

ANDREJ AVI
REAL ESTATE



MONTAIONE · FIRENZE

Designer-Villa mit Infinity-Pool

€ 1.870.000

REF CDG-01 · VERTRAULICH

3 SCHLAFZIMMER	2 BADEZIMMER	236 m ² WOHNFLÄCHE
10.500 m ² GRUNDSTÜCK	2023 BAUJAHR	Villa OBJEKTTYPE
A3 ENERGIEKLASSE		

Beschreibung

Fertiggestellt 2023 auf einer Hügelkuppe in der Gemeinde Montaione, Provinz Florenz. Die Villa ist über beide Geschosse nach Süden ausgerichtet und öffnet sich durch raumhohe Verglasungen auf die Val d'Era und die Silhouette von Volterra.

Das Erdgeschoss ist als durchgehender Raum angelegt: eine Stahlküche von Notello Bros aus der Lombardei, ein offener Wohnbereich mit Focus Gyrofocus Hängekamin und ein Essbereich unter freiliegenden Eichenbalken. Die 26 Quadratmeter große Loggia schließt über Glasfronten direkt an und trägt denselben Travertinboden wie der Innenraum.

Eine freitragende Wendeltreppe aus Stahl führt ins Obergeschoss. Dort ist derzeit eine Master-Suite angelegt, mit Schlafzimmer und eigenem Kamin, freistehender Badewanne an der Glaswand und begehbarem Ankleideraum. Der Umbau zu drei Schlafzimmern und zwei Bädern ist bereits genehmigt und geplant. Das originale Bauteam und der Architekt führen die Arbeiten aus, im Kaufpreis enthalten und bei Übergabe abgeschlossen. Renderings und Details auf Anfrage. Auf der nach Osten ausgerichteten 50-Quadratmeter-Terrasse steht eine vollverglaste finnische Sauna.

Der beheizte Infinity-Pool misst 12 mal 5 Meter und liegt eine Ebene unter dem Wohngeschoss. Von innen betrachtet fällt die Poolkante mit dem Horizont zusammen. Das Grundstück umfasst 10.500 Quadratmeter mit Zypressenallee, automatischem Tor und Bewässerungssystem.

Energieklasse A3 (45,67 kWh pro Quadratmeter und Jahr), mit Fußbodenheizung und -kühlung auf beiden Etagen. Das Gebäude ist als Nearly Zero Energy Building (NZEB) klassifiziert. Die Photovoltaik

ist vorinstalliert; bei Anschluss steigt die Klasse auf A4 (13,24 kWh). In einer Region, in der die meisten Bestandsimmobilien bei F oder G liegen, ist das die Ausnahme. Übergabe möbliert, samt zehnjähriger Baugarantie (seit Fertigstellung 2023).

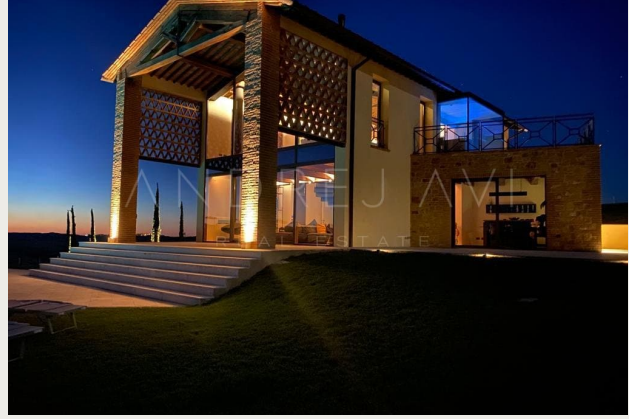
Castelfalfi 10 Minuten, Volterra 30 Minuten, San Gimignano 40 Minuten, Flughafen Pisa 1 Stunde, Florenz 1 Stunde 15 Minuten.

Ausstattung

Infinity Pool	Underfloor Cooling
Heated Pool	Designer Kitchen
Sauna	Automatic Gate
Kamin	Eingezäuntes Grundstück
Panoramablick	Terrasse
Underfloor Heating	Parking







Kontakt



Andrej Avi

IMMOBILIENMAKLER

+39 378 092 1911

info@andrejavi-realestate.com

andrejavi-realestate.com

REA BZ-248903 · Andrej Avi Real Estate · Toscana · Gardasee · Südtirol