



Historische Villa mit Park & Wellnesspotenzial

Villa storica con parco e potenziale wellness

- Meran • Nettofl. ca. 460 m² • Handelsfl. ca. 935m² • Energieklasse - G
- Merano • Sup. calpestabile ca. 460 m² • Sup. commerciale. ca. 935m² • APE - G

Villa Toscana

Diese **historische Villa** aus der Zeit der Jahrhundertwende bietet außergewöhnliches Potenzial für **individuelle Gestaltung** und vielseitige Nutzung. Das Gebäude umfasst insgesamt **vier Einheiten** und überzeugt durch großzügige Raumvolumen sowie eine repräsentative Struktur.

In den 1980er-Jahren wurde die Villa von einem Unternehmer umfassend umgebaut. Fertiggestellt wurden in dieser Phase lediglich das Dachgeschoss sowie eine Einliegerwohnung. Die übrigen Bereiche befinden sich im **fortgeschrittenen Rohbauzustand**.

Dieser Zustand eröffnet heute eine **seltene Gelegenheit**, die großzügigen Räume nach eigenen Vorstellungen auszubauen und hochwertig fertigzustellen. Aufgrund der Umbauten in den 1980er-Jahren steht das Objekt **nicht unter Denkmalschutz**, wodurch weitere bauliche Anpassungen möglich sind.

Ein besonderes Highlight ist der vorhandene **Indoorpool**, der sich ideal zu einem privaten Wellness- oder Spa-Bereich ausbauen lässt. Ergänzt wird das Anwesen durch eine **großzügige Tiefgarage**.

Die Villa liegt **eingebettet in eine private Parkanlage** und befindet sich zurückversetzt in zweiter Reihe zur Straße. Dadurch genießt man **Ruhe und Privatsphäre**, während das Stadtzentrum **fußläufig erreichbar** ist.

Ein **seltenes Objekt** für Käufer, die den Charakter einer historischen Villa mit der Freiheit individueller Gestaltung verbinden möchten.



Questa **villa storica** risalente all'epoca della **fine del XIX secolo** offre un potenziale straordinario per una **personalizzazione individuale** e molteplici possibilità di utilizzo. L'edificio è composto complessivamente da **quattro unità** e si distingue per ampi volumi interni e una struttura rappresentativa.

Negli **anni '80** la villa è stata oggetto di un importante intervento edilizio da parte di un imprenditore. In questa fase sono stati completati esclusivamente il **piano mansardato** e un **appartamento di servizio**. Le restanti aree si trovano in uno **stato di grezzo avanzato**.

Questa situazione rappresenta oggi una **rara opportunità** per completare gli ampi spazi secondo il proprio gusto e con standard qualitativi elevati. A seguito degli interventi degli anni '80, l'immobile **non è soggetto a tutela monumentale**, consentendo ulteriori modifiche e soluzioni progettuali personalizzate.

Un elemento di particolare pregio è la presenza della **piscina coperta**, ideale per la realizzazione di un'area **wellness o spa privata**. La proprietà è completata da un'**ampia autorimessa interrata**.

La villa è **immersa in un parco privato** e situata arretrata in **seconda fila rispetto alla strada**, garantendo **tranquillità e privacy**. Allo stesso tempo, il **centro città è comodamente raggiungibile a piedi**.

Una **proposta rara** per acquirenti che desiderano coniugare il fascino di una villa storica con la libertà di una progettazione su misura.



