



Via Marzabotto
Desenzano del Garda (BS)

www.residenceincanto.it

BROCHURE





INCANTO

Luxury Living

INDICE

BROCHURE

LOCATION	4
PROGETTO	6
AMBIENTI SU MISURA	8
SOLUZIONI ABITATIVE	10
CAPITOLATO	34





Via Marzabotta, Desenzano del Garda (BS) | BROCHURE RESIDENCE INCANTO



11 UNITÀ

Ampi spazi abitativi

Un complesso intimo e moderno, composto da 11 esclusive unità abitative progettate per offrire il massimo del comfort e della luminosità.



ABITARE IL FUTURO OGGI

Un'attenta progettazione

Residence Incanto è progettato per raggiungere la Classe Energetica A, il massimo livello di efficienza e sostenibilità attualmente previsto dal mercato.



IL TUO RIFUGIO SUL LAGO

Benessere da vivere

La posizione strategica permette di immergersi nella magia del lago di Garda, sapendo di rientrare nella quiete, nella privacy e nel comfort assoluto della tua nuova casa.





LOCATION

DESENZANO DEL GARDA: COMFORT, STORIA E FUTURO

Desenzano si distingue da sempre come la "capitale" indiscussa del Benaco, antico e originario nome del Lago di Garda in epoca romana e odierna realtà dinamica e affascinante, capace di coniugare il prestigio di un panorama lacustre mozzafiato con un'efficienza infrastrutturale di prim'ordine. La città offre un invidiabile equilibrio tra un'altissima qualità della vita, ampi spazi verdi e una dotazione di servizi d'eccellenza. In questa location privilegiata, la zona panoramica di Via Marzabotto rappresenta una sintesi perfetta tra privacy e centralità: un quartiere residenziale moderno, curato e protetto dai flussi del turismo di massa e al contempo inserito nel cuore pulsante delle comodità cittadine. È la soluzione ideale per chi desidera vivere in un contesto residenziale esclusivo, ben organizzato e ricco di servizi, mantenendo una connessione diretta e immediata con i principali centri urbani della regione. Il territorio circostante vanta elementi storici e architettonici di immenso pregio, come il maestoso Castello medievale che domina la città, l'area archeologica della Villa Romana e il suggestivo Porto Vecchio. Questi storici punti di riferimento non solo narrano l'identità e le radici profonde di Desenzano, ma ne accrescono costantemente il valore patrimoniale e culturale, integrando mirabilmente la memoria del passato con le più sofisticate necessità abitative della vita contemporanea.



INCANTO

Living

Ospedale	1 km
Farmacia	1 km
Banca	1 km
Palestra	1 km
Ufficio postale	1 km
Lungolago	2 km
Scuola primaria	2 km
Scuola dell'infanzia	2 km
Fermata bus	2 km
Supermercato	2 km
Stazione ferroviaria	2 km
Parco	3 km
Casello autostradale	3 km



IL PROGETTO

RESIDENCE INCANTO

Residence Incanto nasce come un'elegante realtà architettonica di 11 unità abitative, concepita per chi desidera un connubio perfetto tra modernità, riservatezza e prestigio nel cuore di Desenzano. Il progetto è stato studiato nei minimi dettagli per valorizzare la luce naturale e ottimizzare il dialogo continuo tra gli ambienti interni e la bellezza del contesto esterno.

La distribuzione delle abitazioni risponde a ogni esigenza di spazio e stile di vita. Le residenze al piano terra sono impreziosite da giardini privati, gli appartamenti situati al primo e al secondo piano dispongono di splendide e ampie terrazze vivibili, concepite come autentici salotti all'aperto dove trascorrere piacevoli momenti di convivialità e benessere. Gli attici di pregio si distinguono per le generose terrazze solarium con vista panoramica esclusiva.



Giardini



Terrazze



Garage



Piscina

IMMERGITI NEL COMFORT

Le residenze sono progettate per offrire i massimi standard di comfort e funzionalità quotidiana. Gli ambienti interni si estendono armoniosamente verso l'esterno grazie ad ampie terrazze vivibili e giardini privati, ideali per pranzi all'aperto e momenti di relax. Ogni unità è dotata di garage al piano interrato. Un'elegante piscina comune completa Residence Incanto, pensata come un'oasi dedicata al piacere quotidiano e alla tranquillità, dove concedersi momenti di svago in un'atmosfera distintiva e raffinata.



AMBIENTI SU MISURA

OLTRE L'ABITARE: SERVIZI UNICI PER IL TUO BENESSERE

La splendida piscina riservata esclusivamente ai residenti, è pensata come uno spazio dedicato al relax e al benessere quotidiano. Che si tratti di una nuotata rigenerante per iniziare la giornata con energia o di un momento di tranquillità nelle ore serali, rappresenta il luogo ideale in cui ritrovare il proprio equilibrio e vivere appieno il piacere della propria casa.





