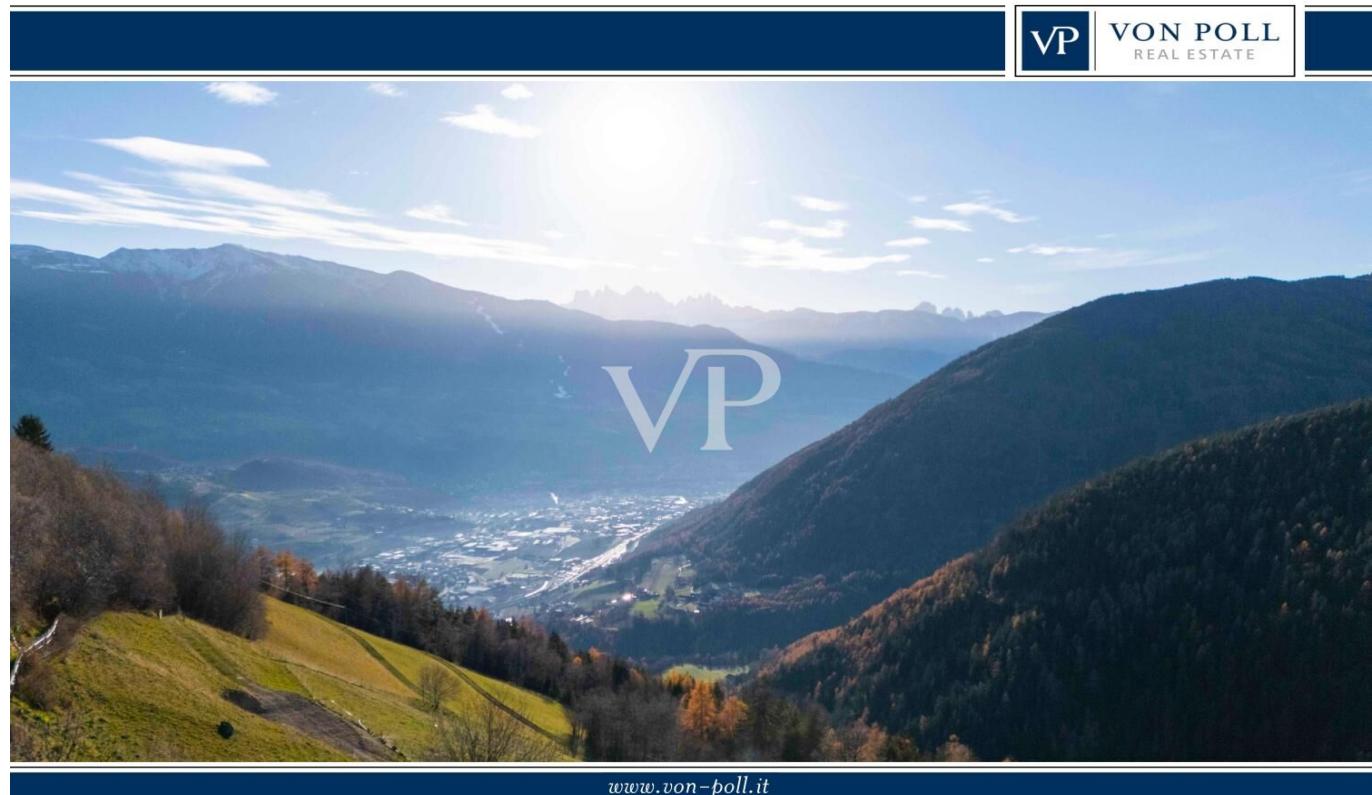


Vahrn – Varna

# Idilio montañés en una ubicación panorámica: nueva construcción o renovación para la casa principal o de vacaciones de sus sueños

*Número de propiedad: IT254921973*



*www.von-poll.it*

**PRECIO DE COMPRA: 570.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

- De un vistazo
- La propiedad
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

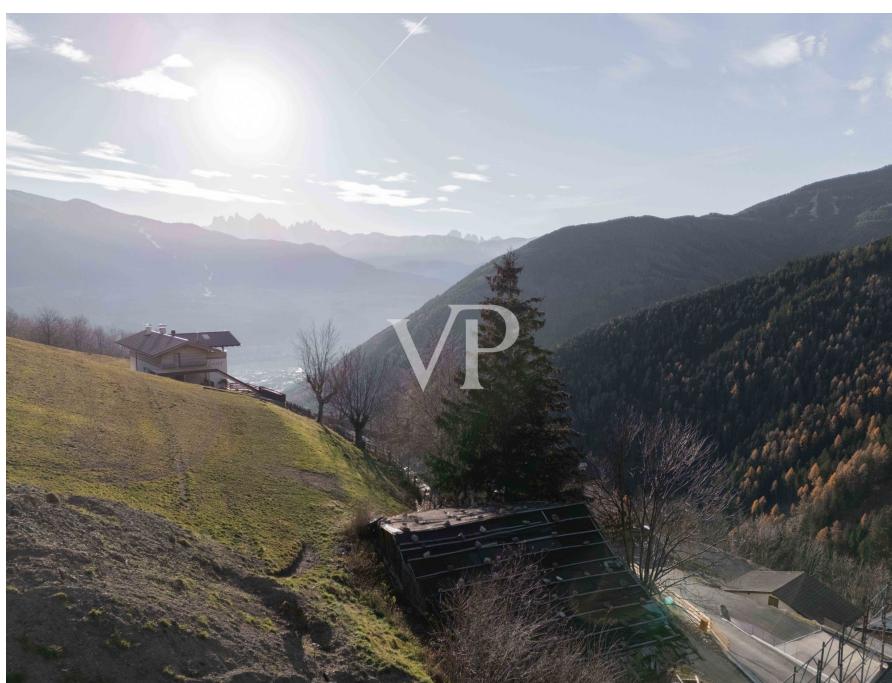
## De un vistazo

Número de propiedad	IT254921973
Superficie habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>
Habitaciones	10

Precio de compra	570.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Sujeto a comisión
Espacio total	ca. 240 m <sup>2</sup>
Estado de la propiedad	para reformar

Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



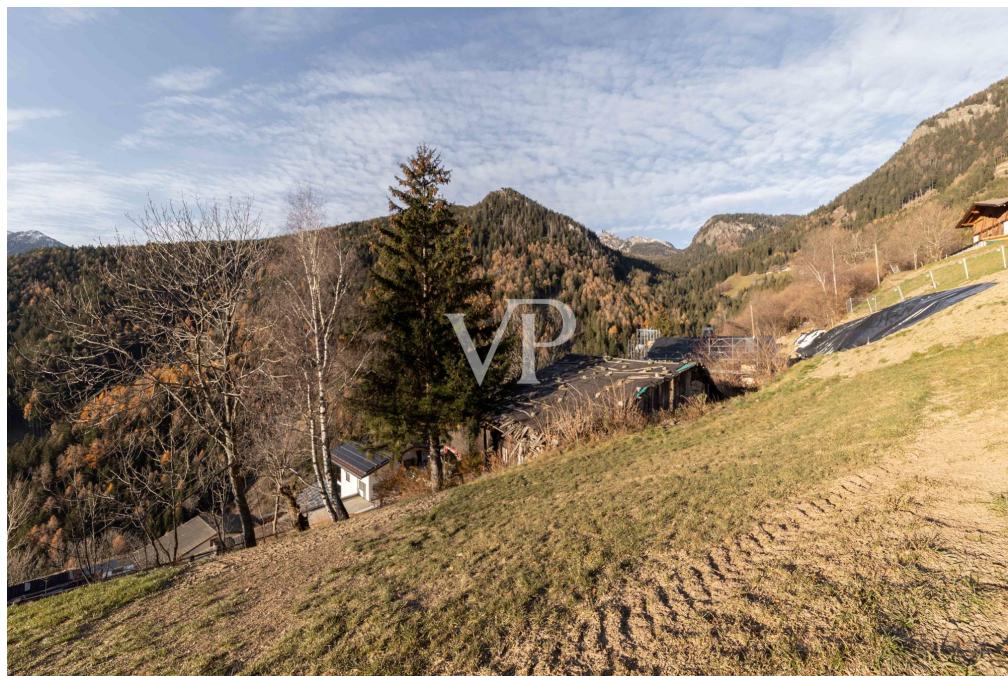
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



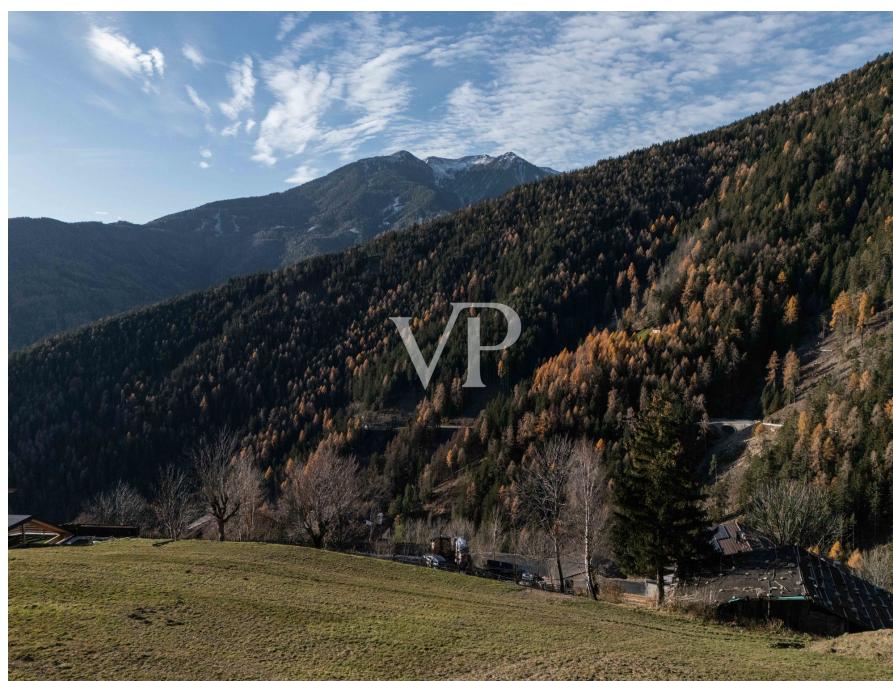
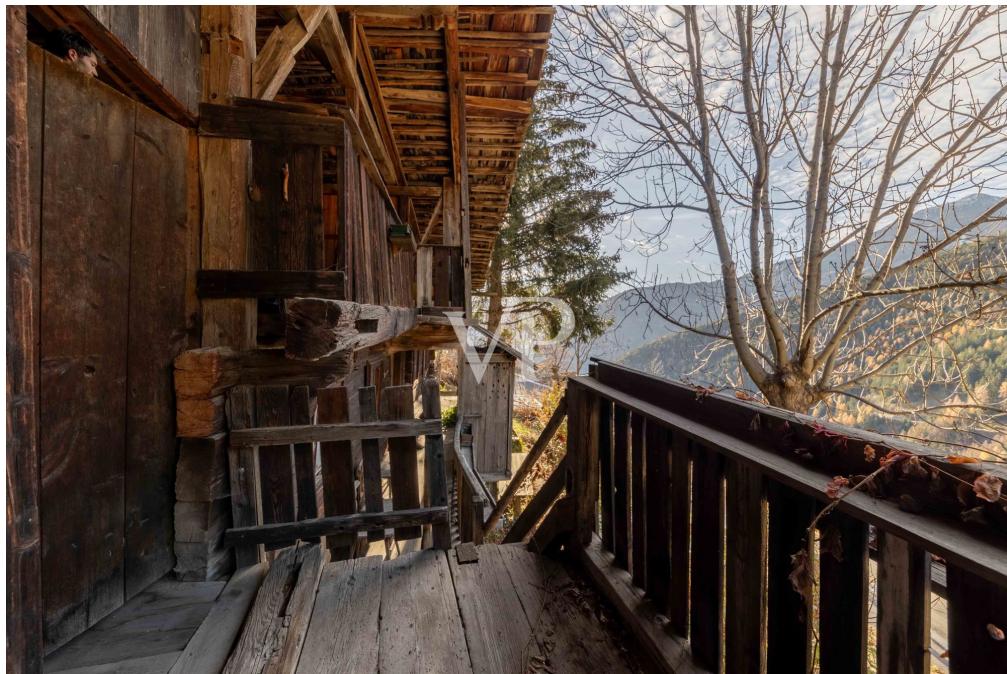
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



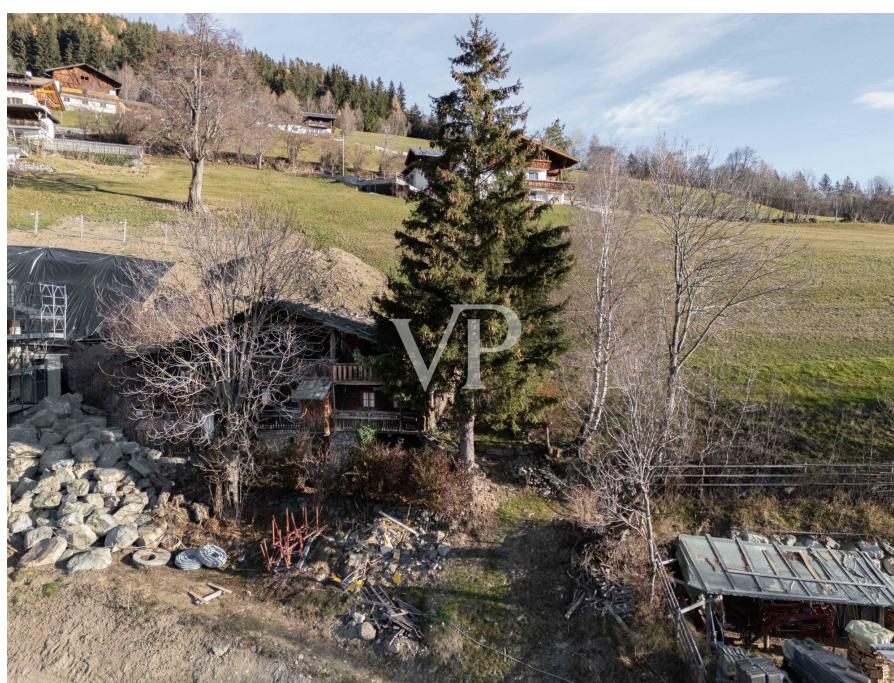
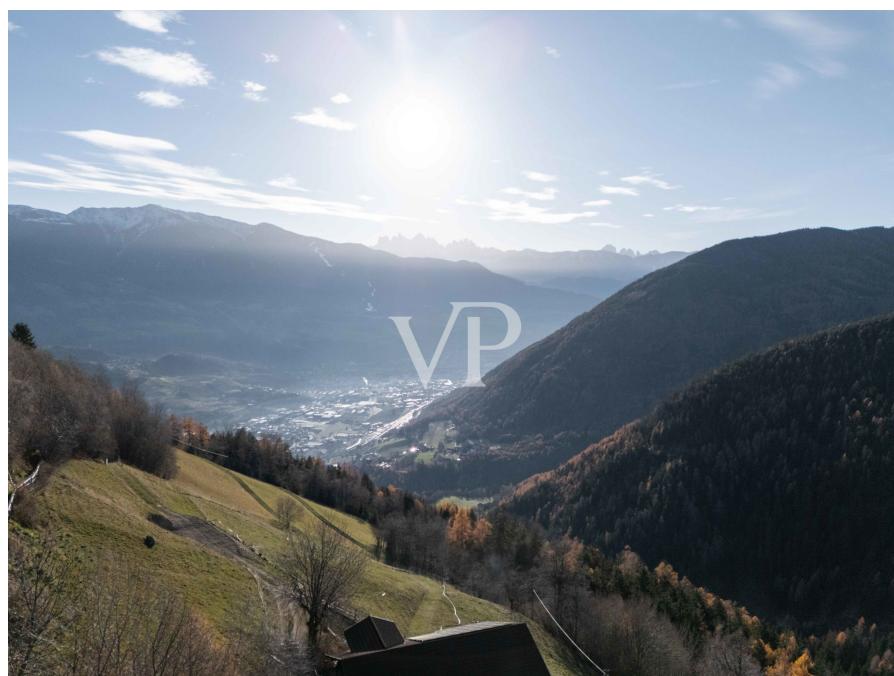
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



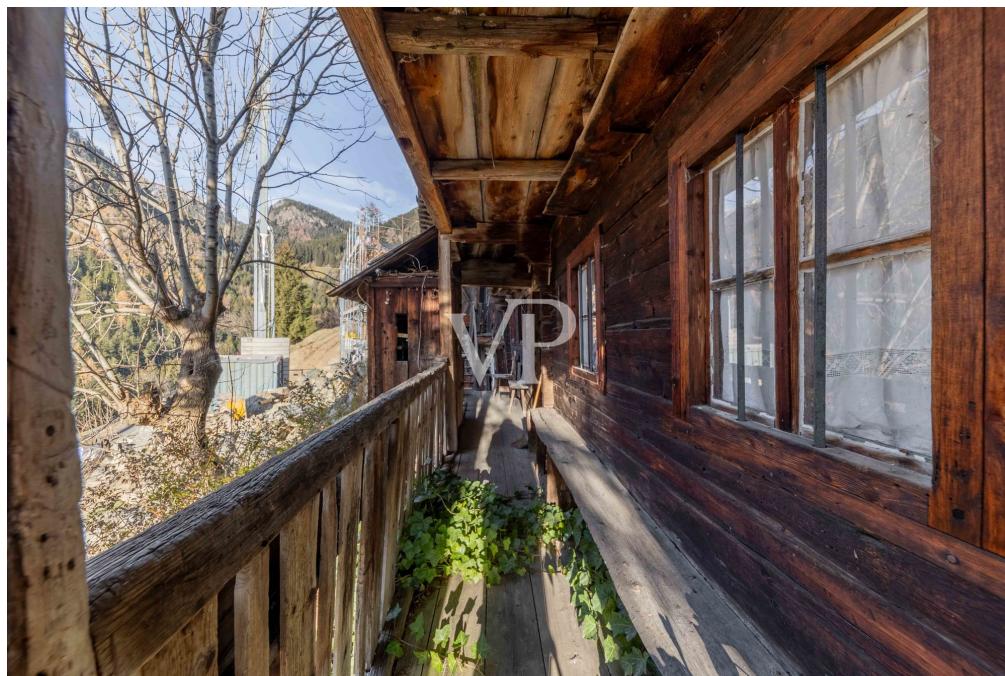
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



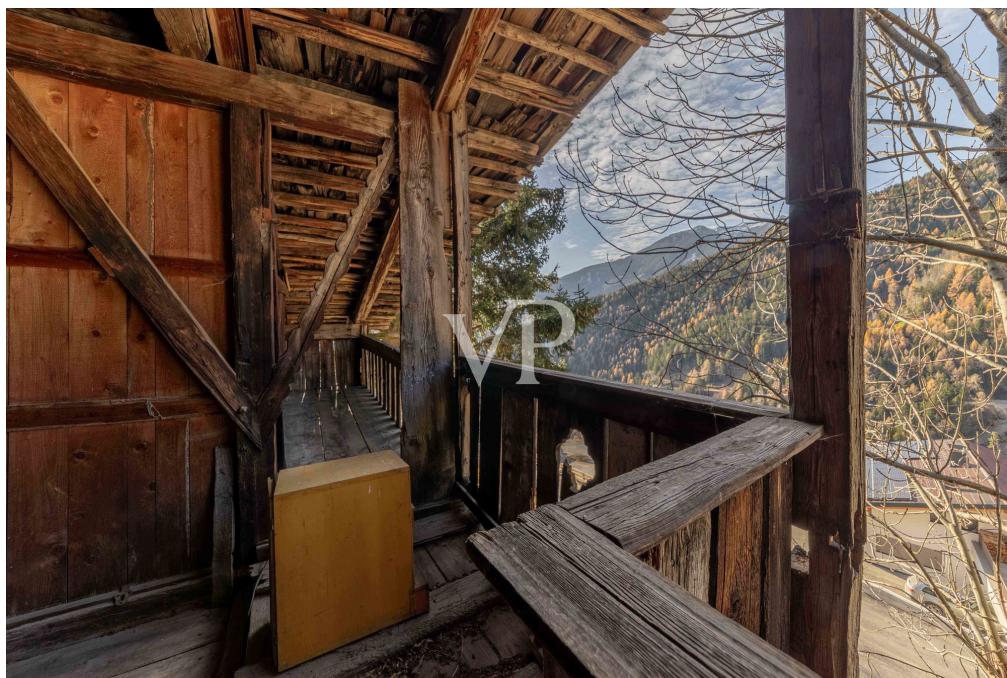
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



