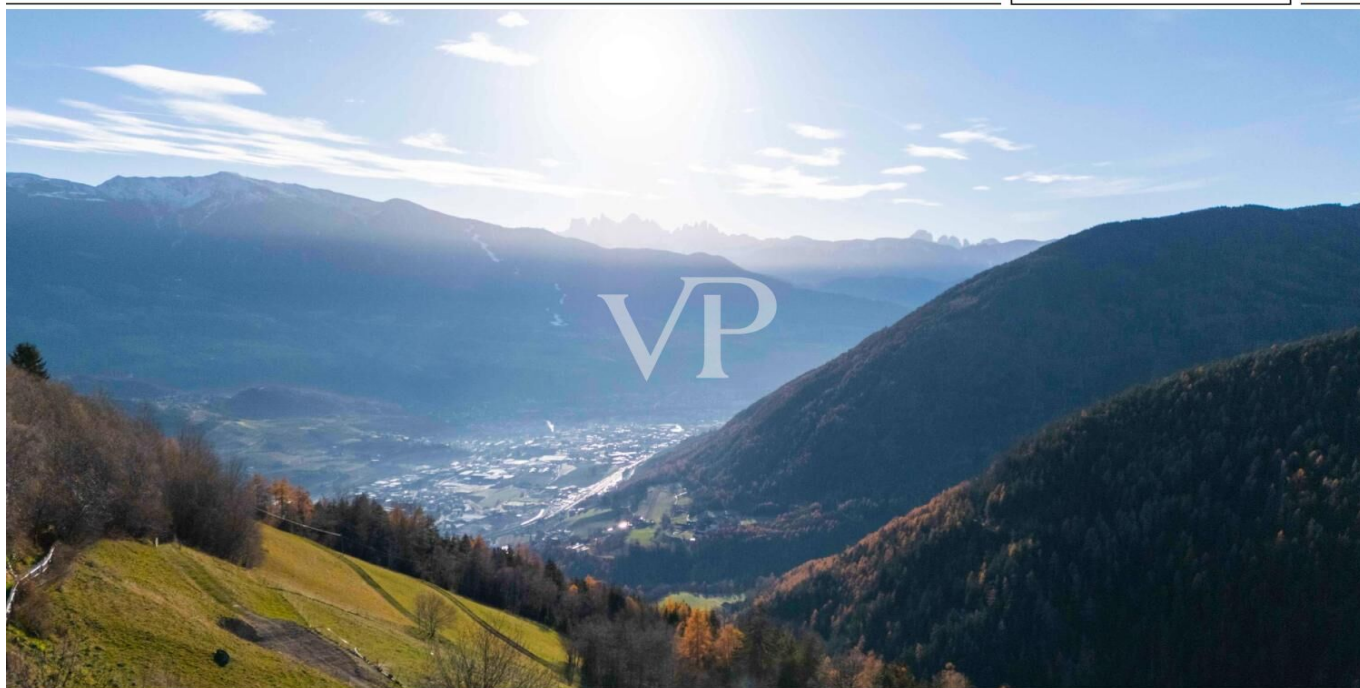


Vahrn – Varna

## Idillio in posizione panoramica: nuova costruzione o ristrutturazione da sogno

Codice oggetto: IT254921973



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

PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto



Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT254921973
Superficie netta	ca. 240 m²
Vani	10

Prezzo d'acquisto	570.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Superficie commerciale	ca. 240 m²
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione

Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà



Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

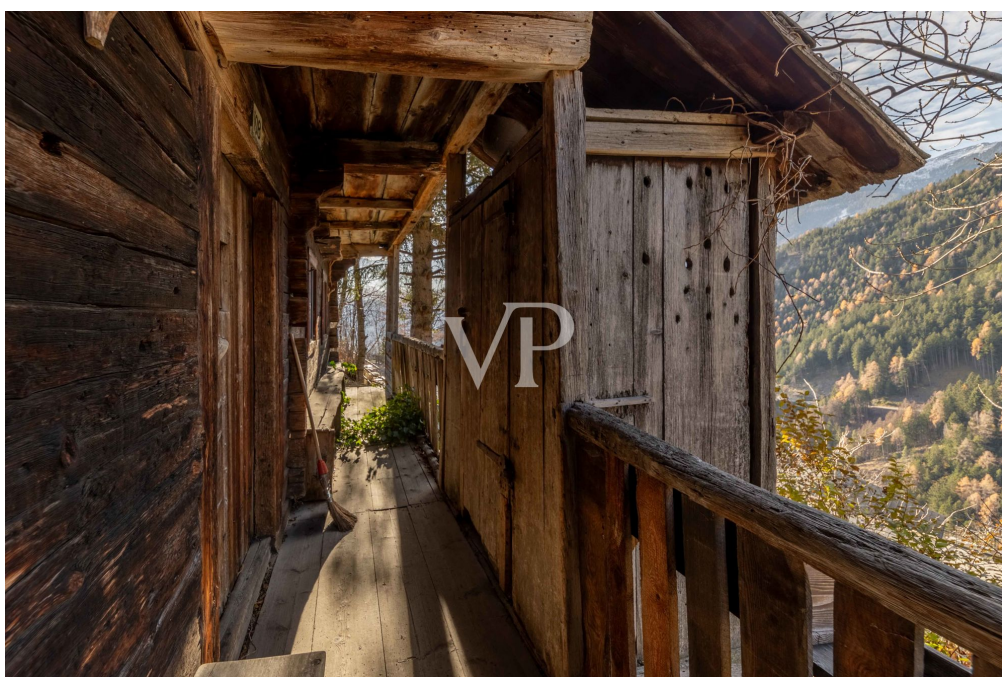
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





