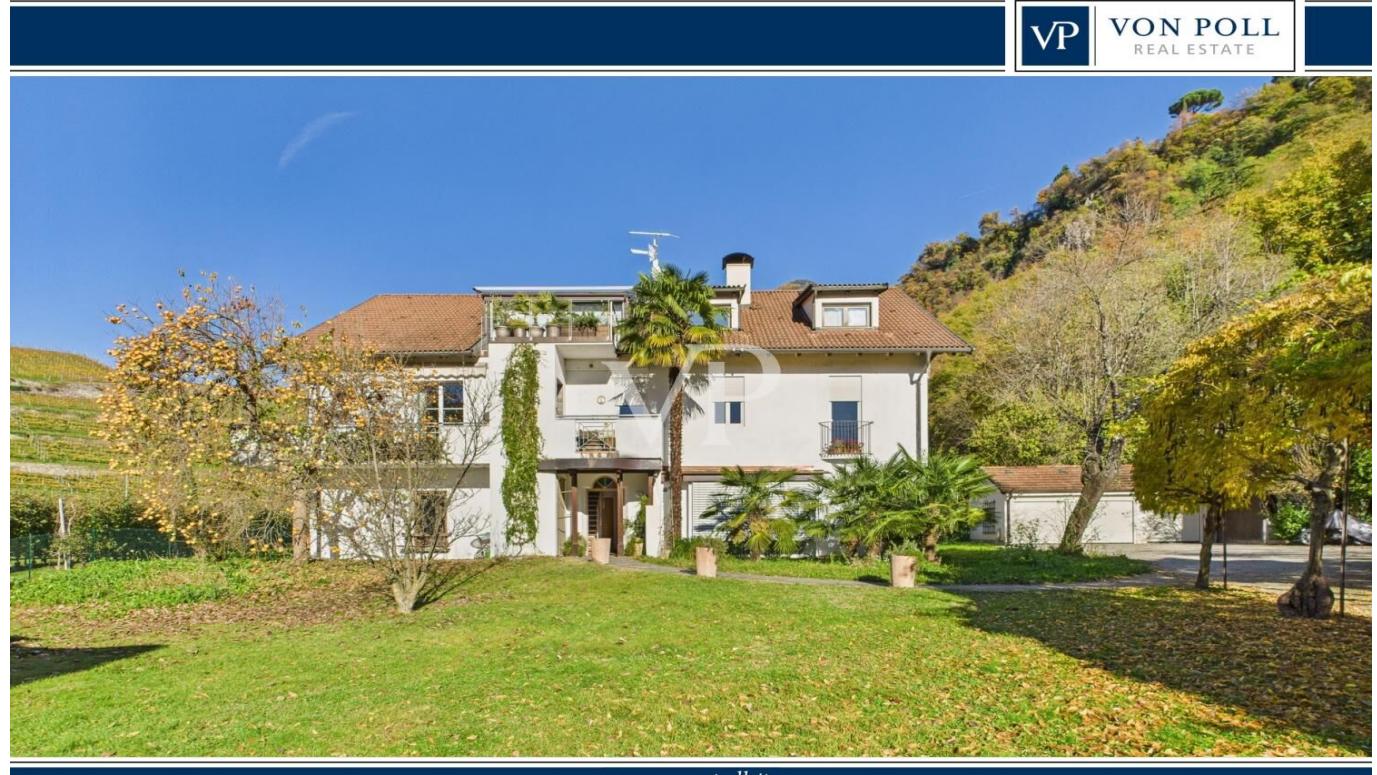


Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dos unidades exclusivas y terreno privado cerca de los Jardines de Sissi

*Número de propiedad: IT254152583*



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

**PRECIO DE COMPRA: 860.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 190 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## De un vistazo

Número de propiedad	IT254152583
Superficie habitable	ca. 168 m <sup>2</sup>
Baños	2

Precio de compra	860.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	onderworpen aan commissie
Espacio total	ca. 442 m <sup>2</sup>
Características	Chimenea