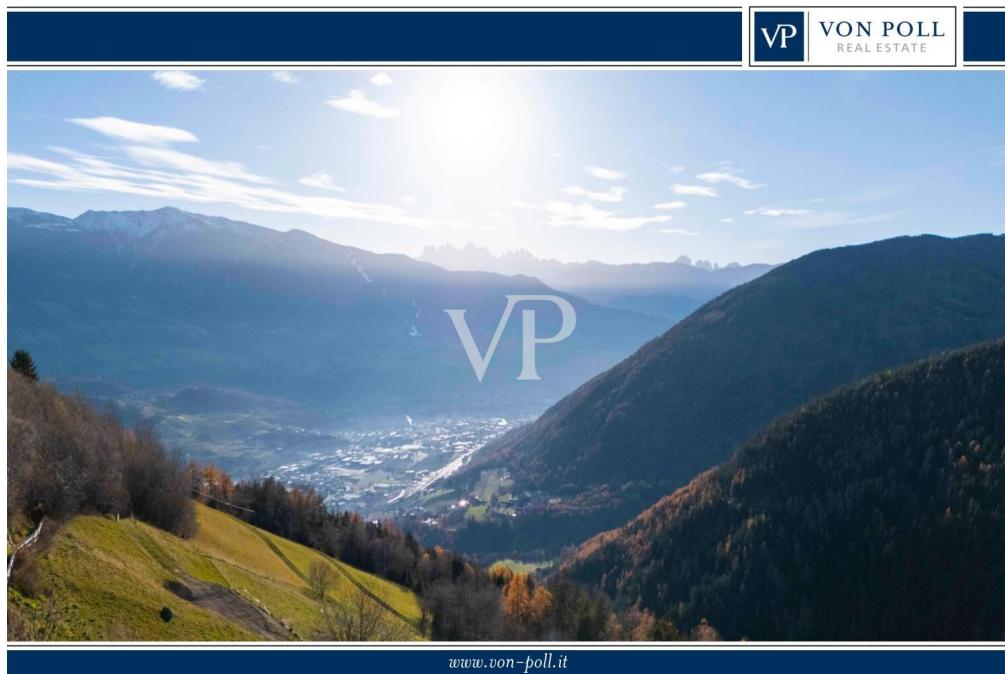
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad

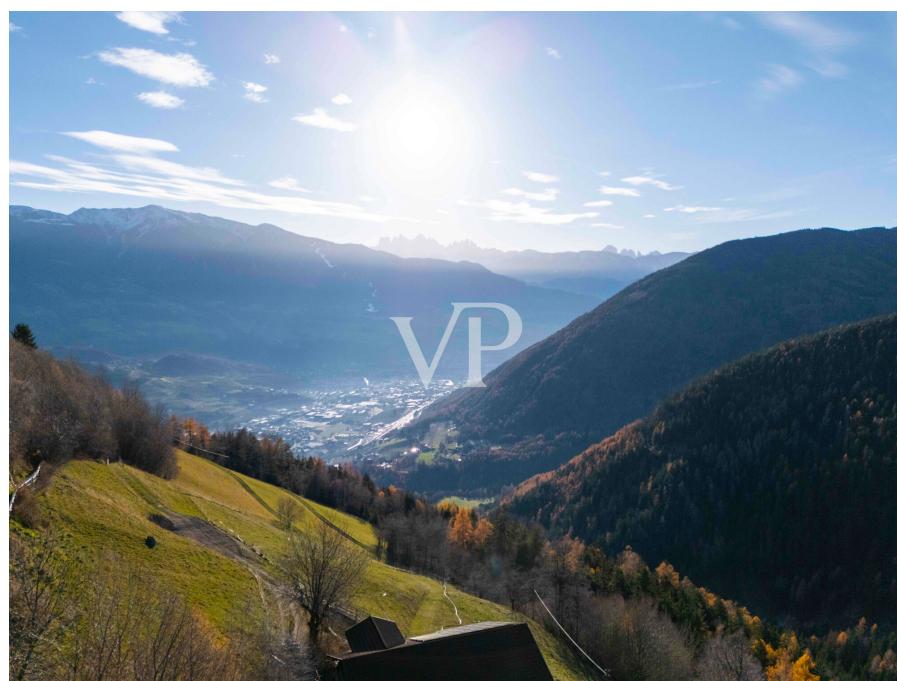


Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad

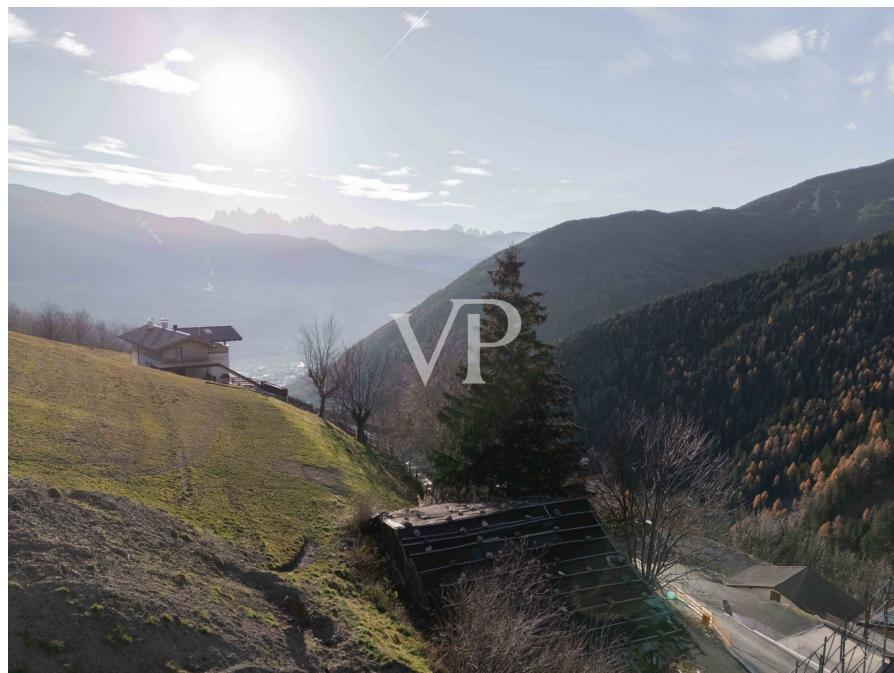


[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)



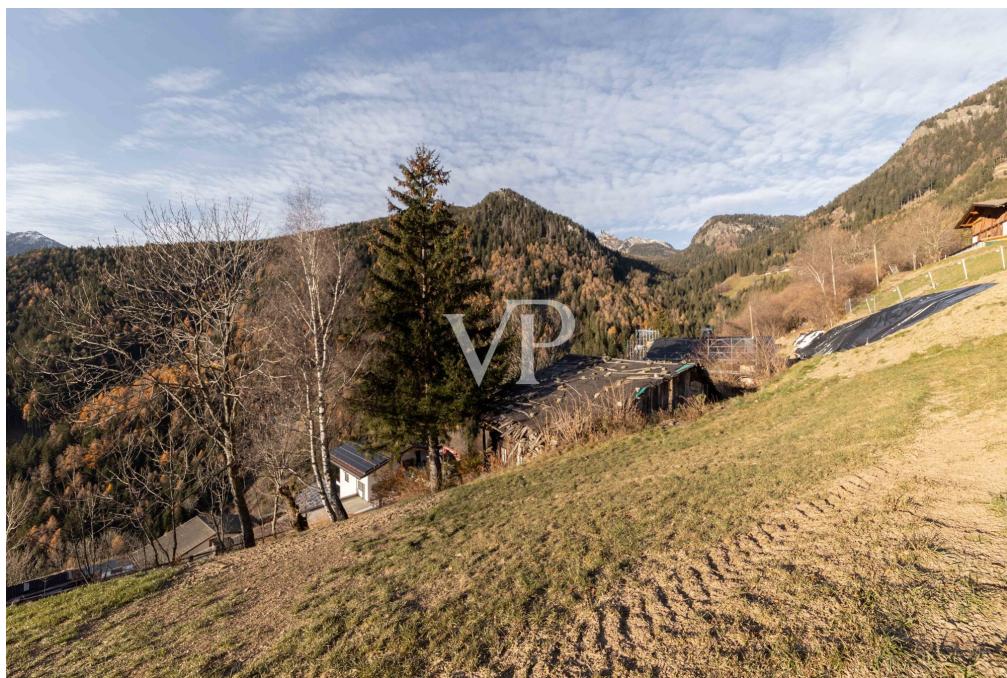
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



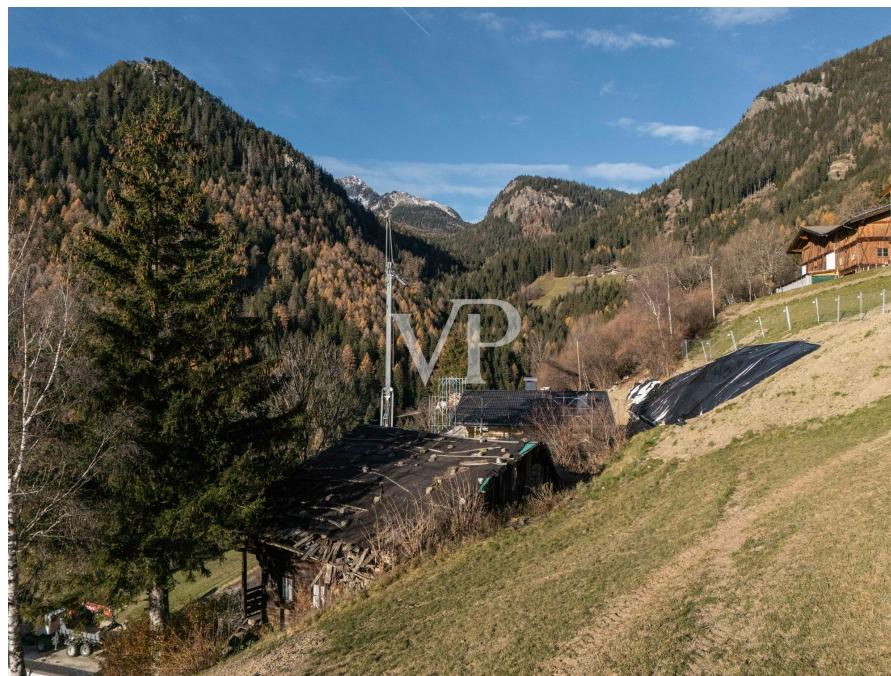
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



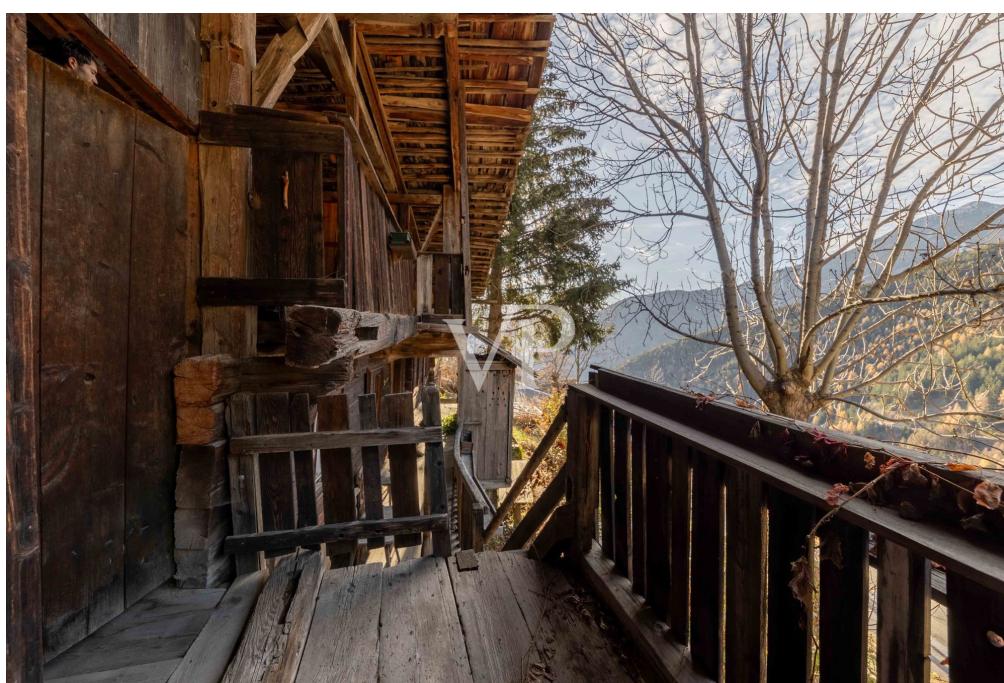
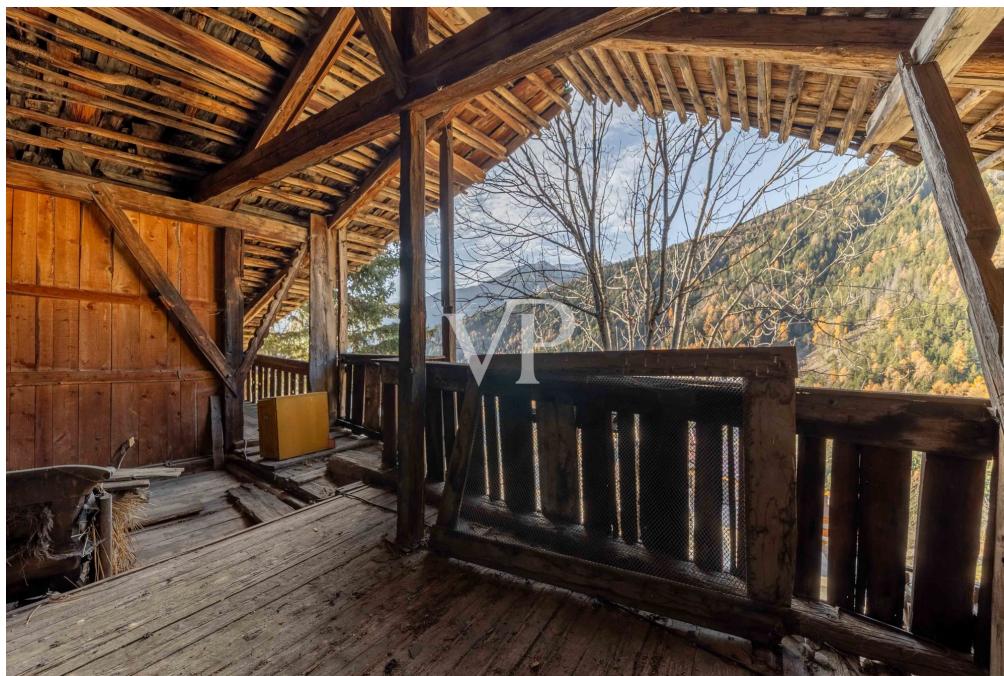
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



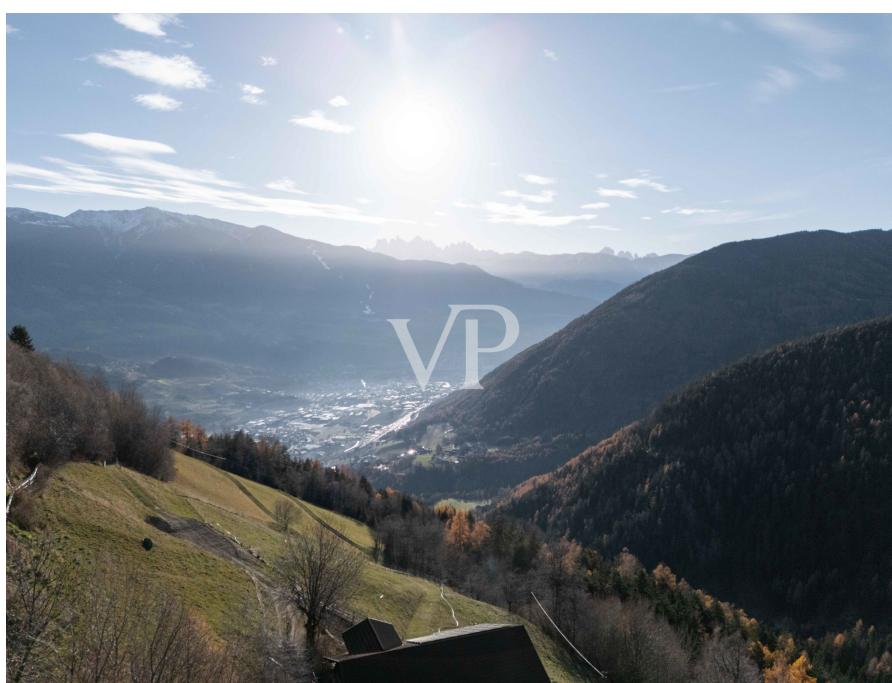
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



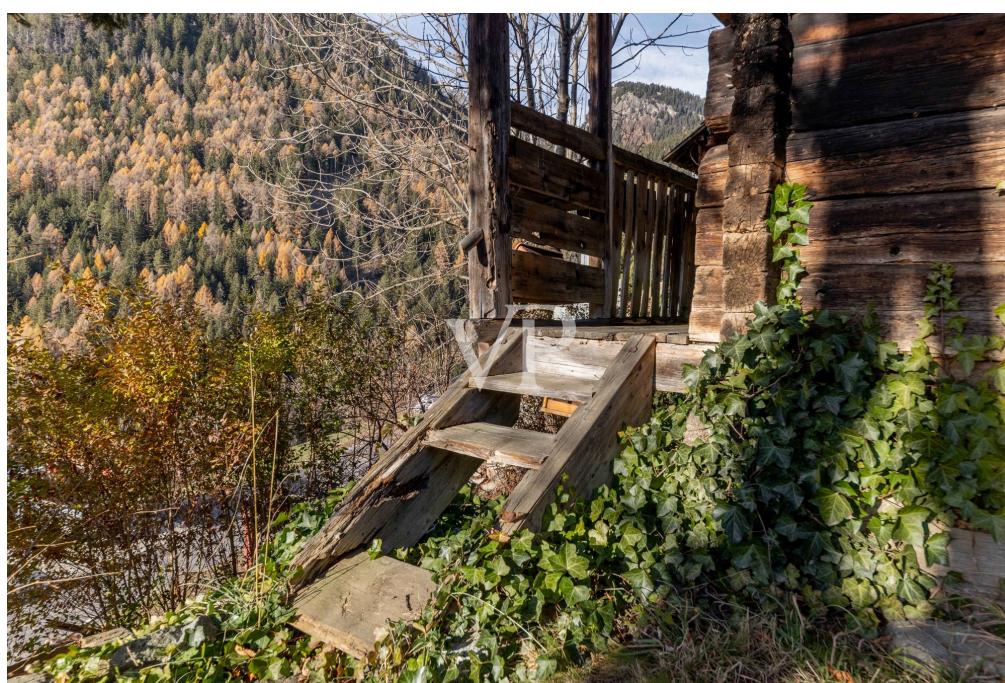
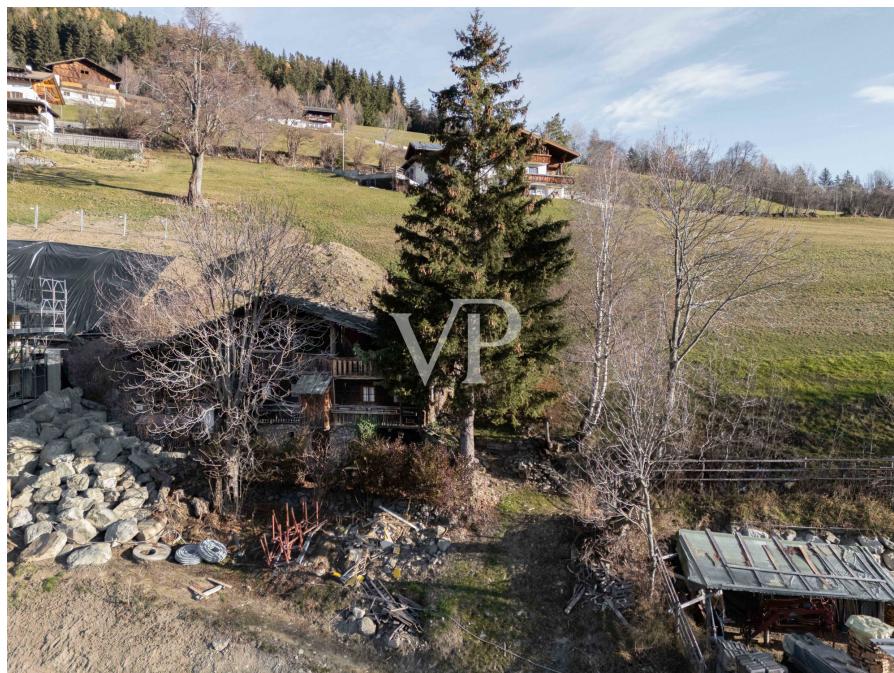
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



