



# VILLA LIMONI

VERKAUFSBROSCHÜRE

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**Lage:** Garda (VR), Via dei Limoni

**Anzahl der Villen:** Zwei Einzelvillen  
(A: 467,25 m<sup>2</sup>, B: 488,07 m<sup>2</sup>)

### Besonderheiten:

- Panorama auf den Gardasee
- Felsmassiv auf der Nordwestseite
- Eigener Seezugang

### Ausstattung:

- Jede Villa mit eigener Terrasse, Balkon, Garten und Swimmingpool
- Große Garage mit Lift



### Architektur und Bauweise

- Fundamente: Stahlbetonfundamente (C25/30) als durchgehende Plattenfundamente
- Außenhülle: 20/25 cm starke Stahlbetonwände (C30/37) mit EPS-Dämmung und mineralischer Endbeschichtung
- Dach: Betoniertes Flachdach mit Wärmedämmung und Begrünung/Kieseindeckung

### Innenausstattung

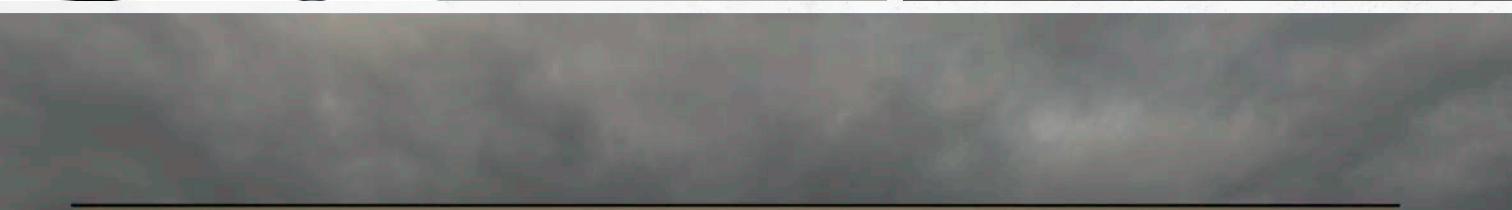
- Bodenbeläge: Hauptwohnräume: Wahl aus Dreischichtiger Eichenfußboden oder Bodenfliesen, jeweils bis zu 100,00 €/m<sup>2</sup>
- Badezimmer und Wirtschaftsräume: Bis zu 85,00 €/m<sup>2</sup>

### Türen

- Eingangstür: Gepanzerte und schalldichte Haustür mit elektronischem Schließsystem
- Innentüren: Raumhoch, Edelholz, mit umweltfreundlichem Wasserlack behandelt



Luxury  
**LIVING**  
WITH LAKE VIEW



## Fenster und Beschattung

- Fenster: Holz/Aluminium-Rahmen mit schallschützender Dreifachverglasung
- Beschattung: Elektrisch betriebene Außenjalousien (Raffstore)

## Energiekonzept und Nachhaltigkeit

- Energieeffizienz: Entspricht den nationalen Vorschriften und übertrifft diese teilweise
- Regenwassernutzung: Sammlung und Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung

## Sicherheit und Komfort

- Schallschutz: Hochwertiger Schallschutz in der Bauausführung
- Aufzug: Ausgestattet mit Handlauf, Notrufknopf und Spiegel

## Technische Ausstattung

- Elektroinstallation: Hochwertige Materialien und Ausführung nach geltenden Vorschriften, inklusive Leerrohre für Glasfaserinternet
- Heizung und Klimatisierung: Wärmepumpe, unabhängige Steuerung für die Schwimmbadtechnik



# HAUS A

KAUFPREIS:

3.760.000,00 €  
+ 10% MWST.



