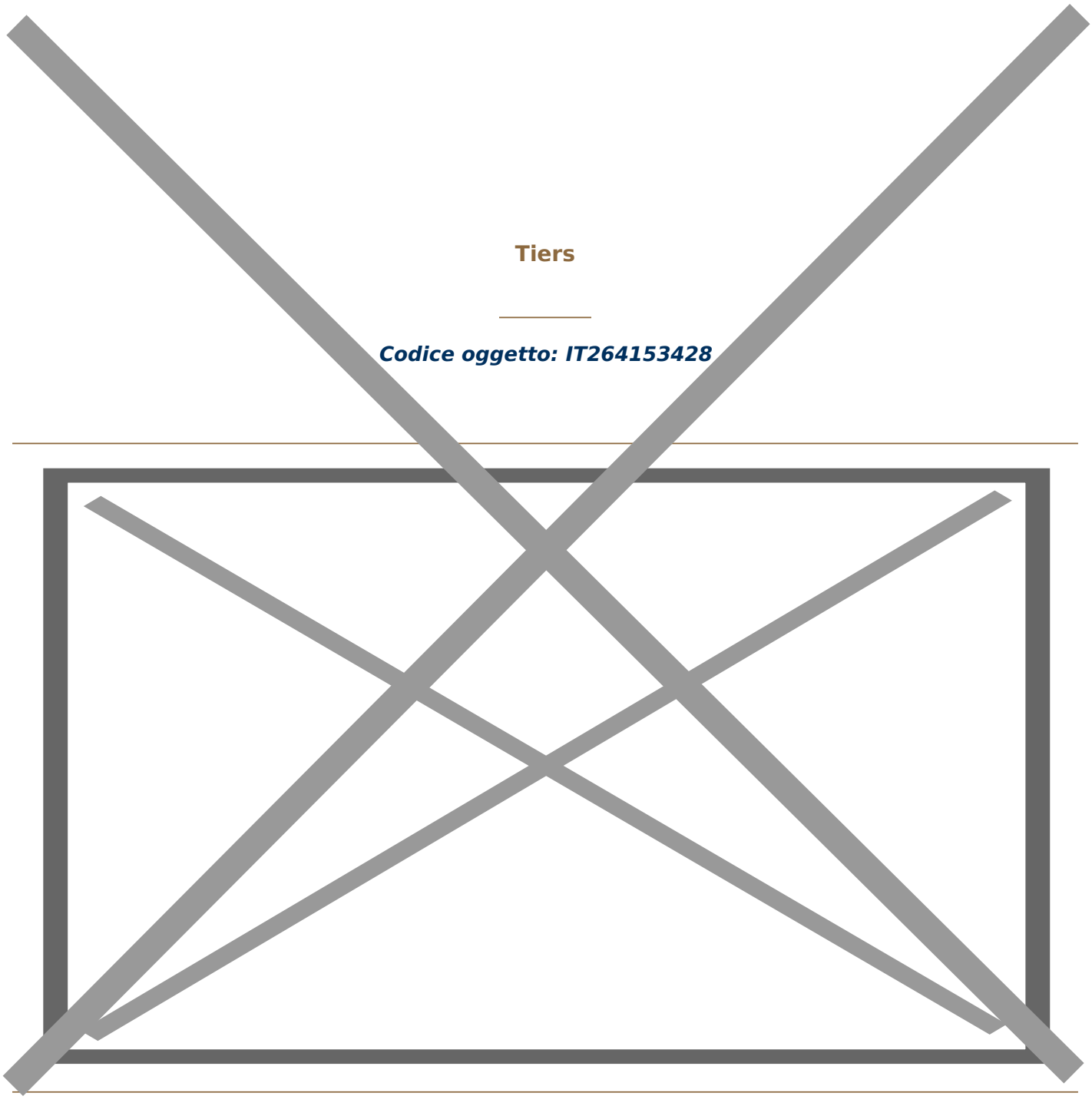
Tiers

Codice oggetto: IT264153428



Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT26415[illegible]8	Prezzo d'a[illegible]sto	465.000 EUR
Superficie netta	ca. 40.9 m²	Appart[illegible]nto	Piano
Vani	2	Su[illegible]cie c[illegible]merciale	ca. 72 m²
Camere da letto	1	[illegible]tato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 47 m²
Anno di costruzione	2021	[illegible]tteristiche	Terrazza, Sauna
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