VON POLL  
REAL ESTATE

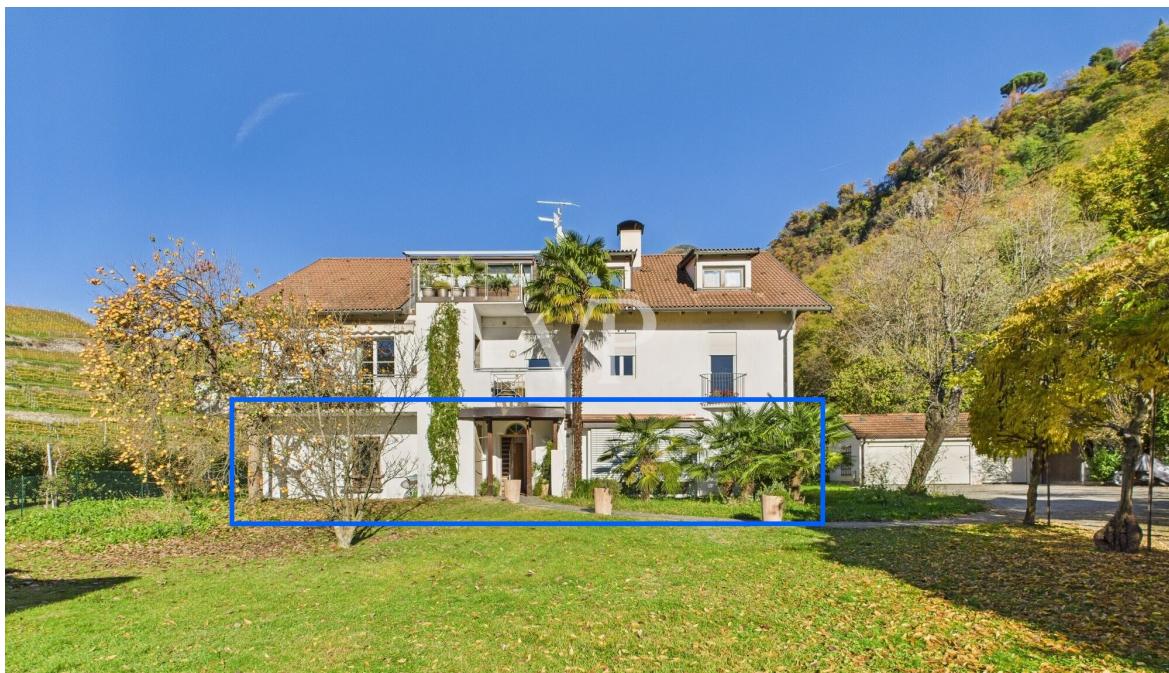
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Información energética	En trámite

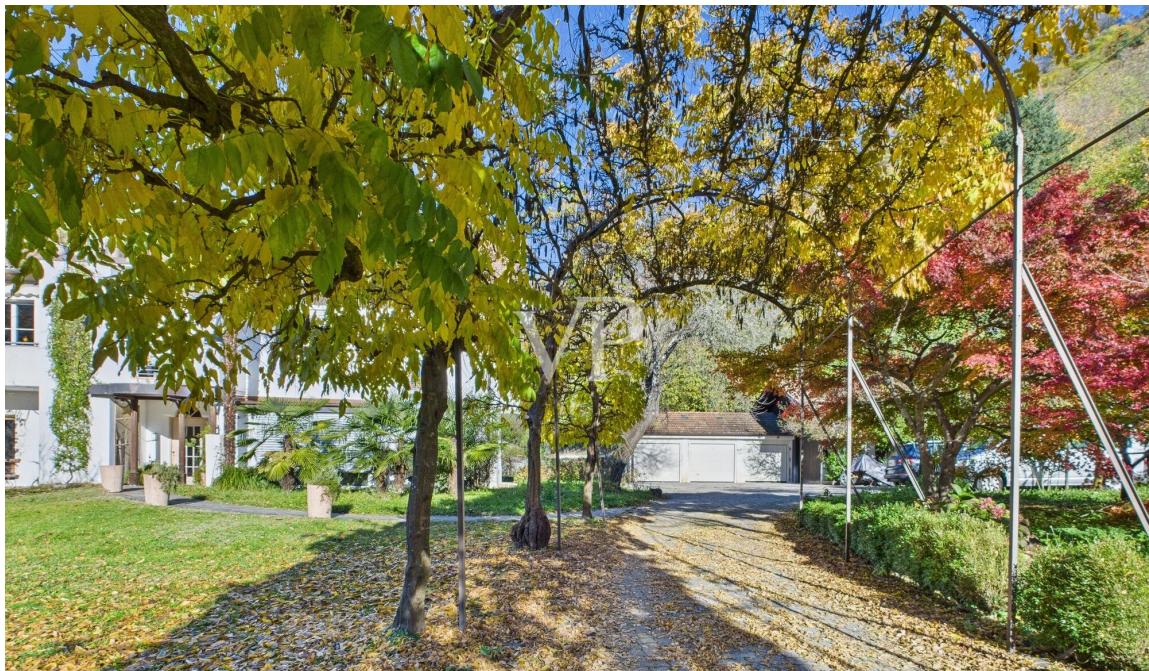
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