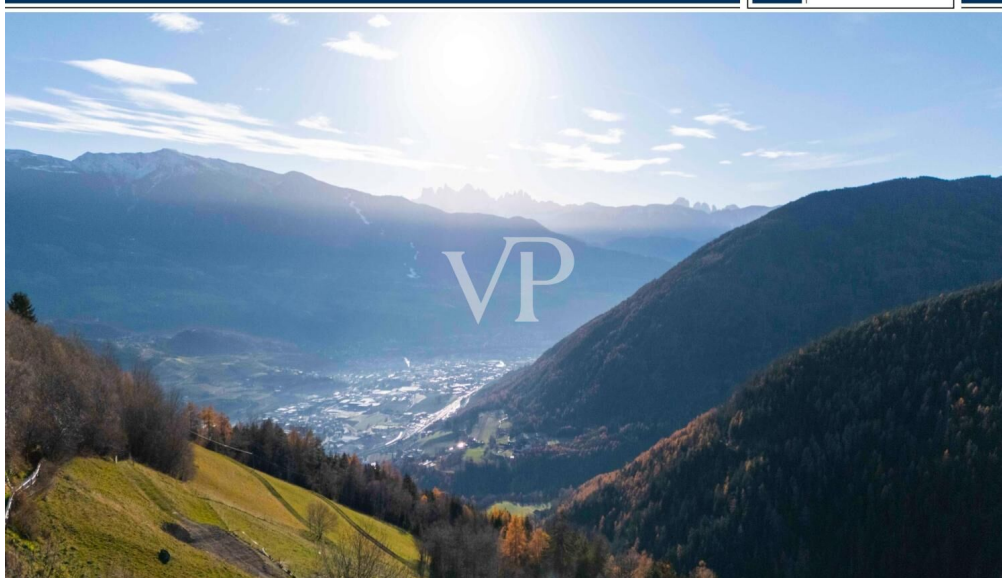
Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà



Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà



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





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





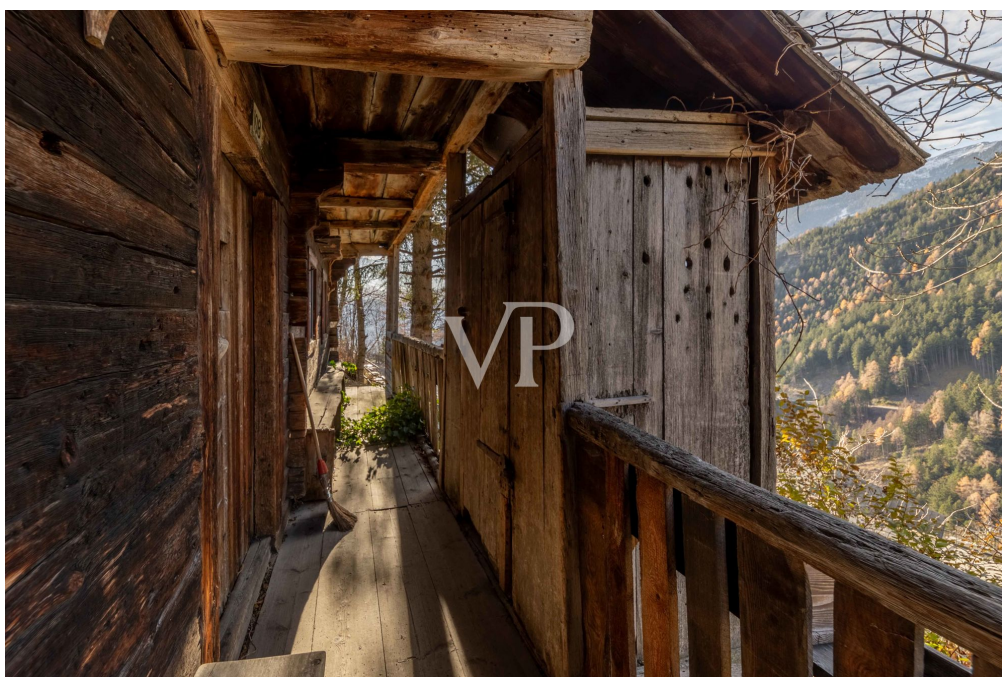
# La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

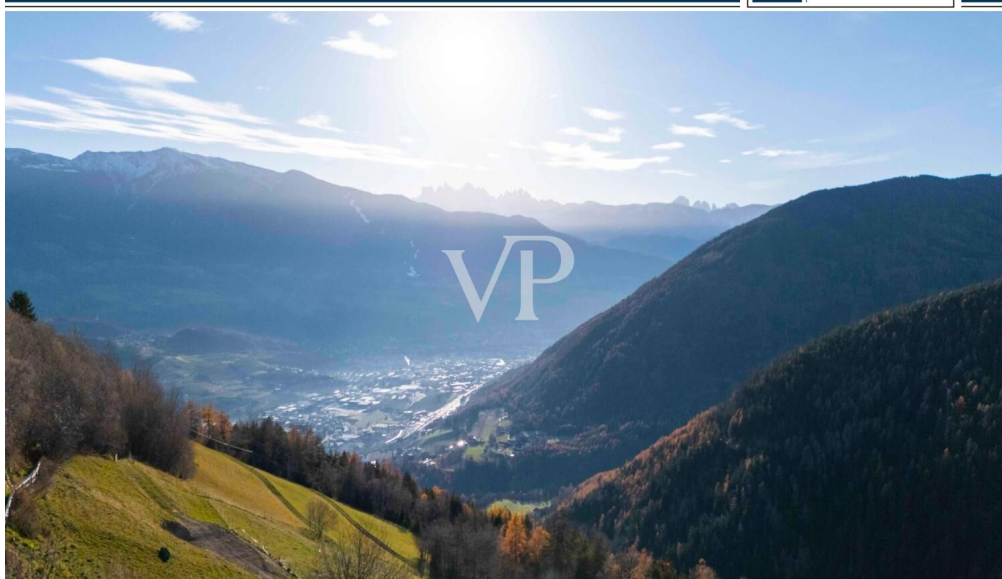
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà



Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

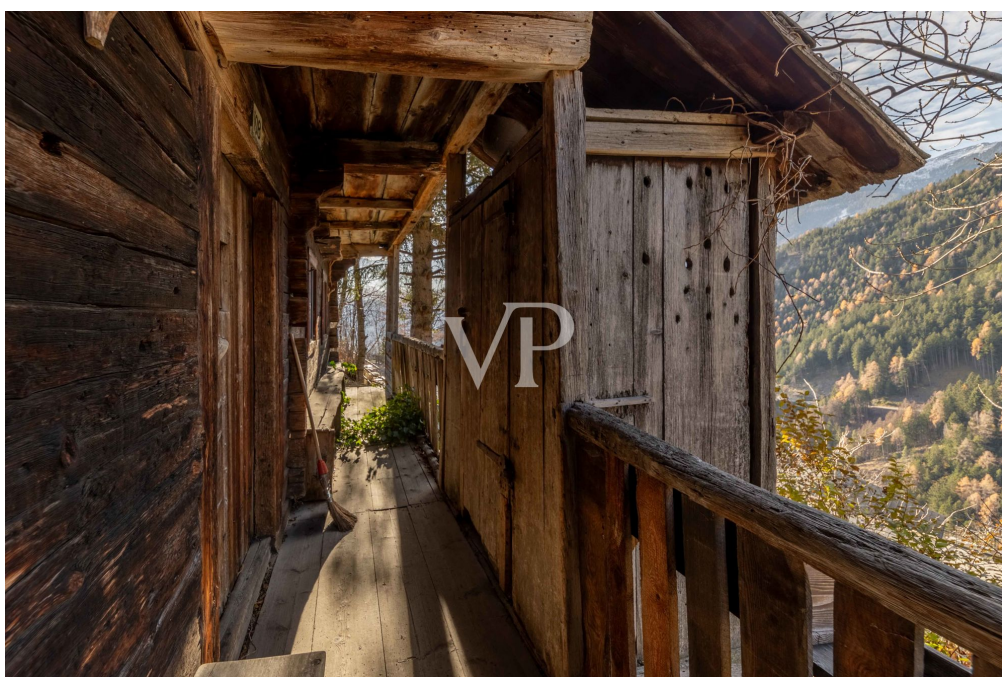
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

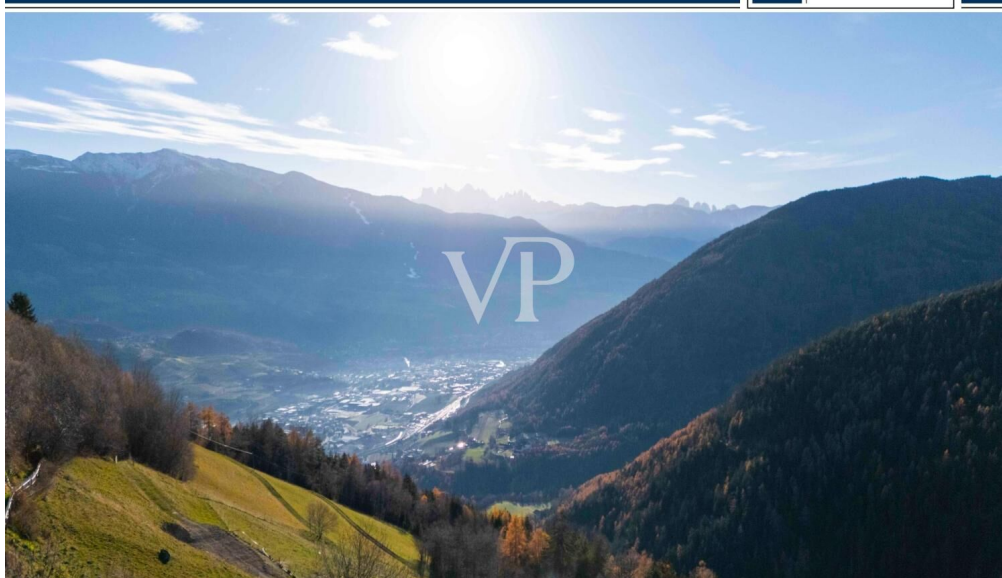
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà



