

Merano

# PRESTIGETRÄCHTIGE WOHNUNG AUF 2 STÖCKEN IN HISTORISCHEM GEBÄUDE

Objektnummer: IT254151771



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

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

Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | IT254151771 |
| Wohnfläche   | ca. 172 m²  |
| Etage        | 1           |
| Zimmer       | 5           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 3           |
| Baujahr      | 1900        |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Kaufpreis    | 795.000 EUR         |
| Wohnung      | Etagenwohnung       |
| Provision    | Provisionspflichtig |
| Gesamtfläche | ca. 235 m²          |

Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                |
|----------------------------|------------|-------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis          | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 10.05.2034 | Endenergiebedarf        | 200.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse | F              |

Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



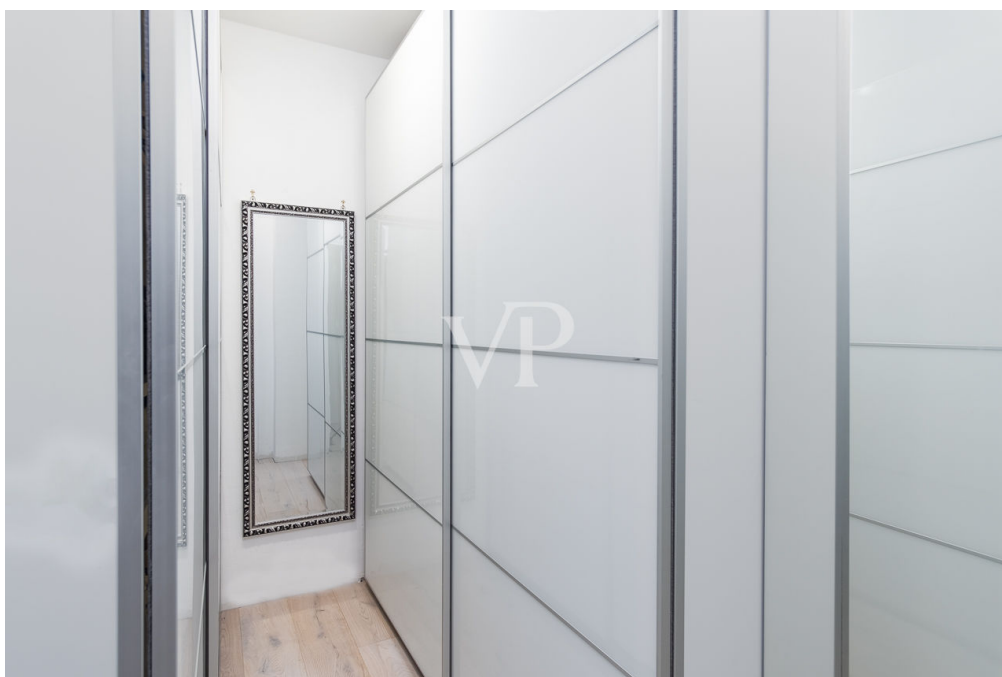
Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