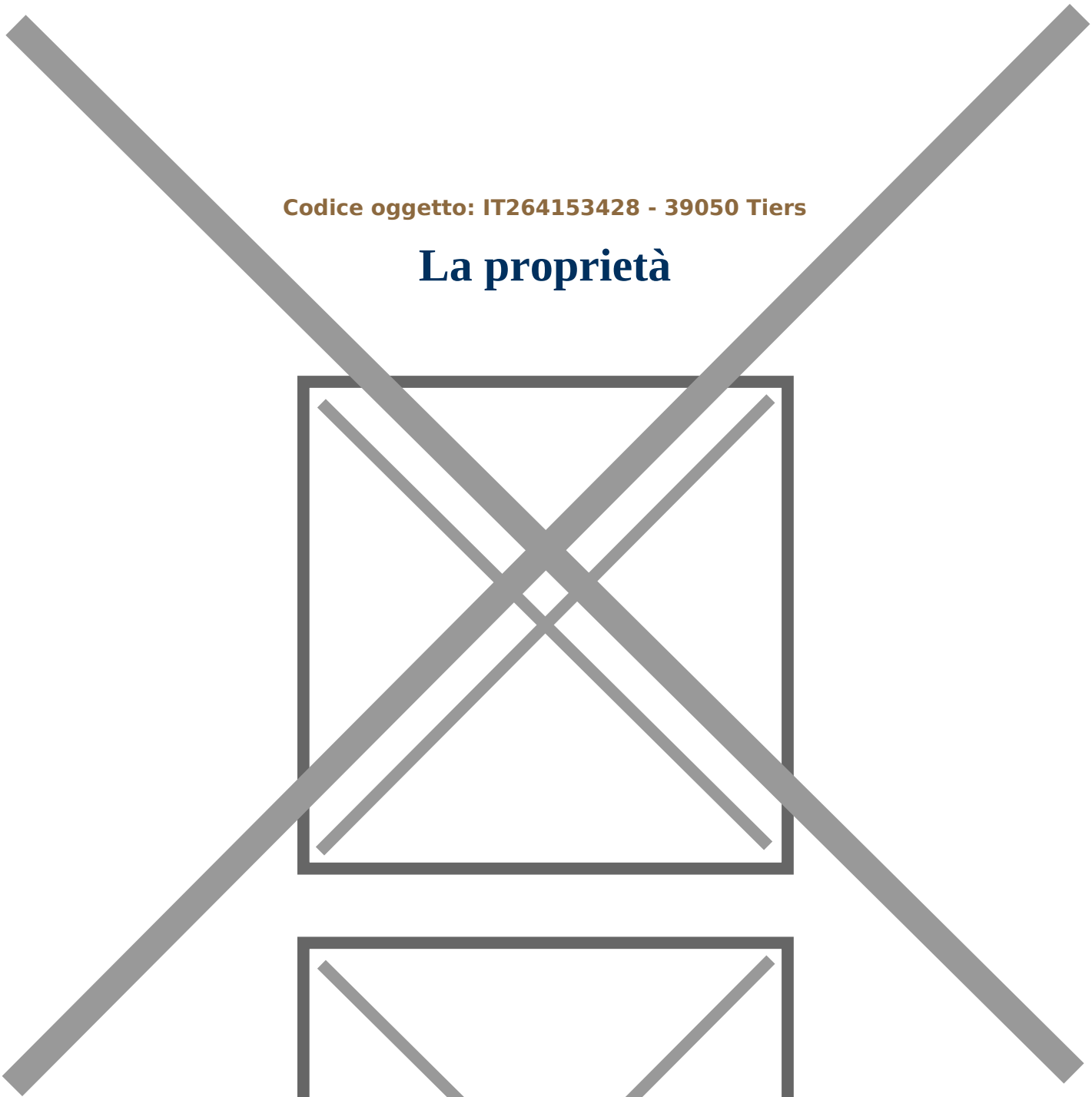
Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	17 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2031	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