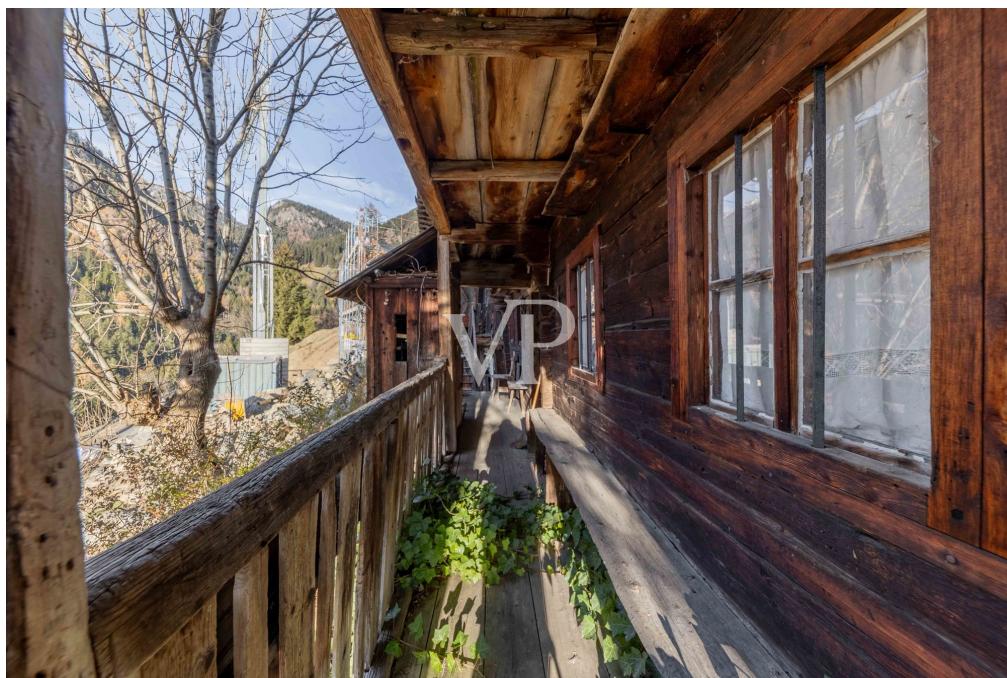
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



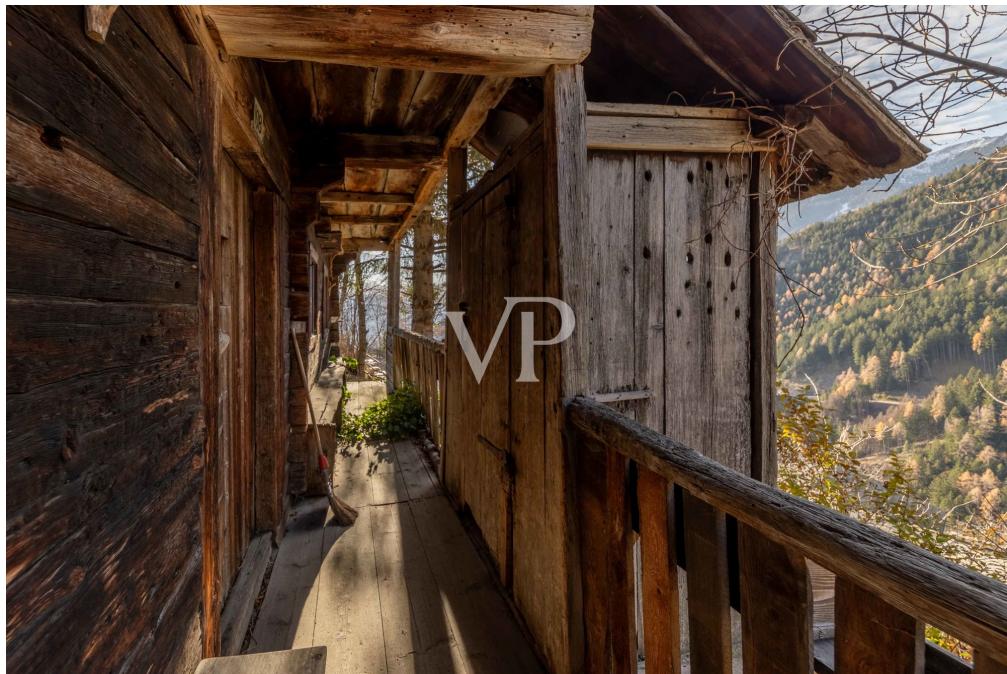
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



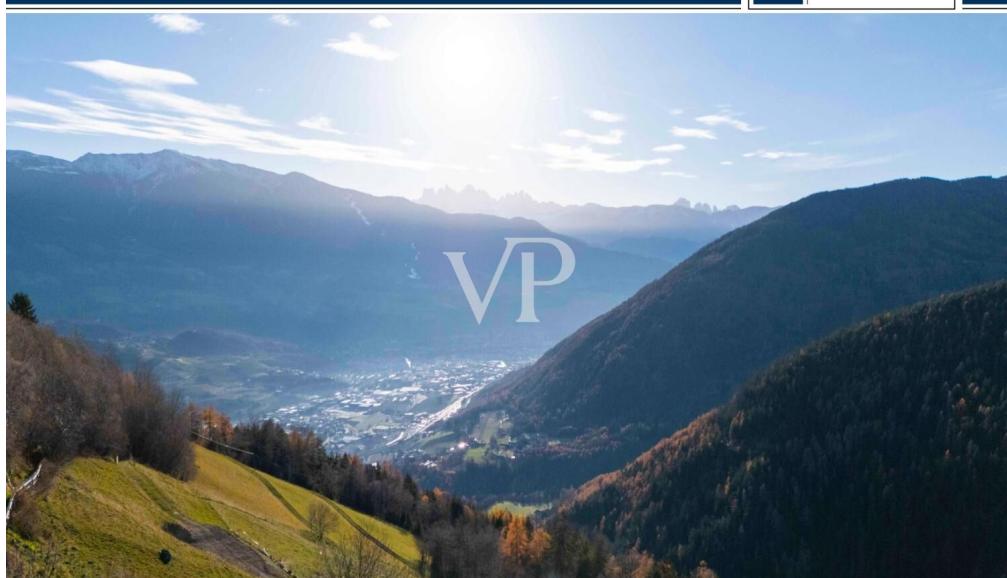
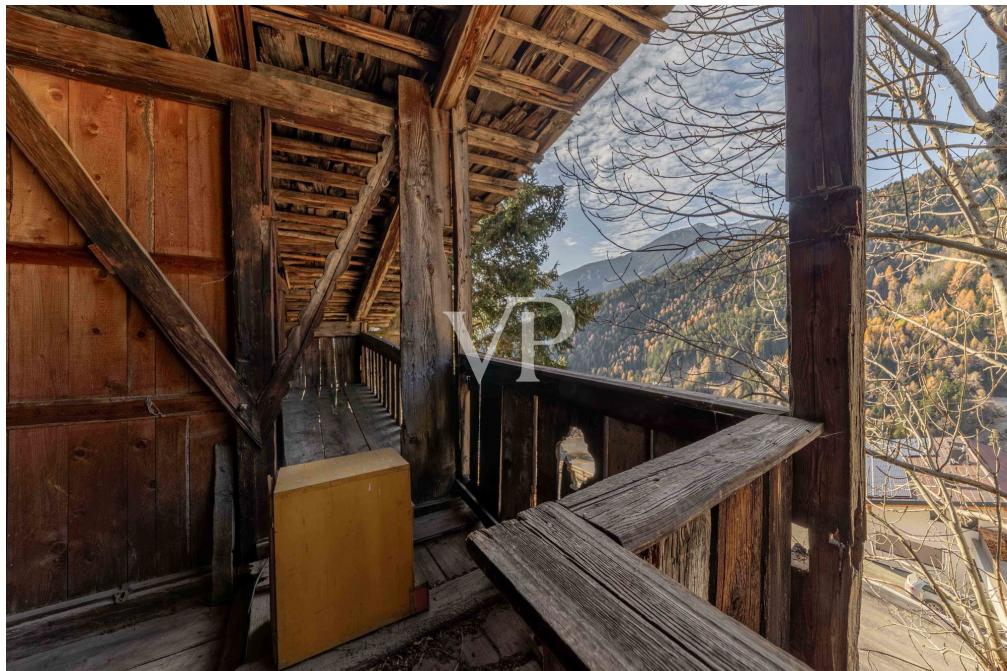
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



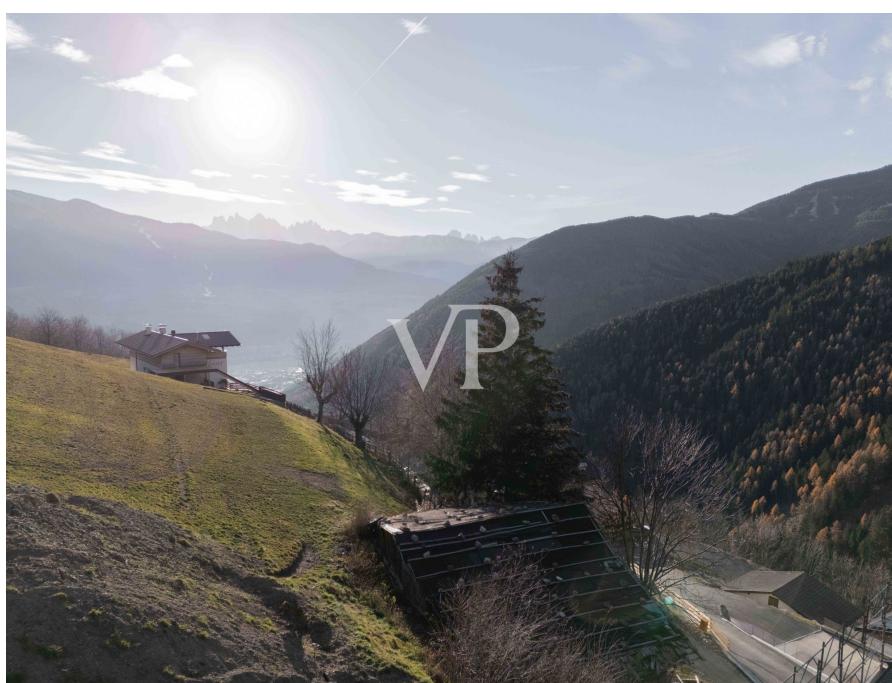
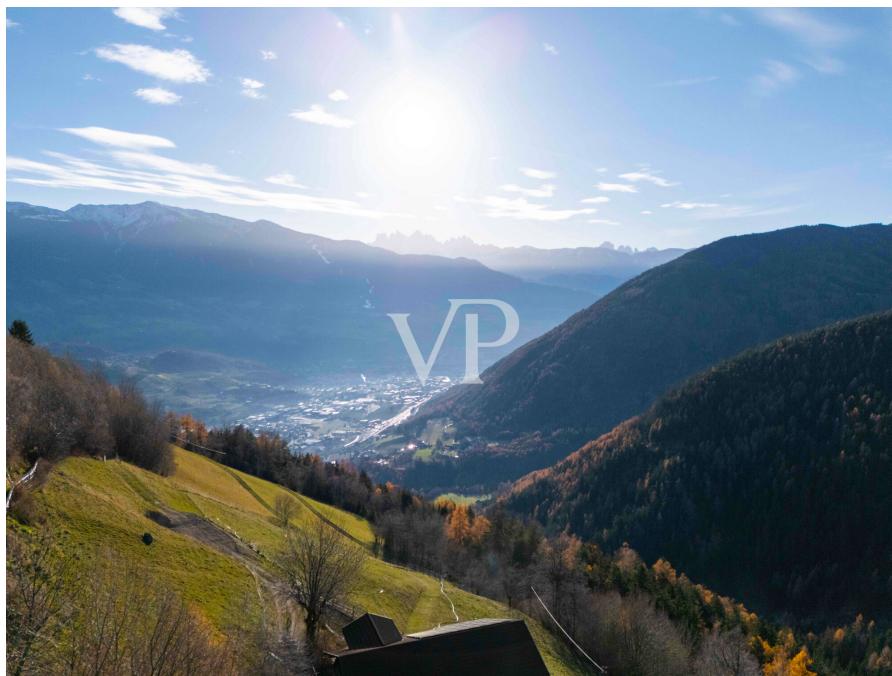
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



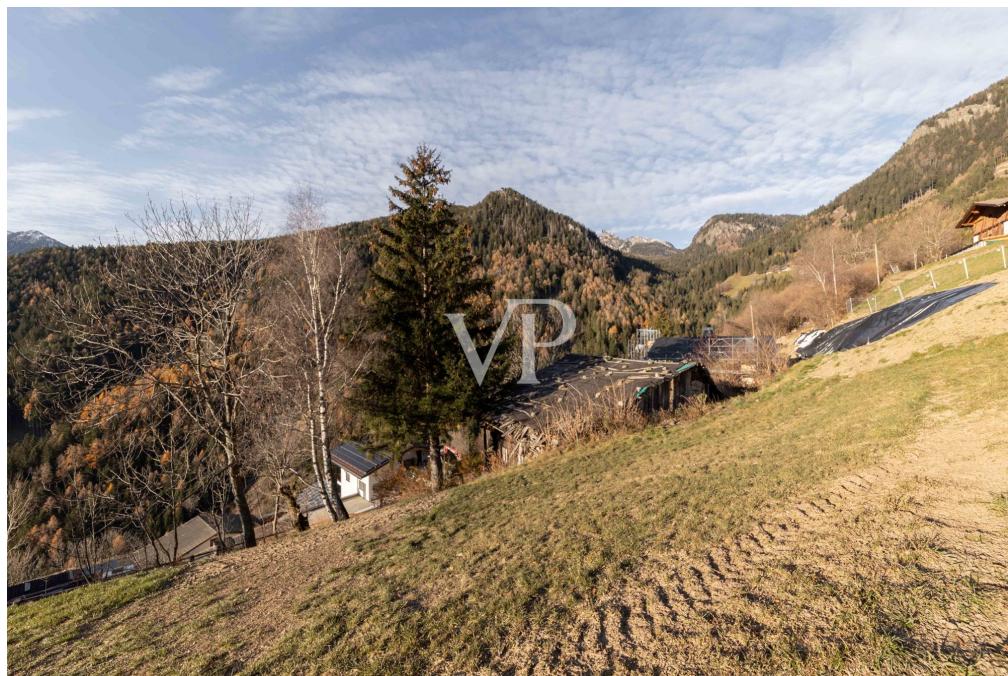
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



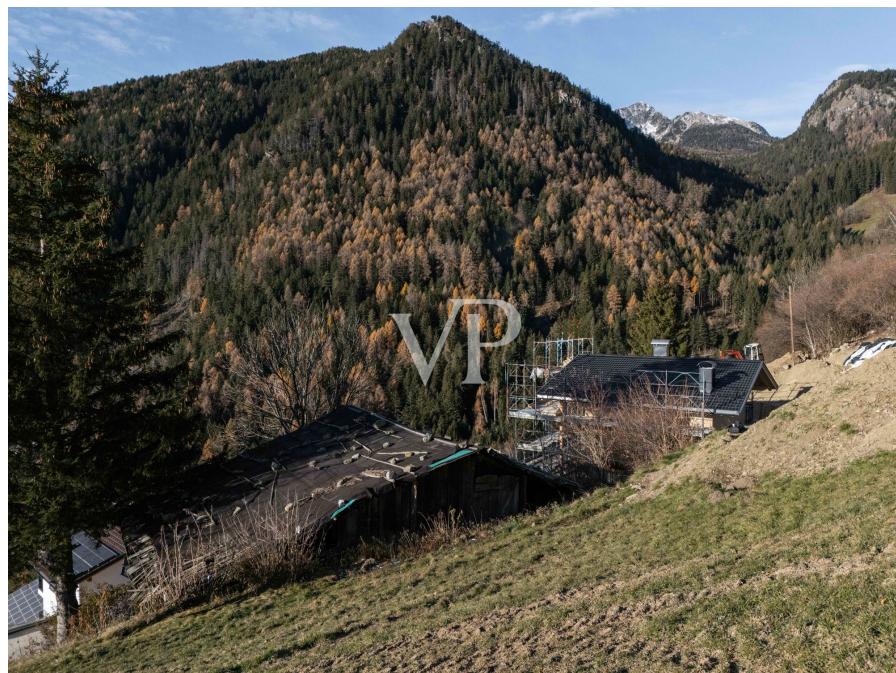
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



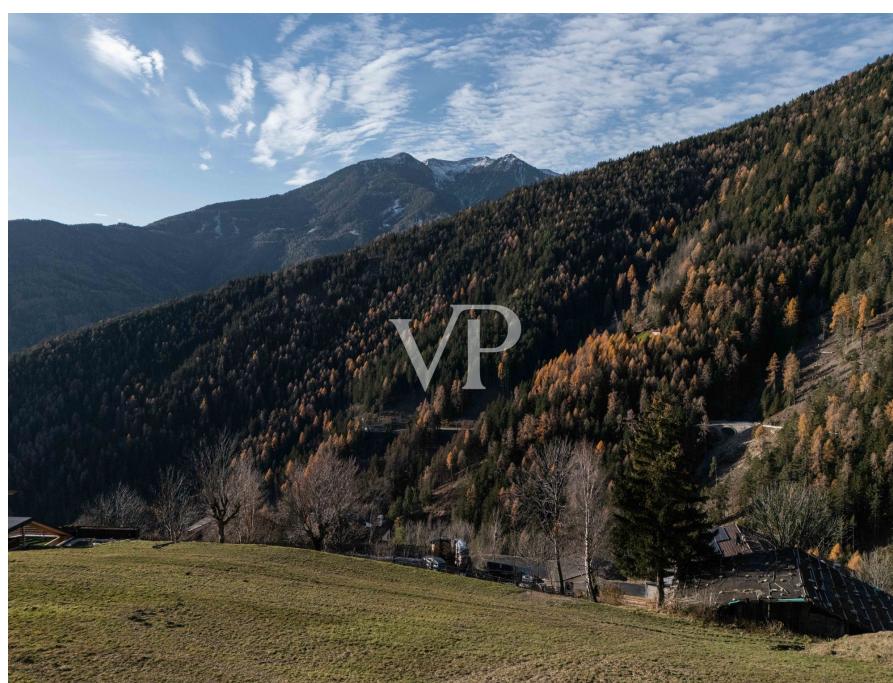
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