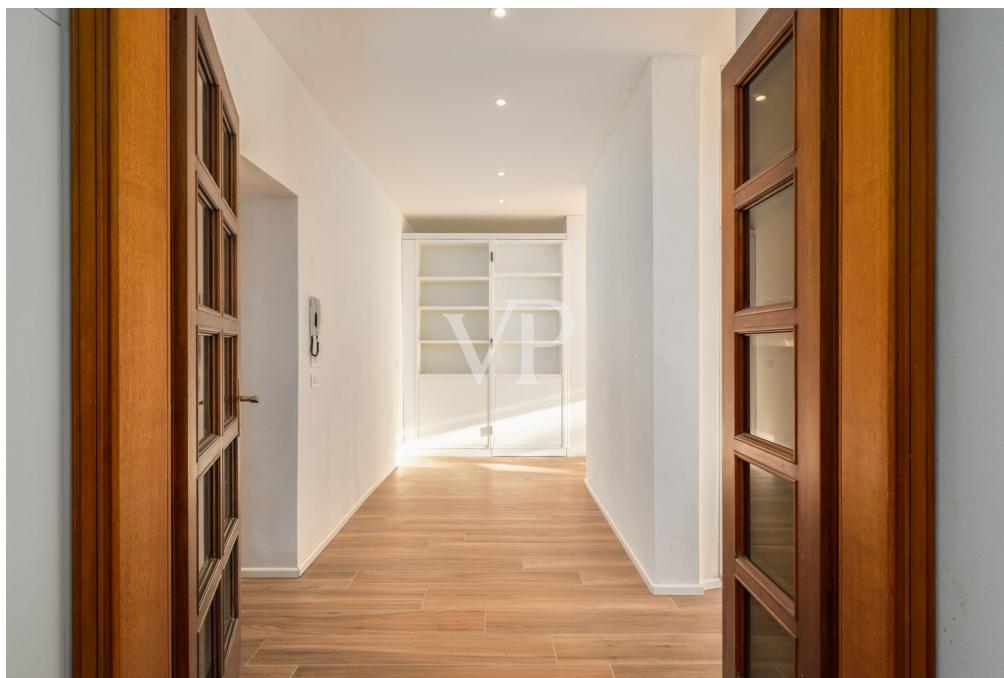
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



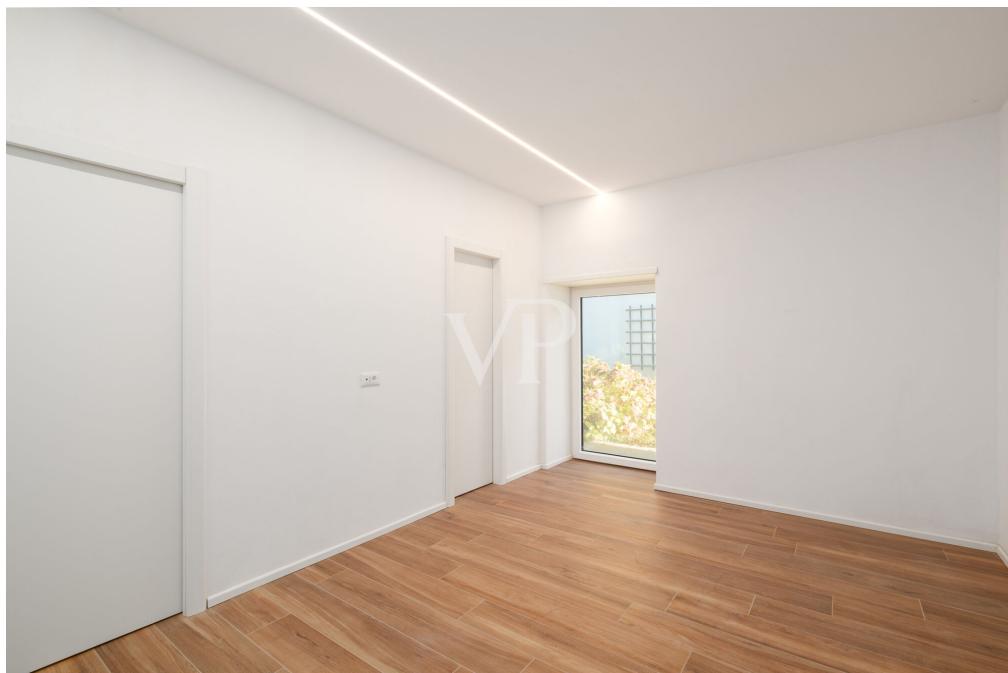
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



