

Vigasio – Veneto

# Ertragssicheres Anwesen mit Entwicklungschance

???????? ??????????: IT254152143



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

???? ??????: 3.500.000 EUR

??????? ??????????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????? ????????????????

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ??? ??????

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  | IT254152143 |
| XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX | 11 x ????   |

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| XXXX XXXXXXX         | 3.500.000 EUR       |
| XXXXXXXXXXXX         | provisionspflichtig |
| XXXXXXXXXXXX XXXXXXX | ca. 6.000 m²        |

??????? ???????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



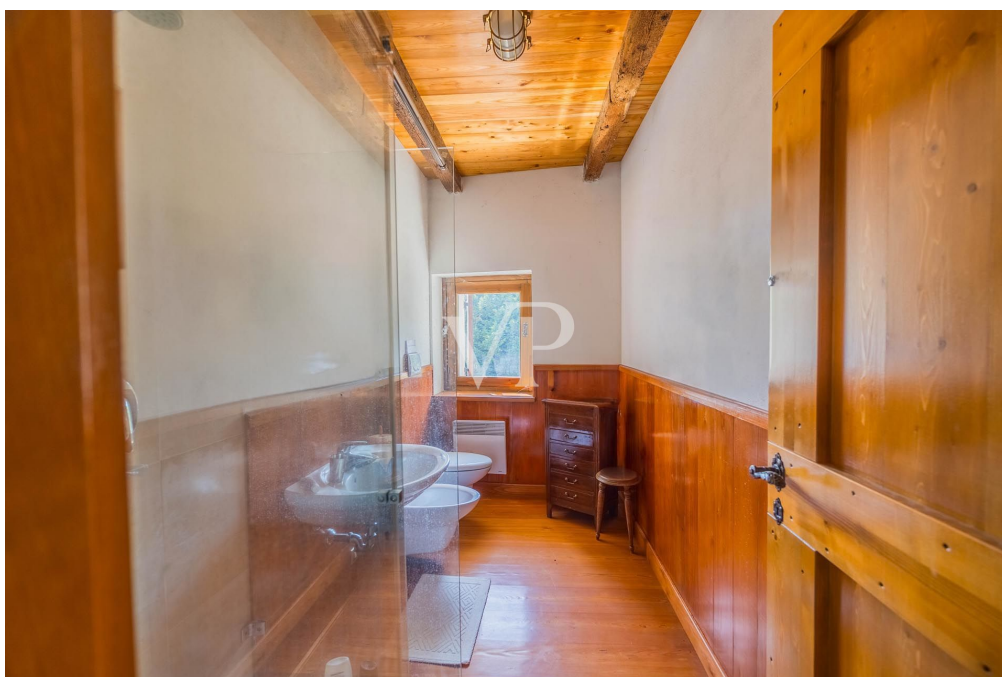
??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ?????????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



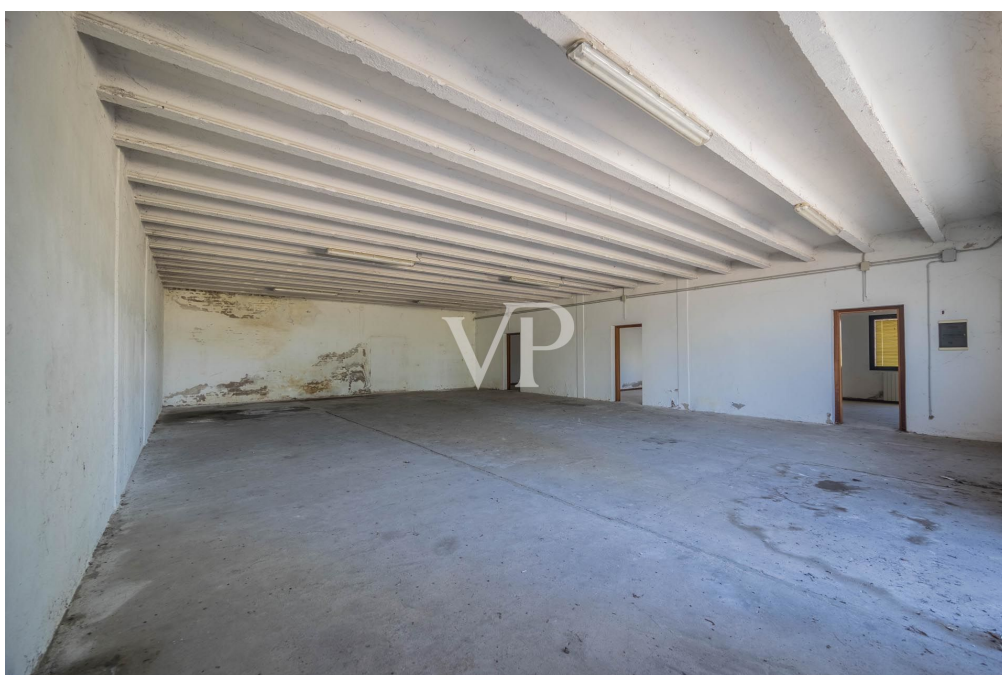
??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



???????? ?????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



???????? ??????????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ?????????