SOLUZIONI ABITATIVE

UNA CASA PER OGNI ESIGENZA

• **Piano terra:** per chi ama la vita all'aria aperta e la comodità del verde privato.

• **Piani intermedi:** appartamenti luminosi con logge vivibili, pensate come veri salotti all'aperto.

• **Piano terzo:** esclusivi attici con ampi spazi esterni, ideali per vivere la casa con privacy e continuità tra interno ed esterno.

BICAMERE

4 appartamenti

- 1 SOGGIORNO-CUCINA
- 2 CAMERE
- 2 BAGNI
- 1 DISIMPEGNO
- 1 TERRAZZE O GIARDINO

TRICAMERE

7 appartamenti

- 1 SOGGIORNO-CUCINA
- 3 CAMERE
- 2 BAGNI
- 1 DISIMPEGNO
- 1 GIARDINO O TERRAZZA

ATTICO

2 appartamenti

- 1 SOGGIORNO-CUCINA
- 3 CAMERE
- 2 BAGNI
- 1 TERRAZZA
- 1 DISIMPEGNO
- 1 TERRAZZA SOLARIUM





GARAGE

Piano interrato



1	GARAGE - 01	48,10
2	GARAGE - 02	25,50
3	GARAGE - 03	23,00
4	GARAGE - 04	42,40
5	GARAGE - 05	37,50
6	GARAGE - 06	37,00
7	GARAGE - 07	46,20
8	GARAGE - 08	42,60
9	GARAGE - 09	42,70
10	GARAGE - 10	50,00
11	GARAGE - 11	46,90



APPARTAMENTO A.1

Piano terra

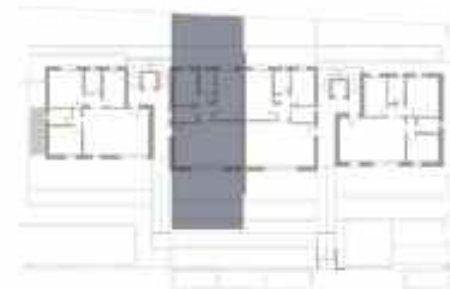
81,20 MQ

1	Soggiorno-Cucina	34,43
2	Disimpegno	1,80
3	Camera	10,56
4	Bagno	4,29
5	Camera	14,26
6	Bagno	4,29
7	Camera	9,30
8	Disimpegno	2,27
9	Lastrico	69,40
10	Giardino	137,20
	Garage 01	48,10



APPARTAMENTO A.2

Piano terra



70,10 MQ

1	Soggiorno-Cucina	33,98
2	Bagno	4,42
3	Camera	9,43
4	Bagno	4,31
5	Camera	15,72
6	Disimpegno	2,27
7	Lastrico	39,90
8	Giardino	38,30
Garage 02		25,50



APPARTAMENTO A.3

Piano terra



70,10 MQ

1	Soggiorno-Cucina	33,98
2	Bagno	4,42
3	Disimpegno	2,27
4	Camera	9,43
5	Bagno	4,31
6	Camera	15,72
7	Lastrico	39,50
8	Giardino	36,00
Garage 03		23,00



APPARTAMENTO A.4

Piano terra

80,70 MQ

1	Soggiorno-Cucina	33,90
2	Disimpegno	1,66
3	Camera	10,31
4	Bagno	3,67
5	Disimpegno	2,11
6	Camera	14,05
7	Bagno	4,92
8	Camera	10,07
9	Lastrico	88,30
10	Giardino	87,60
Garage 04		42,40

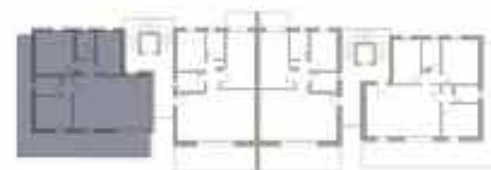


APPARTAMENTO A.5

Piano primo

81,20 MQ

1	Soggiorno-Cucina	34,43
2	Disimpegno	1,80
3	Camera	10,56
4	Bagno	4,29
5	Disimpegno	2,27
6	Camera	14,26
7	Bagno	4,29
8	Camera	9,30
9	Terrazza	46,90
Garage 05		37,50

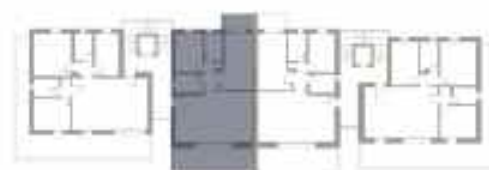


APPARTAMENTO A.6

Piano primo

70,10 MQ

1	Soggiorno-Cucina	33,98
2	Disimpegno	2,27
3	Bagno	4,42
4	Camera	9,43
5	Bagno	4,31
6	Camera	15,72
7	Terrazze	23,90
Garage 06		37,00



