



## Penthousetraum Un sogno di Penthouse

Meran • Nettofl. ca. 141m<sup>2</sup> • Handelsfl. ca. 173m<sup>2</sup> • C • € 990.000,-  
Merano • Sup. calpestabile ca. 141m<sup>2</sup> • Sup. commerciale. ca. 173m<sup>2</sup> • C • € 990.000,-

## DE

Dieses exquisite **Penthouse erstreckt sich über zwei Etagen** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung: **Das zweite Obergeschoss ist dem Schlaf- und Arbeitsbereich gewidmet, während das dritte Obergeschoss den großzügigen Wohn- und Essbereich beherbergt.**

**Im zweiten Obergeschoss finden Sie drei komfortable Zimmer, ein stilvolles Badezimmer und einen Balkon, der zum Verweilen einlädt.** Eine elegante Wendeltreppe verbindet die beiden Etagen, wobei alternativ auch der Zugang über das zentrale Treppenhaus möglich ist.

Das dritte Obergeschoss besticht durch einen separaten Eingang, ideal für Gäste, die so den privaten Schlafbereich im zweiten Stockwerk umgehen können. **Schon beim Betreten der Wohnung offenbart sich Ihnen ein spektakulärer Panoramablick über das Meraner Land.** Zur Rechten erstreckt sich der etwa 30 m<sup>2</sup> große Wohnbereich, der durch ein gemütliches Lesezimmer und ein zusätzliches Badezimmer ergänzt wird. Links liegt der Essbereich, der in eine separate, voll ausgestattete Einbauküche übergeht – perfekt für beeindruckende Dinnerabende mit Gästen oder gemütliche Familienessen.

**Zwischen diesen beiden Bereichen liegt die großzügige Terrasse, das Herzstück der Wohnung, die das luxuriöse Wohnangebot harmonisch abrundet.**

Zur Wohnung können auch ein **ca. 110m<sup>2</sup> großer Garten mit Baumhaus** für ca. € 60.000,-, 2 Garagen zu je € 30.000,- sowie ein Außenstellplatz zu € 15.000,- dazuerworben werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit die Immobilie in 2 separate Wohneinheiten aufzuteilen.

## IT

**Questo squisito attico si sviluppa su due piani** e offre una disposizione degli spazi ben studiata: **il secondo piano è dedicato alla zona notte e all'area di lavoro, mentre il terzo piano ospita l'ampia zona giorno e pranzo.**

**Al secondo piano troverete tre confortevoli stanze, un elegante bagno e un balcone che invita a rilassarsi.** Un'elegante scala a chiocciola collega i due piani, con un'alternativa di accesso tramite la scala centrale.

Il terzo piano si distingue per un ingresso separato, ideale per gli ospiti, che possono così evitare la zona notte privata al secondo piano. **Già all'ingresso dell'appartamento sarete accolti da una vista panoramica spettacolare sul paese di Merano.** A destra si estende la zona giorno di circa 30 m<sup>2</sup>, arricchita da una accogliente sala lettura e un bagno aggiuntivo. A sinistra si trova la zona pranzo, che si apre su una cucina separata e completamente attrezzata – perfetta per cene impressionanti con ospiti o per cene familiari intime.

**Tra queste due aree si trova l'ampia terrazza, il cuore dell'appartamento, che completa armoniosamente l'offerta abitativa di lusso.**

All'appartamento è possibile acquistare anche un **giardino di circa 110 m<sup>2</sup> con casetta sull'albero** per circa € 60.000,-, 2 garage a € 30.000,- ciascuno e un posto auto esterno per € 15.000,-. Inoltre, c'è anche la possibilità di suddividere l'immobile in 2 unità abitative separate.



## Highlights

- Penthouse auf zwei Stockwerken
  - unverbautes Bergpanorama
- ruhige und begherte Lage in Meran
- Wohnkomfort auf höchstem Standard
  - privater Garten mit Baumhaus
- Attico su due piani
  - panorama montano senza ostacoli
- posizione tranquilla e popolare a Merano
  - Comfort abitativo di altissimo livello
  - giardino privato con casa sull'albero

## Allgemeine Daten | Dati generali

Zimmer	5	Camere
Eingeteilt in...	Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Lesezimmer, Studio, Abstellraum, 2 Badezimmer	Suddiviso in...
Etage/n	3	Piano/i
Einheiten	6	Unitá
Ausrichtung	Süd-West   Sud-ovest	Esposizione
Garage - Stellplatz	2 Garagenstellplätze, 1 Stellplatz (extra) 2 garage, 2 posti auto esterni (extra)	Garage - Posto auto

## Sonstige Flächen | Altre superfici

Terrassen - Balkone	ca. 20m <sup>2</sup>	Terrazze - Balconi
Keller	ca. 6m <sup>2</sup>	Cantina
Garten	ca. 110m <sup>2</sup> (extra)	Giardino