VILLA  
LIMONI

# HAUS A - UNTERGESCHOSS - NETTO

Garage: **123,00 m<sup>2</sup>**

Keller: **18,00 m<sup>2</sup>**

Abstellraum: **2,00 m<sup>2</sup>**

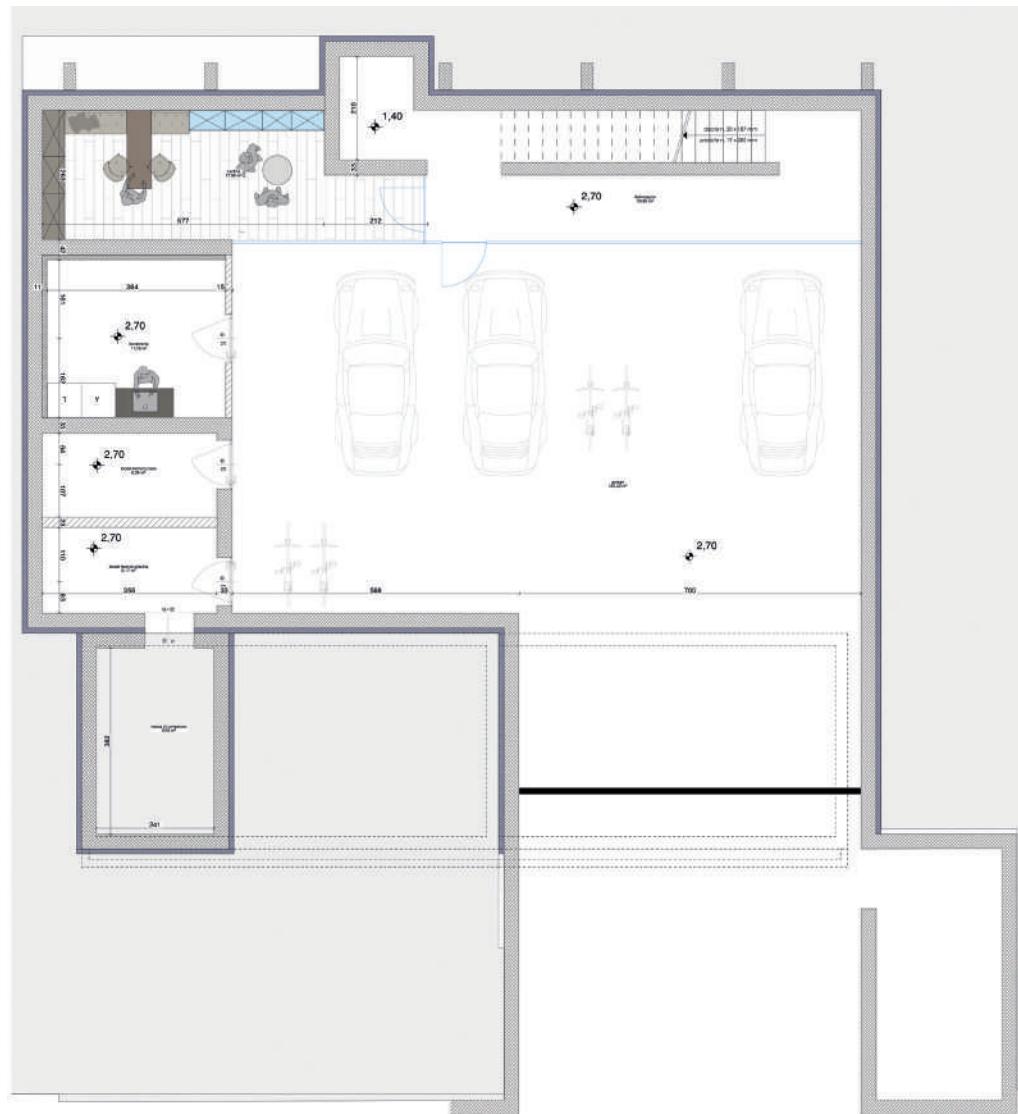
Waschraum: **12,00 m<sup>2</sup>**

Gang: **20,00 m<sup>2</sup>**

Technikraum: **6,00 m<sup>2</sup>**

Technikraum Pool: **6,00 m<sup>2</sup>**

Vorraum Garage: **58,00 m<sup>2</sup>**