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





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

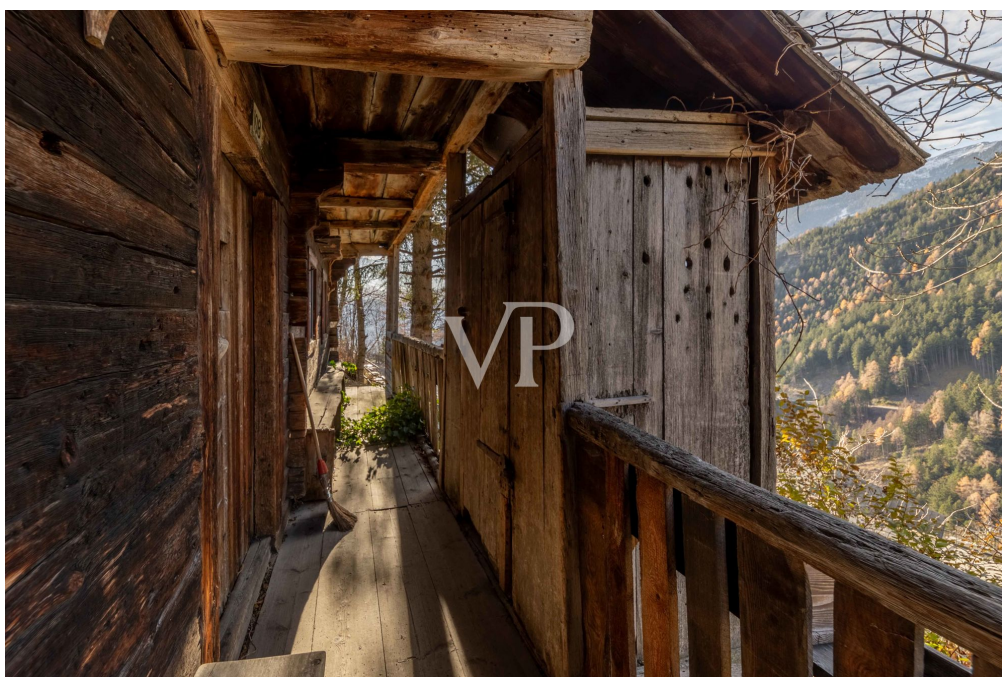
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

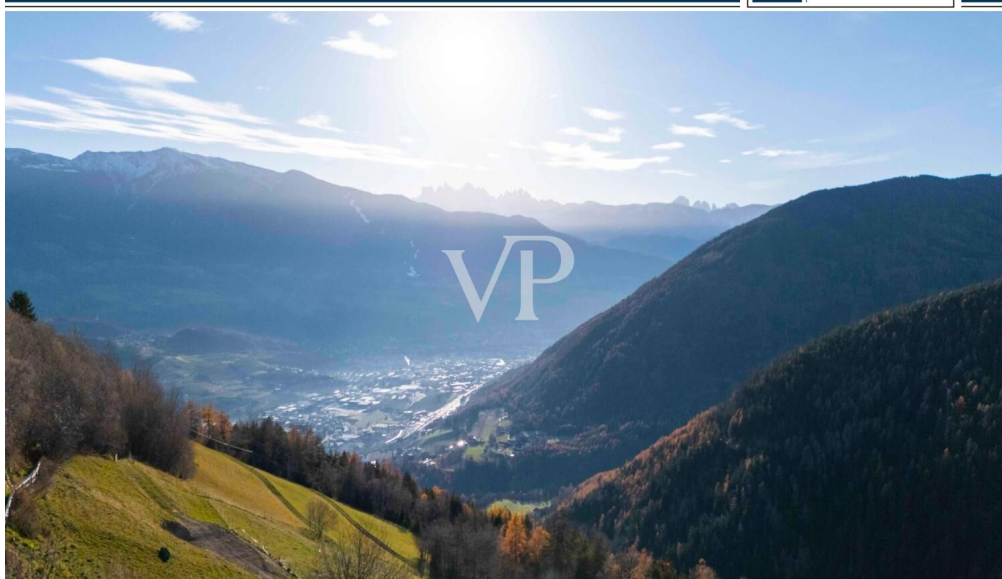
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

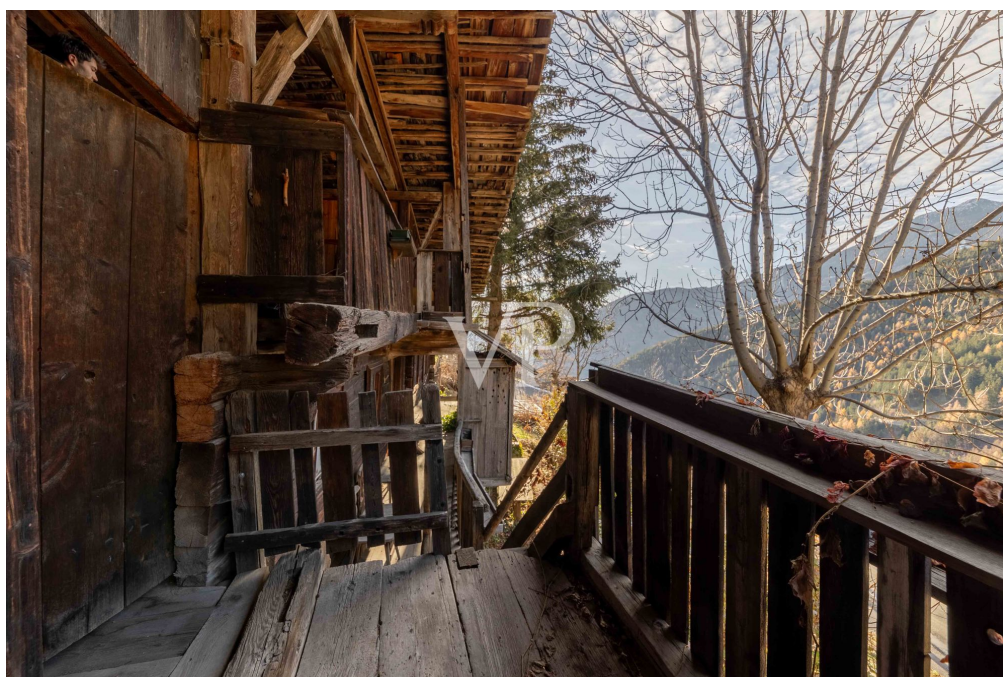
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

