Vigasio – Veneto

Ertragssicheres Anwesen mit Entwicklungschance

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

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

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

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

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

?? ??? ?????

??????? ????????	IT254152143	???? ??????	3.500.000 EUR
????? ??????????	11 x ????	?????????	provisionspflichtig
		???????? ??????	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

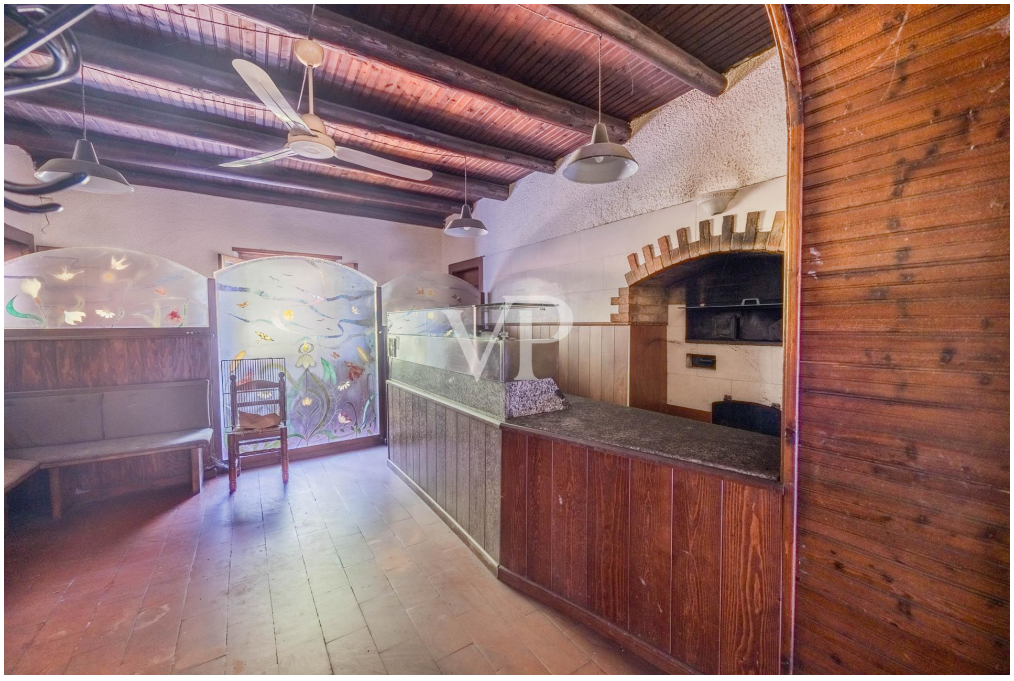
?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????



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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

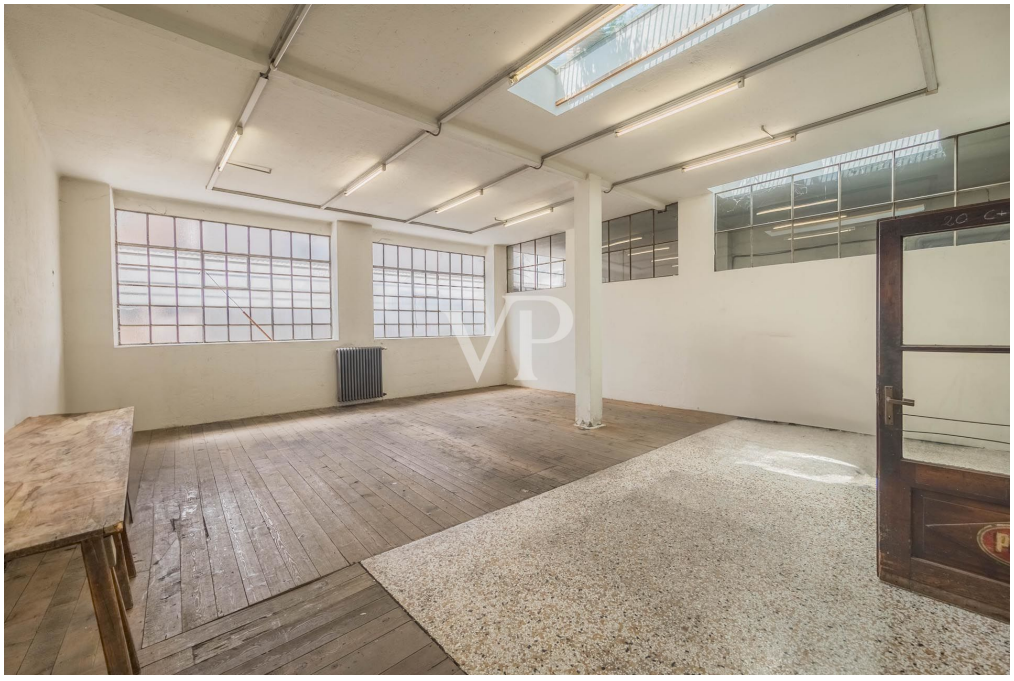
?? ???????

??????? ????????: 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 500?m² 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 Denkmalauflage 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com