

LA BAIÀ

VILLAS AND APARTMENTS
TORRI DEL BENACO



GUIDO MOSCA ARCHITETTO

1 **Descrizione - Beschreibung - Description**

Un Panorama che incanta ogni giorno Ein Ausblick, der jeden Tag vezaubert A View that Captivates, Every Day	12
La Baia - Vivere la bellezza ogni giorno La Baia – Jeden Tag die Schönheit des Lebens genießen La Baia - Where Everyday Living Meets Exceptional Beauty	14
Qualità costruttiva e dettagli che fanno la differenza Baugualitat und Deails, die den Unerschied machen Construction Quality and Details That Set the standard	16
Tecnologia comfort integrati: impianti d'eccellenza Technologie und Komfort: Hochertige Haustechniklo- sungen Technology and Comfort: Advanced Integrated System	18

2 **Ville - Villen - Villas**

Piano Interrato Untergeschoss Basement Floor	26
Piano Terra Erdgeschoss Ground Floor	28
Piano Primo Erstes Obergeschoss First Floor	30
Copertura Dach Roof	32
Villa Vinessa	35
Villa Ponale	44

3 **Appartamenti - Wohnungen - Apartments**

Piano Interrato Untergeschoss Basement Floor	58
Piano Terra Erdgeschoss Ground Floor	60
Piano Primo Erstes Obergeschoss First Floor	62
Copertura Dach Roof	64
Apartment Peler	70
Apartment Ora	72
Apartment Montes	76
Apartment Balinot	78



TORRI DEL BENACO
LAGO DI GARDA
VENETO - ITALY

VILLAS



APARTMENTS



LA BAIA

LA BAIA**Dove il Lago di Garda incontra l'eleganza senza tempo.**

Nel cuore del comune di **Torri del Benaco**, nasce **LA BAIA**: un raffinato complesso residenziale composto da quattro appartamenti e due ville esclusive, affacciati su una delle viste lago più spettacolari del Garda.

La posizione privilegiata regala scenari mozzafiato in ogni stagione: tramonti infuocati, acque cristalline e le dolci colline che incorniciano il lago, creando un'atmosfera di pura armonia.

Torri del Benaco è uno dei borghi più eleganti e ricercati del Garda, noto per il suo porto storico, i ristoranti raffinati, le spiagge curate e la vivace vita culturale.

Vivere a **LA BAIA** significa scegliere un'oasi di charme dove ogni dettaglio architettonico è pensato per esaltare la luce, la vista e l'incredibile energia del luogo.

Un rifugio esclusivo, dove il lusso incontra l'autenticità del paesaggio gardesano.

LA BAIA**Wo der Gardasee auf zeitlose Eleganz trifft.**

Im Herzen der Gemeinde Torri del Benaco entsteht LA BAIA: eine elegante Wohnanlage mit vier Apartments und zwei exklusiven Villen, die einen der spektakulärsten Seeblicke des Gardasees bietet.

Die privilegierte Lage schenkt zu jeder Jahreszeit atemberaubende Ausblicke: feurige Sonnenuntergänge, kristallklares Wasser und sanfte Hügel, die den See umrahmen und eine Atmosphäre vollkommener Harmonie schaffen.

Torri del Benaco zählt zu den elegantesten und begehrtesten Orten am Gardasee und ist bekannt für seinen historischen Hafen, seine gehobenen Restaurants, gepflegten Strände und ein lebendiges kulturelles Leben.

In LA BAIA zu wohnen bedeutet, sich für eine Oase des Charmes zu entscheiden, in der jedes architektonische Detail darauf ausgelegt ist, Licht, Ausblick und die außergewöhnliche Energie dieses Ortes hervorzuheben.

Ein exklusiver Rückzugsort, an dem Luxus auf die authentische Schönheit der Gardasee-Landschaft trifft.

LA BAIA**Where Lake Garda meets timeless elegance.**

In the heart of the municipality of **Torri del Benaco**, **LA BAIA** comes to life: a refined residential complex consisting of four apartments and two exclusive villas, overlooking one of the most spectacular lake views on Lake Garda.

Its privileged location offers breathtaking scenery in every season: fiery sunsets, crystal-clear waters, and gentle hills framing the lake, creating an atmosphere of pure harmony.

Torri del Benaco is one of the most elegant and sought-after villages on Lake Garda, renowned for its historic harbor, fine dining restaurants, well-maintained beaches, and vibrant cultural life.

Living at **LA BAIA** means choosing an oasis of charm, where every architectural detail is designed to enhance natural light, panoramic views, and the extraordinary energy of this unique setting.

An exclusive retreat where luxury meets the authentic beauty of the Lake Garda landscape.



Un panorama che incanta ogni giorno

Dalla sponda est del Lago di Garda, lo sguardo si perde tra le acque brillanti, i profili morbidi delle colline e i pittoreschi borghi che punteggiano la costa.

La luce cambia continuamente, regalando giochi di colori e riflessi unici a ogni ora del giorno.

È un paesaggio che rilassa, ispira e riconnette con la natura.

A **LA BAIA**, il panorama non è solo una cornice: è parte integrante della vita quotidiana, un privilegio da vivere intensamente, ogni giorno.

Ein Ausblick, der jeden Tag verzaubert

Von der Ostküste des Gardasees schweift der Blick über glitzerndes Wasser, sanfte Hügel und malerische Dörfer entlang der Küste.

Das Licht verändert sich ständig und schafft einzigartige Farbspiele und Spiegelungen im Laufe des Tages.

Diese Landschaft beruhigt, inspiriert und verbindet mit der Natur.

In **LA BAIA** ist der Ausblick nicht nur Kulisse – er ist Teil des täglichen Lebens, ein tägliches Privileg, das man in seiner ganzen Schönheit genießen darf.

A View That Captivates, Every Day

From Lake Garda's eastern shore, your gaze drifts across shimmering waters, gentle hills, and charming villages dotting the coastline.

The light changes constantly, offering a play of colors and reflections that evolve throughout the day.

It's a landscape that soothes, inspires, and reconnects you with nature.

At **LA BAIA**, the view is not just a background—it's a living part of everyday life, a daily privilege to be embraced and enjoyed in all its beauty.



LA BAIA

dove la quotidianità incontra una
bellezza eccezionale

LA BAIA è un progetto residenziale esclusivo che unisce design contemporaneo, comfort e una posizione impareggiabile a Torri del Benaco.

Composto da quattro appartamenti e due ville indipendenti, offre privacy, ampi spazi abitativi e una vista lago eccezionale.

Ogni unità è progettata per valorizzare la luce naturale e il paesaggio circostante, con finiture di alto livello e soluzioni tecnologiche all'avanguardia.

Ideale come prima casa o residenza per le vacanze, LA BAIA rappresenta un'opportunità per chi desidera investire in qualità, bellezza e tranquillità sul Lago di Garda.

LA BAIA

Jeden Tag die Schönheit des Lebens
genießen

LA BAIA ist ein exklusives Wohnprojekt, das modernes Design, höchsten Wohnkomfort und eine außergewöhnliche Lage in Torri del Benaco, vereint.

Es umfasst vier Apartments und zwei freistehende Villen, die Privatsphäre, großzügige Wohnräume und einen atemberaubenden Seeblick bieten.

Jede Einheit ist so konzipiert, dass sie das natürliche Licht optimal nutzt und die Landschaft in Szene setzt – mit hochwertigen Materialien und moderner Technik.

Ob als Hauptwohnsitz oder Feriendomizil: LA BAIA ist eine seltene Gelegenheit für alle, die in Qualität, Schönheit und Ruhe am Gardasee investieren möchten.

LA BAIA

Where Everyday Living Meets
Exceptional Beauty

LA BAIA is an exclusive residential project that combines contemporary design, comfort, and a truly outstanding location in Torri del Benaco.

Featuring four apartments and two independent villas, it offers privacy, spacious interiors, and breathtaking lake views.

Each unit is designed to maximize natural light and frame the surrounding landscape, with premium finishes and advanced technology.

Whether as a primary home or a holiday residence, LA BAIA is a rare opportunity for those looking to invest in quality, beauty, and peace of mind on the shores of Lake Garda.



Qualità costruttiva e dettagli che fanno la differenza

LA BAIA si distingue per l’altissimo livello costruttivo, frutto di una selezione attenta di materiali, tecnologie e soluzioni architettoniche.

Tra i protagonisti: gli infissi angolari senza telaio, sistema Infinity, che annullano i confini tra interno ed esterno, creando un effetto visivo continuo e moderno.

Queste soluzioni di ultima generazione valorizzano la luce naturale e aprono la vista sul paesaggio in modo totale, senza interruzioni.

L’efficienza energetica, l’isolamento acustico e la raffinatezza estetica sono il risultato di una progettazione che unisce design, funzionalità e prestazioni al massimo livello.

Bauqualität und Details, die den Unterschied machen

LA BAIA überzeugt durch höchste Bauqualität, basierend auf sorgfältiger Materialwahl, moderner Technik und architektonischer Raffinesse.

Besonders hervorzuheben sind die rahmenlosen Eckverglasungen mit InfinitySystem, die Innen- und Außenraum optisch nahtlos verbinden.

Diese innovative Lösung bringt maximales Tageslicht ins Innere und ermöglicht freie, ununterbrochene Ausblicke auf die Umgebung.

Energieeffizienz, Schallschutz und stilvolle Ästhetik sind feste Bestandteile eines durchdachten Projekts, das Design und Funktion in perfekter Balance vereint – für Menschen, die in jedem Detail echte Qualität suchen.

Construction Quality and Details That Set the Standard

LA BAIA stands out for its exceptional construction quality, achieved through careful material selection, advanced technologies, and refined architectural choices.

One key feature: frameless corner windows with the Infinity system, which remove visual barriers and create seamless transitions between indoors and outdoors.

These cutting-edge solutions maximize natural light and offer uninterrupted panoramic views.

Energy efficiency, acoustic comfort, and elegant design are all integral to a project that combines aesthetics and performance at the highest level—crafted for those who value lasting quality in every detail.



DESIGN E MATERIALI NATURALI

RUBNER
türen

TIP TOP ■
Fenster & Systeme



DELUXE



Tecnologia e comfort integrati:
impianti d’eccellenza

Impianto elettrico

Ogni unità di **LA BAIA** è dotata di impianto elettrico avanzato in configurazione **DOMOTICA BTICINO MY HOME**.

Questo sistema permette il controllo intelligente e centralizzato di luci, tapparelle, prese, videocitofono, impianto di climatizzazione e carichi elettrici.

Tutte le funzioni sono integrabili e gestibili da remoto tramite App dedicata, offrendo massima flessibilità e comfort abitativo.

Il sistema è progettato per garantire alta affidabilità, semplicità d’uso e risparmio energetico. Gli impianti sono supportati da sistema fotovoltaico.

Impianto idraulico

La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a una pompa di calore **VISSMANN** Vitocal 262 da 300 litri, ottimizzata per lavorare con la massima efficienza anche durante il raffrescamento estivo.

La temperatura è limitata a +48°C con funzione anti-legionella tramite disinfezione termica.

L’acqua potabile è trattata da un sistema completo: riduttore di pressione, filtro autopulente micrometrico, addolcitore volumetrico **VISSMANN** VITASET Acqua 74 S con tecnologia a doppio proporzionale per ridurre il consumo di sale e prolungare la vita dell’impianto.

Technologie und Komfort:
Hochwertige Haustechniklösungen

Elektrische Anlage

Jede Wohneinheit in **LA BAIA** ist mit **HAUSAUTOMATION BTICINO MY HOME** ausgestattet.

Dieses System ermöglicht die intelligente und zentrale Steuerung von Beleuchtung, Rollläden, Steckdosen, Video-Gegensprechanlage, Klimaanlage und elektrischen Lasten.

Alle Funktionen sind integrierbar und über eine spezielle App auch aus der Ferne steuerbar und bieten höchste Flexibilität sowie maximalen Wohnkomfort.

Das System ist auf hohe Zuverlässigkeit, einfache Bedienung und Energieeffizienz ausgelegt. Die Anlagen werden durch eine Photovoltaikanlage unterstützt.

Technology and Comfort:
Advanced Integrated Systems

Electrical System

Each residence at **LA BAIA** features a high-end **BTICINO MY HOME SYSTEM**.

This system enables intelligent and centralized control of lighting, shutters, power outlets, video intercom, air conditioning, and electrical loads.

All functions can be integrated and managed remotely via a dedicated app, offering maximum flexibility and exceptional living comfort.

The system is designed to ensure high reliability, ease of use, and energy efficiency. The installations are supported by a photovoltaic system.

Riscaldamento e raffrescamento

Le unità sono dotate di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da pompa di calore **VISSMANN**, progettato per garantire un comfort uniforme e costante durante la stagione invernale.

La stessa pompa di calore alimenta anche il sistema di raffrescamento canalizzato, integrato con deumidificazione automatica, assicurando un efficace controllo della temperatura e dell’umidità per un ambiente sempre salubre e confortevole.

Il tutto è realizzato con soluzioni ad alta efficienza energetica, caratterizzate da funzionamento silenzioso e da un impatto estetico minimo, perfettamente integrato nell’architettura degli spazi.

Heiz- und Kühlsystem

Die Wohneinheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die von einer **VISSMANN**-Wärmepumpe betrieben wird und in der kalten Jahreszeit für gleichmäßigen und konstanten Wohnkomfort sorgt.

Dieselbe Wärmepumpe versorgt auch das kanalisierte Kühlsystem, das mit einer automatischen Entfeuchtung kombiniert ist und eine optimale Kontrolle von Temperatur und Luftfeuchtigkeit für ein dauerhaft gesundes und angenehmes Raumklima gewährleistet.

Alle Anlagen basieren auf hocheffizienten Lösungen, zeichnen sich durch einen leisen Betrieb aus und fügen sich mit minimalem optischem Eingriff harmonisch in die Architektur ein.

Heating and Cooling

The units are equipped with underfloor heating powered by a **VISSMANN** heat pump, designed to ensure uniform and consistent comfort during the winter season.

The same heat pump also supplies the ducted cooling system, integrated with automatic dehumidification, providing effective temperature and humidity control for a consistently healthy and comfortable indoor environment.

All systems are based on high-efficiency solutions, featuring silent operation and minimal visual impact, perfectly integrated into the architectural design.



DOMOTICA MY HOME



Verso l’indipendenza energetica con un sistema completo.



Bagni di pregio: materiali selezionati e design contemporaneo.

I bagni di **LA BAIA** rappresentano una sintesi perfetta tra funzionalità e raffinatezza.

Le docce walk-in con vetro temperato privo di telaio offrono trasparenza e pulizia formale, valorizzando gli spazi con eleganza e semplicità.

Le superfici in gres porcellanato effetto pietra naturale donano profondità e armonia all'ambiente, integrandosi perfettamente con gli arredi sospesi.

Grande attenzione è riservata alla rubinetteria: ogni bagno è dotato della prestigiosa **Gessi - Collezione 316 Decoro Meccanica - 239 Steel Brushed**.

Una linea dallo stile deciso e contemporaneo, caratterizzata da lavorazioni meccaniche di alta precisione e una finitura spazzolata in acciaio 239 che esalta ogni dettaglio.

Il risultato è un'estetica industriale elegante, tattile e visivamente ricca.

I bagni di **LA BAIA** sono spazi pensati per durare nel tempo: ambienti dove comfort, estetica e qualità dei materiali creano un'esperienza quotidiana di benessere.

Exklusive Bäder: Ausgewählte Materialien & modernes Design

Die Bäder von **LA BAIA** vereinen zeitgemäße Ästhetik mit höchstem Komfort.

Walk-in-Duschen mit rahmenlosem Sicherheitsglas schaffen optische Weite und klare Linien, während Feinsteinzeug mit Natursteinoptik für eine edle, strukturierte Atmosphäre sorgt.

Im Mittelpunkt steht die hochwertige Armatur **Gessi - Kollektion 316 Decoro Meccanica - 239 Steel Brushed**.

Diese Serie besticht durch präzise mechanische Strukturierung und eine gebürstete Edelstahloberfläche, die einen modernen, industriell inspirierten Look mit luxuriöser Haptik verbindet.

Ein wandhängendes Möbel mit Doppelwaschbecken in dunkler Holzoptik wird ergänzt durch hinterleuchtete Spiegel, integrierte Beleuchtung, steinverkleidete Ablagen und stilvolle Design-Heizkörper.

