

Lago di Garda

01 2024

Glanz Lichter



9045
REAL ESTATE

DEVELOPMENT &
ADVISORY

Liebe LeserInnen,

In dieser Ausgabe, möchte ich Sie auf die **südöstliche Seite des Gardasees** entführen. Sie ist bekannt für ihre malerischen Städte und Dörfer, die von der natürlichen Schönheit des Sees und der umliegenden Landschaft umgeben sind. Das Leben hier bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die perfekt für diejenigen ist, die dem Trubel des Stadtlebens entfliehen möchten.

Sie bietet eine starke Gemeinschaftsatmosphäre, in der Einheimische und Besucher gleichermaßen willkommen sind. Lokale Feste, Märkte und Veranstaltungen bieten Gelegenheiten, sich zu treffen, zu feiern und das Leben zu genießen.

Das Klima ist mediterran geprägt, was milde Winter und warme Sommer bedeutet. Die Temperaturen sind das ganze Jahr über angenehm, mit heißen Sommermonaten und milden Wintermonaten. Die Nähe zu den Alpen schützt die Region vor extremen Wetterbedingungen und sorgt für eine stabile Wetterlage.

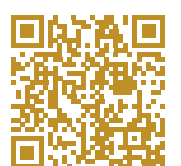
Insgesamt bietet das Leben an der südöstlichen Seite des Gardasees eine einzigartige Kombination aus natürlicher Schönheit, kulturellem Reichtum und einer entspannten Lebensweise, die viele Menschen dazu inspiriert, hier zu leben und zu bleiben.

„Es gibt nur zwei Weisen die Welt zu betrachten:
Entweder man glaubt, dass nichts auf der Welt ein Wunder sei,
oder aber, dass es nichts als Wunder gibt.“

Albert Einstein



Werner Tschurtschenthaler
info@9045.immo, **www.9045.immo**
+49 89 26229455 oder +49 151 1156 0000



Glanz Lichter

„Wie sehr wünschte ich meine Freunde einen Augenblick neben mich, dass sie sich der Aussicht erfreuen könnten, die vor mir liegt. Heute abend hätte ich in Verona können sein, aber es lag mir noch eine herrliche Naturwirkung an der Seite, ein köstliches Schauspiel, der Gardasee, den wollte ich nicht versäumen, und bin herrlich für meinen Umweg belohnt.“

Goethes Begeisterung beim Anblick des Gardasees bei seiner Italien-Reise Sept. 1786)



Das historische Zentrum von Torri del Benaco ist ein Labyrinth aus engen Gasen, gepflasterten Straßen und historischen Gebäuden. Die charakteristischen mittelalterlichen Türme, von denen die Stadt ihren Namen hat, prägen die Silhouette und erinnern an ihre lange Geschichte als Festung und Handelsposten.

Zu den Hauptattraktionen in Torri del Benaco gehört die imposante Scaligerburg, die im 14. Jahrhundert erbaut wurde und über der Stadt thront. Die Burg beherbergt das Stadtmuseum, das eine Sammlung von archäologischen Funden und historischen Artefakten aus der Region präsentiert. Ein weiteres Highlight ist die Kirche San Giovanni Battista aus dem 16. Jahrhundert mit ihrer beeindruckenden Fassade und den Fresken im Inneren.

Die Uferpromenade von Garda ist ein beliebter Treffpunkt für Einheimische und Besucher. Hier können Sie entlang des Sees spazieren gehen, die farbenfrohen Fischerboote bewundern und in den gemütlichen Cafés und Restaurants am Wasser verweilen. Der Hafen von Garda ist auch der Ausgangspunkt für Bootsausflüge und Wassersportaktivitäten auf dem Gardasee.

Zu den Hauptattraktionen in Garda gehört die Kirche San Nicolò, eine romanische Kirche aus dem 12. Jahrhundert mit einer imposanten Fassade und Fresken im Inneren. Die nahegelegene Villa degli Albertini ist ein historisches Gebäude aus dem 16. Jahrhundert, das heute als kulturelles Zentrum und Veranstaltungsort genutzt wird.

Bardolino ist ein idyllisches Städtchen am Gardasee, das Besucher mit seiner malerischen Landschaft, seiner reichen Geschichte und seiner entspannten Atmosphäre verzaubert. Es ist ein beliebtes Reiseziel für Urlauber, die die Schönheit und den Charme der italienischen Seenregion entdecken möchten, besonders für Weinliebhaber und Genießer.

Zu den Hauptattraktionen in Bardolino gehört die romanische Kirche San Severo aus dem 12. Jahrhundert mit ihren beeindruckenden Fresken und Skulpturen. Das Museo del Vino Cantina Zeni e Museo dell’Olio d’Oliva bietet Einblicke in die lokale Wein- und Olivenölproduktion.

Lazise verzaubert die Besucher mit seiner reichen Geschichte, seiner charman-ten Altstadt und seiner entspannten Atmosphäre, für Urlauber geeignet, die die Schönheit und den Charme der italienischen Seenregion entdecken möchten.

