

  
PREMIUM HOMES  
LAKE GARDA



**MODERNE ATTIKA-WOHNUNG MIT GROSSER  
DACHTERRASSE IN UNMITTELBARER SEENÄHE**

ART	Wohnung	HANDELSFLÄCHE	150 m <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER	15	KAUFPREIS	575.000 EUR

**FABIAN PERNTHALER**

f.pernthaler@premium-homes.it  
+39 347 4734794 | DE, IT, EN

[www.premium-homes.it](http://www.premium-homes.it)  
[@premiumhomes.lakegarda](mailto:@premiumhomes.lakegarda)

# ÜBERSICHT

## PH160 - Desenzano del Garda

ECKDATEN	Seite4
BESCHREIBUNG	Seite5
EINDRÜCKE	Seite7
LAGEBESCHREIBUNG	Seite11
GRUNDRISSSE	Seite11
FLÄCHENBERECHNUNG IM ÜBERBLICK	Seite12
ANSPRECHPARTNER	Seite13



# Eckdaten

## PH160 - Desenzano del Garda

OBJEKTYP	Wohnung	PKW STELLFLÄCHEN	Doppelgarage
ANZAHL ZIMMER	15	KAUFPREIS GARAGE	Inkludiert
ANZAHL SCHLAFZIMMER	2	ETAGE	2. Etage
ANZAHL BADEZIMMER	2	HEIZUNGSART	Fußbodenheizung
BRUTTOFLÄCHE	90 m <sup>2</sup>	KLIMATISIERUNG	moderne Splitgeräte
HANDELSFLÄCHE	150 m <sup>2</sup>	ENERGIETRÄGER	Wärmepumpe
KAUFPREIS IMMOBILIE	575.000 EUR	ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	Legge 90/2013, A
FAHRSTUHL	ja	ENERGIELEISTUNGSDINDEX	72,82 kWh/m <sup>2</sup> a

# BESCHREIBUNG

## PH160 - Desenzano del Garda

Erleben Sie hochwertiges Wohnen in dieser modernen Attika-Wohnung in einer ansprechenden und kürzlich erbauten Residenz in unmittelbarer Seenähe von Rivoltella.

Diese neuwertige Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und besticht durch Ihre großzügigen Außenflächen, den riesigen Pool und der hervorragenden Lage.

Die Wohnung verfügt über ein großzügliches Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Loggia, ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem eigenen Bad en Suite ausgestattet, während ein zweites Schlafzimmer und ein weiteres Bad zusätzlichen Komfort bieten. Ein weiterer Balkon mit anliegenden Abstellraum und ein Atrium, von dem aus eine Treppe zur großzügigen Dachterrasse führt, vervollständigen das Raumangebot. Auf der Dachterrasse genießen Sie einen teilweisen Seeblick und die umliegende Naturlandschaft, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Whirlpool auf der Dachterrasse anzubringen.

Die Wohnung wurde in der Energieklasse A3 realisiert und ist mit modernsten Technologien ausgestattet. Dazu gehören Fußbodenheizung, Klimatisierung in allen Wohn- und Schlafbereichen, eine Photovoltaikanlage und automatische Wohnraumlüftung. Elektrische Rollläden und ein Aufzug sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Zur Wohnung gehört eine große Garage mit Platz für zwei Autos und zusätzlicher Staufläche, welche im Kaufpreis inkludiert ist. Dies bietet nicht nur Sicherheit für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Alle wichtigen Dienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Strand ist fußläufig in nur 10 Minuten erreichbar, und der See ist nur 200 Meter Luftlinie entfernt.

Die 10 % Mehrwertsteuer als Zweitwohnsitz auf den Kaufpreis entfallen bei dieser Wohnung, da es sich um einen Privatverkauf handelt und nicht um einen Erwerb direkt vom Bauträger.

Diese Attika-Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die modernen Komfort, großzügige Außenflächen und eine erstklassige Lage zu schätzen wissen. Ob als Hauptwohnsitz oder als Ferienwohnung - diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Wohnung!

## AUSSTATTUNG

- Die Einbauküche ist im Kaufpreis nicht inkludiert und kann für 20.000EUR abgelöst werden. Die Küche wurde hochwertig in Granitplatte, Herd mit Abzug, Kühl/Gefrierkombi, Backofen mit integriertem Dampfgarer, realisiert.
- Fußbodenheizung, Klimatisierung in allen Wohn- und Schlafbereichen, Photovoltaikanlage, automatische Wohnraumlüftung und mit Vorrichtungen für eine Alarmanlage und für Smart Home, sowie elektrische Rolläden.
- Aufzug.
- Videosprechanlage.
- 25m langer Pool mit Terrasse und gepflegter Gartenanlage.
- Glasfaser Anschluss.

