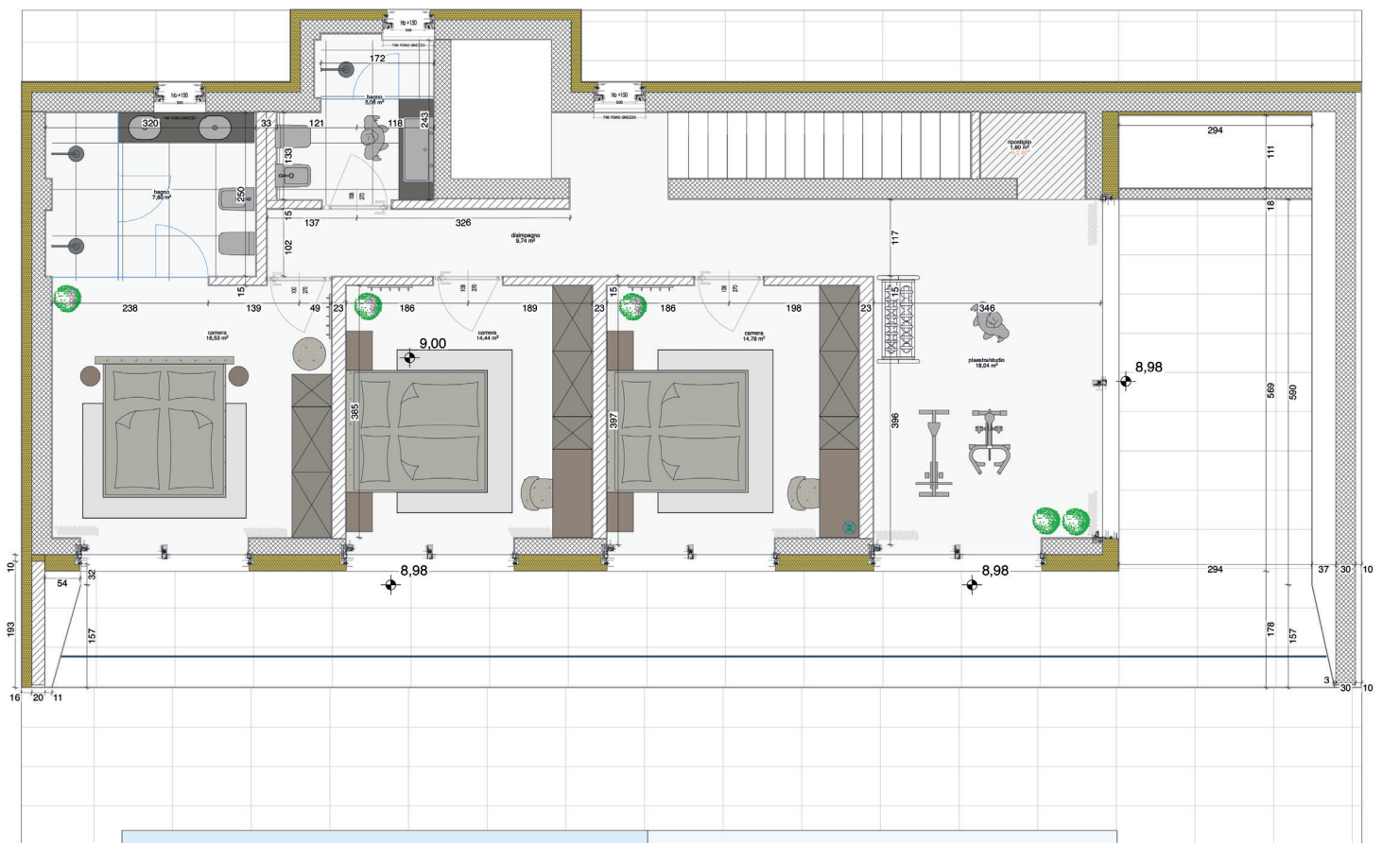


HAUS A - ZWEITER STOCK - NETTO

Fitnessraum: 18,00 m²
Schlafzimmer 1: 17,00 m²
Schlafzimmer 2: 14,00 m²

Schlafzimmer 3: 14,00 m²
Bad 1: 8,00 m²
Bad 2: 6,00 m²

Veranda: 20,00 m²
Loggia: 40,00 m²



HAUS B

KAUFPREIS:

3.680.000,00 €
+ 10% MWST.



