

Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Einzigartige Immobilie mit Traumaussicht - Kaltern

CODE DU BIEN: IT254152310



www.von-poll.it

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 511 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.220 m²

CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	IT254152310	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 511 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	13	Commission pour le locataire	provisionspflichtig
Chambres à coucher	6	Surface total	ca. 1.346 m ²
Salles de bains	9	Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna
Année de construction	2012		

CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	14.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pellet		

CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

La propriété



CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

La propriété



CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

La propriété



CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

La propriété



CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

La propriété



CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Une première impression

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in Kaltern – einem beeindruckenden Beispiel moderner Architektur mit klaren Linien, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept. Die Immobilie wurde im Jahr 2012 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie kombiniert zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gelungenen Einbindung in die umliegende Landschaft – ruhig gelegen und mit unverbaubarem Ausblick.

Das Grundstück umfasst rund 2.220 m² und bietet viel Privatsphäre sowie ausreichend Platz für Garten- und Freizeitgestaltung. Die Nettowohnfläche beträgt ca. 511 m² und verteilt sich auf mehrere Ebenen mit effizienter Raumaufteilung. Insgesamt stehen sechs großzügige Schlafzimmer und neun modern ausgestattete Badezimmer zur Verfügung – ideal für eine größere Familie, Gäste oder für eine kombinierte Wohn- und Gästebetriebsnutzung.

Ein Teil der Immobilie unterliegt einer Zweckbindung für den gastgewerblichen Betrieb. Das schafft Flexibilität für eine teilweise touristische Nutzung – sei es als exklusives Bed & Breakfast, Ferienresidenz oder Gästesuiten.

Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet und öffnen sich zur weitläufigen Terrasse und dem Balkon, die einen freien Blick auf die umliegende Natur ermöglichen. Für zusätzliche Lebensqualität sorgen ein großzügiger Swimmingpool und ein hochwertig ausgestatteter privater Wellnessbereich – beides direkt in die Architektur integriert und auf maximale Entspannung ausgerichtet.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine durchdachte Kombination aus gehobenem Wohnkomfort, architektonischer Qualität und sehr attraktiver Lage.

CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Tout sur l'emplacement

St. Nikolaus ist eine der begehrtesten Wohnlagen in Kaltern und gilt als echte Ruheoase oberhalb des Zentrums. Der Ortsteil liegt auf etwa 570 m Meereshöhe an einem sonnigen Südhang und bietet einen freien Blick über das Etschtal, auf die umliegenden Weinberge und bis hin zu den Dolomiten. Die Ausrichtung nach Süden garantiert viele Sonnenstunden – ideal für alle, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist das Dorf gut angebunden: Das Zentrum von Kaltern mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und ärztlicher Versorgung ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der Kalterer See, einer der wärmsten Badeseen der Alpen, ist nur rund 10 Minuten entfernt. Die Landeshauptstadt Bozen und den Flughafen erreichen Sie in ca. 20–25 Minuten.

St. Nikolaus zeichnet sich durch ein gepflegtes Ortsbild mit charmanten Häusern, engen Gassen und einer ländlich-alpinen Atmosphäre aus. Umgeben von Weinreben und Obstwiesen, ist der Ort ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist es ein ruhiges und diskretes Wohnumfeld – perfekt für alle, die Abstand vom städtischen Trubel suchen, aber dennoch nicht abgeschieden leben möchten.

Insgesamt ist St. Nikolaus eine Lage mit echter Substanz: ruhig, sonnig, landschaftlich reizvoll – und dabei in einer der gefragtesten Gemeinden Südtirols.

CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)

Tel.: +39 0471 20 90 20

E-Mail: bozen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com