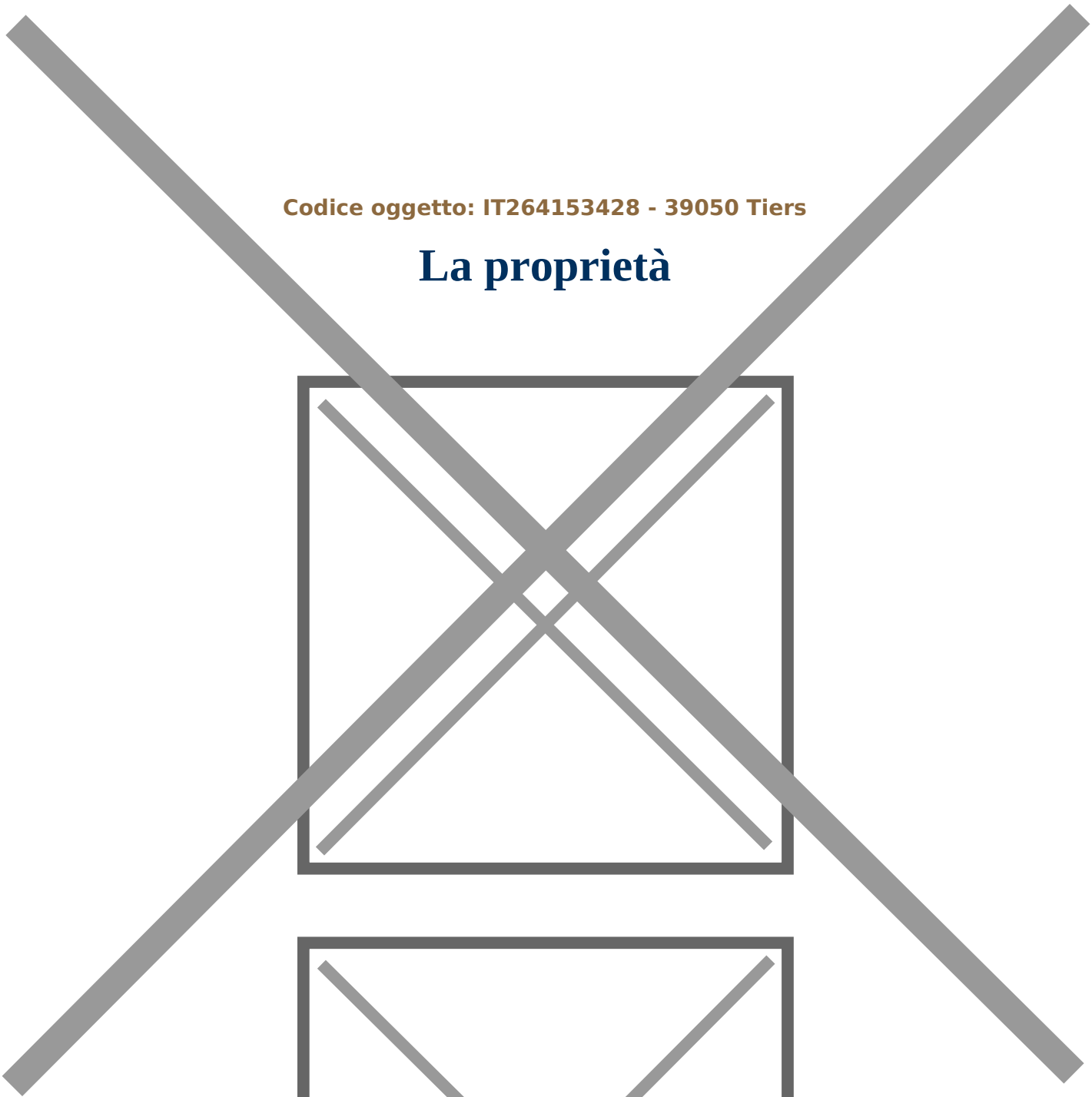
Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

La proprietà



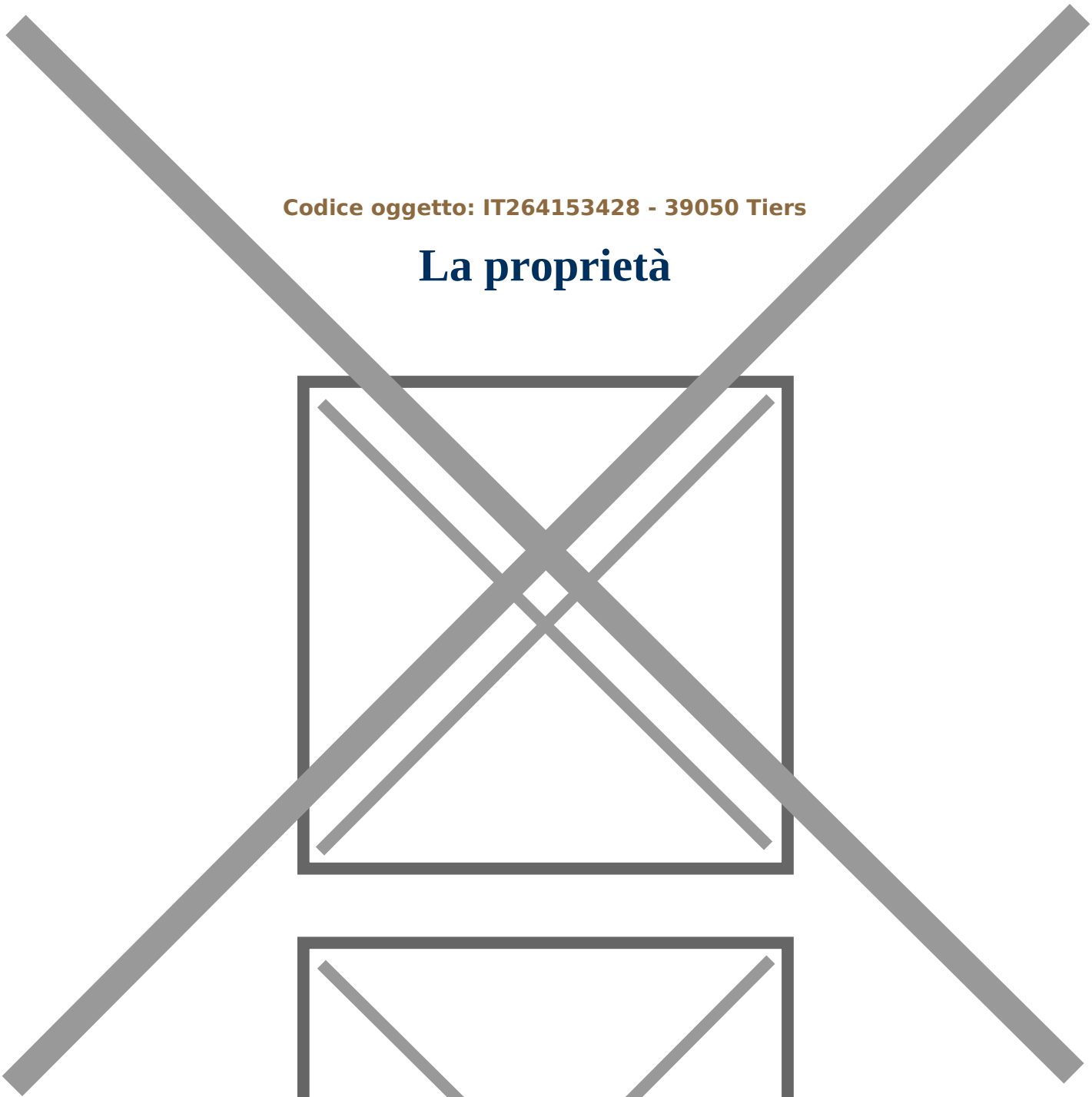
Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

