# Elegante Villa in panoramischer und ruhiger Lage in Obermais, Meran

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Objektart | Haus / Villa |
| Ort | Meran |
| Strasse, Hausnr | Katzensteinstraße – via Castel Gatto |
| Energieklasse | F |
| Kaufpreis | 1'650'000 € |
| Gesamtfläche m | 245.0 |
| Status | Gebraucht |
| Baujahr | 1970 |
| Zustand | Gepflegt |
| ID | IW111853 |




































Erdgeschoss


Bad
Bad 1
Gang 1
Zimmer 2
Loggia
Bad2
Gang 2
Zimmer 3
Abst.
Stube
Abst.
www.grundriss.com




Kellergeschoss

## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1'650'000 € |

## Flächen

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche m | 245.0 |
| Nettofläche m | 150.0 |
| Grundstück m | 1083.0 |
| Garten m | 910.0 |
| Keller m | 73.0 |
| Dachboden m | 30.0 |
| Balkon/Terrasse m | 50.0 |

## Räume

| | |
|---|---|
| Badezimmer | 2 |
| Sep. WC | 2 |
| Balkone/Terrassen | 2 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 3 |
| Stellplätze | 3 |

## Ausstattung

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

## PKW

| Art | Anzahl | Preis |
|---|---|---|
| Garage | 1 | |
| Hofraum | 3 | |

## Beschreibung

Diese prachtvolle Villa liegt am Rande von Obermais – Meran – an der Grenze zum Hagenviertel, eingebettet im Grünen und in absolut ruhiger Lage. Die Immobilie genießt einen herrlichen Panoramablick und ist eine Oase der Ruhe, bleibt dabei jedoch bestens an das Stadtzentrum angebunden.

Das Gebäude wurde um 1970 mit hochwertigen Materialien errichtet und ausgestattet. Eine großzügige Zufahrt führt zum Anwesen, umgeben von einem wunderschönen Garten von ca. 900 m , der die Exklusivität der Villa zusätzlich unterstreicht und maximale Privatsphäre gewährleistet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC und zum großen Wohnzimmer, geprägt von einem eleganten offenen Kamin und einer geräumigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse. Vom Wohnzimmer gelangt man in die Wohnküche mit Speise. Auf derselben Ebene befinden sich außerdem eine Garage sowie ein großer, beheizbarer Hobbyraum – ideal für Freizeit, Fitness oder als Studio.

Eine breite Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer und eine charakteristische, mit Fichtenholz verkleidete Stube befinden. Beide Zimmer verfügen über direkten Zugang zu den jeweiligen Bädern und bieten höchsten Wohnkomfort.

Die gesamte Villa ist im typischen Stil der Siebzigerjahre eingerichtet, mit hochwertigen Möbeln und Ausführungen, die sich bis heute in makellosem Zustand präsentieren. Die komplette Einrichtung ist im Kaufpreis enthalten. Für Liebhaber des Designs und der Atmosphäre dieser Epoche ist die Immobilie eine echte Rarität und ein besonderes Highlight.

Ein weiterer Vorteil ist die direkte Busanbindung entlang der Katzenstein-Straße, die eine bequeme Verbindung ins Zentrum von Meran ermöglicht. Auch in dieser grünen und besonders ruhigen Lage ist es daher nicht zwingend notwendig das Auto für tägliche Wege zu nutzen.
Diese exklusive Villa vereint Eleganz, Bauqualität, privilegierte Lage und zeitlosen Charme und bietet eine seltene Wohngelegenheit in einer der begehrtesten Wohngegenden von Meran.

## Anbieter

Immobilien Ebner
Rennweg 52
39012 Meran

Tel.
+39/0473/237377

Fax.
+39/0473/237377