Sanierung & Ausbau zu 2-3 eigenständigen Wohnungen

Eckdaten

Objektart	Wohnung / Etage
Ort	Leifers
Strasse, Hausnr	Garibaldi
Zimmer	5
Etage	2
Kaufpreis	685'000 €
Gesamtfläche m	225.0
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
ID	IW111276

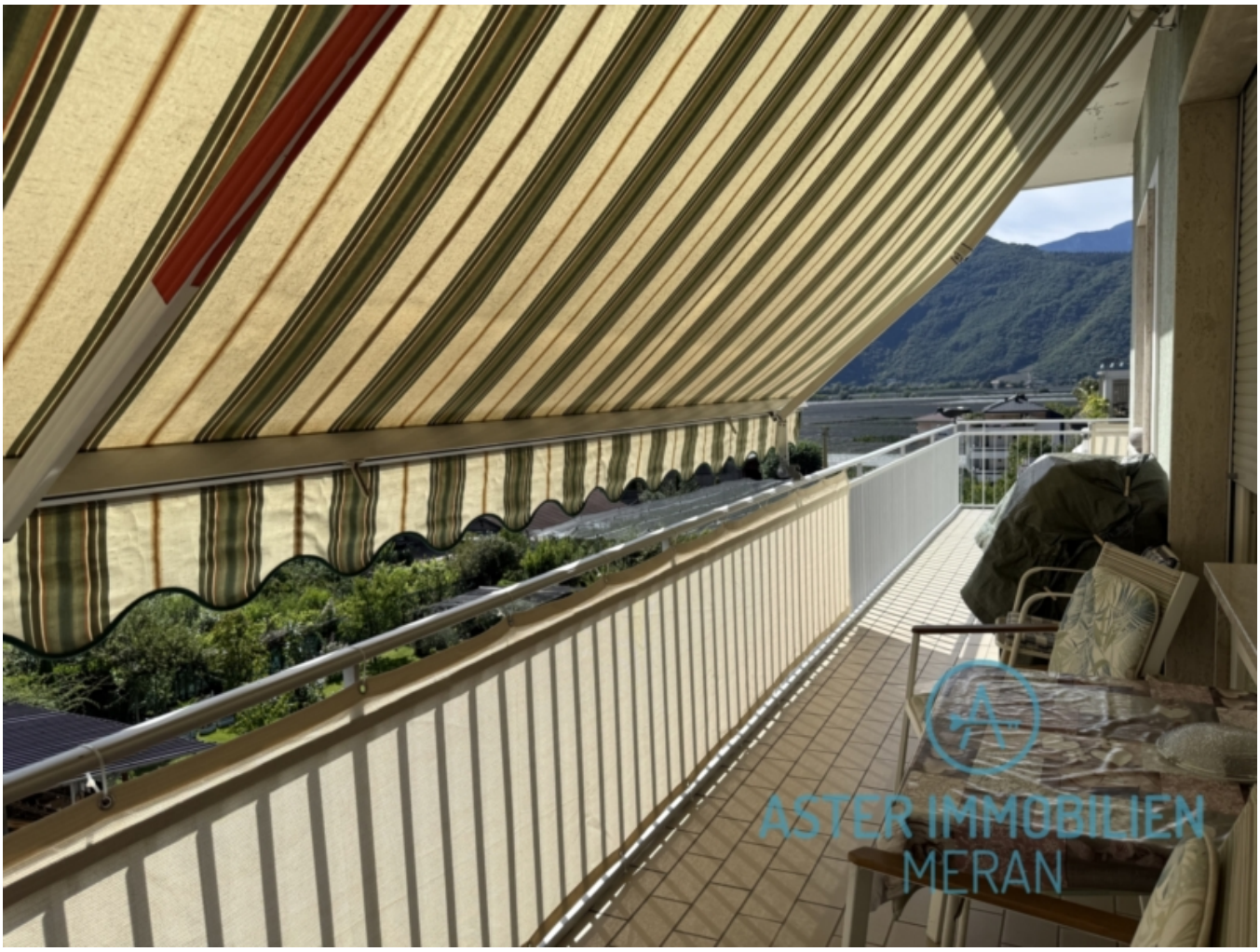



ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN

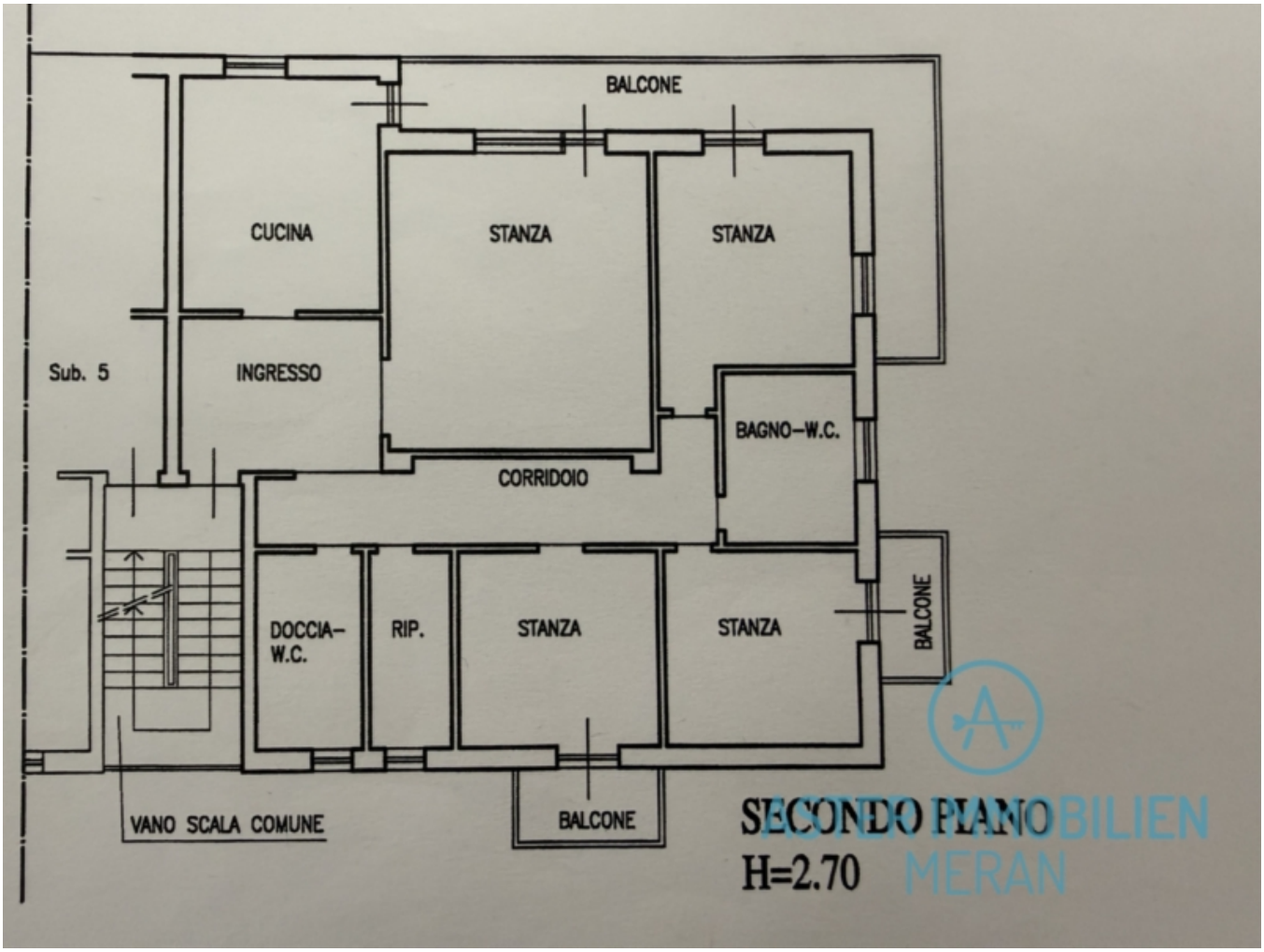

ASTER IMMOBILIEN
MERAN

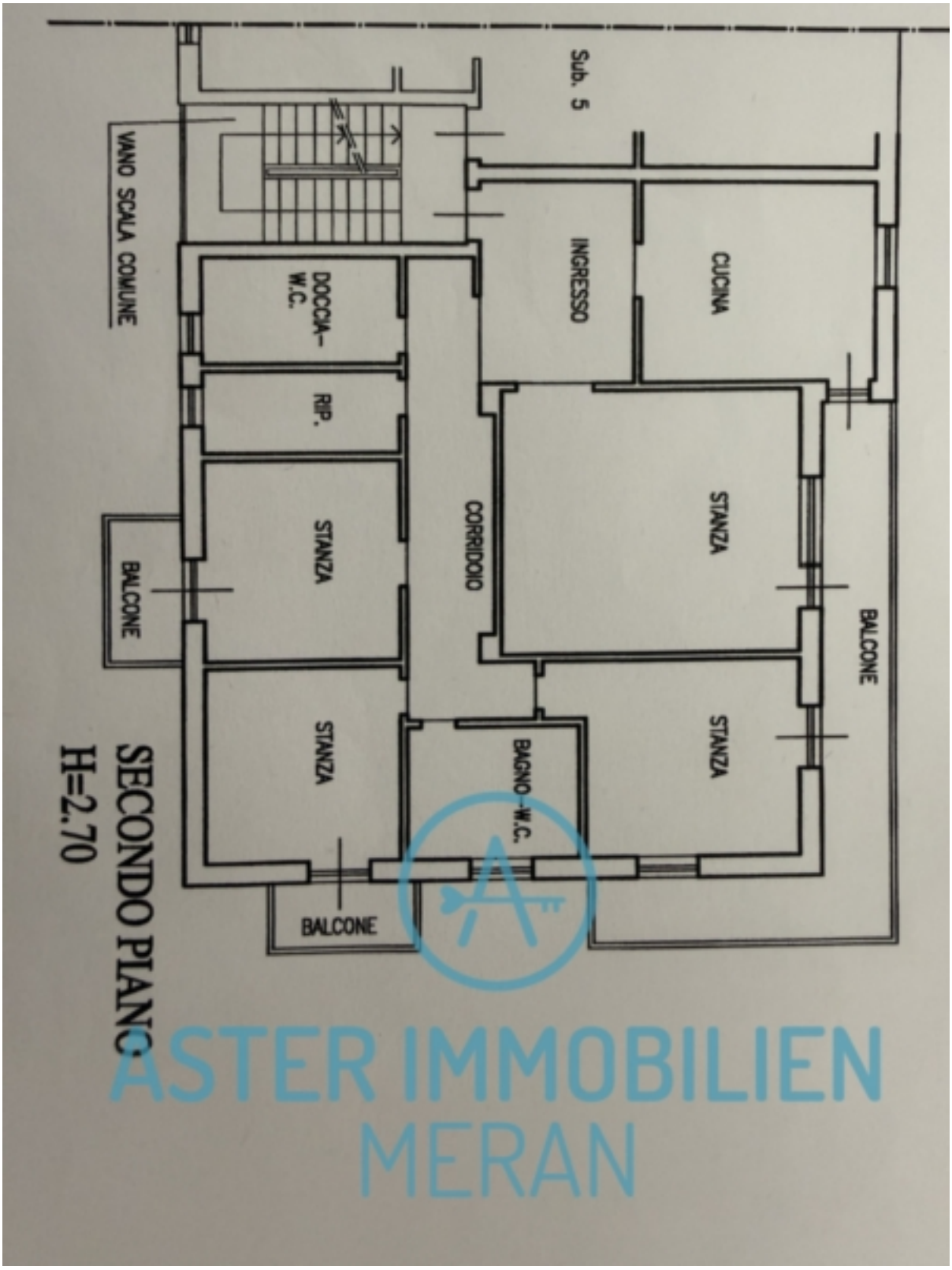

ASTER IMMOBILIEN
MERAN

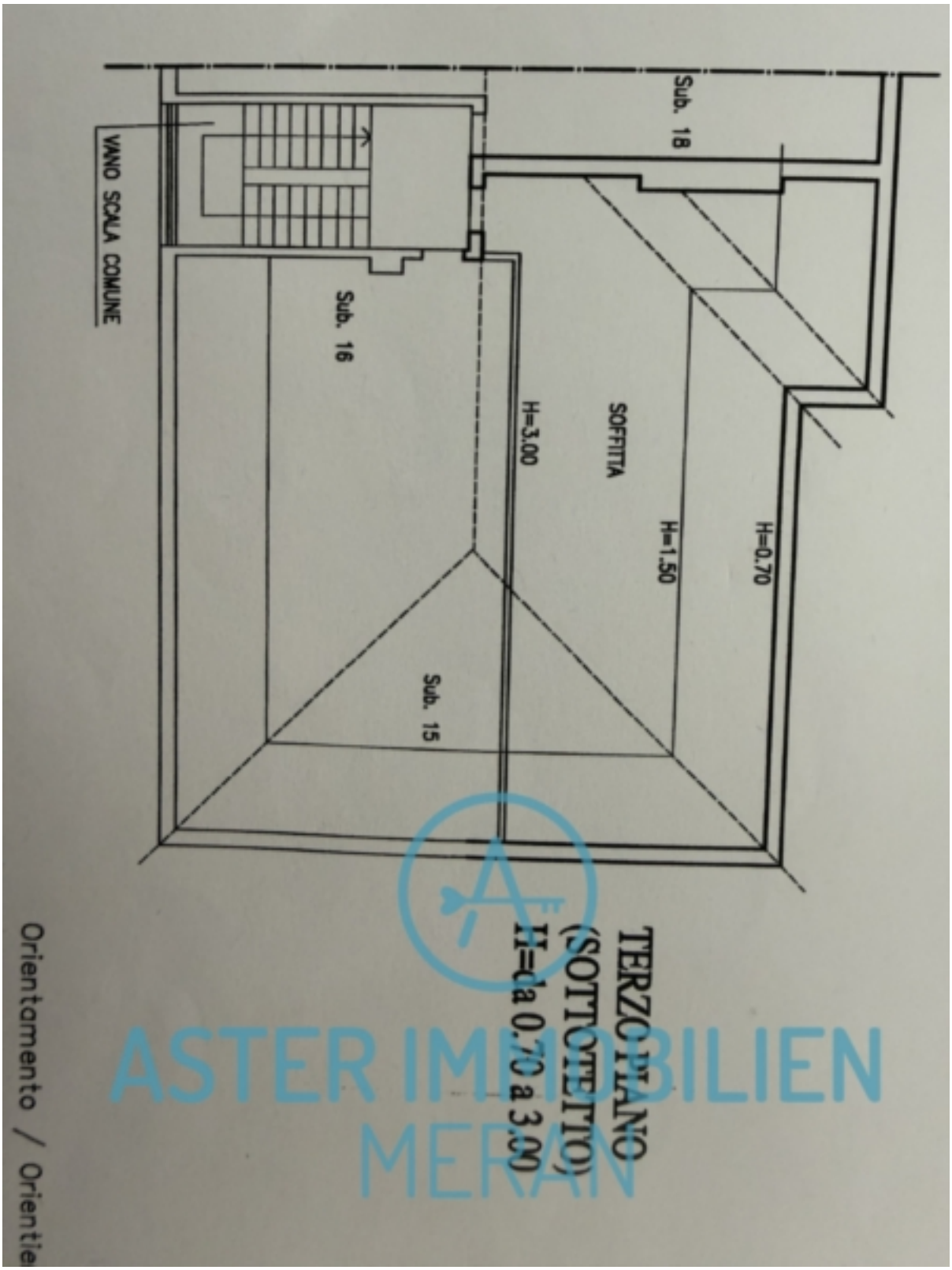

ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


ASTER IMMOBILIEN
MERAN


BALCONE
CUCINA
STANZA
STANZA