La proprietà



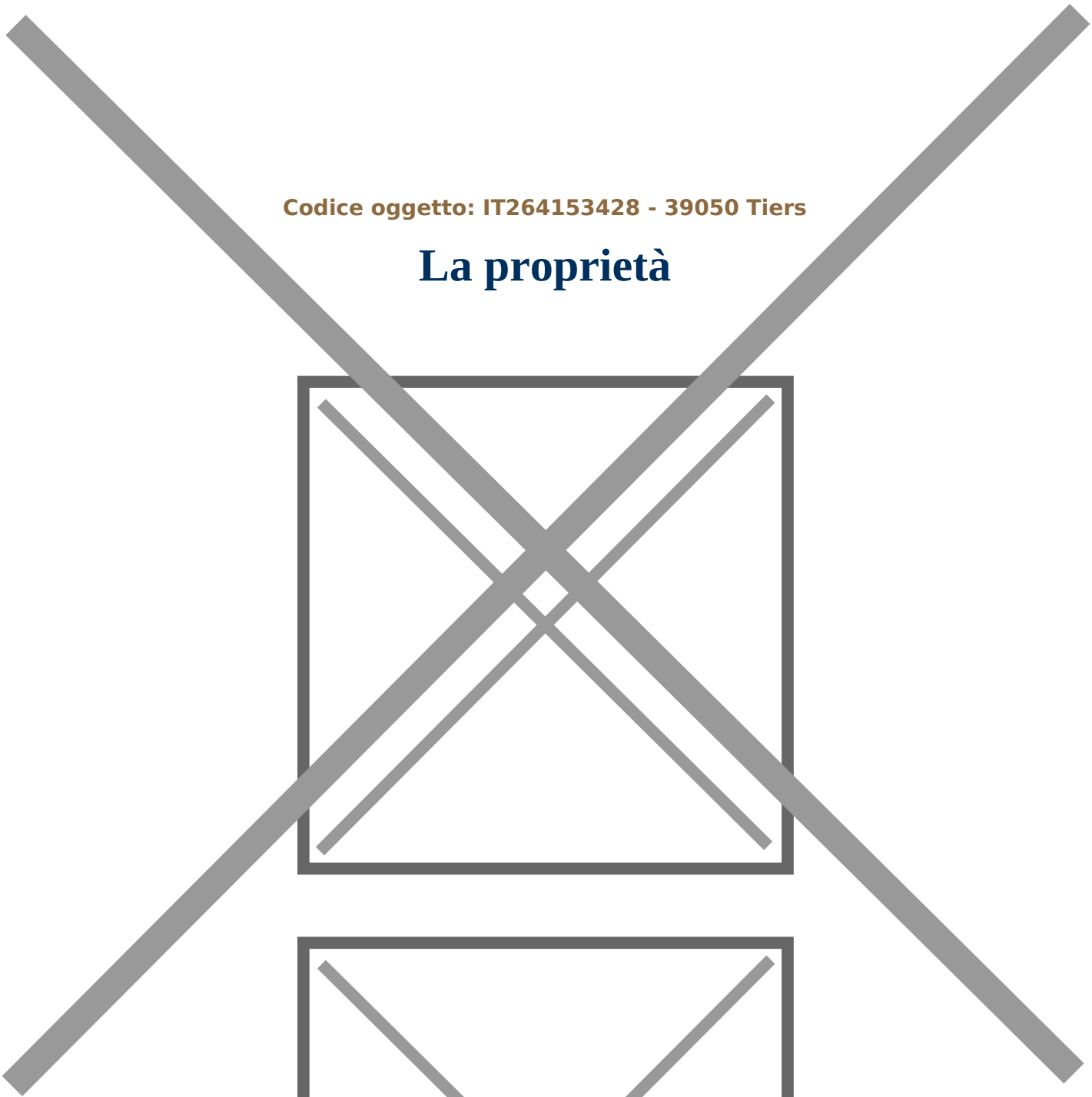
Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

