

Exklusive Villa nahe Rom & Meer – Privater Pool, Garten & mediterranes Lebensgefühl



Objektnummer: 7984/216

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Italien
PLZ/Ort:	00040 Marina di Ardea
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	10
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

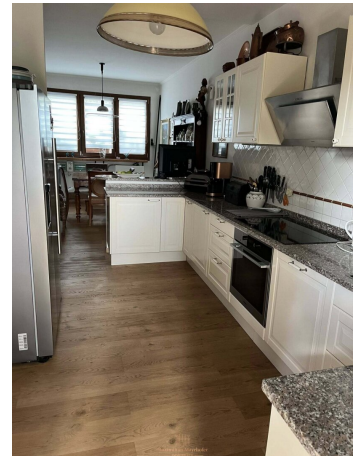
VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

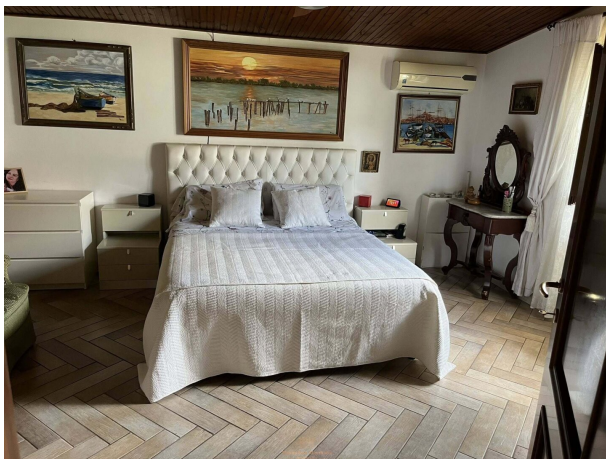
 www.maximilian-mayrhofer.at
 +43 664 51 55 985
 info@maximilian-mayrhofer.at















Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich in ruhiger Wohnlage im erweiterten Umland von **Rom** und vereint großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Neben der Nähe zur italienischen Hauptstadt überzeugt die Liegenschaft durch ihre **attraktive Lage zwischen Stadt, Natur und Mittelmeerküste**, wodurch sie sich ideal als **repräsentatives Eigenheim, luxuriöser Alterssitz oder exklusives Feriendomizil** in mediterraner Umgebung eignet.

Auf rund **190 m² Wohnfläche** präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept mit **drei Schlafzimmern, drei Badezimmern**, einer **großzügigen Küche**, einem **separaten Esszimmer** sowie einem **weitläufigen Wohnzimmer** mit einladender, lichtdurchfluteter Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **verglaste Veranda mit ca. 24 m²**, die als Wintergarten oder stilvoller Rückzugsort mit Blick in den Garten genutzt werden kann.

Zusätzlich stehen eine **Garage und Abstellräume mit rund 45 m²** zur Verfügung und bieten großzügigen Raum für Fahrzeuge, Lagerung, Hobby- oder Freizeitnutzung.

Privater Garten & Wellnessbereich:

Das rund **900 m² große Grundstück** ist gepflegt angelegt und bietet einen großzügigen Garten mit hoher Aufenthaltsqualität, viel Grün und ausgeprägtem Erholungswert.

Ein besonderes Highlight bildet der **beheizbare Pool (ca. 8 m x 4,5 m)** mit **Kaskade** und **Gegenschwimmanlage**, der sowohl entspannte Wellnessmomente als auch sportliche Nutzung ermöglicht – in privater, ruhiger Atmosphäre.

Eine **Regenwasserzisterne mit ca. 25.000 Litern Fassungsvermögen** versorgt Garten und Pool, ergänzt durch eine **automatische Bewässerungsanlage**, wodurch ein nachhaltiger und kosteneffizienter Betrieb gewährleistet ist.

Ausstattung & Technik:

Die Villa verfügt über eine komfortorientierte, hochwertige technische Ausstattung, darunter:

- **Klimaanlage im gesamten Haus**
- **Gasheizung sowie Pelletheizung**

- **Thermokamin** als stilvolles Wärme- und Atmosphäreelement
- **Weinkeller**
- **Alarmanlage**
- **Großzügige Garage und Abstellflächen**
- **Verglaste Veranda / Wintergarten**
- **Beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage**
- **Regenwasserzisterne & automatische Gartenbewässerung**

Nutzung & Charakter:

Die Immobilie eignet sich hervorragend für:

- **Dauerwohnsitz in Italien**
- **Luxuriösen Alterssitz mit hohem Wohnkomfort**
- **Großzügiges Familiendomizil**
- **Hochwertiges Ferienhaus nahe Rom und dem Meer**

Die Kombination aus großzügigen Flächen, hochwertiger Ausstattung, mediterranem Lebensgefühl sowie der Nähe zu **Strand, Natur und Kultur** macht diese Villa zu einer besonderen Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer.

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, gut erreichbarer Lage nahe Rom, mit ausgezeichneter Anbindung an Infrastruktur und Freizeitangebote:

- **Supermarkt & Apotheke: ca. 1 km**
- **Ortszentrum: ca. 1 km**

- **Zentrum Rom:** ca. 30 km
- **Mittelmeerküste / Strände:** in komfortabler Fahrdistanz erreichbar

Damit verbindet die Immobilie **ruhiges Wohnen im Grünen, urbane Nähe zur Hauptstadt** sowie **Zugang zur italienischen Küste** – eine seltene Kombination aus Lebensqualität, Erholung und Wertbeständigkeit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Neben unserer Maklertätigkeit vermitteln wir auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen sowie hochwertige Fertighäuser zur Realisierung Ihres Neubauvorhabens.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.