# HAUS A - ERSTER STOCK - NETTO

Wohnzimmer mit Küche: **58,00 m<sup>2</sup>**

Schlafzimmer: **16,00 m<sup>2</sup>**

Bad 1: **7,00 m<sup>2</sup>**

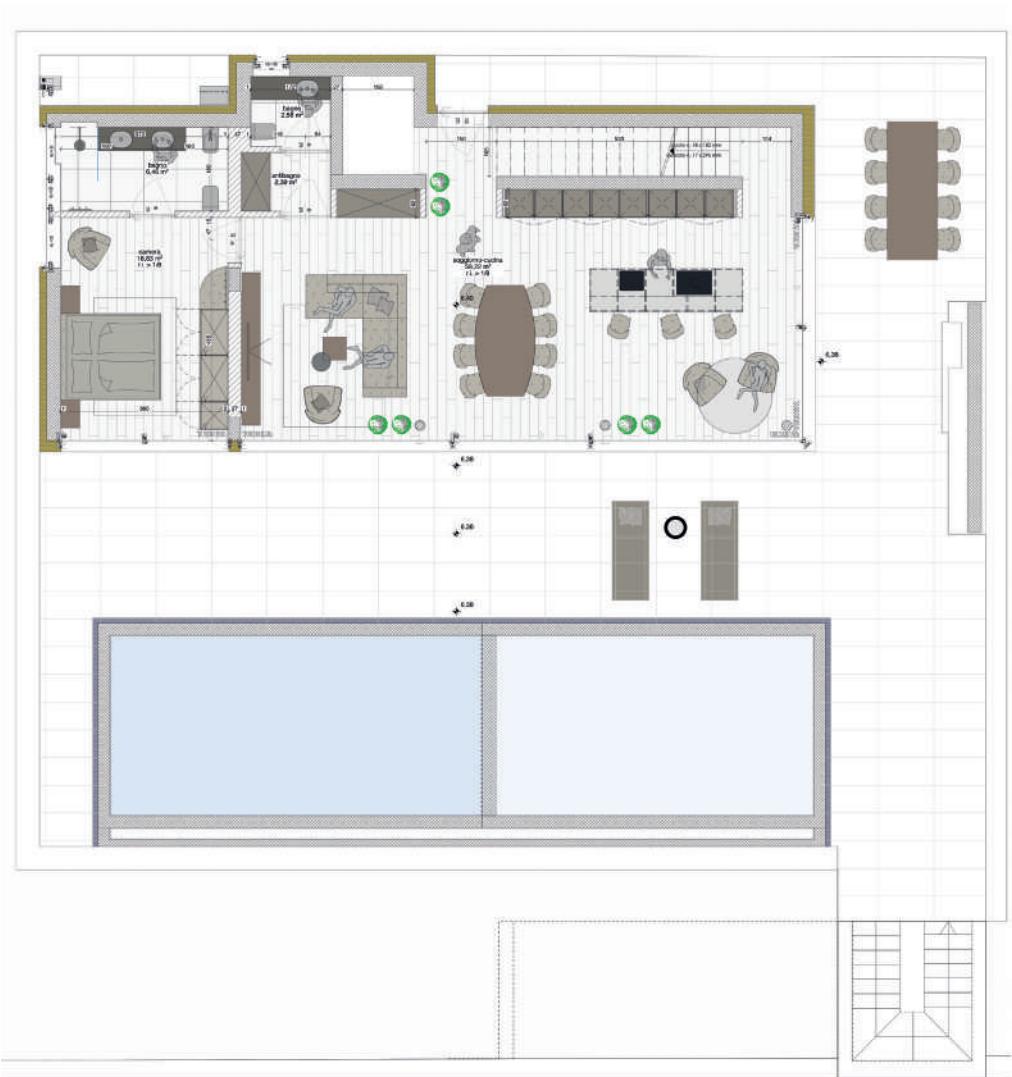
Bad 2: **3,00 m<sup>2</sup>**

Vorraum.: **3,00 m<sup>2</sup>**

Pool: **60,00 m<sup>2</sup>**

Garten: **575,00 m<sup>2</sup>**

Terrasse: **155,00 m<sup>2</sup>**