La proprietà



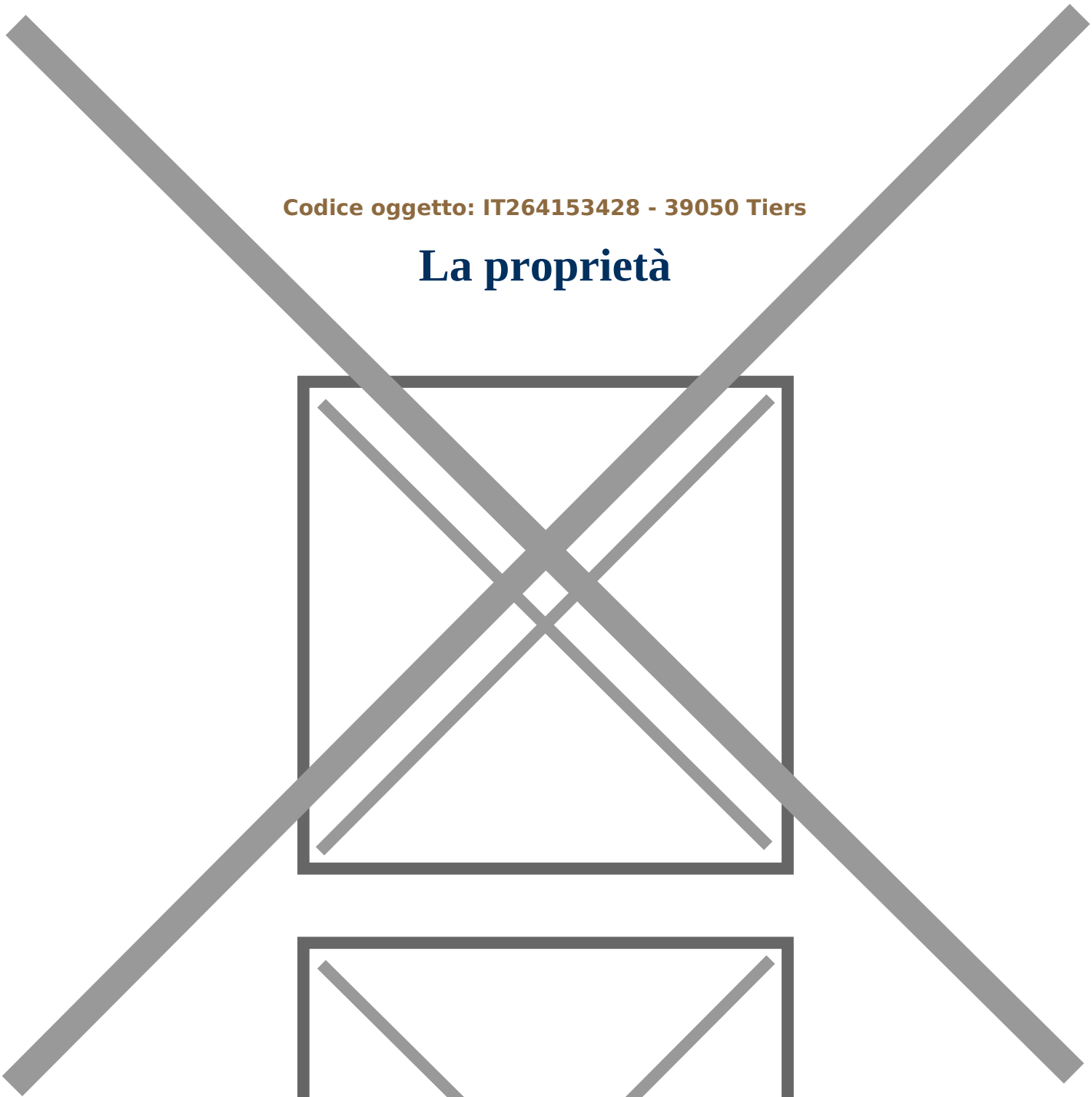
Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