VILLA
LIMONI

HAUS B - UNTERGESCHOSS - NETTO

Garage: 88,00 m²

Keller: 8,00 m²

Waschküche: 6,00 m²

Gang: **18,00 m²**

Technikraum Pool: 8,00 m²

Technikraum: 6,00 m²

Abstellraum: 2,00 m²

Überlaufwanne: 8,00 m²



HAUS B - ERSTER STOCK - NETTO

Wohnzimmer mit Küche: 58,00 m²

Schlafzimmer: **16,00 m²**

Bad 1: 7,00 m²

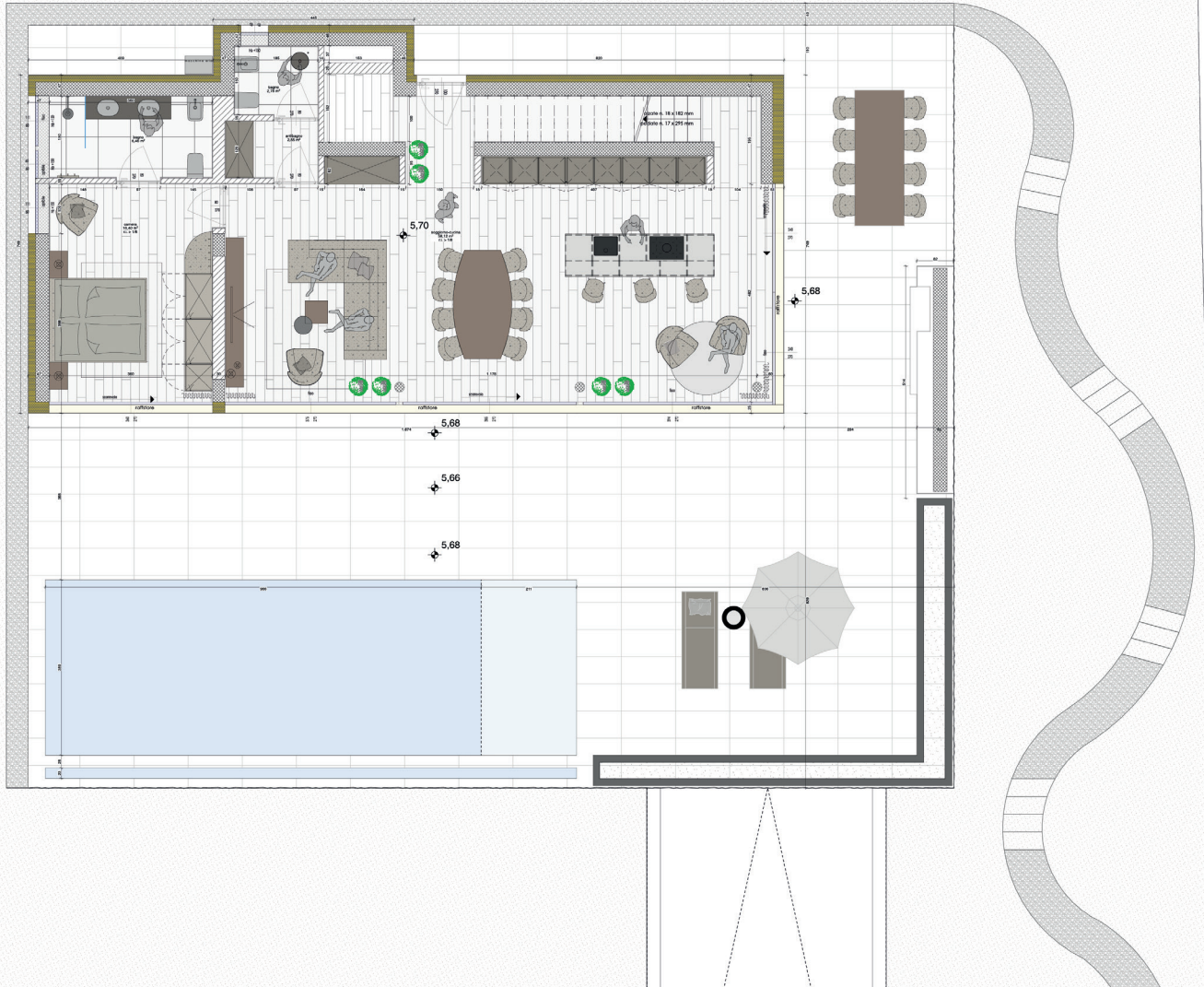
Bad 2: 3,00 m²

Vorraum: 3,00 m²

Pool: 50,00 m²

Garten: 810,00 m²

Terrasse: 155,00 m²



