

Familienfreundliche Ferienwohnung mit Balkon und Pool - Villaggio A Mare, Caorle (IT)

Verkaufspreis: 189.000 € VB



ECKDATEN UND OBJEKTÜBERSICHT:

Objekttyp: 2-Zimmer-Ferienwohnung

Baujahr: 2006

Grundfläche: 49 m²

Wohnfläche: 46 m²

Geschosslage: 2. Obergeschoss

Balkone/Terrassen: 2 Balkone

Heizungssystem: Elektrostrom

Klimatisierung: Ja (individuell regelbar)

Verfügbarkeit: Ab sofort

Energieausweis: 81,90 kWh/(m² x a) | Effizienzklasse B | Gültig bis 16.09.2034

HIGHLIGHTS NACH NUTZUNGSZWECK:

Optimal für den Urlaub:

Diese Ferienwohnung bietet optimale Bedingungen für einen entspannten Familienurlaub an der venezianischen Adria. Mit nur **5 Gehminuten erreichen Sie den feinsandigen Strand** von Caorle.

Dank der **östlichen Ausrichtung** bleiben die Räume in der heißen Mittags- und Nachmittagszeit angenehm kühl, was besonders im Hochsommer spürbar ist.

Vollklimatisierte Innenräume geben Ihnen zusätzliche Kontrolle über Ihr Wohlfühlklima zu jeder Jahreszeit.

Restaurants liegen direkt innerhalb der Wohnanlage, sodass Sie tägliches Einkaufen vermeiden können.

Für private Flieger ist die Anreise besonders komfortabel gestaltet: Der **regionale Flughafen** liegt lediglich **10 Autominuten** entfernt.

Die weltberühmte **Lagunenstadt (Venedig)** liegt nur etwa **60 km entfernt** (ca. 1 Stunde Fahrt) und lässt sich perfekt per Auto, Zug (ab San Donà di Piave) oder **per Schiff direkt ab Punta Sabbioni** erkunden.

Familienfreundlichkeit:

Sicherheit steht an erster Stelle: Das gesamte Villaggio A Mare ist durch einen **stabilen Zaun** umgeben, wodurch **Kinder sich gefahrlos auf dem Gelände bewegen können**.

Der **Gemeinschaftspool und Kinderspielplatz** bieten an Tagen ohne Strandausflug eine willkommene Abkühlung und Unterhaltung. Ein **Anlagemanagement ist vor Ort** vorhanden und spricht bei Fragen oder Störungen direkt an. **Zwei separate Balkone** schaffen ausreichend Außenbereich für Frühstück, Entspannung oder gemeinsame Familienmomente. Supermärkte, Apotheken und wöchentliche Märkte befinden sich in erreichbarer Nähe, was den Alltag mit Kindern erheblich erleichtert.

Investitionspotenzial:

Eigentümer können die professionelle Vermietungsverwaltung durch die Wohnanlage beauftragen. Dieser Service umfasst **Gästekommunikation, Schlüsselverwaltung und Reinigungsorganisation**, sodass Sie **passives Einkommen ohne operativen Aufwand erzielen** können.

Ferienwohnungen in strandnaher Lage gehören nach wie vor zu den **gefragtesten Investitionsobjekten** an der Adria. Immobilien an der venezianischen Adria **halten ihren Wert langfristig zuverlässig**. Die dafür erhobenen Servicegebühren sind marktüblich und transparent gestaltet, wobei sie je nach gewähltem Leistungspaket variieren.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese **2-Zimmer-Ferienwohnung** befindet sich im 2. Obergeschoss eines geschlossenen Wohnkomplexes im begehrten **Villaggio A Mare** in Caorle (**Baujahr 2006**) und ist dank des gebäudeeigenen **Personenaufzugs** vollkommen **barrierefrei** erreichbar.

Auf rund **46 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie eine praktische Raumaufteilung mit einem offenen **Wohn- und Kochbereich**, einem ruhigen **Schlafzimmer** sowie einem vollausgestatteten Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Durchgehend **pflegeleichte Fliesenböden** unterstreichen den mediterranen Charakter und sorgen für eine hygienische Handhabung.