La proprietà



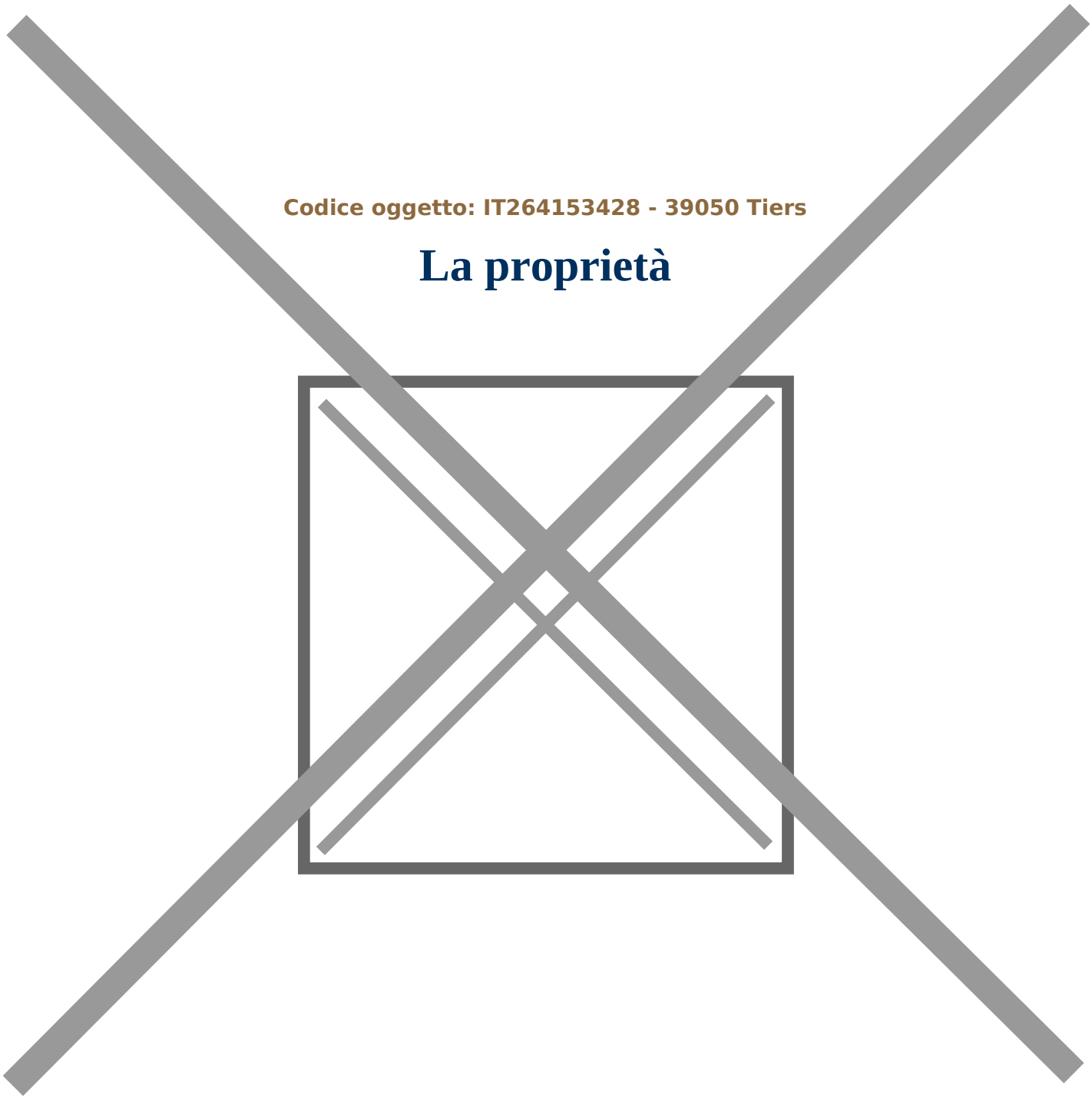
Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

La proprietà



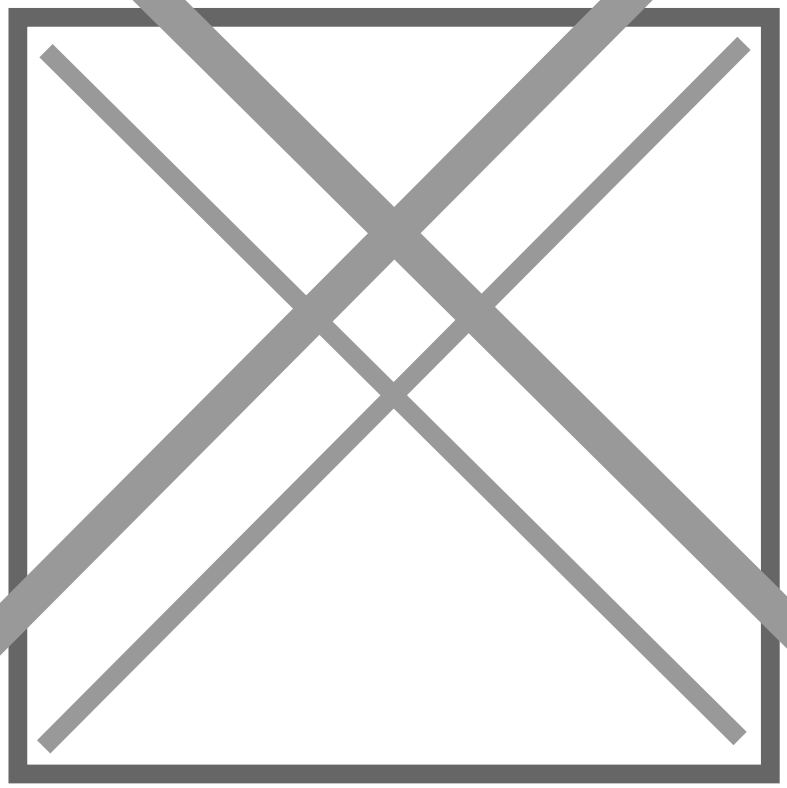
Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

La proprietà



Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

Una prima impressione

Nel cuore di Tires al Catinaccio, incorniciato dall'imponente scenario delle Dolomiti altoatesine, questo esclusivo bilocale rappresenta un'elegante oasi di tranquillità in una delle località più affascinanti dell'Alto Adige. Oltre all'elevata qualità costruttiva e alla posizione privilegiata, l'immobile si distingue per una caratteristica particolarmente ricercata: non è soggetto al vincolo di residenza e può pertanto essere utilizzato liberamente come seconda casa. Un vantaggio di notevole valore, soprattutto considerando la disponibilità sempre più limitata di immobili privi di vincoli residenziali in Alto Adige.

