Tiers

Exklusiver Wohnkomfort in den Dolomiten – neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südterrasse

Objektnummer: IT[illegible]153428



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40.9 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264153428	Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnfläche	ca. 40.9 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Gesamtfläche	ca. 72 m²
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 47 m²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Sauna
Baujahr	2021		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

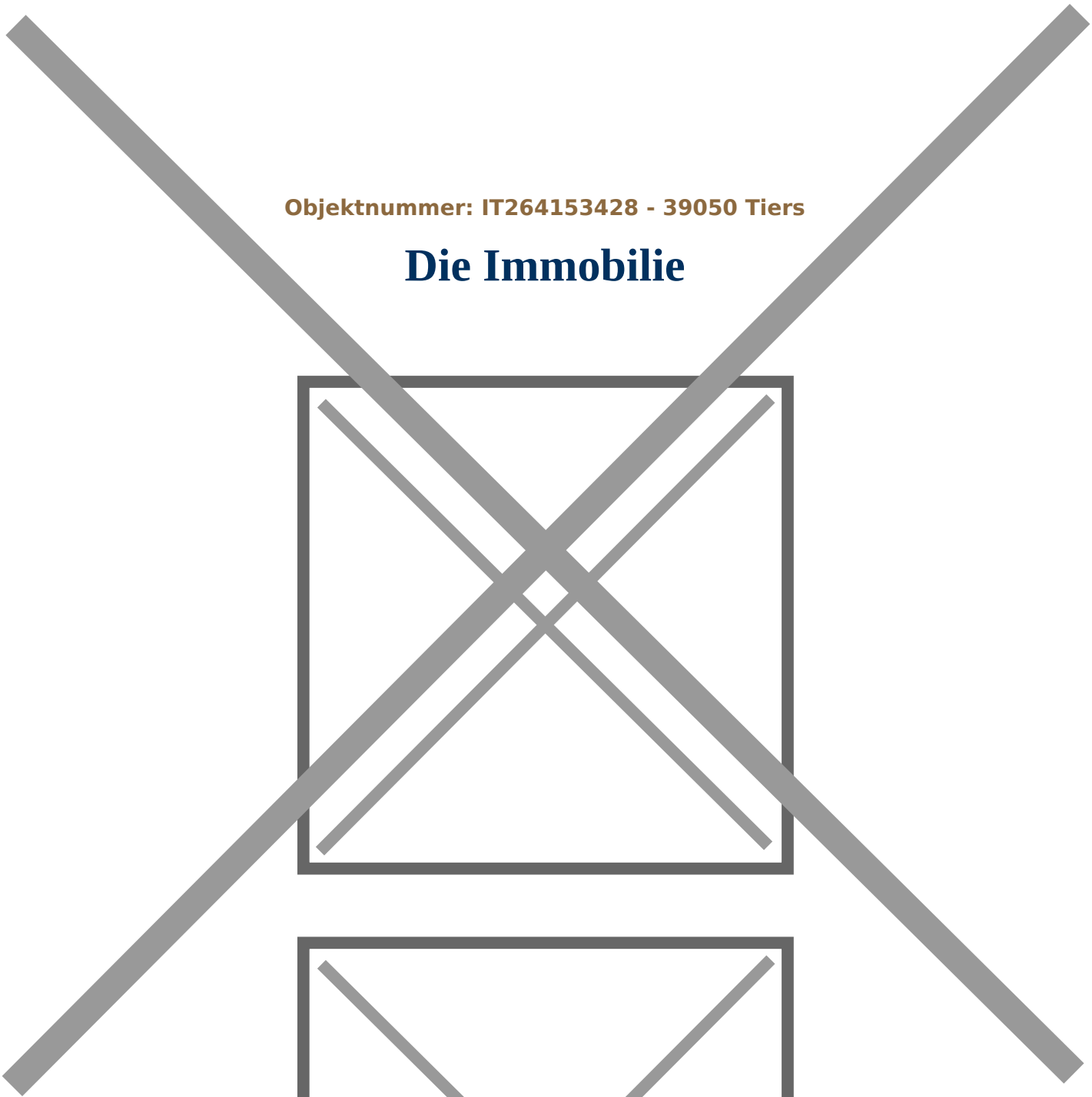
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwä	Energieinf ationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Enden bedarf	17 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.09.2031	En - Effizienzklasse	A
		aujahr laut Energieausweis	2021

