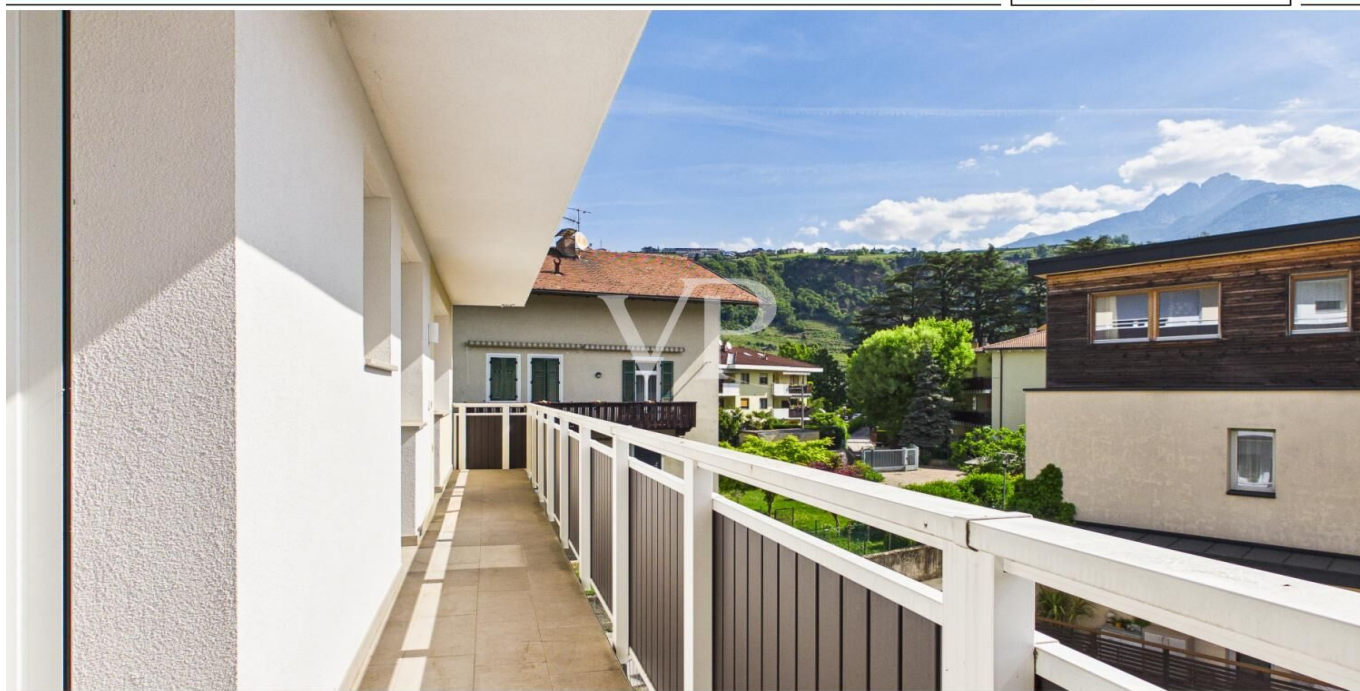


Meran - Merano

# Dreizimmerwohnung mit Panoramaterrasse zwischen Meran und Algund

Objektnummer: IT264153011



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

**KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano**

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | IT264153011                        |
| Wohnfläche   | ca. 73 m <sup>2</sup>              |
| Etage        | 2                                  |
| Zimmer       | 3                                  |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1970                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 45000<br>EUR (Verkauf) |

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Kaufpreis    | 360.000 EUR           |
| Wohnung      | Etagenwohnung         |
| Provision    | Provisionspflichtig   |
| Gesamtfläche | ca. 91 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung  | Balkon                |

Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |               |
|----------------------------|------------|-------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen    | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 20.05.2031 | Endenergiebedarf        | 50.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse | A             |

Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



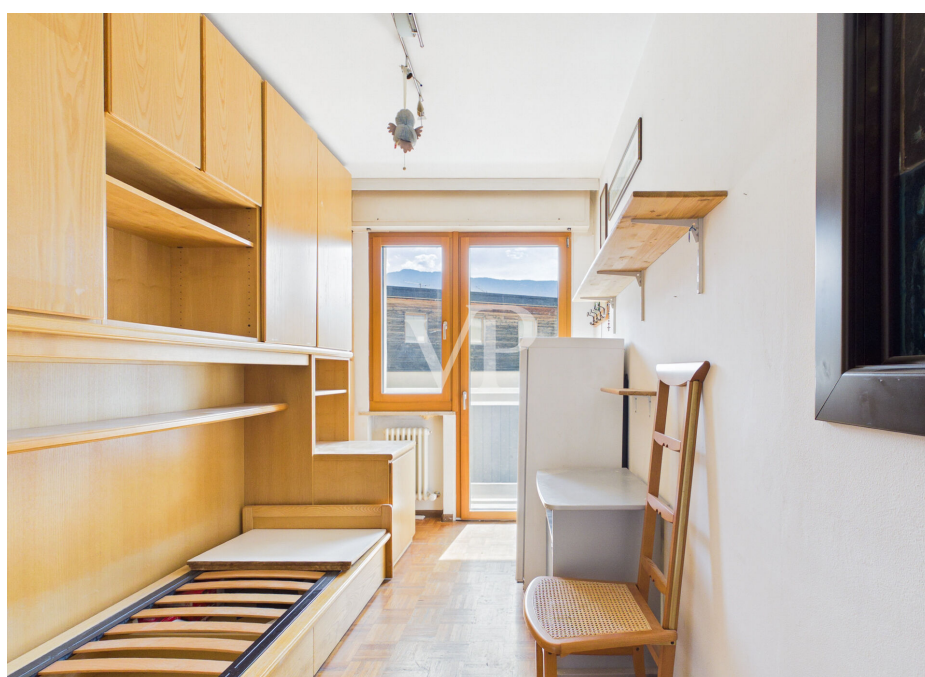
Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



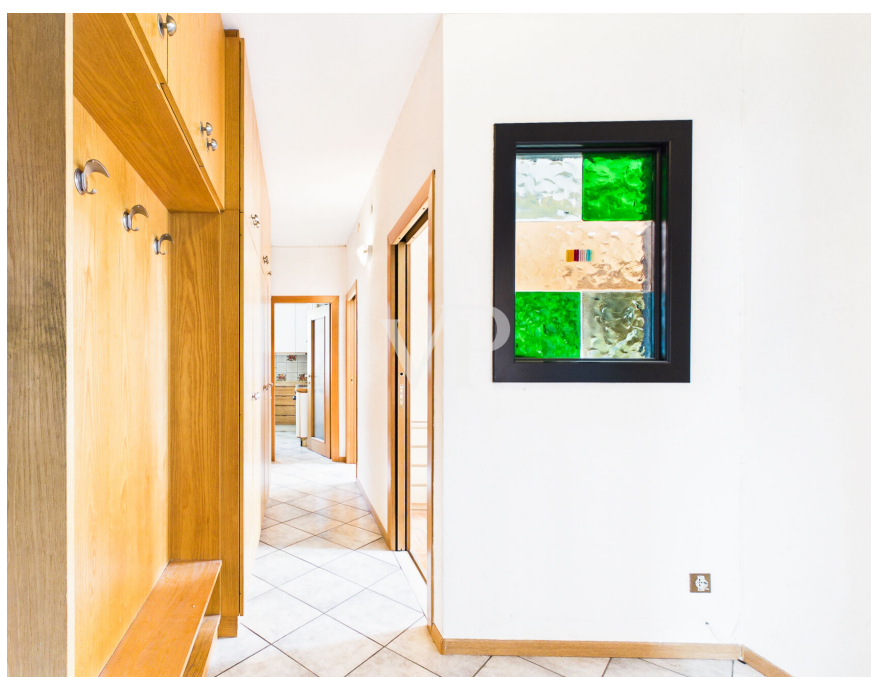
Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



