# Dreizimmerwohnung mit traditionellem Charme und Vermietungslizenz

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Objektart | Wohnung / Erdgeschoss |
| Ort | Welschnofen |
| Zimmer | 3 |
| Etage | 0 von 4 |
| Energieklasse | B |
| Kaufpreis | 390'000 € |
| Gesamtfläche m | 87.0 |
| Status | Gebraucht |
| Baujahr | 1991 |
| Zustand | Gepflegt |
| ID | IW106355 |

ENGEL&VÖLKERS

ENGEL&VÖLKERS

ENGEL&VÖLKERS

ENGEL&VÖLKERS

ENGEL&VÖLKERS

ENGEL&VÖLKERS

ENGEL&VOLKERS

ENGEL&VÖLKERS

## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 390'000 € |

## Flächen

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche m | 87.0 |
| Nettofläche m | 65.0 |
| Keller m | 2.0 |
| Balkon/Terrasse m | 15.4 |

## Räume

| | |
|---|---|
| Badezimmer | 1 |
| Sep. WC | 0 |
| Balkone/Terrassen | 1 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 3 |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche |
| Küche | Einbauküche, Offen |
| Böden | Fliesen, Parkett |
| Ausrichtung Balkon/Terrasse | Süd, West |
| Möbliert | Vollmöbliert |
| Kamin | |

## Technik

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Ofen, Fernheizung |
| Befeuerung | Fernwärme |
| Fahrstuhl | Personenaufzug |
| Kabel/Sat/TV | |

## Sonstige

| | |
|---|---|
| Ausblick | Panoramablick |
| Unterkellert | Nein |

## PKW

| Art | Anzahl | Preis |
|---|---|---|
| Garage | 1 | 30000 € |

## Beschreibung

Diese besondere Wohnung verbindet traditionellen Wohnstil mit modernem Komfort und empfängt Sie mit einer Atmosphäre voller Wärme und Behaglichkeit. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnkomplexes aus dem Jahr 1991, der mit nur zehn Einheiten eine angenehme Privatsphäre bietet.

Der einladende Flur führt Sie in die großzügige Wohnküche, wo kunstvoll gearbeitete Täfelungen an der Decke und ein stilvoller Kachelofen der Marke Thun dem Raum eine unverwechselbare Note verleihen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Durchatmen. Zwei helle und geräumige Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken bieten viel Platz und Stauraum. Ein modernes, neuwertiges Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum runden das ansprechende Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und eine eigene Garagenbox gegen Aufpreis, die zusätzlichen Komfort im Alltag bieten. Beheizt wird die Immobilie zuverlässig über das Fernheizwerk. Besonders hervorzuheben ist die bestehende Lizenz zur touristischen Kurzzeitvermietung, welche die Wohnung auch für Kapitalanleger zu einer überaus interessanten Gelegenheit macht.

Diese Immobilie ist eine gelungene Verbindung aus alpinem Charme, zeitgemäßem Wohnen und zukunftssicherer Investition – ein Zuhause, das gleichermaßen zum Wohlfühlen wie zum Investieren einlädt.

Das Dorf Welschnofen auf 1.182 Metern Höhe liegt eingebettet zwischen den majestätischen Gebirgszügen des Latemar und des Rosengartens – eine Kulisse, die zu jeder Jahreszeit beeindruckt. Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ortsrand

und bietet durch ihre Ausrichtung einen freien Blick auf die sanfte Hügellandschaft.
Der charmante Ortskern mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants ist in nur 15 Gehminuten erreichbar. Von dort aus startet auch die moderne Kabinenbahn, die im Sommer zu malerischen Wanderwegen und Panoramaausflügen führt und im Winter direkten Zugang zum familienfreundlichen Skigebiet Carezza bietet.
Dank der günstigen Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Ortschaften sowie die Landeshauptstadt Bozen schnell erreichbar. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit nach Bozen nur rund 25 Minuten – ideal sowohl für Pendler als auch für Kultur- und Freizeitgenießer.
Welschnofen selbst setzt auf sanfte Mobilität und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Ruhe- und Erholungssuchende. Gleichzeitig erfüllt der Ort alle Wünsche von Aktivurlaubern und Familien: Im Sommer laden weitläufige Wanderwege, abwechslungsreiche Klettertouren, Radstrecken und der idyllisch gelegene Golfplatz am Karersee zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein. Im Winter hingegen verwandeln sich die umliegenden Berge in ein Paradies für Skifahrer, Snowboarder und Langläufer, während Schneeschuhwanderungen durch die unberührte Landschaft besondere Naturerlebnisse versprechen.
Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit höchster Lebensqualität, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und bester Anbindung – ein perfekter Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und Komfort gleichermaßen schätzen.

## Anbieter

ENGEL & VÖLKERS Südtirol
T. A. Edison Str. 15
39100 BOZEN

Tel.
+39 0471 05 45 10

□