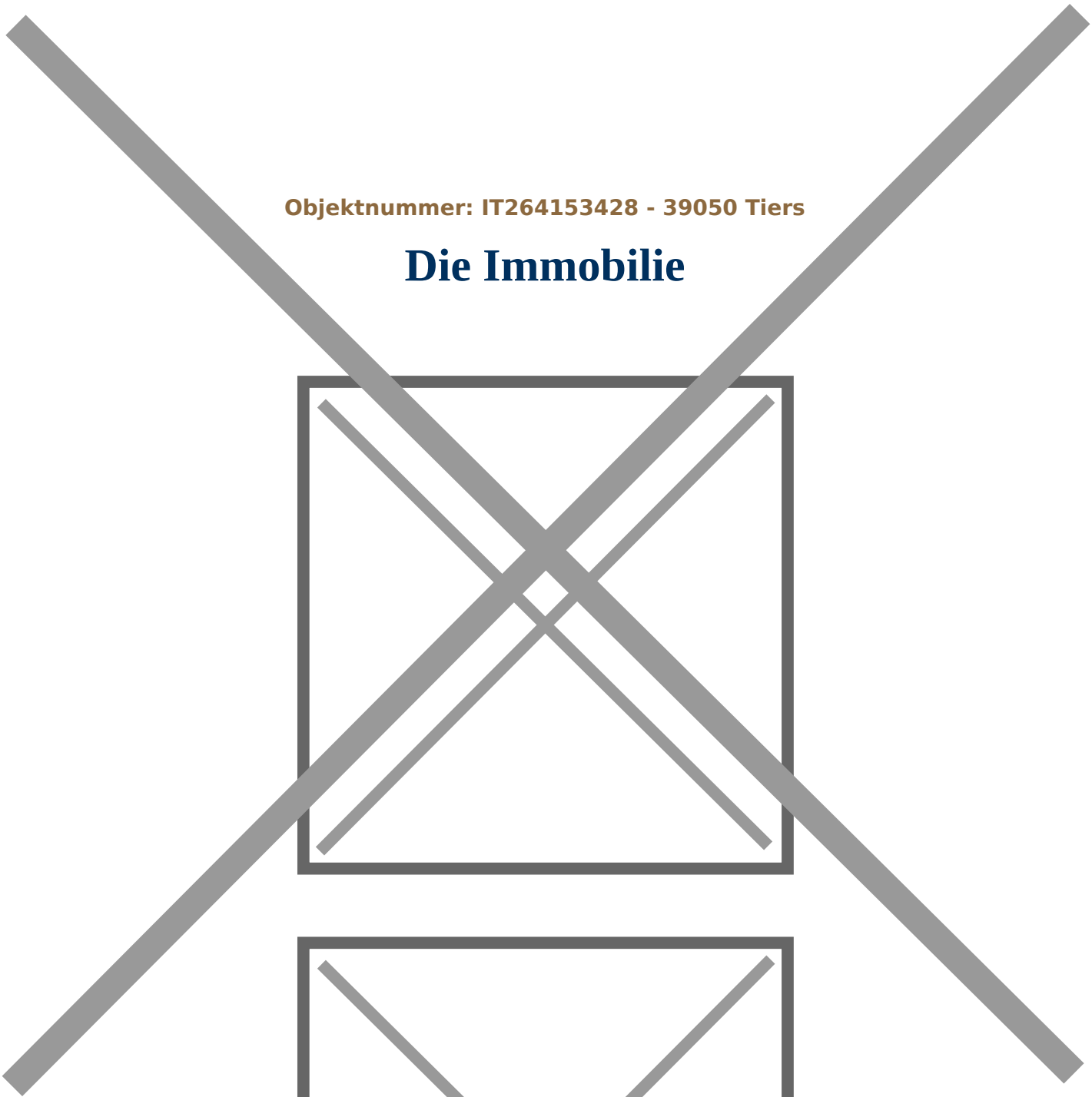
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Die Immobilie



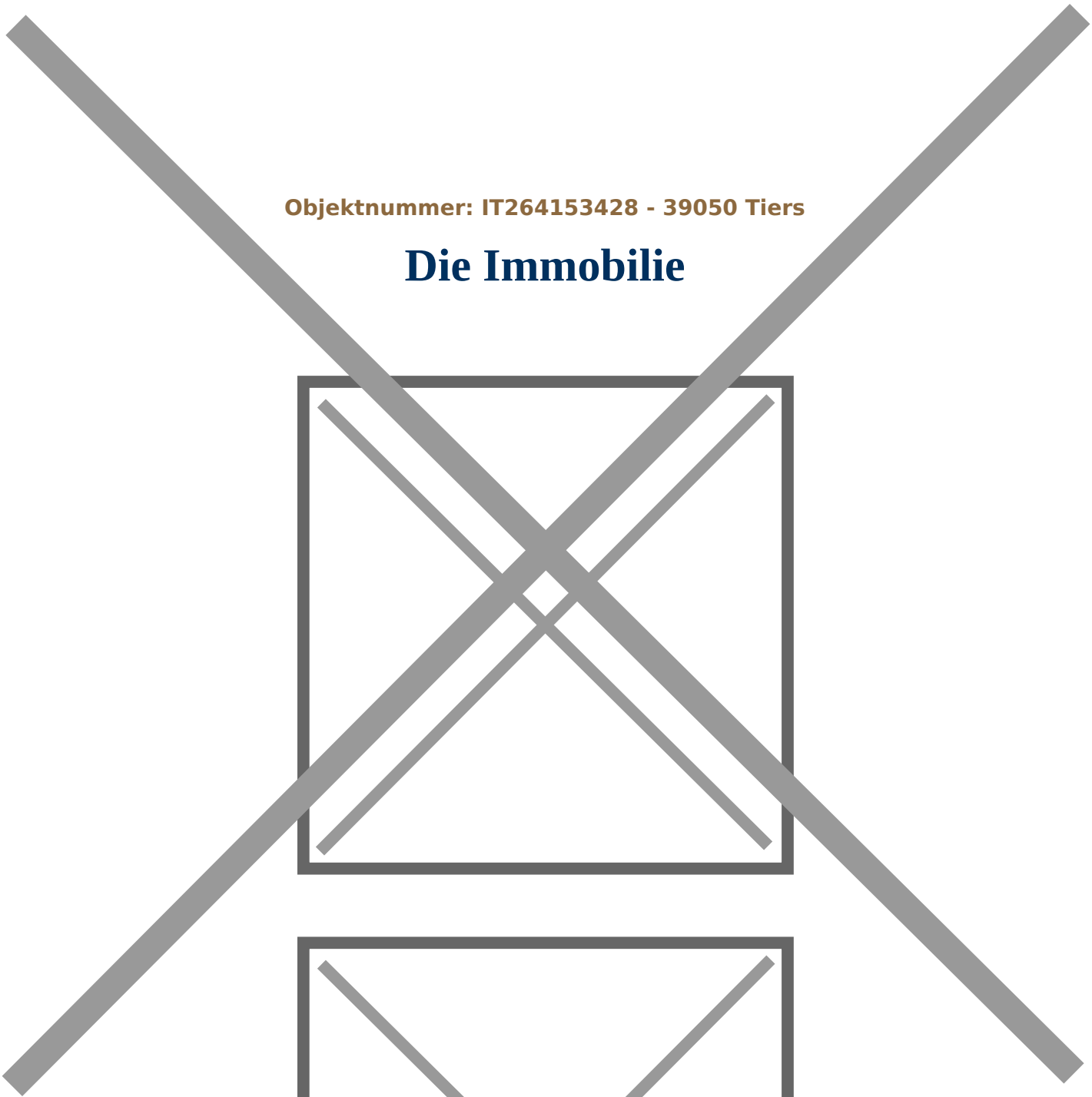
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Die Immobilie