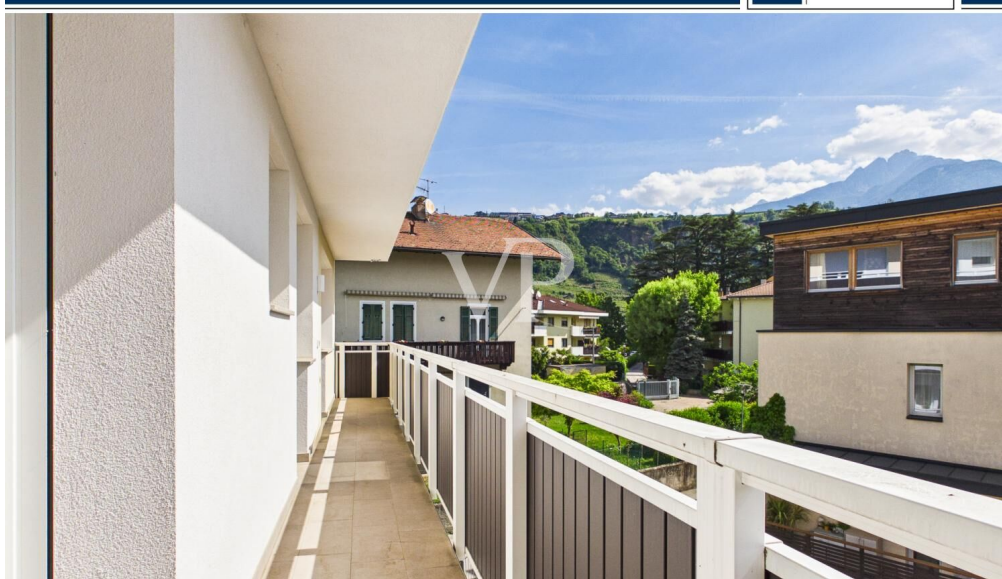
Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



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



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



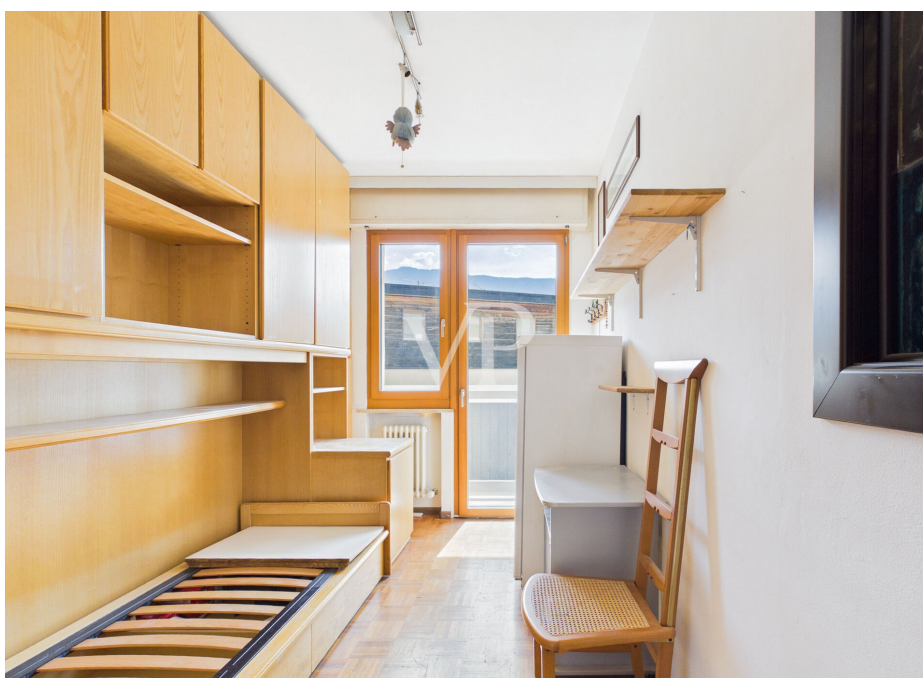
Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