Realizzato nel 2021 e mantenuto in condizioni pari al nuovo, l'appartamento si distingue per l'architettura contemporanea, l'accurata selezione dei materiali e l'eccellente qualità delle finiture. Ogni dettaglio è stato studiato per coniugare eleganza senza tempo, funzionalità e durata nel tempo. Le raffinate porte interne firmate Rubner, i serramenti di qualità di Südtirol Fenster, il riscaldamento a pavimento e i sistemi di ventilazione decentralizzata testimoniano l'elevato livello delle dotazioni, contribuendo a garantire un comfort abitativo ottimale in ogni stagione.

Gli ambienti, organizzati secondo una distribuzione razionale e armoniosa, offrono un'atmosfera accogliente e ricercata. La zona giorno, luminosa e curata nei dettagli, costituisce il cuore dell'abitazione e invita a trascorrere piacevoli momenti di relax. La camera da letto separata assicura privacy e tranquillità, mentre il bagno completa una disposizione degli spazi pensata per rispondere alle esigenze dell'abitare contemporaneo. Le finiture pregiate e l'equilibrio tra i diversi elementi conferiscono agli interni uno stile raffinato e intramontabile.

Un elemento di forte valore aggiunto è rappresentato dal balcone panoramico di circa 41 m², un prezioso spazio privato all'aperto che amplia notevolmente le possibilità di vivere l'abitazione. Le generose dimensioni e l'esposizione favorevole consentono di godere appieno delle giornate di sole e della suggestiva atmosfera alpina. La pavimentazione in porfido, posata e sigillata con resina mediante una lavorazione particolarmente accurata, e gli elementi in vetro stratificato di sicurezza valorizzano ulteriormente questo ambiente, conferendogli un'estetica elegante e contemporanea.

A rendere ancora più piacevole l'esperienza abitativa contribuisce una sauna già installata, non compresa nel prezzo di vendita ma acquistabile separatamente su richiesta. Un'opportunità per arricchire la proprietà con un'area benessere privata, ideale per concedersi momenti di assoluto relax dopo una giornata trascorsa alla scoperta delle Dolomiti.

Completano la proprietà un posto auto in garage e una cantina di pertinenza, soluzioni pratiche che assicurano ulteriore comodità e spazio per riporre oggetti personali e attrezzature sportive.

La posizione centrale a Tires al Catinaccio permette di vivere appieno il fascino autentico di un tradizionale borgo alpino, immerso in un contesto naturalistico di straordinaria bellezza. La vicinanza alla funivia cabrio di Tires, al Parco Naturale Sciliar-Catinaccio e alle spettacolari vette delle Dolomiti, Patrimonio Mondiale UNESCO, offre numerevoli opportunità di svago durante tutto l'anno. Dalle escursioni panoramiche ai percorsi di montagna più impegnativi, fino alle attività invernali e ai momenti di quiete a contatto con la natura, questa località rappresenta la destinazione ideale per chi desidera alternare esperienze all'aria aperta e autentico relax.

Una proposta immobiliare di particolare pregio, capace di distinguersi per l'eccellente qualità abitativa, gli ampi spazi esterni e, soprattutto, la possibilità di utilizzo come seconda casa senza vincoli di residenza.

Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

Dettagli dei servizi

Le dotazioni di questo appartamento, realizzato nel 2021, si distinguono per l'elevata qualità dei materiali, la cura delle finiture e l'impiego di moderne soluzioni tecnologiche. Ogni elemento è stato selezionato con particolare attenzione alla durata nel tempo, alla funzionalità e all'estetica, dando vita a un ambiente abitativo raffinato e confortevole.
Il riscaldamento a pavimento assicura una distribuzione uniforme del calore, garantendo una temperatura piacevole in ogni ambiente. I sistemi di ventilazione decentralizzata favoriscono un costante ricambio d'aria, contribuendo a mantenere un clima interno salubre ed equilibrato. Completano le finiture le eleganti porte interne del rinomato produttore altoatesino Rubner e i serramenti di qualità firmati Südtirol Fenster, espressione di un'attenta scelta dei materiali e della lavorazione accurata.
La stessa attenzione ai dettagli caratterizza gli spazi esterni. L'ampia terrazza esposta a sud, di circa 41 m², è impreziosita da una pavimentazione in porfido posata e sigillata con resina, una soluzione che unisce il fascino naturale della pietra a un'elevata resistenza e durabilità. Gli elementi in vetro stratificato di sicurezza completano la realizzazione, conferendo all'insieme un carattere moderno ed elegante.
Un ulteriore elemento di pregio è rappresentato dalla sauna già installata, non inclusa nel prezzo di vendita ma acquistabile separatamente su richiesta.
La proprietà dispone inoltre di un posto auto in garage e di una cantina di pertinenza che offrono praticità e ulteriori spazi a disposizione.
Caratteristiche e dotazioni principali
- Anno di costruzione 2021 – condizioni pari al nuovo
- Elevata qualità costruttiva e materiali accuratamente selezionati
- Riscaldamento a pavimento per un comfort termico uniforme
- Sistemi di ventilazione decentralizzata per un costante ricambio d'aria
- Elementi interni delle porte del rinomato produttore altoatesino Rubner
- Serramenti di qualità di Südtirol Fenster
- Ampia terrazza esposta a sud di circa 41 m²
- Pregiata pavimentazione in porfido posata e sigillata con resina
- Elementi in vetro stratificato di sicurezza
- Sauna già installata, acquistabile separatamente
- Posto auto in garage
- Cantina di pertinenza
- Immobile privo di vincolo di residenza – utilizzabile liberamente come seconda casa

