

---

# Charmante Doppelhaushälfte mit Privatgarten in der Vergilstraße – Obermais

## Eckdaten

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Objektart       | Haus / Doppelhaushälfte |
| Ort             | Meran                   |
| Strasse, Hausnr | Vergilstraße 40/A       |
| Energieklasse   | A                       |
| Kaufpreis       | 985'000 €               |
| Gesamtfläche m  | 213.0                   |
| Status          | Gebraucht               |
| Baujahr         | 1988                    |
| Zustand         | Modernisiert            |
| ID              | IW111047                |











## Preise

|             |           |
|-------------|-----------|
| Kaufpreis   | 985'000 € |
| Nebenkosten | 3'000 €   |

## Flächen

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Gesamtfläche m    | 213.0 |
| Nettofläche m     | 131.0 |
| Garten m          | 172.0 |
| Keller m          | 40.0  |
| Balkon/Terrasse m | 22.0  |

## Räume

|            |   |
|------------|---|
| Badezimmer | 2 |
|------------|---|

---

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

## Ausstattung

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ausblick     | Panoramablick, Berge |
| Unterkellert | Ja                   |

## Beschreibung

Diese tolle Doppelhaushälfte ist wie folgt eingeteilt:

### ☐ Erdgeschoss:

Eingangsbereich, ein Tages-WC, die Küche, das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum privaten Garten, eine Tiroler Stube mit Ofen und der private Garten mit ca. 172 m

### ☐ 1. Obergeschoss:

2 Schlafzimmer beide mit einem eigenen Balkon, ein Badezimmer mit Dusche und der Gang

### ☐ 2. Obergeschoss:

ein weiteres Schlafzimmer mit Balkon, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und ein Dachboden

### ☐ Untergeschoss:

2 Kellerräume, der Technikraum und die direkt zugängliche Doppelgarage

Haushälfte mit eigenem Eingang, Privatgarten & Panoramablick in Obermais – Energieklasse A2

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Meran, im exklusiven Obermais, befindet sich diese großzügige Haushälfte in einem Zweifamilienhaus. Ein eigener Eingang, ein weitläufiger Privatgarten und der schöne Panoramablick Richtung Meran 2000 und Tirol sorgen für viel Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität.

Das 1988 erbaute Haus erstreckt sich über vier Ebenen und überzeugt mit hellen, großzügigen Räumen und einer angenehmen Raumaufteilung. Die Süd-Ost-Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und macht den privaten Garten zu einem idealen Ort zum Entspannen.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein Tages-WC, eine gemütliche Tiroler Stube mit Ofen, die Küche sowie das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten.

Das erste Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer mit Balkon, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie einen großzügigen Flur mit Platz für einen Arbeitsbereich. Im zweiten Obergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer mit Balkon, ein Tageslichtbad mit Badewanne und

Dusche und ein Dachboden.

Im Untergeschoss stehen zwei Kellerräume, ein Technikraum sowie eine direkt mit dem Haus verbundene Doppelgarage für zwei Fahrzeuge zur Verfügung.

Zwischen 2019 und 2021 wurde die Immobilie umfassend modernisiert: Pelletheizung, neue Fenster, Erneuerung der beiden Hauptbäder inklusive Wasserleitungen, Balkone, Teile der Böden und Garten sowie zusätzliche Dämmmaßnahmen bei Garage und Terrasse.

Dank dieser Maßnahmen erreicht die Immobilie die Energieklasse A2.

Eine ideale Wahl für alle, die Privatsphäre, großzügige Räume, einen eigenen Garten und Panoramablick schätzen und gleichzeitig die Ruhe von Obermais mit der Nähe zum Zentrum von Meran verbinden möchten.

Die Immobilie wird unmöbliert übergeben

## Anbieter



Marcello&Wieser Immobiliare Immobilien GmbH  
Pfarrgasse  
39012

Tel.  
0473426594

Mob.  
3474019997

