



REALEMOTION

*Hannes Niederkofler*

## Residence Ponente - Wohnung 09



# Daten im Überblick

## Kategorie

Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Objektart	Neubau
Objekttyp	Wohnung

## Flächen

Handelsfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Garagenfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>

## Technische-Angaben

Heizungsart	Etagenheizung, Wärmepumpe
-------------	------------------------------

## Zustand

Baujahr	2027
Zustand	Neu / Im Bau
Energieausweis	Bedarfsausweis (APE)
Energieeffizienzklasse	Legge 90/2013, A4

## Preise

Kaufpreis	1.150.000,00 €
-----------	----------------



## Beschreibung

In Costermano sul Garda entsteht diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung in attraktiver Lage mit herrlicher Seesicht. Das Objekt befindet sich aktuell im Bau und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Regionen am Gardasee zu erwerben.

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und öffnet sich zur Terrasse sowie in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende und das Genießen des Blicks auf den See. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Zwei Badezimmer unterstreichen den gehobenen Anspruch und sorgen für Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der Swimmingpool, der das Wohngefühl auf ein neues Niveau hebt und an warmen Tagen für Erholung direkt vor der Tür sorgt. Die Immobilie ist teilweise unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Diese Neubauwohnung vereint zeitgemäße Architektur, Privatsphäre und eine Lage mit Seeblick – perfekt als stilvoller Hauptwohnsitz, Ferienimmobilie oder wertstabile Kapitalanlage am Gardasee.

## Lage

Die exklusive Neubauwohnung befindet sich in der malerischen Gemeinde Costermano sul Garda, eingebettet in die atemberaubende Landschaft der Region Venetien. Diese begehrte Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum Gardasee aus, der in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Umgebung besticht durch eine harmonische Mischung aus natürlicher Schönheit und kulturellem Reichtum, die den Bewohnern ein einzigartiges Lebensgefühl vermittelt.

Ihre neue Wohnadresse profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur. Die Autobahn, die sich in einer Entfernung von nur etwa 4,6 Kilometern befindet, gewährleistet eine bequeme Verbindung zu den benachbarten Städten und Metropolen. Somit sind Ausflüge in die malerische Landschaft und städtische Erledigungen gleichermaßen leicht zu gestalten.

Familien mit Kindern schätzen besonders die gute Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen. Ein Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von rund 2,4 Kilometern, während die Grundschule lediglich etwa 1,3 Kilometer entfernt liegt. Diese kurzen Distanzen sorgen für einen stressfreien Alltag und bieten eine solide Grundlage für die kindliche Entwicklung.

Costermano sul Garda vereint auf harmonische Weise traditionelles italienisches Flair mit dem Komfort modernen Wohnens. Die zentrale Lage und die hervorragende Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für all jene, die das Leben in einer der schönsten Regionen Italiens genießen möchten.

## Ausstattung

Jede der 12 Wohnungen verfügt über Garage und Autoabstellplatz, autonome Bodenheizung, Photovoltaikanlage, Technikraum und eine automatische Bewässerungsanlage. Die verwendeten Materialien sind alle von hoher Qualität, Bodenbeläge innen und außen aus Porzellan, Fenster aus Holz/Aluminium.