## Technische Daten | Specifiche tecniche

Energieklasse	C	Classe energetica
Heizung	Gas	Riscaldamento
Heizungsart	Heizkörper   Radiatori	Tipo di riscaldamento
Baujahr	2009	Anno di costruzione
Konventioniert	nein   no	Convenzionato

## Preise | Prezzi

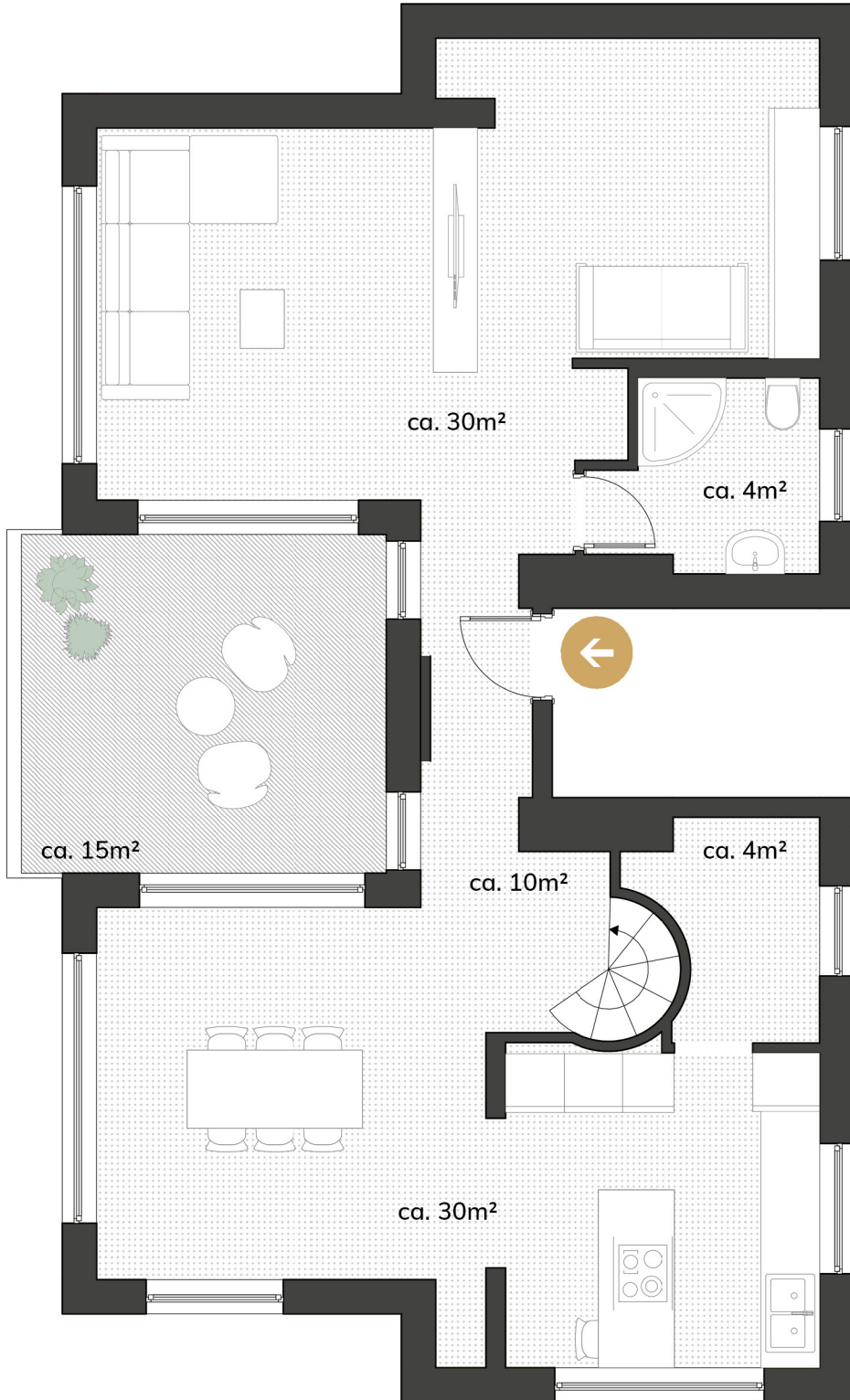
Immobilienkaufpreis	€ 990.000,-	Prezzo del immobiliare
Gartenkaufpreis	€ 60.000,-	Prezzo del giardino
Garagenkaufpreis	á € 30.000,-	Prezzo garage
Stellplatzkaufpreis	€ 15.000,-	Prezzo posto auto

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.  
Tutte le dichiarazioni senza garanzia. Soggetto a modifiche