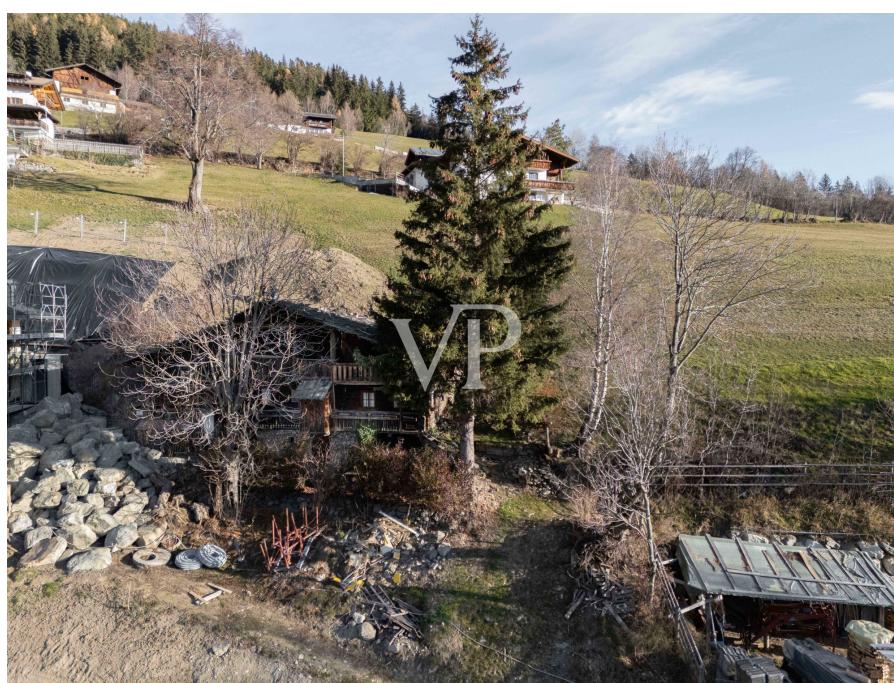
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



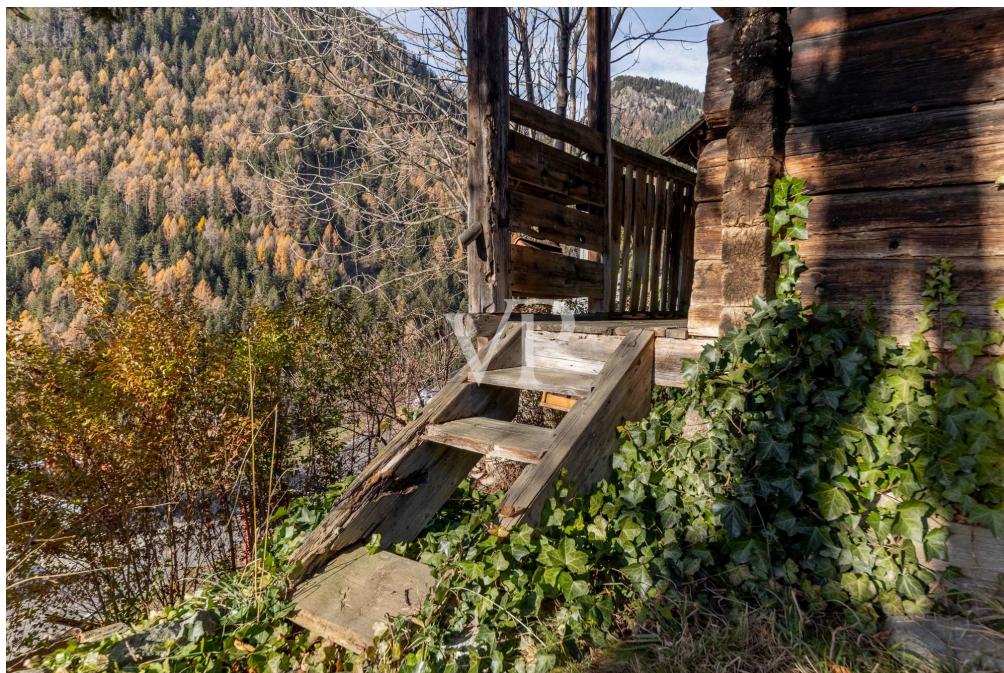
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



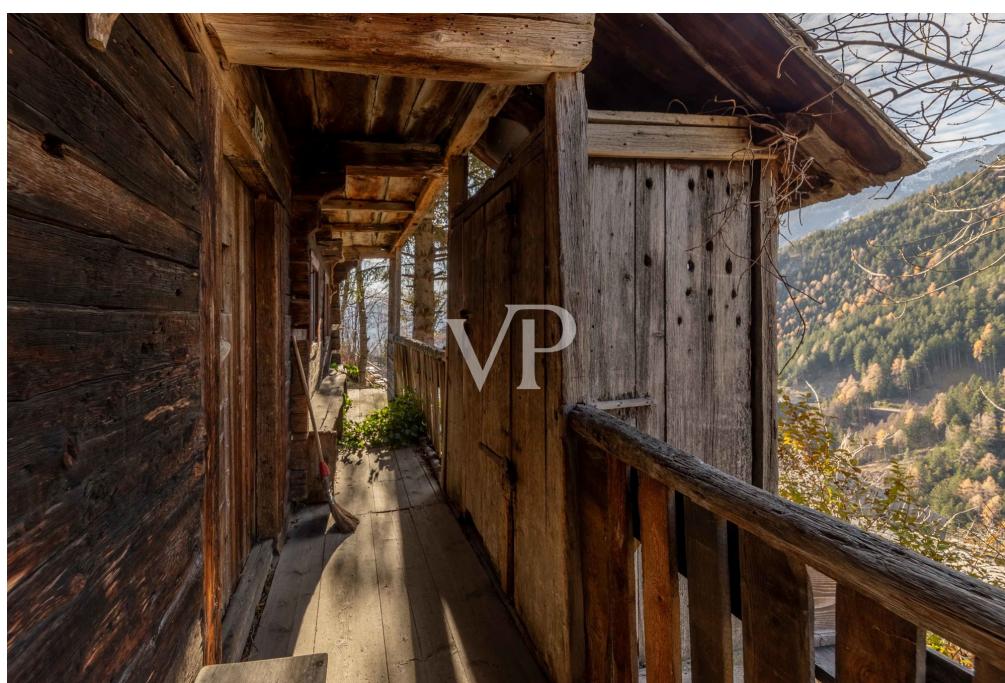
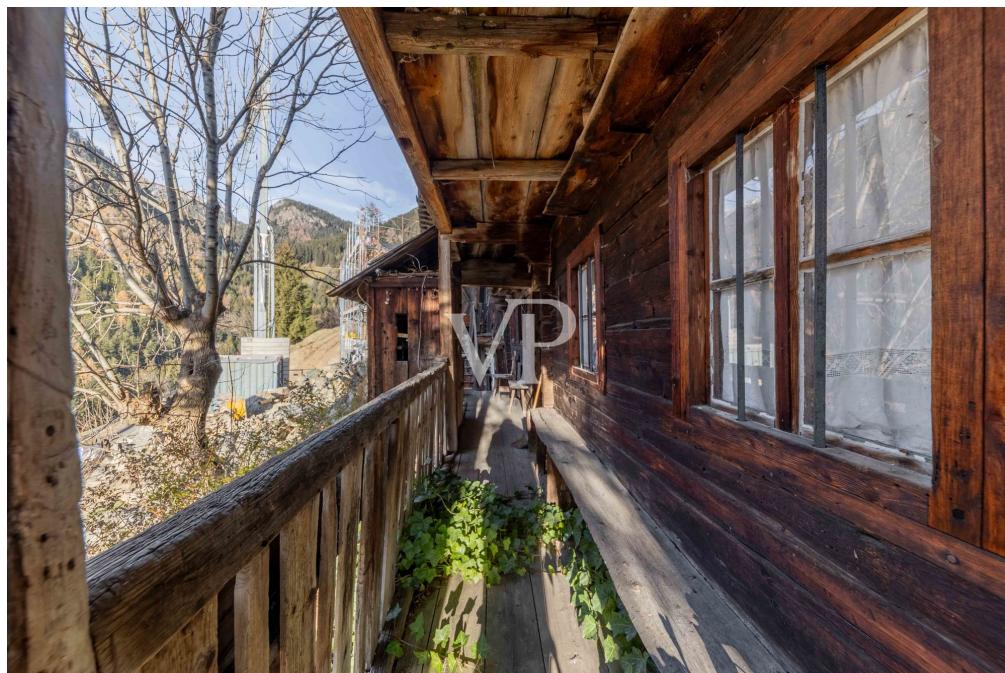
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



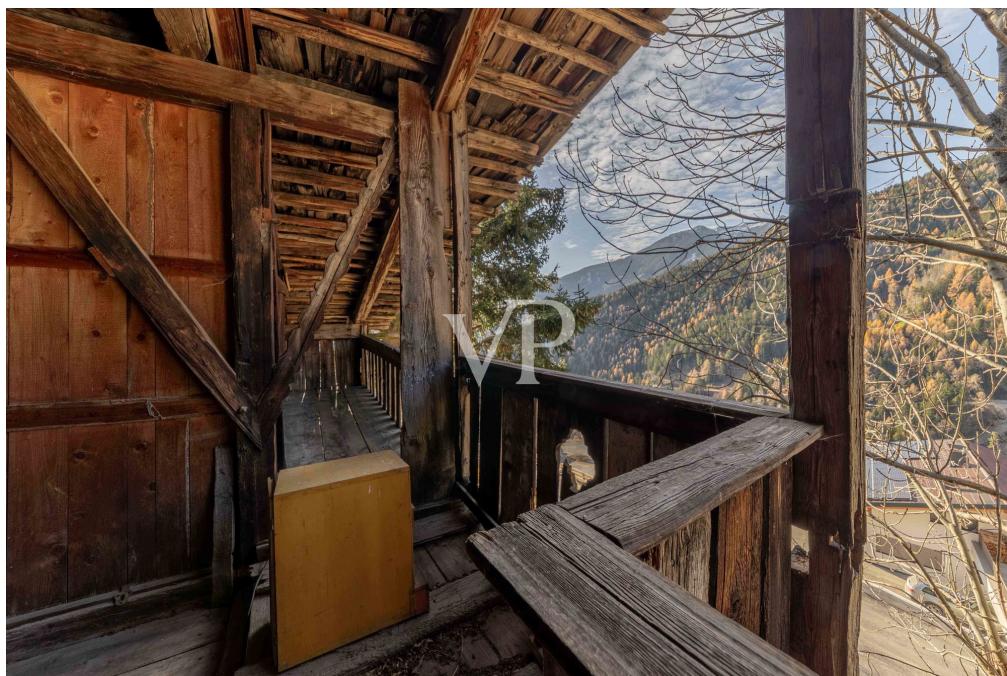
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



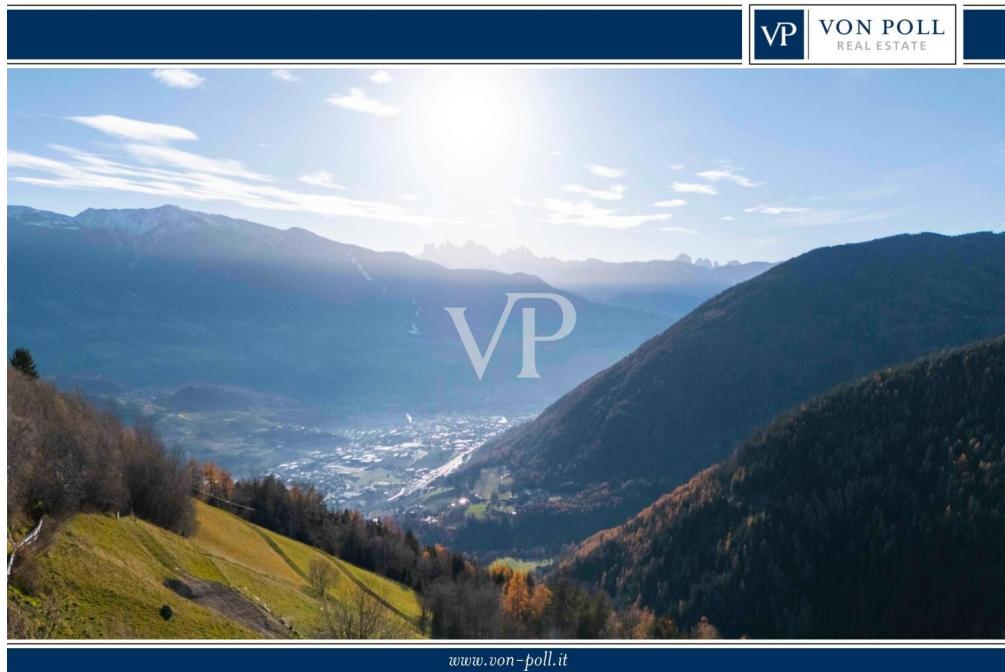
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad

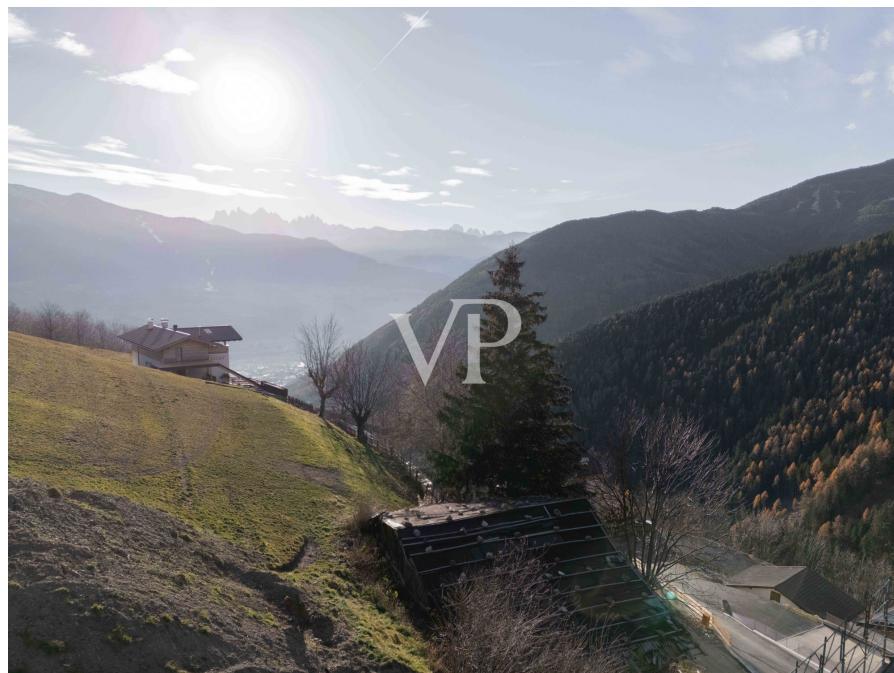


[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)



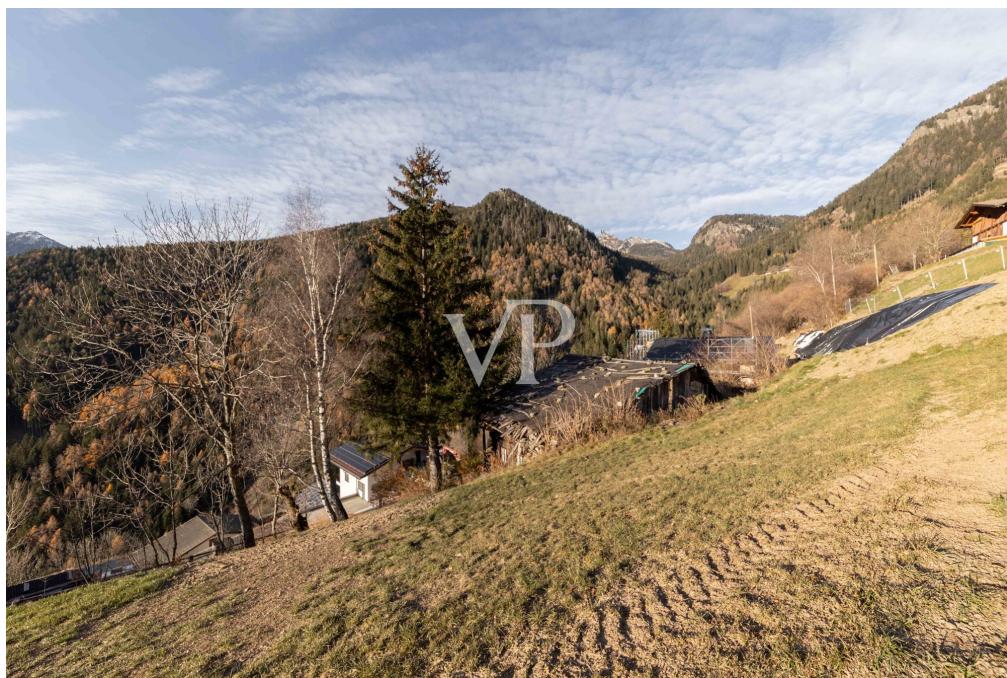
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



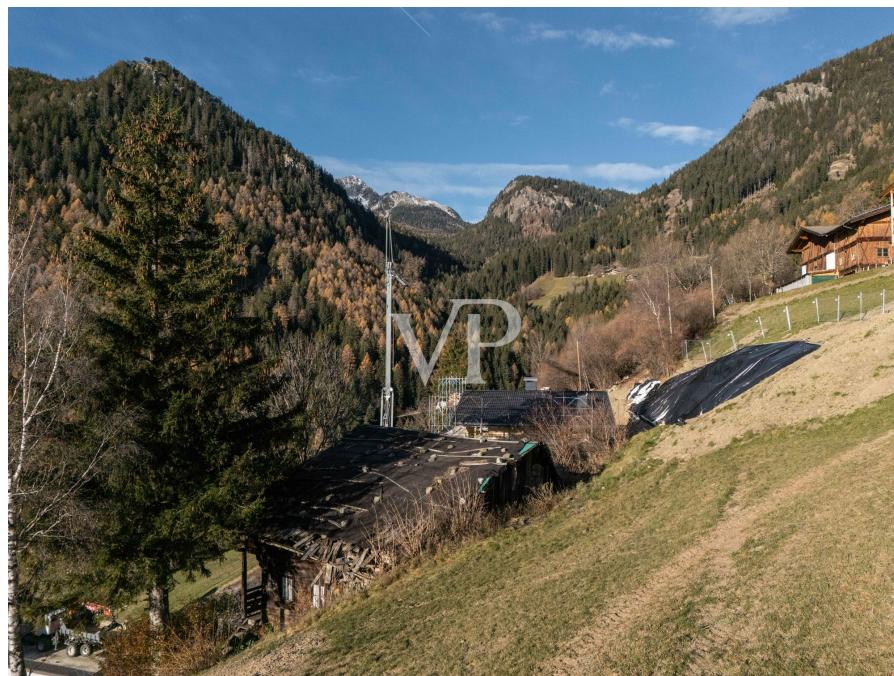
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



