



## Exklusives Wohnen mit Seeblick und Golfplatz-Zugang oberhalb Garda

### Wichtiges im Überblick:

Objekt-ID	7098
Land:	Italien
Ort:	Marciaga di Costermano (VR)
Kaufpreis:	865.000,00 EUR
Energieklasse:	In Bearbeitung

### Weitere Daten:

GARDA ..... Wo der Gardasee am schönsten ist.....

Lage:

Eingebettet in eine malerische Bucht am Ostufer des Gardasees, nur 32 km von Verona entfernt, erwartet Sie die bezaubernde Stadt Garda - ein Ort, der italienische Lebensfreude, natürliche Schönheit und historischen Charme auf einzigartige Weise vereint.

Auch die umliegenden Orte San Vigilio und Punta Corno bezaubern mit unberührter

Natur, versteckten Badebuchten und atemberaubenden Ausblicken. Ob entspannte

Stunden am See, Wassersport, Wandern oder kulturelle Entdeckungsreisen - Garda bietet die perfekte Balance aus Ruhe, Aktivität und Genuss.

Garda - Ihr Urlaub am Gardasee beginnt hier.

Objekt:

Einmalige Wohnimmobilien mit umfassendem Seeblick Ihr Rückzugsort am Gardasee.

Mit großer Freude präsentieren wir Ihnen ein außergewöhnliches Neubauprojekt in exklusiver Lage:

„Cà i Nocenti - Garda Hills Residence“, ein einzigartiges Refugium unterhalb des renommierten Golfplatzes Cà degli Ulivi, mit unverbaubarem Traumblick auf den Gardasee.

Mitten im Naturpark entsteht hier aus einem historischen, denkmalgeschützten Rustico eine exklusive Wohnimmobilie in CasaClima- A-Bauweise - nachhaltig, hochwertig und architektonisch anspruchsvoll. Das charmante Gebäude wird in seiner ursprünglichen Architektur mit traditionellen Stilelementen liebevoll revitalisiert und fügt sich harmonisch in die umliegende Landschaft ein - ein Ort mit Charakter, Geschichte und Perspektive.

Ergänzt wird das Ensemble durch stilvolle Green Lodges, die sich nahtlos in die Natur einfügen.

Ein besonderes Highlight: Direkter Zugang zum Golfplatz - sportliche Entspannung liegt hier direkt vor Ihrer Haustür.

Und der freie Blick über den Gardasee unterstreicht das, was für Immobilien dieser Klasse zählt: Lage. Lage. Lage.

Gut zu wissen:

Alle wichtigen Infos rund um das Immobilienprojekt finden Sie hier auf einen Blick!

Projektstatus & Bauzeit:

Der Baubeginn ist mit Herbst 2025 vorgesehen.

Geplante Fertigstellung: Ende 2026.

Lage & Anbindung:

Exklusive Lage im Naturschutzgebiet

Fußläufig zum See (1,2 km) & direkt am Golfplatz

Nähe zu Garda (Ortszentrum, Gastronomie, Yachthafen)

Gute Anbindung an Verona, Autobahn & Flughafen

Ausstattung & Wohnqualität:



20m Infintyypool  
 2 Schlafzimmer + 2 Bäder  
 Private Doppelgaragen und Besucherparkplatz  
 Hochwertige & nachhaltige Bauweise (Klimahauszertifikat)  
 Outdoorbestuhlung und Beschattung in einheitlichem Design inklusive  
 Unverbaubarer Blick auf dem Gardasee  
 Zentral inmitten des Naturschutzgebietes

Nutzungs- & Investitionsmöglichkeiten:  
 Attraktive Vermietbarkeit (z.

