

Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Zwei exklusive Wohneinheiten und Privatgrundstück in der Nähe der Sissi Gärten

*Objektnummer: IT254152583*



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

**KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 190 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT254152583
Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2

Kaufpreis	860.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	onderworpen aan commissie
Gesamtfläche	ca. 442 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin

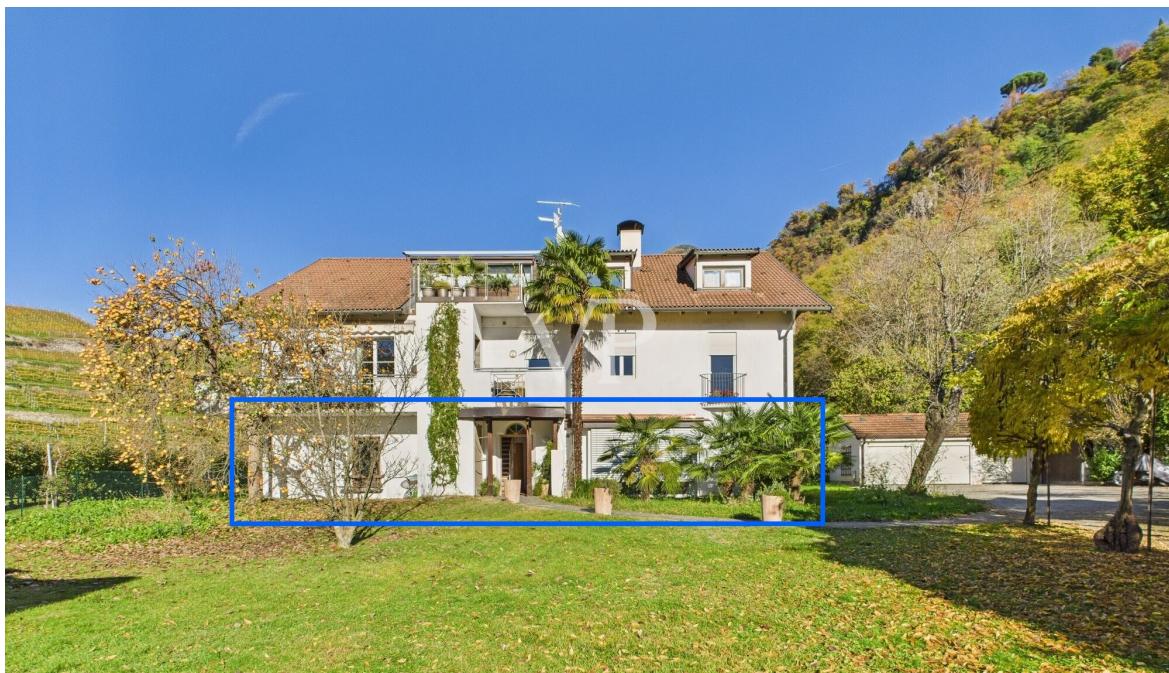
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

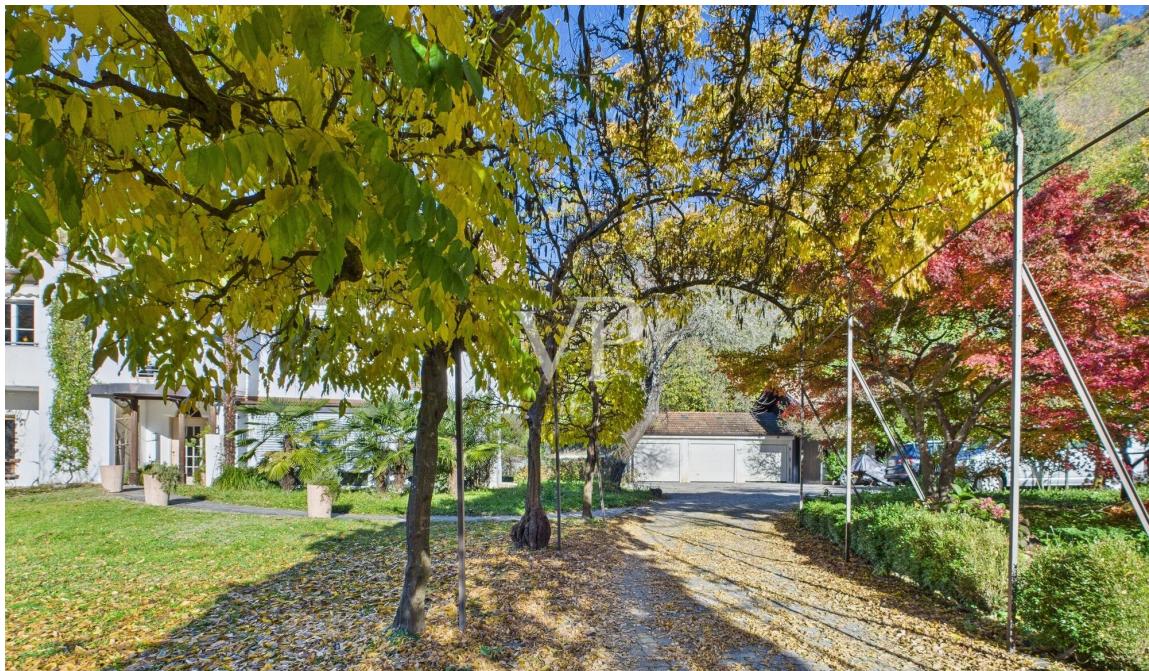
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