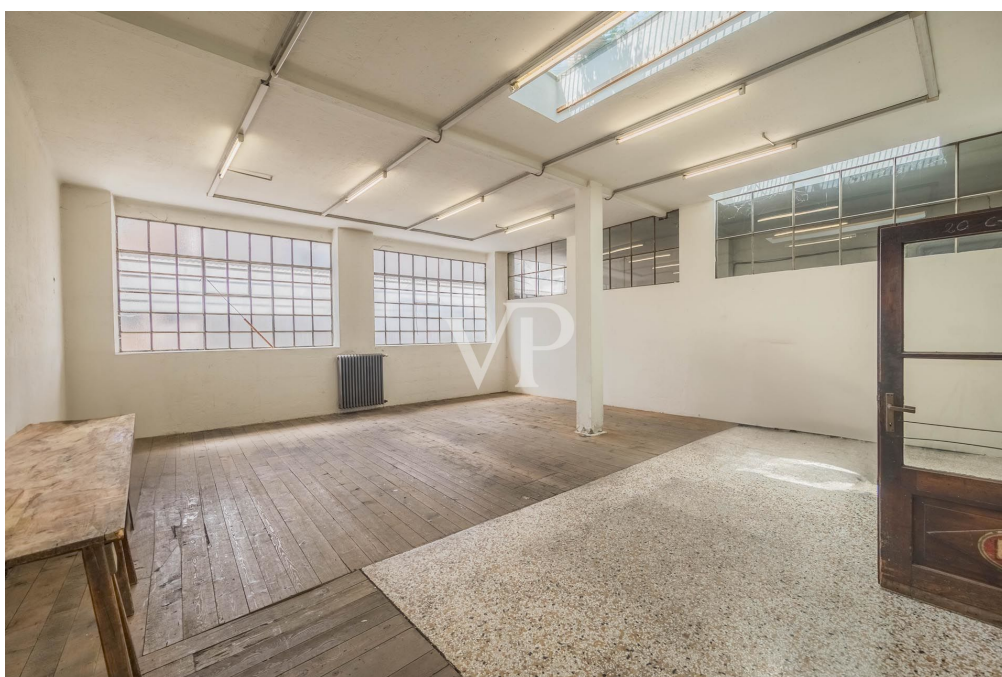
??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



??????? ???????? IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ????????



???????? ??????????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

?? ?????????



??????? ???????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

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

Historischer Innenhof mit stabiler Rendite und attraktivem Entwicklungspotenzial - wertbeständige Immobilienanlage südlich von Verona – Investition mit sofortigem Einkommen und Zukunftsperspektive

Nur 10 Kilometer vom Autobahnkreuz Verona Sud (A4/A22) entfernt, liegt dieses beeindruckende historische Anwesen aus dem 19. Jahrhundert. Es vereint architektonische Authentizität mit soliden Mieteinnahmen und herausragenden Entwicklungsmöglichkeiten.

**Einzigartige Komposition aus Geschichte und Gegenwart**

Die denkmalgeschützte Liegenschaft erstreckt sich über ein U-förmiges Areal mit historischem Innenhof, weitläufigem Garten und einem imposanten Taubenhaus unter Schutzauflage BC-23. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein laufender Gastronomiebetrieb mit Bar, Pizzeria und Restaurant sowie sieben Gästezimmern und einem unabhängigen Studio-Apartment.

Drei zusätzliche Wohneinheiten auf zwei Ebenen sind vollständig vermietet, was einen sofortigen Cashflow generiert. Hinzu kommt eine weitere Studiowohnung sowie fünf private Garagen – ein besonders gefragtes Gut in dieser Lage.

**Gewerbeflächen mit Ausbaupotenzial**

Im rechten Flügel befinden sich fünf gewerbliche Einheiten, nutzbar als Büros, Lager oder kleine Produktionsstätten. Zwei freistehende Hallen mit je 500m<sup>2</sup> Fläche bieten solides Ausbaupotenzial: Die bestehenden Strukturen sind intakt, das Dach sanierungsbedürftig. Laut Piano Casa ist eine Volumenerweiterung um bis zu 70% zulässig.

**Rechtlicher Rahmen für zukunftsorientierte Entwicklung**

Dank der Denkmalaufgabe BC-23 ist eine behutsame Restaurierung mit modernen Nutzungskonzepten möglich. Die regionale Bauleitplanung (Piano Casa) erlaubt neben einer Volumensteigerung auch Nutzungsänderungen – bei Einhaltung der Energieklasse A winken attraktive staatliche Anreize.

**Erlaubte Nutzungen umfassen u.a.:**

- Wohnen
- Gastronomie und Hotellerie
- Handel, Büro und Kleinindustrie

- Logistik und Agrotourismus

Ertrag heute – Wachstum morgen

Bereits heute sichern vermietete Wohneinheiten, freie Gewerbeflächen und ein florierender Gastronomiebetrieb einen konstanten Einnahmestrom. Die Perspektiven für morgen: attraktive Lagerflächen mit Wertsteigerungspotenzial, steuerliche Förderungen für energetische Sanierung und Denkmalschutz sowie Erweiterungsmöglichkeiten von bis zu 70% des Bestands.

Strategisch ideal angebunden – idyllisch gelegen

- Nur 10 km vom Knotenpunkt Verona Sud (A4/A22)
- 20 km zum Flughafen Verona Catullo
- Direkte Anbindung an die Staatsstraßen SS434, SS12 und SS62
- 3 km vom Gewerbepark Nogarole Rocca (u.a. Zalando, Honda)

Trotz dieser exzellenten Infrastruktur liegt das Anwesen eingebettet in die sanfte Landschaft des Veroneser Wein- und Ackerbaulands – ein Ort mit Seele und Potenzial.

Mögliche Entwicklungsszenarien

- Boutique-Hotel mit Veranstaltungsflächen im historischen Kontext
- Logistik- oder Vertriebszentrum in den bestehenden Hallen
- Wohn- und Gewerbemischung mit modernen Lofts und Co-Working
- Premium-Agrartourismus mit Erlebnisgastronomie und Führungen

Ein Ort, der Geschichte, Ertrag und Vision verbindet.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen zu dieser einmaligen Investitionsgelegenheit im Süden Veronas.

??????? ?????????: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

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

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

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)