Sämtliche Accessoires sind farblich abgestimmt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die Bäder von **LA BAIA** bieten nicht nur Funktionalität, sondern sind echte Wohlfühlräume, in denen jedes Detail Qualität und Designbewusstsein ausstrahlt.

Luxury Bathrooms: Selected Materials and Contemporary Elegance.

At **LA BAIA**, the bathrooms are designed with a refined balance of aesthetics and practicality.

Walk-in showers with frameless tempered glass create visual openness and modern simplicity, while natural stone-effect porcelain surfaces provide texture and timeless appeal.

A highlight of each bathroom is the tapware: the iconic **Gessi - 316 Collection Decoro Meccanica - 239 Steel Brushed**.

This distinctive line features precisionmachined textures and a sophisticated brushed steel finish, giving it a contemporary industrial character and a luxurious tactile experience.

The floating vanity unit, with dual basins and dark wood finish, is paired with backlit mirrors, recessed stone shelving, and elegant towel warmers.

Lighting and accessories are coordinated in finish and tone to maintain visual consistency and harmony.

Every element is chosen to reflect durability and elegance, offering a bathroom experience that combines design excellence, comfort, and craftsmanship—day after day.

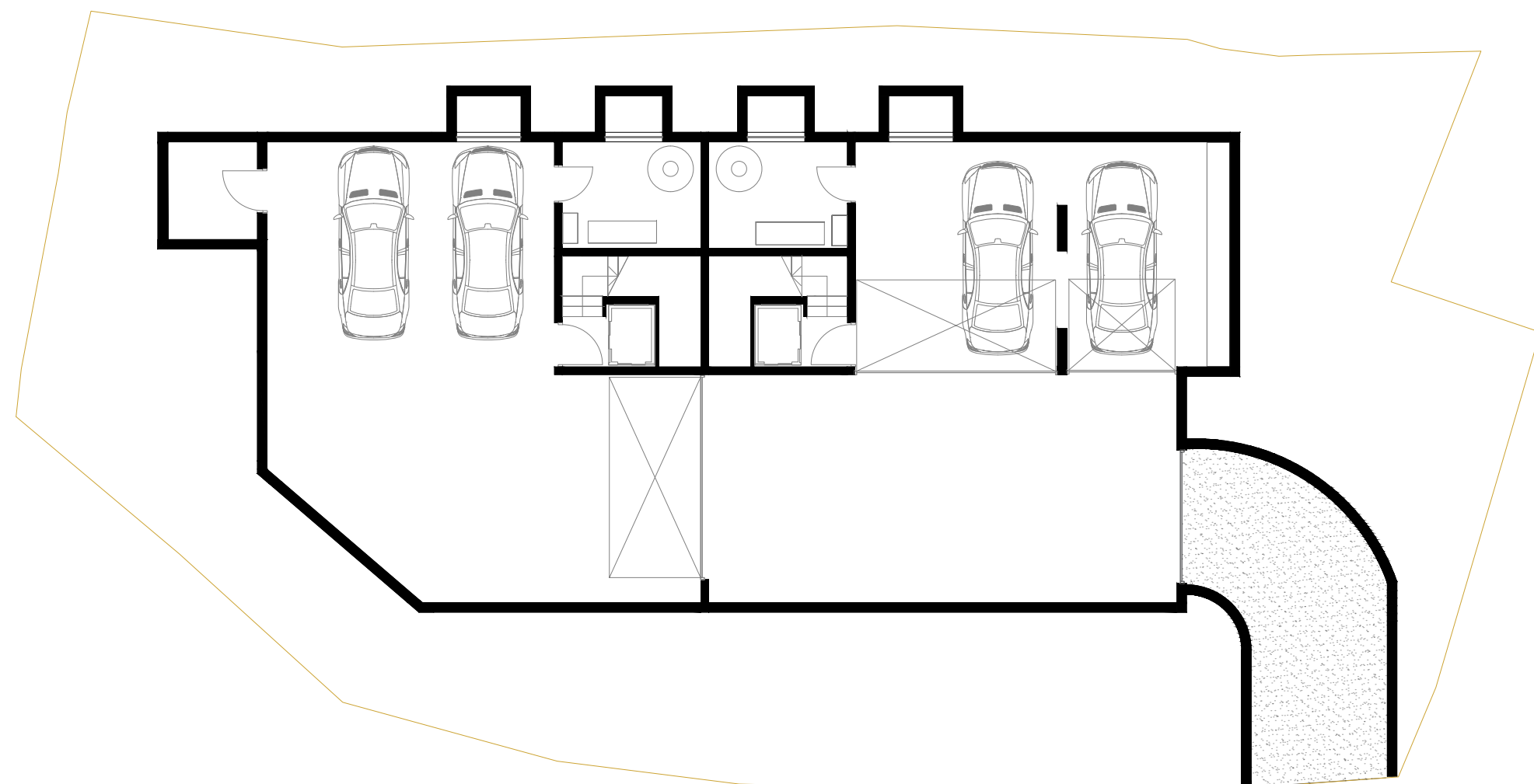
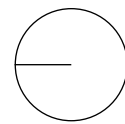




2

VILLAS

LA BAIA



PIANO INTERRATO

Il piano interrato ospita i box auto privati, locali adibiti a deposito e locali tecnici separati che garantiscono la completa autonomia delle due unità.

L'accesso carraio avviene comodamente dalla strada pubblica che si dirama dalla strada Gardesana.

Al garage si accede attraverso una agevole rampa.

UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss befinden sich private Garagen, Abstellräume und separate Technikräume, die die vollständige Autonomie der beiden Einheiten gewährleisten.

Die Zufahrt erfolgt bequem von der öffentlichen Straße aus, die von der Uferstraße abzweigt.

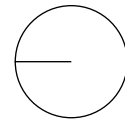
Über eine gut zu befahrende Rampe gelangt man in die Garage.

BASEMENT FLOOR

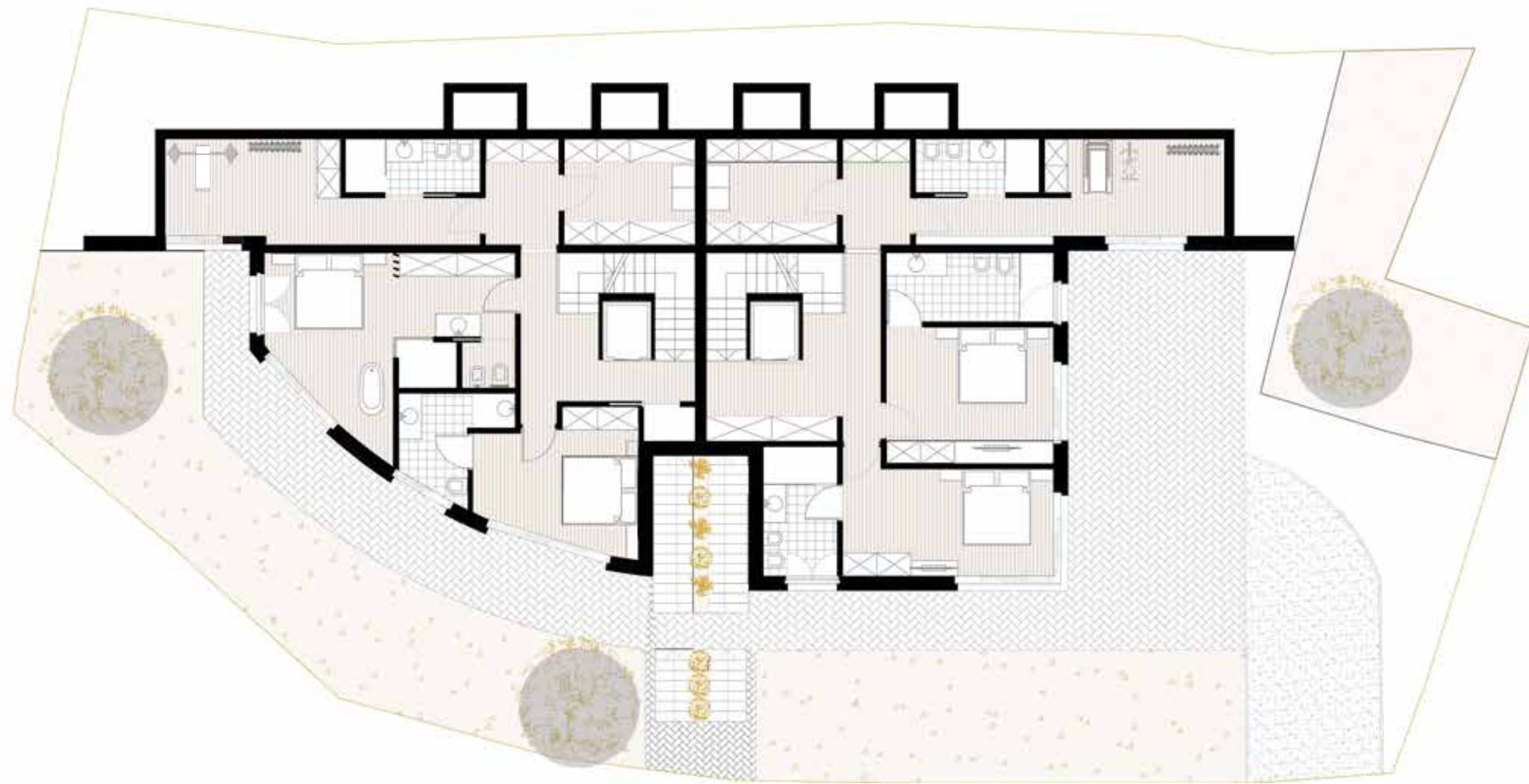
The basement floor houses the private garages, storage rooms, and separate technical rooms that ensure the complete autonomy of the two units.

The vehicular access is conveniently from the public road branching off from the Gardesana road.

The garage is accessed via a comfortable ramp.



LA BAIÀ VILLAS



PIANO TERRA

Il pian terreno è circondato da piantumazioni autoctone e mediterranee che garantiscono privacy alla zona notte.

Inoltre, nella parte interrata del fabbricato, ampi locali accessori, accessibili dall'esterno, si sviluppano lungo tutta la lunghezza.

Il locale fitness si affaccia su una grande vetrata con vista lago. Lo spazio esterno combina aree verdi e aree terrazzate private adibite al relax.

Lungo il perimetro del giardino si sviluppa una siepe che garantisce privacy al fabbricato.

ERDGESCHOSS

Das ERDGESCHOSS ist von einheimischen und mediterranen Pflanzen umgeben, die Privatsphäre für den Schlafbereich gewährleisten.

Zudem erstrecken sich im Untergeschoss des Gebäudes große, von außen zugängliche Nebenräume über die gesamte Länge.

Der Fitnessraum bietet einen Blick auf ein großes Fenster mit Seeblick. Der Außenbereich kombiniert grüne Flächen und private Terrassenbereiche, die der Entspannung dienen.

Entlang des Gartenperimeters verläuft eine Hecke, die Privatsphäre für das Gebäude bietet.

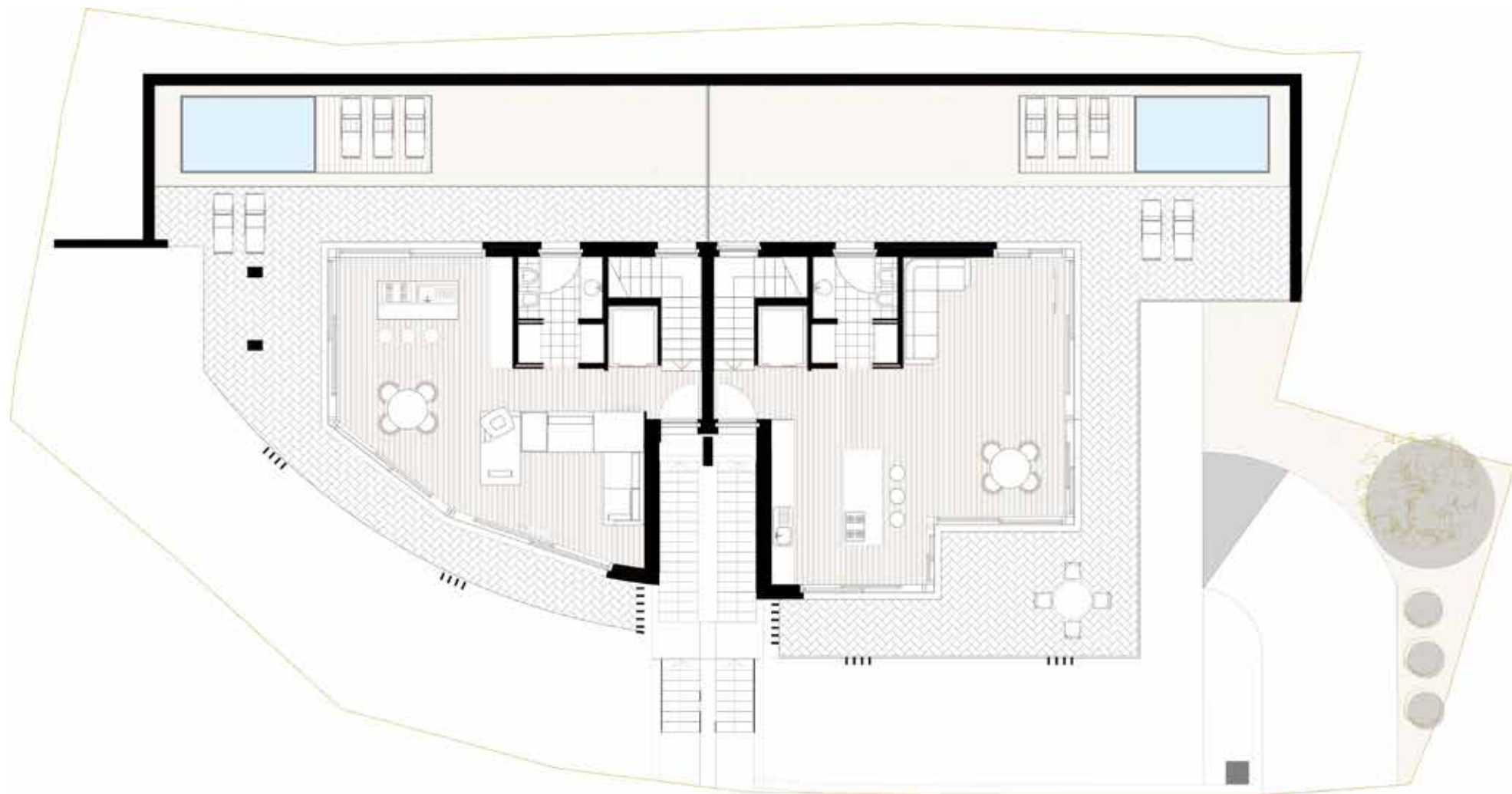
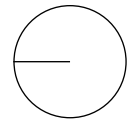
GROUND FLOOR

The ground floor is surrounded by native and Mediterranean plants that ensure privacy for the sleeping area.

In addition, in the underground part of the building, large accessory rooms, accessible from the outside, extend along the entire length.

The fitness room opens onto a large window with a lake view. The outdoor space combines green areas and private terraced areas for relaxation.

Along the perimeter of the garden, a hedge is developed to ensure privacy for the building.



PIANO PRIMO

Le ville, che si sviluppano su due piani fuori terra, hanno accesso dal piano primo grazie a scalinate private collocate in posizione centrale.

Al piano si trova un'ampia zona giorno e un bagno di servizio.

Le pareti perimetrali si dissolvono lungo quasi tutto il perimetro per conferire modernità e leggerezza all'edificio.

Lo spazio interno si confonde con l'esterno. Le grandi vetrate permettono alla luce di filtrare all'interno creando un'atmosfera magica.

L'intero piano è circondato da una terrazza pavimentata dalle quali ammirare il Lago di Garda.

ERSTES OBERGESCHOSS

Die Villen, die sich über zwei oberirdische Stockwerke erstrecken, sind vom ersten Stock aus zugänglich, über private Treppen, die zentral positioniert sind.

Auf dieser Etage befindet sich ein großzügiger Wohnbereich sowie ein Gästebad. Die perimeter Wände lösen sich entlang des gesamten Umrisses auf, um dem Gebäude Modernität und Leichtigkeit zu verleihen.