Ein besonderes Highlight ist die **östliche Fensterfront**: Sie verwöhnt Sie bereits morgens mit natürlicher Sonne auf den **zwei gefliesten Balkonen**, die bereits mit einem Tisch und zwei Stühlen ausgestattet sind.

Durch die günstige Ausrichtung bleiben die Innenräume in den heißen Mittags- und Nachmittagsstunden zwischen 12 und 18 Uhr angenehm temperiert.

Die Immobilie wird **vollständig möbliert** und lückenlos ausgestattet übergeben – ideal für die direkte Nutzung oder sofortige Ferienvermietung.

Die Ausstattung umfasst eine komplette **Einbauküche** mit Kühlschrank, Mikrowelle und angeschlossener Waschmaschine, einen Esstisch mit Stühlen, ein Sofa sowie ein TV-Gerät. Im Schlafzimmer befinden sich ein Holzkleiderschrank und ein **integrierter Wertsafes** für Schmuck und Dokumente.

Für ganzjährigen Komfort sorgen eine **Vollklimatisierung** für den Sommer sowie ein **elektrisches Heizsystem** für die kältere Jahreszeit.

Innerhalb der gesicherten und gepflegten Anlage steht den Bewohnern eine **großzügige Poollandschaft** zur Verfügung. Diese überzeugt mit einem weitläufigen Bereich für Erwachsene zum ungestörten Schwimmen sowie einem separaten, **seichten Kinderbereich**, in dem die kleineren Gäste gefahrlos planschen können.

Ergänzt wird das Freizeitangebot durch einen **Kinderspielplatz** direkt auf dem Gelände.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen fest zugeordneten **XL-Parkplatz mit 16 m² Grundfläche**. Dieser bietet nicht nur Ihrem Auto einen sicheren Stellplatz, sondern hält mühelos noch ausreichend Freiraum für **4 bis 5 Fahrräder**, E-Scooter oder sonstiges Sport- und Strandequipment bereit – perfekt, um Caorle und die Küste flexibel auf zwei Rädern zu erkunden.

LAGEBESCHREIBUNG:

Via Delle Rondini 20 befindet sich in der modernen Ferien- und Wohnanlage Villaggio A Mare im Ortsteil Lido Altanea der Küstenstadt Caorle an der italienischen Adriaküste (Provinz Venedig). Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit direkter Nähe zum Meer und voll erschlossener touristischer Infrastruktur.

Mikrolage, Lido Altanea & Villaggio A Mare: Das Objekt liegt innerhalb eines sehr gepflegten, verkehrsberuhigten Resort-Areal. Das Viertel ist speziell auf Familien, Zweitwohnsitze und Erholungssuchende ausgelegt und zeichnet sich durch großzügige Grünflächen, Fußgängerzonen und ein dichtes Netz an Radwegen aus.

- **Strandnähe:** Ca. 500–600 Meter Fußweg über ebene, grün angelegte Pfade zum breiten, feinsandigen und flach abfallenden Oststrand der Adria. In den Sommermonaten verkehrt zudem ein kostenloser Shuttle-Bummelzug.
- **Nahversorgung & Gastronomie:** Supermarkt, Bäckerei, Restaurants, Eisdielen und Geschäfte der zentralen Ladenstraße (La Galleria) befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz (ca. 300–500 m).
- **Sport & Freizeit:** In direkter Umgebung befinden sich die Poolanlagen der Anlage, Tennis- und Sportplätze sowie der angrenzende 18-Loch-Golfplatz Golf Club Prà delle Torri.

Makrolage, Tourismus & Erreichbarkeit: Lido Altanea liegt im Westen von Caorle, strategisch günstig zwischen dem Yachthafen Porto Santa Margherita und Duna Verde. Neben der direkten Meeresnähe überzeugt der Standort durch seine hervorragende Anbindung an die kulturellen Highlights Norditaliens.