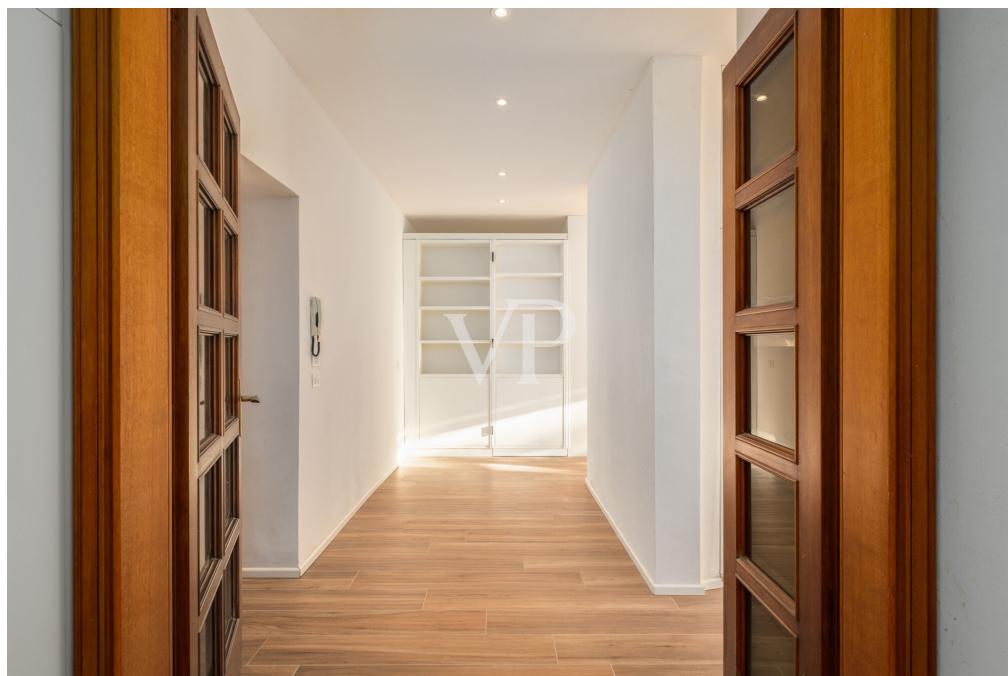
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