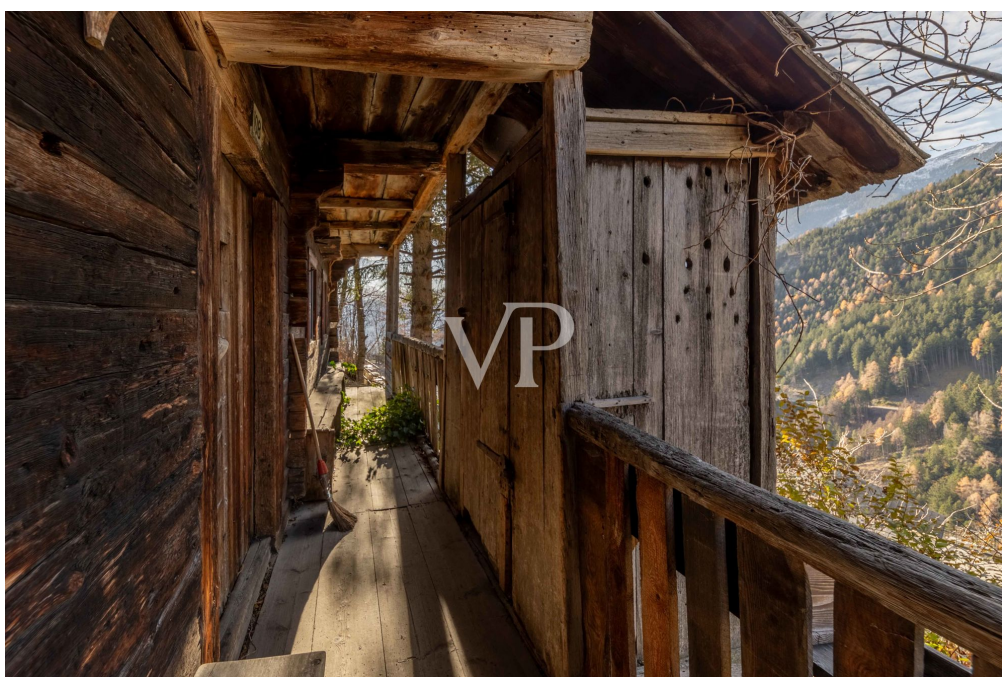
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

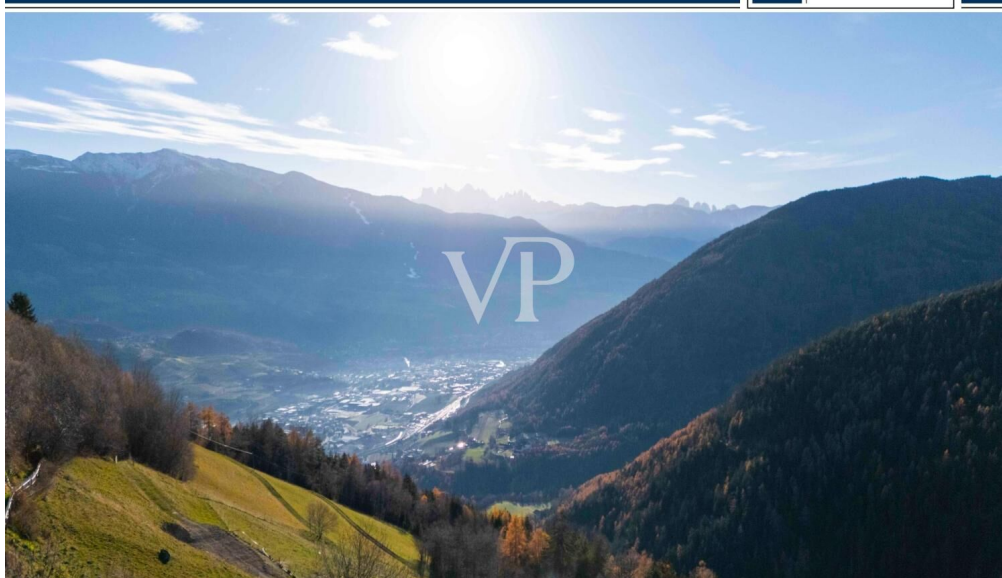
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà



