

Cavaion Veronese

## Exklusives Neubauprojekt – Zwei Premiumvillen in privilegierter Lage mit traumhaftem Ausblick

????????? ??????????: IT254922008



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

????? ??????: 2.470.000 EUR • ??????????: ca. 283 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 1.600 m<sup>2</sup>

??????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

?? ??? ??????

|                     |             |                      |                     |
|---------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????  | IT254922008 | ????? ???????        | 2.470.000 EUR       |
| ???????????         | ca. 283 m²  | ?????                | ???????????         |
| ?????????           | 4           |                      | ???????????????     |
| ???????????         | 3           | ???????????          | Provisionspflichtig |
| ???????????         | 4           | ?????????? ???????   | ca. 401 m²          |
| ????? ????????????? | 2025        | ???????????????????? | ca. 283 m²          |
| ????? ????????????? | 2 x ??????  | ?????                | ????????, ??????    |

???????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## ????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                           |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>??????????           | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>??????????             | 15.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 25.04.2035                              | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | A+            |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? |                                           |               |

??????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

?? ????????



???????? ??????????: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

?? ?????????



???????? ???????? : IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

?? ????????



??????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

?? ????????



???????? ?????: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

?? ???????



???????? ??????????: IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

?? ?????????



??????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## ??? ?????? ?????????

In außergewöhnlicher Panoramalage über dem Gardasee – eingebettet in die sanften Weinberge und grünen Hügel oberhalb von Bardolino – thront dieses exklusive Neubauprojekt, das den Bau von zwei stilvollen Premium-Villen vorsieht. Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Villenzonen der Region, fernab vom touristischen Trubel und dennoch nur wenige Fahrminuten vom Seeufer entfernt. Hier verschmelzen Privatsphäre, Natur und architektonische Raffinesse zu einem harmonischen Gesamtkonzept – geschaffen für all jene, die das Besondere suchen. Die beiden Villen eröffnen einen spektakulären Panoramablick über den Gardasee, die umliegenden Weinberge und die malerische Hügellandschaft – ein visueller Genuss, der sich zu jeder Tageszeit von seiner schönsten Seite zeigt. Dank ihrer durchdachten Positionierung und der sorgfältigen architektonischen Planung genießen die zukünftigen Eigentümer absolute Privatsphäre inmitten einer einzigartigen Naturlandschaft. Trotz der ruhigen und exklusiven Lage ist die Anbindung hervorragend: Hochwertige Restaurants, charmante Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Autobahnausfahrt „Affi – Lago di Garda Sud“ liegt nur eine kurze Fahrt entfernt, und die historische Stadt Verona mit ihrem internationalen Flughafen ist in weniger als 30 Minuten bequem zu erreichen. Für dieses exklusive Neubauprojekt liegt bereits eine Baugenehmigung der Gemeinde vor und die Umsetzung erfolgt durch einen renommierten und erfahrenen Bauträger, der sich seit Jahren durch hohe Bauqualität, Verlässlichkeit und architektonisches Feingefühl auszeichnet. Die beiden Villen werden schlüsselfertig gemäß detaillierter Baubeschreibung übergeben. Gleichzeitig bietet das Projekt die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen in die Ausführung einfließen zu lassen – von der Materialwahl bis hin zur Raumgestaltung. So entsteht ein Zuhause, das nicht nur höchsten Ansprüchen genügt, sondern maßgeschneidert auf Ihre persönlichen Wünsche abgestimmt ist. Beide Villen zeichnen sich durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung aus. Im Erdgeschoss befinden sich jeweils eine helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse, zum Garten und zum Poolbereich sowie ein einladender Eingangsbereich und ein Gästebad. Im Obergeschoss bieten beide Villen drei Schlafzimmer, darunter ein komfortables Master-Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie ein zusätzliches Bad für die weiteren Zimmer. Das Untergeschoss beider Villen umfasst einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, der ideal als Weinkeller, Fitnessraum oder Heimkino verwendet werden kann. Zusätzlich sind hier Technikräume für Haus und Pool sowie großzügige Abstellräume untergebracht. Alle Etagen sind bequem über eine interne Treppe sowie einen Aufzug miteinander verbunden. Zudem verfügen beide Immobilien über eine Doppelgarage und weitere Stellplätze im Außenbereich der Villa. Für eine der beiden