# HAUS A - ZWEITER STOCK - NETTO

Fitnessraum: **18,00 m<sup>2</sup>**

Schlafzimmer 1: **17,00 m<sup>2</sup>**

Schlafzimmer 2: **14,00 m<sup>2</sup>**

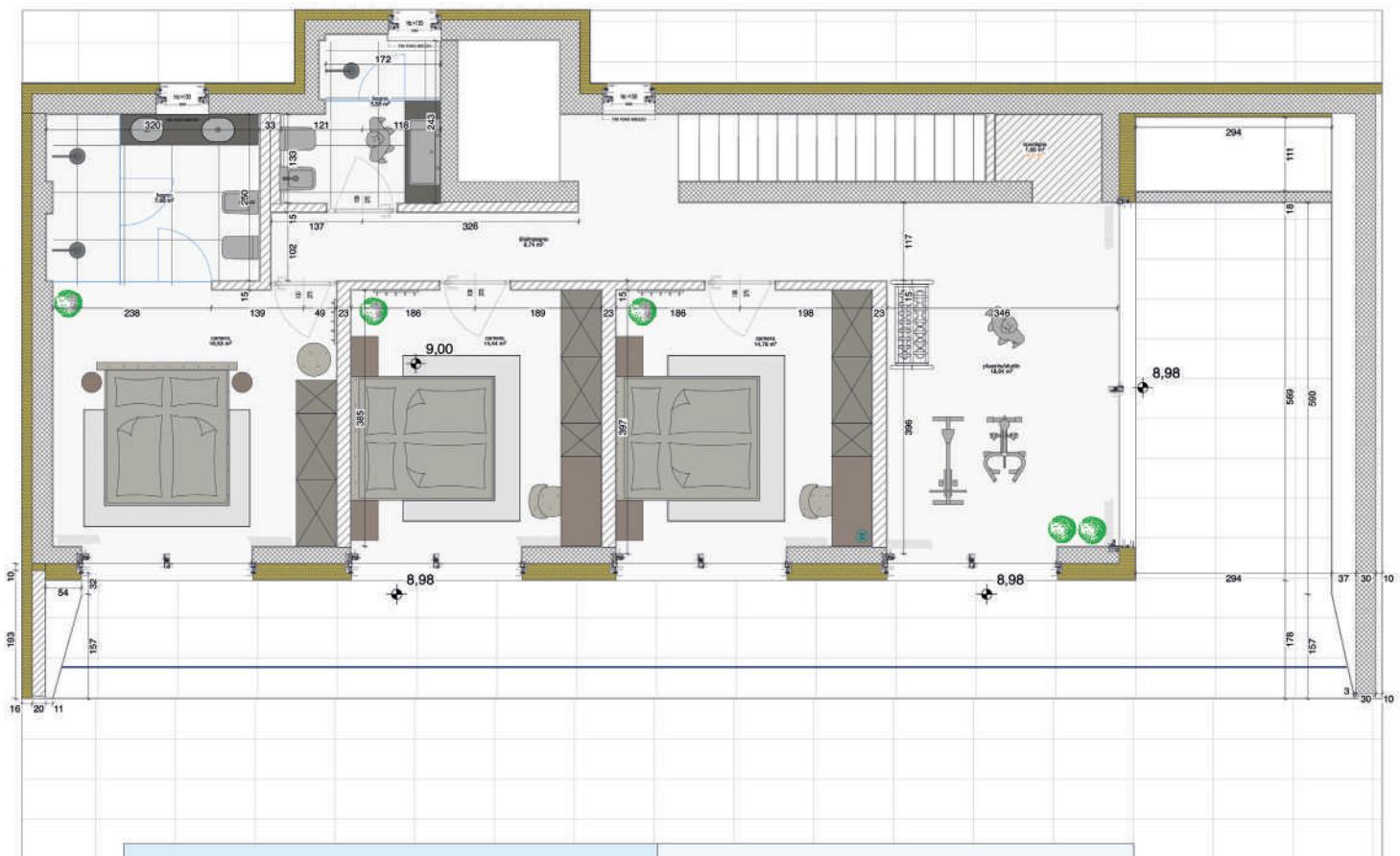
Schlafzimmer 3: **14,00 m<sup>2</sup>**

Bad 1: **8,00 m<sup>2</sup>**

Bad 2: **6,00 m<sup>2</sup>**

Veranda: **20,00 m<sup>2</sup>**

Loggia: **40,00 m<sup>2</sup>**



# HAUS B

KAUFPREIS:

3.680.000,00 €  
+ 10% MWST.