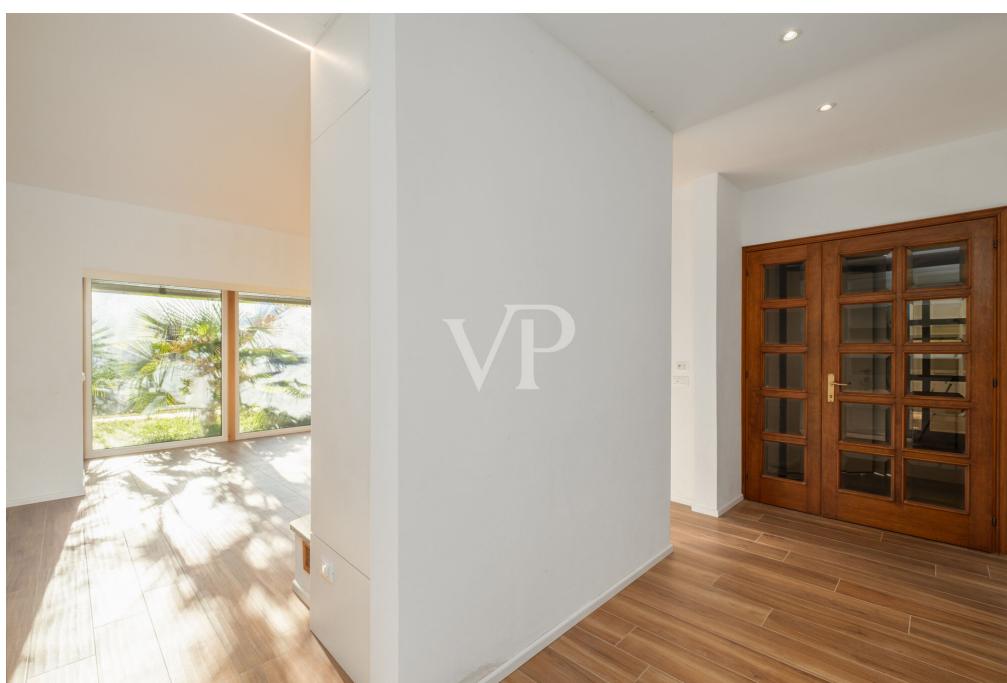
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



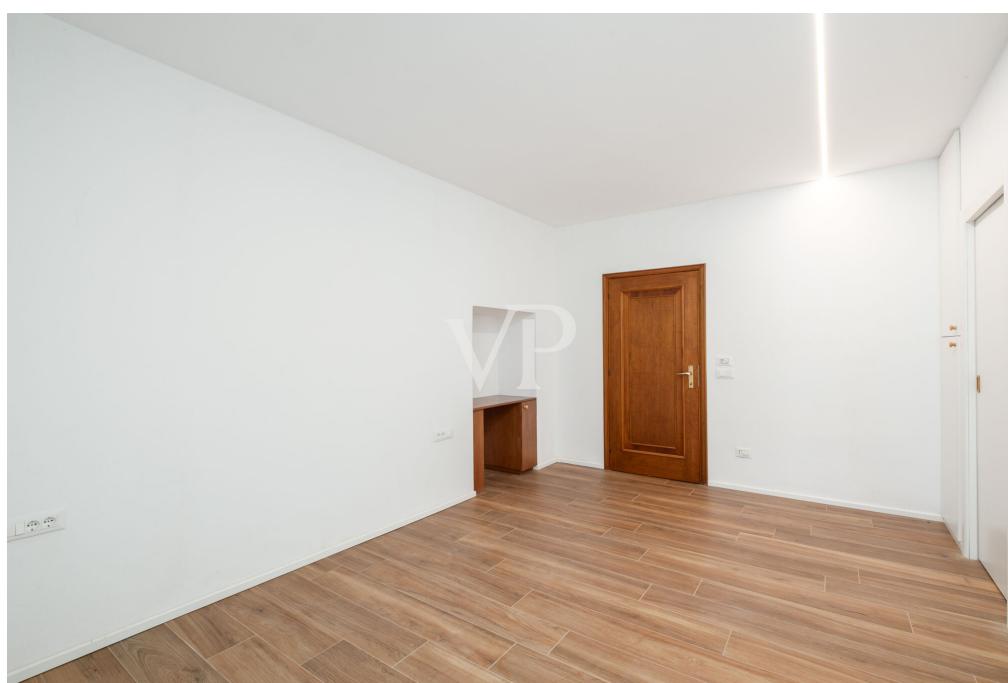
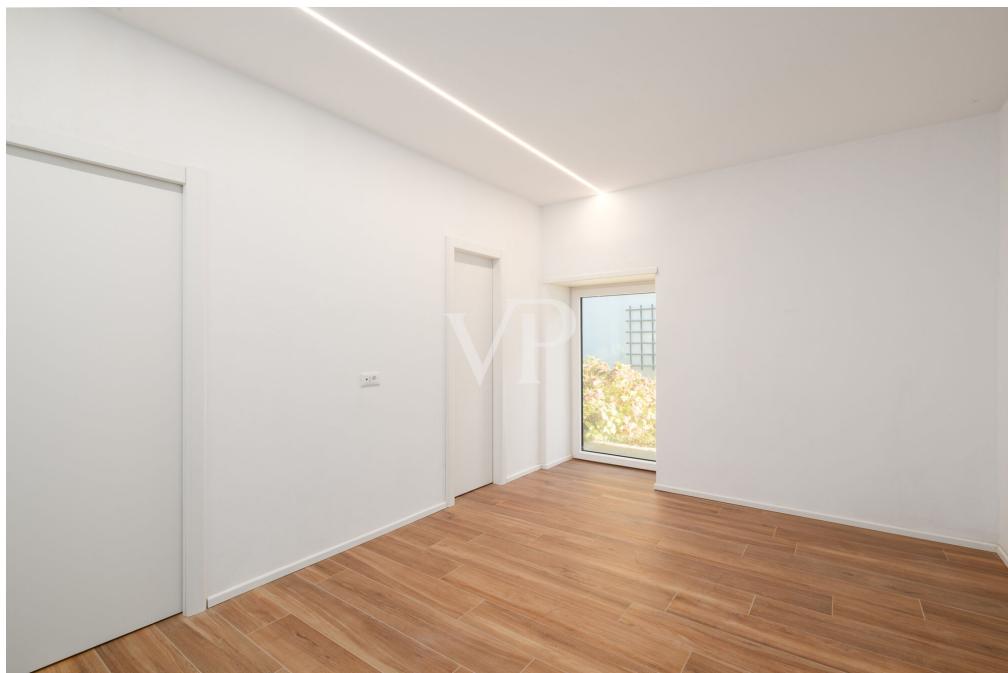
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