Die Stadt ist bekannt für ihre lebendige kulturelle Szene und organisiert das ganze Jahr über verschiedene Veranstaltungen und Festivals, darunter Musikabende, Kunstausstellungen und historische Feste.



Torri del Benaco



Villa Crero

Die Planung dieser Neubauvilla erfolgte mit äußerster Sorgfalt und Hingabe zum Detail. Auf etwa 320 m² Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Entspannung und Luxus. Von den weitläufigen Terrassen und dem privaten Pool aus können Sie den atemberaubenden Blick auf den Gardasee in vollen Zügen genießen. Die hochwertige Ausstattung und modernen Annehmlichkeiten lassen keine Wünsche offen.

Diese Villa stellt das ideale Refugium dar, das sowohl Stil als auch Erholung bietet. Sie besticht durch absolute Privatsphäre, luxuriösen Komfort und einen traumhaften Ausblick auf den Gardasee.

Wohnfläche	ca. 320 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.600 m²
Anzahl sep. WC	1
Zustand	Neu / Im Bau
Provisionsfrei	





Wohnfläche	ca. 320 m²
Gartenfläche	ca. 2.050 m²
Schwimmbad	27 m²
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Zustand	Neu / im Bau
Provisionsfrei	



Villa La Vela



Die Villa La Vela, wird in Torri del Benaco (VR) im Ortsteil PAI in einem Ambiente von außergewöhnlicher Schönheit, Komfort und Ruhe, mit Blick auf den herrlichen Gardasee, das historische Zentrum von Torri del Benaco und das Schloss Scaligero gebaut.

Das Projekt sieht den Bau eines neuen Gebäudes auf zwei Ebenen vor. Der Zugang erfolgt über die Via Gardesana, die auch die westliche Grenze des Grundstücks bildet. Das Gebäude ist in eine naturnahe Umgebung eingebettet und ist nur wenige Meter vom Gardasee entfernt. Außerdem liegt die Immobilie inmitten eines außerordentlich schönen bestehenden Olivenhains, der auf Terrassen aus traditionellen Trockenmauern angelegt ist, welche als Zeugnis der ländlichen Tradition erhalten bleiben. In dieses natürliche Ambiente soll sich die moderne und präzise Architektur des Projekts, welche aus klaren und einfachen Formen besteht, sehr gut einfügen.

Die Villa verfügt über großzügige Terrassen und Grünflächen, um eine ausgezeichnete Wohnqualität und Privatsphäre mit einem unverbaubaren Blick auf den Gardasee zu gewährleisten. Dieser ist nur 40 Meter entfernt und somit in wenigen Augenblicken erreichbar. Das historische Zentrum von Torri del Benaco und das Schloss Scaligero können zu Fuß über den bestehenden Rad- und Fußgängerweg erreicht werden. Diese Eigenschaften machen das geplante Gebäude völlig einzigartig.



Villa in Garda mit eigenem Seezugang

In ruhiger und privilegierter Lage mit Seeblick in Garda präsentieren sich diese zwei, auf einem ca. 2.000m² großen Grundstück entstehenden Neubauvillen in ruhiger Lage mit eigenem Zugang zum Gardasee..

Villa A und Villa B mit jeweils ca. 320 m² Bruttowohnfläche, 40m² Pool, 220 m² Terrassen, 140m². Die Garagen sind unterirdisch.



Wohnfläche	ca. 320 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4

Grundstücksgröße	ca. 1.000 m²
Baujahr	2025
Zustand	Neu / Im Bau
Provisionsfrei	



1

Neubauvilla
mit Seeblick



Neubauvilla in Bardolino, mit traumhaftem Blick über den Gardasee, ca. 200 m² Wohnfläche und privatem Schwimmbad.

Wohnfläche	ca. 200 m²
Gartenfläche	ca. 3.000 m²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Schwimmbad	✓
Garage	✓
Baujahr	2026
Zustand	Neu / in Planung
Provisionsfrei	

2

Le Ville
Paerno



In der Gemeinde Bardolino realisieren wir drei Villen in bester Lage. Sie zeichnen sich durch hohen Wohnkomfort und geringen Energieverbrauch aus, verfügen über große Terrassen mit Aussicht auf die typische Landschaft des Gardasees sowie auf den See. Im Untergeschoss finden sich ausreichend Parkplätze für Pkw's, Fahrräder und Motorräder.

Bsp.: VILLA LIMONE (MITTE)	
Gesamt UG	92,02 m²
Gesamt 1. Stock	72,54 m²
Gesamt EG & UG	193,19 m²
Terrassen, Gehwege	ca. 180 m²
Gartenfläche und Schwimmbad	ca. 196 m²
Zustand	Neu / im Bau
Provisionsfrei	

Lazise



1 Luxuriöse
Wohnungen

In einer der reizvollsten Gegenden am Gardasee entstehen derzeit sechs exklusive Luxuswohnungen. Die neue Wohnanlage befindet sich nur zehn Fahrminuten von der Autobahnausfahrt Affi entfernt und bietet eine ruhige und privilegierte Lage, umgeben von grüner Natur und in unmittelbarer Nähe des historischen Stadtzentrums von Lazise.