VILLA  
LIMONI

# HAUS B - UNTERGESCHOSS - NETTO

Garage: **88,00 m<sup>2</sup>**

Keller: **8,00 m<sup>2</sup>**

Waschküche: **6,00 m<sup>2</sup>**

Gang: **18,00 m<sup>2</sup>**

Technikraum Pool: **8,00 m<sup>2</sup>**

Technikraum: **6,00 m<sup>2</sup>**

Abstellraum: **2,00 m<sup>2</sup>**

Überlaufwanne: **8,00 m<sup>2</sup>**



# HAUS B - ERSTER STOCK - NETTO

Wohnzimmer mit Küche: **58,00 m<sup>2</sup>**

Schlafzimmer: **16,00 m<sup>2</sup>**

Bad 1: **7,00 m<sup>2</sup>**

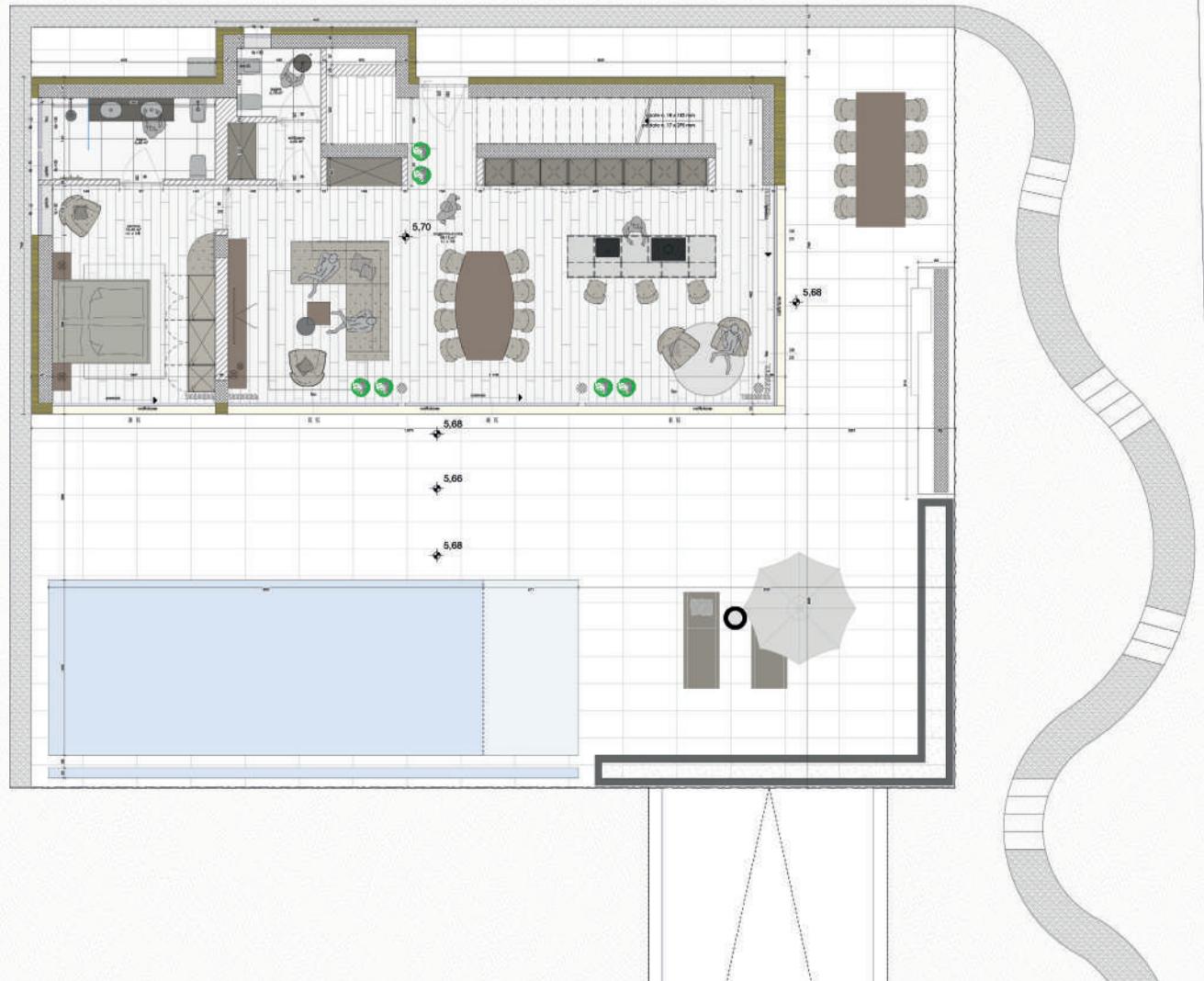
Bad 2: **3,00 m<sup>2</sup>**

Vorraum: **3,00 m<sup>2</sup>**

Pool: **50,00 m<sup>2</sup>**

Garten: **810,00 m<sup>2</sup>**

Terrasse: **155,00 m<sup>2</sup>**



# HAUS B - ZWEITER STOCK - NETTO

Fitnessraum: 18,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: 17,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: 14,00 m<sup>2</sup>