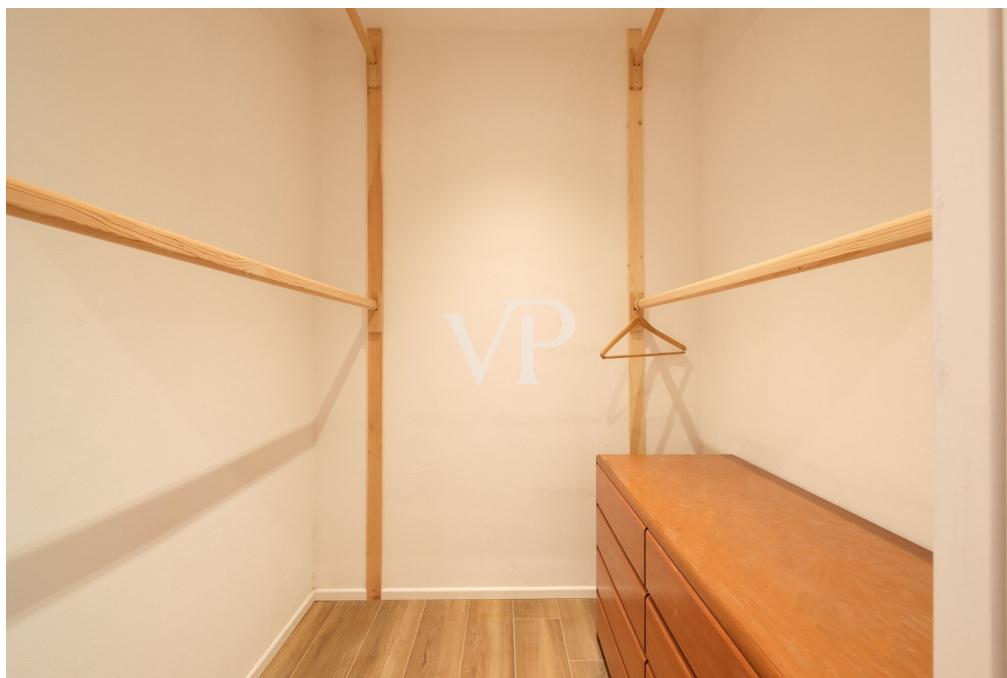
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