- **Lokale Umgebung:** Der Sandstrand liegt nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 500 m). Die historische Altstadt von Caorle erreichen Sie in ca. 10 Autominuten (6 km), das belebte Jesolo liegt etwa 20 km entfernt.
- **Tagesziel Venedig:** Die Lagunenstadt liegt rund 60 km entfernt (ca. 1 Std. Fahrt) und lässt sich flexibel per Auto, mit dem Zug ab San Donà di Piave oder per Schiff direkt ab Punta Sabbioni erkunden.
- **Tagesziel Triest:** Die geschichtsträchtige Hafenstadt mit dem Schloss Miramare erreichen Sie bequem über die Autobahn in etwa 1 Stunde und 15 Minuten (ca. 120 km).
- **Anreise & Flughäfen:** Unkomplizierte Erreichbarkeit über die Autobahn A4 (Ausfahrt Santo Stino di Livenza). Die Flughäfen Venedig-Marco-Polo (ca. 45 km) und Treviso (ca. 55 km) liegen etwa 40 bis 50 Autominuten entfernt.

KOSTEN UND FINANZIERUNG:

Die Kosten für eine professionelle, verwaltungsseitige Vermietungsabwicklung lassen sich je nach individuell gewünschtem Leistungsumfang (z. B. reine Schlüsselübergabe vs. Vollverwaltung) flexibel anpassen und separat anfragen.

Attraktives Vermietungspotenzial & Amortisation:

Aufgrund der **hohen Nachfrage in Lido Altanea** eignet sich die Immobilie hervorragend als **Renditeobjekt**. Die tagesbasierten Vermietungspreise variieren saisonbedingt zwischen **60 EUR** in der Nebensaison und **130 EUR** in der Hauptsaison.

Bei einer üblichen Saisonauslastung von **ca. 120 bis 130 Belegungsnächten im Jahr** ergibt sich daraus ein jährlicher **Brutto-Mietertrag von ca. 12.000 EUR bis 15.000 EUR** (entspricht einer **Brutto-Mietrendite von ca. 6,3 % bis 7,9 %**).

Unter Berücksichtigung der laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten verbleibt ein kalkulatorischer **Netto-Jahresüberschuss von ca. 8.000 EUR bis 10.000 EUR**. Der Kaufpreis lässt sich somit bei reiner Ferienvermietung rein aus den laufenden Einnahmen in einem Zeitraum von **ca. 19 bis 24 Jahren vollständig erwirtschaften**. Damit verbindet dieses Objekt eine rentable Kapitalanlage mit der Flexibilität einer privaten Urlaubsunterkunft an der venetischen Riviera.

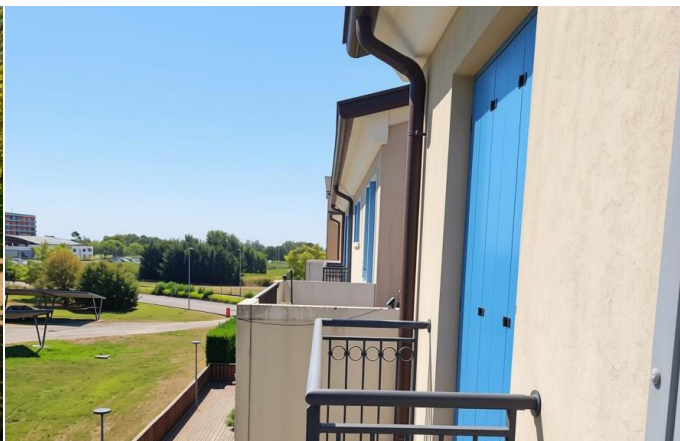
VERMITTLUNG ERFOLGT IM AUFTRAG

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben basieren ausschließlich auf den Auskünften des Auftraggebers. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr oder Haftung übernommen. Zur Wahrung der Privatsphäre der Mieter sowie zur Optimierung von Licht und Raumwirkung wurden einzelne Fotos künstlich bearbeitet (Möbel/Gegenstände teilweise entfernt). Die Räumlichkeiten selbst sind realitätsgetreu dargestellt.

Exposé – 623 Treppe B, Via Delle Rondini 20,
Villaggio A Mare, Caorle (Veneto), Italien



Exposé – 623 Treppe B, Via Delle Rondini 20,
Villaggio A Mare, Caorle (Veneto), Italien



Exposé – 623 Treppe B, Via Delle Rondini 20,
Villaggio A Mare, Caorle (Veneto), Italien