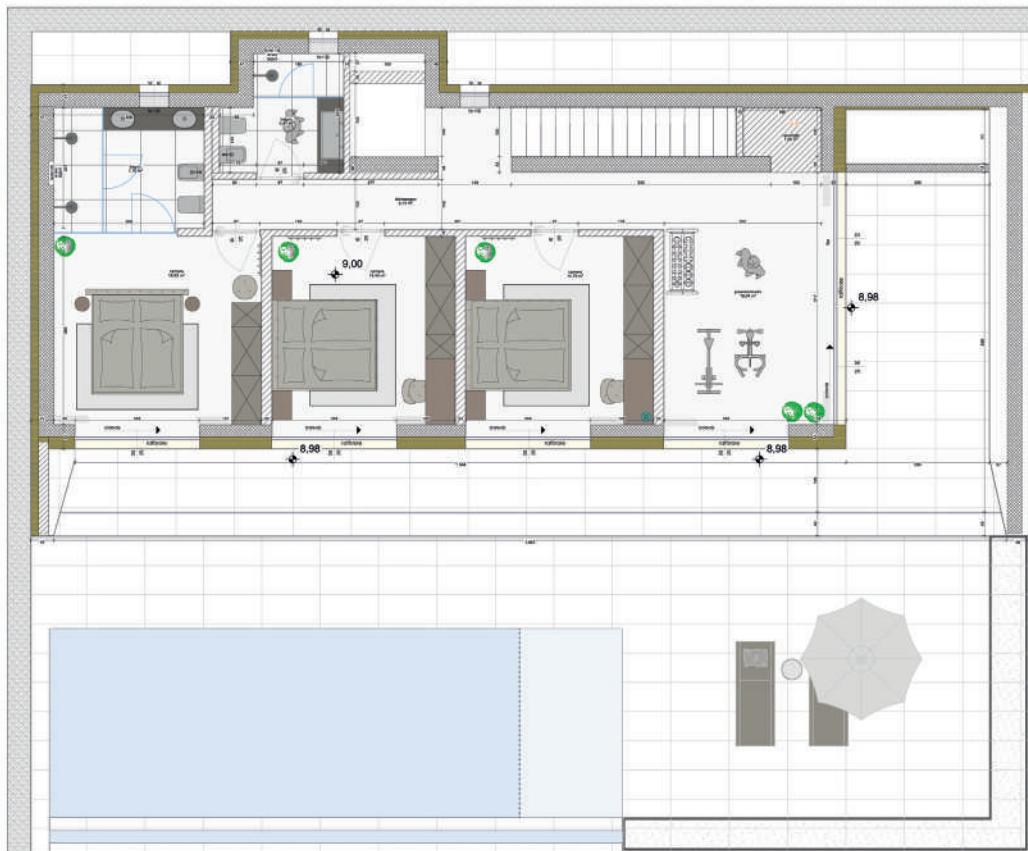
Schlafzimmer 3: 14,00 m<sup>2</sup>

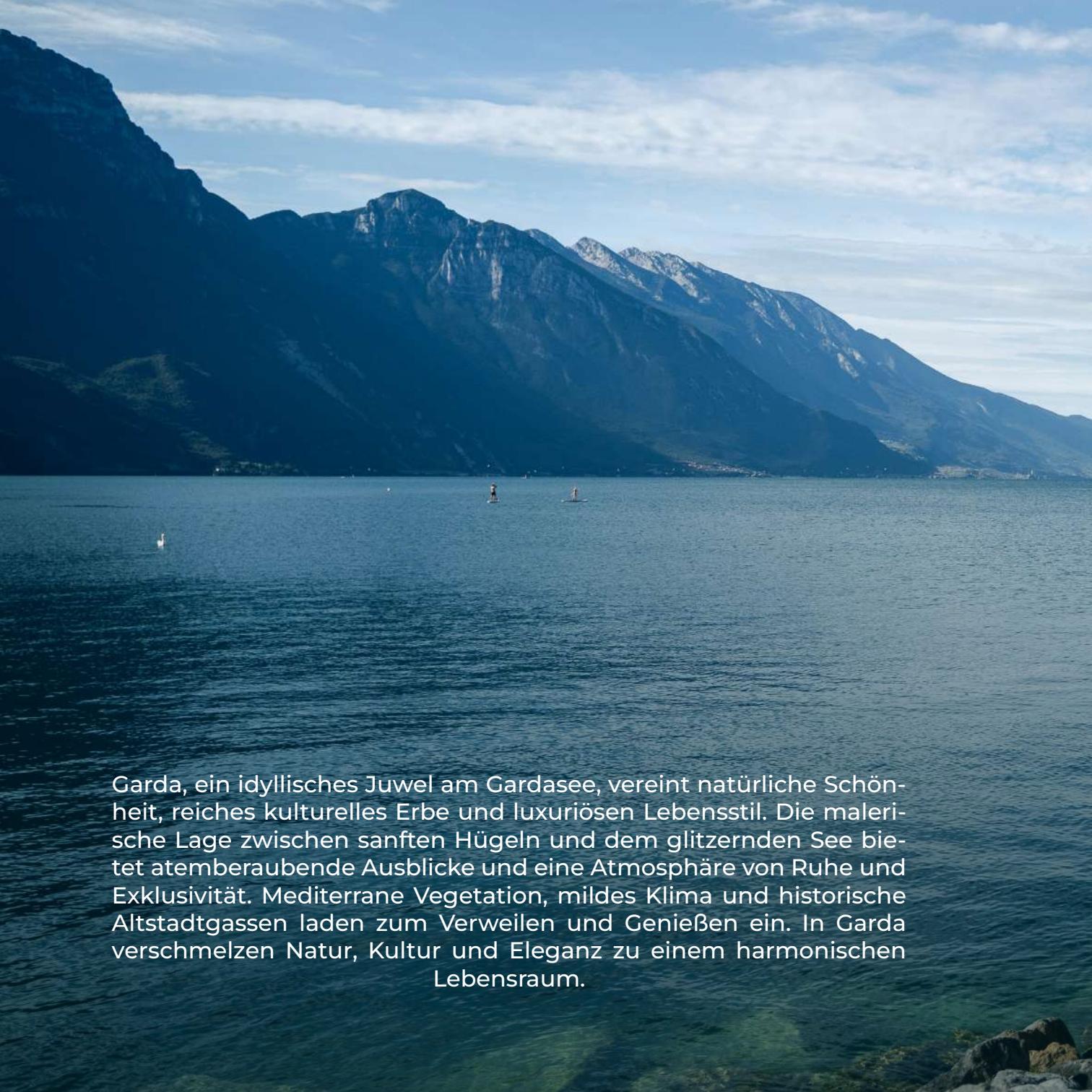
Bad 1: 8,00 m<sup>2</sup>

Bad 2: 6,00 m<sup>2</sup>

Veranda: 20,00 m<sup>2</sup>

Loggia: 40,00 m<sup>2</sup>

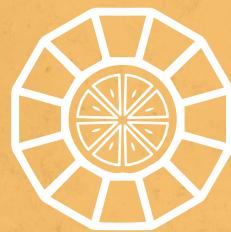




Garda, ein idyllisches Juwel am Gardasee, vereint natürliche Schönheit, reiches kulturelles Erbe und luxuriösen Lebensstil. Die malerische Lage zwischen sanften Hügeln und dem glitzernden See bietet atemberaubende Ausblicke und eine Atmosphäre von Ruhe und Exklusivität. Mediterrane Vegetation, mildes Klima und historische Altstadtgassen laden zum Verweilen und Genießen ein. In Garda verschmelzen Natur, Kultur und Eleganz zu einem harmonischen Lebensraum.

# GARDASEE





# VILLA LIMONI

Bau und Planung  
Eurobeton 2000 GmbH & Home 2BE GmbH

Kontakt: Tobias Pföstl  
[sales@home-2be.com](mailto:sales@home-2be.com)  
+39 346 738 2344