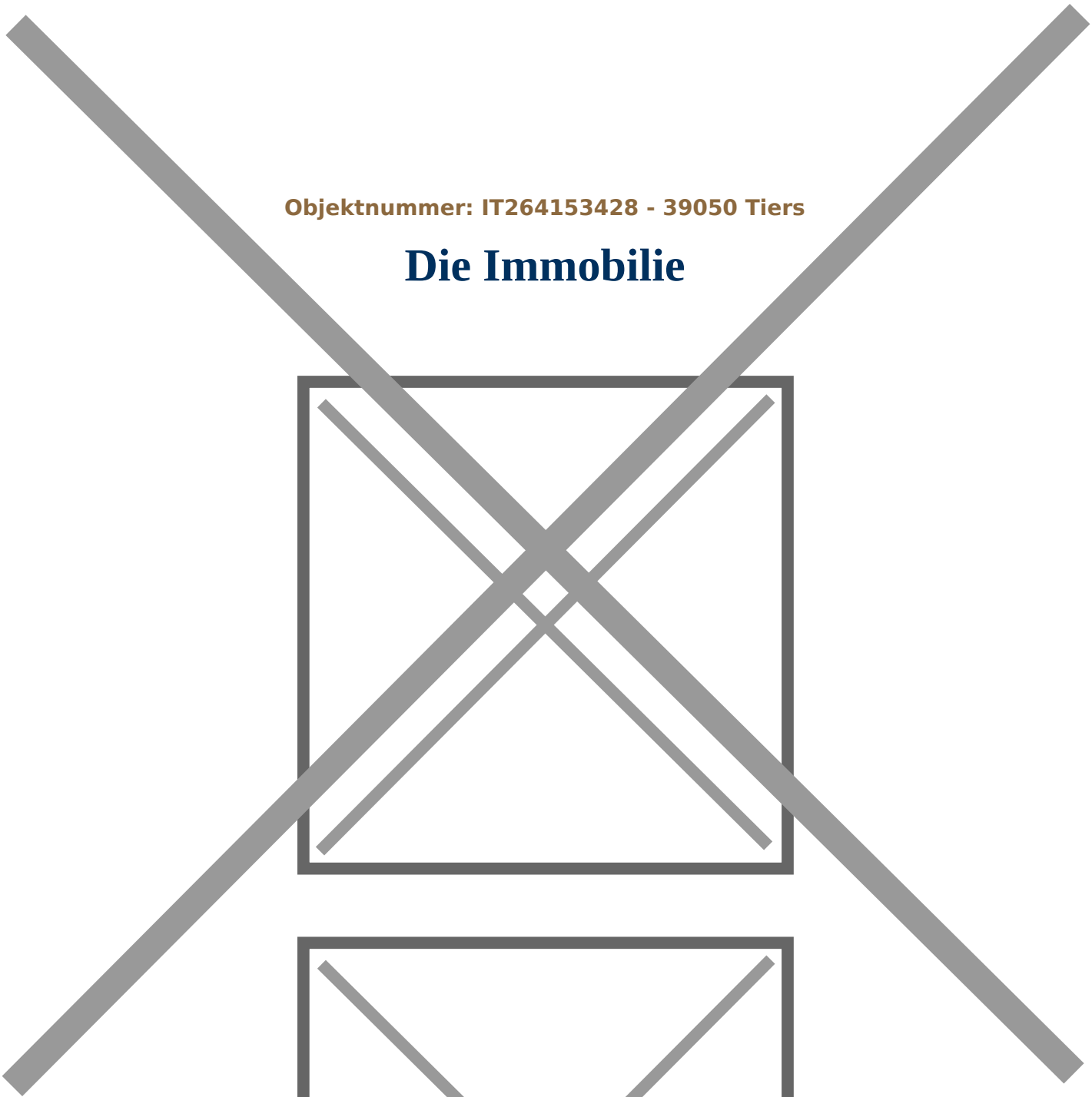
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Die Immobilie