Der Innenraum verschmilzt mit dem Außenbereich. Große Fenster lassen das Licht ins Innere dringen und schaffen eine magische Atmosphäre.

Die gesamte Etage ist von einer gepflasterten Terrasse umgeben, die mit Sofas und Sitzgelegenheiten möbliert ist, von denen aus man den Gardasee bewundern kann.

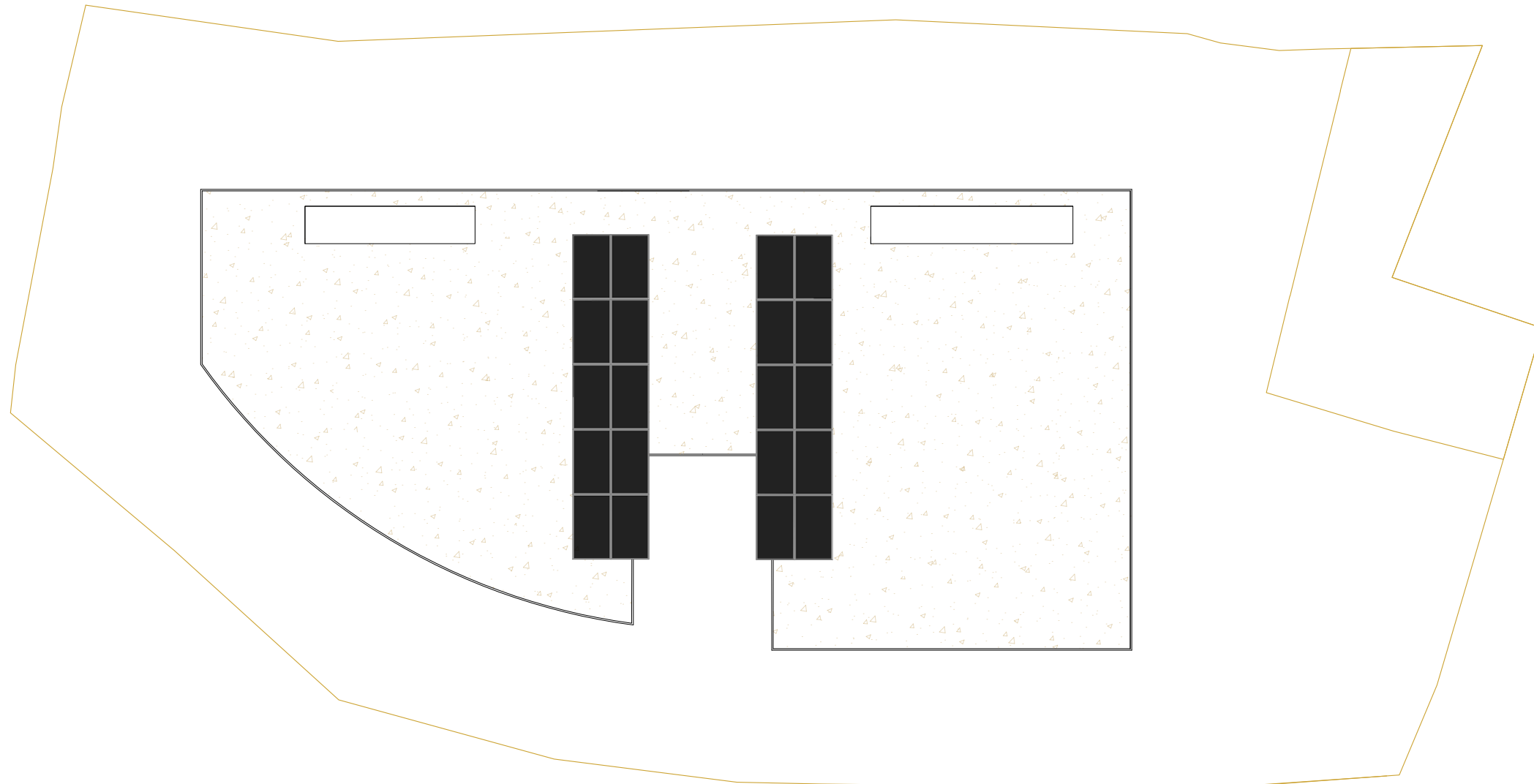
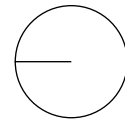
FIRST FLOOR

The villas, which are developed over two above-ground floors, have access from the first floor via private staircases located in the center.

On this floor, there is a spacious living area and a service bathroom. The perimeter walls dissolve along almost the entire perimeter, giving the building a modern and light feel.

The interior space blends seamlessly with the exterior. Large windows allow light to filter in, creating a magical atmosphere.

The entire floor is surrounded by a paved terrace, furnished with sofas and seating from which to admire Lake Garda.



COPERTURA

Il piano copertura si modella su forme plastiche e moderne.

Il **tetto piano verde**, visto dall'alto, permette di integrare il fabbricato nel contesto paesaggistico naturale in cui si insedia.

La copertura piana inoltre ospita **pannelli fotovoltaici**, alla base di una progettazione sostenibile.

DACH

Das Dachgeschoss ist in plastische und moderne Formen modelliert.

Das **grüne Flachdach**, von oben gesehen, ermöglicht es, das Gebäude in die natürliche Landschaft zu integrieren, in der es sich befindet.

Das Flachdach beherbergt zudem **Photovoltaikmodule**, die einen zentralen Bestandteil eines nachhaltigen Planungskonzepts darstellen.

ROOF

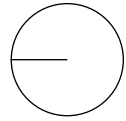
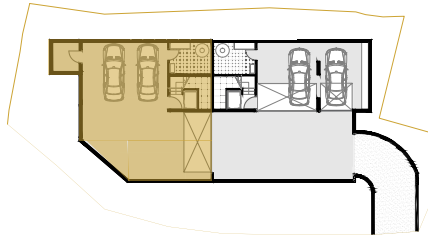
The roof level is shaped with plastic and modern forms.

The **green flat roof**, seen from above, allows the building to integrate into the natural landscape in which it is located.

The flat roof also accommodates **photovoltaic panels**, a key element of a sustainable design approach.

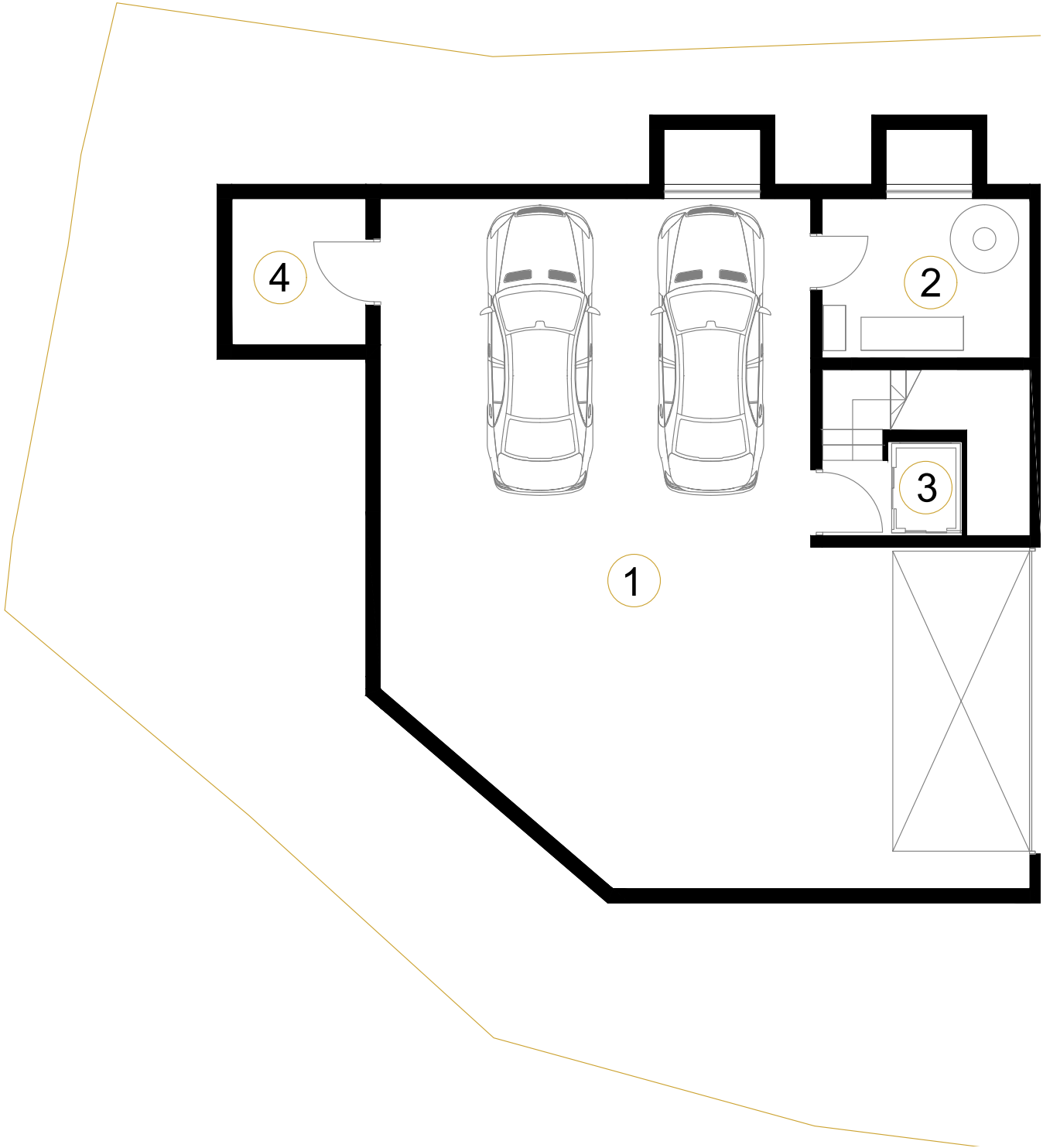
VILLA VINESSA





LA BAIA

VILLA VINESSA



VILLA VINESSA

PIANO INTERRATO

Superficie netta: 134,36 m²

Il piano interrato offre un grande box auto dove disporre fino a 4 veicoli, un deposito ed un locale tecnico.
Dal garage è possibile accedere direttamente al vano scale con **ascensore privato** che porta all'interno della villa.
I materiali e le finiture risultano di pregi, con attenzione ai dettagli e ai comfort.

01	Box Auto	107,49 m²
02	Locale tecnico	10,18 m²
03	Ascensore - Vano scale	10,64 m²
04	Deposito	6,05 m²

Nutzfläche: 134,36 m²

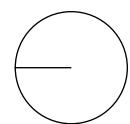
Das Untergeschoss bietet eine große Garage mit Platz für 4 Fahrzeuge, einen Abstellraum und einen Technikraum.
Von der Garage aus gelangt man direkt in das Treppenhaus mit **privatem Aufzug**, der ins Innere der Villa führt.
Die Materialien und Ausführungen sind hochwertig, mit viel Liebe zum Detail und hohem Komfort.

01	Garage	107,49 m²
02	Technikraum	10,18 m²
03	Aufzug - Treppenhaus	10,64 m²
04	Abstellraum	6,05 m²

Net Floor Area: 134,36 m²

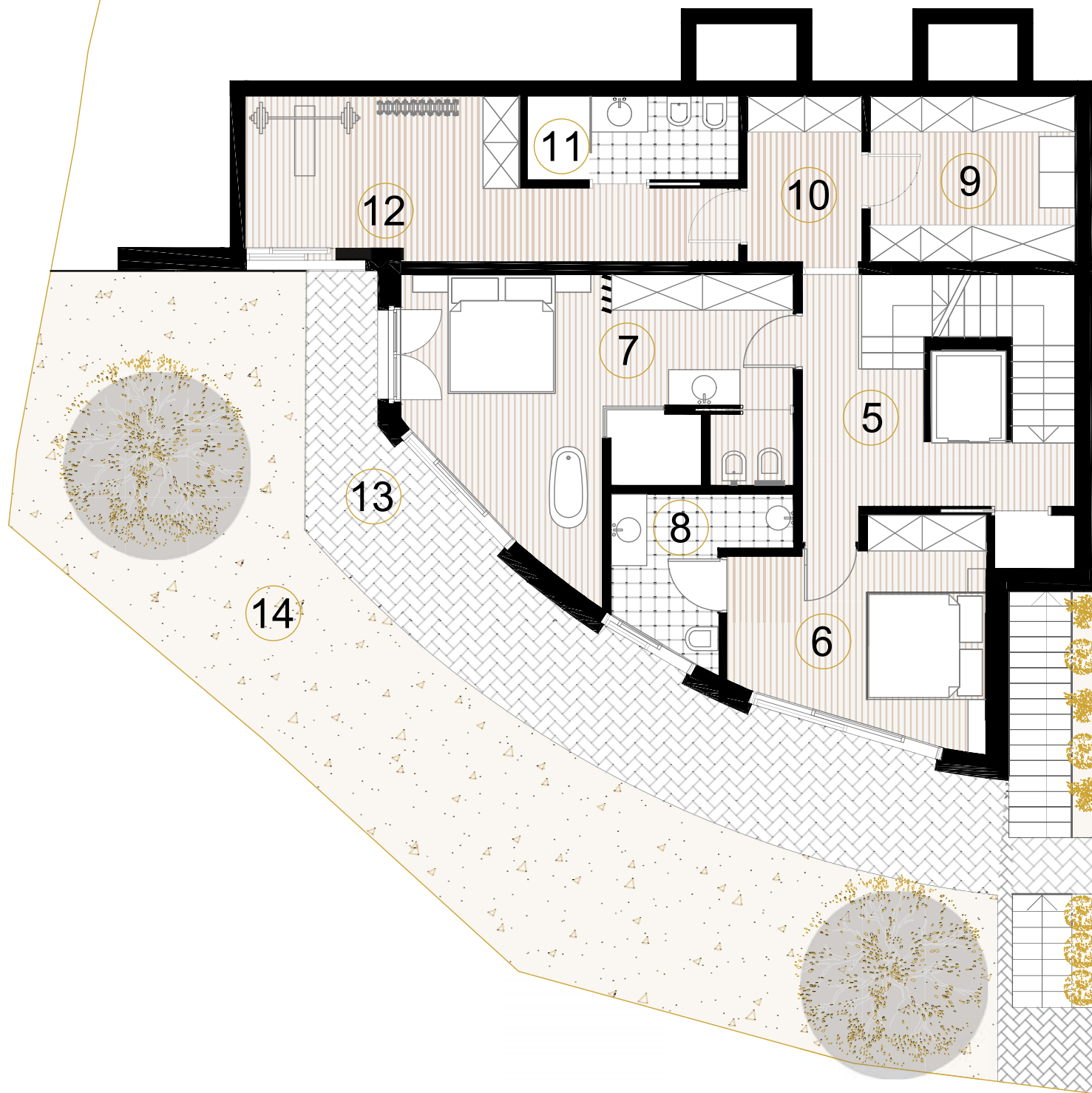
The basement floor offers a large garage that can accommodate 4 vehicles, a storage room, and a technical room.
From the garage, it is possible to directly access the stairwell with a **private elevator** that leads into the villa.
The materials and finishes are of high quality, with attention to detail and comfort.

01	Garage	107,49 m²
02	Technical room	10,18 m²
03	Lift - Staircase	10,64 m²
04	Storage Room	6,05 m²



LA BAIÀ

VILLA VINESSA



Superficie netta: 100,48 m²
Terrazza+ giardino: 103,59 m²

Il piano terreno ospita due camere da letto con bagni privati. Ampie vetrate illuminano gli spazi interni e fanno dialogare l'esterno con l'interno.

Nelle zone retrostanti, accessibili dall'esterno, sono posti locali fitness, lavanderia e deposito.

Nettowohnfläche: 100,48 m²
Terrasse + Garten: 103,59 m²

Das Erdgeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer mit eigenen Bädern. Große Fenster durchfluten die Innenräume mit Licht und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Im hinteren Bereich, der von außen zugänglich ist, befinden sich Fitnessraum, Waschküche und Abstellraum.

Net floor area: 100,48 m²
Terrace + garden: 103,59 m²

The ground floor houses two bedrooms with private bathrooms. Large windows illuminate the interior spaces and create a seamless connection between the inside and the outside.

In the rear areas, accessible from the outside, there are fitness, laundry, and storage rooms.

