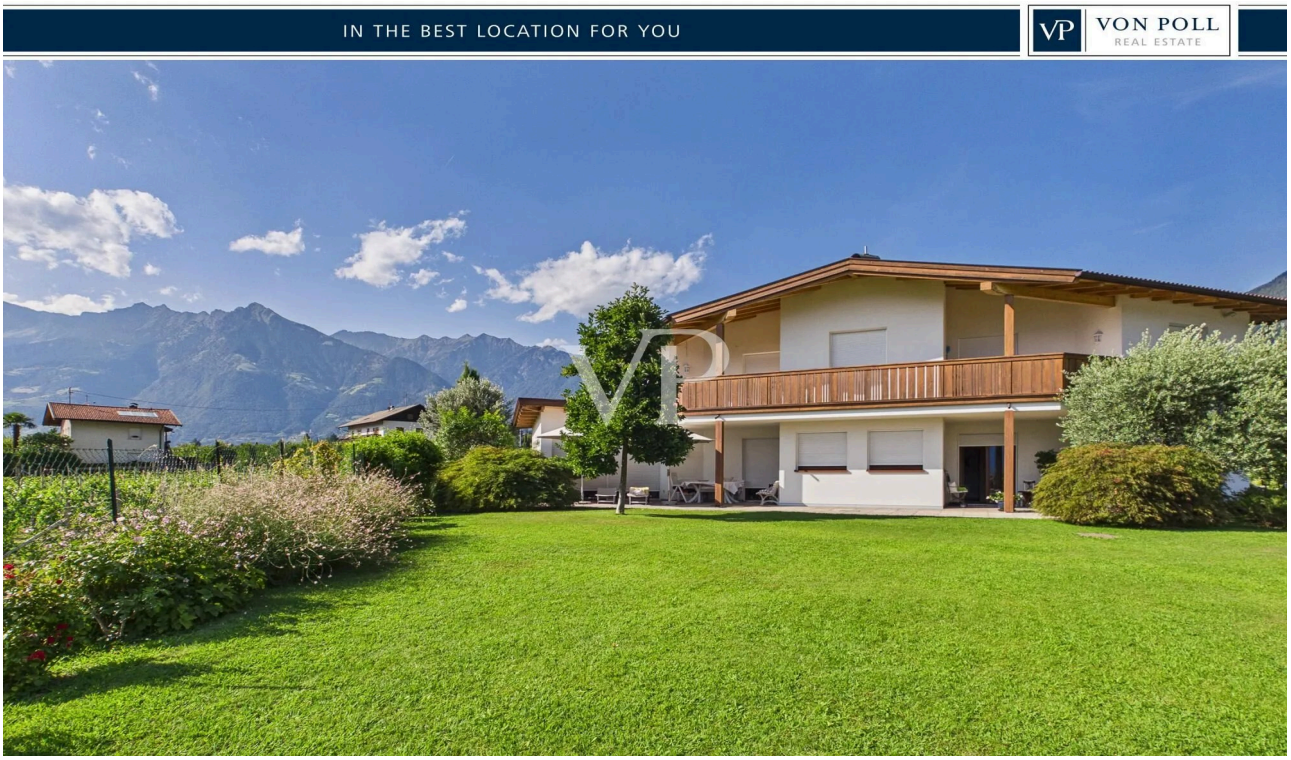
Meran – Merano

Freistehende Villa in sonniger Grünlage – Großzügiger Garten mit Blick auf die Südtiroler Bergwelt

Objektnummer: IT264153151



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1218 m²

Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264153151	Kaufpreis	2.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 239 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Gesamtfläche	ca. 389 m²
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 389 m²
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	2009		

Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.33 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

