

# Wohnen mit Ausblick und Lebensqualität

## Eckdaten

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Objektart      | Wohnung                   |
| Ort            | Kaltern an der Weinstraße |
| Energieklasse  | PASSIV                    |
| Kaufpreis      | 590'000 €                 |
| Gesamtfläche m | 97.0                      |
| Status         | Gebraucht                 |
| Baujahr        | 2007                      |
| Zustand        | Neuwertig                 |
| ID             | IW110677                  |







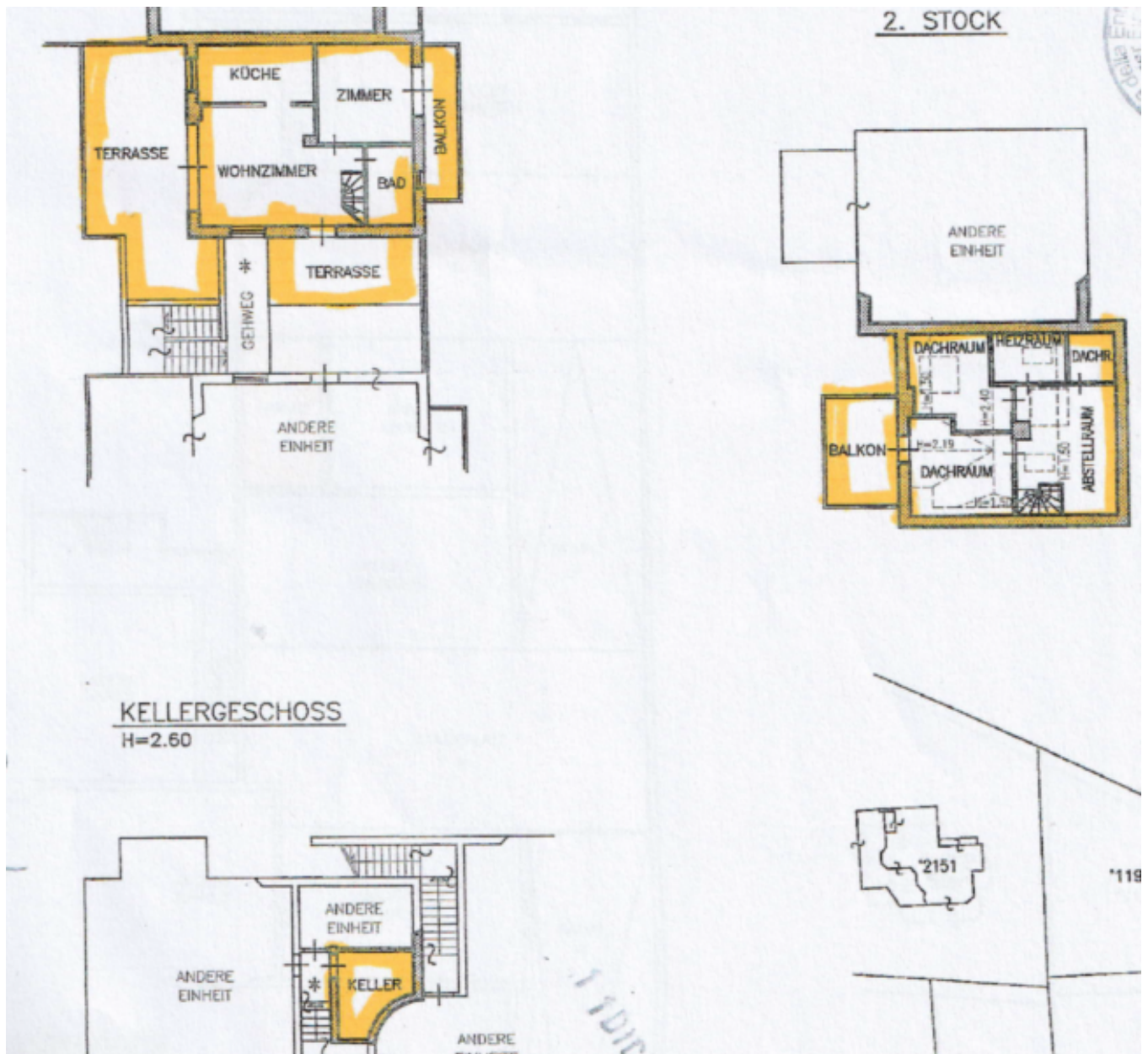












## Details

|                |           |
|----------------|-----------|
| Kaufpreis      | 590'000 € |
| Gesamtfläche m | 97.0      |
| Nettofläche m  | 79.0      |

## Beschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Kaltern, in der ruhigen und idyllischen Zone Malga, erwartet Sie diese außergewöhnliche Wohnung, die durch ihre einzigartige Lage, ihre Großzügigkeit und ihren hohen Wohnkomfort überzeugt. Eingebettet in einen gepflegten und äußerst diskreten Wohnkomplex genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Lebensqualität.

Bereits bei der Ankunft wird der praktische Privatparkplatz direkt vor dem Gebäude geschätzt. Über eine kleine, einladende Treppe die zur Terrasse im oberen Stock führt, erreichen Sie den Wohnungseingang.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und freundlicher Wohnbereich. Dank der zahlreichen Fensterflächen und der großzügigen Schiebetür wird die Wohnung den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet. Das Herzstück bildet die beeindruckende, rund 35 m große Panoramaterrasse mit Südausrichtung – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen mit herrlichem Blick ins Grüne.

Ein weiterer Blickfang ist die moderne Küche, die sich harmonisch in den Eingangsbereich einfügt und mit ihrem zeitgemäßen Design überzeugt.