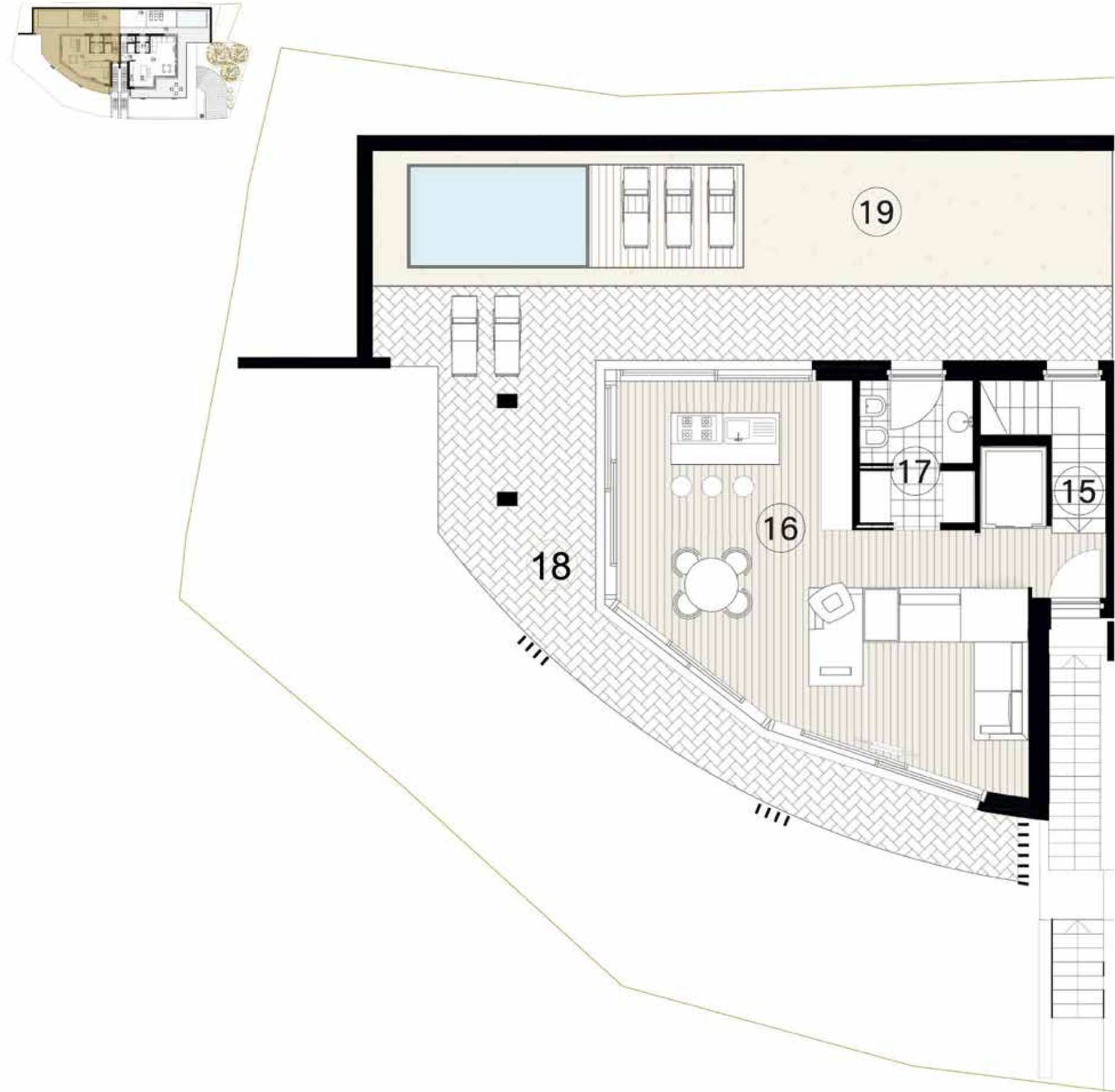
VILLA VINESSA

PIANO TERRA

05	Disimpegno	20,00 m ²
06	Camera	12,84 m ²
07	Camera	25,04 m ²
08	Bagno	5,76 m ²
09	Deposito - Camera	9,62 m ²
10	Disimpegno	5,41 m ²
11	Bagno	4,97 m ²
12	Fitness	16,84 m ²
13	Terrazza	30,25 m ²
14	Giardino	73,34 m ²

05	Flur	20,00 m ²
06	Zimmer	12,84 m ²
07	Zimmer	25,04 m ²
08	Badezimmer	5,76 m ²
09	Abstellraum Zimmer	9,62 m ²
10	Flur	5,41 m ²
11	Badezimmer	4,97 m ²
12	Fitnessraum	16,84 m ²
13	Terrasse	30,25 m ²
14	Garten	73,34 m ²

05	Hallway	20,00 m ²
06	Bedroom	12,84 m ²
07	Bedroom	25,04 m ²
08	Bathroom	5,76 m ²
09	Storage - Bed room	9,62 m ²
10	Hallway	5,41 m ²
11	Bath room	4,97 m ²
12	Gym	16,84 m ²
13	Terrace	30,25 m ²
14	Garden	73,34 m ²



VILLA VINESSA

PIANO PRIMO

LA BAIA

VILLA VINESSA

Superficie netta: 57,45 m²
Terrazza: 85,16 m²

Il piano primo gode di una spettacolare vista lago percepibile da ogni angolo del piano, in quanto risulta quasi interamente vetrato. La modernità e la leggerezza del volume dona luminosità alla zona giorno costituita da un ampio open space. Un piccolo bagno degli ospiti permette di lasciare completa privacy al piano inferiore. Dal piano è possibile dialogare con gli spazi pertinenziali esterni.

Superficie commerciale: 295 m²

Villa VINESSA
€ 2.900.000 + IVA

15	Vano scale - Ascensore	10,62 m ²
16	Zona giorno	40,97 m ²
17	Bagno / Guardaroba	5,86 m ²
18	Terrazza	47,59 m ²
19	Terrazza	37,57 m ²

Nettowohnfläche: 57,45 m²
Terrasse: 85,16 m²

Das erste Obergeschoss bietet einen spektakulären Seeblick, der von jeder Ecke des Geschosses aus wahrnehmbar ist, da es nahezu vollständig verglast ist. Die moderne und leichte Architektur verleiht dem Wohnbereich, der aus einem großzügigen offenen Raum besteht, Helligkeit. Ein kleines Gäste-WC sorgt für vollständige Privatsphäre im unteren Geschoss. Von dieser Etage aus besteht direkter Zugang zu den zugehörigen Außenbereichen.

Verkaufsfläche: 295 m²

Villa VINESSA
€ 2.900.000 + MwSt

15	Treppenhaus - Aufzug	10,62 m ²
16	Wohnbereich	40,97 m ²
17	Badezimmer/Garderobe	5,86 m ²
18	Terrasse	47,59 m ²
19	Terrasse	37,57 m ²

Net floor area: 57,45 m²
Terrace: 85,16 m²

The first floor enjoys a spectacular lake view, visible from every corner of the level thanks to its almost fully glazed design. The modern and lightweight architecture brings brightness to the living area, which consists of a spacious open-plan layout. A small guest bathroom ensures full privacy for the lower floor. From this level, there is direct access to the outdoor spaces.

Saleable area: 295 m²

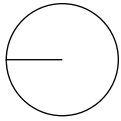
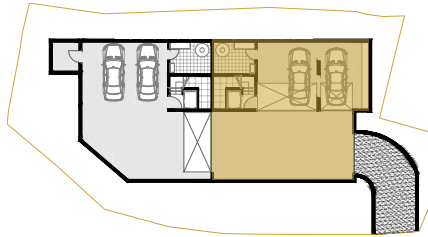
Villa VINESSA
€ 2,900,000 + VAT

15	Stairwell - Lift	10,62 m ²
16	Living area	40,97 m ²
17	Bathroom/Closet	5,86 m ²
18	Terrace	47,59 m ²
19	Terrace	37,57 m ²



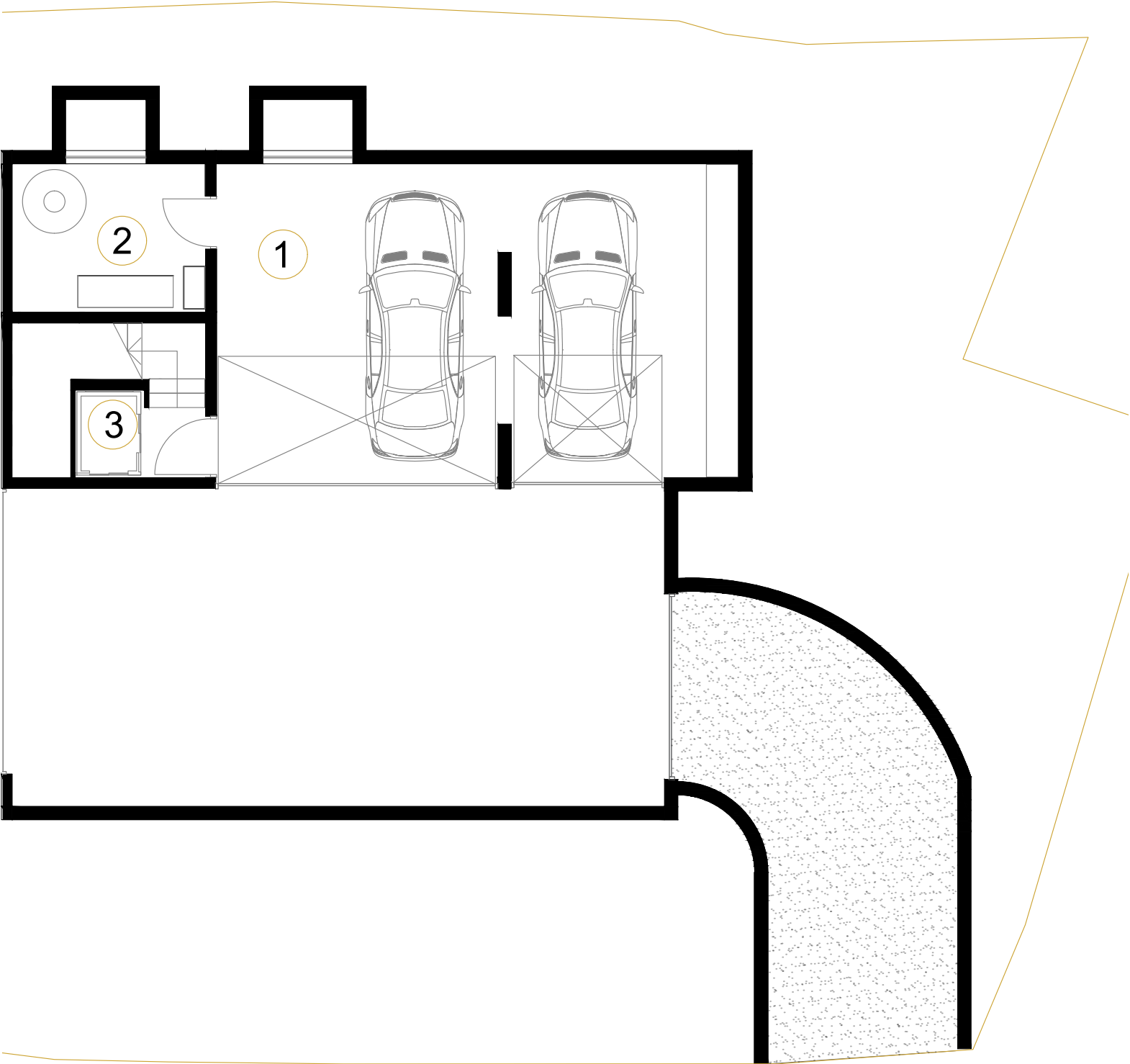
VILLA PONALE





LA BAIA

VILLA PONALE



VILLA PONALE

PIANO INTERRATO

Superficie netta: 79,70 m2

Il piano interrato offre un grande box auto dove disporre 3 veicoli, un deposito ed un locale tecnico.

Dal garage è possibile accedere direttamente al vano scale con ascensore privato che porta all'interno della villa.

I materiali e le finiture risultano di pregio, con attenzione ai dettagli e ai comfort.

01	Box Auto	58,89 m²
02	Locale tecnico	10,19 m²
03	Vanoscale - Ascensore	10,62 m²

Nutzfläche: 79,70 m2

Das Untergeschoss bietet eine große Garage mit Platz für 3 Fahrzeuge, einen Abstellraum und einen Technikraum.

Von der Garage aus gelangt man direkt in das Treppenhaus mit privatem Aufzug, der ins Innere der Villa führt.

Die Materialien und Ausführungen sind hochwertig, mit viel Liebe zum Detail und hohem Komfort.

01	Garage	58,89 m²
02	Technikraum	10,19 m²
03	Treppenhaus-Aufzug	10,62 m²

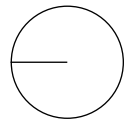
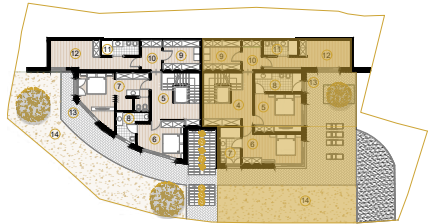
Net floor area: 79,70 m2

The basement floor offers a large garage that can accommodate 3 vehicles, a storage room, and a technical room.

From the garage, it is possible to directly access the stairwell with a private elevator that leads into the villa.

The materials and finishes are of high quality, with attention to detail and comfort.

01	Garage	58,89 m²
02	Technical room	10,19 m²
03	Stairwell - Lift	10,62 m²



LA BAIÀ

VILLA PONALE



VILLA PONALE

Superficie netta: 102,29 m2
Terrazza: 62,12 m2

Il piano terreno ospita due camere da letto con bagni privati. Ampie vetrate illuminano gli spazi interni e fanno dialogare l'esterno con l'interno.

Nelle zone retrostanti, accessibili anche dall'esterno, sono posti locali fitness, lavanderia e deposito.

04	Disimpegno	20,41 m2
05	Camera	15,78 m2
06	Camera	16,15 m2
07	Bagno	6,59 m2
08	Bagno	7,96 m2
09	Deposito - Stanza	9,60 m2
10	Disimpegno	4,94 m2
11	Bagno	4,57 m2
12	Fitness	16,29 m2
13	Terrazza	62,12 m2

Nettowohnfläche: 102,29 m2
Terrasse: 62,12 m2

Das Erdgeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer mit eigenen Bädern. Große Fenster durchfluten die Innenräume mit Licht und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Im hinteren Bereich, der von außen zugänglich ist, befinden sich Fitnessraum, Waschküche und Abstellraum.

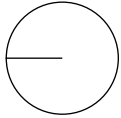
04	Flur	20,41 m2
05	Zimmer	15,78 m2
06	Zimmer	16,15 m2
07	Badezimmer	6,59 m2
08	Badezimmer	7,96 m2
09	Abstellraum - Zimmer	9,60 m2
10	Flur	4,94 m2
11	Badezimmer	4,57 m2
12	Fitnessraum	16,29 m2
13	Terrasse	62,12 m2

Net floor area: 102,29 m2
Terrace: 62,12 m2

The ground floor houses two bedrooms with private bathrooms. Large windows illuminate the interior spaces and create a seamless connection between the inside and the outside.

