

**Rif: MNF021**

Exklusive Villa im Landhausstil mit Panoramablick

Euro 1580000



Vigliano d'Asti

In erhöhter Lage in Vigliano d'Asti gelegen, vereint diese außergewöhnliche Immobilie den Charme der traditionellen piemontesischen Landarchitektur mit modernstem technischem Komfort. Besonders hervorzuheben sind die **absolute Ruhe und die tiefe Gelassenheit**, die dieser Ort vermittelt. Vor allem bei Sonnenuntergang entsteht eine einzigartige Atmosphäre, wenn das Licht die Konturen der Berge betont und ein Gefühl vollkommener Harmonie schafft.

Die Villa wurde im Jahr 2014 vollständig neu errichtet, unter sorgfältiger Wiederverwendung originaler Materialien, und bietet einen atemberaubenden 360°-Blick auf die Hügel des Monferrato (UNESCO-Welterbe) sowie auf den gesamten Alpenbogen, mit dem majestätischen Monviso als beeindruckende Kulisse.

Derzeit wird die Immobilie als exklusives Bed & Breakfast betrieben und eignet sich sowohl als luxuriöser Privatwohnsitz als auch als bereits erfolgreich etablierter Beherbergungsbetrieb mit besonderem Charme.

Innenbereiche: Eleganz und Wohnkomfort

Die Villa erstreckt sich über zwei lichtdurchflutete oberirdische Etagen, ergänzt durch ein großzügiges und perfekt durchdachtes Untergeschoss.

Erdgeschoss (Privatbereich):

Der Haupteingang führt in ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und elegantem Essbereich. Die moderne, voll ausgestattete Küche bietet einen unvergleichlichen Blick auf die umliegenden Hügel.

Der Master-Schlafbereich ist eine wahre Wohlfühloase: Schlafzimmer mit eigenem Kamin, begehbarem Kleiderschrank und Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein separates Arbeitszimmer vervollständigt diese Etage.

Obergeschoss (B&B-Bereich):

Über einen separaten Eingang zugänglich und verbunden durch eine eindrucksvolle Treppe aus Luserna-Stein, umfasst der Gästebereich:

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit Balkon und eigenem Bad
- Eine Master-Suite bestehend aus einem kleinen Küchenbereich (ohne Kochfeld), Badezimmer

und Schlafzimmer mit Balkon und direktem Blick auf den Monviso

- Ein panoramischer Frühstücksraum mit separater Küche und Zugang zu einer großen Terrasse mit spektakulärer Aussicht. Dieser Raum kann in ein weiteres schönes Schlafzimmer mit Terrasse umgewandelt werden.

Alle Räume sind schallisoliert und garantieren maximale Privatsphäre.

Untergeschoss:

Ein Bereich für Freizeit und Service mit voll ausgestattetem Fitnessraum, gemütlicher Taverne, Waschküche, Gästezimmer mit Bad sowie einer Zweifachgarage.

Außenbereich: Eine Oase der Entspannung

Das Anwesen ist von einem 3.718 m² großen, gepflegten Grundstück umgeben. Das Highlight ist der Außenbereich:

- 12x5 m vollautomatisierter Infinity-Pool: ein Überlaufpool, der scheinbar in die sanft geschwungene Hügellandschaft übergeht. Vorbereitung für einen Whirlpool
- Garten mit automatischer Bewässerungsanlage

Möglichkeit zum Erwerb zusätzlicher Grundstücksflächen.

Effizienz und Technik

Die Villa wurde nach modernsten Standards errichtet und zeichnet sich durch hohe Energieeffizienz aus:

- Fußbodenheizung (Gasheizung und Solar), Klimaanlage in allen Räumen, Photovoltaikanlage mit 5,8 kW, Solarthermie für Warmwasser
- Holzfenster mit hochisolierender Doppelverglasung, Wasserenthärtungsanlage, zentrale Staubsaugeranlage
- Hochwertige Wärme- und Schalldämmung im gesamten Gebäude

Warum diese Immobilie?

Diese Cascina ist weit mehr als ein Haus – sie ist ein Erlebnis für die Sinne. Die perfekte Wahl für alle, die Ruhe, Natur und die Schönheit der Langhe-Monferrato genießen möchten, ohne auf modernen Komfort und neueste Technik zu verzichten.

DETTAGLI IMMOBILE:

Anno Di Costruzione:	2014
Stato Immobile:	Nuovo
Camere:	4
Bagni:	6
Locali:	12
Posizione:	Vicino a centro abitato
Indipendenza Sui Lati:	Su 4 lati
Indipendenza Verticale:	Da terra al tetto

Orientamento Facciata Principale:	Sud
Grado Di Luminosità:	Molto luminoso
Grado Di Silenziosità:	Silenzioso
Utenze:	Acqua, Elettricità, Gas, Telefono
Materiali Di Facciata:	Putz, originale historische Ziegelsteine
Numero Di Piani:	3
Superficie Totale Mq:	693
Superficie Abitabile Mq:	303
Classe Energetica:	B - 66,5108 Kwh/mqaa
Tipo Di Riscaldamento:	Impianto solare
Accessibilità:	Asphaltierte Straße
Altre Caratteristiche:	Box auto multiplo, Posto auto, Tavernetta, Balconi, Terrazzo, Cortile, Piscina, Caminetto, Aria condizionata, Wi-Fi, Irrigazione automatica, Giardino
Opportunita Turistiche In Zona:	Campi da golf, Equitazione, Trekking, Mountain-bike, Enogastronomia
Vicino A:	Ospedale, Stazione, Bar
Terreno Mq:	3718
Morfologia Terreno:	Pianeggiante
Tipo Di Terreno:	Prato
Orientamento Terreno:	Sud
Autostrada:	3,6km
Primo Centro Abitato:	Asti15km
Mare:	126km
Aereoporto:	89km
Stazione Treni:	9km

