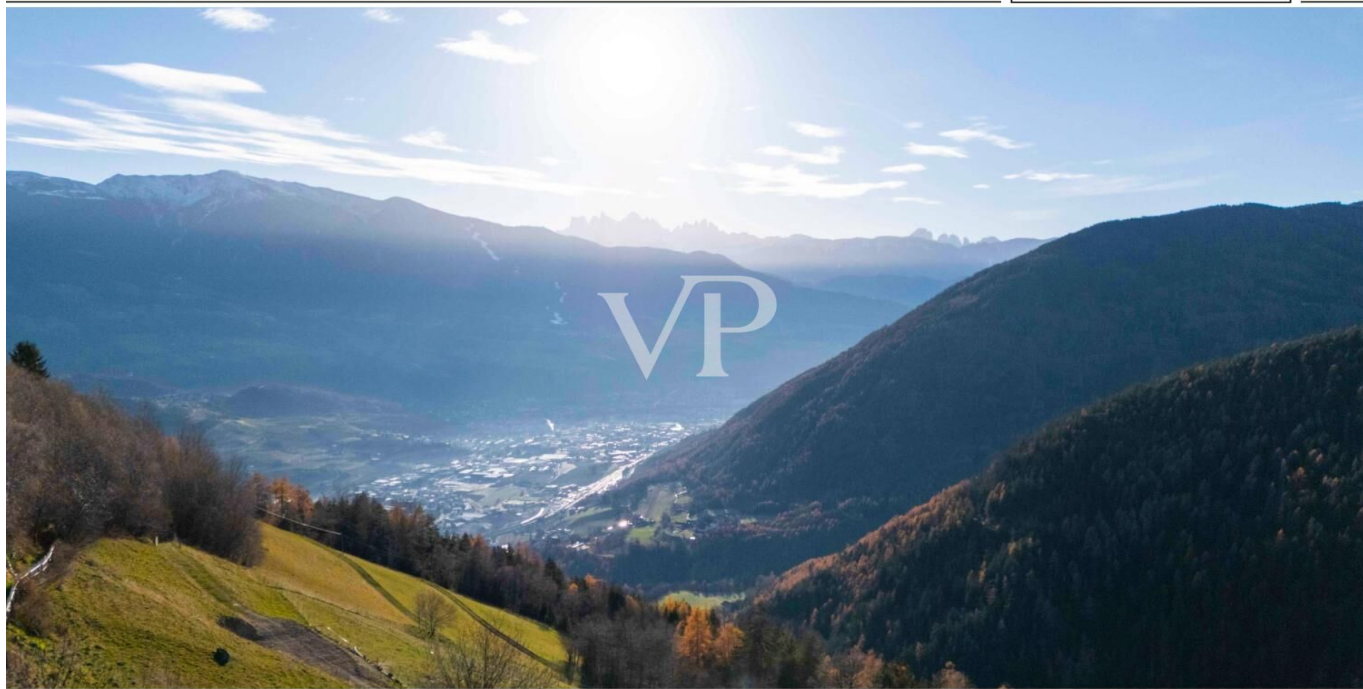


Vahrn – Varna

## Idilli panorámás helyszín: új építés vagy álmofelújítás

VP azonosító: IT254921973



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

VÉTELÁR: 570.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 387 m<sup>2</sup>

VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | IT254921973            |
| Hasznos lakótér | ca. 240 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 10                     |

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Vételár        | 570.000 EUR            |
| Ház            | Családi ház            |
| Jutalék        | Soggetto a commissione |
| Teljes terület | ca. 240 m <sup>2</sup> |

VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



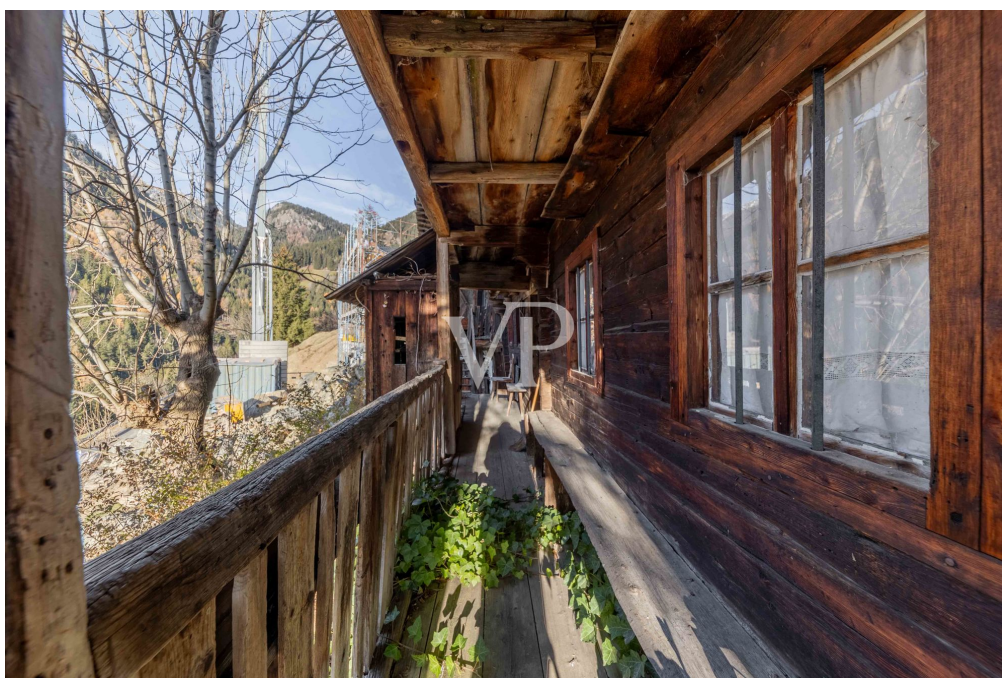
VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



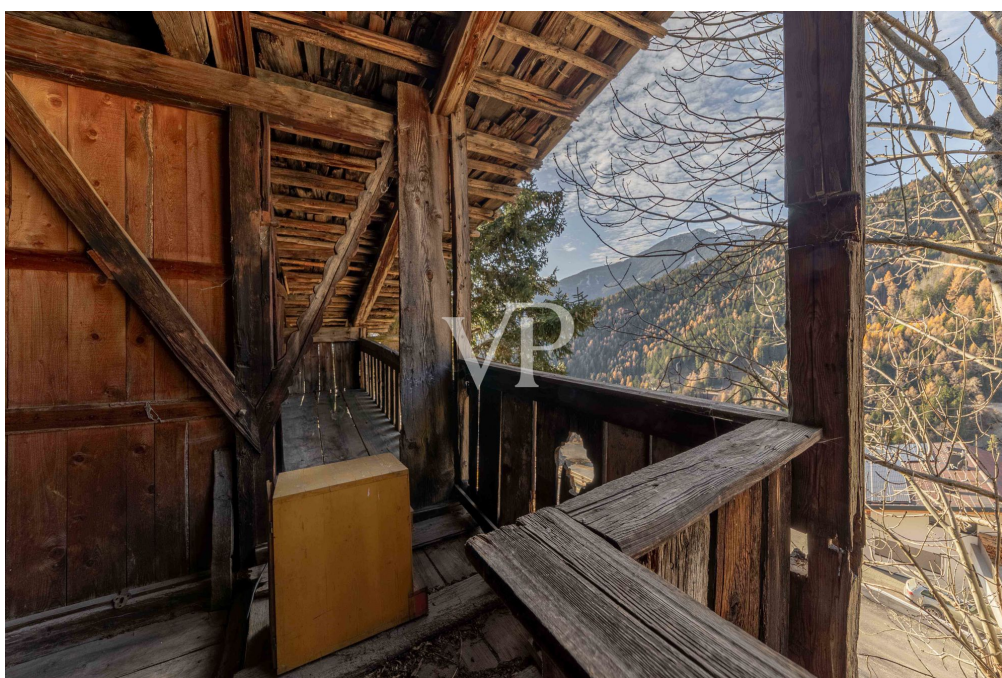
VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