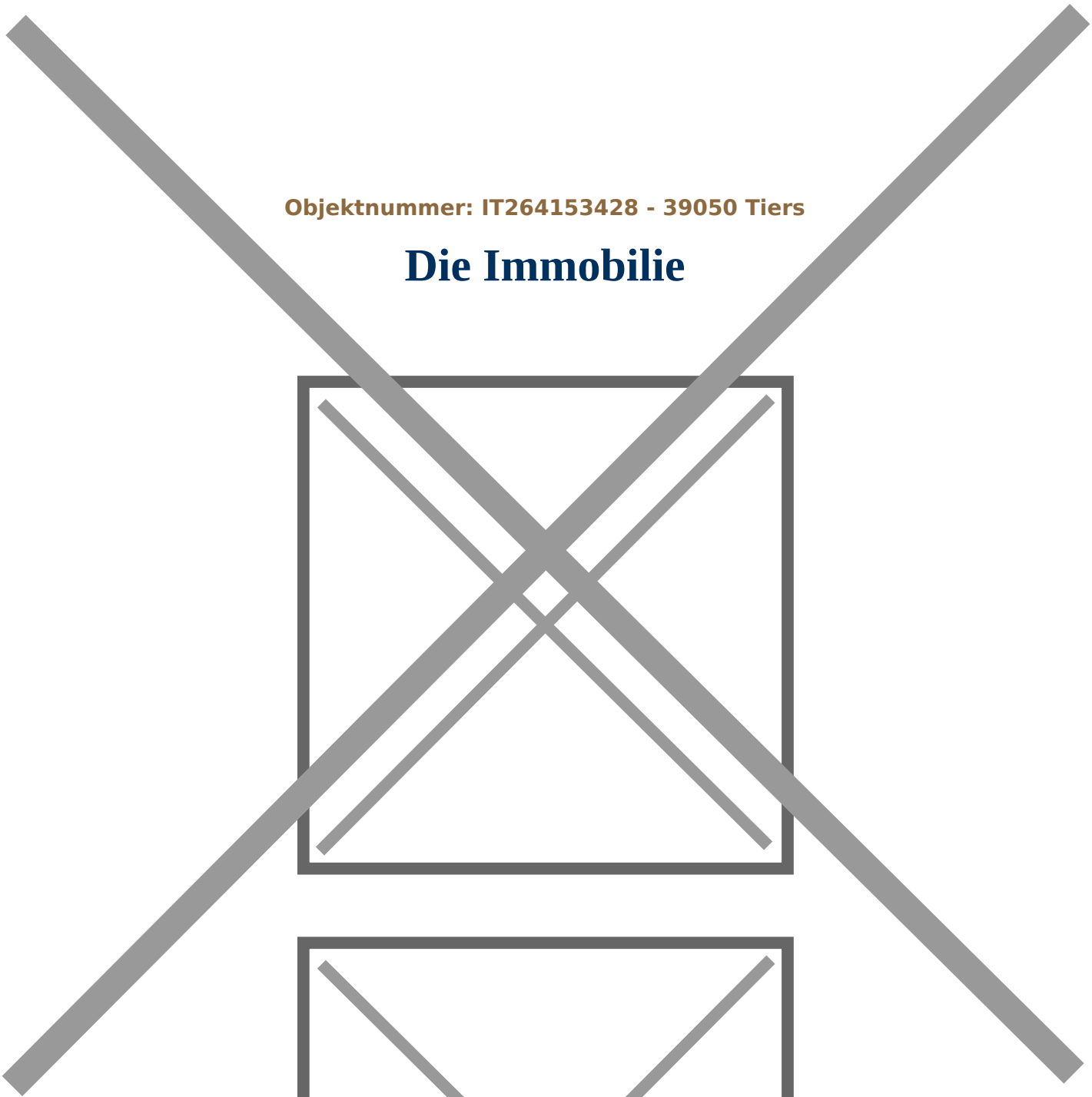
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Die Immobilie