Sub. 5
INGRESSO
BAGNO–W.C.
CORRIDOIO
DOCCIA–
W.C.
RIP.
STANZA
STANZA
BALCONE
VANO SCALA COMUNE
BALCONE
SECONDO PIANO
H=2.70


Sub. 5
VANO SCALA COMUNE
DOCCIA-W.C.
RIP.
INGRESSO
CUCINA
STANZA
CORRIDOIO
STANZA
BALCONE
BALCONE
STANZA
BAGNO-W.C.
STANZA
BALCONE
SECONDO PIANO
H=2.70
ASTER IMMOBILIEN
MERAN



ASTER IMMOBILIEN
MERAN

Preise

Kaufpreis	685'000 €

Flächen

Gesamtfläche m	225.0
Nettofläche m	148.0
Keller m	7.3
Balkon/Terrasse m	33.0

Räume

Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Beschreibung

Seltenes Investitionsobjekt mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial im 2. OG (ohne Aufzug): 143 m Nettowohnfläche plus ausbaufähige Mansarde von 79 m – zusammen 222 m flexibel nutzbare Fläche.

Teilung in 2–3 Einheiten

Die Immobilie lässt sich in zwei bis drei eigenständige Wohnungen aufteilen und ausbauen. Denkbare Szenarien:

Wohnen & Vermieten kombiniert: eine Einheit selbst bewohnen, die übrige(n) vermieten.
Reines Renditeobjekt: vollständige Aufteilung in mehrere vermietbare Einheiten.
Flexible Weiterentwicklung: schrittweiser Ausbau je nach Marktlage.

Die 79 m große Mansarde eröffnet zusätzliches Potenzial als separate Wohnung, Atelier oder weitere Zimmer. Ein Zweitwohnsitz ist möglich.

Solide Basis für Sanierung & Umbau