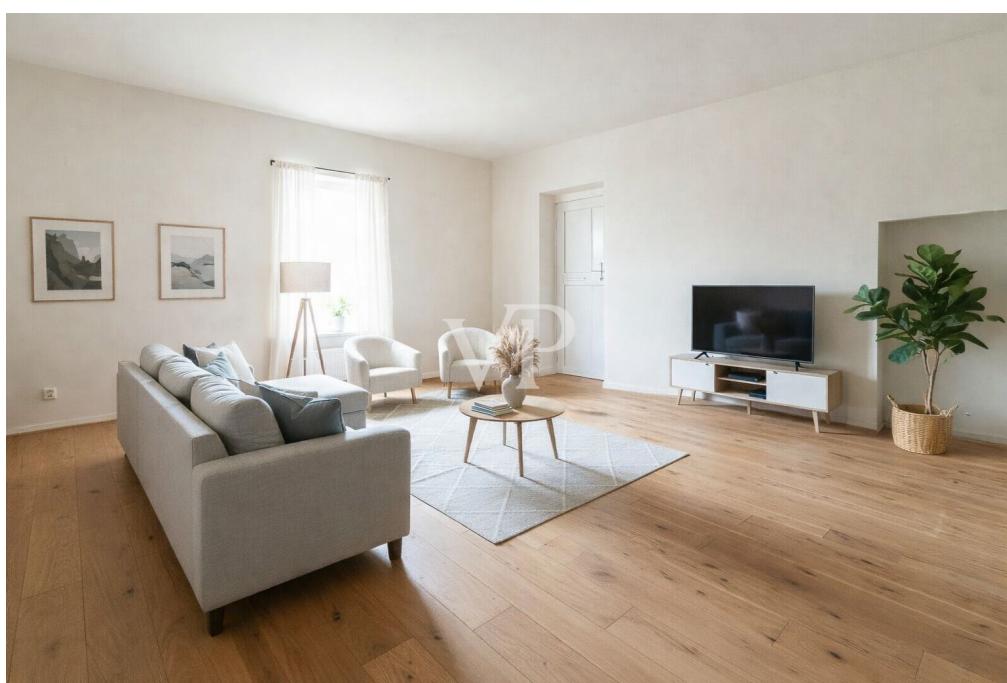
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



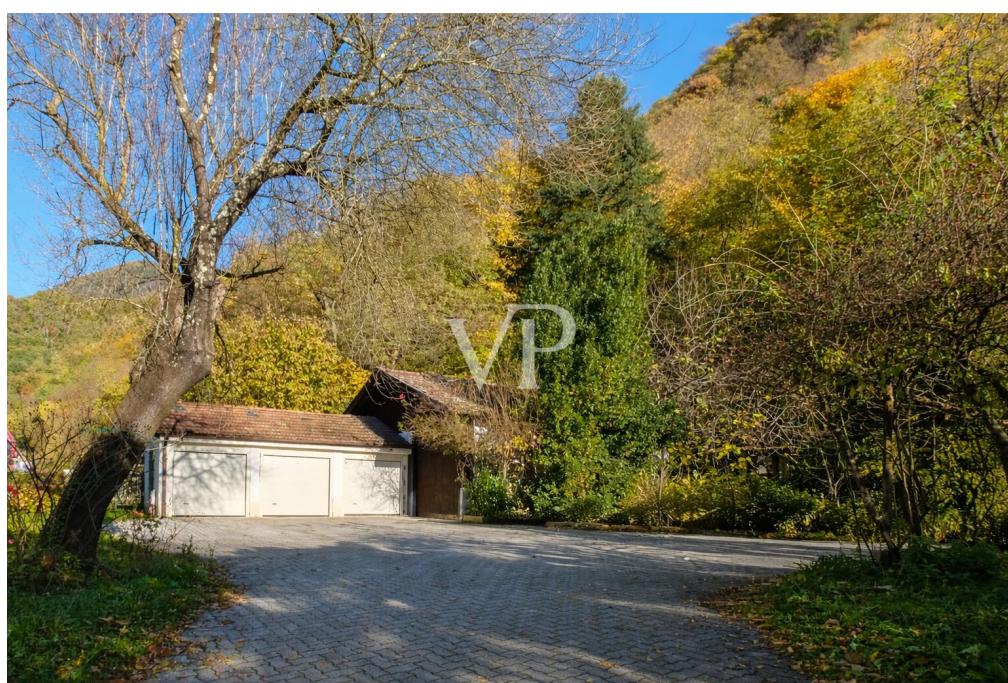
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



