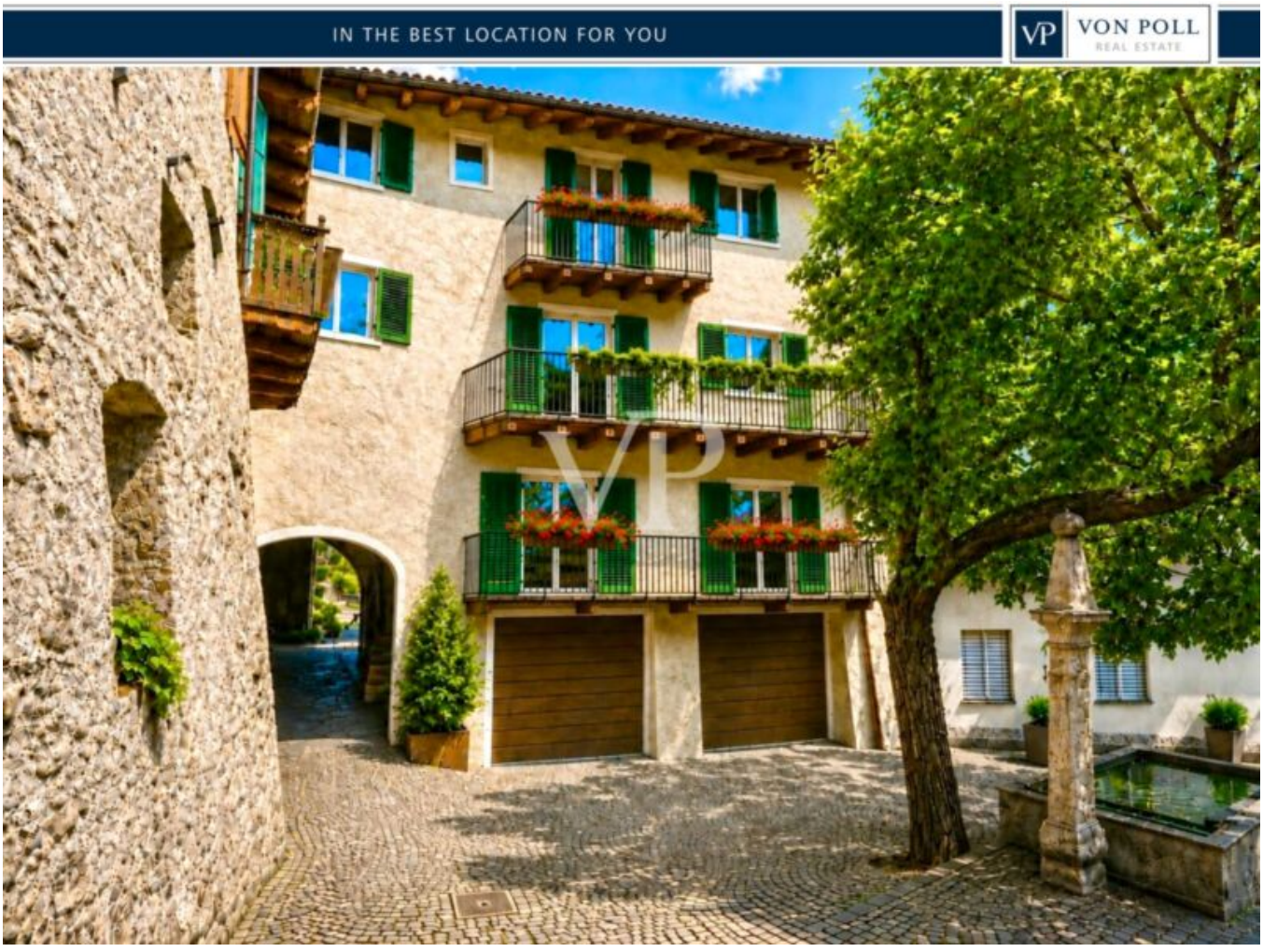
Attraktive neue Duplexwohnung im historischen Zentrum von Tramin