Vorhandene Aufteilung: Wohnzimmer 28,50 m , Wohnküche 17,30 m , drei Schlafzimmer (17,63 / 16,05 / 15,70 m), zwei Bäder (8,24 / 7,59 m), Abstellraum 6,30 m , Flur 11,56 m , Diele 14,25 m , Keller 7,33 m . Diese Struktur erleichtert die Bildung mehrerer abgeschlossener Einheiten.

Zustand

Baujahr 1973, Energieklasse F. Neue Außenfenster mit Isolierverglasung verbessern Wärme- und Schalldämmung. Bäder im Originalzustand – voller Gestaltungsspielraum.

Lage als Vermietungsargument

Drei Balkone (Süd 24,22 m , West 4,74 m , Nord 4,71 m) mit freiem Blick über Leifers bis zu den Bergketten. Lichtdurchflutete Räume – starke Argumente für Vermietung oder späteren

Einzelverkauf.

Preis: 685.000 € inkl. Autoabstellplatz. Garage (17,48 m) optional für 30.000 €.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Rufen Sie mich gerne an – ich freue mich auf Ihren Kontakt!Informationen und Verkauf

Besichtigungen Aster Immobilien Meran
Tel 0473 607675 oder Mobil +39 347 1758896. Frau Irene Aster
Die angegebenen Informationen sind Richtlinien und können jederzeit Abänderungen und/oder Korrekturen unterliegen.

Anbieter

ASTER IMMOBILIEN MERAN
der Irene Aster
G. Galileistr. 12
39012 Meran Merano

Tel.
+39 0473 697675

Mob.
+39 347 1758896

□