

Merano

# PRESTIGETRÄCHTIGE WOHNUNG AUF 2 STÖCKEN IN HISTORISCHEM GEBÄUDE

*Número da propriedade: IT254151771*



*www.von-poll.it*

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5

Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## Numa vista geral

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Número da propriedade | IT254151771 |
| Área                  | ca. 172 m²  |
| Piso                  | 1           |
| Quartos               | 5           |
| Quartos               | 3           |
| Casas de banho        | 3           |
| Ano de construção     | 1900        |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Preço de compra             | 795.000 EUR         |
| Apartamento                 | Piso                |
| Comissão para arrendatários | Provisionspflichtig |
| Área total                  | ca. 235 m²          |

Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## Dados energéticos

|                                   |            |                          |                          |
|-----------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 10.05.2034 | Procura final de energia | 200.00 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética | F                        |

Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



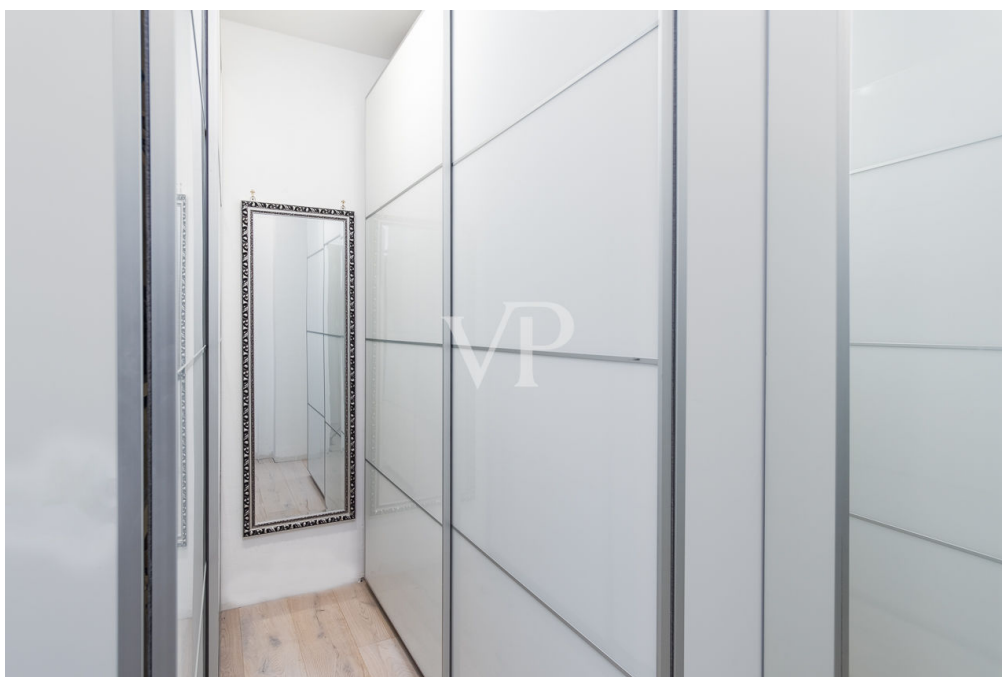
Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## O imóvel



Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

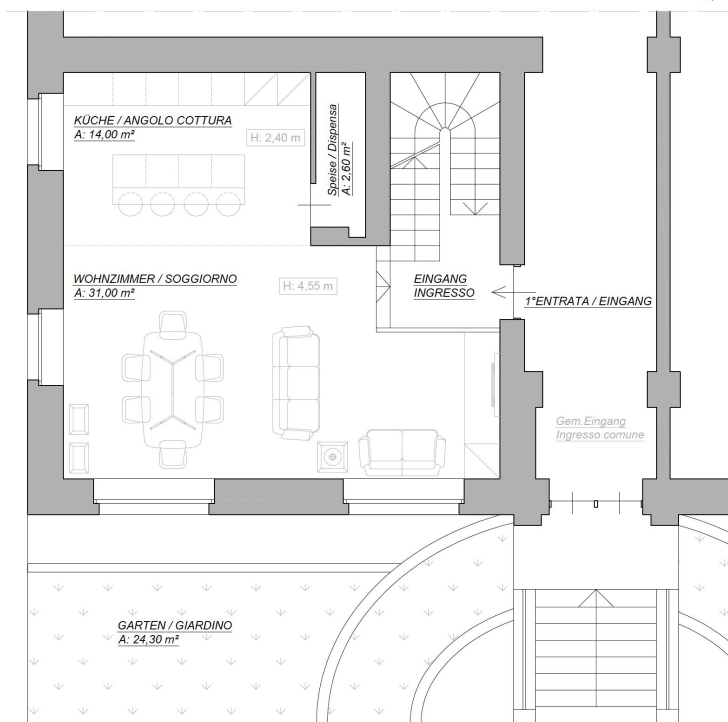
## O imóvel

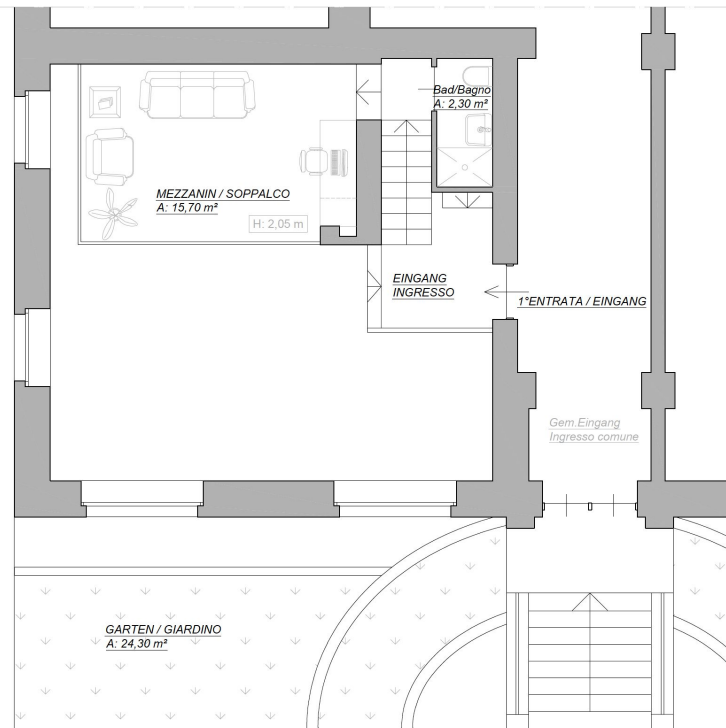
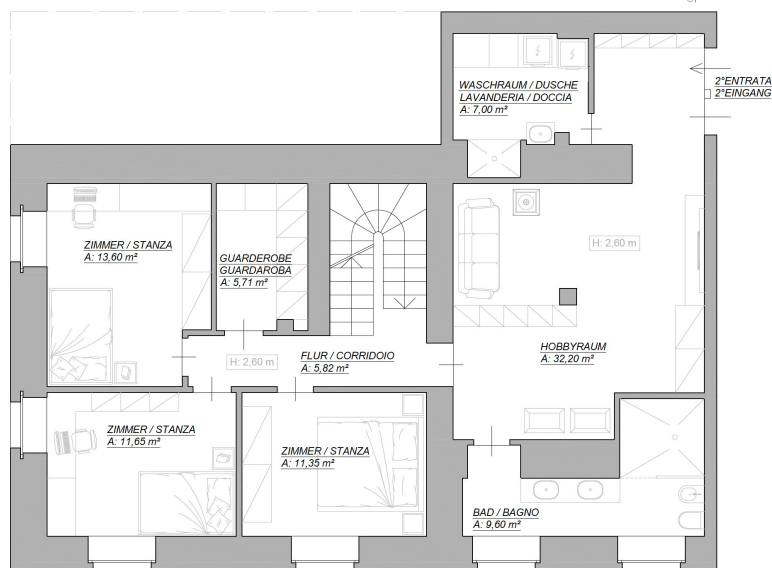


Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## Plantas dos pisos

GRUNDISS DES WOHNBEREICHS - PLANIMETRIA ZONA GIORNO  
HOCHPARTERRE - PIANO RIALZATO



GRUNDISS DER MEZZANINE - PLANIMETRIA SOPPALCO  
MEZZANIN - MEZZANINOGRUNDISS DES SCHLAFBEREICHS - PLANIMETRIA ZONA NOTTE  
TIEFGESCHOSS - PIANO SEMINTERRATO

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: IT254151771 - 39012 Merano

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)