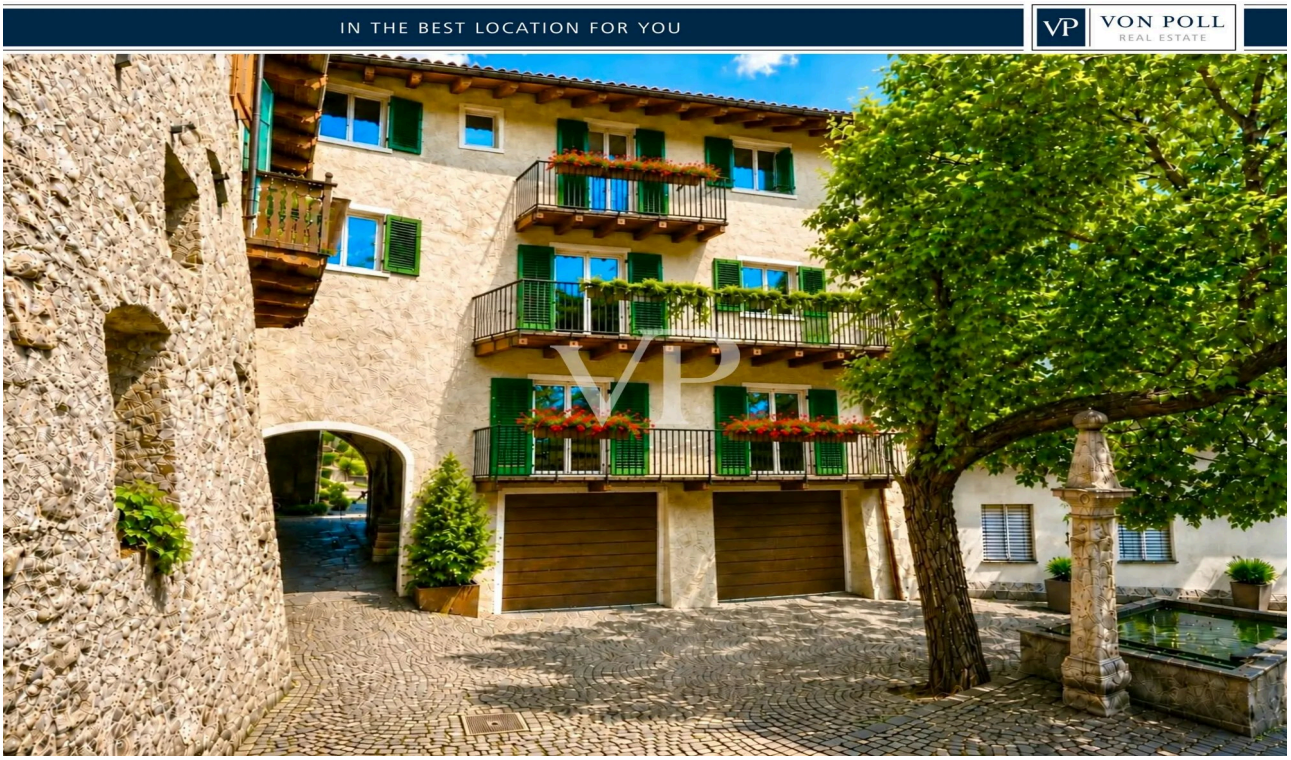
Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Bel appartement en duplex neuf dans le centre historique de Tramin

CODE DU BIEN: IT264153226



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m^2 • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT264153226
Surface habitable	ca. 82 m²
Etage	3
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x Garage, 40000 EUR (Vente)

Prix d'achat	475.000 EUR
Type	Etage
Surface total	ca. 131 m²
État de la propriété	Gros œuvre
Aménagement	Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

La propriété





CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Une première impression

Situé en plein cœur du centre historique de Tramin, ce charmant immeuble ancien fait l'objet d'une rénovation complète et est divisé en seulement trois nouveaux logements exclusifs.
Au 1er étage, au-dessus des garages, se trouve un appartement de deux pièces, tandis qu'au 2e étage se trouve un appartement de trois pièces. Le spacieux appartement en duplex proposé ici à la vente s'étend sur le 3e étage ainsi que sur les combles situés au-dessus.