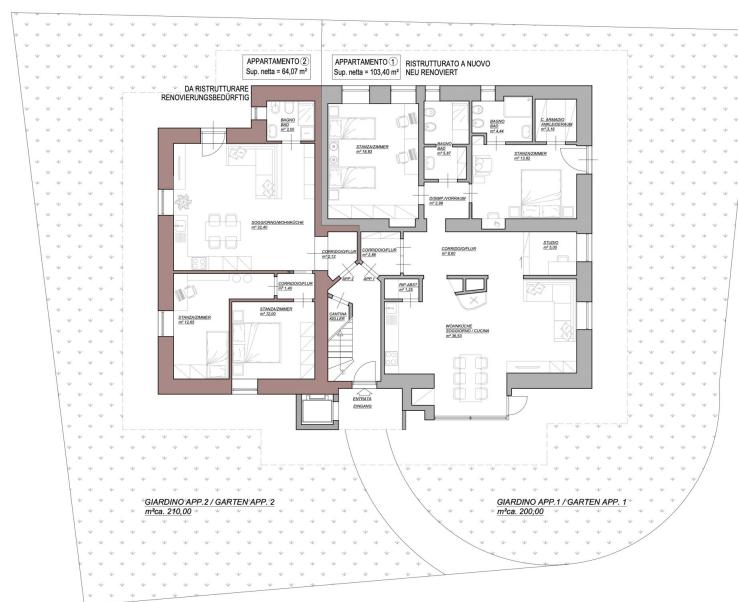
Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

