

**Rif: MNF021**

Esclusiva Villa di Campagna nel Cuore del Monferrato

Euro 1580000



Vigliano d'Asti

Situata in una posizione dominante a Vigliano d'Asti, questa straordinaria proprietà rappresenta il perfetto equilibrio tra il fascino dell'architettura rurale piemontese e il comfort tecnologico d'avanguardia. Le caratteristiche che la contraddistinguono sono la **silenziosità e la profonda serenità** che il luogo è in grado di trasmettere. Particolarmente suggestive sono le ore del tramonto, quando la luce esalta i profili delle montagne e regala un'atmosfera di pace assoluta.

Ricostruita interamente nel 2014 con un sapiente recupero di materiali originali, la villa offre una vista mozzafiato a 360° sulle colline del Monferrato (Patrimonio UNESCO) e sull'intero Arco Alpino, con il maestoso profilo del Monviso a fare da cornice.

Oggi adibita a prestigioso Bed & Breakfast, la struttura si presta perfettamente sia come residenza privata di altissimo livello, sia come attività ricettiva di charme già avviata.

Gli Interni: Raffinatezza e Calore

La villa si sviluppa su due piani fuori terra, oltre a un piano interrato funzionale e spazioso.

- **Piano Terra (Residenza Privata):** L'ingresso principale apre su un **ampio e luminoso salone** caratterizzato da un accogliente camino e un'elegante zona pranzo. La cucina, di ultima generazione e dotata di ogni comfort, gode di una vista impareggiabile sulle colline circostanti. La zona notte padronale è un rifugio di benessere: camera da letto con **camino privato**, cabina armadio e una sala da bagno dotata di vasca e doccia. Completa il piano uno studio riservato.
- **Primo Piano (Area B&B):** Separata da una porta d'ingresso indipendente e collegata da una scenografica scala in **pietra di Luserna**, l'area dedicata agli ospiti comprende:
 - Due ampie camere con balcone e bagno privato.
 - Un suite padronale composta da angolo ristoro, bagno e camera padronale con balcone

vista diretta sul Monviso.

- **Sala colazioni panoramica** con cucina dedicata e accesso a un ampio terrazzo dove il panorama toglie il respiro. Questo ambiente potrebbe essere convertita in una ulteriore splendida camera da letto con terrazzo.
- Ogni ambiente è dotato di isolamento acustico per la massima privacy.
- **Piano Interrato:** Uno spazio dedicato allo svago e ai servizi con **palestra attrezzata**, tavernetta, lavanderia, camera per gli ospiti con bagno e un garage doppio.

L'Esterno: Un'Oasi di Benessere

La proprietà è circondata da **3718 mq di terreno** curato nei minimi dettagli. Il vero fiore all'occhiello è la zona relax esterna:

- **Infinity Pool 12 x 5** completamente automatizzata: Una piscina a sfioro che sembra fondersi con le colline.
- Predisposizione per Jacuzzi
- Giardino con impianto di irrigazione automatica.
- possibilità di acquistare ulteriore terreno.

Efficienza e Tecnologia

Costruita secondo i più moderni standard, la villa è un esempio di efficienza energetica:

- **Impianti:** Riscaldamento a pavimento (caldaia gas e solare), climatizzazione in ogni ambiente, impianto fotovoltaico da 5,8 kW e solare termico per l'acqua calda.
- **Comfort:** Infissi in legno con doppi vetri ad alta tenuta termica, addolcitore d'acqua e sistema di aspirazione centralizzato.
- **Sicurezza e Isolamento:** Coibentazione termo-acustica di alto livello in tutta la struttura.

Perché sceglierla: Questa cascina non è solo una casa, è un'esperienza sensoriale. È la

scelta ideale per chi cerca il silenzio e la bellezza delle Langhe-Monferrato, senza rinunciare alla modernità di una costruzione recente e tecnologicamente impeccabile.

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:	Intonaco, mattoni originali d'epoca
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:	strada asfaltata
Altre Caratteristiche:	Box auto multiplo, Posto auto, Tavernetta, Balconi, Terrazzo, Cortile, Piscina, Caminetto, Aria condizionata, Wi-Fi, Irrigazione automatica, Giardino
Opportunità 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:	Asti 15km - Torino 72km - Milano 135km
Mare:	Genova 127km
Aeroporto:	Torino Caselle 89km - Milano Malpensa 160km
Stazione Treni:	Asti 9km