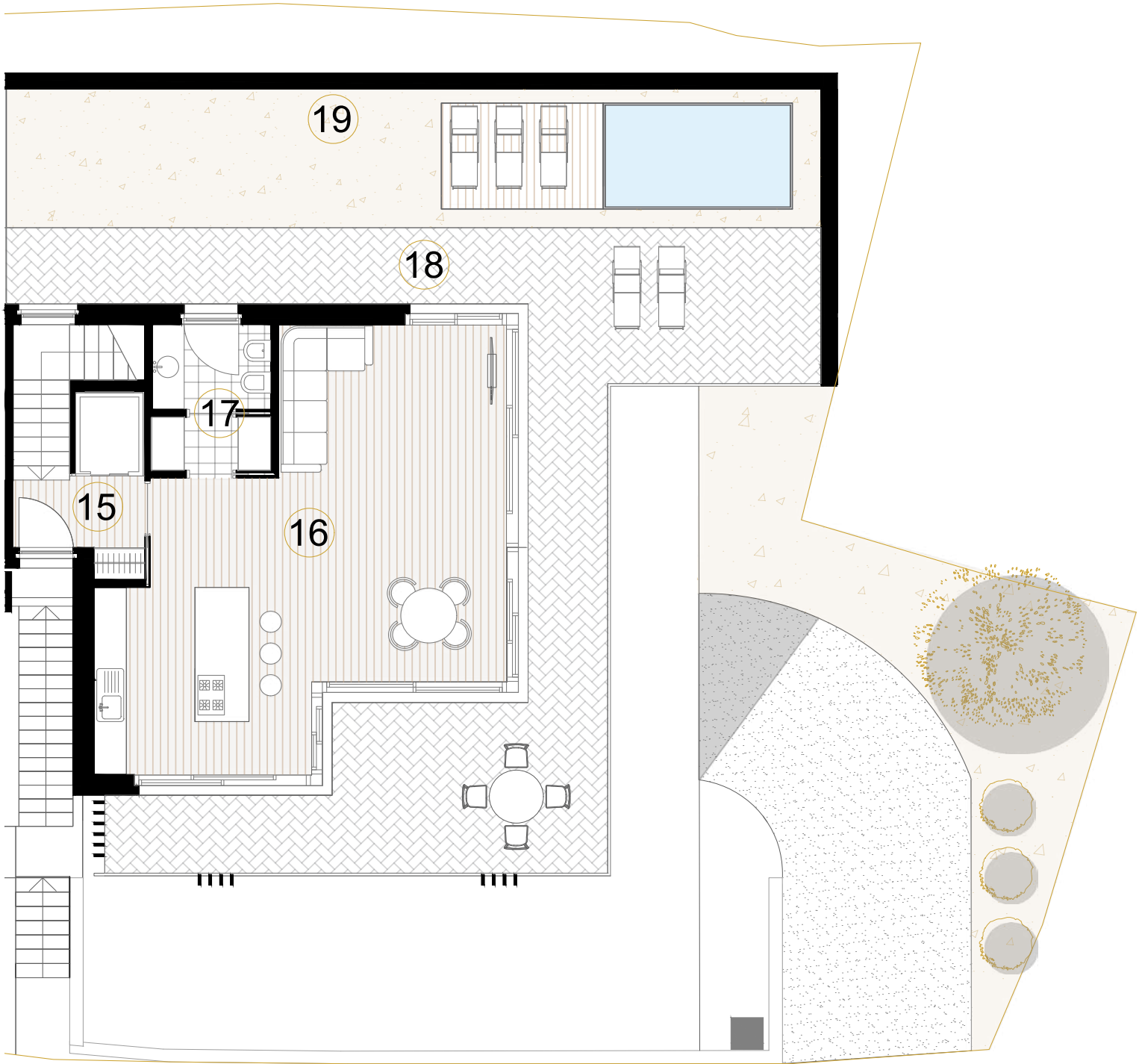
In the rear areas, accessible from the outside, there are fitness, laundry, and storage rooms.

04	Hallway	20,41 m2
05	Bedroom	15,78 m2
06	Bedroom	16,15 m2
07	Bathroom	6,59 m2
08	Bathroom	7,96 m2
09	Storage - Bed room	9,60 m2
10	Hallway	4,94 m2
11	Bath room	4,57 m2
12	Gym	16,29 m2
13	Terrace	62,12 m2



LA BAIA

VILLA PONALE



VILLA PONALE

PIANO PRIMO

Superficie netta: 63,32 m²
Terrazza: 101 m²

Il piano primo gode una spettacolare vista lago percepibile da ogni angolo del piano, in quanto risulta quasi interamente vetrato. La modernità e la leggerezza del volume dona luminosità alla zona giorno costituita da un ampio open space. Un piccolo bagno degli ospiti permette di lasciare completa privacy al piano inferiore. Dal piano è possibile dialogare con gli spazi pertinenziali esterni.

Superficie commerciale: 325 m²

Villa PONALE
€ 2.900.000 + IVA

15	Ingresso	10,76 m ²
16	Zona giorno	46,51 m ²
17	Bagno / Guardaroba	6,05 m ²
18	Terrazza	61,47 m ²
19	Terrazza	39,54 m ²

Nettowohnfläche: 63,32 m²
Terrasse: 101 m²

Das erste Obergeschoss bietet einen spektakulären Seeblick, der von jeder Ecke des Geschosses aus wahrnehmbar ist, da es nahezu vollständig verglast ist. Die moderne und leichte Architektur verleiht dem Wohnbereich, der aus einem großzügigen offenen Raum besteht, Helligkeit. Ein kleines Gäste-WC sorgt für vollständige Privatsphäre im unteren Geschoss. Von dieser Etage aus besteht direkter Zugang zu den zugehörigen Außenbereichen.

Verkaufsfläche: 325 m²

Villa PONALE
€ 2.900.000 + MwSt

15	Eingang	10,76 m ²
16	Wohnbereich	46,51 m ²
17	Badezimmer/Garderobe	6,05 m ²
18	Terrasse	61,47 m ²
19	Terrasse	39,54 m ²

Net floor area: 63,32 m²
Terrace: 101 m²

The first floor enjoys a spectacular lake view, visible from every corner of the level thanks to its almost fully glazed design. The modern and lightweight architecture brings brightness to the living area, which consists of a spacious open-plan layout. A small guest bathroom ensures full privacy for the lower floor. From this level, there is direct access to the outdoor spaces.

Saleable area: 325 m²

Villa PONALE
€ 2,900,000 + VAT

15	Entrance	10,76 m ²
16	Living Area	46,51 m ²
17	Bathroom/Closet	6,05 m ²
18	Terrace	61,47 m ²
19	Terrace	39,54 m ²



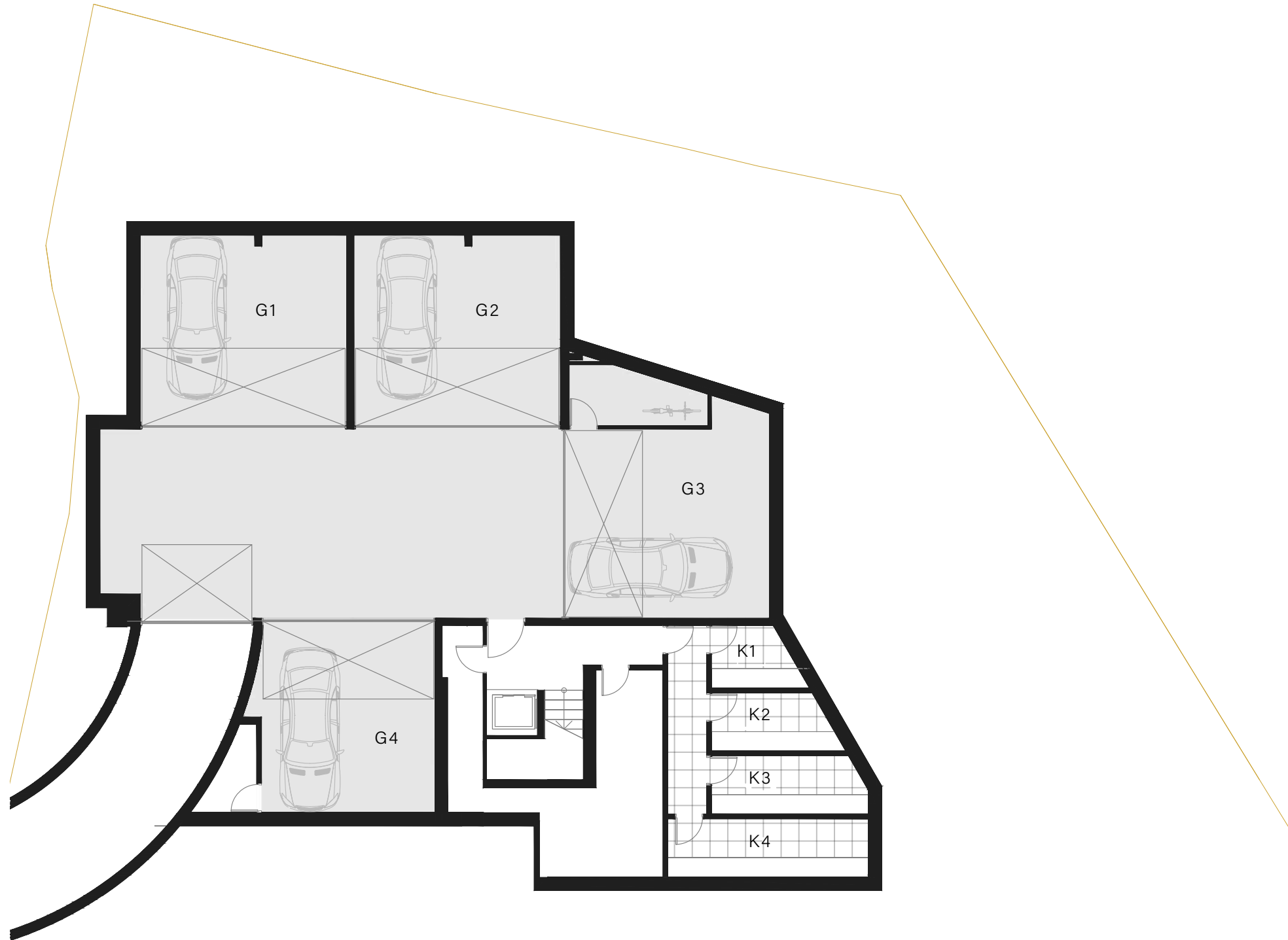
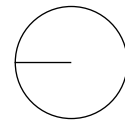
3

APARTMENTS

LA BAIA

RESIDENCE





PIANO INTERRATO

Il piano interrato è raggiungibile comodamente dalla strada Gardesana, attraverso una morbida rampa che permette l'accesso delle autovetture ai box auto privati. Questi ultimi sono ampi e permettono la collocazione di due autovetture ed eventuali biciclette. Nell'interrato sono presenti anche cantine private di pertinenza dei singoli appartamenti adibite a lavanderia.

G1	Garage	36,93 m ²
G2	Garage	36,93 m ²
G3	Garage	45,04 m ²
G4	Garage	45,34 m ²
K1	Cantina	4,04 m ²
K2	Cantina	4,32 m ²
K3	Cantina	4,69 m ²
K4	Cantina	5,83 m ²

UNTERGESCHOSS

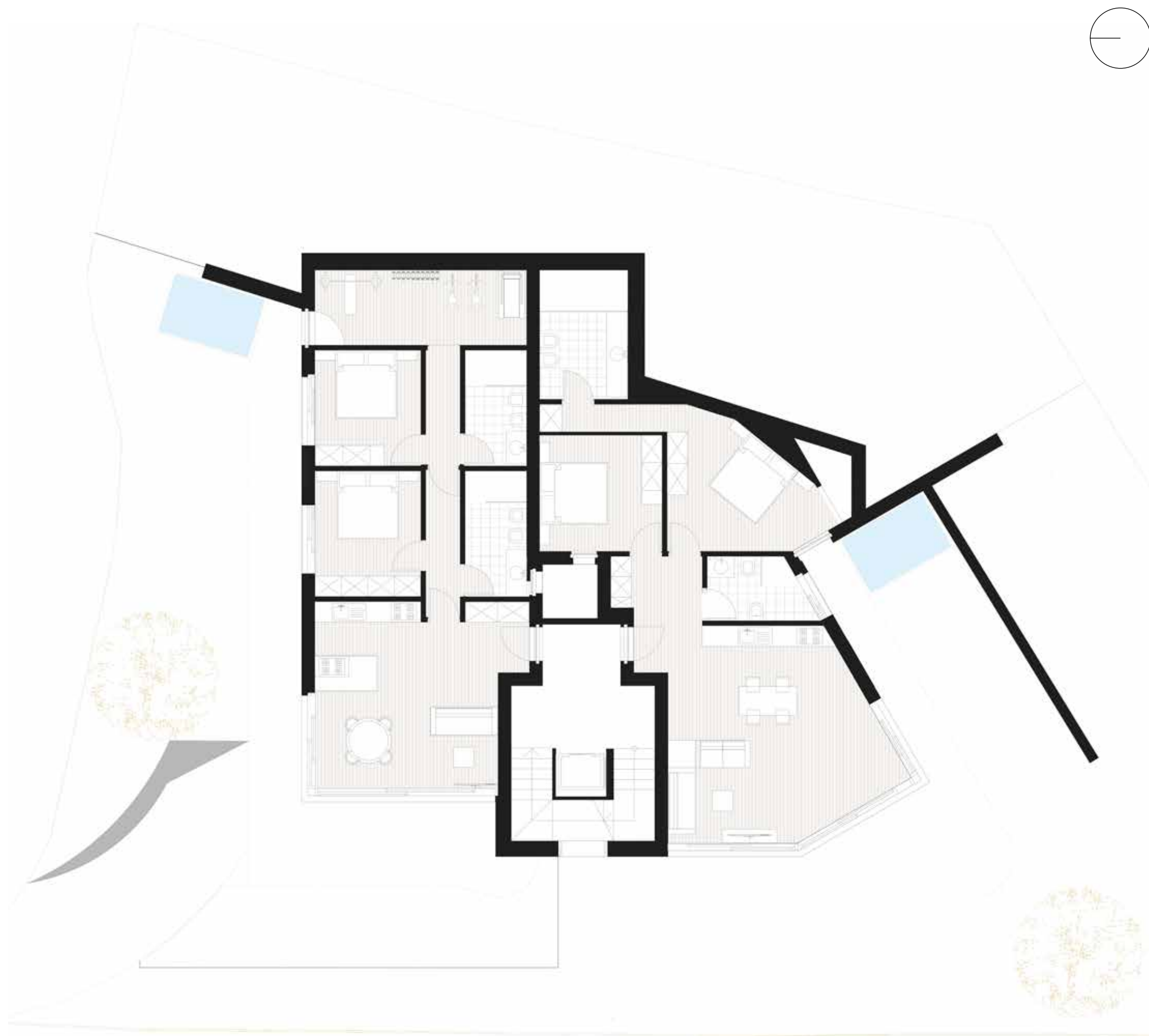
Das Untergeschoss ist bequem über die Gardesana-Straße erreichbar, über eine sanft abfallende Rampe, die den Fahrzeugzugang zu den privaten Garagen ermöglicht. Diese sind geräumig und bieten Platz für zwei Autos sowie gegebenenfalls Fahrräder. Im Untergeschoss befinden sich außerdem private Kellerräume, die den einzelnen Wohnungen zugeordnet und als Waschküche genutzt werden.

G1	Garage	36,93 m ²
G2	Garage	36,93 m ²
G3	Garage	45,04 m ²
G4	Garage	45,34 m ²
K1	Keller	4,04 m ²
K2	Keller	4,32 m ²
K3	Keller	4,69 m ²
K4	Keller	5,83 m ²

BASEMENT FLOOR

The basement is easily accessible from the Gardesana road via a gently sloping ramp that allows vehicles to reach the private garages. These garages are spacious and can accommodate two cars as well as bicycles if needed. The basement also includes private cellars belonging to the individual apartments, which are used as laundry rooms.

G1	Garage	36,93 m ²
G2	Garage	36,93 m ²
G3	Garage	45,04 m ²
G4	Garage	45,34 m ²
K1	Cellar	4,04 m ²
K2	Cellar	4,32 m ²
K3	Cellar	4,69 m ²
K4	Cellar	5,83 m ²



PIANO TERRA

PIANO TERRA

Il piano terra è composto dagli appartamenti **PELER** ed **ORA**, divisi dal vano scala centrale comune, raggiungibile dal camminamento esterno che si pone a una quota inferiore rispetto al piano terreno, concedendo privacy ai proprietari.

Gli appartamenti godono di un ampio giardino ricco di piantumazioni autoctone che donano un clima di pace e tranquillità. Le grandi vetrate che si aprono verso il lago danno continuità spaziale tra interno ed esterno.

I materiali di finitura regalano un tocco di eleganza e raffinatezza al fabbricato.

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss besteht aus den Wohnungen **PELER** und **ORA**, die durch das gemeinsame zentrale Treppenhaus getrennt sind. Dieses ist über einen Außenweg erreichbar, der auf einem niedrigeren Niveau als das Erdgeschoss liegt und den Eigentümern somit Privatsphäre gewährt.