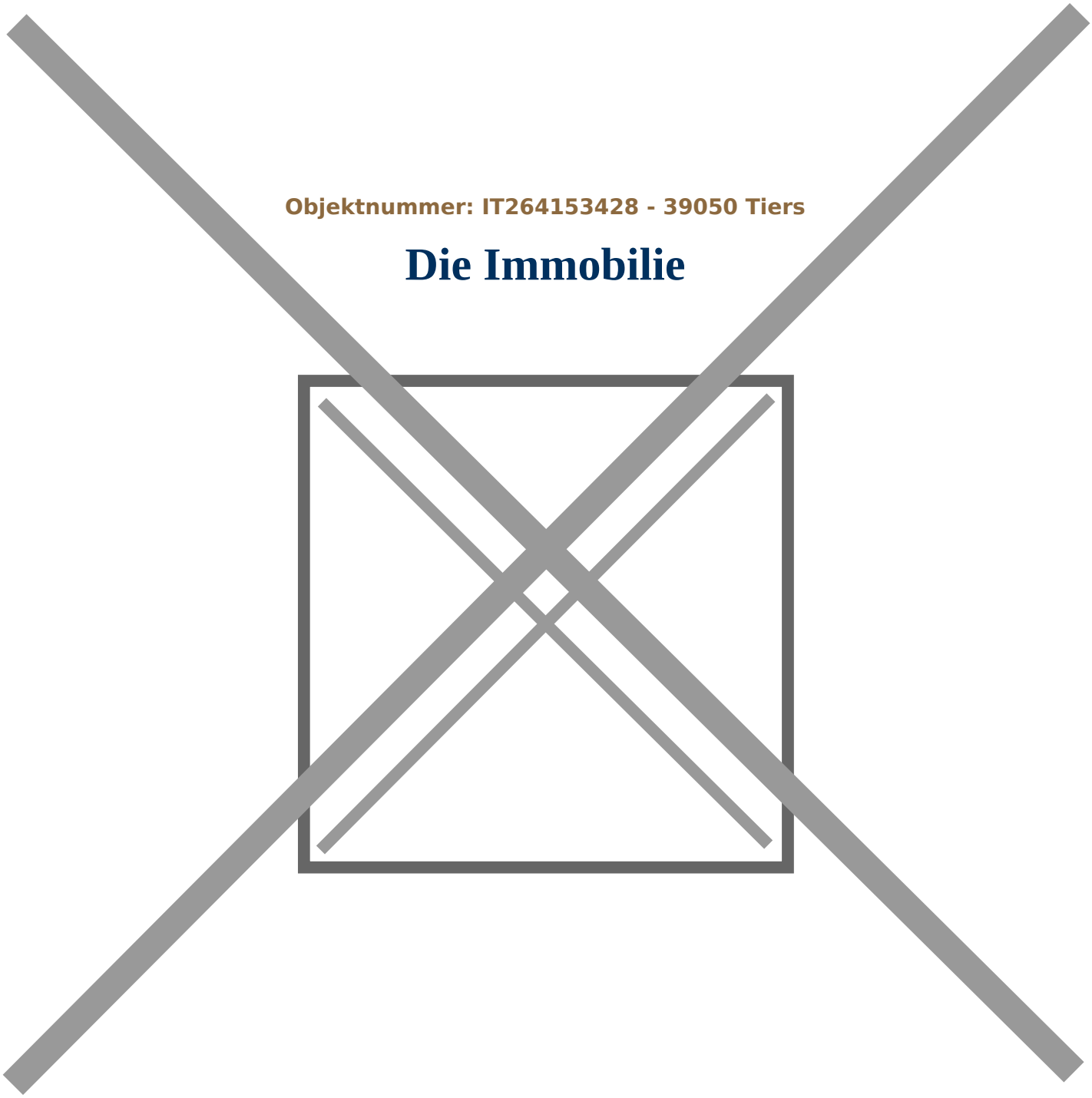
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Die Immobilie



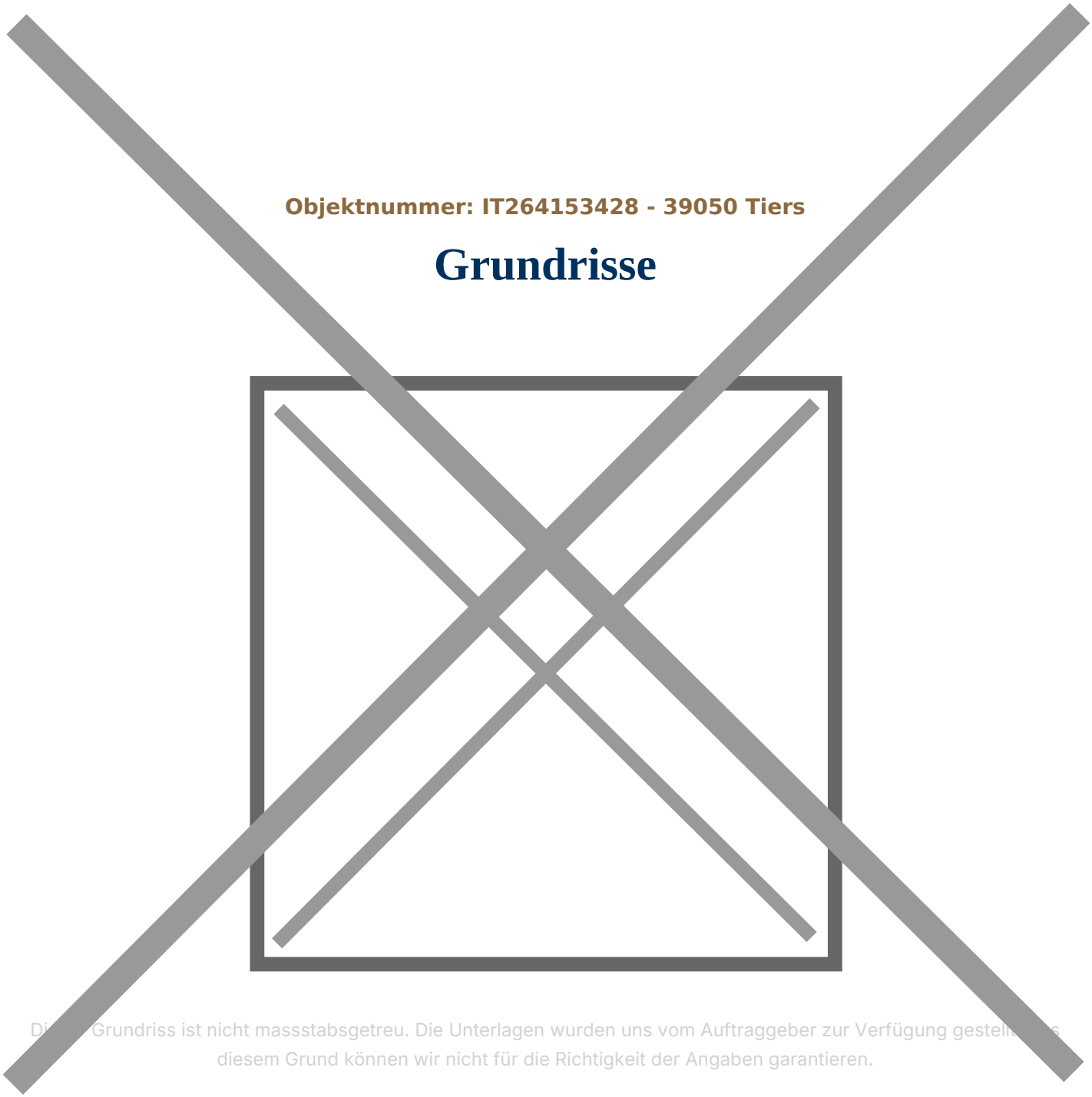
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Die Immobilie



Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

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: IT264153428 - 39050 Tiers

Ein erster Eindruck

Im Herzen von Tiers am Rosengarten, umgeben von der imposanten Bergkulisse der Südtiroler Dolomiten, präsentiert sich diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung als stilvoller Rückzugsort in einer der reizvollsten Regionen Südtirols. Neben ihrer hochwertigen Bauweise und der außergewöhnlichen Lage überzeugt die Immobilie durch einen entscheidenden Vorzug: Sie unterliegt keiner Ansässigkeitsbindung und kann somit uneingeschränkt als Zweitwohnsitz genutzt werden. Eine angesichts der begrenzten Verfügbarkeit frei nutzbarer Immobilien in Südtirol besonders wertvolle Eigenschaft.

Die im Jahr 2021 errichtete Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und zeichnet sich durch eine anspruchsvolle Architektur, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine erstklassige Verarbeitung aus. Bei der Ausführung wurde besonderer Wert auf Beständigkeit, Funktionalität und zeitlose Eleganz gelegt. Hochwertige Innentüren von Rubner, Qualitätsfenster von Südtirol Fenster, eine komfortable Fußbodenheizung sowie dezentrale Lüftungsgeräte zeugen vom hohen Ausstattungsstandard und gewährleisten ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Das durchdachte Raumkonzept verbindet klare Linien mit einer harmonischen Wohnatmosphäre. Der geschmackvoll gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet einen einladenden Rahmen für entspannte Stunden. Das separate Schlafzimmer überzeugt als behaglicher Rückzugsort, während das Badezimmer das stimmige Gesamtbild abrundet. Die hochwertige Innenausstattung und die sorgfältige Abstimmung der einzelnen Elemente verleihen den Räumlichkeiten eine elegante, zeitlose Ausstrahlung.

Eine [illegible] mit 41 m² [illegible] nach Süden ausgerichtete Terrasse, die einen großzügigen privaten Außenbereich eröffnet. Ihre weitläufige Gestaltung bietet ideale Voraussetzungen, um die sonnigen Stunden und die besondere Atmosphäre der umliegenden Bergwelt in vollen Zügen zu genießen. Der aufwendig in Harz verlegte Porphyrbelag sowie die Ausführung mit Elementen aus Verbundsicherheitsglas setzen dabei architektonisch ansprechende Akzente und unterstreichen die Qualität der baulichen Umsetzung.

Für zusätzliche Wohlfühlmomente sorgt eine bereits vorhandene Sauna, die auf Wunsch separat erworben werden kann und nicht im Kaufpreis enthalten ist. Sie bietet die Möglichkeit, das eigene Domizil um einen privaten Wellnessbereich zu bereichern und nach erlebnisreichen Tagen in den Dolomiten in exklusivem Ambiente zu entspannen.

Ein Garagenstellplatz sowie eine zugehörige Kellerfläche vervollständigen das Angebot und bieten praktische Annehmlichkeiten für eine komfortable Nutzung der Immobilie.

Die zentrale Lage in Tiers am Rosengarten vereint den unverwechselbaren Charme eines traditionellen Südtiroler Bergdorfes mit der unmittelbaren Nähe zu einer beeindruckenden Naturlandschaft. Die Cabrio-Seilbahn Tiers, der Naturpark Schlern-Rosengarten und die faszinierende Bergwelt des UNESCO-Weltnaturerbes Dolomiten eröffnen ganzjährig ein vielfältiges Freizeitangebot. Von aussichtsreichen Wanderungen und anspruchsvollen Bergtouren bis hin zu unvergesslichen Wintererlebnissen bietet die Umgebung beste Voraussetzungen für einen aktiven und zugleich erholsamen Aufenthalt.

