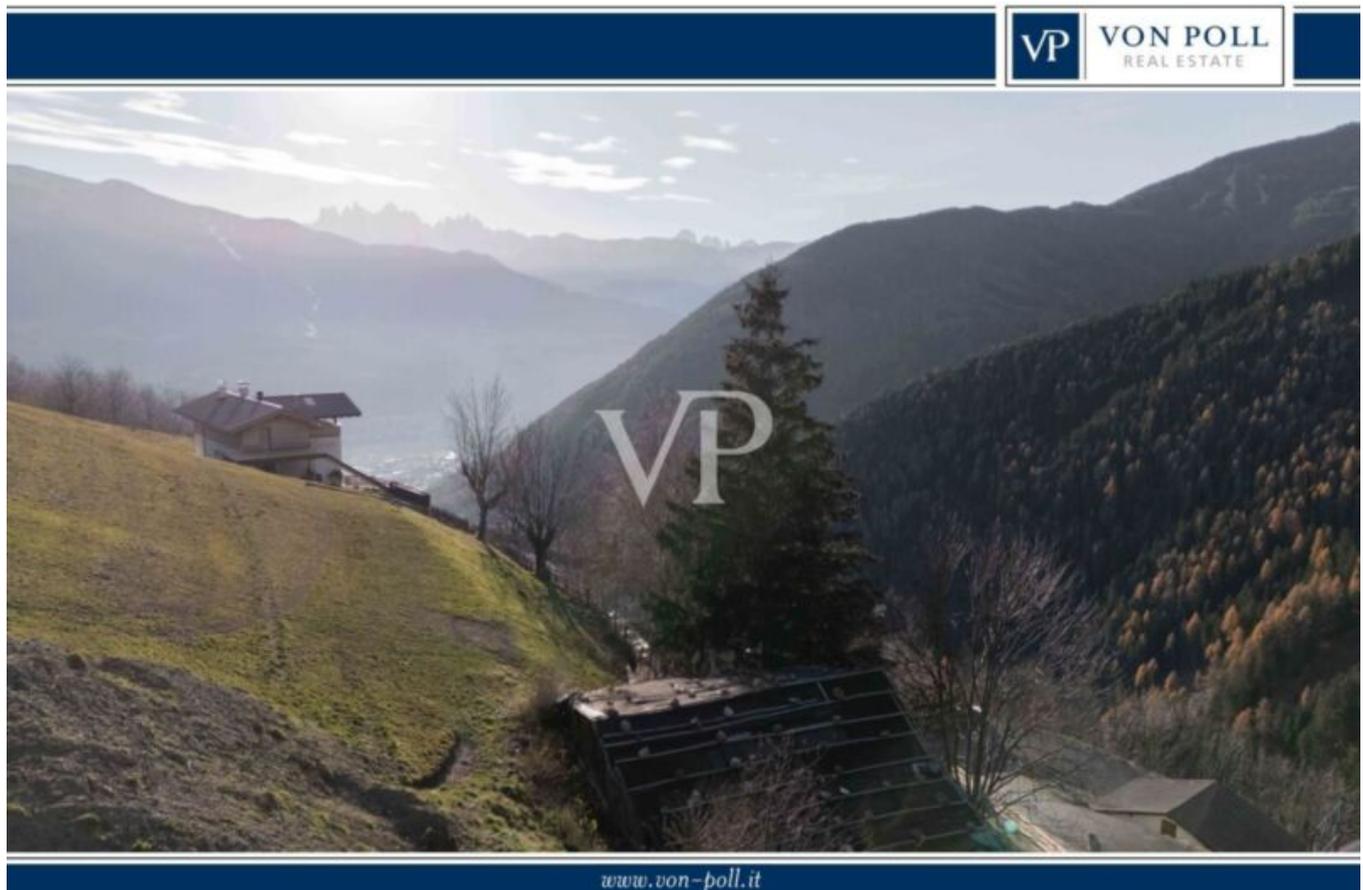


# Bergidylle in Panoramalage: Neubau oder Sanierung für Ihren Traum vom Haupt- oder Ferienwohnhaus

## Eckdaten

Objektart	Haus / Einfamilienhaus
Ort	Vahrn
Strasse, Hausnr	Spelonca
Kaufpreis	570'000 €
Grundstück m	387.0
Zustand	Teil/Vollrenovierungsbedürftig
ID	IW104936