Villen existiert die Möglichkeit, ein viertes Schlafzimmer im Erdgeschoss einzurichten. Die detaillierte Raumaufteilung und die entsprechenden Grundrisse stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Ob als außergewöhnliche Ferienresidenz oder repräsentativer Hauptwohnsitz – dieses stilvolle Neubauprojekt erfüllt höchste Ansprüche: großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine erstklassige Ausstattung, absolute Privatsphäre und eine spektakuläre Panoramalage, die zu den schönsten und begehrtesten am gesamten Gardasee zählt. Ein Zuhause, geschaffen für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

??????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

## ??????????????? ??? ?????????

Einteilung der Villen:

Villa A:

Erdgeschoss: Die Villa empfängt Sie mit einem eleganten Eingangsbereich, der in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche übergeht. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse, in den Garten und zum privaten Pool – eine perfekte Symbiose aus Innen- und Außenleben. Ein stilvolles Badezimmer, ein Abstellraum sowie ein Technikraum komplettieren diese Ebene.

Obergeschoss: Das lichtdurchflutete Hauptschlafzimmer verfügt über ein komfortables Bad en Suite sowie direkten Zugang zu einer privaten Terrasse mit traumhaftem Ausblick. Zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer bieten Raum für Familie oder Gäste – mit hohem Anspruch an Privatsphäre und Wohnqualität.

Untergeschoss: Ein vielseitig nutzbarer Bereich, der sich ideal als Hobbyraum, Taverne, Fitness- oder Kinoraum eignet. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein weiteres Badezimmer, einen separaten Wäscheraum, zwei Technikräume für Haus- und Pooltechnik sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Villa B:

Erdgeschoss: Die lichtdurchflutete Wohnküche bietet direkten Zugang zur Terrasse, zum Garten und zum Pool und schafft so eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein modernes Badezimmer und ein großer Abstell-/Lagerraum für Pool- und Terrassenutensilien, zugänglich von der Terrasse, runden das Erdgeschoss ab, welcher in der Variante als zusätzliches Schlafzimmer eingereicht wird.

Obergeschoss: Das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite sowie zwei weitere Schlafzimmer und ein separates Badezimmer schaffen Rückzugsorte mit Wohlfühlcharakter. Die Terrasse des Hauptschlafzimmers erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet herrliche Ausblicke auf die umliegende Natur und den Gardasee.

Untergeschoss: Ein geräumiger Hobbyraum mit eigenem Badezimmer sowie den Technikräumen für die Haus- und Pooltechnik bieten maximale Funktionalität bei vielfältiger Nutzung – ob als Spa-Bereich, privater Rückzugsort oder Stauraum.

Beide Villen verfügen über eine großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze – so steht auch mehreren Fahrzeugen komfortabel Platz zur Verfügung.

??????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

??? ??? ??? ??????????

Lage – Wo Ruhe, Weitblick und Lebensqualität zusammentreffen In fantastischer Panoramalage thront dieses exklusive Neubauprojekt. Die beiden stilvollen Premium-Villen befinden sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Villenlagen am Südostufer des Sees, fernab vom touristischen Trubel und dennoch nur wenige Minuten von allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens entfernt. Die Liegenschaft liegt ca. 5 Autominuten oberhalb des Zentrums von Cavaion Veronese, einem charmanten Ort mit historischem Dorfkern, lokalen Restaurants, kleinen Geschäften und einem angenehmen, authentischen Flair. Cavaion Veronese ist bekannt für seine hohe Lebensqualität abseits der touristischen Zentren – mit charmanten Weingütern, malerischen Spazierwegen durch die Olivenhaine und einer entspannten Atmosphäre, die das authentische Hinterland des Gardasees perfekt widerspiegelt. Nur 10 Autominuten entfernt erreicht man die beliebte und touristische Ortschaft Bardolino – einen der bekanntesten Orte am Gardasee. Direkt am Ufer gelegen, verbindet Bardolino mediterrane Eleganz mit lebendiger Promenadenkultur, gehobener Gastronomie und einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung ist hervorragend: Sowohl die Autobahnausfahrt Affi – Lago di Garda Sud als auch der internationale Flughafen Verona sind in kurzer Zeit erreichbar. So verbindet diese exklusive Lage maximale Privatsphäre mit einer komfortablen und schnellen Erreichbarkeit. Die besondere Kombination aus Natur, Panorama-Weitblick und Nähe zu den schönsten Orten des Gardasees macht diese Lage so einzigartig.

??????? ???????? IT254922008 - 37010 Cavaion Veronese

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)