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





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

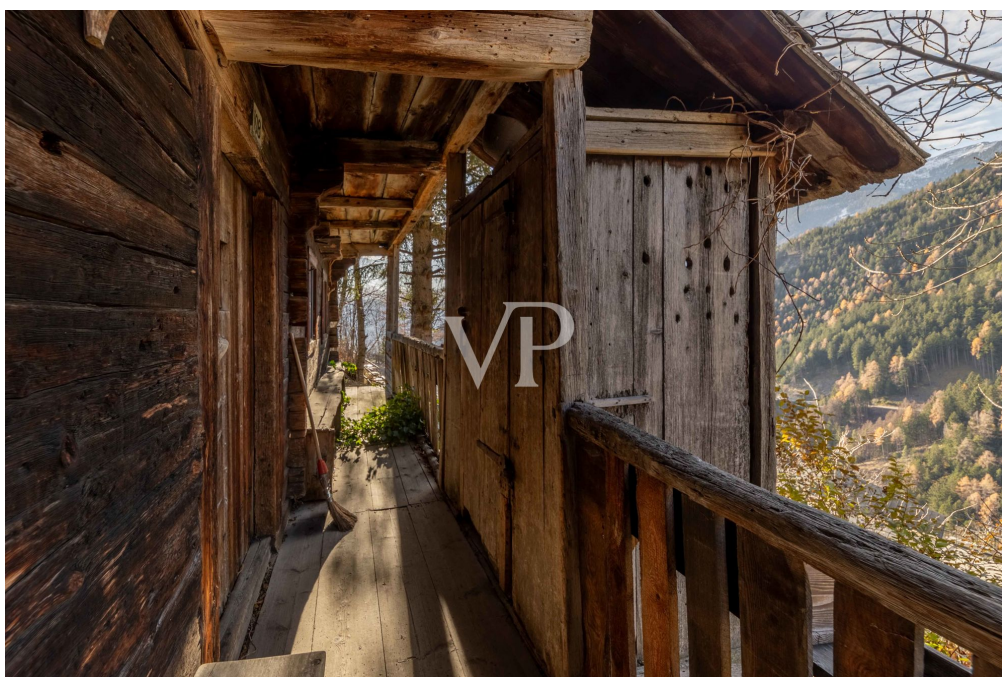
## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## La proprietà





Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

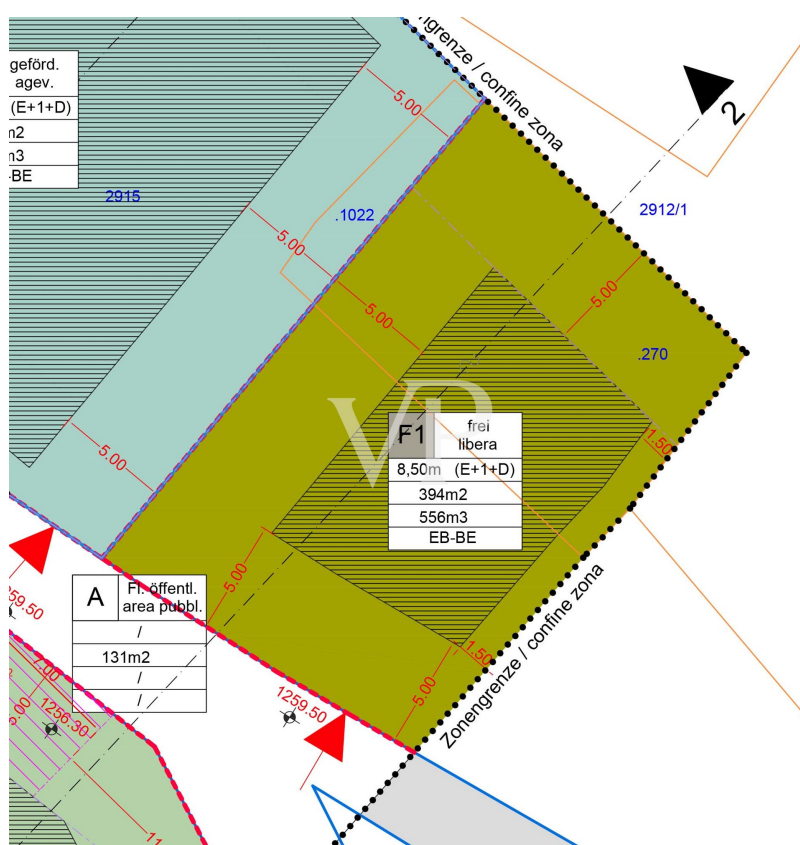
## La proprietà



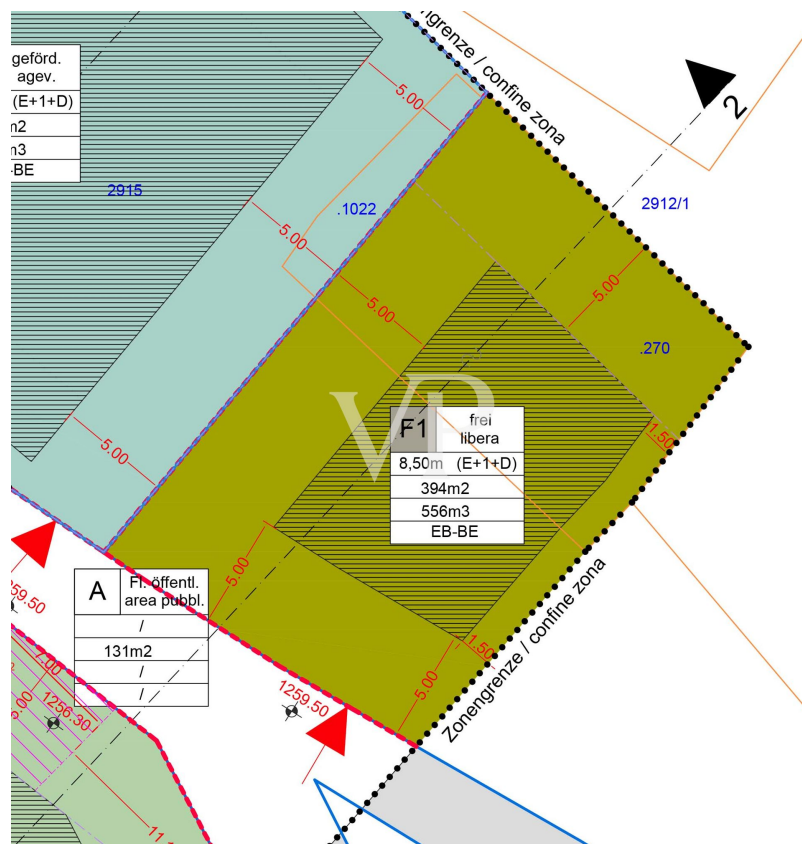


Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

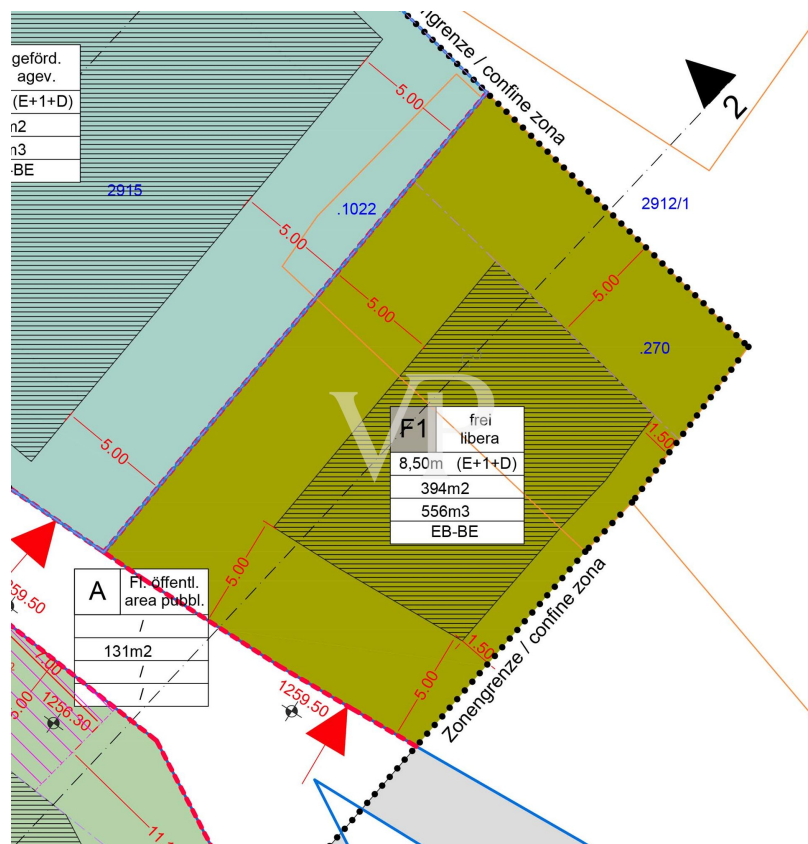
## Planimetrie







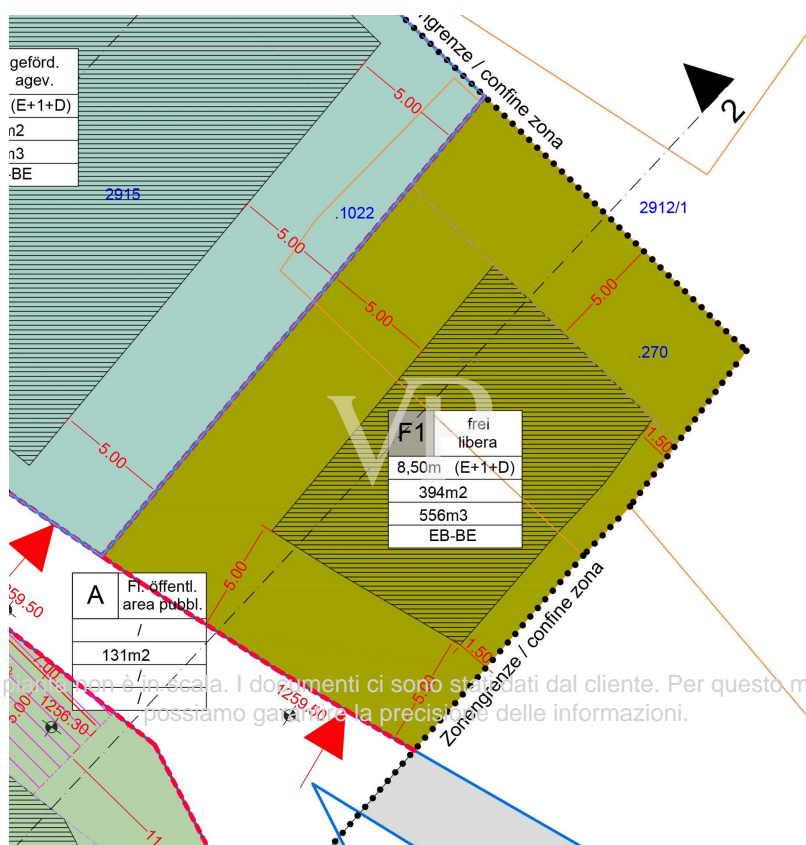
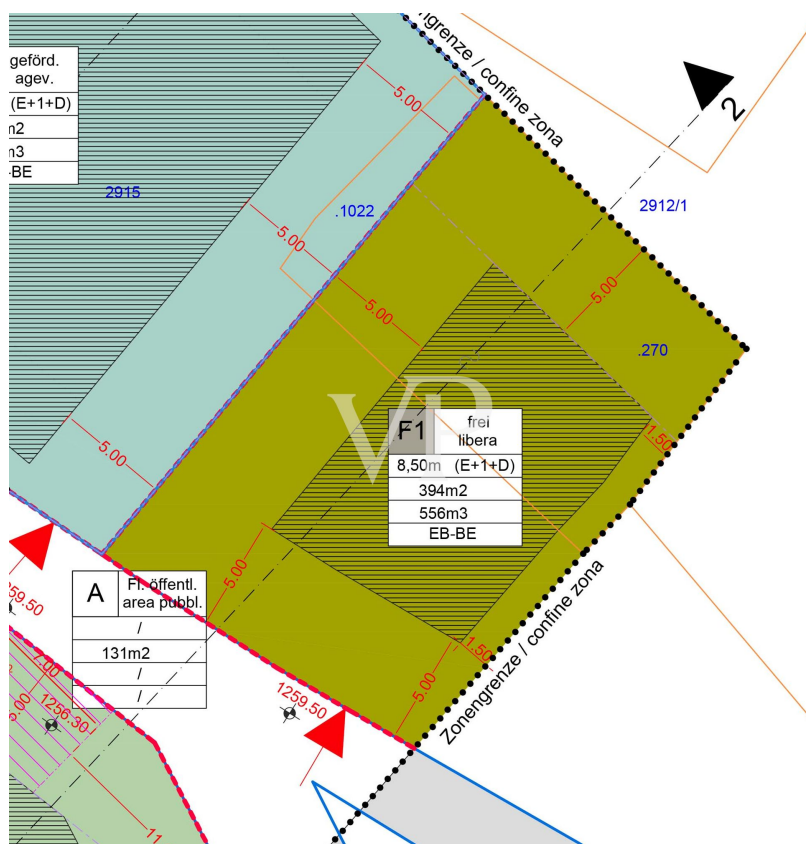