L'accès à l'appartement se fait dès le 2e étage. Un escalier privé mène à l'entrée proprement dite de l'appartement. De là, on trouve sur la gauche des toilettes et un débarras pratique. Sur la droite se trouve la chambre principale, d'une superficie de plus de 17 m², avec une salle de bains attenante. Cet étage est complété par une autre chambre ainsi que par un spacieux salon-salle à manger. C'est également de là que l'escalier intérieur mène aux combles situés au-dessus. On y trouve une autre salle de bains ainsi que deux pièces supplémentaires polyvalentes.
Le balcon confortable est accessible directement depuis le salon et donne au sud, sur la cour paisible.

Dès l'entrée, l'élégant passage voûté historique procure une sensation unique et souligne le caractère particulier de ce bien immobilier. De grandes baies vitrées à triple vitrage garantissent des pièces lumineuses et créent une atmosphère de vie agréable.

Grâce à sa rénovation complète, le bâtiment répond aux exigences les plus élevées en matière de qualité de vie et d'efficacité énergétique. La classe énergétique prévue (B/C) témoigne d'une construction économe en énergie et contribue à réduire les frais de chauffage ainsi que les charges d'exploitation à long terme. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz autonome couplée à un système de chauffage au sol très confortable. De plus, il est possible de raccorder un poêle à bois dans la pièce à vivre, ce qui apporte un confort particulier.

Les avantages fiscaux attractifs constituent un atout supplémentaire : pour la rénovation, il est possible de bénéficier du « BonusCasa », ce qui rend l'investissement encore plus rentable.
On a également pensé à l'avenir : sur le toit commun, des emplacements ont déjà été réservés pour l'installation éventuelle d'un système photovoltaïque (4,5 kWc). L'achat d'une installation photovoltaïque bénéficie actuellement d'avantages fiscaux : une déduction fiscale de 50 % pour les résidences principales et de 36 % pour les résidences secondaires (conformément aux dispositions légales actuellement en vigueur). De plus, l'installation d'un système de climatisation est déjà prévue.

Le bien immobilier sera remis clé en main. Les revêtements de sol ainsi que l'équipement des salles de bains et la robinetterie peuvent être choisis individuellement selon vos préférences personnelles, dans le cadre de la gamme d'équipements prévue. Le bien n'est soumis à aucune restriction régionale ni à aucune convention et peut être utilisé comme résidence principale ou secondaire.

CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Tout sur l'emplacement

Le bien immobilier est situé dans l'Alexander-von-Keller-Weg, une rue latérale calme du centre historique de Tramin an der Weinstraße – l'un des villages viticoles les plus traditionnels et les plus appréciés du Tyrol du Sud. Cet emplacement allie les avantages d'un centre-village ancestral à la proximité de toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne. Commerces, cafés, restaurants, boulangeries ainsi que les transports en commun sont facilement accessibles à pied.

Tramin est connue bien au-delà des frontières régionales comme le berceau du Gewürztraminer et séduit par son cadre historique, ses ruelles sinueuses, ses demeures classées monuments historiques et sa culture viticole animée. De nombreuses tavernes, domaines viticoles et manifestations traditionnelles confèrent au village un charme particulier et en font l'un des lieux de vie et de vacances les plus attrayants le long de la Route des vins du Haut-Adige.
Les environs offrent de nombreuses possibilités de loisirs et de détente. Le lac de Kaltern, situé à seulement quelques minutes en voiture, les vastes vignobles ainsi que les nombreux sentiers de promenade, de randonnée et de vélo invitent à pratiquer diverses activités en pleine nature.

Grâce à un réseau routier bien desservi, les villes de Bolzano et de Merano ainsi que la bretelle d'accès à l'autoroute Neumarkt/Auer sont rapidement accessibles. Cet emplacement allie ainsi l'art de vivre authentique du Tyrol du Sud à une excellente infrastructure et à une qualité de vie élevée.

CODE DU BIEN: IT264153226 - 39040 Tramin - Termeno – Termeno sulla Strada del Vino

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com