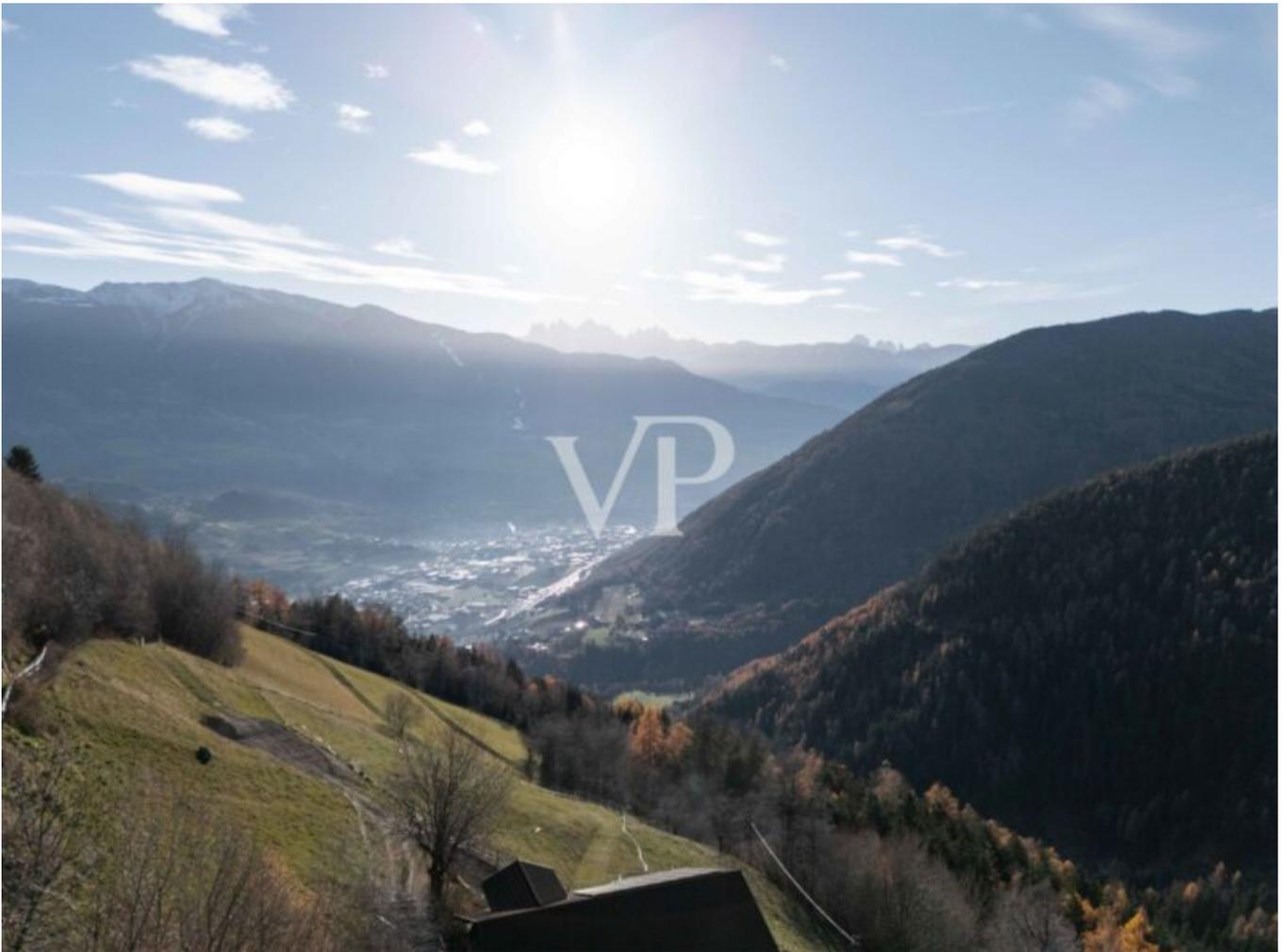








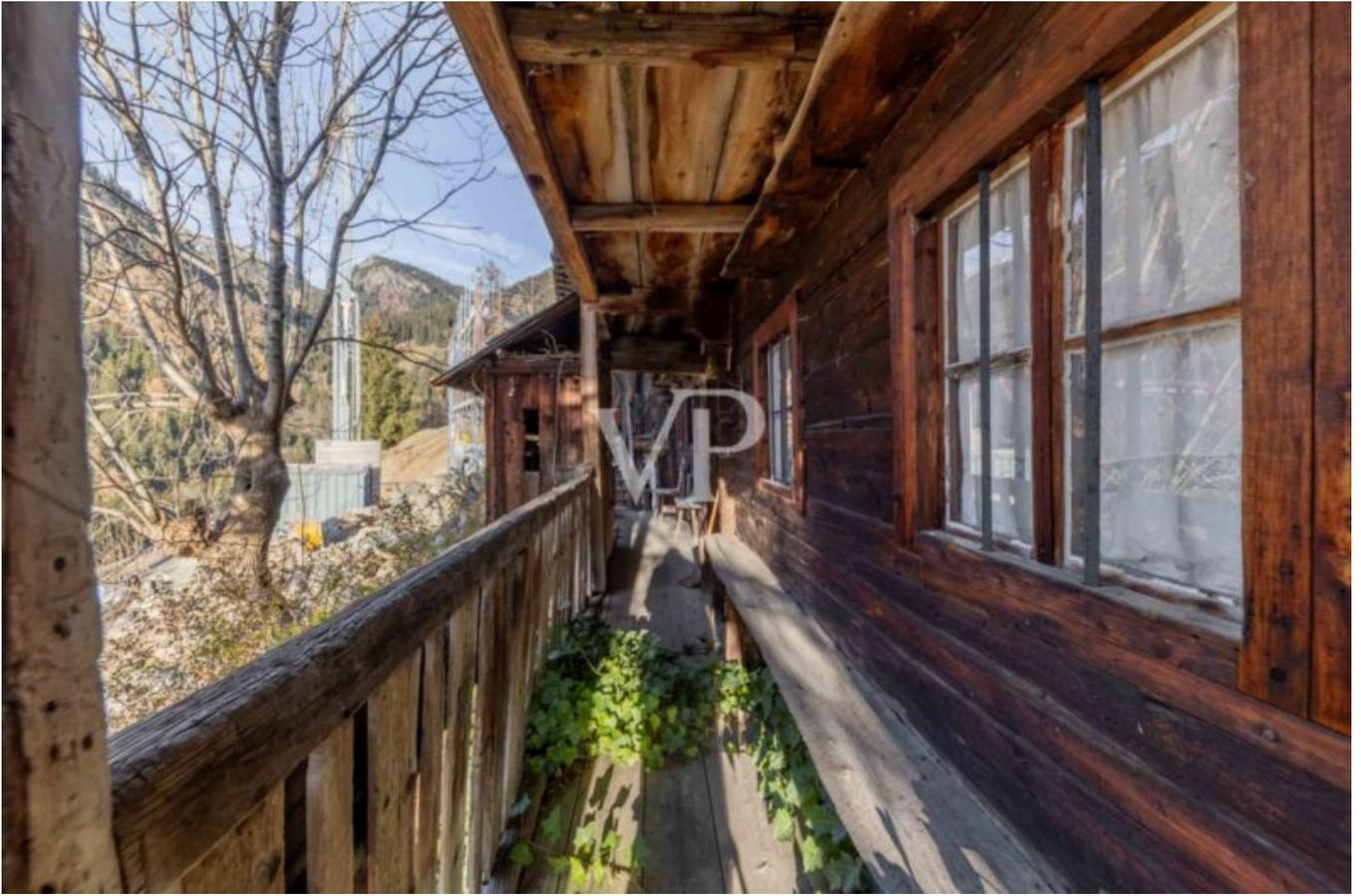








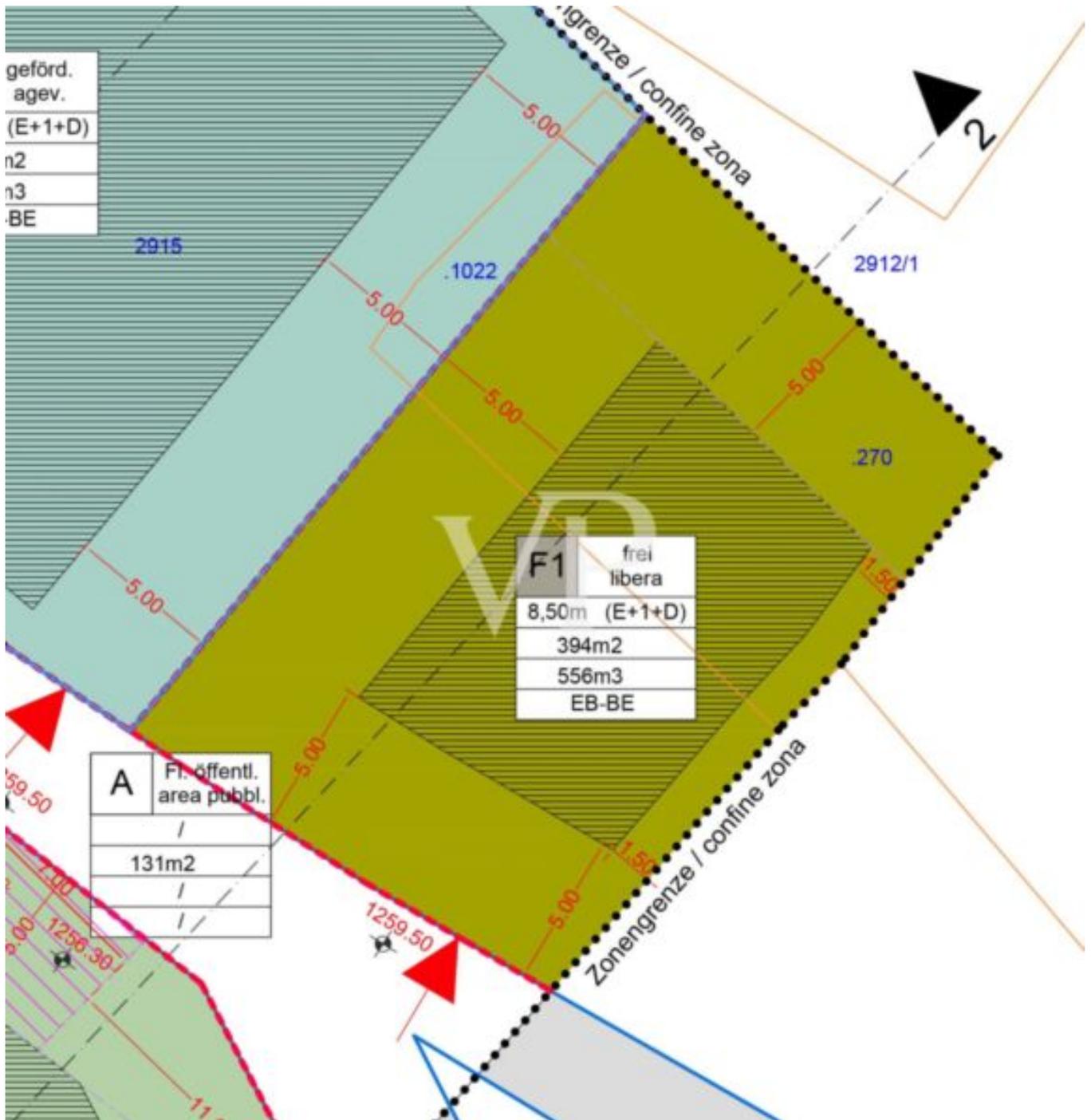












## Details

Kaufpreis 570'000 €  
 Grundstück m 387.0

## Beschreibung

Inmitten der idyllischen Bergfraktion von Spiluck, im Herzen des malerischen Eisacktals, eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit: Ein charmantes, freistehendes Wirtschaftsgebäude – bestehend aus Stall, Stadel und Wohneinheit – wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Ob durch eine behutsame Sanierung im traditionellen Stil oder einen modernen Neubau – hier haben Sie die Freiheit, Ihre ganz persönlichen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und unterliegt keinen besonderen Auflagen. Dadurch genießen Sie maximale Gestaltungsfreiheit: Sie können die bestehende Struktur vollständig abreißen und Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen erschaffen – ob als traditionelles Chalet im alpinen Stil oder als moderne, zeitgemäße Architektur.