# EINDRÜCKE



# EINDRÜCKE



# EINDRÜCKE



# EINDRÜCKE



# LAGEBESCHREIBUNG

## PH160 - Desenzano del Garda

Diese traumhafte Attika Wohnung befindet sich in Rivoltella, einem charmanten Ortsteil von Desenzano del Garda, nur wenige Schritte vom Ufer des Gardasees entfernt. Die Lage vereint auf ideale Weise Ruhe, Naturnähe und erstklassige Anbindung an zwei der beliebtesten Orte am südlichen Gardasee: Desenzano und Sirmione.

Rivoltella besticht durch seine entspannte Atmosphäre, die Nähe zum Wasser und eine gute Infrastruktur mit Restaurants, Cafés, kleinen Läden und Wochenmarkt. Der hübsche kleine Hafen, die Seepromenade sowie die Nähe zu gepflegten Stränden machen den Ort besonders attraktiv für Feriengäste und Liebhaber des "dolce vita".

Nur wenige Minuten westlich liegt Desenzano del Garda - das lebendige Herz des südlichen Gardasees. Hier erwartet dich ein ganzjährig belebter Ort mit eleganten Boutiquen, einer einladenden Altstadt, Yachthafen, zahlreichen Bars, Restaurants und direktem Bahnanschluss nach Mailand und Verona. Desenzano ist eine perfekte Mischung aus italienischer Lebensfreude, Kultur und moderner Infrastruktur.

Östlich von Rivoltella befindet sich die berühmte Halbinsel Sirmione, die zu den bekanntesten Reisezielen am Gardasee gehört. Die Altstadt von Sirmione mit ihrer historischen Scaligerburg, den römischen Grotten des Catull und den charmanten Gassen zieht Besucher aus aller Welt an. Neben kulturellen Highlights bietet Sirmione auch erstklassige Thermen, feine Gastronomie und eine zauberhafte Atmosphäre direkt am Wasser.

Dank der zentralen Lage ist Rivoltella der ideale Ausgangspunkt, um sowohl das lebhafte Desenzano als auch das elegante Sirmione schnell und bequem zu erreichen - und gleichzeitig die Ruhe einer gepflegten Wohnlage am See zu genießen. Diese Immobilie ist daher nicht nur eine erstklassige Wahl für die Eigennutzung, sondern auch eine hervorragende Investition im Premiumsegment des Gardasees.

DIST. AUTOBAHN (KM) 4 km

DIST. ZENTRUM (KM) 1,2 km

DIST. FLUGHAFEN (KM) 30 km

# FLÄCHENBERECHNUNG IM ÜBERBLICK

## PH160 - Desenzano del Garda

Die Handelsfläche, auch Verkaufsfläche genannt (im italienischen "Superficie commerciale") ist eine standardisierte Berechnungsmethode für den Verkauf von Immobilien in Italien, die über die reine Wohnfläche hinausgeht und in großteils der Immobilienportalen, Werbungen und Exposés Anwendung findet.

### INNENRÄUME

- Vollständige Berechnung der Wohnfläche inkl. Innen- und Außenwände
- Gemeinsame Trennwände werden zur Hälfte eingerechnet

Nebenflächen werden anteilig mit reduzierten Prozentsätzen berechnet:

- Keller: ca. 20–35 %
- Balkone/Terrassen: ca. 25–50%
- Gärten: ca. 10–15 %
- Garagen: ca. 50 %, nicht überdachte Stellplätze ca. 20%
- Gemeinsame Trennwände werden zur Hälfte eingerechnet

### BRUTTOFLÄCHE (SUPERFICIE LORDA)

Die Bruttofläche ist die Gesamtfläche aller Innenräume einer Immobilie, sowohl der bewohnbaren als auch der nicht bewohnbaren Flächen. Die nicht bewohnbaren Flächen, wie Kellergeschosse werden meistens nur zu einem Anteil, wie etwa einem Drittel einberechnet. Die Bruttofläche umfasst die Innenwände und Außenwände, schließt jedoch sekundäre Außenflächen wie Balkone, Terrassen und Gärten aus.

Detaillierte Informationen zur Berechnung der Verkaufsfläche finden Sie in einem unserer Blogartikel auf [www.premium-homes.it](http://www.premium-homes.it). Zusätzlich bietet unser Glossar umfassende Erklärungen zur Verkaufs- und Bruttofläche in Italien.

# ANSPRECHPARTNER

PH160 - Desenzano del Garda

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner und eingetragenen Immobilienmakler Fabian Pernthaler.



## FABIAN PERNTHALER

[f.pernthaler@premium-homes.it](mailto:f.pernthaler@premium-homes.it)  
+39 347 4734794  
Sprachen | DE IT EN

Mit über sechs Jahren Erfahrung als Immobilienmakler und einem Bachelorabschluss in Facility Management & Immobilienwirtschaft bringe ich fundiertes Fachwissen und Leidenschaft für alles mit, was mit Immobilien und Menschen zu tun hat. Darüber hinaus habe ich durch meine frühere Arbeit in einem Architekturbüro wertvolle Einblicke in planerische und bauliche Aspekte gewonnen – entscheidende Details, die oft den Unterschied ausmachen.

Ich freue mich darauf, über Ihr Vorhaben zu sprechen.