

# 3-Zimmer-Gartenwohnung in Neubau Residence geeignet als Hauptwohnung oder zum Vermieten an Ansässige - Apt.5

## Eckdaten

Objektart	Wohnung
Ort	Meran
Zimmer	3
Energieklasse	A
Kaufpreis	598'000 €
Konventioniert	
Gesamtfläche m	124.9
Status	Neu
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
ID	IW98943



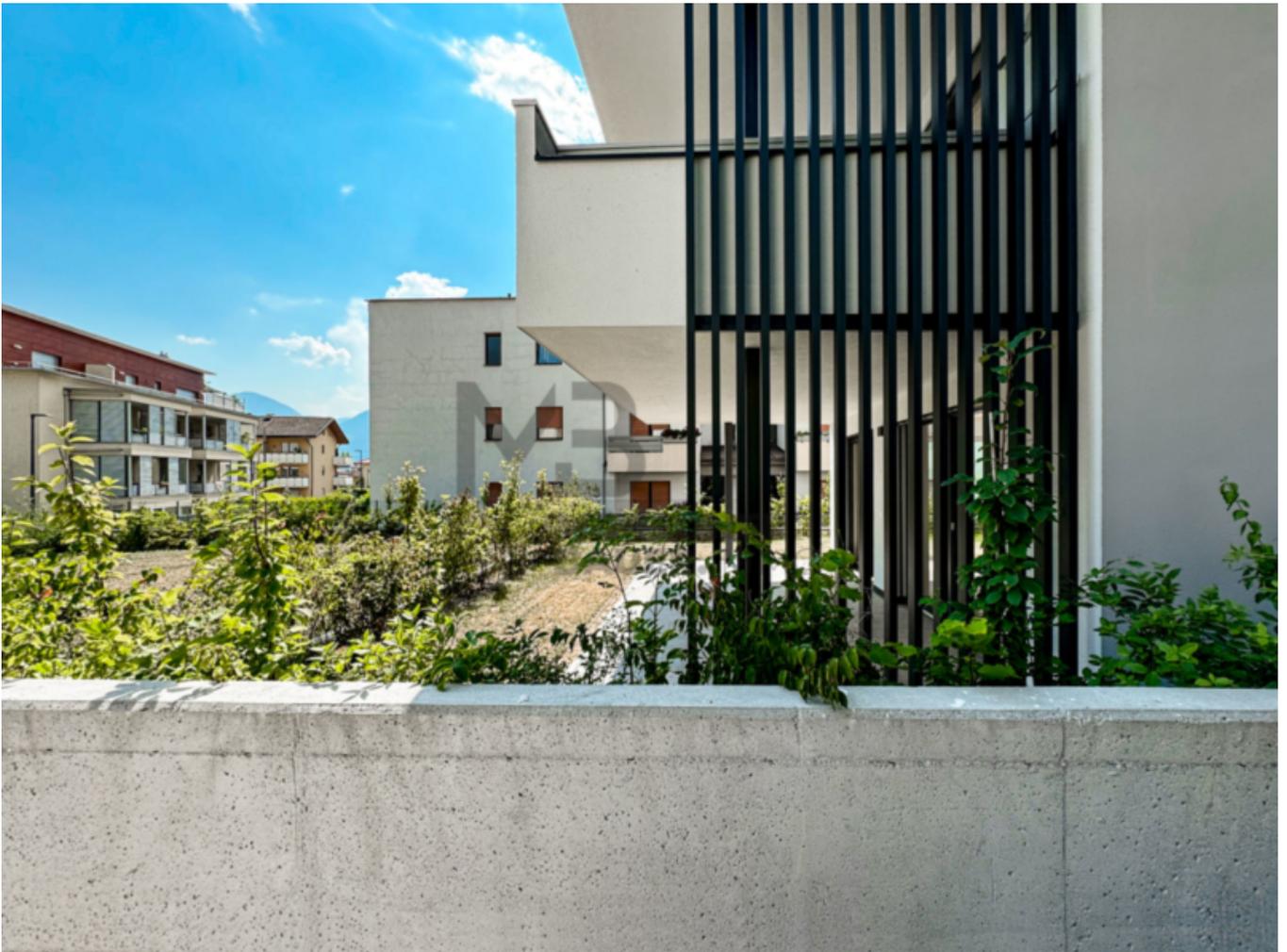










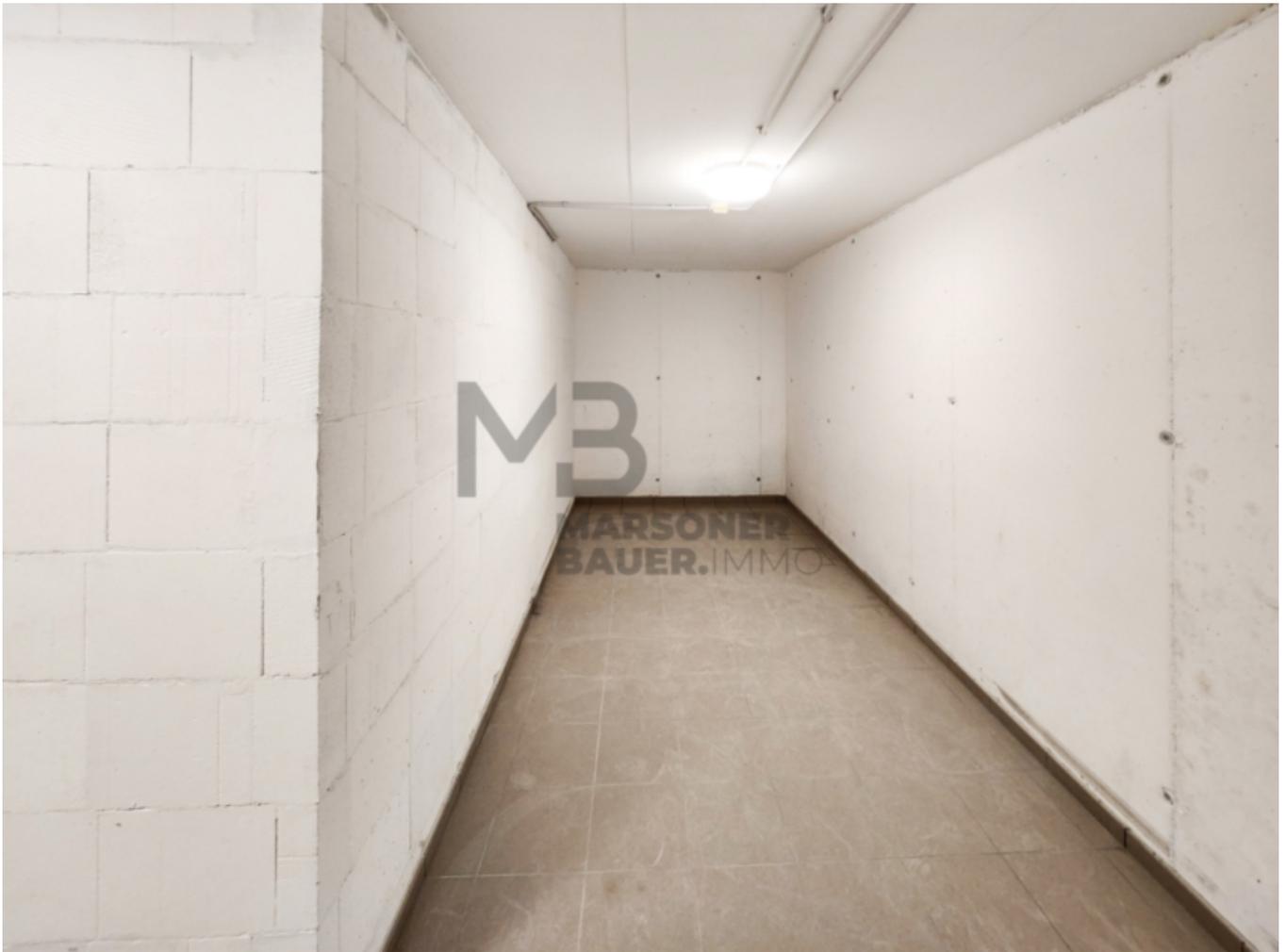






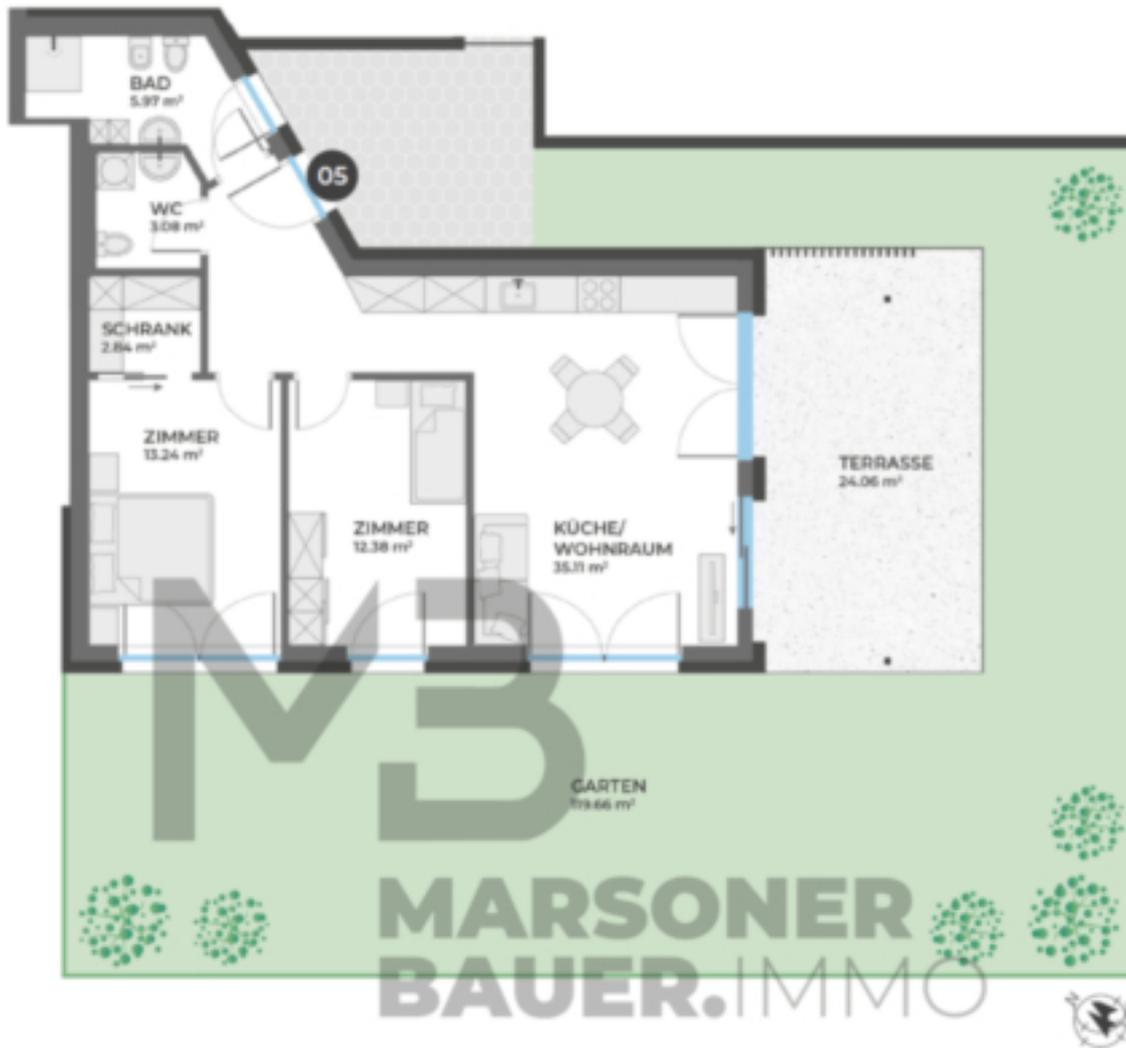






(Abbildung dient nur zur Veranschaulichung)  
(immagine a solo scopo illustrativo)





## ERDGESCHOSS APARTMENT 05

**Wohnfläche inkl. Mauern**  
92.34 m<sup>2</sup>