Questa pagina non è in copia. I documenti ci sono stati inviati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Una prima impressione

Nel mezzo dell'idilliaca frazione montana di Spiluck, nel cuore della pittoresca Valle Isarco, si presenta una straordinaria opportunità: un affascinante edificio agricolo indipendente - composto da stalla, fienile e unità abitativa - attende di essere riempito di nuova vita. Che si tratti di un'accurata ristrutturazione in stile tradizionale o di una moderna nuova costruzione, qui avrete la libertà di realizzare i vostri sogni abitativi personali.

L'edificio non è classificato e non è soggetto a requisiti speciali. Questo vi dà la massima libertà di progettazione: potete demolire completamente la struttura esistente e creare la vostra nuova casa esattamente come la desiderate, che sia uno chalet tradizionale in stile alpino o un'architettura moderna e contemporanea.

Avete a disposizione una cubatura edificabile di 556 m<sup>3</sup>, che può essere ampliata fino al 10% se costruita secondo gli standard della casa clima A Nature. Ciò significa che potete realizzare una spaziosa casa indipendente o un'elegante villa o, a seconda delle vostre esigenze, creare più unità abitative.

Per gli amanti dell'architettura tradizionale, c'è anche la possibilità di ristrutturare la casa esistente e caratteristica con grande attenzione ai dettagli e creare uno chalet molto speciale immerso nella natura.

La proprietà vanta una tranquilla posizione collinare e una fantastica vista panoramica sulle montagne circostanti. Grazie all'orientamento ideale a sud-ovest, qui si può godere di molte ore di sole: un lusso prezioso che rende questa proprietà ancora più speciale.

La posizione è un vero paradiso per gli amanti della natura e per gli appassionati di attività fisica: Bellissimi sentieri escursionistici partono proprio dalla porta di casa e vi conducono attraverso l'impressionante paesaggio altoatesino.

Un particolare valore aggiunto di questa proprietà è la cubatura aperta e non convenzionale, un bene che oggi si trova raramente. Vi offre l'opportunità di creare non solo la vostra residenza principale, ma anche una seconda casa o una casa per le vacanze.

Alla luce delle crescenti restrizioni della legislazione in materia di edilizia residenziale, la cubatura libera sta diventando sempre più una rarità, soprattutto in posizioni



panoramiche così belle come questa.

L'edificio attuale si sviluppa su tre piani (piano terra, primo piano e mansarda). Secondo il piano di attuazione, nel nuovo edificio possono essere realizzati un piano terra, un primo piano, un sottotetto trasformabile e un seminterrato con garage. Sulla base della cubatura disponibile di 556 m<sup>3</sup>, si ottiene una superficie lorda possibile di circa 185 m<sup>2</sup>. Ne consegue una superficie abitabile di circa 150 m<sup>2</sup>, completata da un ulteriore spazio interrato per le aree del seminterrato e del garage.

Nonostante la posizione tranquilla e naturale, si è ben collegati: In soli 10 minuti d'auto si raggiunge il centro di Vahrn con bar, ristoranti, supermercato, farmacia, macelleria e altri servizi per le necessità quotidiane. Anche l'incantevole città vescovile di Bressanone, nota per la sua vasta gamma di attività culturali e ricreative, è a soli 15 minuti di auto.

Che si tratti di una nuova costruzione o di una ristrutturazione accurata, questa proprietà vi offre la rara opportunità di realizzare la vostra casa dei sogni in una delle più belle località dell'Alto Adige.

Approfittate di questa opportunità unica e progettate la vostra nuova casa secondo le vostre idee personali!



Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Dettagli dei servizi

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.



Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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