Die Wohnungen verfügen über einen großen Garten mit einheimischen Bepflanzungen, die eine Atmosphäre der Ruhe und Gelassenheit schaffen. Große Fensterfronten, die sich zum See hin öffnen, schaffen eine räumliche Kontinuität zwischen Innen- und Außenbereich.

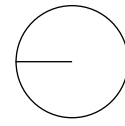
Die hochwertigen Materialien der Oberflächen verleihen dem Gebäude einen Hauch von Eleganz und Raffinesse.

GROUND FLOOR

The ground floor consists of the **PELER** and **ORA** apartments, separated by the central shared staircase, which is accessible via an external walkway set at a lower level than the ground floor, ensuring privacy for the owners.

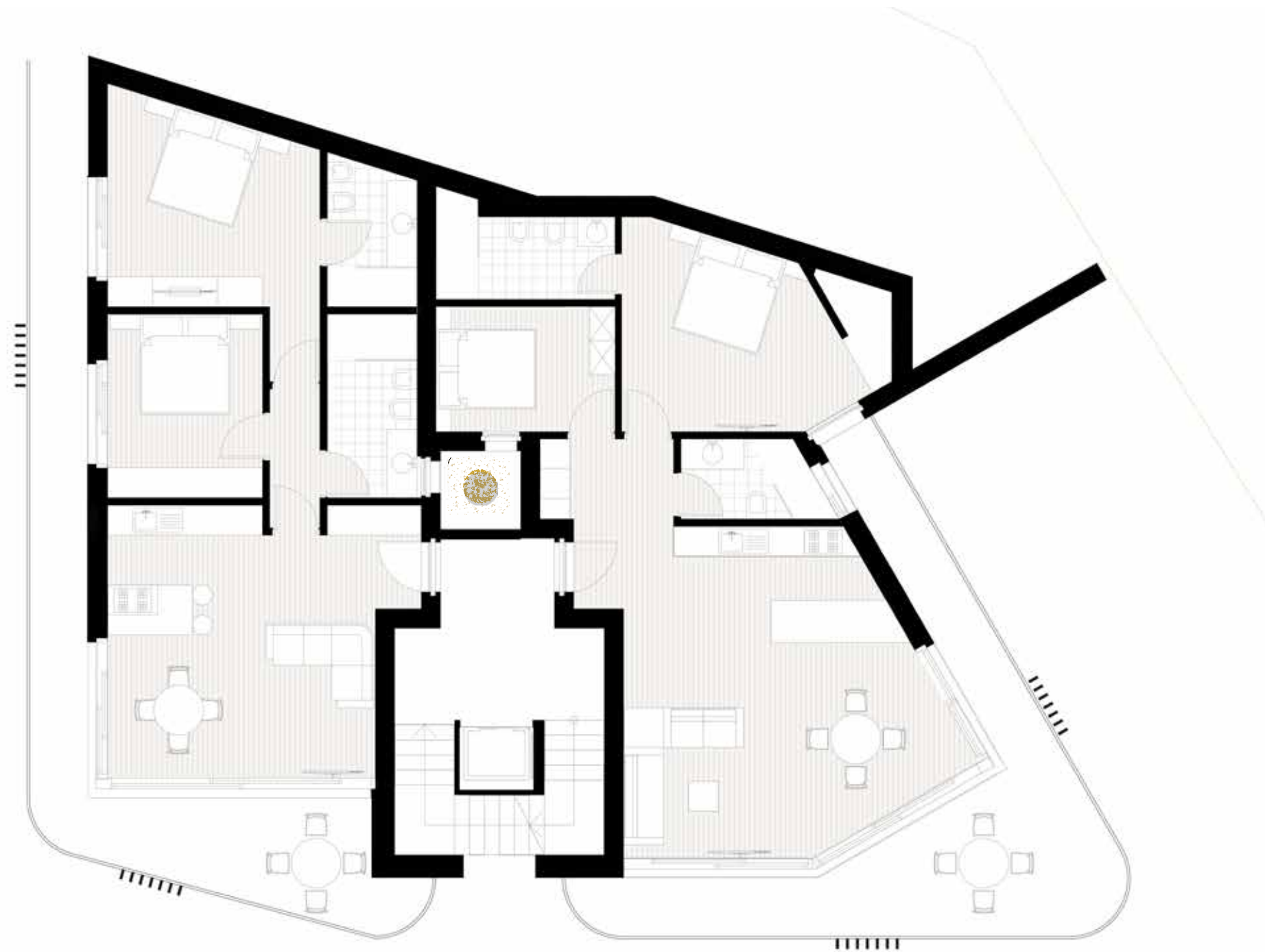
The apartments enjoy a large garden with native plantings that create an atmosphere of peace and tranquility. The large glazed windows facing the lake provide spatial continuity between the interior and exterior.

The high-quality finishing materials add a touch of elegance and refinement to the building.



LA BAIÀ

APARTMENTS



PIANO PRIMO

Il piano primo è composto dagli appartamenti **MONTES** e **BALINOT**, divisi dal vano scala centrale comune.

Gli appartamenti al piano superiore godono di un'ampia vista panoramica sul lago, grazie alle grandi vetrate che si aprono verso ovest, concedendo alla luce di penetrare negli spazi interni e creando un dialogo tra spazio interno ed esterno.

Le zone esterne porticate permettono di beneficiare del magnifico ambiente naturale che circonda l'edificio. Il residence contemporaneo è fornito di alte tecnologie per l'ottimizzazione del comfort abitativo ed energetico.

ERSTES OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss besteht aus den Wohnungen **MONTES** und **BALINOT**, die durch das gemeinsame zentrale Treppenhaus getrennt sind.

Die Wohnungen im oberen Stockwerk genießen einen weiten Panoramablick auf den See, dank der großen Fensterfronten, die sich nach Westen öffnen. Diese lassen viel Licht in die Innenräume eindringen und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

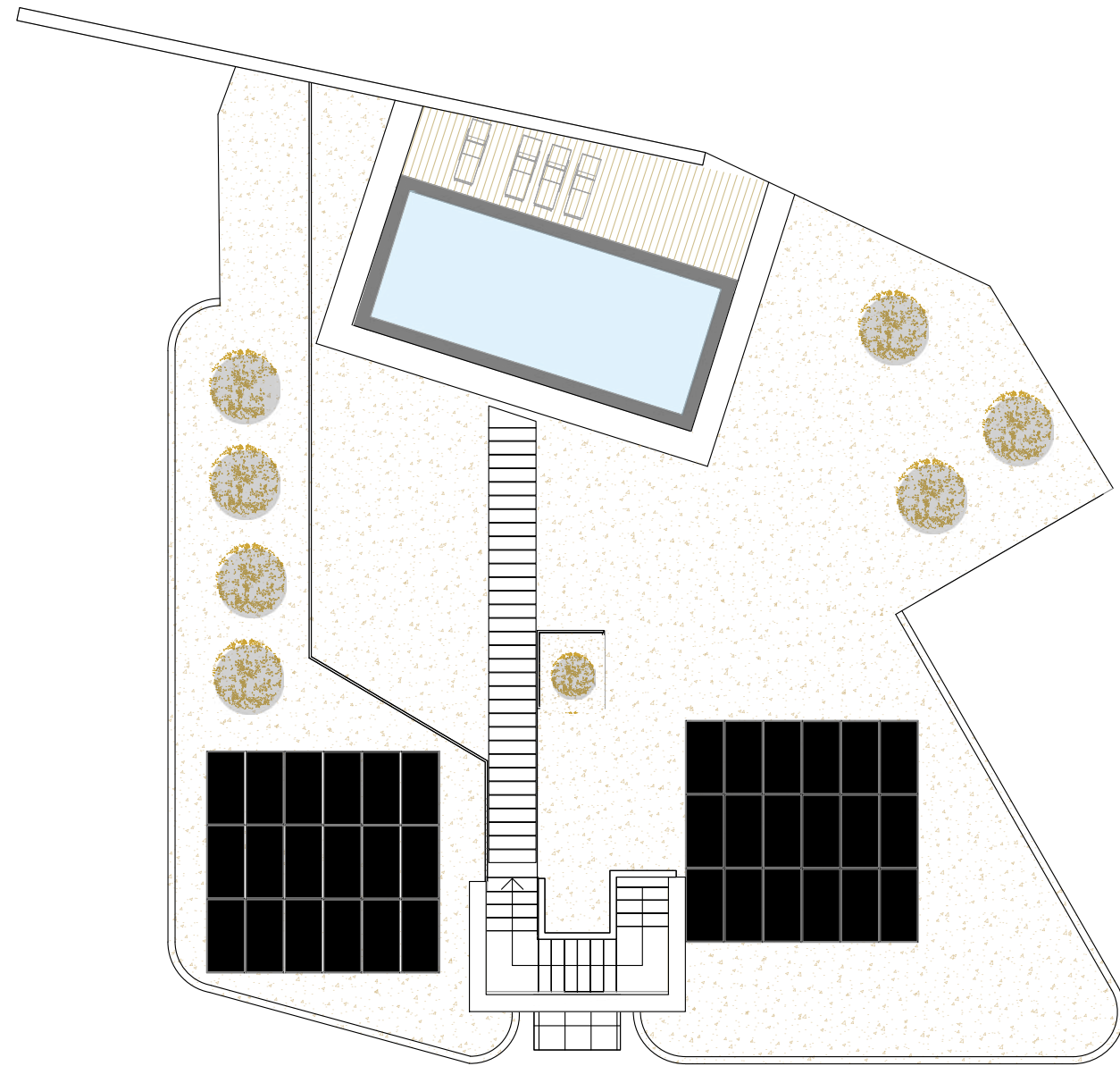
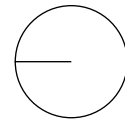
Die überdachten Außenbereiche ermöglichen es, die herrliche Naturlandschaft rund um das Gebäude zu genießen. Die moderne Wohnanlage ist mit fortschrittlichen Technologien ausgestattet, die den Wohn- und Energiekonfort optimieren.

FIRST FLOOR

The first floor consists of the **MONTES** and **BALINOT** apartments, separated by the central shared staircase.

The upper-floor apartments enjoy a wide panoramic view of the lake, thanks to the large west-facing windows that allow natural light to fill the interiors and create a continuous dialogue between indoor and outdoor spaces.

The covered outdoor areas offer the opportunity to enjoy the magnificent natural surroundings of the building. The contemporary residence is equipped with advanced technologies designed to optimize living comfort and energy efficiency.



COPERTURA

Il piano copertura offre un lussuoso spazio comune adornato di piantumazioni locali e mediterranee, ampia piscina e spazioso solarium. Il piano è raggiungibile dal vano scale centrale principale che permette di godere della vista panoramica.

La vicinanza del fabbricato al lago consente un continuum spaziale tra la piscina e il lago. Lo spazio verde si lega al contesto naturale. Il paesaggio suscita emozioni, per una visione empatica dell'abitare contemporaneo.

Il residence trova il connubio tra modernità e paesaggio attraverso materiali ed elementi architettonici che richiamano i cromatismi naturali del luogo.

DACH

Die Dachterrasse bietet einen luxuriösen Gemeinschaftsbereich, der mit einheimischen und mediterranen Pflanzen gestaltet ist, sowie einen großen Pool und eine großzügige Sonnenterrasse. Das Geschoss ist über das zentrale Haupttreppenhaus erreichbar, von dem aus man den Panoramablick genießen kann.

Die Nähe des Gebäudes zum See schafft eine räumliche Kontinuität zwischen dem Pool und dem Wasser. Die Grünflächen fügen sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Die Landschaft weckt Emotionen und vermittelt eine einfühlsame Sichtweise des zeitgenössischen Wohnens.

Die Wohnanlage vereint Modernität und Landschaft durch Materialien und architektonische Elemente, die die natürlichen Farbtöne der Umgebung aufgreifen.

ROOF

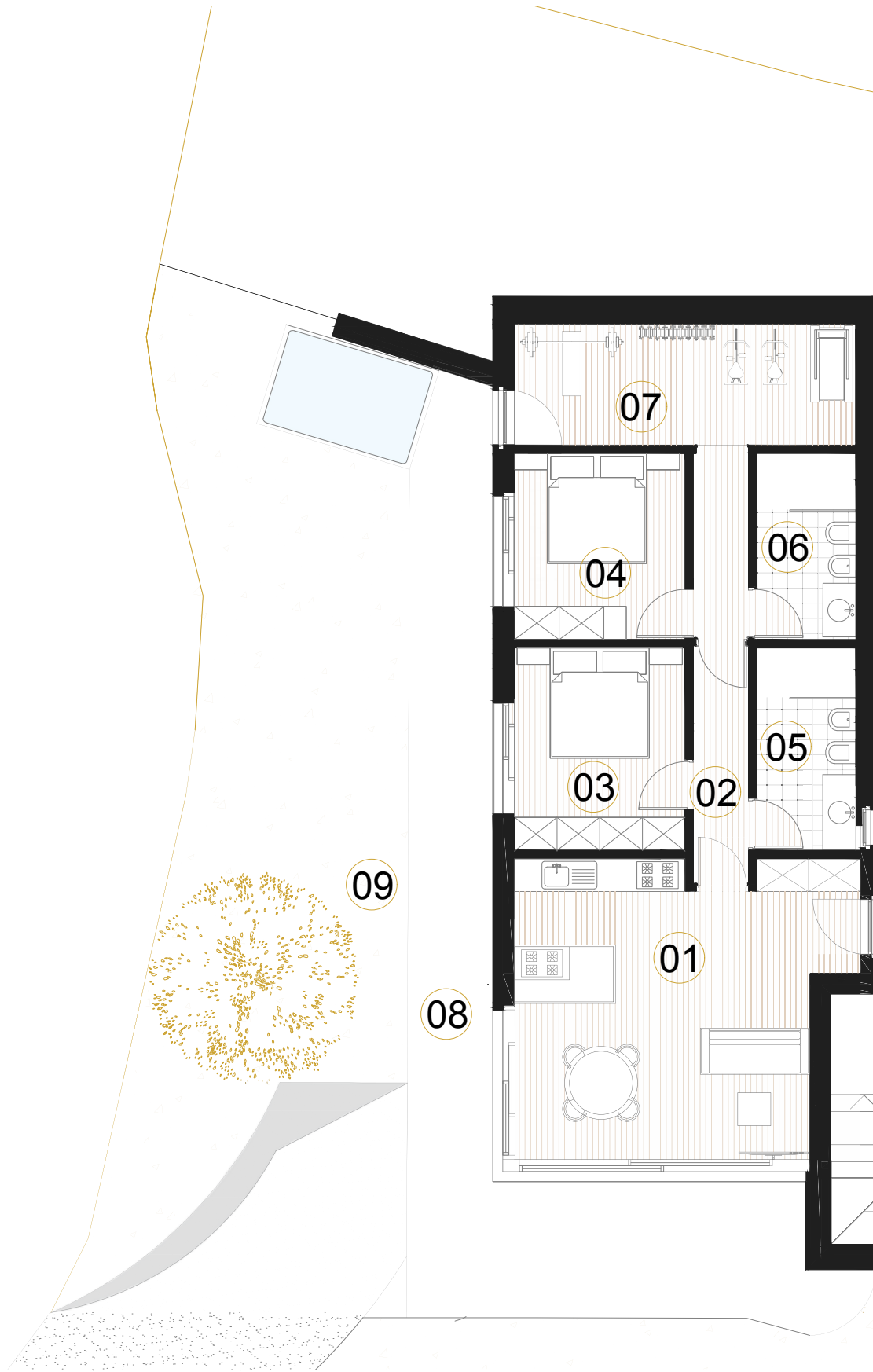
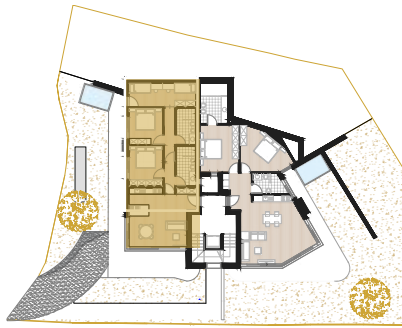
The rooftop level offers a luxurious shared space adorned with local and Mediterranean plantings, a large swimming pool, and a spacious sun terrace. The level is accessible via the main central staircase, which allows residents to enjoy the panoramic view.

The building's proximity to the lake creates a spatial continuum between the pool and the water. The green area blends harmoniously with the natural surroundings. The landscape evokes emotion, offering an empathetic vision of contemporary living.