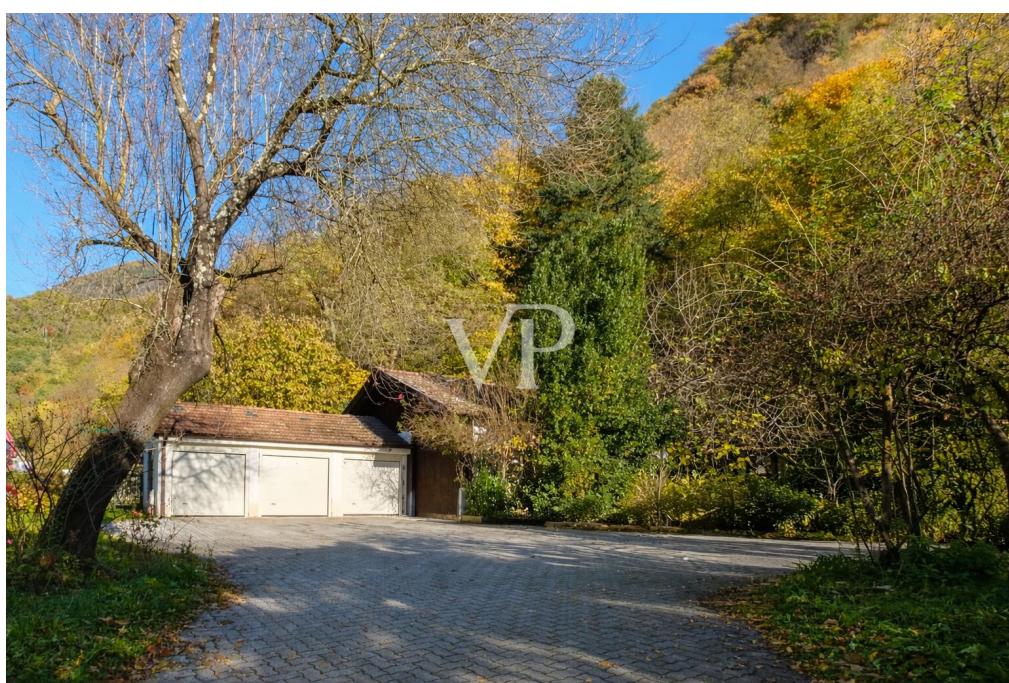
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