### 3. Obergeschoss | 3° Piano

Penthouse











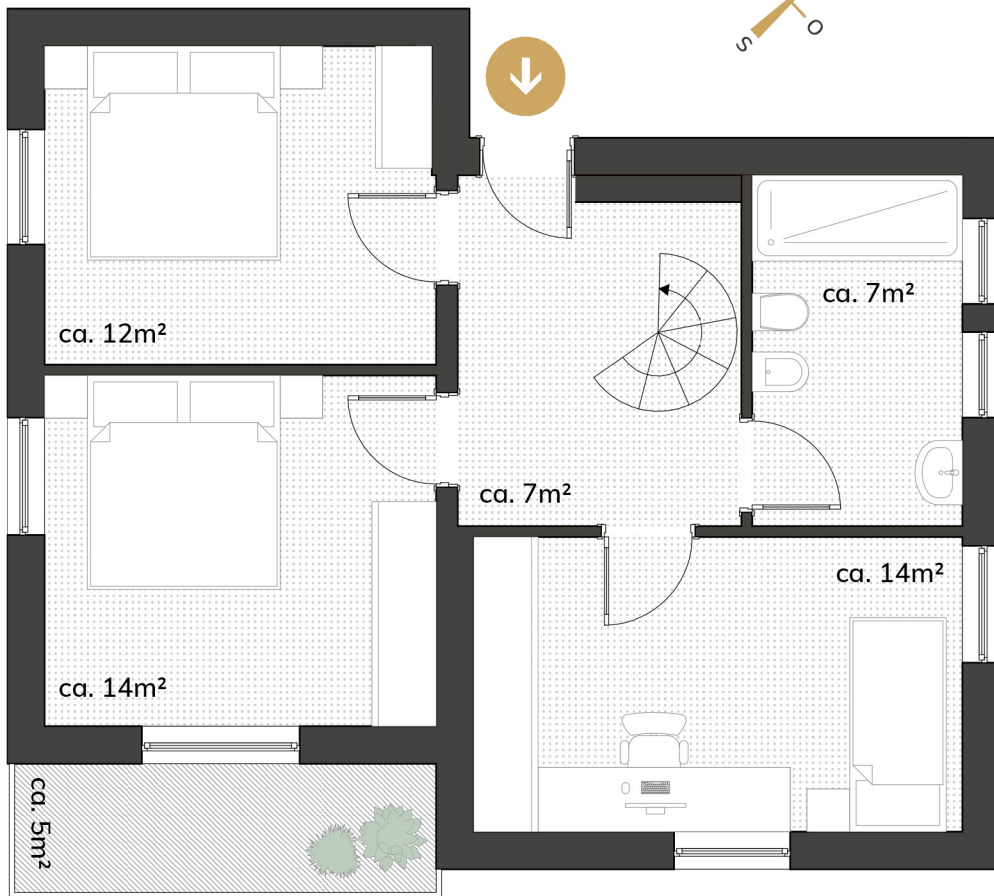






## 2. Obergeschoss | 2° Piano

Penthouse















39012 MERANO • ROMSTRASSE | VIA ROMA 102 • +39 0473 421 778  
INFO@IMMO-MAYER.COM • WWW.IMMO-MAYER.COM

#### Maklerklausel | Clausola di mediazione

Der Maklerauftrag mit unserer Agentur bzw. mit unserem Beauftragten, kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Käufercourtage beträgt 3% auf den Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit Abschluss des Kaufvorvertrages ergibt sich ein unmittelbarer Zahlungsanspruch von IMMO MAYER vGmbH bzw. deren Beauftragte gegenüber dem Käufer. Der Käufer trägt zusätzlich die Grunderwerbssteuer, die Notarkosten und die Registersteuer. Für die Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Sie basieren ausschliesslich auf Informationen, die uns von Dritten weitergeleitet wurden. Sollte das von uns vermittelte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich schriftlich mit. Des Weiteren gelten unsere AGB's.

L'incarico di mediazione con la nostra agenzia e/o i nostri agenti immobiliari è formalizzato con la fruizione dei servizi. Il compenso per la mediazione (provvigione) corrisposto dall'acquirente è pari al 3% più IVA, calcolato sul prezzo d'acquisto dell'immobile. Con la conclusione del contratto preliminare di compravendita la IMMO MAYER s.r.l.s e i suoi agenti immobiliari hanno il diritto di richiedere immediatamente il pagamento di tale provvigione. L'imposta di registro, i costi notarili e le imposte catastali ed ipotecarie sono a carico dell'acquirente. La nostra società non accetta responsabilità di qualsiasi genere collegata alle informazioni da noi riportate, in quanto tutto il materiale si basa su informazioni fornite da terze persone. Nel caso l'immobile in oggetto fosse già conosciuto, la preghiamo di comunicarcelo immediatamente in forma scritta. Inoltre valgono le nostre condizioni generali.

#### Haftungsausschluss | Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.  
Tutte le dichiarazioni senza garanzia. Soggetto a modifiche.