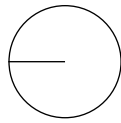
The residence achieves a balance between modernity and landscape through materials and architectural elements that reflect the natural colors of the area.







PELER APARTMENT



LA BAIA

PELER

Superficie netta: 92,35m²
Terrazza+ giardino: 134,22 m²
Superficie commerciale: 160 m²

L'appartamento posto al piano terra ospita: due camere da letto, di cui una provvista di bagno privato, ampia zona giorno, un bagno, una lavanderia e un locale accessorio.
Lo spazio esterno offre una terrazza ed un ampio giardino dove poter collocare un idromassaggio.

PELER con garage doppio e cantina
€ 1.500.000 + IVA

01	Soggiorno - Cucina	35,48 m ²
02	Corridoio	2,78 m ²
03	Camera	11,39 m ²
04	Camera	15,88 m ²
05	Bagno	6,62 m ²
06	Bagno privato	6,09 m ²
07	Locale access.	14,11 m ²
08	Terrazza	28,61 m ²
09	Giardino	105,61 m ²

Nettowohnfläche: 92,35 m²
Terrasse + Garten: 134,22 m²
Verkaufsfläche: 160 m²

Die Wohnung im Erdgeschoss beherbergt: zwei Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Bad, ein großer Wohnbereich, ein Bad, eine Waschküche und ein Nebenraum.
Der Außenbereich bietet eine Terrasse und einen großen Garten, wo man einen Whirlpool aufstellen kann.

PELER mit Doppelgarage und Keller
€ 1.500.000 + MwSt

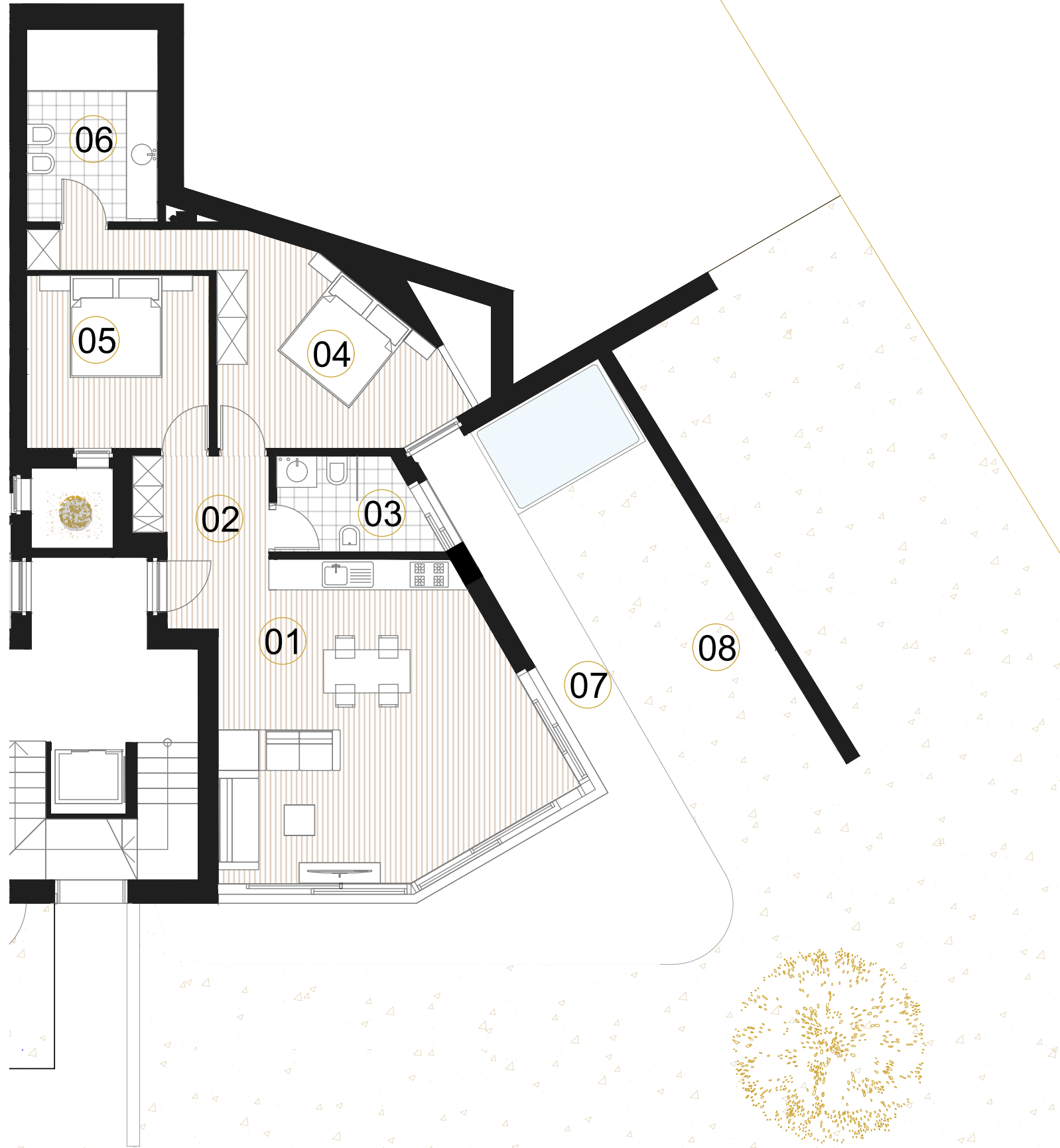
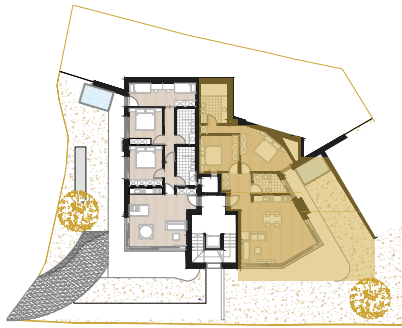
01	Wohnzimmer - Küche	35,48 m ²
02	Flur	2,78 m ²
03	Zimmer	11,39 m ²
04	Zimmer	15,88 m ²
05	Badezimmer	6,62 m ²
06	Priv. Badezimmer	6,09 m ²
07	Nebenraum	14,11 m ²
08	Terrasse	28,61 m ²
09	Garten	105,61 m ²

Net floor area: 92,35 m²
Terrace + garden: 134,22 m²
Saleable area: 160 m²

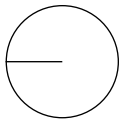
The flat on the ground floor features: two bedrooms, one of which has its own bathroom, a large living area, a bathroom, a laundry room, and an ancillary room.
The outside space features a terrace and a large garden, where it will be possible to place a spa hot hub.

PELER with double garage and cellar
€ 1,500,000 + VAT

01	Living room - Kitchen	35,48 m ²
02	Hallway	2,78 m ²
03	Bedroom	11,39 m ²
04	Bedroom	15,88 m ²
05	Bathroom	6,62 m ²
06	Private bathroom	6,09 m ²
07	Ancillary room	14,11 m ²
08	Terrace	28,61 m ²
09	Garden	105,61 m ²



ORA APARTMENT



LA BAI

ORA

Superficie netta: 87,90 m²
Terrazza+ giardino: 202,33 m²
Superficie commerciale: 162 m²

L'appartamento posto al piano terra, orientato a sud, ospita: due camere da letto, di cui una provvista di cabina armadio, un ampio open space nella zona giorno, un bagno e un locale accessorio. Lo spazio esterno offre una terrazza ed un ampio giardino dove poter collocare idromassaggio.

ORA con garage doppio e cantina
€ 1.590.000 + IVA

01	Soggiorno - Cucina	38,02 m ²
02	Corridoio	4,08 m ²
03	Bagno	5,26 m ²
04	Camera	18,60 m ²
05	Camera	12,16 m ²
06	Bagno	9,78 m ²
07	Terrazza	24,97 m ²
08	Giardino	177,36 m ²

Nettowohnfläche: 87,90 m²
Terrasse + Garten: 202,33 m²
Verkaufsfläche: 162 m²

Die nach Süden ausgerichtete Wohnung im Erdgeschoss beherbergt: zwei Schlafzimmer, von denen eines einen begehbaren Kleiderschrank hat, einen großen Open Space im Wohnbereich, ein Badezimmer und einen Nebenraum. Der Außenbereich bietet eine Terrasse und einen großen Garten, wo man einen Whirlpool aufstellen kann.

ORA mit Doppelgarage und Keller
€ 1.590.000 + MwSt

01	Wohnzimmer - Küche	38,02 m ²
02	Flur	4,08 m ²
03	Badezimmer	5,26 m ²
04	Zimmer	18,60 m ²
05	Zimmer	12,16 m ²
06	Badezimmer	9,78 m ²
07	Terrasse	24,97 m ²
08	Garten	177,36 m ²

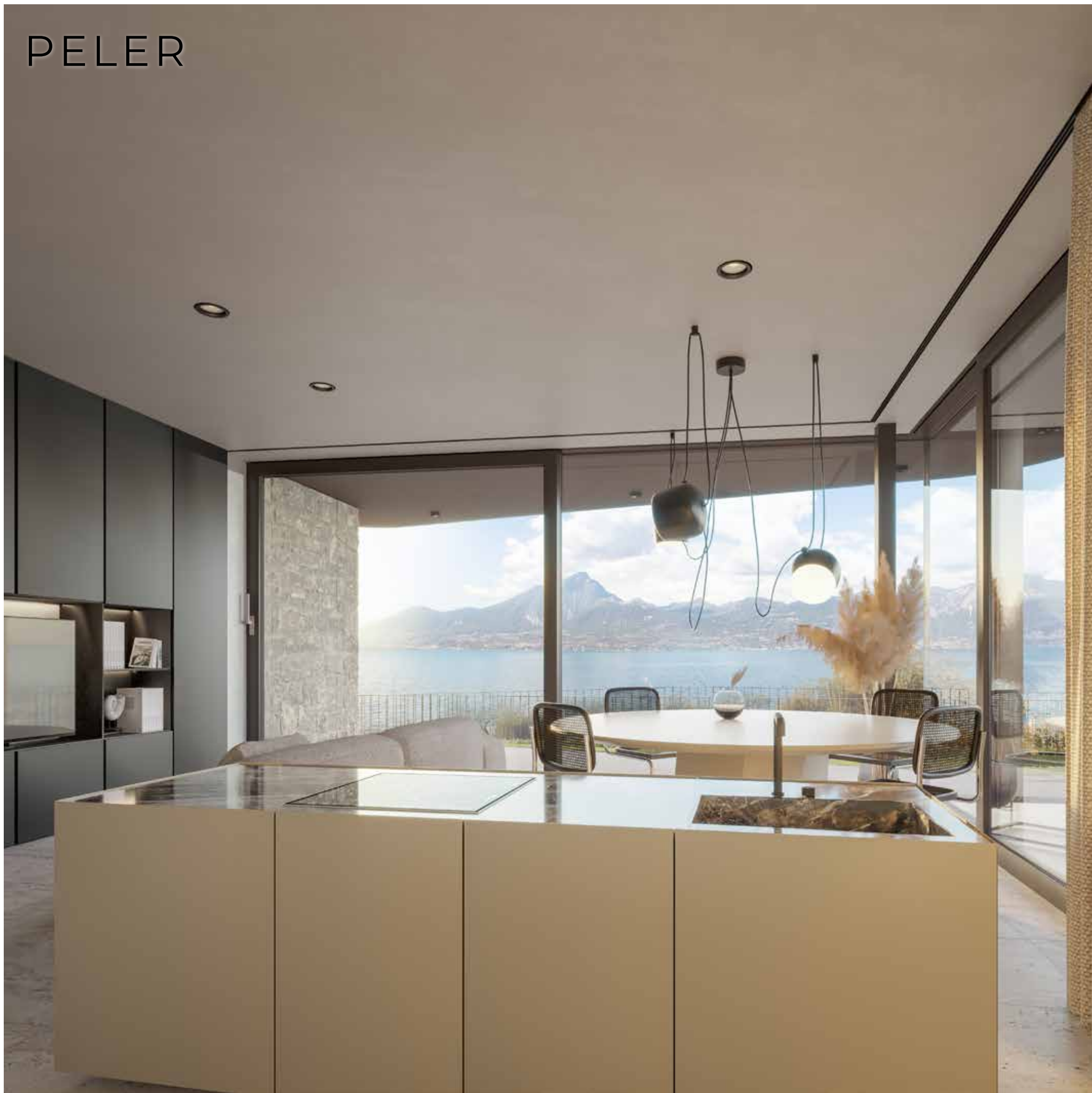
Net floor area: 87,90 m²
Terrace + garden: 202,33 m²
Saleable area: 162 m²

The south-facing ground floor flat houses: two bedrooms, one of which is fitted with a walk-in wardrobe, a large open space in the living area, a bathroom, and an ancillary room. The outside space features a terrace and a large garden, where it will be possible to place a spa hot hub.

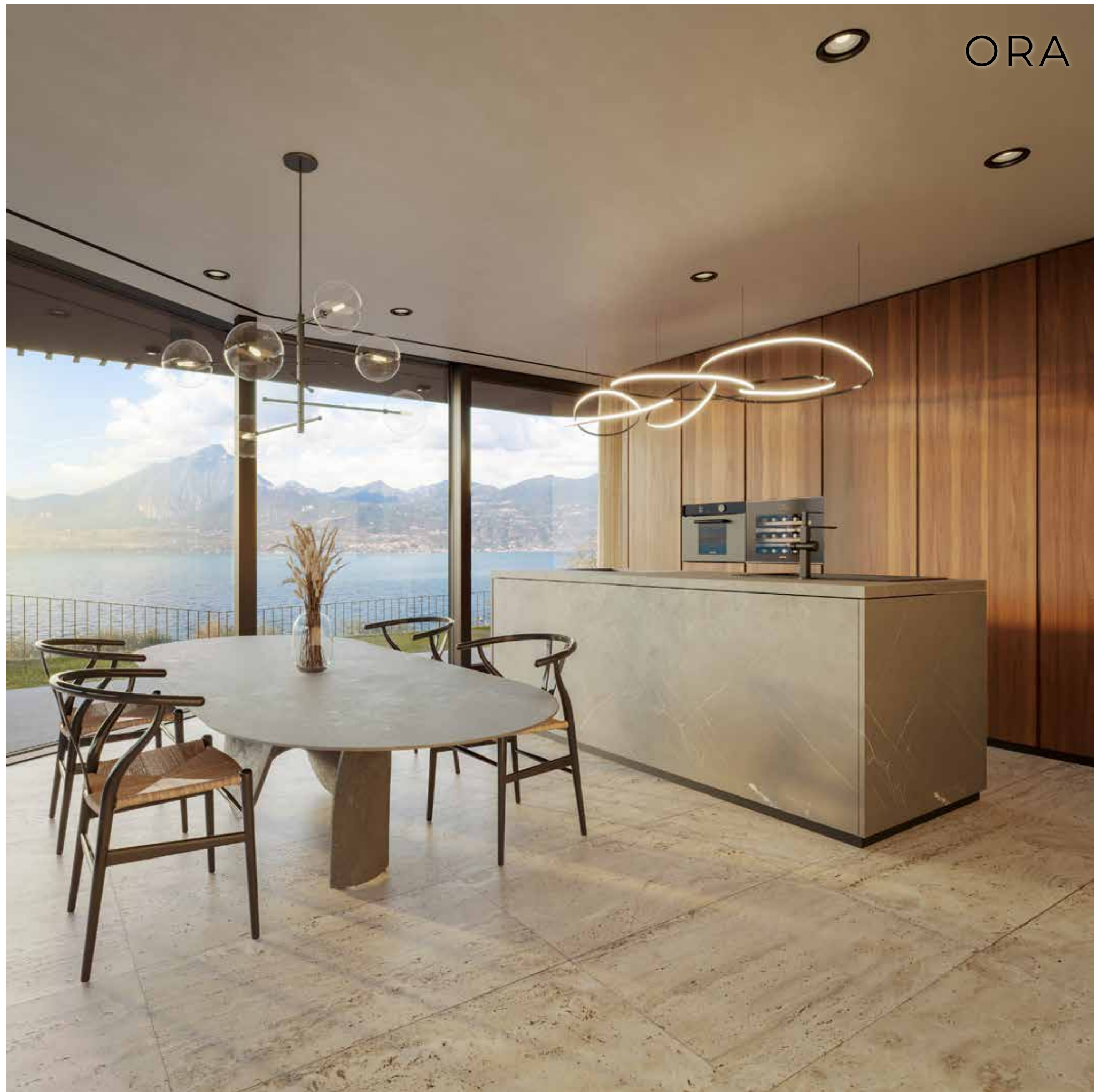
ORA with double garage and cellar
€ 1,590,000 + VAT