Eckdaten

Objektart	Wohnung / Etage
Ort	Tramin an der Weinstraße
Strasse, Hausnr	Alexander von Keller Weg 3
Zimmer	5
Etage	3
Kaufpreis	475'000 €
Nettofläche m	82.0
Baujahr	2026
Zustand	Rohbau
ID	IW111208











Details

Kaufpreis	475'000 €
Nettofläche m	82.0
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Stellplätze	1

Ausstattung

Kamin	
Heizungsart	Fussbodenh.
Befeuerung	Gas
Kabel/Sat/TV	

Beschreibung

Mitten im historischen Ortszentrum von Tramin wird diese charmante Altbauimmobilie kernsaniert und in nur drei neue exklusive Wohneinheiten unterteilt.
Im 1. Obergeschoss befindet sich oberhalb der Garagen eine Zweizimmerwohnung, im 2. Obergeschoss eine Dreizimmerwohnung. Die hier zum Verkauf stehende, großzügige Duplexwohnung erstreckt sich über das 3. Obergeschoss sowie den darüberliegenden Dachbereich.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bereits ab dem 2. Obergeschoss. Über eine private Treppe gelangt man in den eigentlichen Eingangsbereich der Wohnung. Von hier aus befinden sich auf der linken Seite ein Tages-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Auf der rechten Seite liegt das Hauptschlafzimmer mit einer Fläche von über 17 m und einem direkt angeschlossenen Bad en suite. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Schlafzimmer sowie den großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier führt auch die interne Treppe in den darüberliegenden Dachbereich. Hier stehen ein weiteres Badezimmer sowie zwei zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung.
Der gemütliche Balkon ist direkt vom Wohnbereich zu erreichen und nach Süden in den ruhigen Hofraum ausgerichtet.

Bereits der stilvolle Zugang durch den historischen Gewölbegang vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Großzügige, dreifach verglaste Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Durch die umfassende Kernsanierung erfüllt das Gebäude höchste Ansprüche an Wohnqualität und Energieeffizienz. Die voraussichtliche Energieklasse B/C steht für eine energieeffiziente Bauweise und trägt zu niedrigen Heizkosten sowie langfristig reduzierten Betriebskosten bei. Die Beheizung erfolgt über eine autonome Gastherme mit komfortabler Fußbodenheizung. Zusätzlich besteht im Wohnbereich die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen, der für eine besondere Behaglichkeit sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt sind die attraktiven steuerlichen Vorteile: für die Sanierung besteht die Möglichkeit den s.g. BonusCasa in Anspruch zu nehmen, wodurch sich die Investition zusätzlich lohnt.
Auch an die Zukunft wurde gedacht: Auf dem gemeinschaftlichen Dach sind bereits zugewiesene Bereiche für die mögliche Installation einer Photovoltaikanlage (3 kWp) vorgesehen. Der Ankauf einer PV-Anlage wird derzeit steuerlich gefördert – mit einem Steuerabzug von 50 % bei Hauptwohnsitzen bzw. 36 % bei Zweitwohnsitzen (gemäß den

aktuell geltenden gesetzlichen Bestimmungen). Zusätzlich ist die Vorrichtung für eine Klimaanlage bereits vorgesehen.

Die Immobilie wird schlüsselfertig übergeben. Bodenbeläge sowie Badezimmerausstattung und Armaturen können innerhalb der vorgesehenen Ausstattungsserie individuell nach den persönlichen Vorstellungen ausgewählt werden. Sie unterliegt keiner Landesbindung oder Konventionierung und kann als Hauptwohnung oder Zweitwohnsitz genutzt werden.

Anbieter

VON POLL REAL ESTATE Bozen/Bolzano
Drususallee 265
39100 Bozen

Tel.
+39/0471/209020

Mob.
+39/0471/209020