**Nettowohnfläche**  
72.62 m<sup>2</sup>

**Garten**  
119.66 m<sup>2</sup>

**Terrasse**  
24.06 m<sup>2</sup>

**Handelsfläche\***  
123.44 m<sup>2</sup>

\*Die Handelsfläche ergibt sich aus der Wohnfläche inkl. Mauern, einem Prozentanteil der restlichen Flächen und der allgemeinen Anteile.

### Vorteile

- Ruhige Lage in Zentrumsnähe
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Hohe Wohnqualität
- Klimahaus A Nature (Zertifikat)



### Bemerkung

Alle Flächenangaben sind unverbindlich und können sich in der Bauphase geringfügig ändern.

Die Möbel dienen als Vorschlag und sind in der Grundausrüstung nicht enthalten.

M 1:100



## Preise

Kaufpreis

598'000 €

## Flächen

Gesamtfläche m	124.9
Nettofläche m	72.6
Garten m	119.7
Keller m	6.0
Balkon/Terrasse m	24.1

## Räume

Badezimmer	1
Sep. WC	1
Balkone/Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

## Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Offen
Böden	Fliesen, Dielen
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd

## Technik

Heizungsart	Fussbodenh.
Befuerung	Fernwärme
Klimatisiert	
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel/Sat/TV	

## PKW

Art	Anzahl	Preis
Garage	1	39000 €

## Beschreibung

Zuhause ist nicht einfach nur ein Ort, Zuhause ist ein ganz besonderes Gefühl !

