

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

















































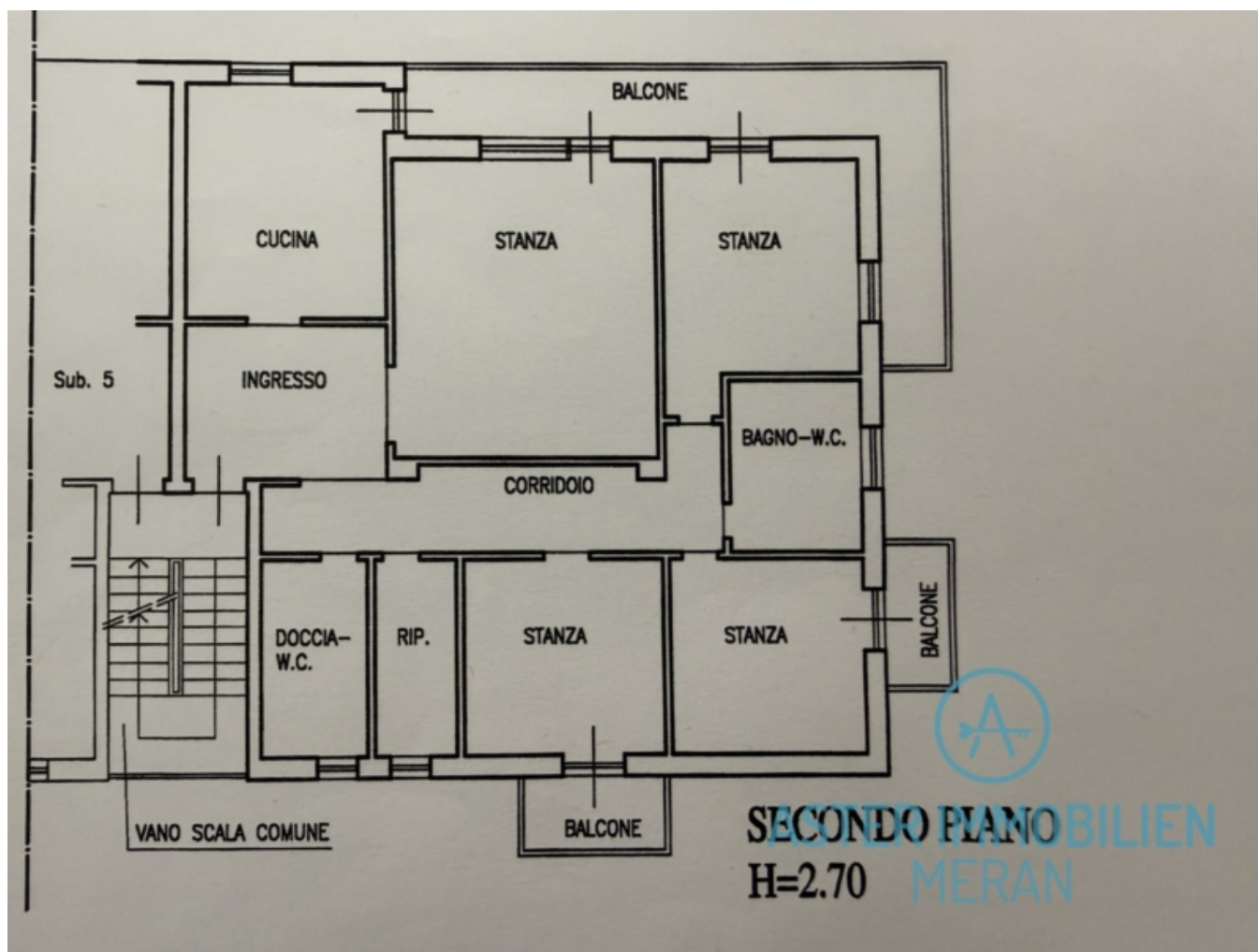


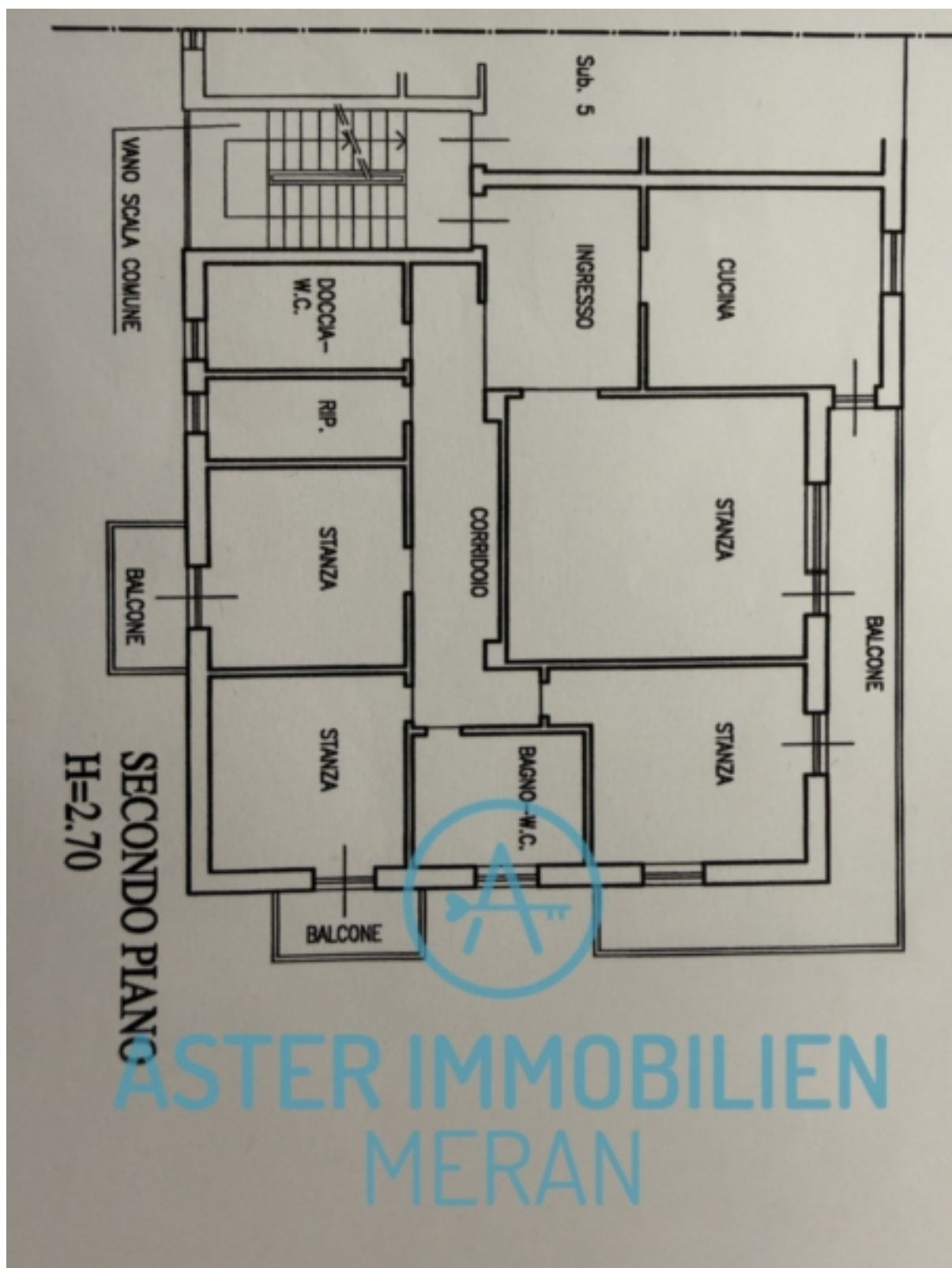


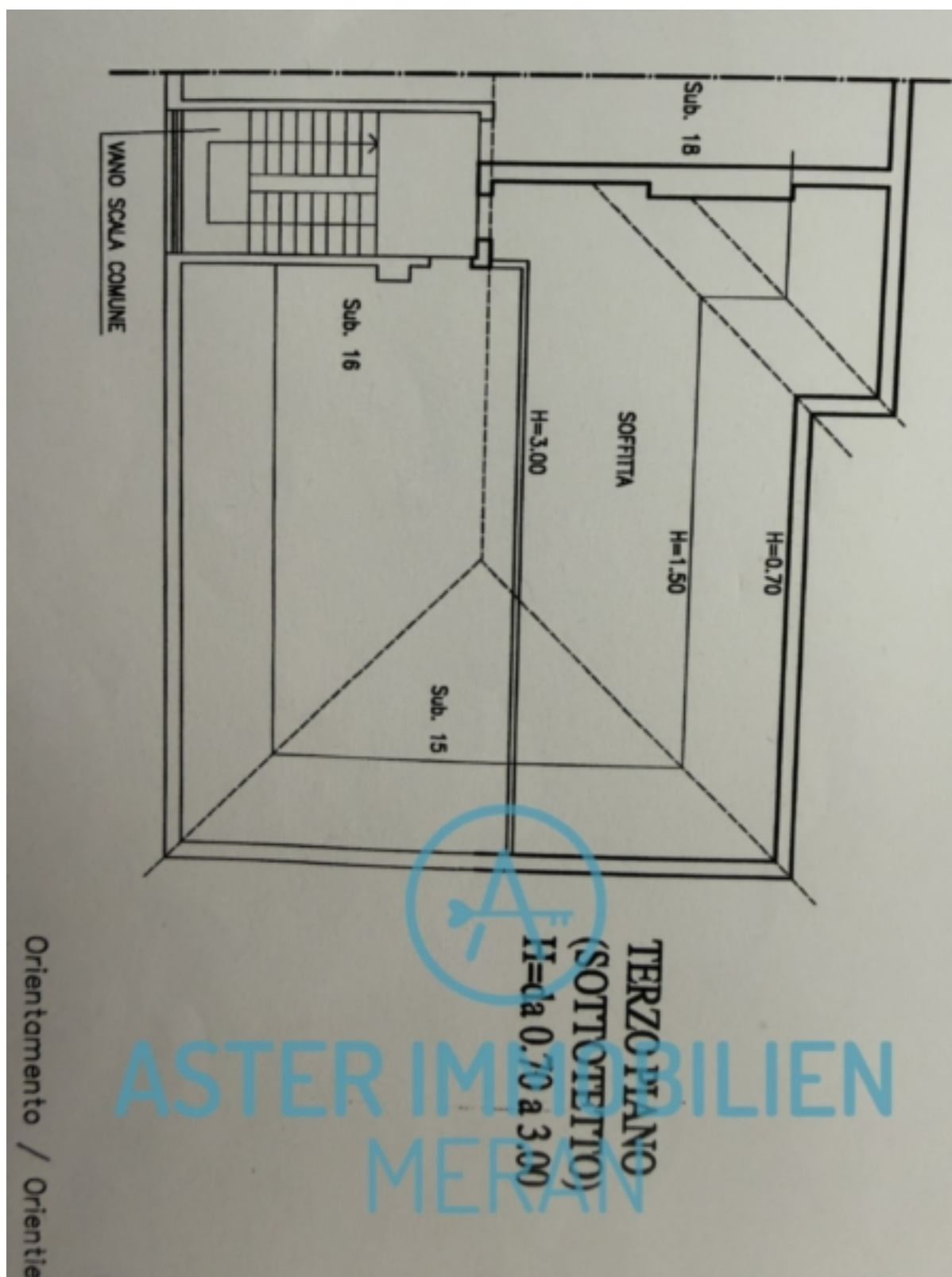












Preise

Kaufpreis
Flächen

685'000 €

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

□