Eine Immobilie für höchste Ansprüche, die durch ihre gelungene Verbindung aus moderner Wohnqualität, großzügigem Außenbereich und privilegierter Zweitwohnsitznutzung besticht. Ein außergewöhnliches Domizil für all jene, die die Schönheit der Dolomiten nicht nur gelegentlich erleben, sondern sich einen charaktervollen persönlichen Rückzugsort in dieser einzigartigen Bergregion schaffen möchten.

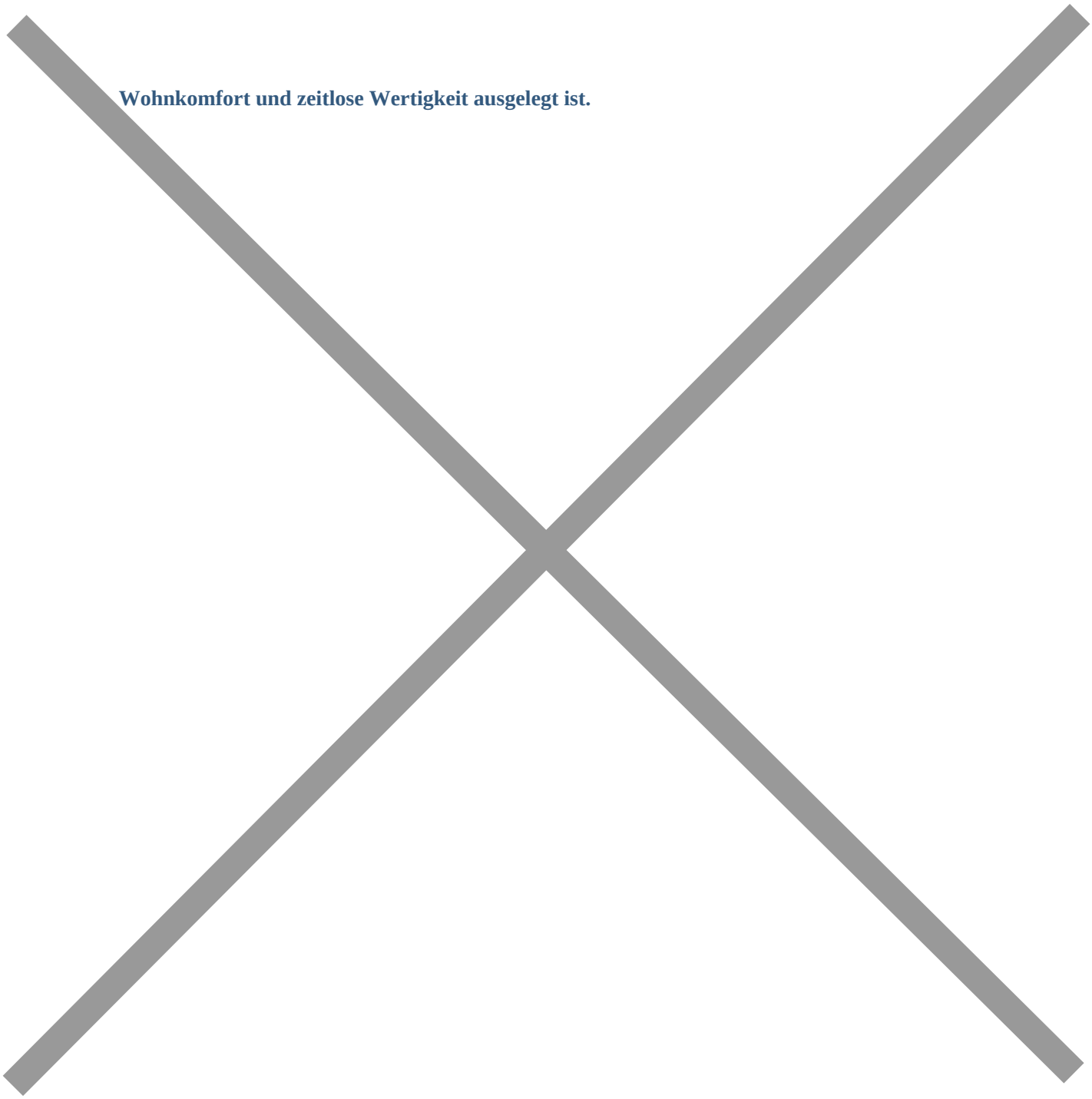
Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Ausstattung und Details