HAUS B - ZWEITER STOCK - NETTO

Fitnessraum: 18,00 m²

Schlafzimmer 1: 17,00 m²

Schlafzimmer 2: 14,00 m²

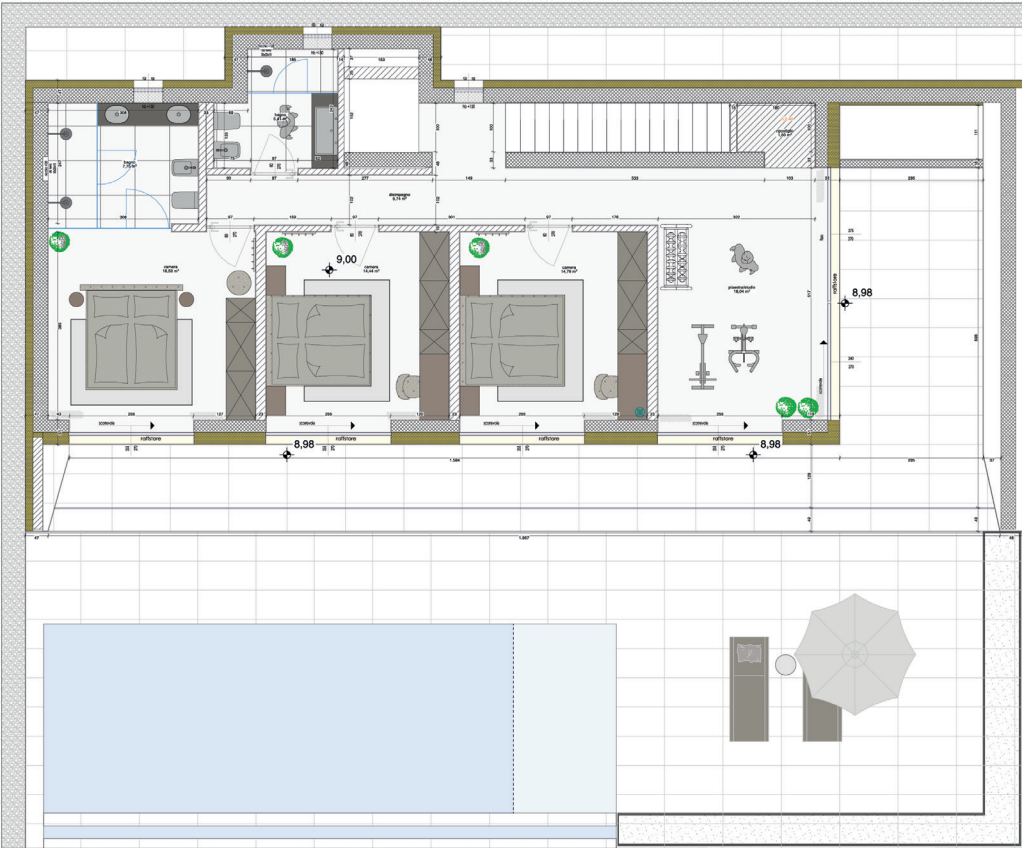
Schlafzimmer 3: 14,00 m²

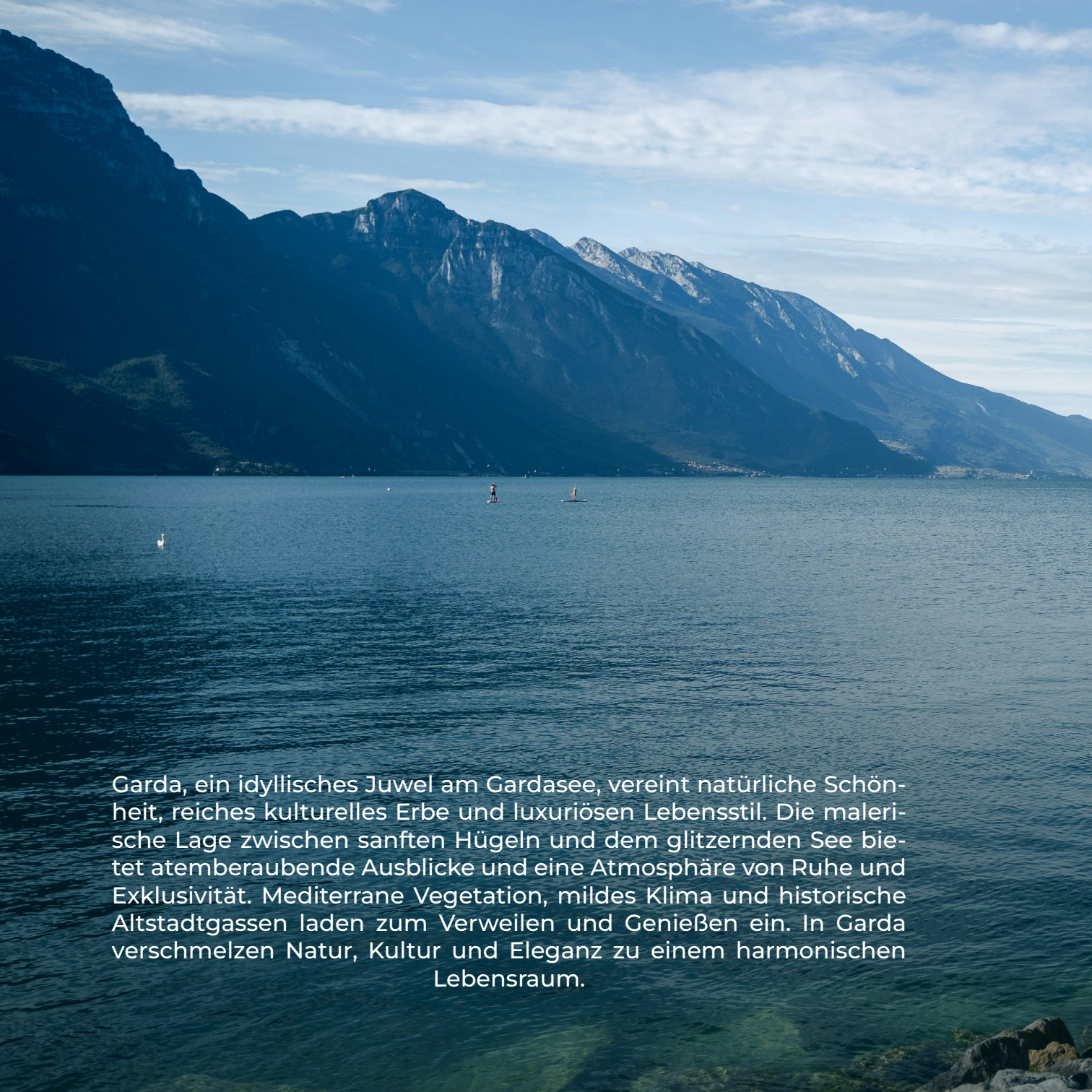
Bad 1: 8,00 m²

Bad 2: 6,00 m²

Veranda: 20,00 m²

Loggia: 40,00 m²

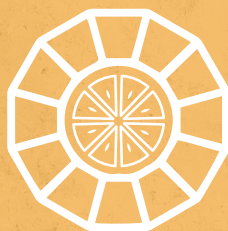




Garda, ein idyllisches Juwel am Gardasee, vereint natürliche Schönheit, reiches kulturelles Erbe und luxuriösen Lebensstil. Die malerische Lage zwischen sanften Hügeln und dem glitzernden See bietet atemberaubende Ausblicke und eine Atmosphäre von Ruhe und Exklusivität. Mediterrane Vegetation, mildes Klima und historische Altstadtgassen laden zum Verweilen und Genießen ein. In Garda verschmelzen Natur, Kultur und Eleganz zu einem harmonischen Lebensraum.

GARDASEE





VILLA LIMONI

Bau und Planung
Eurobeton 2000 GmbH & Home 2BE GmbH

Kontakt: Tobias Pföstl
sales@home-2be.com
+39 346 738 2344