**Weitere Daten:**

Baujahr:	2025
Provision in %:	4%
Verfügbar ab:	2026
Bruttofläche ca.: surface: superfice comm.le:	107 m <sup>2</sup> -280m <sup>2</sup>
Bäder: bathrooms: bagni:	2
Schlafzimmer: bedrooms: camere da letto:	2
Klimamaanlage: aircondition: aria condizionata:	ja
Fußbodenheizung: underfloor heating: riscaldamento a pavimento:	ja
Garage: garage: box auto:	2
Garten ca.: garden: giardino:	je Lage
Terrasse: terrace: terrazza:	ja
Seeblick: lake view: vista lago:	ja
Panoramablick: panorama view: vista panoramica:	ja
Pool: swimming pool: piscina:	Infinity 20m



#### Provision

Beim Zustandekommen eines gegengezeichneten Kaufangebots, Kaufvorvertrages oder Kaufvertrags für eine der obenstehenden Immobilien bezahlt der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 4%% ggf. zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer des effektiven Kaufpreises an die Fa. INRES, Bruno Friedl Real Estate. Diese Provision ist am Tage der Unterschrift auf dem Kaufvertrag, Kaufvorvertrag oder eines gegengezeichneten Kaufangebots (je nach dem, was zuerst erfolgt) fällig und zu bezahlen. Die Verpflichtung der Zahlung dieser Provision gilt auch, wenn ein Dritter durch die Unterzeichnende Kenntnis von den Angeboten bekommt und dadurch ein Vertrag zustande kommt. Wir sind berechtigt, auch für die andere Seite provisionspflichtig tätig zu sein.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Registergebühren, Steuern, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Gerichtsstand ist Rosenheim OBB.

Diese Vereinbarung ist zeitlich nicht begrenzt.

#### Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Bruno Friedl Immobilien - INRES International, Herr Bruno Friedl, Spinnereiinsel 3C, 83059 Kolbermoor, Tel: 08031/941287, Fax: 08031/941588, E-Mail: [info@inres-realestate.com](mailto:info@inres-realestate.com)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.



#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

#### Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



**Muster-Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Bruno Friedl Immobilien - INRES International

Herr Bruno Friedl

Spinnereiinsel 3C

83059 Kolbermoor

Tel: 08031/941287

Fax: 08031/941588

E-Mail: [info@inres-realestate.com](mailto:info@inres-realestate.com)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) \_\_\_\_\_ den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*) \_\_\_\_\_

Bestellt/erhalten am (\*) \_\_\_\_\_

Name des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(\*) Unzutreffendes streichen.

















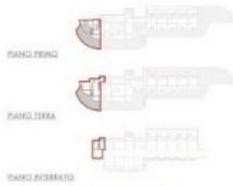












**APT 01**

PIANO TERRA - PIANO PRIMO

INGRESSO	13,12
SOGGIORNO / CUCINA	40,11
CUCINA	27,22
WC	7,66
DISIMPEGNO	5,28
ESPSTIGLIO	2,82
DISIMPEGNO	1,88
VARO TECNICO	14,07
CAVETTO	5,08
CAMERA	15,49
CAMERA	12,42
DISIMPEGNO	6,51
WC	4,37
WC	3,83
<b>SUPERFICIE</b>	<b>160,08 m<sup>2</sup></b>
<b>GIARDINO</b>	<b>135,42 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRAZZA</b>	<b>58,35 m<sup>2</sup></b>
<b>GARAGE</b>	<b>35,45 m<sup>2</sup></b>
CANTINA	18,96
CANTINA	15,19
DISIMPEGNO	5,85
VARO TECNICO	4,83
<b>INTERRATO</b>	<b>44,83 m<sup>2</sup></b>
<b>SUP.COMMERCIALE</b>	<b>255,81 m<sup>2</sup></b>

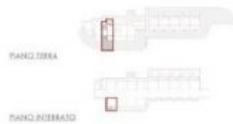


[www.inres-realestate.com](http://www.inres-realestate.com)



[www.inres-realestate.com](http://www.inres-realestate.com)





### APT 02

PIANO TERRA

SOGGIORNO / CUCINA	30,97
CAMERA	16,00
WC	4,28
ANTIBAGNO	3,24
DISPENSINO	2,40
<b>SUPERFICIE</b>	<b>59,17 m<sup>2</sup></b>
GIARDINO	71,29
CORTE INTERNA	12,91
<b>GIARDINO - CORTE</b>	<b>84,67 m<sup>2</sup></b>
<b>GARAGE</b>	<b>39,00 m<sup>2</sup></b>
CANTINA	7,40
PIANO TECNICO	4,33
<b>INTERRATO</b>	<b>11,75 m<sup>2</sup></b>



SUP.COMMERCIALE

107,80

[www.inres-realestate.com](http://www.inres-realestate.com)