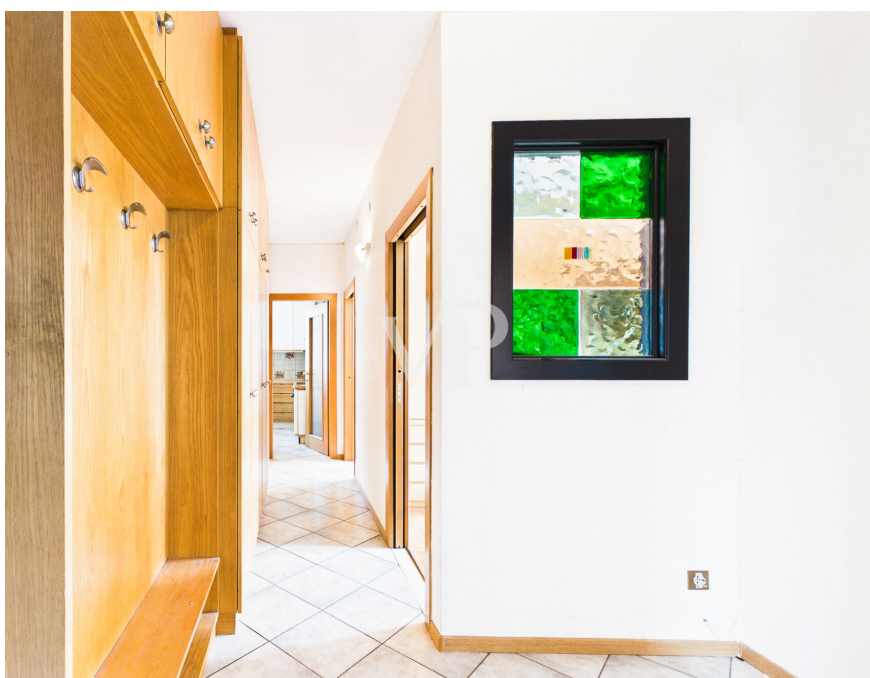
Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano**

## Ein erster Eindruck

Die Dreizimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses zwischen Meran und Algund. Sie verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> sowie über eine großzügige Terrasse von ca. 16 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich bietet.

Die Wohneinheit besteht aus einem Wohn- und Essbereich, einer separaten Wohnküche, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Fenster. Die Raumaufteilung ist funktional und gut nutzbar gestaltet.

Die Ausstattungen stammen größtenteils aus dem Baujahr, wobei die dreifach verglasten Fenster sowie die Wohnungseingangstür erst kürzlich erneuert wurden. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem guten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich, der zusätzlichen Außenraum für den Alltag schafft.

Die Immobilie eignet sich sowohl als Erstwohnsitz für Paare oder kleine Familien als auch als Zweitwohnsitz mit guter Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Zentrum von Meran sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ein geräumiger Garagenstellplatz in unmittelbarer Nähe der Immobilie kann separat erworben werden.

**Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano**

## Alles zum Standort

Die strategisch ideal gelegene Wohnung befindet sich in einem renovierten Mehrfamilienhaus zwischen Meran und Algund und verbindet auf perfekte Weise eine hervorragende urbane Anbindung mit einem naturverbundenen Lebensstil. Das lebendige Zentrum von Meran ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Mehrere attraktive Wege, wie die malerische Karl-Wolf-Straße, eine idyllische Passage durch das Spitalviertel oder die elegante Goethestraße, führen in etwa 15 Minuten direkt unter den historischen Lauben hindurch. Die unmittelbare Nähe zum renommierten Meraner Krankenhaus sowie zahlreiche Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung unterstreichen die hohe Lebensqualität in diesem Gebiet. Die bekannte Terme Meran, ein Symbol für Entspannung und Wellness auf höchstem Niveau, ist in ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch die Mobilität überzeugt die Lage: Eine Bushaltestelle direkt vor dem Haus garantiert eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Bahnhof ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Der nahe gelegene Etschradweg lädt zu ausgedehnten Ausflügen nach Bozen ein. Die MEBO-Autobahn ist in weniger als 5 Minuten zu erreichen und bietet eine hervorragende überregionale Anbindung. Familien profitieren besonders von der Nähe zu Schulen aller Stufen, darunter das Karl-Wolf-Gymnasium, sowie weitere Grund- und Hauptschulen in der Umgebung. Darüber hinaus bietet Meran ein vielfältiges Freizeitangebot - von der Meranarena über Sportanlagen bis hin zum traditionellen Hippodrom.

**Objektnummer: IT264153011 - 39012 Meran - Merano**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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