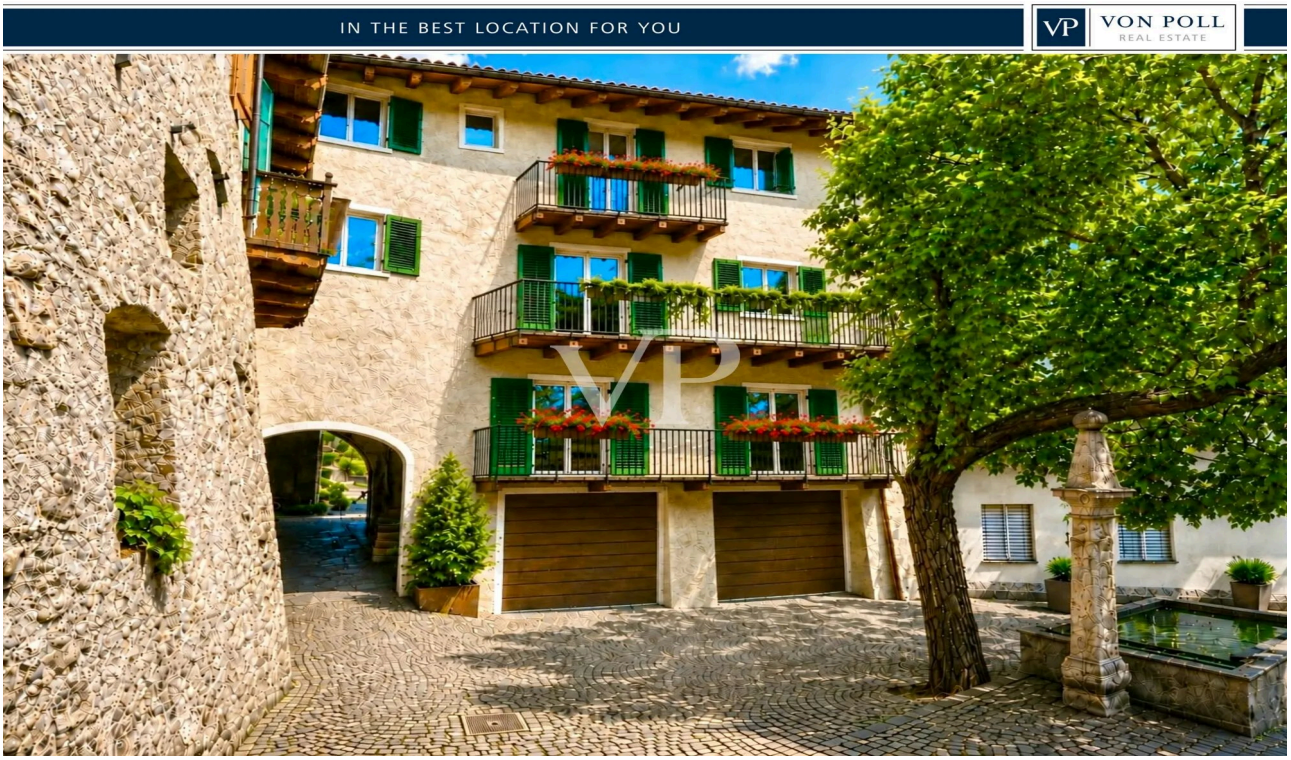
Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Attraktive neue Duplexwohnung im historischen Zentrum von Tramin

Objektnummer: IT264153226



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

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

Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264153226
Wohnfläche	ca. 82 m²
Etage	3
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Garage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Gesamtfläche	ca. 131 m²
Zustand der Immobilie	Rohbau
Ausstattung	Kamin, Balkon

Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Die Immobilie





Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Ein erster Eindruck

Mitten im historischen Ortszentrum von Tramin wird diese charmante Altbauimmobilie kernsaniert und in nur drei neue exklusive Wohneinheiten unterteilt.
Im 1. Obergeschoss befindet sich oberhalb der Garagen eine Zweizimmerwohnung, im 2. Obergeschoss eine Dreizimmerwohnung. Die hier zum Verkauf stehende, großzügige Duplexwohnung erstreckt sich über das 3. Obergeschoss sowie den darüberliegenden Dachbereich.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bereits ab dem 2. Obergeschoss. Über eine private Treppe gelangt man in den eigentlichen Eingangsbereich der Wohnung. Von hier aus befinden sich auf der linken Seite ein Tages-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Auf der rechten Seite liegt das Hauptschlafzimmer mit einer Fläche von über 17 m² und einem direkt angeschlossenen Bad en suite. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Schlafzimmer sowie den großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier führt auch die interne Treppe in den darüberliegenden Dachbereich. Hier stehen ein weiteres Badezimmer sowie zwei zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung.
Der gemütliche Balkon ist direkt vom Wohnbereich zu erreichen und nach Süden in den ruhigen Hofraum ausgerichtet.

Bereits der stilvolle Zugang durch den historischen Gewölbegang vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Großzügige, dreifach verglaste Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Durch die umfassende Kernsanierung erfüllt das Gebäude höchste Ansprüche an Wohnqualität und Energieeffizienz. Die voraussichtliche Energieklasse B/C steht für eine energieeffiziente Bauweise und trägt zu niedrigen Heizkosten sowie langfristig reduzierten Betriebskosten bei. Die Beheizung erfolgt über eine autonome Gastherme mit komfortabler Fußbodenheizung. Zusätzlich besteht im Wohnbereich die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen, der für eine besondere Behaglichkeit sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt sind die attraktiven steuerlichen Vorteile: für die Sanierung besteht die Möglichkeit den s.g. BonusCasa in Anspruch zu nehmen, wodurch sich die Investition zusätzlich lohnt.
Auch an die Zukunft wurde gedacht: Auf dem gemeinschaftlichen Dach sind bereits zugewiesene Bereiche für die mögliche Installation einer Photovoltaikanlage (3 kWp) vorgesehen. Der Ankauf einer PV-Anlage wird derzeit steuerlich gefördert – mit einem Steuerabzug von 50 % bei Hauptwohnsitzen bzw. 36 % bei Zweitwohnsitzen (gemäß den aktuell geltenden gesetzlichen Bestimmungen). Zusätzlich ist die Vorrichtung für

eine Klimaanlage bereits vorgesehen.

Die Immobilie wird schlüsselfertig übergeben. Bodenbeläge sowie Badezimmerausstattung und Armaturen können innerhalb der vorgesehenen Ausstattungsserie individuell nach den persönlichen Vorstellungen ausgewählt werden. Sie unterliegt keiner Landesbindung oder Konventionierung und kann als Hauptwohnung oder Zweitwohnsitz genutzt werden.

Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Alexander-von-Keller-Weg, einer ruhigen Seitenstraße im historischen Ortskern von Tramin an der Weinstraße – einem der traditionsreichsten und beliebtesten Weinorte Südtirols. Die Lage verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Dorfzentrums mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Tramin ist weit über die Landesgrenzen hinaus als Heimat des Gewürztraminers bekannt und begeistert mit seinem historischen Ortsbild, verwinkelten Gassen, denkmalgeschützten Ansitzen und einer lebendigen Weinkultur. Zahlreiche Buschenschänke, Weingüter und traditionelle Veranstaltungen verleihen dem Ort ein besonderes Flair und machen ihn zu einem der attraktivsten Wohn- und Ferienorte entlang der Südtiroler Weinstraße.
Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nur wenige Autominuten entfernte Kalterer See, weitläufige Weinberge sowie zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege laden zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung sind die Städte Bozen und Meran sowie die Autobahnauffahrt Neumarkt/Auer in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage vereint somit authentisches Südtiroler Lebensgefühl mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität

Objektnummer: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

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