Die Ausstattung dieser im Jahr 2021 errichteten Wohnung zeichnet sich durch eine konsequent hochwertige Materialwahl, präzise Verarbeitung und moderne Gebäudetechnik aus. Besonderes Augenmerk wurde auf die Verwendung langlebiger Qualitätsprodukte gelegt, die sowohl in funktionaler als auch in ästhetischer Hinsicht höchsten Ansprüchen gerecht werden.
Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine flächendeckende Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Dezentrale Lüftungsgeräte unterstützen den kontinuierlichen Luftaustausch und tragen zu einem ausgewogenen Raumklima bei. Einen weiteren Qualitätsakzent setzen die eleganten Innentüren des renommierten Südtiroler Herstellers Rubner sowie die hochwertigen Fenster von Südtirol Fenster, die sich harmonisch in das zeitgemäße Gestaltungskonzept einfügen.
Auch im Außenbereich setzt sich der gehobene Ausstattungsstandard fort. Die rund 41 m² große Südterrasse verfügt über einen aufwendig in Harz verlegten und ausgeharzten Porphyrbelag, der durch seine natürliche Optik, Widerstandsfähigkeit und Beständigkeit überzeugt. Hochwertige Elemente aus Verbundsicherheitsglas ergänzen die Ausführung und verleihen dem Außenbereich eine moderne, elegante Note.
Als besonderes Extra steht eine bereits installierte Sauna zur Verfügung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist, jedoch auf Wunsch separat erworben werden kann.
Ein Garagenstellplatz sowie eine zugehörige Kellerfläche runden die Ausstattung ab und bieten zusätzlichen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten.
Die Ausstattungsmerkmale im Überblick
- Baujahr 2021 – neuwertiger Erhaltungszustand
- Anspruchsvolle Bauausführung mit hochwertigen Materialien
- Fußbodenheizung für gleichmäßigen Wärmekomfort
- Dezentrale Lüftungsgeräte für kontinuierlichen Luftaustausch
- Hochwertige Innentüren des Südtiroler Herstellers Rubner
- Qualitätsfenster von Südtirol Fenster
- 41 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse
- Aufwendig in Harz verlegter und ausgeharzter Porphyrbelag
- Hochwertige Elemente aus Verbundsicherheitsglas
- Bereits installierte Sauna, gegen gesonderte Vergütung erwerbbar
- Garagenstellplatz
- Zugehörige Kellerfläche
- Keine Ansässigenbindung – Nutzung als Zweitwohnsitz möglich

Die sorgfältig aufeinander abgestimmten Ausstattungsdetails spiegeln den hohen Qualitätsanspruch der Immobilie wider. Eine gelungene Kombination aus ausgewählten Materialien, durchdachter Technik und handwerklicher Präzision, die auf dauerhaften

Wohnkomfort und zeitlose Wertigkeit ausgelegt ist.



Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Alles zum Standort

Wohnen im Herzen der Do iten – UNESCO-Weltnaturerbe turpark Schlern-Rosengarten und einzigartige ensqualität

Die Wohnung befindet sich direkt in ntrum des id schen Bergdorfes Tiers am Rosengarten, eingebettet in eine der ein ksvo n Naturlandschaften Südtirols. Am Fuße des imposanten Rosengartenmassivs g , vereint der traditionsreiche Ort alpinen Charme, ursprüngliche Natur und eine au hnlich hohe Lebensqualität.

Die unmittelbare Nähe zum Naturp Schlern-Rose ten, der Teil des UNESCO-Weltnaturerbes Dolomiten ist, v nt dieser Lage ihren onderen Charakter. Seit 2009 zählen die Dolomiten zum UN CO-Weltnaturerbe und ge n aufgrund ihrer einzigartigen landschaftli Schönheit und geologischen Bede ng internationale Anerkennung. Gleichz ist der Naturpark Teil des europäischen hutzgebietsnetzwerks Natura 2000, das de Erhalt wertvoller Naturräume sowie seltener T und Pflanzenarten dient.

Die beein ckende Kulisse des Rosengartens, weitläufige Almwiesen, ursprüng Bergw r und markante Dolomitengipfel prägen die Umgebung und schaffen eine ein rtige Atmosphäre, in der Natur und Erholung unmittelbar zum Alltag gehören.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Tiers hervorragend an die umliegenden Ortschaften angebunden. Die Südtiroler Landeshauptstadt Bozen ist in weniger als 20 Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Dienstleistungen. So lässt sich das Leben inmitten der

Die zentrale Lage innerhalb des Dorfes ermöglicht kurze Wege zu den örtlichen Einrichtungen, während die umliegende Bergwelt zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Die Cabrio-Seilbahn Tiers, deren Talstation sich im nahe gelegenen St. Zyprian befindet, verbindet das Tal bequem mit der Frommer Alm und erschließt damit das beliebte Wander- und Skigebiet Carezza Dolomites.

Im Sommer laden zahlreiche Wanderwege, abwechslungsreiche Mountainbike-Strecken und eindrucksvolle Bergtouren dazu ein, die faszinierende Landschaft rund um den Rosengarten zu entdecken. Im Winter verwandelt sich die Region in eine traumhafte Schneelandschaft mit vielfältigen Möglichkeiten zum Skifahren, Winterwandern und Genießen der alpinen Natur. Auch die bekannte Seiser Alm und weitere beliebte Ausflugsziele der Dolomiten sind

gut erreichbar.

Grund für Käufer, die einen Zweitwohnsitz in Südtirol suchen, bietet Tiers am Rosengarten eine außergewöhnliche Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und ganzjährigem Freizeitangebot. Die Nähe zu Bozen, die beeindruckende Berglandschaft und die geschützte Natur des UNESCO-Weltnaturerbes schaffen ideale Voraussetzungen für erholsame Aufenthalte abseits des Alltags.

Hier verbinden sich die Ursprünglichkeit eines traditionellen Südtiroler Bergdorfes, die Schönheit der Dolomiten und die Vorzüge einer gut erschlossenen Lage zu einem besonderen Wohn- und Lebensgefühl.

Objektnummer: IT264153428 - 39050 Tiers

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

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

[illegible] zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com