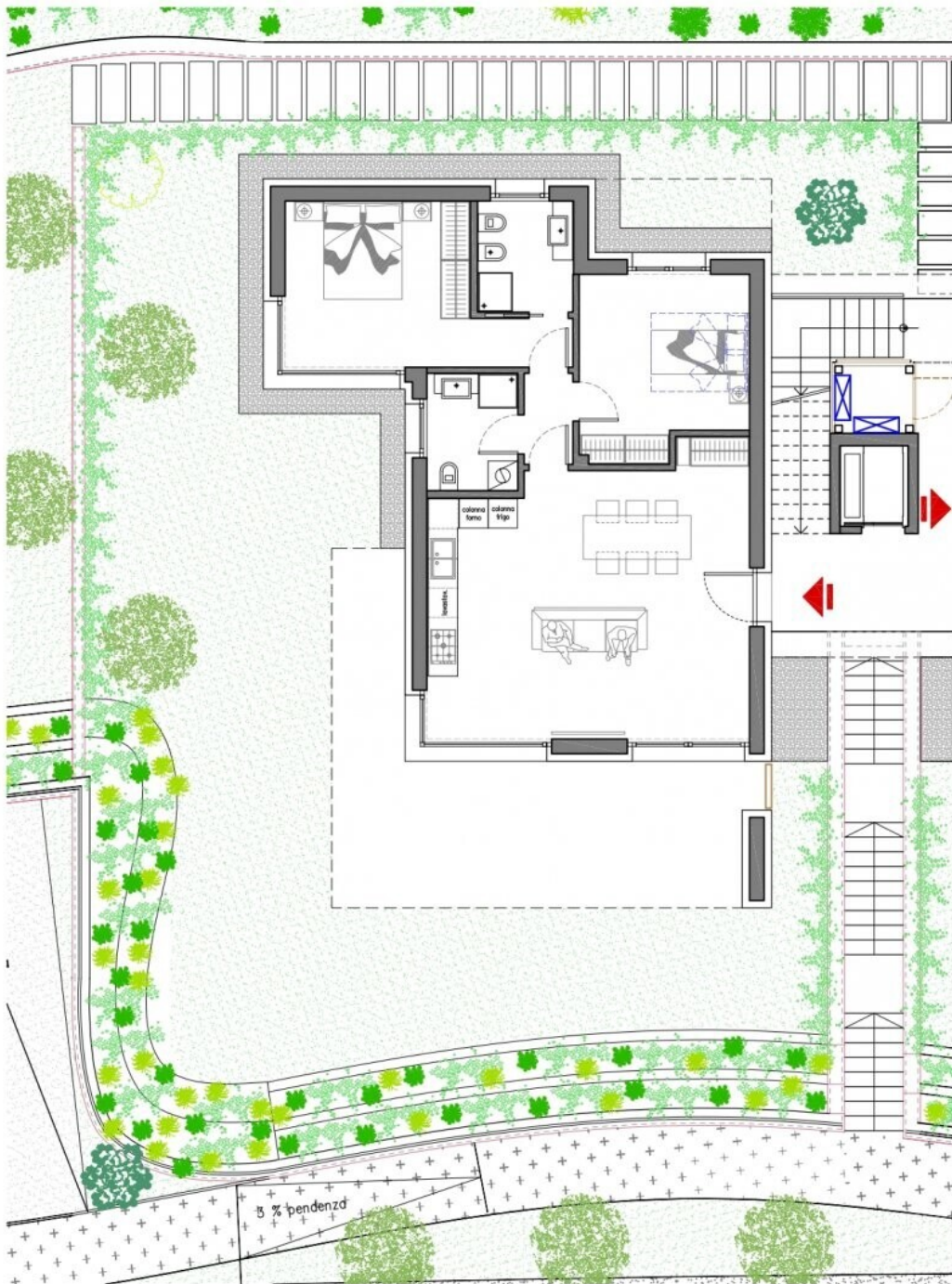
Alle Wohnungen haben außerdem Verbindung zu den technologischen Netzwerken, Wasser, Kanalisation, Strom, Internet und TV. Es sind überdies Photovoltaik-Module vorhanden zur Erzeugung von Elektrizität, um den Verbrauch der vorhandenen technologischen Anlagen zu integrieren.