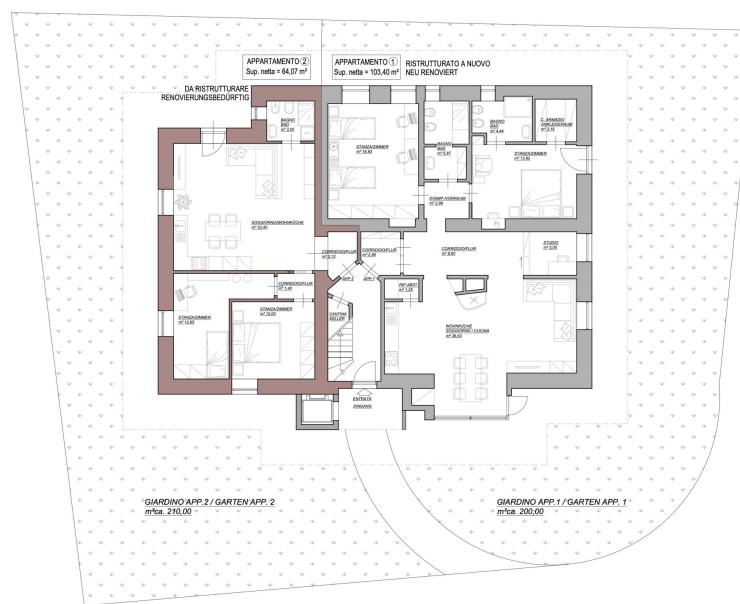
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie

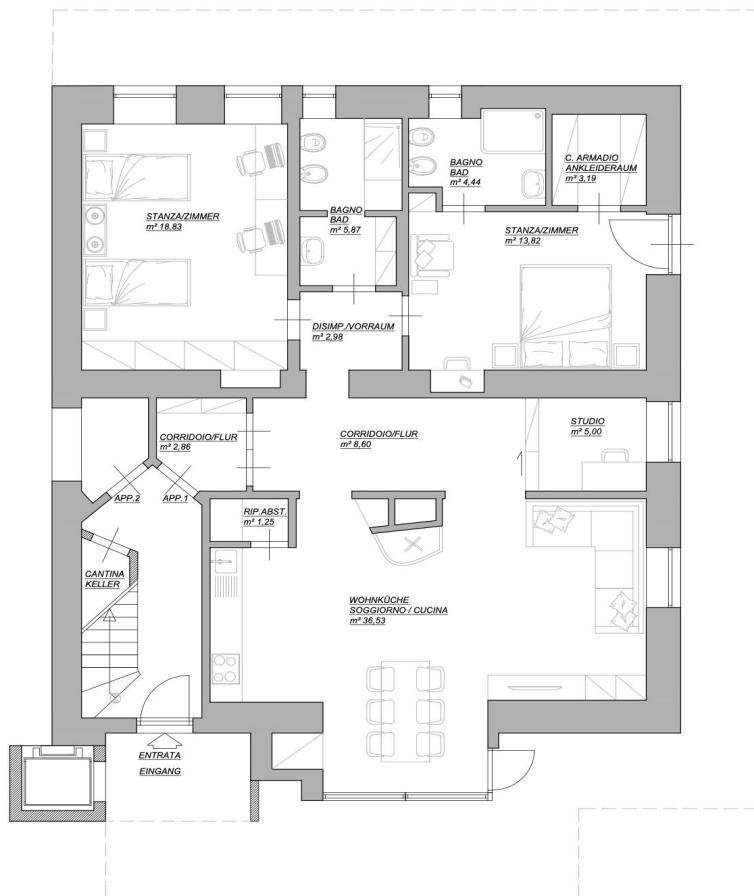


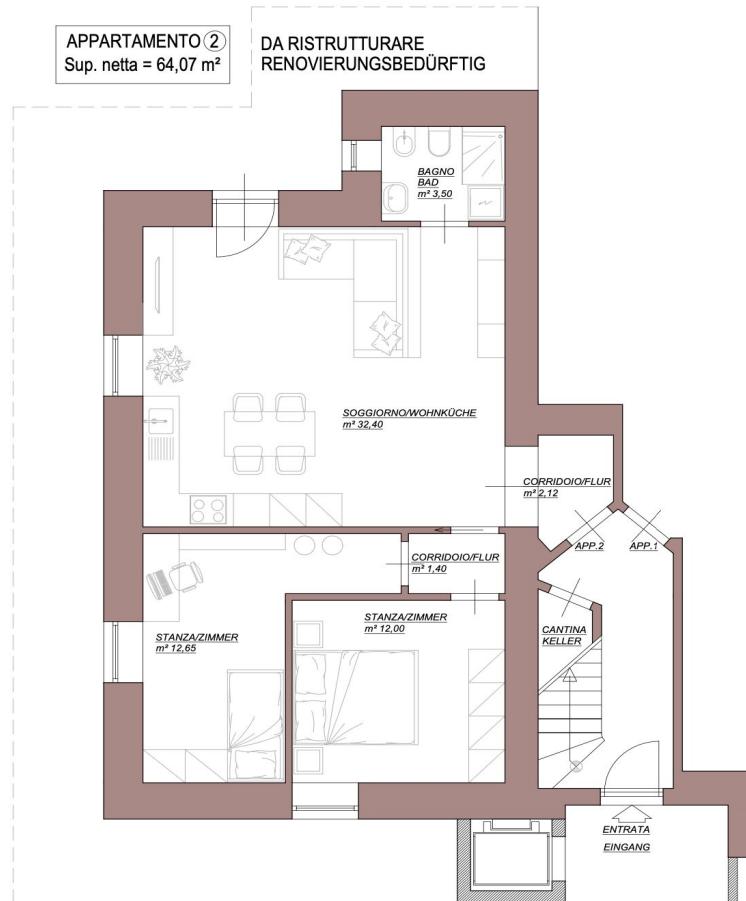
Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Grundrisse