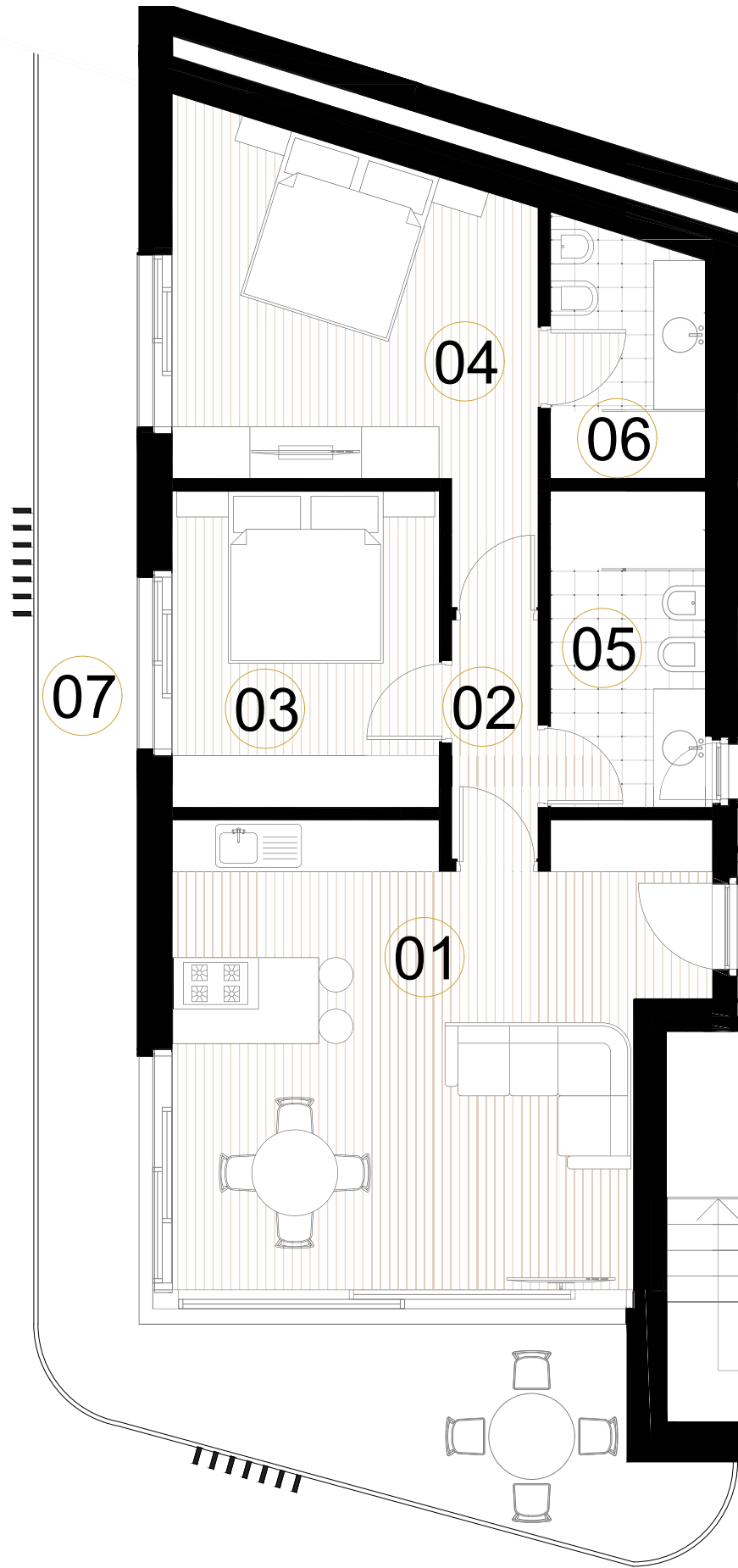
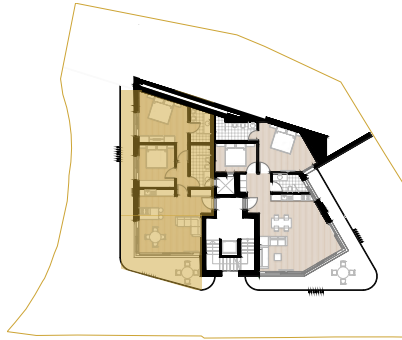
01	Living room - Kitchen	38,02 m ²
02	Hallway	4,08 m ²
03	Bathroom	5,26 m ²
04	Bedroom	18,60 m ²
05	Bedroom	12,16 m ²
06	Bathroom	9,78 m ²
07	Terrace	24,97 m ²
08	Garden	177,36 m ²

PELER

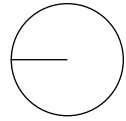


ORA





MONTES APARTMENT



LA BAIÀ

MONTES

Superficie netta: 79,12 m²

Terrazza: 26,01 m²

Superficie commerciale: 130 m²

L'appartamento posto al piano primo ospita: due camere da letto, di cui una provvista di bagno privato, un ampio open space nella zona giorno, un ampio bagno e una lavanderia.

Le terrazze esterne permettono di godere di una meravigliosa veduta sul lago di Garda, distante solo pochi metri.

MONTES con garage doppio e cantina
€ 1.350.000 + IVA

01	Soggiorno	35,48 m ²
02	Corridoio	4,29 m ²
03	Camera	11,45 m ²
04	Camera	16,18 m ²
05	Bagno	6,65 m ²
06	Bagno privato	5,07 m ²
07	Terrazza	26,01 m ²

Nettowohnfläche: 79,12 m²

Terrasse: 26,01 m²

Verkaufsfläche: 130 m²

Die Wohnung im ersten Stock beherbergt: zwei Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Bad, ein großer Open Space im Wohnbereich, ein großes Bad und eine Waschküche.

Die Außenterrassen bieten einen herrlichen Blick auf den Gardasee, der nur wenige Meter entfernt ist.

MONTES mit Doppelgarage und Keller
€ 1.350.000 + MwSt

01	Wohnzimmer	35,48 m ²
02	Flur	4,29 m ²
03	Zimmer	11,45 m ²
04	Zimmer	16,18 m ²
05	Badezimmer	6,65 m ²
06	Priv. Badezimmer	5,07 m ²
07	Terrasse	26,01 m ²

Net floor area: 79,12 m²

Terrace: 26,01 m²

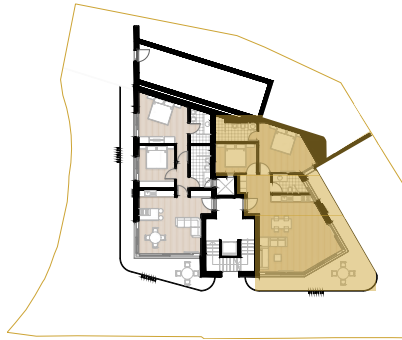
Saleable area: 130 m²

The first-floor flat features: two bedrooms, one of which with its own bathroom, a large open space in the living area, a large bathroom, and a laundry room.

The outdoor terraces offer a wonderful view of Lake Garda just a few metres away

MONTES with double garage and cellar
€ 1,350,000 + VAT

01	Living room	35,48 m ²
02	Hallway	4,29 m ²
03	Bedroom	11,45 m ²
04	Bedroom	16,18 m ²
05	Bathroom	6,65 m ²
06	Private bathroom	5,07 m ²
07	Terrace	26,01 m ²



BALINOT APARTMENT

LA BAIA

BALINOT

Superficie netta: 83,28 m²
Terrazza: 21,08 m²

Superficie commerciale: 125 m²

L'appartamento posto al piano primo, orientato a sud, ospita: due camere da letto, di cui una provvista di bagno privato, un ampio open space nella zona giorno ed un ampio bagno comune.

Le terrazze esterne permettono di godere di una meravigliosa veduta sul lago di Garda, distante solo pochi metri.

BALINOT con garage doppio e cantina
€ 1.450.000 + IVA

01	Soggiorno - Cucina	38,02 m²
02	Corridoio	4,08 m²
03	Bagno	4,35 m²
04	Camera	16,44 m²
05	Camera	14,04 m²
06	Bagno privato	6,35 m²
07	Terrazza	21,08 m²

Nettowohnfläche: 83,28 m²
Terrasse: 21,08 m²

Verkaufsfläche: 125 m²

Die nach Süden ausgerichtete Wohnung im ersten Stock beherbergt: zwei Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Bad, ein großer Open Space im Wohnbereich und ein großes gemeinsames Bad.

Die Außenterrassen bieten einen herrlichen Blick auf den Gardasee, der nur wenige Meter entfernt ist.

BALINOT mit Doppelgarage und Keller
€ 1.450.000 + MwSt

01	Wohnzimmer Küche	38,02 m²
02	Flur	4,08 m²
03	Badezimmer	4,35 m²
04	Zimmer	16,44 m²
05	Zimmer	14,04 m²
06	Priv. Badezimmer	6,35 m²
07	Terrasse	21,08 m²

Net floor area: 83,28 m²
Terrace: 21,08 m²

Saleable area: 125 m²

The south-facing first floor flat features: two bedrooms, one of which with its own bathroom, a large open space in the living area, and a large common bathroom.

The outdoor terraces offer a wonderful view of Lake Garda just a few metres away.

BALINOT with double garage and cellar
€ 1,450,000 + VAT

01	Living room - Kitchen	38,02 m²
02	Hallway	4,08 m²
03	Bathroom	4,35 m²
04	Bedroom	16,44 m²
05	Bedroom	14,04 m²
06	Private bathroom	6,35 m²
07	Terrace	21,08 m²

MONTES



BALINOT







Il catalogo, le immagini e le descrizioni tecniche hanno finalità puramente illustrative e non costituiscono elemento contrattuale.

The catalogue, images, and technical descriptions are for illustrative purposes only and do not constitute a contractual element.

Der Katalog, die Abbildungen und technischen Beschreibungen dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.



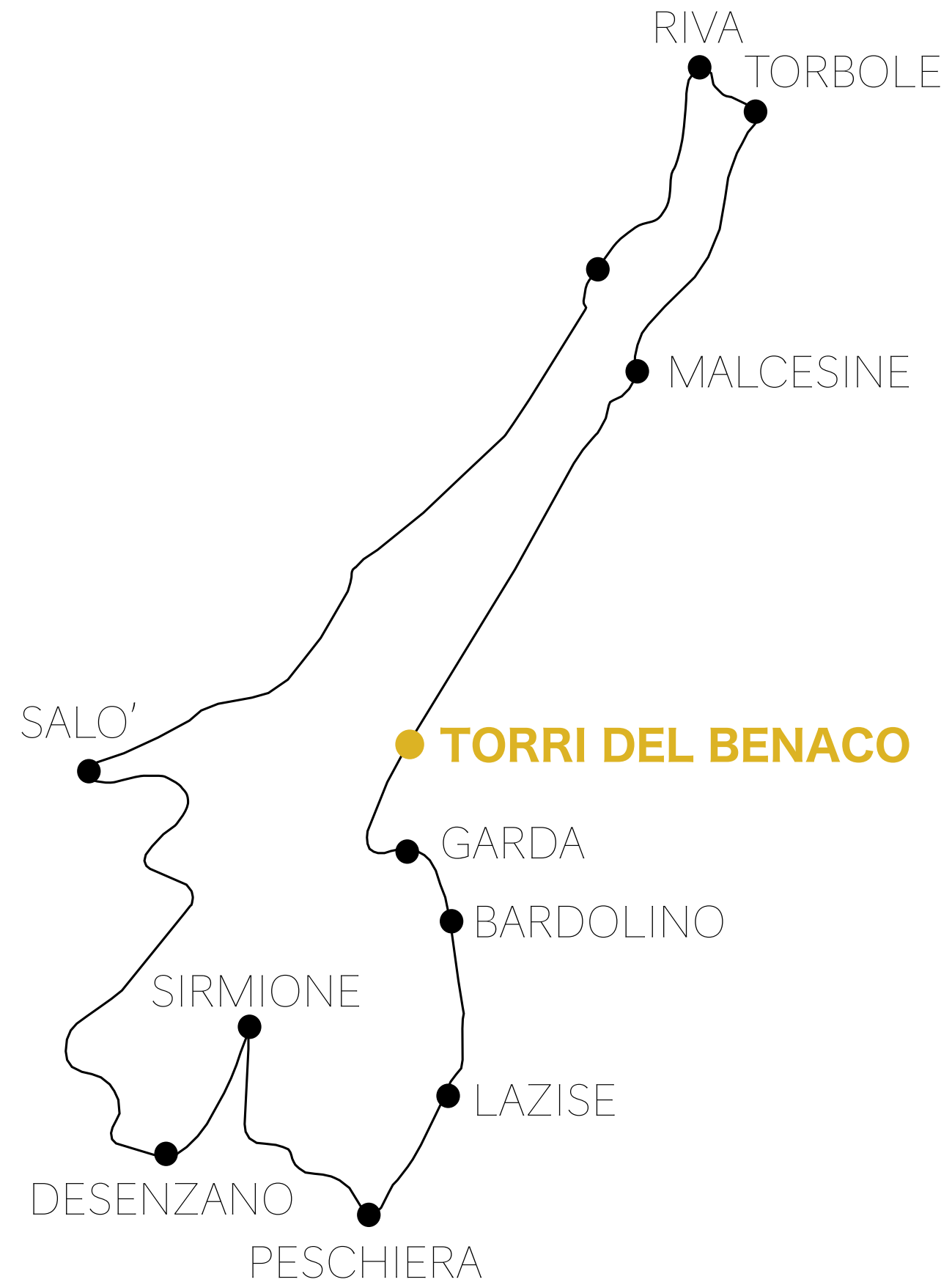


Il nostro impegno è rivolto alla qualità della vita e al benessere abitativo di chi vive nelle case che progettiamo e realizziamo. Per questo motivo poniamo attenzione alla qualità dell'aria e dell'acqua, al comfort energetico e all'uso di materiali sostenibili e certificati. Lavoriamo in armonia con l'ambiente, cercando soluzioni che uniscano efficienza, salute e rispetto per la natura.

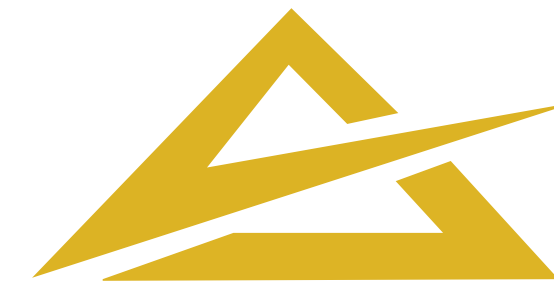
Our focus is on quality of life and residential comfort for the people who live in the homes we design and build. That's why we pay special attention to air and water quality, energy efficiency, and the use of certified, sustainable materials. We work in harmony with nature, aiming for solutions that combine well-being, performance, and environmental respect.

Unser Ziel ist es, die Lebensqualität und den Wohnkomfort der Menschen zu verbessern, die in den von uns geplanten und gebauten Häusern leben. Daher legen wir besonderen Wert auf die Qualität von Luft und Wasser, auf Energieeffizienz sowie auf den Einsatz nachhaltiger und zertifizierter Materialien. Wir arbeiten im Einklang mit der Natur und setzen auf Lösungen, die Gesundheit, Effizienz und Umweltbewusstsein verbinden.





GARDA LIFESTYLE GROUP



HÄUSER FÜRS LEBEN

Kornplatz - Piazza del Grano n. 10
39100 Bozen - Bolzano (BZ)

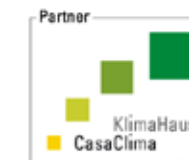
info@garda-lifestyle.it

+39 **0471 1631620**

Project Manager:

Geom. Marco Migliucci

+39 **338 261 7547**



www.labaia-torridelbenaco.com



COSTRUISCE - BAUT - BUILDS

VENDITA - VERKAUF- SALE



CASTELLANUM
REAL ESTATE

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Lazise (VR) +39 **045 4735086**

www.labaia-torridelbenaco.com