Die romantische Altstadt, gesäumt von Geschäften, Restaurants und Bars sowie einer bezaubernden Strandpromenade, ist bequem in nur fünf Gehminuten zu erreichen und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Diese Wohnungen bieten nachhaltigen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Einheiten im Erdgeschoss verfügen über großzügige Privatgärten, während die oberen Wohnungen großflächige Terrassen bieten, die absolute Privatsphäre garantieren.

Jede Einheit wird mit einer geräumigen Doppelgarage mit automatisiertem Sektionaltor und einem eigenen Keller vervollständigt.

Bsp.: Wohneinheit 1 - Erdgeschoss

Nettowohnfläche	ca. 78 m²
Fläche mit Mauern	ca. 98 m²
Terrasse	ca. 64 m²
Garten	ca. 140 m²
Keller	ca. 5,50 m²
Doppelgarage	ca. 33 m²
Zustand	Neu / im Bau
Provisionsfrei	

Castelletto di Brenzone



2 Residence
La Vista

Nur wenige Meter zum Gardasee finden Sie vollkommene Entspannung und Ruhe inmitten üppiger Vegetation und wunderschöner Natur 40 Meter über dem See.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie den See zu Fuß. Von dort führt die Promenade Fußgänger und Radfahrer in beide Richtungen zu den benachbarten Orten und darüber hinaus.

Das Residenz ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen durch charakteristische Olivenhaine vor der Kulisse dieses einmaligen Seepanoramas.

An Swimmingpool und Liegebereich, der Außentreppe zur Residence sowie den gemeinschaftlich genutzten Bereichen werden Natursteinplatten verlegt. Die drei Panorama Aufzüge verfügen über eine Glasfront Richtung See. Alle Wohnungen sind mit verstellbaren Sonnenschutzlamellen aus Aluminium ausgestattet.

Bsp.: Wohneinheit 1

Wohnfläche	ca. 128,80 m²
Bruttofläche	ca. 192 m²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Schwimmbad	✓ gemeinschaftlich
Garagenstellplätze	2
Baujahr	2026
Zustand	Neu / im Bau
Provisionsfrei	

Jede Immobilie hat ihre eigene Geschichte und ist individuell – genau wie Sie

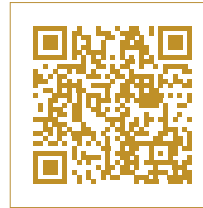
Ich hoffe, ich konnte Ihnen einen kleinen Einblick in die Vielfalt unserer GlanzLichter am Gardasee ermöglichen. Sollte keines dieser Neubau-
projekte Ihren Vorstellungen entsprechen, dann kontaktieren Sie uns für
etwaige Alternativangebote aus unserem umfangreichen Portfolio.

Wir vermitteln mit Schwerpunkt Auslandsimmobilien und Ferienimmobilien
sowie Grundstücke, Projektentwicklungen, Hotelinvestments in Deutsch-
land, Österreich und Italien.

Ich stehe Ihnen jederzeit mit hohem Sachverstand und umfassenden
Marktkennntnissen zur Seite. Durch unseren interkulturellen Support und
unsere ortskundigen Immobilienspezialisten ist es keine Herausforderung,
eine Immobilie im Ausland zu erwerben oder zu verkaufen.



Werner Tschurtschenthaler
info@9045.immo
+49 89 26229455 oder
+49 151 1156 0000
www.9045.immo



DEVELOPMENT &
ADVISORY

TT Capital AG – Smart Investments



Kunstwerke

Werke der Bildenden Kunst
sind eine sichere und
transparente Wertanlage.

Und das mit einer höheren
Rendite als bei anderen
Kapital-Allokationen.



Immobilien

Immobilien bieten über
Generationen eine stabile
Geldanlage und gehören zu
den besonders sicheren In-
vestitionen. Wir bieten Ihnen
Hotel Immobilien im Alpen-
raum – Deutschland, Schweiz,
Österreich, Italien.



Luxusimmobilien

Luxusimmobilien repräsentie-
ren die Essenz von erstklassi-
gem Wohnen und exklusivem
Lebensstil. Außergewöhnliche
Immobilienobjekte zeichnen
sich durch herausragende
Architektur, edle Ausstattung
und erstklassige Lage aus.



Cars

Historische Fahrzeuge
schenken Fahrspaß, Image
und eine vielversprechende
Wertsteigerung.

Wir vermitteln Ihnen lukrative
Oldtimer und bearbeiten Ihre
Anfragen individuell.



Beteiligungen, Fusionen und Übernahmen

Wir stellen den Kontakt
zwischen strategischen Part-
nern und Unternehmen her.

TT Capital AG
Industriestrasse 13A
CH-6300 Zug

www.tt-capital.ch



TT Capital^{AG}
Smart Investments

Mit freundlichem Dank:



Impressum

Werner Tschurtschenthaler
+49 89 26229455 oder +49 151 1156 0000
info@9045.immo, **www.9045.immo**

Credits: Adobe Stock
Druckauflage: 15.000 Exemplare

Nachhaltig gedruckt in Deutschland.