APPARTAMENTO A.7

Piano primo



70,10 MQ

1	Soggiorno-Cucina	33,98
2	Disimpegno	2,27
3	Camera	15,72
4	Bagno	4,31
5	Camera	9,43
6	Bagno	4,42
7	Terrazze	32,80
Garage 07		46,20







APPARTAMENTO A.8

Piano primo



80,70 MQ

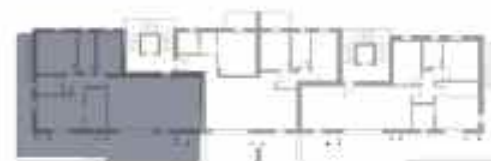
1	Soggiorno-Cucina	33,90
2	Disimpegno	1,66
3	Camera	10,31
4	Bagno	3,67
5	Camera	14,05
6	Disimpegno	2,11
7	Bagno	4,92
8	Camera	10,07
9	Terrazza	46,90
	Garage 08	42,60





APPARTAMENTO A.9

Piano secondo



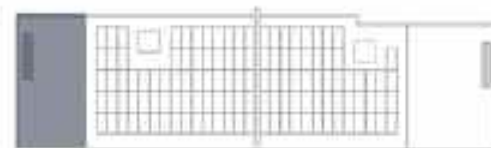
104,00 MQ

1	Soggiorno-Cucina	42,97
2	Disimpegno	5,83
3	Guardaroba	7,50
4	Camera	14,04
5	Bagno	4,12
6	Camera	14,18
7	Bagno	6,21
8	Camera	9,13
9	Terrazza	63,00
Garage 09		42,70



APPARTAMENTO A.9

Piano terzo



77,00 MQ

10 Copertura

77,00







APPARTAMENTO A.10

Piano secondo

95,00 MQ

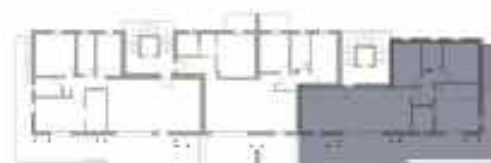
1	Soggiorno-Cucina	42,28
2	Bagno	3,92
3	Disimpegno	3,00
4	Camera	14,08
5	Disimpegno	4,60
6	Camera	10,25
7	Bagno	5,53
8	Camera	11,30
9	Terrazze	36,00
	Garage 10	50,00





APPARTAMENTO A.11

Piano secondo



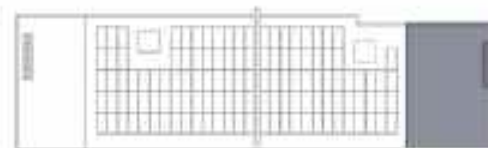
96,90 MQ

1	Soggiorno-Cucina	41,64
2	Disimpegno	5,73
3	Camera	10,39
4	Bagno	4,68
5	Camera	12,04
6	Camera	17,86
7	Bagno	4,53
8	Terrazza	65,90
Garage 11		46,90



APPARTAMENTO A.11

Piano terzo



77,00 MQ

9

Copertura

77,00







CAPITOLATO

L'EFFICIENZA DELLA CLASSE ENERGETICA A

La classe energetica A rappresenta oggi uno dei più elevati standard di efficienza e sostenibilità nel mercato immobiliare, rendendo Residence Incanto una scelta moderna e orientata al futuro.

Questa classificazione consente di ridurre i consumi energetici e i costi di gestione grazie a soluzioni costruttive e impiantistiche progettate per ottimizzare il rendimento energetico dell'edificio.

Scegliere un'abitazione in classe energetica A significa investire in una casa efficiente, confortevole e destinata a mantenere nel tempo il proprio valore, con uno sguardo attento alla sostenibilità e alla qualità dell'abitare.



Impianto fotovoltaico

Ogni unità è dotata di impianto fotovoltaico autonomo, in copertura (circa 3.5kw da definire secondo le disposizioni del progetto esecutivo e relazione energetica, ex-legge 10), a supporto di una gestione energetica efficiente e di una maggiore autonomia nei consumi.



Riscaldamento a pavimento

Il sistema di riscaldamento a pavimento assicura una diffusione uniforme del calore in tutti gli ambienti, migliorando il comfort abitativo ed eliminando l'ingombro dei tradizionali radiatori.









INCANTO

Luxury Living



capitaly
immobiliare



**IMPRESA EDILE
DAL PRÀ NICOLA_{s.r.l.}**

INCANTO SRL

Via degli Alpini 17
25019 Sirmione (BS)



www.residenceincanto.it