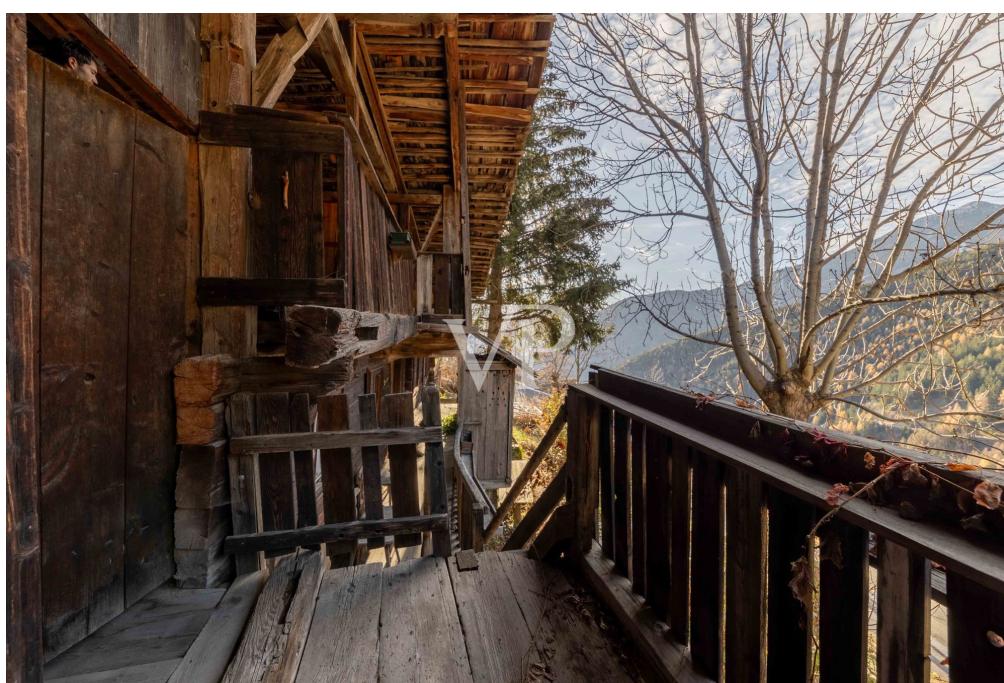
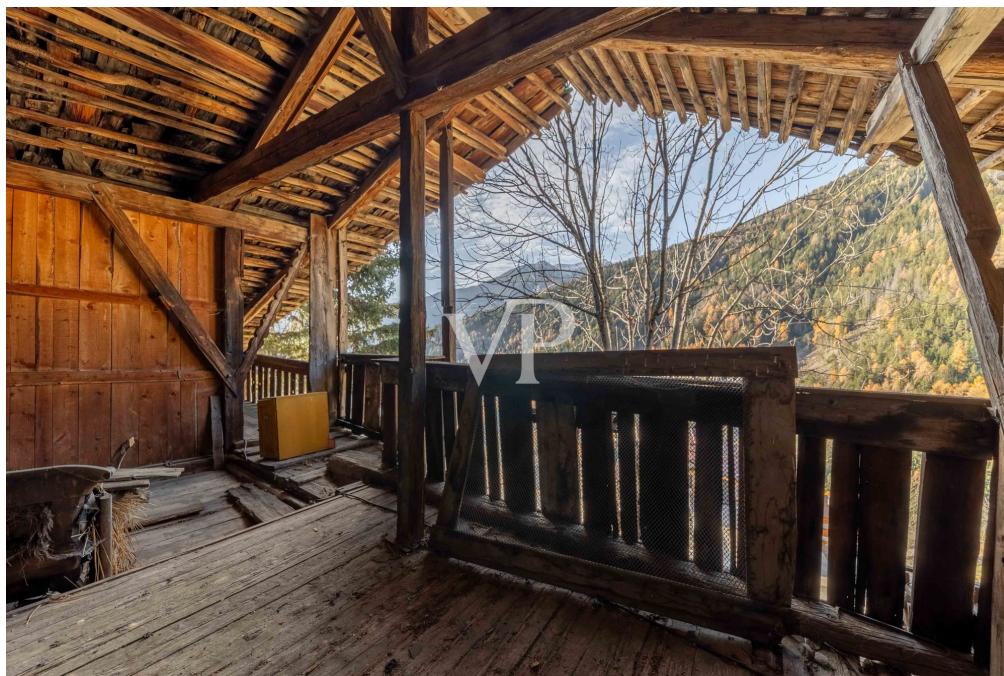
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



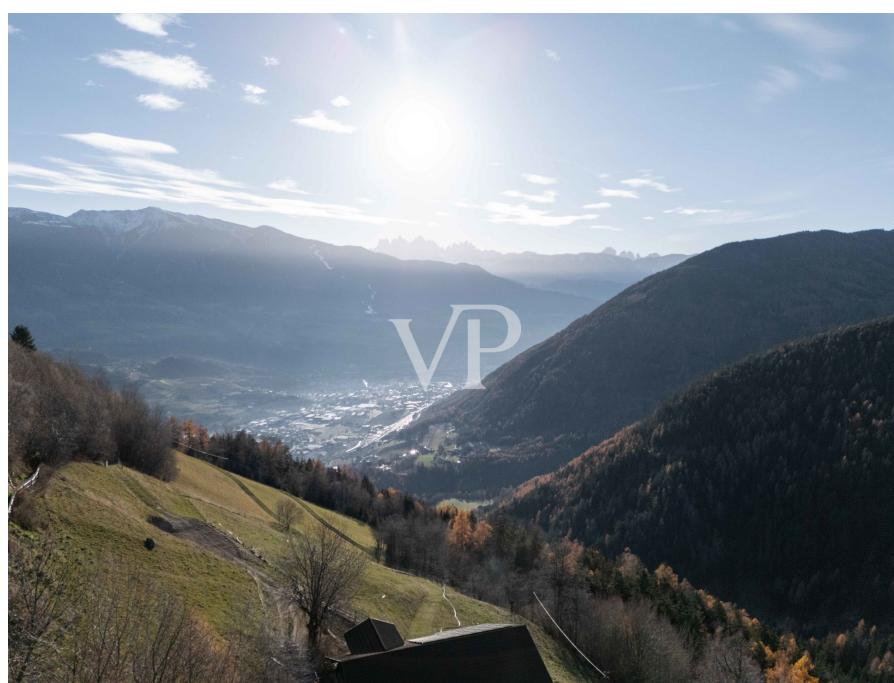
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



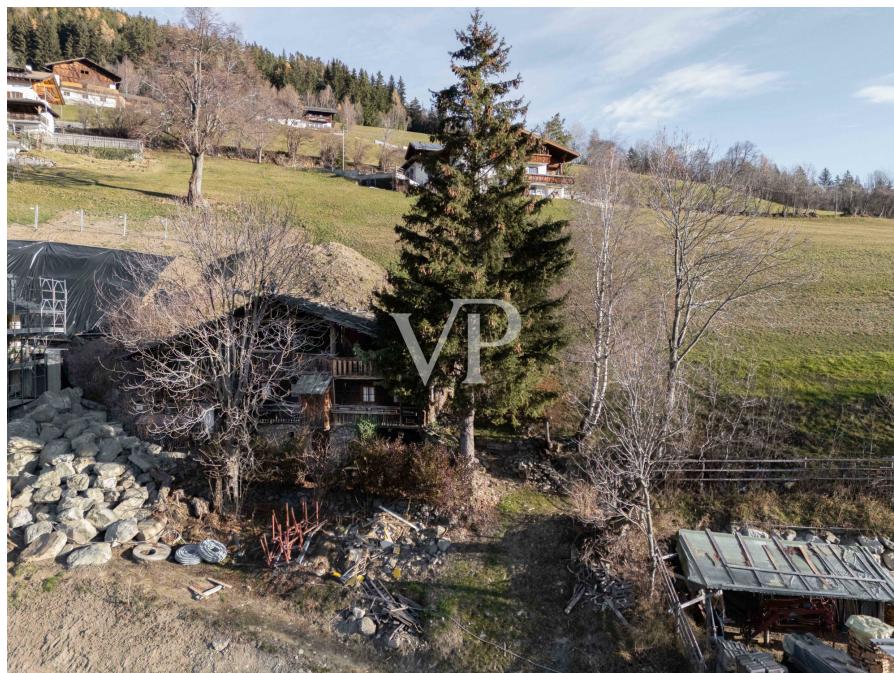
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



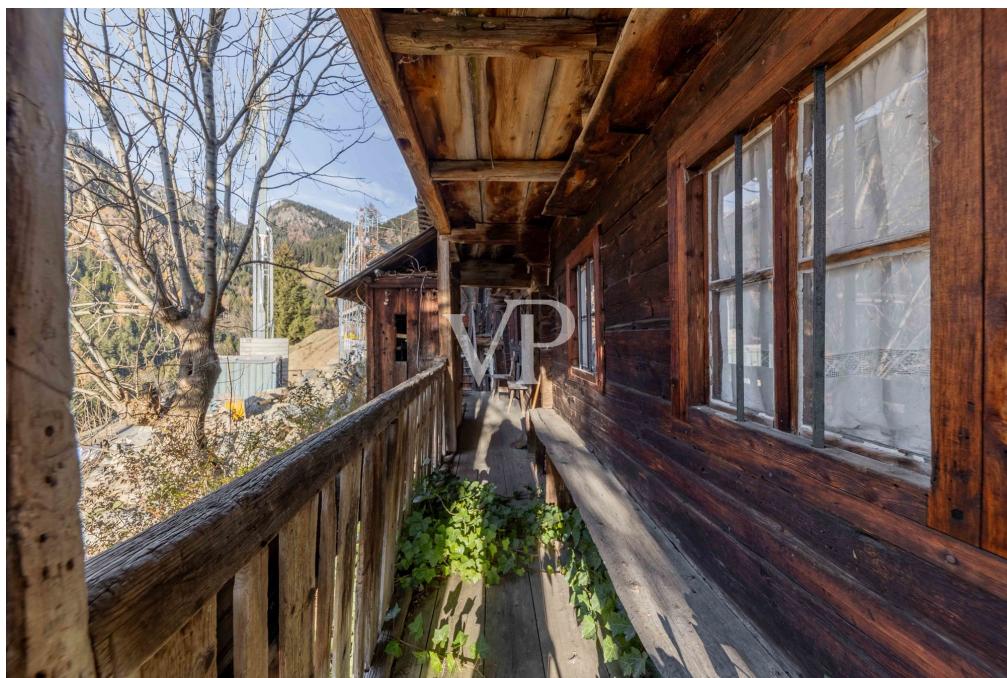
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



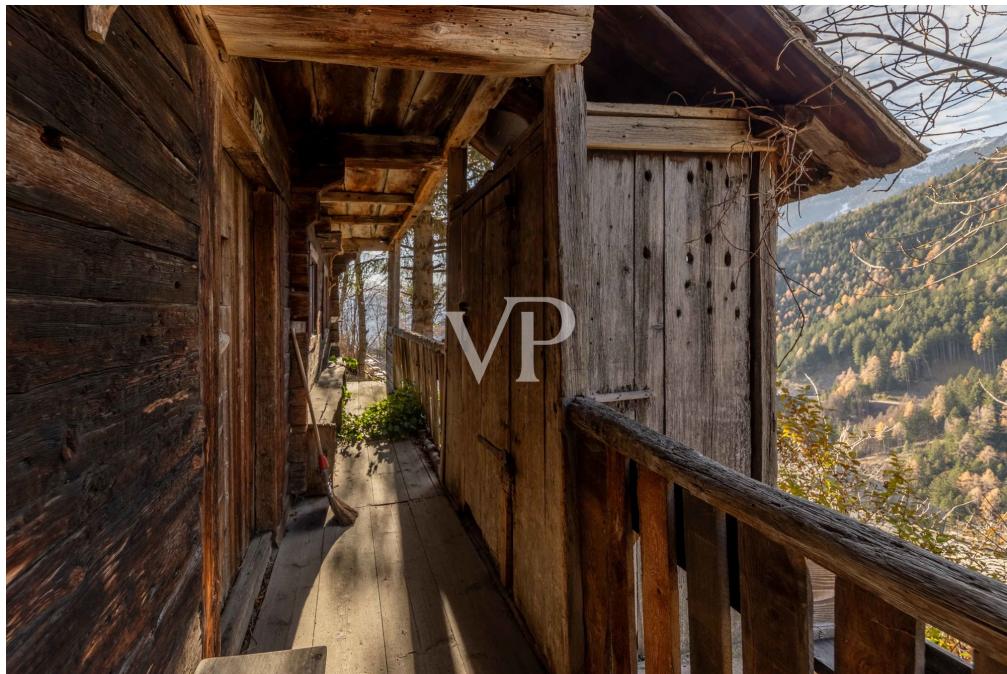
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



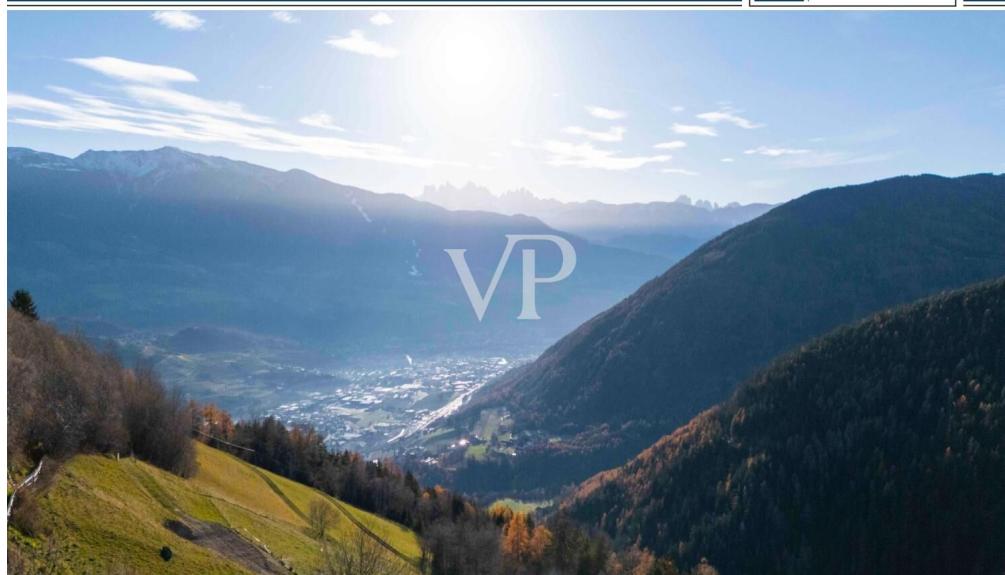
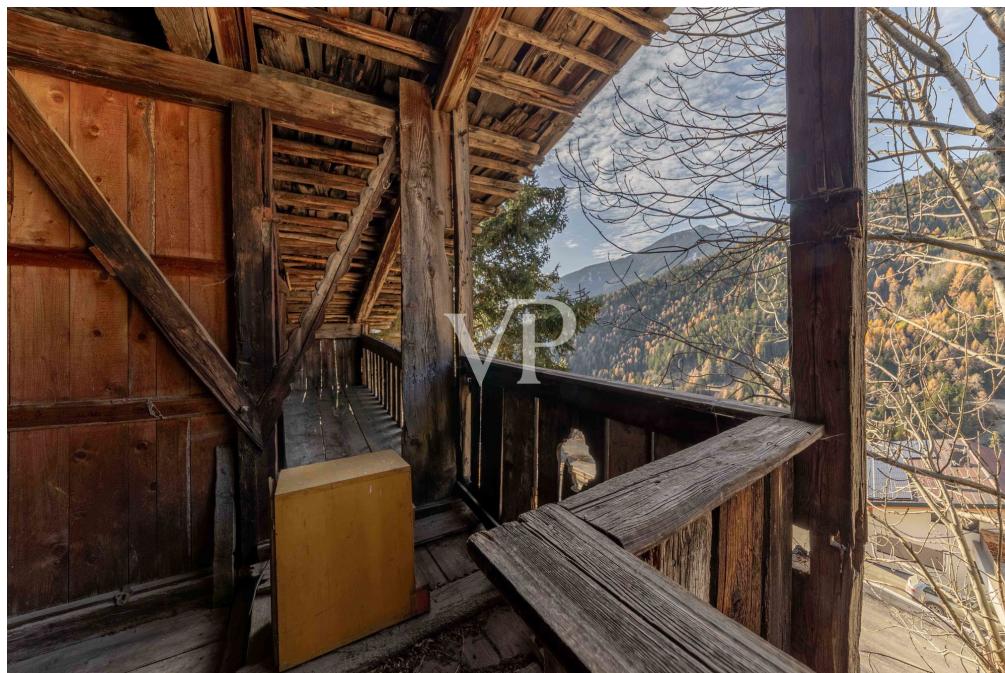
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



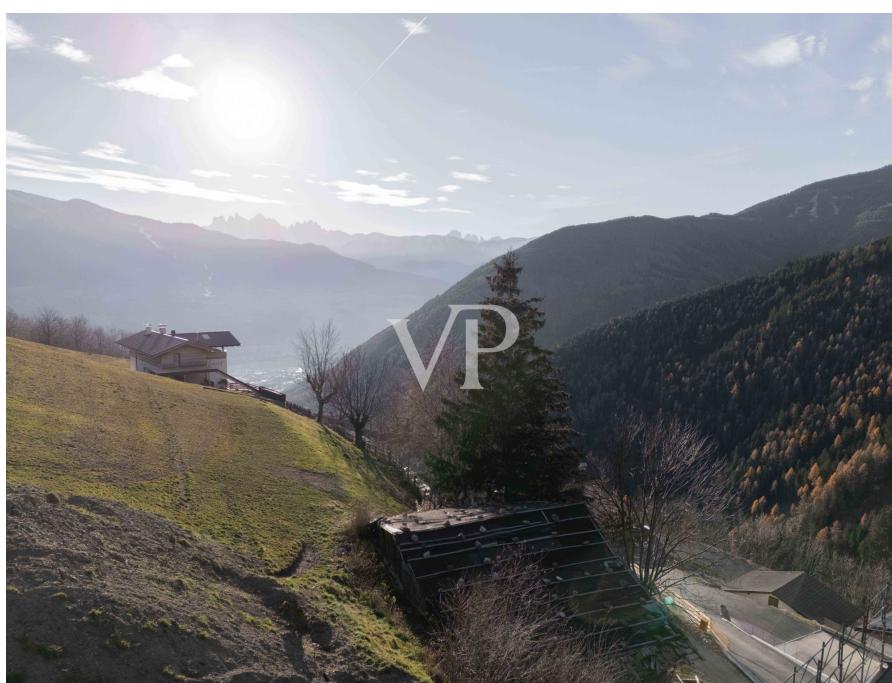
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



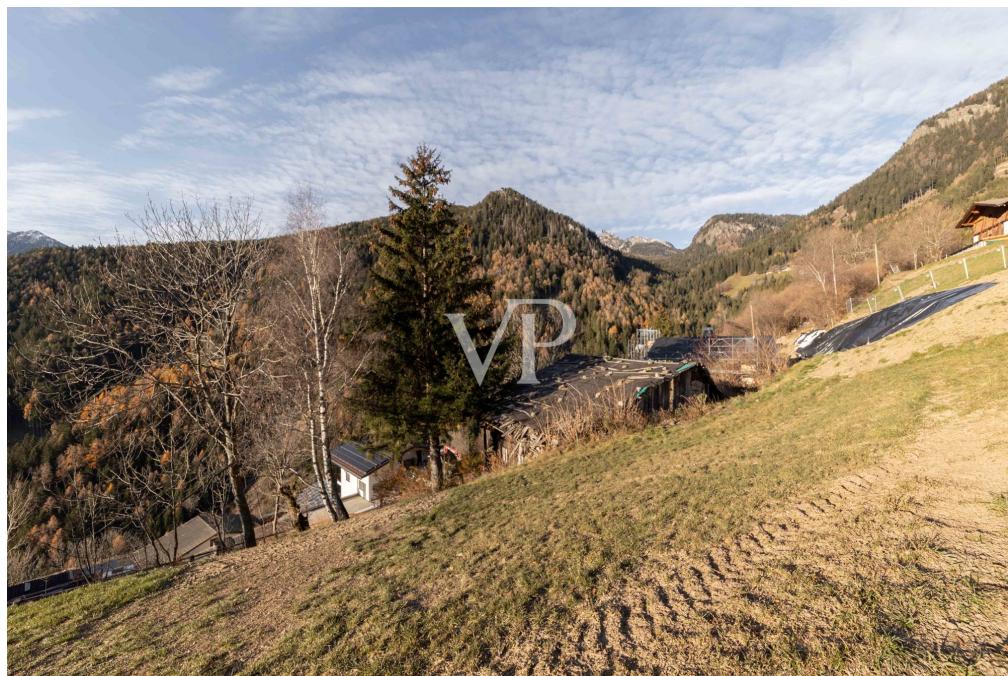
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