L'accurata selezione delle finiture, l'affidabilità delle soluzioni tecniche e l'attenzione riservata a ogni dettaglio conferiscono alla proprietà un elevato standard qualitativo. Un insieme armonioso di materiali pregiati, tecnologia e precisione artigianale, pensato per offrire un comfort abitativo duraturo e un'eleganza senza tempo.

Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

Tutto sulla posizione

Vivere nel cuore delle Dolomiti – Patrimonio Mondiale UNESCO – Parco Naturale Sciliar-Catinaccio e una qualità di vita straordinaria

L'appartamento si trova nel pieno centro di Tires al Catinaccio, un incantevole borgo alpino immerso in uno degli scenari naturali più suggestivi dell'Alto Adige. Situata ai piedi dell'imponente massiccio del Catinaccio, questa località conserva il fascino autentico della tradizione altoatesina, offrendo un perfetto equilibrio tra tranquillità, natura incontaminata e qualità della vita.

La vicinanza al Parco Naturale Sciliar-Catinaccio, che comprende aree appartenenti al Patrimonio Mondiale UNESCO delle Dolomiti, conferisce alla posizione un valore paesaggistico e ambientale di particolare rilievo. Dal 2009, le Dolomiti sono riconosciute dall'UNESCO per la loro straordinaria bellezza e l'eccezionale importanza geologica. Il parco naturale rientra inoltre nella rete europea di aree protette Natura 2000, istituita per salvaguardare habitat di pregio e specie animali e vegetali di particolare interesse.

Il maestoso profilo del Catinaccio, i vasti prati alpini, i boschi incontaminati e le spettacolari vette dolomitiche disegnano un paesaggio di rara bellezza, creando un'atmosfera in cui il contatto con la natura e il benessere diventano parte integrante della vita quotidiana.

Pur trovandosi in un contesto tranquillo e immerso nel verde, Tires gode di collegamenti con le principali località circostanti. Bolzano, capoluogo dell'Alto Adige, è raggiungibile in auto e offre un'ampia scelta di negozi, ristoranti, servizi e opportunità culturali. Questa vicinanza permette di conciliare il piacere di soggiornare in montagna con le comodità e le

La posizione centrale dell'immobile consente di raggiungere facilmente i principali servizi del paese, mentre il territorio circostante offre numerose possibilità di svago in ogni stagione. La moderna funivia cabrio di Tires, con stazione a valle nella vicina località di San Cipriano, collega comodamente la valle alla Malga Frommer, punto di accesso privilegiato al rinomato comprensorio escursionistico e sciistico Carezza Dolomites.

Durante la stagione estiva, una fitta rete di sentieri panoramici, percorsi per mountain bike e itinerari alpinistici invita a esplorare le meraviglie del Catinaccio e delle montagne circostanti. In inverno, il paesaggio si trasforma in uno scenario suggestivo, ideale per praticare sci, escursioni sulla neve e altre attività all'aria aperta. Anche l'Alpe di Siusi, uno degli altipiani più conosciuti delle Dolomiti, e numerose altre mete di interesse naturalistico

sono facilmente raggiungibili.

Per chi desidera acquistare una seconda casa in Alto Adige, Tires al Catinaccio rappresenta una scelta particolarmente interessante. La combinazione tra un ambiente naturale di eccezionale bellezza, la vicinanza a Bolzano e un'offerta ricreativa distribuita lungo tutto l'anno rendono questa località ideale per trascorrere soggiorni all'insegna del relax, dello sport e della tranquillità.

Un contesto abitativo di grande fascino, dove l'autenticità di un tradizionale borgo altoatesino incontra la maestosità delle Dolomiti e il comfort di una località ben collegata. Un luogo privilegiato per ritrovare il piacere di vivere la montagna immersi in un paesaggio unico e protetto di valore internazionale.

Codice oggetto: IT264153428 - 39050 Tiers

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)
Telefono: +39 0471 20 00 20
E-Mail: bozen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com