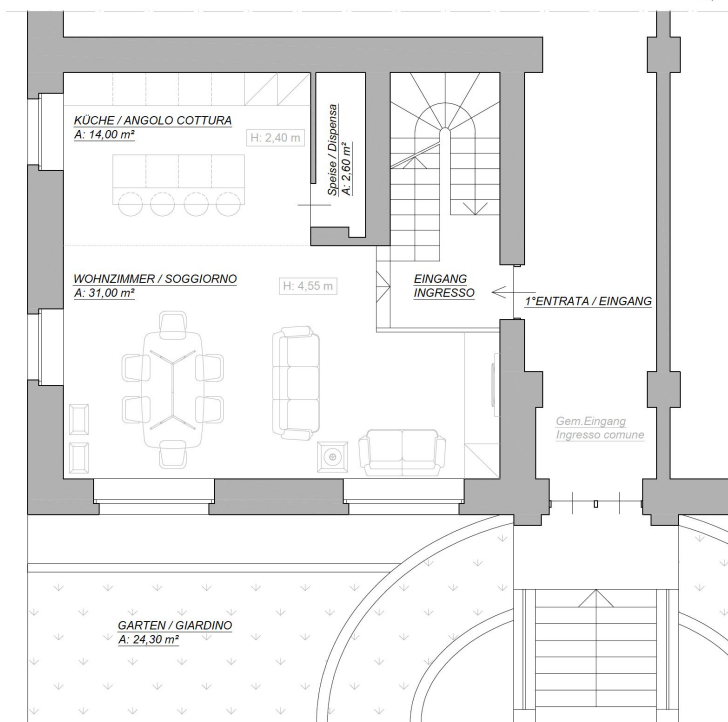
## Die Immobilie

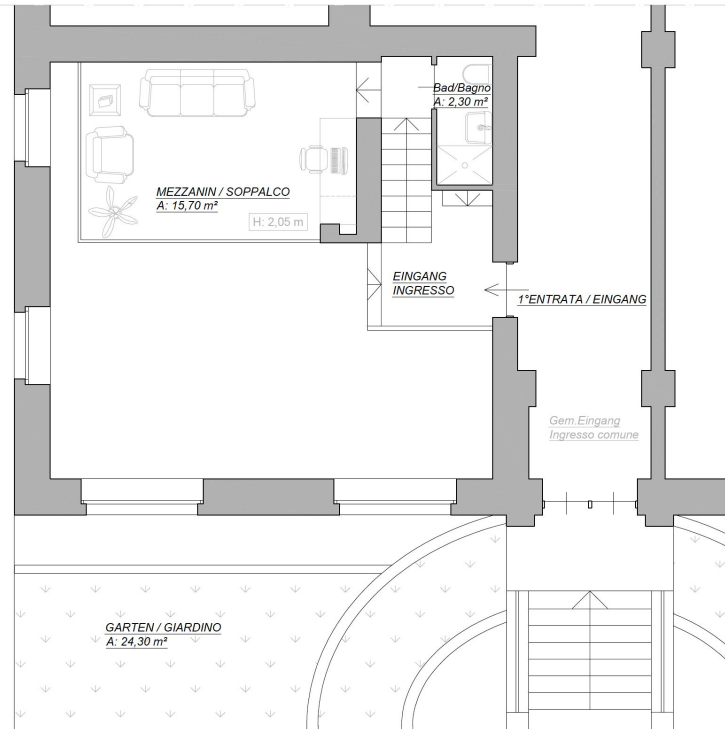
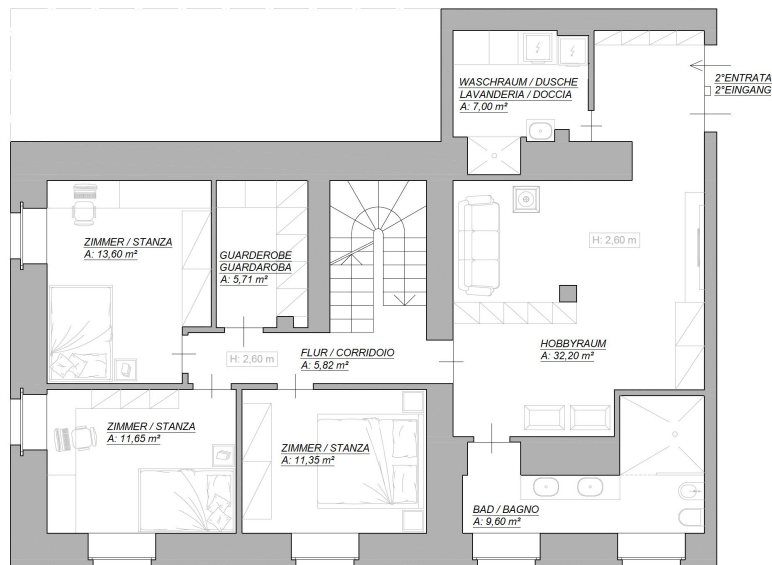


Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Grundrisse

GRUNDRISS DES WOHNBEREICHS - PLANIMETRIA ZONA GIORNO  
HOCHPARTERRE - PIANO RIALZATO



GRUNDRISS DER MEZZANINE - PLANIMETRIA SOPPALCO  
MEZZANIN - MEZZANINOGRUNDRISS DES SCHLAFBEREICHS - PLANIMETRIA ZONA NOTTE  
TIEFGESCHOSS - PIANO SEMINTERRATO

