

# Denkmalgeschütztes Gebäude mit zwei exklusiven Dreizimmerwohnungen

## Eckdaten

Objektart	Haus / Zweifamilienhaus
Ort	Kaltern an der Weinstraße
Energieklasse	B
Kaufpreis	1'100'000 €
Gesamtfläche m	272.5
Status	Neu
Baujahr	2024
Zustand	Teil/Vollsanziert
ID	IW100223



















## Preise

Kaufpreis 1'100'000 €

## Flächen

Gesamtfläche m 272.5

Nettofläche m 174.0

Keller m 32.5

Balkon/Terrasse m 12.0

## Räume

Badezimmer 2

Balkone/Terrassen 3

Wohn-/Schlafzimmer 6

Stellplätze 2

## Ausstattung

Bad Dusche, Badewanne, Fenster

Küche Offen

Böden Fliesen, Parkett

Ausrichtung Balkon/Terrasse Nord, Süd, West

## Technik

Heizungsart Fussbodenh.

Befuerung Gas

## Sonstige

Ausblick Panoramablick

Unterkellert Ja

## PKW

Art	Anzahl	Preis
-----	--------	-------

Garage	1	
--------	---	--

Hofraum	1	
---------	---	--

## Beschreibung

In einem aufwendig und mit viel Liebe sanierten denkmalgeschützten Altbau entstanden zwei traumhafte Dreizimmerwohnungen, die keine Wünsche offenlassen. Ein privater Hofraum führt Sie zu den separaten Eingängen beider Wohnungen. Das Apartment im Erdgeschoss sowie die über eine elegante Innentreppe erreichbare Wohnung im Obergeschoss bieten modernen Wohnkomfort in historischem Ambiente. Die großzügigere Wohnung im Obergeschoss besticht durch beeindruckend hohe Decken, die mit freiliegenden Holzbalken einen rustikalen Charme versprühen. Der offene Wohn- und Essbereich wird von einer großen Fensterfront durchflutet, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Weinberge freigibt. Ein kleiner Balkon lädt dazu ein, den Ausblick und die frische Luft in Ruhe zu genießen. Zwei geräumige Schlafzimmer, eines davon ebenfalls mit Balkon, und ein lichtdurchflutetes, stilvolles Badezimmer mit Dusche vollenden den perfekten Wohnkomfort. Hochwertige, handgefertigte Cotto-Fliesen zieren den Boden im Wohnzimmer und im

Treppenaufgang, während in den Schlafzimmern naturbelassener Lärchenboden für eine warme Atmosphäre sorgt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist ähnlich gestaltet, bietet jedoch ein besonderes Extra: einen zusätzlichen Raum im Untergeschoss mit separatem Ausgang, der sich ideal als Studio oder begehbare Garderobe nutzen lässt und durch eine Innentreppe direkt mit der Wohnung verbunden ist. Der historische Keller, mit sichtbaren Steinmauern und einem weiteren Unterkeller, eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage mit einem charakteristischen Holztor, liebevoll nach den Vorgaben des Denkmalschutzes gestaltet, bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug. Die Wohnung im ersten Obergeschoss darf nur von Personen besetzt werden, welche seit mindestens 5 Jahren ihren meldeamtlichen Wohnsitz in einer Gemeinde Südtirols haben oder über ein Arbeitsverhältnis in Südtirol verfügen; die Wohnung im Erdgeschoss ist hingegen nicht gebunden.

Kaltern an der Weinstraße liegt idyllisch eingebettet im Herzen Südtirols, umgeben von sanften Hügeln und ausgedehnten Weinbergen. Die Ortschaft Mitterdorf, ein charmantes Dorf oberhalb des Kalterer Sees auf ca. 480 m ü.d.M., gehört zu den begehrtesten Wohnlagen in der Region und besticht durch ihre malerische Lage und den authentischen Charakter. Die gepflegte Landschaft, geprägt von Reben und Obstgärten, bietet einen malerischen Ausblick auf die umliegenden Berge der Alpen sowie auf den südlich gelegenen See, der zu den wärmsten Badeseen der Alpen zählt. Die Nähe zur Südtiroler Weinstraße macht Kaltern zu einem idealen Ausgangspunkt für Weinkenner und Liebhaber des guten Lebens. Mitterdorf vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer exzellenten Infrastruktur: Der historische Ortskern von Kaltern mit seinen Restaurants, Cafés und Geschäften ist nur wenige Minuten entfernt. Zudem bieten Wander- und Radwege in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten in der Natur. Durch die vorteilhafte Lage ist Mitterdorf auch gut an die Städte Bozen und Meran angebunden, welche in kurzer Zeit erreichbar sind. Diese beiden Städte bieten zusätzlich urbane Kultur und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt besticht Mitterdorf durch seinen unverwechselbaren Charme, die erstklassige Wohnqualität und die reizvolle landschaftliche Kulisse, die es zu einem begehrten Standort in Südtirol macht.

## Anbieter

**ENGEL & VÖLKERS**

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

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□