Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Einzigartige Immobilie mit Traumaussicht - Hotellizenz - Kaltern

Número da propriedade: IT254152310

PREÇO DE COMPRA: 6.800.000 EUR • **ÁREA:** ca. 511 m² • **QUARTOS:** 12 • **ÁREA DO TERRENO:** 2.220 m²

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Numa vista geral

Número da propriedade	IT254152310
Área	ca. 511 m²
Quartos	12
Quartos	6
Casas de banho	8
Ano de construção	2012

Preço de compra	6.800.000 EUR
Comissão para arrendatários	provisionspflichtig
Área total	ca. 1.346 m²
Móveis	Terraço, Piscina, Sauna

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	11.08.2032
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	14.00 kWh/m²a
Classificação energética	A

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

O imóvel

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

O imóvel

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

O imóvel

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

O imóvel

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

O imóvel

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com