

Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Proprietà unica con vista da sogno - Caldaro

Codice oggetto: IT254152310



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 511 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.220 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>IT254152310</b>
Superficie netta	<b>ca. 511 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>13</b>
Camere da letto	<b>6</b>
Bagni	<b>9</b>
Anno di costruzione	<b>2012</b>

Prezzo d'acquisto	<b>Su richiesta</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>soggetto a commissione</b>
Superficie commerciale	<b>ca. 1.346 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Piscina, Sauna</b>

Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2032	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pellet		

Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



**Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra futura casa dei sogni a Caldaro - un impressionante esempio di architettura moderna con linee pulite, arredi di alta qualità e un concetto abitativo ben studiato. L'immobile è stato costruito nel 2012 ed è in ottime condizioni. Combina il comfort abitativo contemporaneo con una riuscita integrazione nel paesaggio circostante - in una posizione tranquilla e con vista libera.

Il terreno si estende per circa 2.220 m<sup>2</sup> e offre molta privacy e un ampio spazio per il giardino e le attività di svago. La superficie netta abitabile è di circa 511 m<sup>2</sup> e si sviluppa su più livelli con una disposizione efficiente degli ambienti. Sono disponibili sei spaziose camere da letto e nove moderni bagni, ideali per una famiglia numerosa, per gli ospiti o per un uso combinato residenziale e lavorativo.

Una parte della proprietà è destinata alla ristorazione. Ciò crea una certa flessibilità per un uso turistico parziale, sia come bed & breakfast esclusivo, che come residenza per vacanze o suite per gli ospiti.

Le zone giorno sono inondate di luce e si aprono sull'ampia terrazza e sul balcone, che offrono una vista ininterrotta sulla campagna circostante. Un'ulteriore qualità di vita è offerta da un'ampia piscina e da un'area benessere privata attrezzata con standard elevati, entrambe direttamente integrate nell'architettura e progettate per massimizzare il relax.

Nel complesso, questa proprietà offre una combinazione ben studiata di comfort abitativo superiore, qualità architettonica e una posizione molto attraente.

**Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tutto sulla posizione

St. Nikolaus è una delle zone residenziali più ambite di Caldaro ed è considerata una vera e propria oasi di pace sopra il centro cittadino. Il quartiere si trova a circa 570 metri sul livello del mare su un pendio soleggiato esposto a sud e offre una vista senza ostacoli sulla Valle dell'Adige, sui vigneti circostanti e fino alle Dolomiti. L'orientamento a sud garantisce molte ore di sole: l'ideale per chi cerca una zona residenziale tranquilla e vicina alla natura con un'alta qualità di vita.

Nonostante la posizione idilliaca, il villaggio è ben collegato: Il centro di Caldaro, con negozi, scuole, ristoranti e assistenza medica, è raggiungibile in pochi minuti d'auto. Anche il Lago di Caldaro, uno dei laghi balneabili più caldi delle Alpi, è a soli 10 minuti di distanza. Il capoluogo di provincia Bolzano e l'aeroporto sono raggiungibili in circa 20-25 minuti.

St. Nikolaus è caratterizzato da un paesaggio urbano ben curato, con case incantevoli, strade strette e un'atmosfera rurale alpina. Circondato da vigneti e frutteti, il villaggio è ideale per passeggiate, escursioni o attività sportive direttamente sulla porta di casa. Allo stesso tempo, è un ambiente di vita tranquillo e discreto, perfetto per chi vuole allontanarsi dal trambusto della città, ma non vuole vivere in solitudine.

In definitiva, St. Nikolaus è una località con una sostanza reale: tranquilla, soleggiata, panoramica - e in uno dei comuni più ricercati dell'Alto Adige.

**Codice oggetto: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro - Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## **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)**