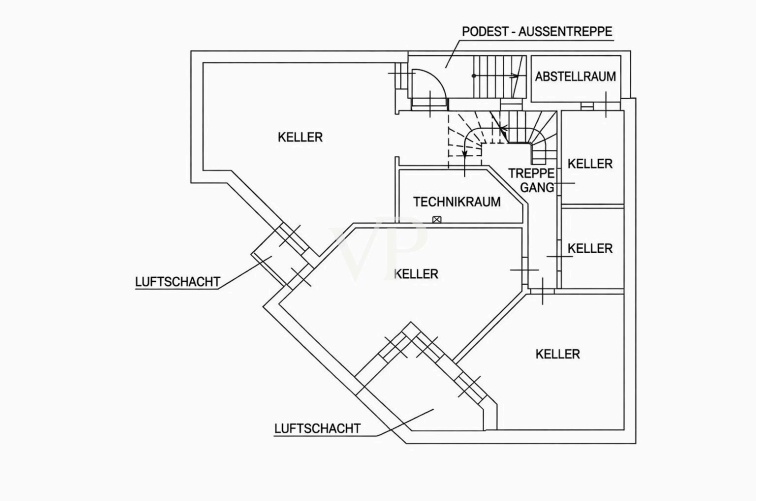
Die Immobilie

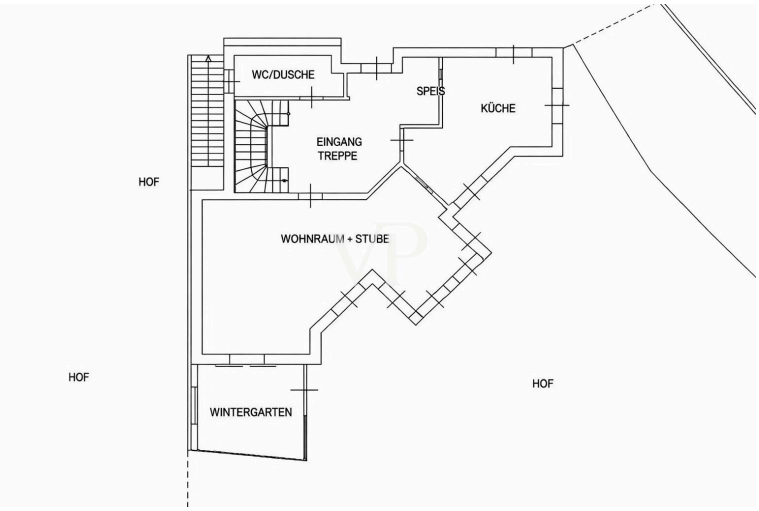


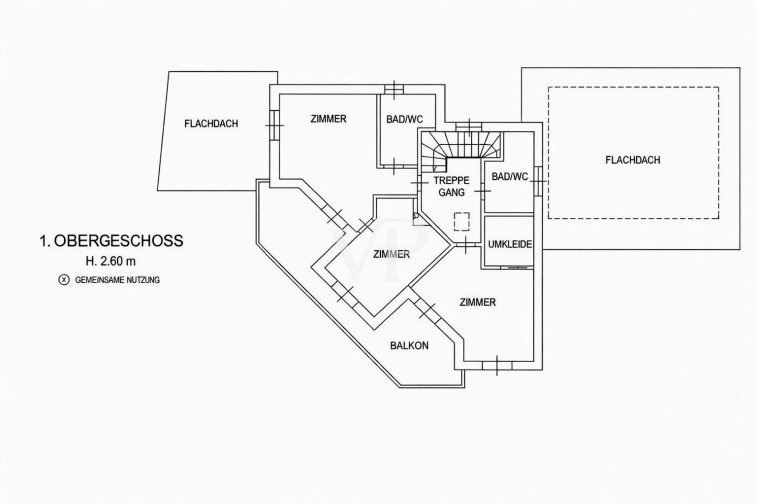


Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Merans, eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft und dennoch nur wenige Gehminuten vom historischen Stadtzentrum entfernt, präsentiert sich diese außergewöhnliche freistehende Villa als wahre Rarität. Das Anwesen vereint absolute Ruhe und Privatsphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet ein einzigartiges Wohnambiente für all jene, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.218 m² gelegen, eröffnet sich ein weitläufiger, liebevoll angelegter Privatgarten mit herrlichem Blick auf die umliegende Südtiroler Bergwelt. Die grüne Umgebung, die sonnige Ausrichtung sowie die außergewöhnliche Privatsphäre verleihen der Immobilie einen ganz besonderen Charme und schaffen einen Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Die Villa verfügt über eine Nettowohnfläche von ca. 239 m² und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Hochwertige Materialien, traditionelle Elemente und moderne Wohntechnik schaffen eine harmonische Verbindung zwischen zeitloser Eleganz und behaglichem Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Bezug zum Garten. Eine traditionelle Südtiroler Stube verleiht dem Wohnkonzept eine warme und authentische Atmosphäre und bildet gemeinsam mit dem klassischen Holzofen einen gemütlichen Mittelpunkt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eröffnen einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Die Villa bietet insgesamt vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie sowie Gäste oder ein Homeoffice bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei komfortable Badezimmer, die Funktionalität und Wohnkomfort auf hohem Niveau gewährleisten.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist das vollständig unterkellerte Untergeschoss. Hier stehen fünf großzügige Kellerräume zur Verfügung, die sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Weinkeller, Werkstatt, Lagerflächen oder individuell nach den persönlichen Bedürfnissen nutzen lassen.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Neben dem weitläufigen Garten verfügt die Immobilie über eine überdachte Doppelgarage, mehrere zusätzliche Außenstellplätze im Innenhof sowie einen separaten Abstellraum für Gartenmöbel und Gartengeräte beziehungsweise zur Unterbringung sämtlicher Utensilien für die

Außenpflege.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen, die eine gleichmäßige und energieeffiziente Wärmeverteilung gewährleistet. Der traditionelle Holzofen ergänzt das Heizsystem auf stilvolle Weise und schafft insbesondere in den Wintermonaten eine besonders behagliche Atmosphäre.