APPARTAMENTO ①

RISTRUTTURATO A NUOVO  
NEU RENOViertSup. netta = 103,40 m<sup>2</sup>



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: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Ein erster Eindruck

Meran, St. Valentin Straße - Zwei exklusive Einheiten und ein privates Grundstück in der Nähe der Sissi-Gärten

Mitten im Grünen, umgeben von Gärten und Bergen, bietet dieses einzigartige Anwesen Raum, Licht und absolute Ruhe.

Wir bieten die unten beschriebenen Einheiten zum exklusiven Verkauf an:

Einheit 1 - Neu renovierte Dreizimmerwohnung

Katasterfläche: 147 m<sup>2</sup>

Nettofläche: 103,40 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 200 m<sup>2</sup>

Bestehend aus Eingangshalle, großem Flur, offener Küche und Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Abstellraum, zwei großen Schlafzimmern, eines davon mit Bad en suite und begehbarer Kleiderschrank, zweites Badezimmer mit Fenster.

Ausstattung: Garten, autonome Gasterme, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, motorisierte Rollläden, Massivholz-Innentüren, handgefertigte Schränke nach Maß im Verkauf enthalten.

Einheit 2 - Unabhängige Einheit mit Möglichkeit der Umwandlung in eine Wohnung

Katasterfläche: 101 m<sup>2</sup>

Nettofläche: 64,07 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 210 m<sup>2</sup>

Einheit mit unabhängigem Zugang einschließlich Keller und privatem Garten, die derzeit als Werkstatt/Hobby genutzt wird, aber eine interessante Möglichkeit für den Umbau in eine Wohnung nach Bedarf und unter Einhaltung der geltenden Vorschriften darstellt. Ein anschauliches Projekt und ein Rendering zeigen den Umbau in eine Dreizimmerwohnung mit offener Küche und Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und einem Fensterbad.

Einheit 3 - Grundstück mit Obstbäumen

Fläche: ca. 190 m<sup>2</sup>

Garage und Stellplätze: Einzelgarage für 35.000 € separat zu erwerben. Möglichkeit zur Nutzung des Gemeinschaftshofes für das Abstellen weiterer Fahrzeuge.

**Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Alles zum Standort

Meran zählt zu den attraktivsten Kurstädten Südtirols und wird für sein mildes Klima, die hohe Lebensqualität sowie das ausgewogene Zusammenspiel von Natur, Kultur und Wellness geschätzt. Als Kurstadt par excellence bietet Meran eine hervorragende Infrastruktur, eine gepflegte Altstadt, weitläufige Grünanlagen und ein landschaftlich hochwertiges Umfeld.

Die St.-Valentin-Straße liegt in einer der ruhigsten und diskretesten Wohnlagen der Stadt, nahe Obermais, eingebettet in viel Grün und umgeben von Gärten, landwirtschaftlichen Flächen und freien Bergblicken. Hier prägen Ruhe, Licht und natürliche Düfte das Wohngefühl, mit beinahe ländlichem Charakter, während das Stadtzentrum, die Therme Meran und alle wichtigen Dienstleistungen in kurzer Distanz erreichbar sind. Eine ideale Lage für alle, die Privatsphäre, Erholung und ein authentisches Landschaftsbild suchen, ohne auf städtischen Komfort zu verzichten.

Objektnummer: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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