Ihnen steht eine verbaubare Kubatur von 556 m<sup>3</sup> zur Verfügung, die bei einer Bauweise im Klimahausstandard A Natur sogar um bis zu 10 % erweitert werden kann. So können Sie entweder ein großzügiges Einzelhaus oder eine elegante Villa verwirklichen – oder, je nach Bedarf, auch mehrere Wohneinheiten schaffen.

Für Liebhaber traditioneller Baukunst bietet sich zudem die Möglichkeit, das bestehende und charakteristische Haus mit viel Liebe zum Detail zu sanieren und ein ganz besonderes Chalet inmitten der Natur entstehen zu lassen.

Das Grundstück begeistert mit seiner ruhigen Hanglage und einem traumhaften Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Dank der idealen Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier zahlreiche Sonnenstunden – ein kostbarer Luxus, der diese Immobilie zusätzlich besonders macht.

Für Naturfreunde und aktive Genießer ist die Lage ein wahres Paradies: Direkt vor der Haustür beginnen wunderschöne Wanderwege, die Sie durch die beeindruckende Landschaft Südtirols führen.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist die freie und nicht konventionierte Kubatur, ein Gut, das heute nur noch selten zu finden ist. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, nicht nur Ihren Hauptwohnsitz, sondern auch einen Zweit- oder Ferienwohnsitz zu realisieren.

In Anbetracht der zunehmenden Einschränkungen im Wohnbaurecht wird freie Kubatur immer mehr zur Rarität – insbesondere in so wunderschönen Panoramalagen wie dieser.

Das derzeitige Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss). Laut Durchführungsplan kann im Neubau ein Erdgeschoss, ein erstes Obergeschoss, ein Dachboden sowie ein Kellergeschoss mit Garage errichtet werden. Basierend auf der verfügbaren Kubatur von 556 m<sup>3</sup> ergibt sich eine mögliche Bruttofläche von etwa 185 m<sup>2</sup>. Daraus resultiert eine mögliche Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup>, ergänzt um

zusätzliche unterirdische Flächen für Keller- und Garagenbereiche.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage sind Sie bestens angebunden: In nur 10 Autominuten erreichen Sie das Zentrum von Vahrn mit Bars, Restaurants, Supermarkt, Apotheke, Metzgerei und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die charmante Bischofsstadt Brixen, bekannt für ihr vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, liegt ebenfalls nur 15 Autominuten entfernt.

Ob Neubau oder liebevolle Sanierung – dieses Objekt bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren ganz persönlichen Wohntraum in einer der schönsten Lagen Südtirols zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen!

## Anbieter



VON POLL REAL ESTATE Bozen/Bolzano  
Drususallee 265  
39100 Bozen

Tel.  
+39/0471/209020

Mob.  
+39/0471/209020

□