Diese außergewöhnliche Villa vereint Großzügigkeit, Privatsphäre, Naturverbundenheit und Wohnqualität auf höchstem Niveau. Die Kombination aus der ruhigen Grünlage, der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum von Meran, dem großzügigen Grundstück sowie der hochwertigen Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Südtiroler Immobilienmarkt.

Eine Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird und ihren zukünftigen Eigentümern ein exklusives Zuhause in einer der schönsten Wohnlagen Merans bietet.

Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Alles zum Standort

Meran gehört seit jeher zu den begehrtesten Wohnorten Südtirols. Die traditionsreiche Kurstadt vereint mediterranes Flair mit alpiner Kulisse und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität, die weit über die Landesgrenzen hinaus geschätzt wird. Palmen und Zypressen prägen ebenso das Stadtbild wie die imposanten Gipfel der Texelgruppe – ein einzigartiges Zusammenspiel von Natur, Kultur und urbanem Leben.

Die Immobilie befindet sich in der Schotterwerkstraße, einer angenehm ruhigen Wohnstraße im westlichen Stadtgebiet von Meran. Die Lage überzeugt durch ihre ausgewogene Kombination aus Privatsphäre, guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Das historische Stadtzentrum mit seinen malerischen Laubengängen, exklusiven Boutiquen, gemütlichen Cafés und ausgezeichneten Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu entspannten Spaziergängen sowie zum Verweilen ein.

Auch die berühmte Passerpromenade, die prachtvollen Gärten von Schloss Trauttmansdorff und die renommierte Therme Meran befinden sich in komfortabler Distanz und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage. Zahlreiche Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie die umliegenden Weinberge schaffen ein naturnahes Wohnumfeld und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Banken und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz für eine optimale Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Meran steht für eine Lebensart, die Genuss, Kultur und Natur harmonisch miteinander verbindet. Ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm, renommierte Gastronomie, traditionsreiche Weingüter sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote machen die Stadt das ganze Jahr über zu einem lebendigen und attraktiven Lebensmittelpunkt. Ob entspannte Stunden in den gepflegten Parkanlagen, ausgedehnte Wanderungen in den umliegenden Bergen oder ein Cappuccino unter Palmen in der Altstadt – hier verbindet sich urbaner Komfort mit südlichem Lebensgefühl auf einzigartige Weise.

Objektnummer: IT264153151 - 39012 Meran – Merano

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)
Tel.: +39 0471 20 90 20
E-Mail: bozen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com