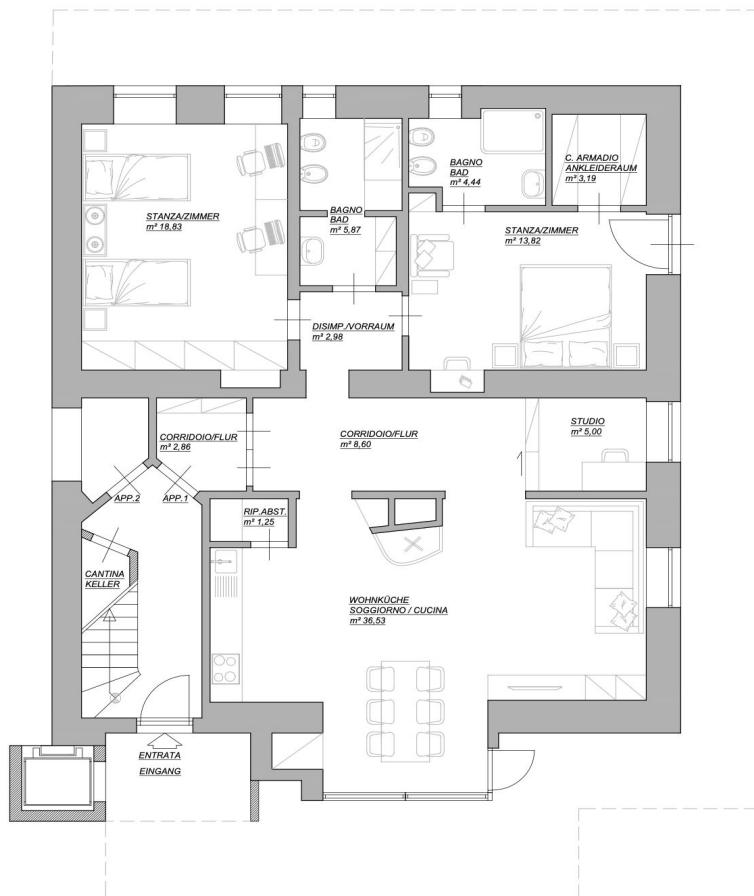
## Planos de planta

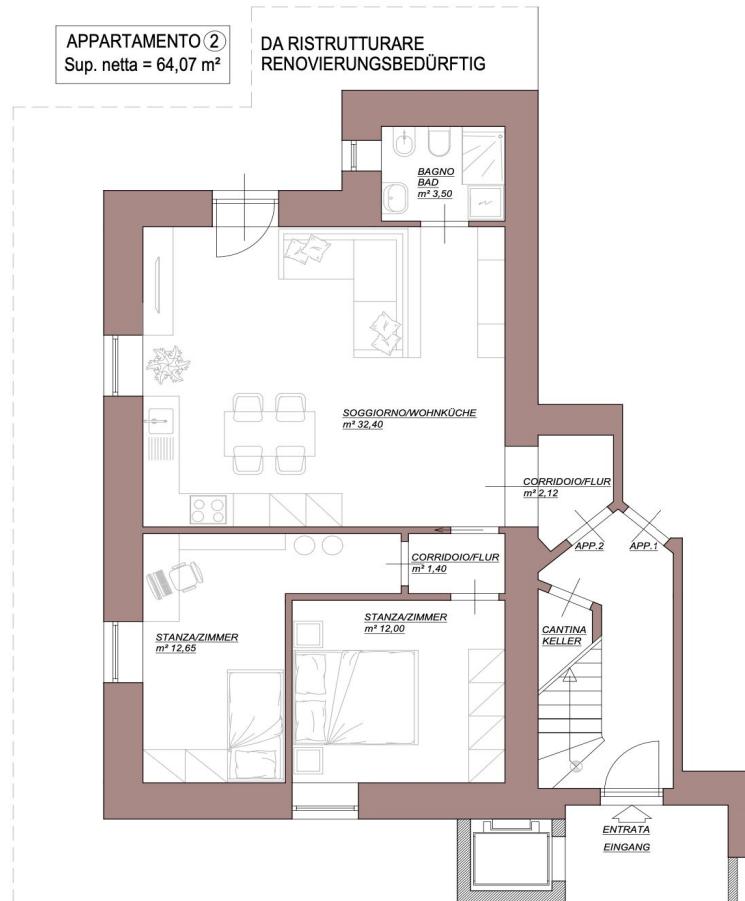


APPARTAMENTO ①

RISTRUTTURATO A NUOVO  
NEU RENOViert

Sup. netta = 103,40 m<sup>2</sup>





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Una primera impresión

Merano, Via San Valentino - Dos unidades exclusivas y terrenos privados cerca de los Jardines de Sissi.

Inmerso en el verde y rodeado de jardines y montañas, esta propiedad única ofrece espacio, luz y tranquilidad total.

Ofrecemos en venta exclusiva las unidades que se describen a continuación:

Unidad 1 - Piso de tres habitaciones recién reformado

Superficie catastral: 147 m<sup>2</sup> - Superficie neta: 103,40 m<sup>2</sup> - Jardín: 200 m<sup>2</sup> aprox.

Consta de hall de entrada, amplio pasillo, cocina y salón de espacio abierto, estudio, trastero, dos amplios dormitorios, uno de ellos con baño en suite y vestidor, segundo baño con ventana.

Equipamiento: jardín, caldera de gas autónoma, calefacción por suelo radiante, ventanas de triple acristalamiento, persianas motorizadas, puertas interiores de madera maciza, armarios artesanales a medida incluidos en la venta.

Unidad 2 - Unidad independiente con posibilidad de conversión en piso

Superficie catastral: 101 m<sup>2</sup> - Superficie neta: 64,07 m<sup>2</sup> - Jardín: 210 m<sup>2</sup> aprox.

Unidad con acceso independiente que incluye sótano y jardín privado. Actualmente se utiliza como taller/hobby, pero representa una oportunidad interesante para su conversión en piso según las necesidades y la normativa vigente. Un proyecto ilustrativo y un render indican la conversión en un apartamento de tres habitaciones con cocina americana y sala de estar, dos dormitorios y un cuarto de baño con ventana.

Unidad 3 - Terreno con árboles frutales

Superficie: aprox. 190 m<sup>2</sup>

Garaje y plazas de aparcamiento: Garaje individual a comprar por separado en 35.000 euros. Posibilidad de aparcar otros coches en el patio común.

Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Todo sobre la ubicación

Merano es una de las estaciones más atractivas del Tirol del Sur, apreciada por su clima suave, su calidad de vida y su equilibrio único entre naturaleza, cultura y bienestar. Ciudad balneario por excelencia, ofrece servicios completos, un casco antiguo muy cuidado, paseos verdes y un paisaje de gran valor.

Via San Valentino se encuentra en una de las zonas más reservadas y tranquilas de la ciudad, cerca de Maia Alta, inmersa en el verde y rodeada de jardines, cultivos y vistas abiertas a las montañas. Aquí dominan el silencio, la luz y los aromas de la naturaleza, con una percepción casi rural sin dejar de estar a poca distancia del centro, de las Termas de Merano y de los principales servicios. Una ubicación ideal para quienes buscan intimidad, tranquilidad y un entorno paisajístico auténtico, sin renunciar a la comodidad urbana.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: IT254152583 - 39012 Merano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## 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](mailto:bozen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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