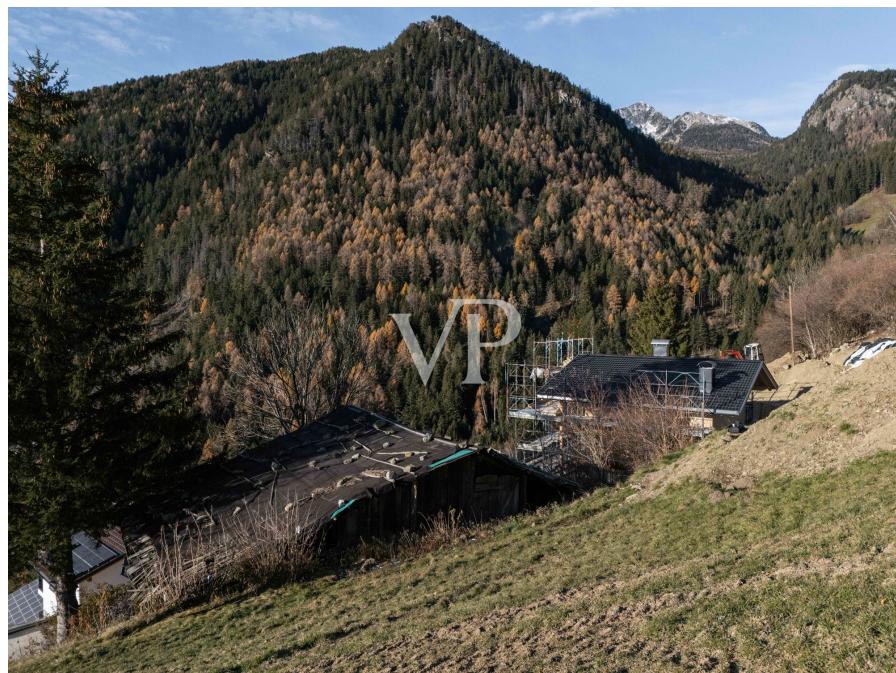
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



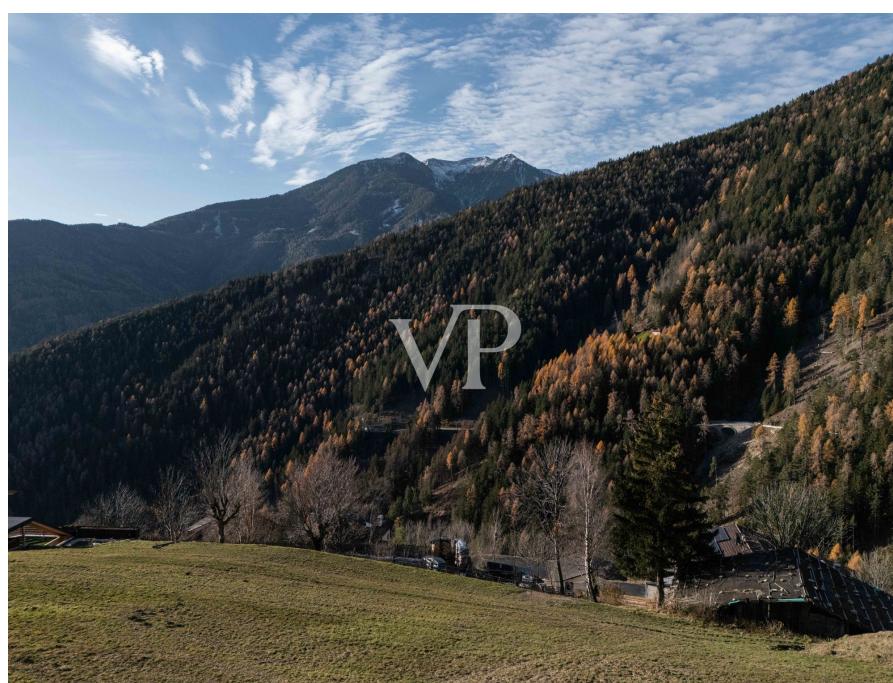
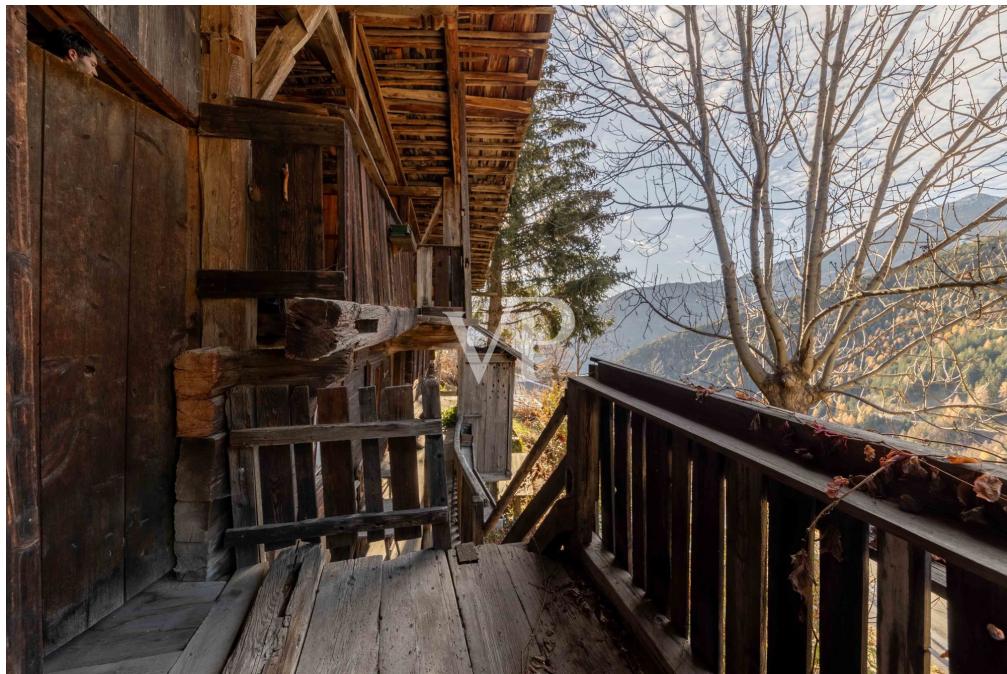
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



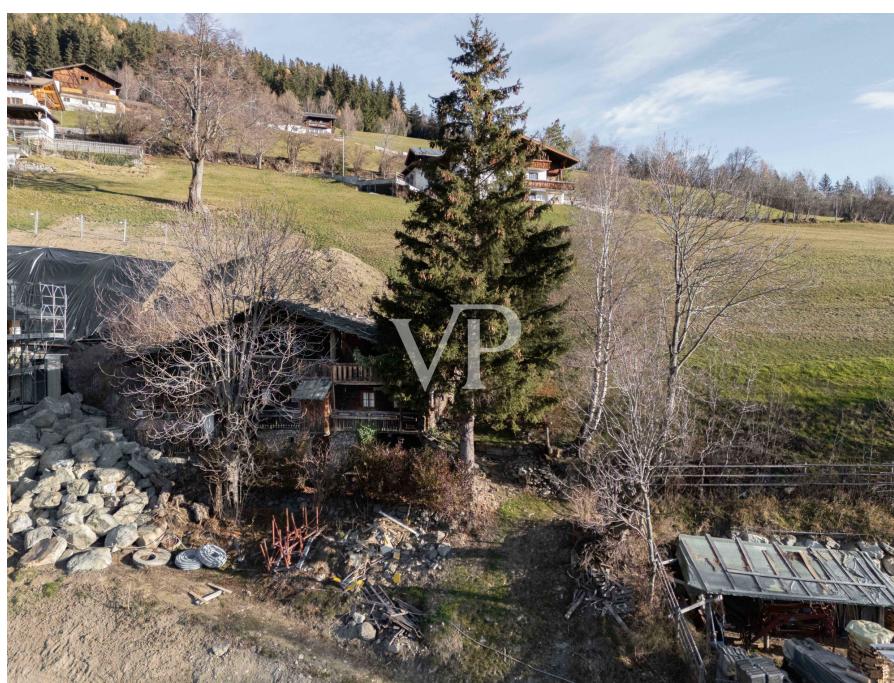
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



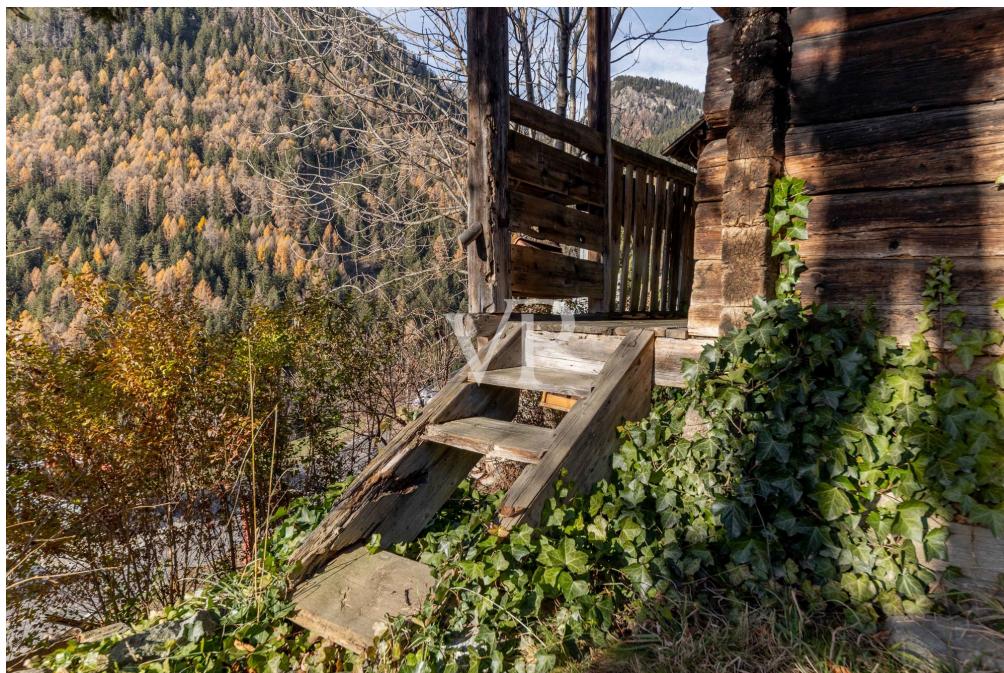
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



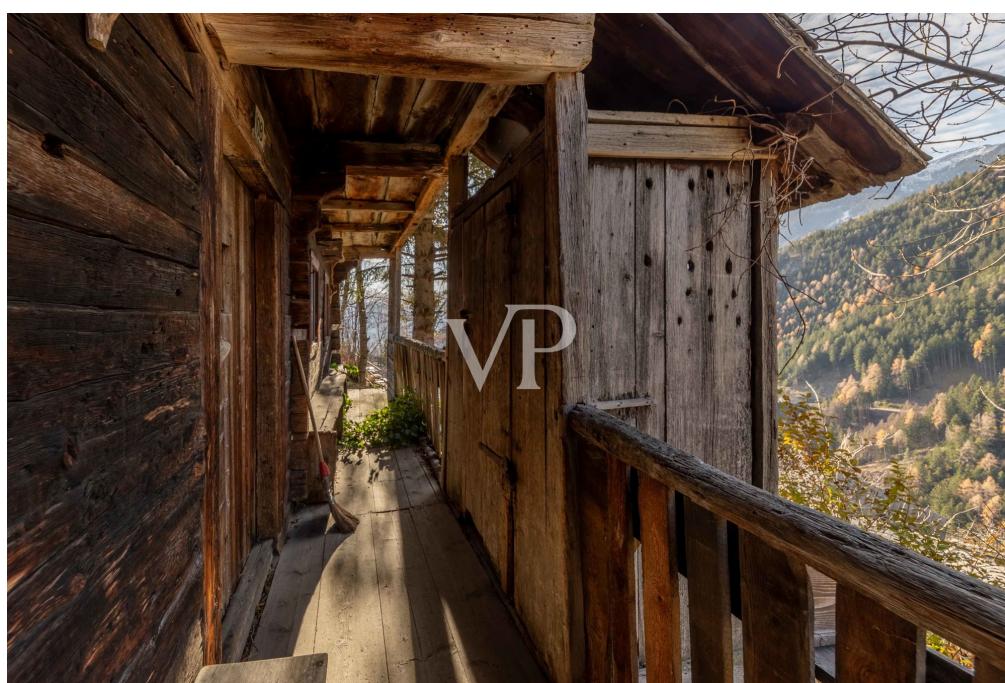
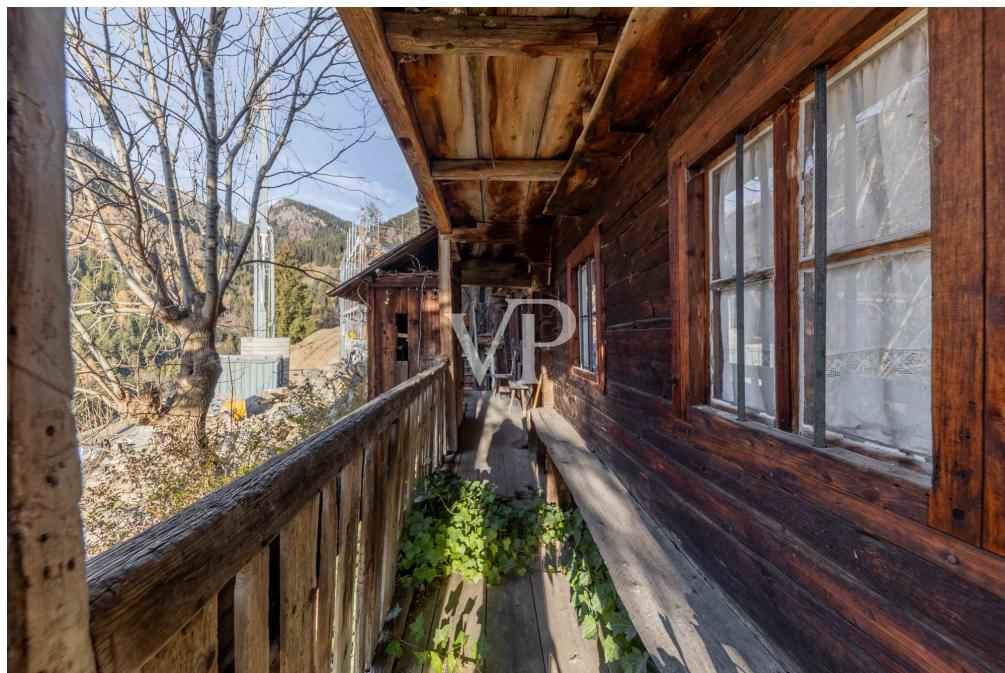
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



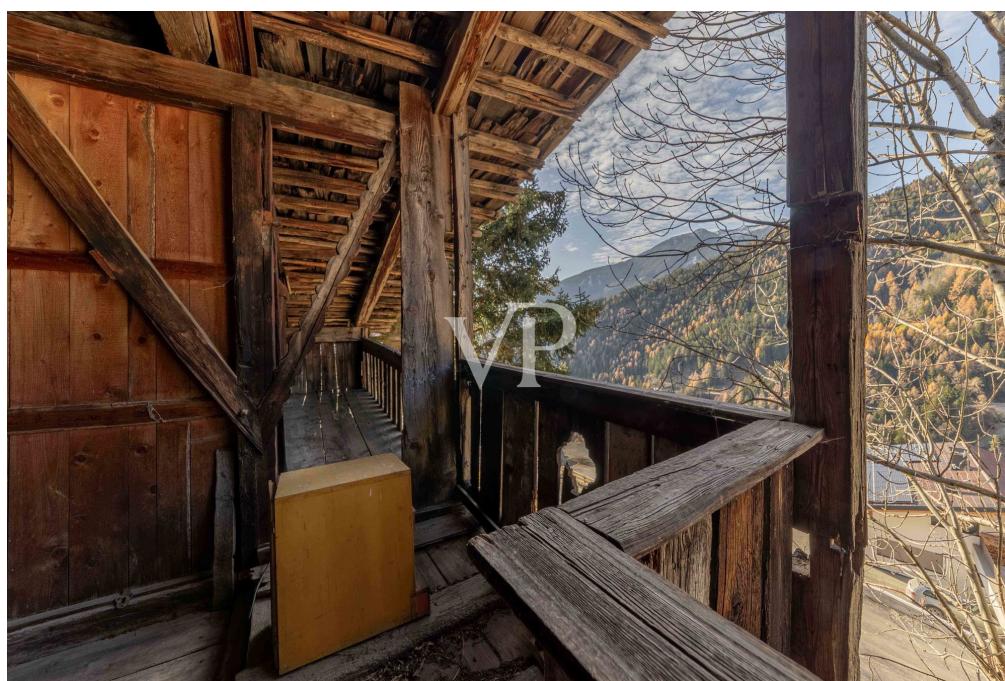
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



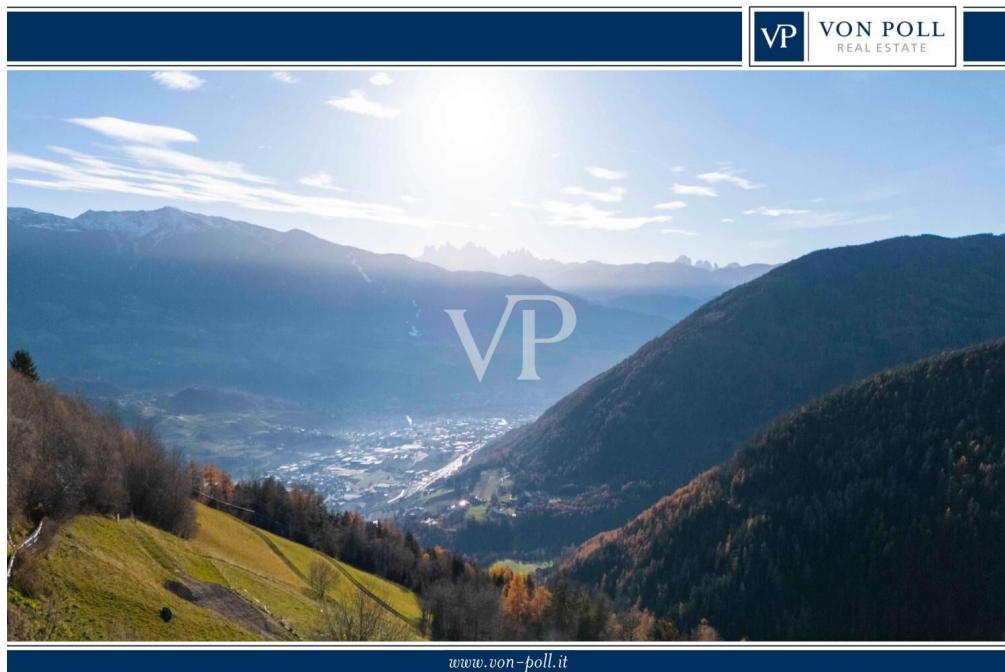
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad

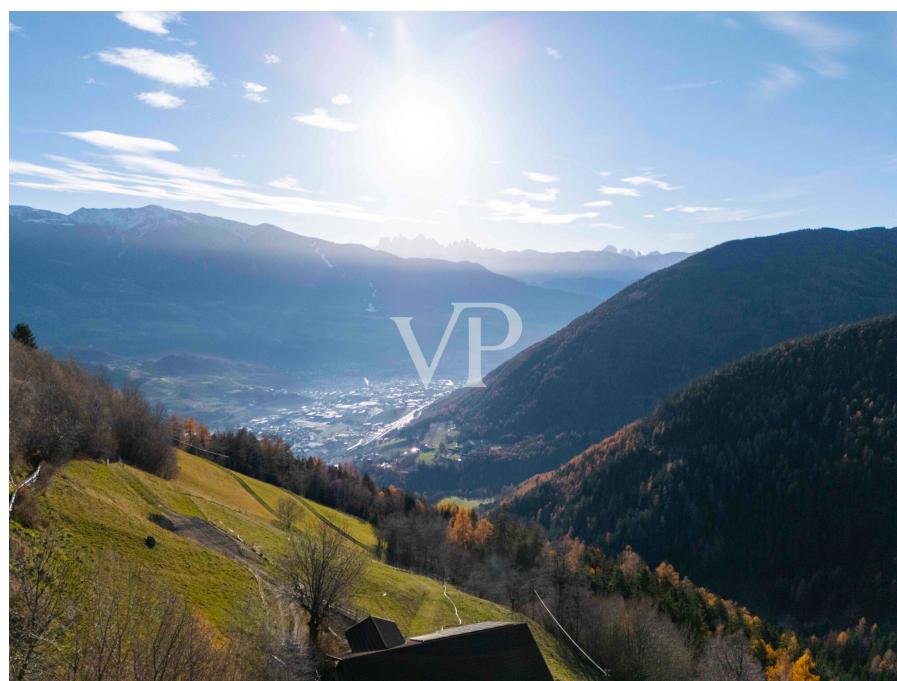


Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad

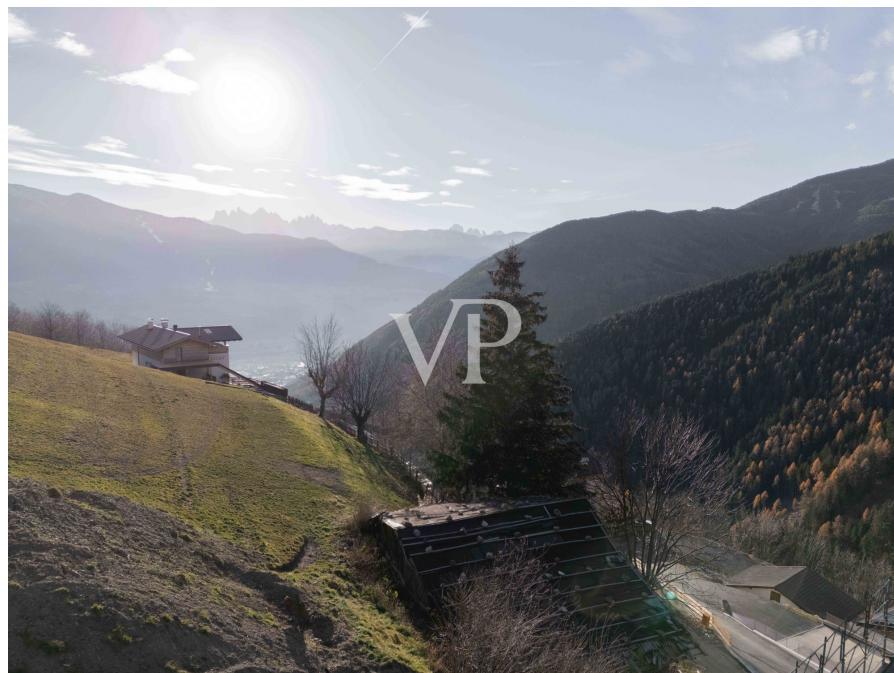


[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)



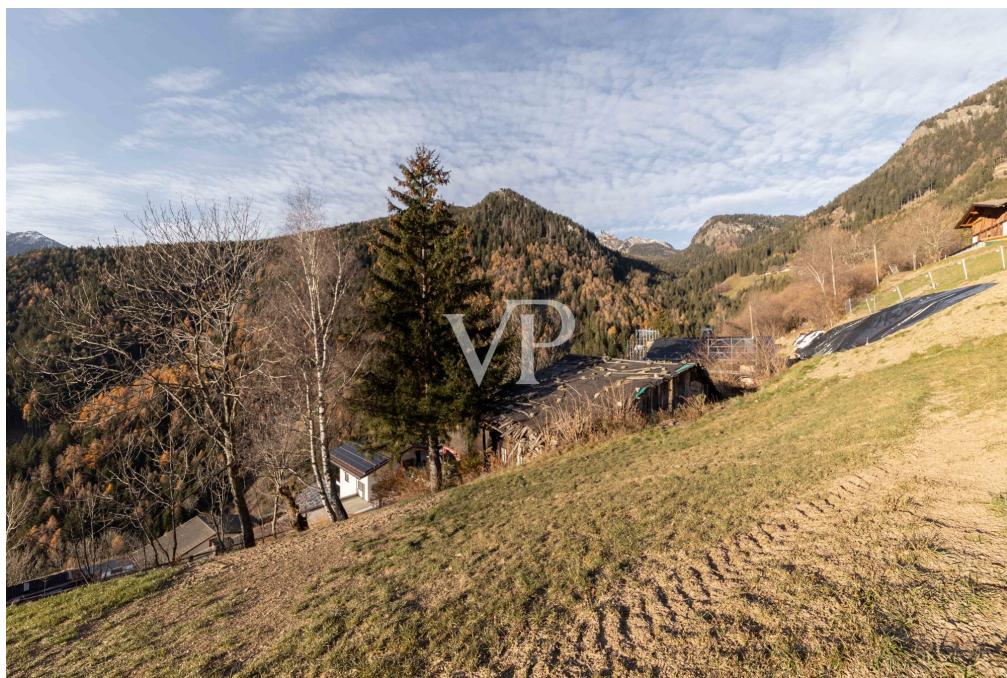
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



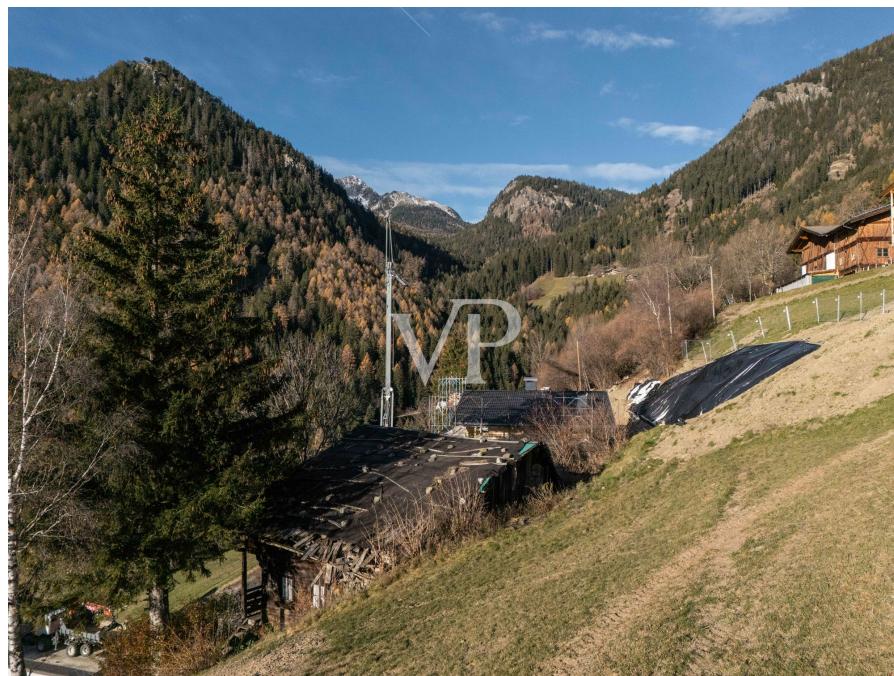
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



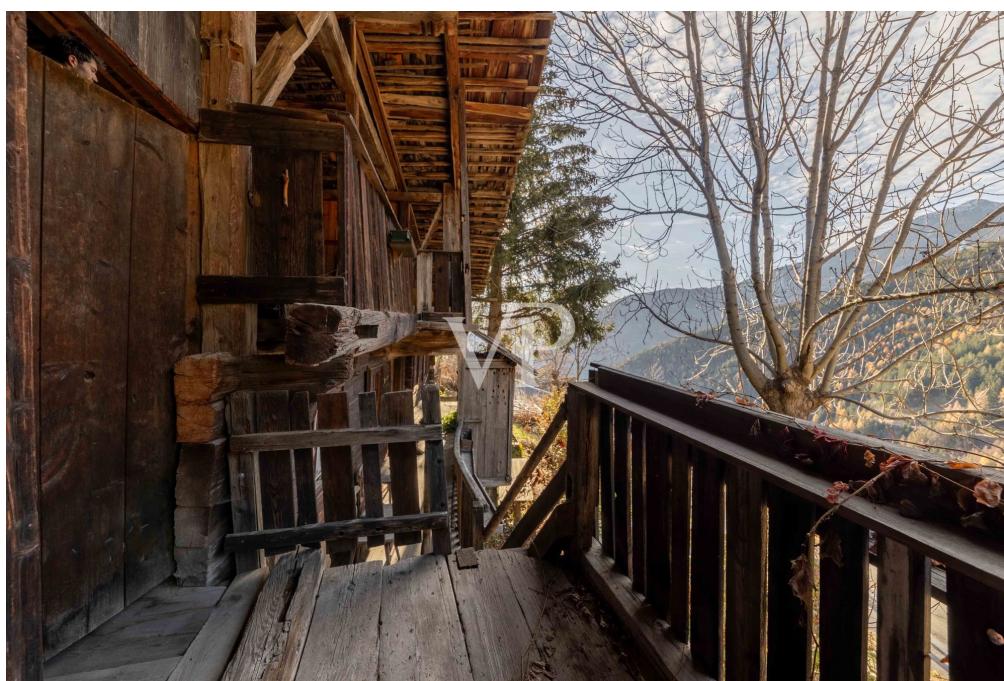
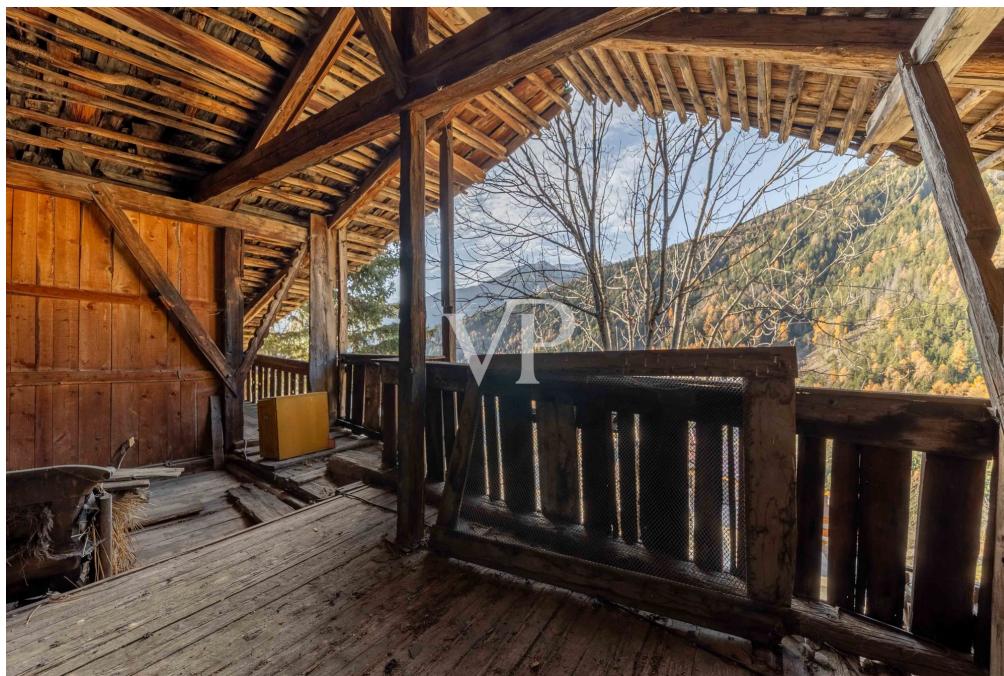
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



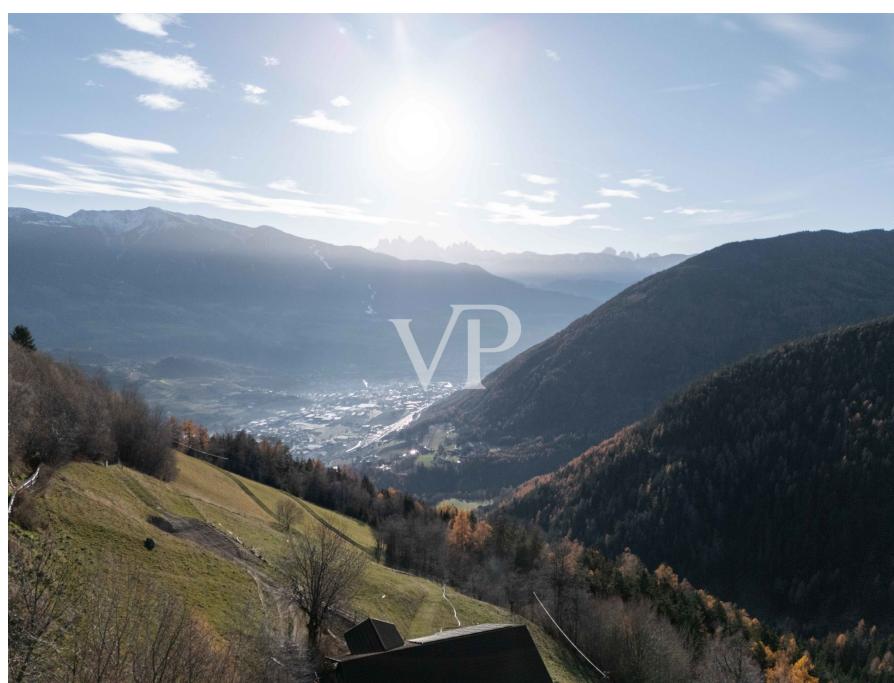
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



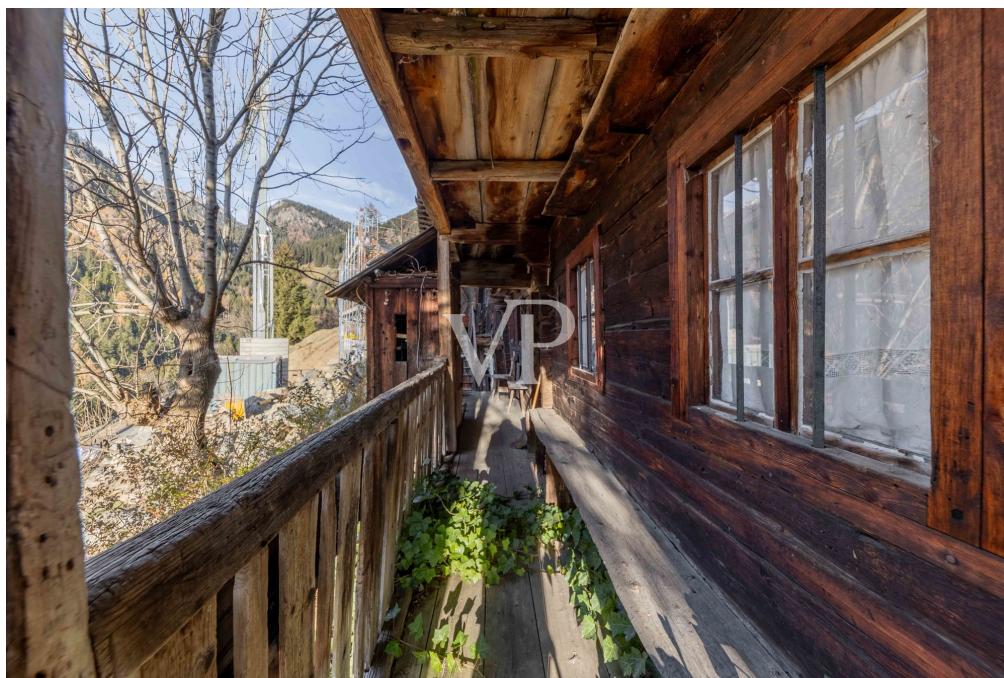
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



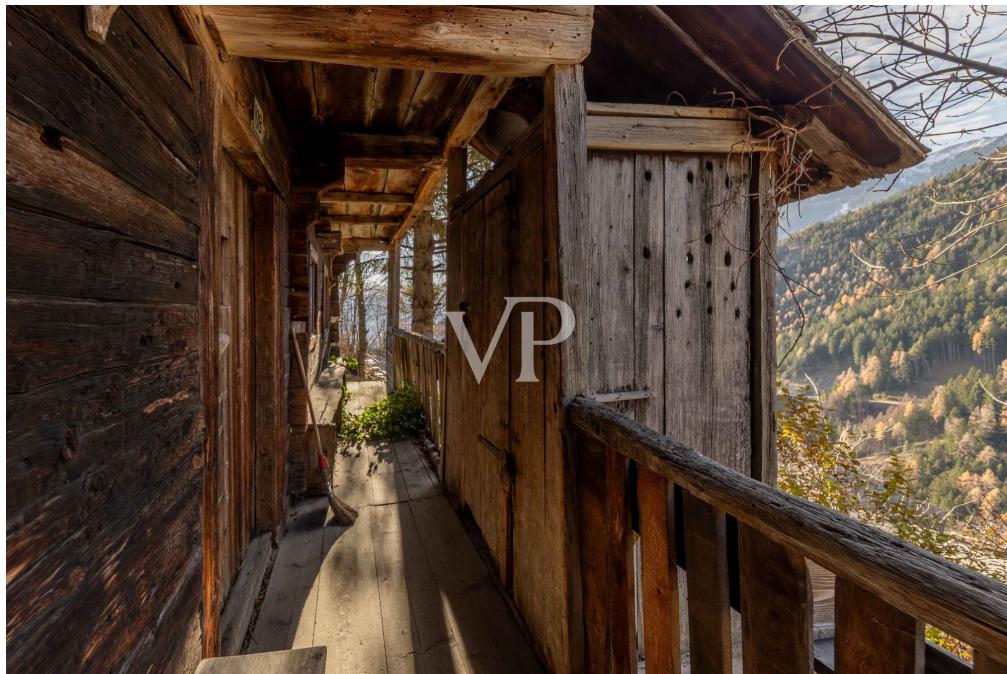
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



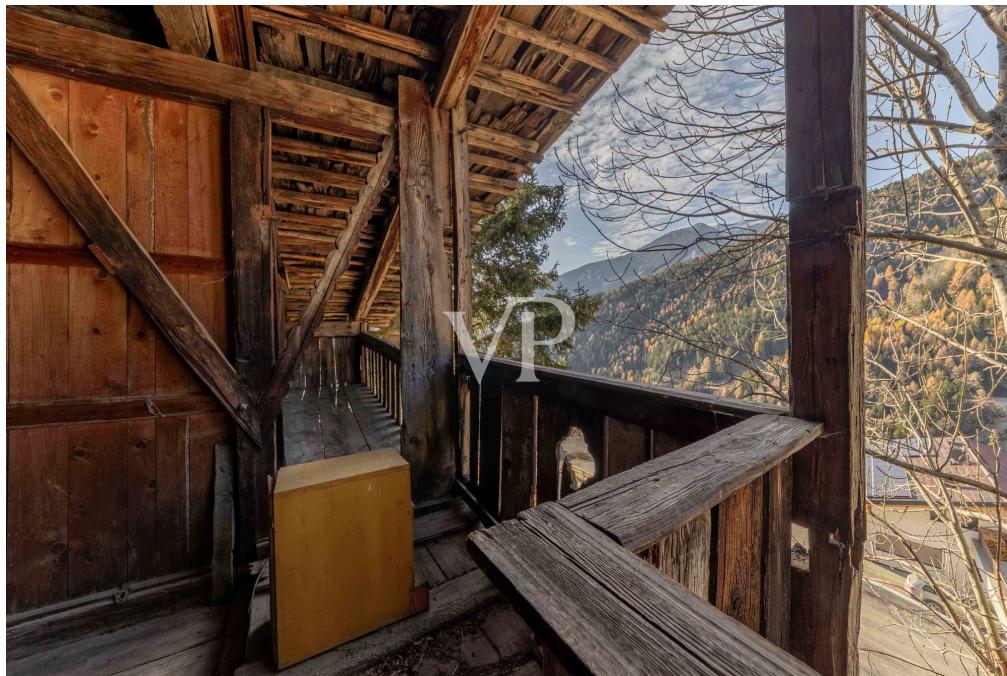
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La propiedad