Das Wohnen im Außenbereich fortzuführen, ermöglichen nicht nur das mediterrane Klima in Meran, sondern auch die großzügigen, überdachten Terrassen, sowie privaten Gartenanlagen der Neubau Residence und ermöglichen Outdoor Living in Stadtzentrumnähe. Genießen Sie die zahlreichen Sonnenstunden im Außenbereich dieser Dreizimmerwohnung – Einheit Nr.5 – oder den lichtdurchfluteten Räumen, dank der sonnenorientierten Ausrichtung und den zahlreichen Glaselementen. Natürliche Materialien, eine Ausführung im KlimaHaus Standard A Nature, eine hochwertige Ausstattung gepaart mit modernem Design und Architektur, schaffen ein ganz besonderes Wohngefühl. Zusätzlich zu den Grünflächen rund um die Wohnanlage sorgen die integrierten Blumenwannen auf den Terrassen für mehr Natur in ihrem Wohnerlebnis und gleichzeitig für Privatsphäre. Hochwertige Ausstattung wie Echtholz Dielen und moderne Fliesen versprechen zeitloses Design. Die Badezimmerausstattung sieht

Qualitäts Sanitärelemente vor. Die wandbündigen Türen mit verdeckten Scharnieren und Design-Türgriffen vermitteln bei jedem Eintreten ein gutes Gefühl. Im Wohnbereich werden stufenlos verstellbare Raffstores angebracht und die Schlaf- und Badezimmer verdunkeln Rollläden. Den Grundstein für Nachhaltigkeit legen langlebige Baustoffe sowie die hochwertige Bauweise. Der Anschluss an das Fernwärmenetz hat deutlich reduzierte Instandhaltungskosten zur Folge. Für eine angenehm verteilte Wärme sorgt die Fußbodenheizung und ein optimaler Energiehaushalt wird durch die Wärmerückgewinnung erzielt. Die Kontrollierte Wohnraumlüftung garantiert den Frischluftaustausch ohne überflüssigen Wärmeverlust. Auf eine effektive Akustik für ruhiges Wohnen wurde großes Augenmerk gelegt. Es wurden diverse Vorkehrungen bereits bauseits getroffen, um Ihr Zuhause zu personalisieren und auf Wunsch optional mit Alarmanlage, Klimaanlage, Smarthome oder E-Ladestation auszustatten.

#### Lage:

Diese übergabefertige, konventionierte Dreizimmerwohnung Einheit Nr.5 mit tiefer Terrasse und umlaufenden Privatgarten und autonomen, externen Zugang/Eingang befindet sich im Erdgeschoss einer Neubau Residence, welche inmitten der Kurstadt Meran im Ortsteil Untermais realisiert und liegt fußläufig und zentrumsnahe. Überzeugen Sie sich von den großzügigen Flächen im Innen- und Außenbereich der Wohnung. Die Architektur und Formsprache sollen das elegante Wohnhaus mit seinen ansprechend bepflanzten Terrassen und modernen Linien perfekt in die zentrale und zugleich ruhige Umgebung integrieren. Exklusives Wohnen in Premiumapartments mit optimaler Sonnenausrichtung und ohne davorliegende Straßen.

#### Informationen und sonstige Angaben:

Eine Einzelgarage kann auf Wunsch zum Kaufpreis von Euro 39.000 zzgl. MwSt. und Kaufnebenkosten separat erworben werden.

Für den Käufer bestehen interessante Steuervorteile (dies vorbehaltlich anders lautender Bestimmungen):

- Steuerabschreibungen für Wiedergewinnung max. Euro 48.000,-;
- Möbelbonus Euro 5.000 MwSt. inklusive;

Die Eckdaten und Angaben beziehen sich auf die konventionierte Terrassenwohnung mit Privatgarten, gelegen im Erdgeschoss – Einheit Nr. 5. Diese, derzeit noch verfügbare 3-Zimmerwohnung ist konventioniert gemäß Art.39 (Wohnungen für Ansässige) und kann NICHT freigestellt werden, womit Sie von jenen Personen besetzt werden muss, welche die Voraussetzungen haben, worüber wir Sie gerne informieren.

Die in den Grundrissen dargestellten Möbel dienen als Vorschlag und sind in der Grundausstattung nicht enthalten.

## Anbieter



MARSONER BAUER.IMMO  
Romstrasse Nr. 59  
39012 Meran

Tel.  
+39 0473 230477

Mob.  
+39 335 6030650