# Bilder

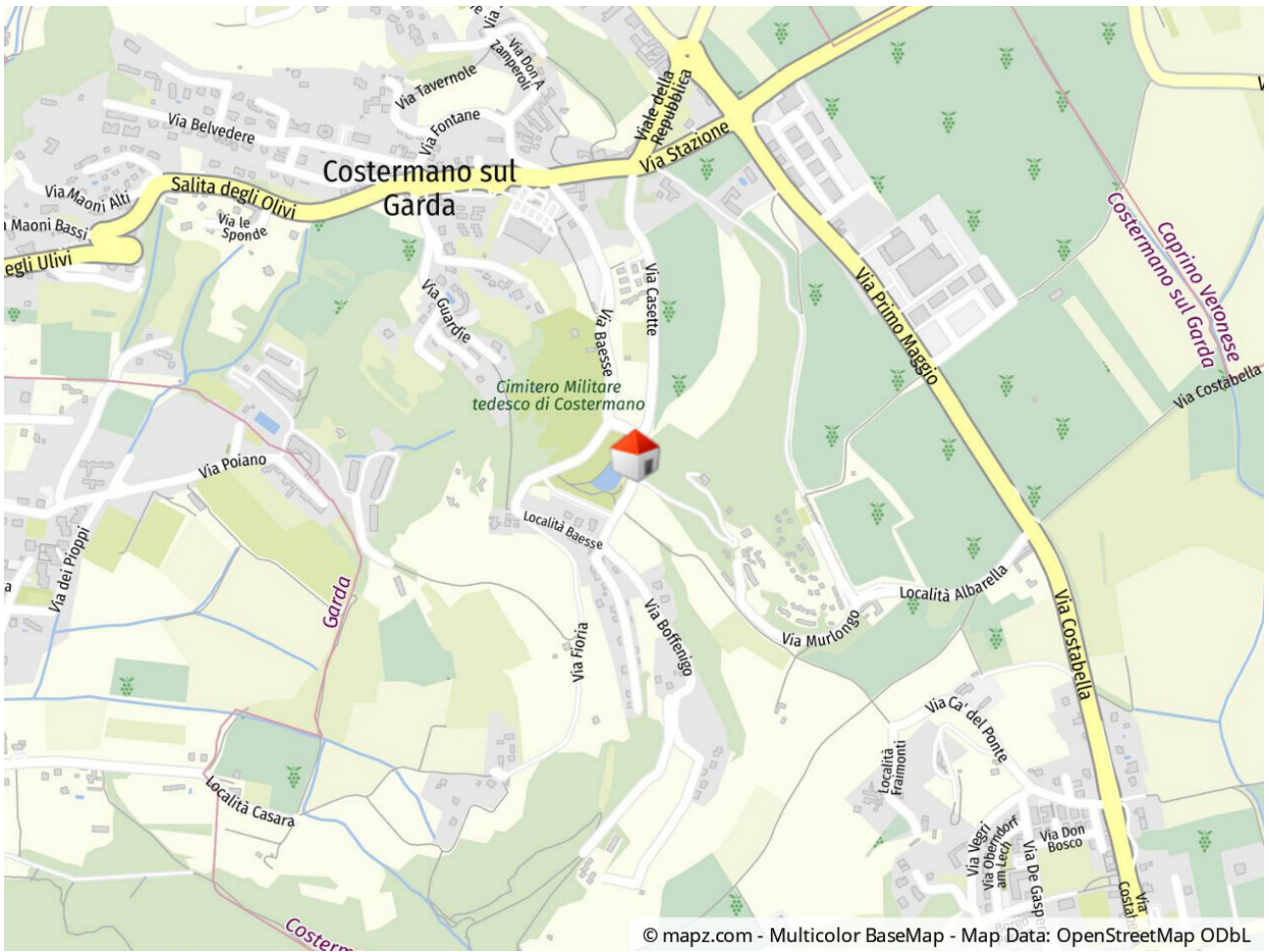




# Grundrisse



# Lageplan





**REALEMOTION**

*Hannes Niederkofler*

Hannes Niederkofler

Via Am Eidenbachl 68  
39030 Valle Aurina/Ahrntal

Mobil: +39 3887229286

E-Mail: [info@realemotion.it](mailto:info@realemotion.it)

### Rechtshinweis

Wir können die Richtigkeit der Daten nicht garantieren. Dieses Dokument ist streng vertraulich und darf ohne unsere ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht weitergegeben werden. Alle Verhandlungen müssen ausschließlich über unser Büro erfolgen. Bei Verstößen gegen diese Regeln behalten wir uns das Recht vor, ohne Ausnahme eine Entschädigung in Höhe der Provision zu verlangen.