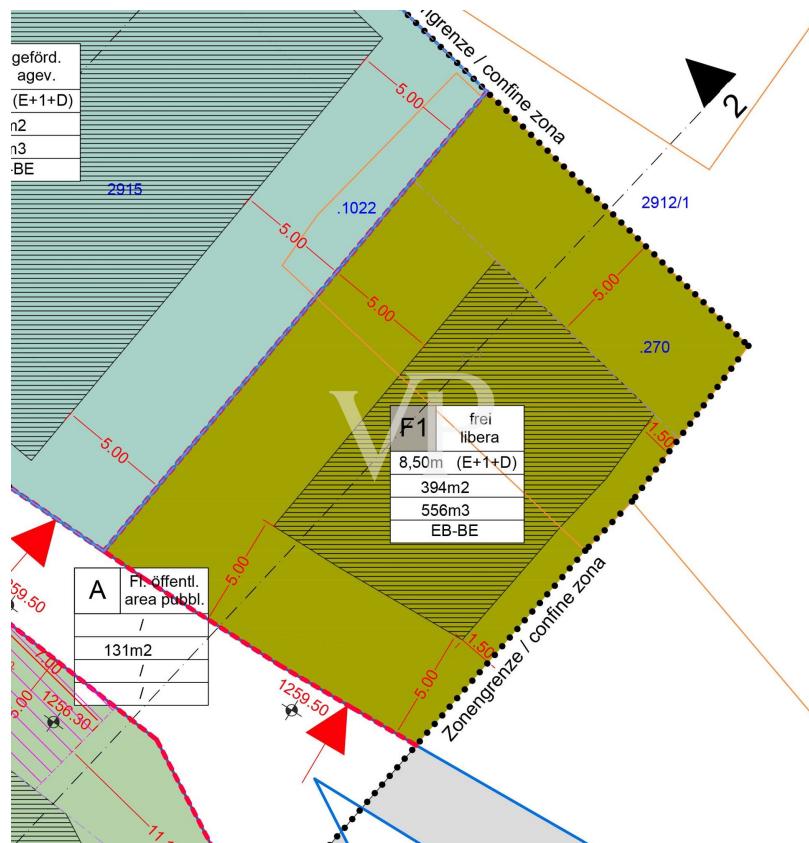
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

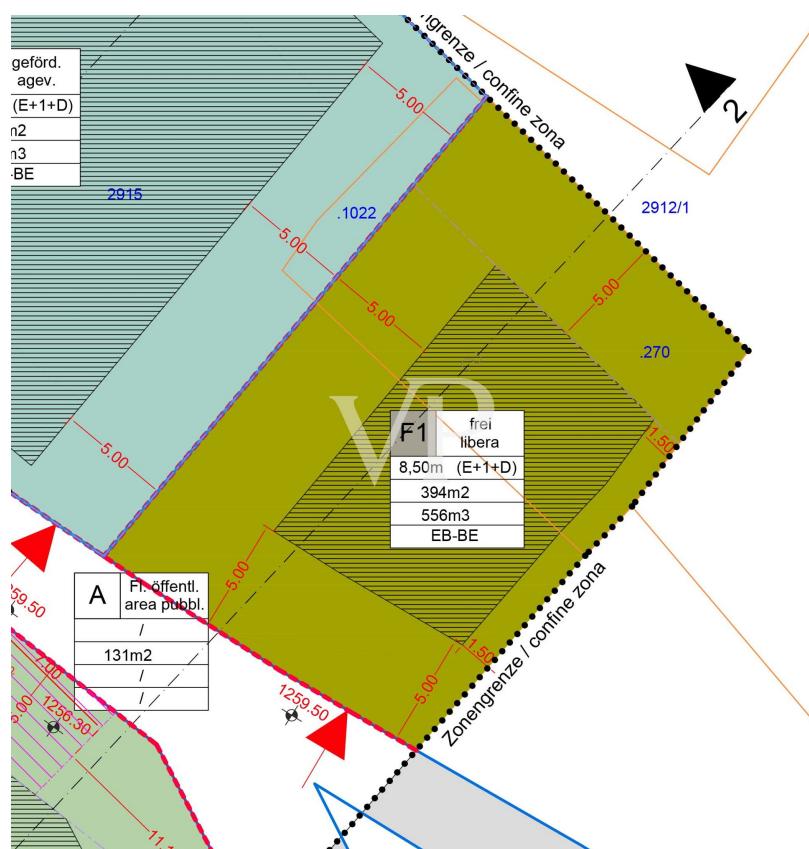
## La propiedad

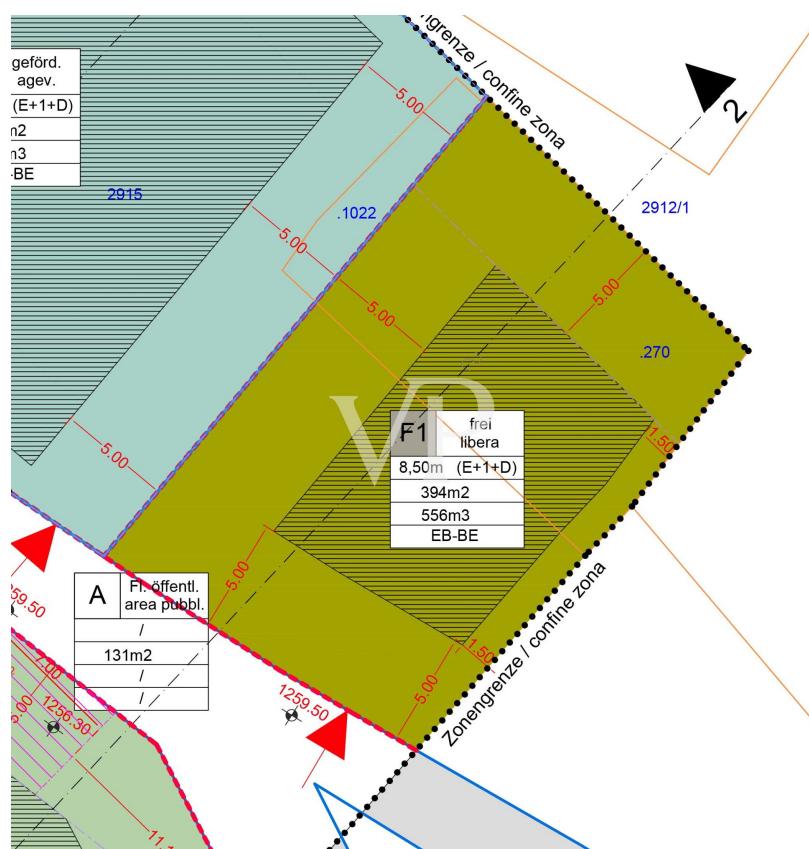


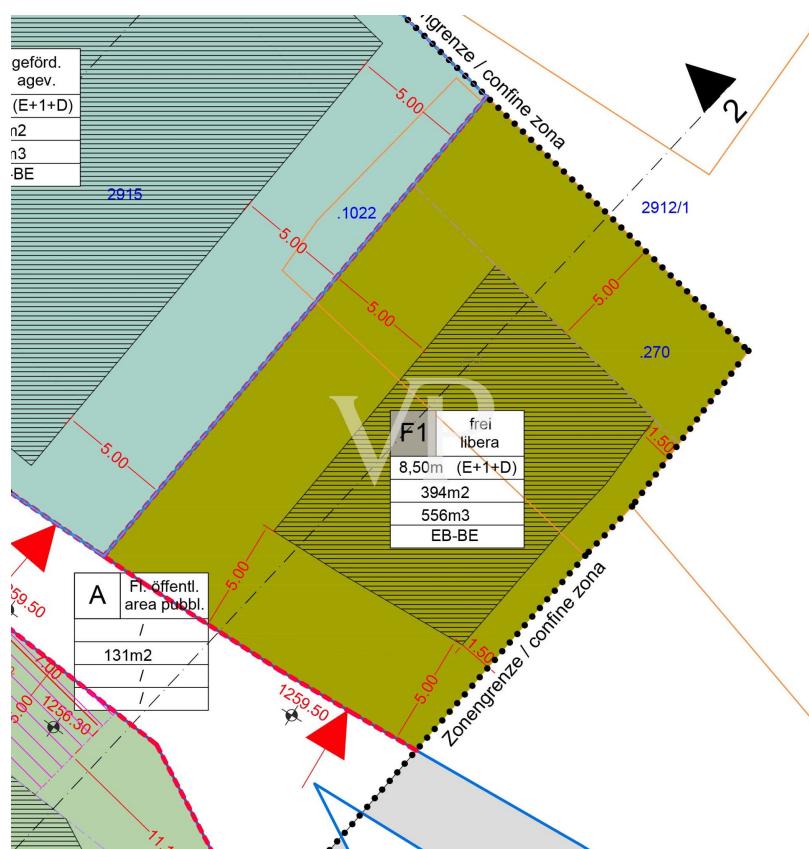
Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

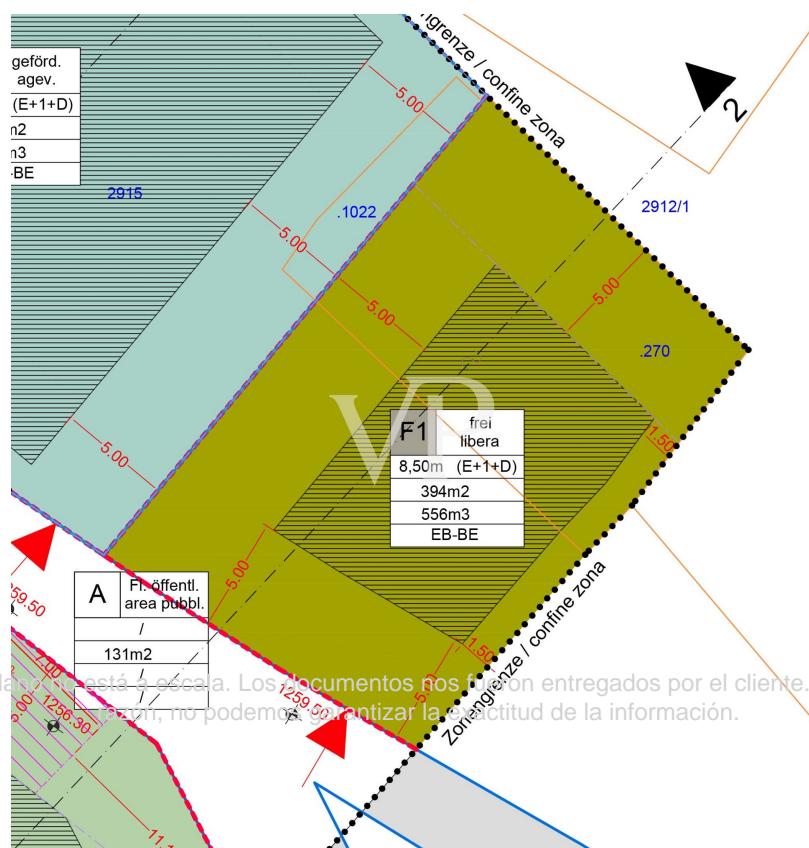
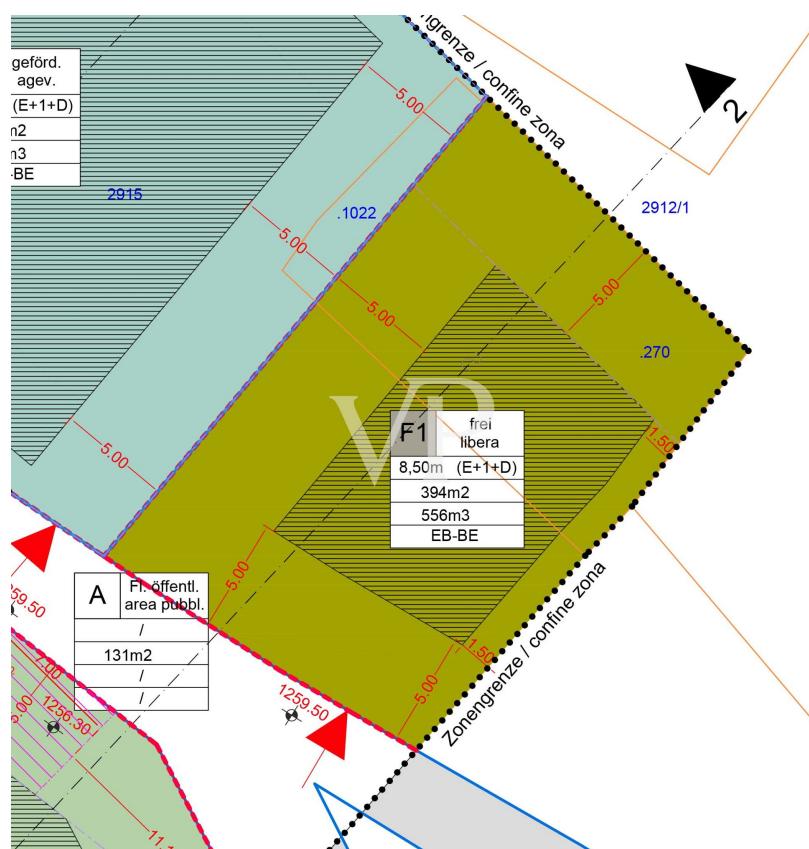
## Planos de planta











Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Una primera impresión

En medio de la idílica fracción de montaña de Spiluck, en el corazón del pintoresco valle de Eisack, se presenta una oportunidad extraordinaria: un encantador edificio de granja independiente - que consta de establo, granero y unidad residencial - está a la espera de ser llenado con una nueva vida. Ya sea a través de una cuidadosa renovación en el estilo tradicional o una nueva construcción moderna - aquí usted tiene la libertad para realizar sus propios sueños de vida personal.

El edificio no está protegido y no está sujeto a ningún requisito especial. Esto le da la máxima libertad de diseño: puede demoler completamente la estructura existente y crear su nuevo hogar exactamente como desee, ya sea como un chalet tradicional de estilo alpino o como arquitectura moderna y contemporánea.

Tiene a su disposición una edificabilidad de 556 m<sup>3</sup>, que incluso puede ampliarse hasta un 10% si se construye según la norma de casas climáticas A Nature. Esto significa que puede construir una espaciosa casa unifamiliar o un elegante chalet, o, según sus necesidades, crear varias unidades residenciales.

Para los amantes de la arquitectura tradicional, también existe la opción de renovar la casa existente y característica con gran atención al detalle y crear un chalet muy especial rodeado de naturaleza.

La propiedad goza de una tranquila ubicación en la ladera de una colina y de una fantástica vista panorámica de las montañas circundantes. Gracias a su ideal orientación suroeste, podrá disfrutar aquí de numerosas horas de sol, un precioso lujo que hace que esta propiedad sea aún más especial.

La ubicación es un verdadero paraíso para los amantes de la naturaleza y los conocedores activos: Hermosas rutas de senderismo comienzan justo en la puerta y te llevan a través del impresionante paisaje del Tirol del Sur.

Un valor añadido particular de esta propiedad es la cubatura abierta y poco convencional, un bien que raramente se encuentra hoy en día. Le ofrece la oportunidad de crear no sólo su residencia principal, sino también una segunda vivienda o casa de vacaciones.

En vista de las crecientes restricciones en la ley de construcción residencial, la cubatura

libre es cada vez más una rareza - especialmente en lugares panorámicos tan hermosos como éste.

El edificio actual tiene tres plantas (baja, primera y ático). Según el plan de ejecución, en el nuevo edificio pueden construirse una planta baja, una primera planta, un ático convertible y un sótano con garaje. Sobre la base de la cubicación disponible de 556 m<sup>3</sup>, resulta una superficie bruta posible de unos 185 m<sup>2</sup>. Esto se traduce en una superficie habitable posible de unos 150 m<sup>2</sup>, complementada con espacio subterráneo adicional para las zonas de sótano y garaje.

A pesar de la ubicación tranquila y natural, está muy bien comunicado: En sólo 10 minutos en coche se llega al centro de Vahrn con bares, restaurantes, supermercado, farmacia, carnicería y otros servicios para las necesidades diarias. La encantadora ciudad episcopal de Bressanone/Brixen, conocida por su amplia oferta cultural y de ocio, también está a sólo 15 minutos en coche.

Ya sea de nueva construcción o cuidadosamente renovada, esta propiedad le ofrece la rara oportunidad de hacer realidad la casa de sus sueños en uno de los lugares más bellos del Tirol del Sur.

Aproveche esta oportunidad única y diseñe su nuevo hogar de acuerdo con sus ideas personales.

Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Detalles de los servicios

El desarrollo de la propiedad se basa en el plan de ejecución aprobado para esta zona de expansión, así como en el plan de uso del suelo urbano y las normas de construcción del municipio de Vahrn. La zona comprende un total de tres solares, dos de los cuales ya están edificados. Esta propiedad es la última parcela disponible y ofrece una ventaja particular: no es convencional, lo que abre opciones de uso flexibles, ya sea como residencia principal o como casa de vacaciones.

En el plan de ejecución se definen, entre otros, los siguientes puntos:

- Debe realizarse al menos el 80 % de la cubicación máxima posible, lo que permite un diseño generoso de su proyecto de construcción.
- El límite de edificación marcado define la zona dentro de la cual está permitida la construcción. Sin embargo, los balcones, aleros y marquesinas pueden sobresalir hasta 1,50 metros por encima de este límite: condiciones perfectas para crear zonas exteriores espaciosas y con estilo.
- La altura media máxima de construcción es de 8,50 metros, por lo que las fachadas no pueden superar en ningún punto la altura real de 12,50 metros. Esto crea un volumen de construcción equilibrado y generoso que se integra armoniosamente en el entorno.
- Por cada 200 m<sup>3</sup> de espacio cerrado debe preverse una plaza de garaje o aparcamiento abierto.

En consulta con el municipio de Vahrn y el proyectista encargado, el plan de implantación existente también puede adaptarse en el marco de las disposiciones legales.

Estas condiciones marco le ofrecen la base ideal para hacer realidad la casa de sus sueños en uno de los lugares más bellos del Tirol del Sur.

Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Todo sobre la ubicación

La propiedad está situada en la pintoresca fracción de montaña de Spiluck, que pertenece al municipio de Vahrn y se eleva sobre el valle de Eisack. Enclavado en una ladera tranquila y soleada, Spiluck ofrece un entorno natural idílico y es el refugio perfecto para cualquiera que ame la paz, el aire fresco de la montaña y los paisajes vírgenes. Las rutas de senderismo y ciclismo comienzan justo en la puerta y abren un paraíso para los amantes de la naturaleza.

Bressanone/Brixen, una de las ciudades más antiguas y bellas del Tirol del Sur, está a sólo unos minutos en coche. La encantadora ciudad episcopal le deleitará con su centro histórico, elegantes arcadas, restaurantes de primera clase, diversas oportunidades de compras y animada oferta cultural.

Todo el valle del Isarco, conocido como el "valle de los senderos", atrae a los visitantes con sus ondulantes colinas, pintorescos viñedos, pueblos tradicionales y una mezcla perfecta de estilo de vida alpino y mediterráneo. Ya sean excursiones de placer, descubrimientos culturales o días de relax junto al río, el Valle de Isarco ofrece la máxima calidad de vida y una variada oferta de ocio durante todo el año.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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