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: IT254151771 - 39012 Merano

## Ein erster Eindruck

Diese prächtige Duplexwohnung befindet sich in einem der elegantesten historischen Gebäude Merans. Das zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude, das unter Denkmalschutz steht, wurde vollständig renoviert, wobei die ursprünglichen architektonischen Merkmale erhalten blieben. Ein großer Privatpark mit jahrhundertealten Bäumen garantiert den Bewohnern ein Höchstmaß an Privatsphäre. In der imposanten Eingangshalle, die einer umfassenden Restaurierung unterzogen wurde, sind die schönen venezianischen Bodenbeläge und die prächtige Treppe aus Marmor und Schmiedeeisen wieder zum Leben erweckt worden. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtfläche von 172 Quadratmetern: der Wohnbereich befindet sich im Zwischengeschoss und der Schlafbereich im Untergeschoss. Hochparterre - Wohnbereich mit 72 Quadratmetern Grundfläche Über den Eingang gelangt man in einen großen, offen gestalteten Raum, der sich durch hohe Decken und große Fenster aus der Gründerzeit auszeichnet, die viel Tageslicht hereinlassen. Dieser Bereich umfasst: - Ein Wohnzimmer, eine offene Küche und ein Esszimmer, die in einen geräumigen und raffinierten Raum integriert sind. - Eine praktische Speisekammer neben der Küche. - Ein Zwischengeschoss über der Küche, das über eine Innentreppe erreichbar ist und als Büro oder Entspannungsraum genutzt werden kann. - Ein Badezimmer mit Dusche. Untergeschoss - 100 m<sup>2</sup> begehbarer Schlafbereich Eine Innentreppe führt in den Schlafbereich, der sich im Untergeschoss befindet und komplett mit Fenstern ausgestattet ist (mit Ausnahme der Waschküche und des Hobbyraums). Die großen Fenster sorgen für natürliches Licht und der Bereich wurde für maximalen Wohnkomfort konzipiert. Dieser Bereich umfasst: - Drei Schlafzimmer. - Einen begehbaren Kleiderschrank. - Ein großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Sanitärkeramik und einer modernen Dusche mit Glaswänden. - Ein Hobbyraum, der als zweites Wohnzimmer genutzt wird, ausgestattet mit einem Sofa, einem Bücherregal und einem TV-Projektor. - Eine Waschküche mit separatem Duschbereich. Ausstattung: Hausautomation und Alarmanlage Die Immobilie verfügt über zwei unabhängige Eingänge, einen auf jeder Etage, was die Möglichkeit bietet, sie in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen oder den unteren Bereich unabhängig zu nutzen. Ein privater Garten von ca. 20 qm gehört zu dieser Immobilie. Garage extra vorhanden. Obermais ist einer der elegantesten Stadtteile von Meran, nahe dem historischen Zentrum und geprägt von Villen und Schlössern inmitten herrlicher Parkanlagen. Bereits im Mittelalter wurde es vom Adel und dann wieder im 19. Jahrhundert von wohlhabenden Familien als Wohnsitz oder Urlaubsort gewählt. In Gehweite der Residenz befinden sich Schulen, Supermärkte, Apotheken, verschiedene Geschäfte, Bars und Restaurants.

Objektnummer: IT254151771 - 39012 Merano

## Alles zum Standort

In wenigen Gehminuten der Residenz befinden sich Schulen, Supermärkte, Apotheken, verschiedene Geschäfte, Bars und Restaurants. Obermais ist eines der elegantesten Viertel von Meran, in der Nähe des historischen Zentrums und geprägt von Villen und Schlössern inmitten von herrlichen Parks. Bereits im Mittelalter wurde es vom Adel und dann wieder im 19. Jahrhundert von wohlhabenden Familien als Wohnsitz oder Urlaubsort gewählt.

Objektnummer: IT254151771 - 39012 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](mailto:bozen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)