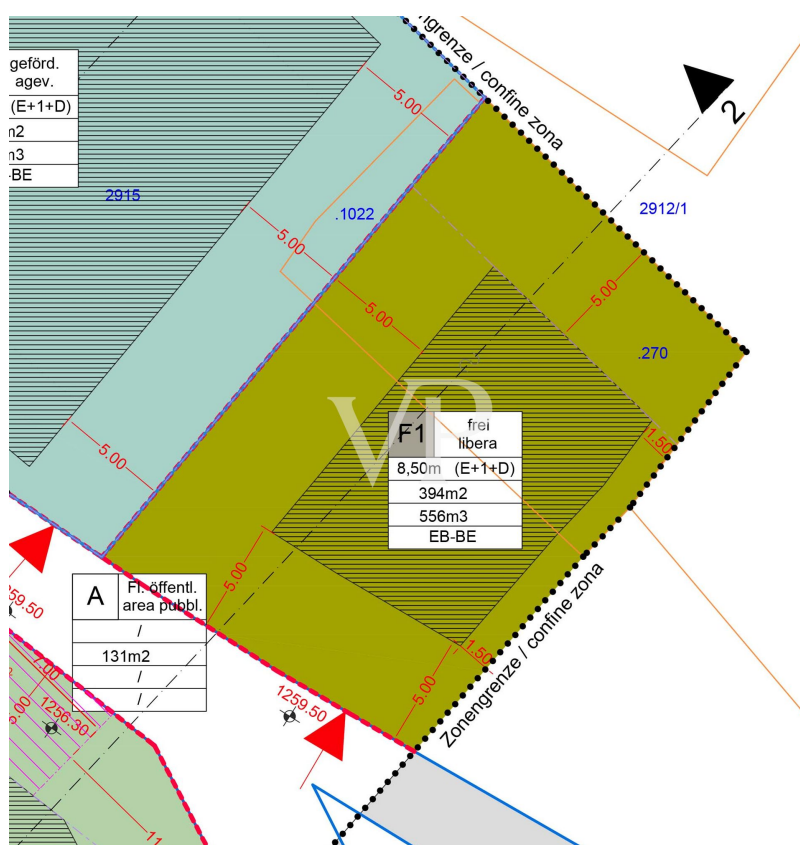
VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az ingatlan



**VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna**

# Alaprajzok



VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Az első benyomás

Az idilli hegyi faluban, Spiluckban, a festői Isarco-völgy szívében, egy figyelemre méltó lehetőség kínálkozik: egy bájos, különálló gazdasági épület – amely istállóból, pajtából és lakóegységből áll – várja új életét. Akár egy aprólékos, hagyományos stílusú felújítást, akár egy modern új építést választ, szabadon megvalósíthatja személyes álmait. Az épület nem szerepel a műemlékvédelem alatt, és nincsenek rá vonatkozó különleges követelmények. Ez teljes tervezési szabadságot biztosít: teljesen lebonthatja a meglévő épületet, és pontosan úgy alakíthatja ki új otthonát, ahogyan szeretné, legyen az egy hagyományos alpesi stílusú faház vagy egy modern, kortárs építészeti terv. 556 m<sup>3</sup> beépíthető térfogat áll rendelkezésére, amely akár 10%-kal is bővíthető, ha az A Nature klímaház szabványai szerint épül. Ez azt jelenti, hogy tágas családi házat, elegáns villát, vagy igényeitol függoen több lakóegységet is létrehozhat. A hagyományos építészeti szerelmeseinek lehetőségük van a meglévő, jellegzetes ház nagy odafigyeléssel történő felújítására is, így egy igazán különleges, természetközeli faházat hozva létre. Az ingatlan csendes domboldali elhelyezkedéssel és fantasztikus panorámás kilátással büszkélkedhet a környező hegyekre. Ideális délnyugati fekvésének köszönhetően sok napsütéses órát élvez – ez egy értékes luxus, ami még különlegesebbé teszi ezt az ingatlant. A helyszín igazi paradicsom a természet szerelmeseinek és az aktív kikapcsolódást kedvelőknek: gyönyörű túraútvonalak indulnak közvetlenül a küszöbről, és a lenyugózó dél-tiroli tájon vezetnek keresztül. Az ingatlan különleges hozzáadott értéke a nyitott és szokatlan tömeg, ami ma már ritka kincs. Lehetőséget kínál nemcsak elsődleges lakóhely, hanem második otthon vagy nyaraló kialakítására is. A lakóépületekre vonatkozó jogszabályok egyre szigorúbb korlátozásai miatt a szabadon álló tömegek egyre ritkábbak, különösen az ilyen gyönyörű panorámás helyszíneken. A jelenlegi épület három emeletre terjed ki (földszint, első emelet és padlás). Az építési terv szerint az új épületben földszint, első emelet, átalakítható padlás és egy garázzsal ellátott pince található. Az 556 m<sup>3</sup> rendelkezésre álló térfogat alapján körülbelül 185 m<sup>2</sup> bruttó alapterület érhető el. Ez körülbelül 150 m<sup>2</sup> lakóterületet eredményez, amelyet további pincehelyiség egészít ki a pince és a garázs számára. Csendes, természeti fekvése ellenére kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik: mindössze 10 perces autóútra található Vahrn központja, ahol bárók, éttermek, szupermarket, gyógyszertár, hentesüzlet és egyéb mindennapi szolgáltatások várják a látogatókat. A bájos Bressanone püspöki város, amely kulturális és szabadidős tevékenységeiről ismert, szintén mindössze 15 perces autóútra található. Akár új építésű, akár aprólékos felújításról van szó, ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál álmai otthonának megvalósítására Dél-Tirol egyik legszebb helyén. Használja ki ezt az egyedülálló lehetőséget, és tervezze meg új otthonát személyes elképzelései szerint!

VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Részletes felszereltség

Lo sviluppo della proprietà si basa sul piano di attuazione approvato per questa zona di espansione, nonché sul piano regolatore e sul regolamento edilizio del comune di Vahrn. La zona comprende un totale di tre lotti edificabili, due dei quali sono già stati edificati. Questa proprietà è l'ultimo lotto disponibile e offre un particolare vantaggio: non è convenzionale, il che apre opzioni di utilizzo flessibili - sia come residenza principale che come casa per le vacanze.

Nel piano di attuazione sono definiti, tra gli altri, i seguenti punti:

- Deve essere realizzato almeno l'80% della cubatura massima possibile, il che consente una progettazione generosa del vostro progetto edilizio.
- Il confine dell'edificio delimitato definisce l'area entro la quale è possibile costruire. Tuttavia, balconi, gronde e tettoie possono sporgere fino a 1,50 metri oltre questo limite: condizioni perfette per creare aree esterne eleganti e spaziose.
- L'altezza media massima dell'edificio è di 8,50 metri, mentre le facciate non possono superare l'altezza effettiva di 12,50 metri in nessun punto. In questo modo si crea un volume edilizio equilibrato e generoso che si inserisce armoniosamente nell'ambiente circostante.
- Per ogni 200 m<sup>3</sup> di spazio chiuso deve essere previsto un posto auto in garage o un parcheggio aperto.

In accordo con il Comune di Vahrn e il progettista incaricato, il piano di attuazione esistente può essere adattato anche nel quadro delle disposizioni di legge.

Queste condizioni quadro offrono la base ideale per realizzare la casa dei vostri sogni in una delle più belle località dell'Alto Adige.

VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Minden a helyszínról

La proprietà si trova nella pittoresca frazione montana di Spiluck, che appartiene al comune di Vahrn e svetta sulla Valle dell'Isarco. Situato in una posizione collinare tranquilla e soleggiata, Spiluck offre un ambiente naturale idilliaco ed è il rifugio perfetto per chi ama la pace, l'aria fresca di montagna e i paesaggi incontaminati. I sentieri escursionistici e le piste ciclabili partono proprio dalla porta di casa e aprono un paradiso per gli amanti della natura.

Bressanone, una delle città più antiche e belle dell'Alto Adige, si trova a pochi minuti di auto. L'affascinante città vescovile vi incanterà con il suo centro storico, gli eleganti portici, i ristoranti di prima classe, le diverse possibilità di shopping e la vivace offerta culturale.

L'intera Valle Isarco, conosciuta come la "valle dei sentieri", attrae i visitatori con le sue dolci colline, i pittoreschi vigneti, i villaggi tradizionali e un perfetto mix di stile di vita alpino e mediterraneo. Che si tratti di escursioni di piacere, di scoperte culturali o di giornate rilassanti in riva al fiume, la Valle Isarco offre tutto l'anno la massima qualità di vita e un'ampia gamma di attività per il tempo libero.

VP azonosító: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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