Angrenzend befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der derzeit als Esszimmer dient. Von hier aus gelangen Sie auf einen privaten Balkon mit wunderschönem Ausblick auf den historischen Ortskern von Kaltern. Selbstverständlich lässt sich dieser Raum bei Bedarf auch problemlos als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzen.

Auf derselben Etage befindet sich zudem ein Tageslichtbad mit Fenster.

Das obere Stockwerk, das sich im Dachgeschoss befindet, bietet zwei weitere Zimmer mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Eines der Zimmer verfügt über eine überdachte, private Terrasse – ein ganz besonderer Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer, in dem auch die autonome Gastherme untergebracht ist. Clever integrierte Abstellflächen unter den Dachschrägen schaffen zusätzlichen Stauraum und nutzen den vorhandenen Platz optimal aus.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine großzügige Garage sowie einen eigenen Keller im Untergeschoss.

Diese Immobilie vereint eine einmalige, ruhige Lage mit großzügigen Außenflächen, lichtdurchfluteten Wohnräumen und einer durchdachten Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die das besondere Wohngefühl in einer der schönsten Lagen von Kaltern genießen möchten. Die Immobilie ist außerdem nicht konventioniert und somit kann sie jeder kaufen und bewohnen.

Highlights auf einen Blick:

Einmalige und ruhige Wohnlage in Kaltern – Zone Malga  
Gepflegter, diskreter Wohnkomplex  
Drei freie Hausseiten für viel Licht und Privatsphäre  
Privatparkplatz direkt vor dem Gebäude

Ca. 35 m große Süd-Panoramaterrasse

Zusätzlicher Balkon mit Blick auf den Ortskern von Kaltern

Moderne Küche

Flexible Raumaufteilung mit bis zu drei Schlafzimmern, wenn die Dachzimmer genutzt werden.

Zwei Tageslichtbäder

Überdachte Dachterrasse

Clevere Abstellräume unter den Dachschrägen

Autonome Gasheizung

Großzügige Garage und eigener Keller

## Anbieter



Hoila Immobilien  
Bahnhofstraße 38  
39052 Kaltern

Tel.  
0471 1552080