Highlights

Historische Villa aus der Jahrhundertwende

Aufteilung in mehrere Einheiten

Großzügige Raumvolumen

Indoorpool mit Wellnesspotenzial

Private Parkanlage

Villa storica di fine Ottocento

Suddivisione in più unità

Ampi volumi interni

Piscina coperta con potenziale wellness

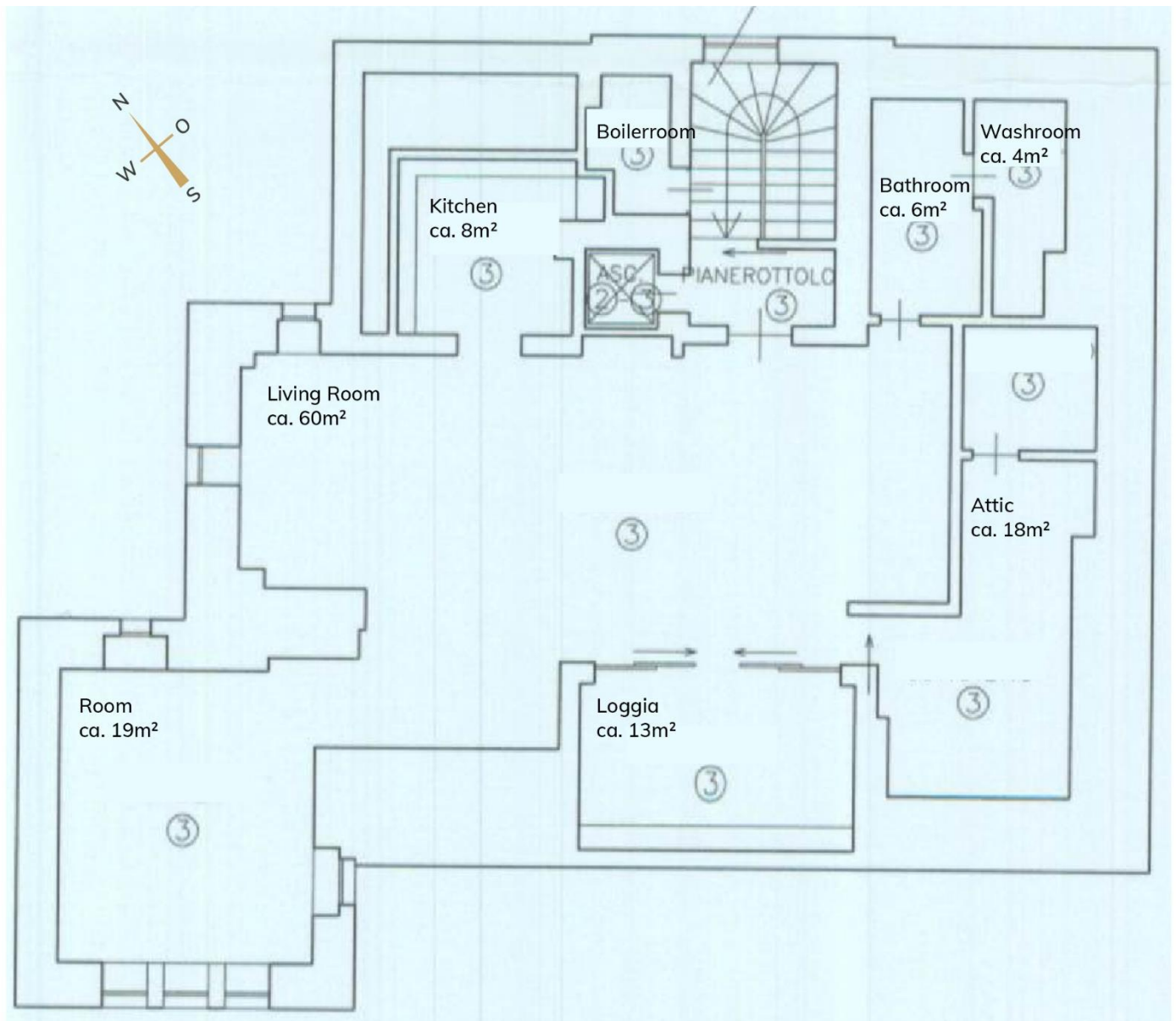
Parco privato

Allgemeine Daten		Dati generali
Zimmer	15	Camere
Nettofläche	ca. 460m ²	Superficie abitabile
Eingeteilt in...	4 Wohnungen 4 appartamenti Wellnesbereich mit Area wellness con Indoorpool piscina interna Parkanlage Parco privato	Suddiviso in...
Stockwerk	-2 - +2	Piano
Einheiten	3	Unità
Ausrichtung	Norden, Süden, Nord, Sud, Osten, Westen Est, Ovest	Esposizione
Sonstige Flächen		Altre superfici
Park	1399m ²	Parco privato
Hofraum	217m ²	Cortile
Terrassen - Balkone	76+30+30+13m ²	Terrazze - Balconi
Keller	70 m ²	Cantina
Technische Daten		Specifiche tecniche
Aufzug	ja si	Ascensore
Energieklasse	G G	Classe energetica
Heizung	Gas & Solar Gas & solare	Riscaldamento
Heizungsart	Heizkörper Termosifoni	Tipo di riscaldamento
Baujahr	1900	Anno di costruzione
Konventioniert	nein no	Convenzionato
Preise		Prezzi
Immobilie	€ 3.600.000,-	Immobili

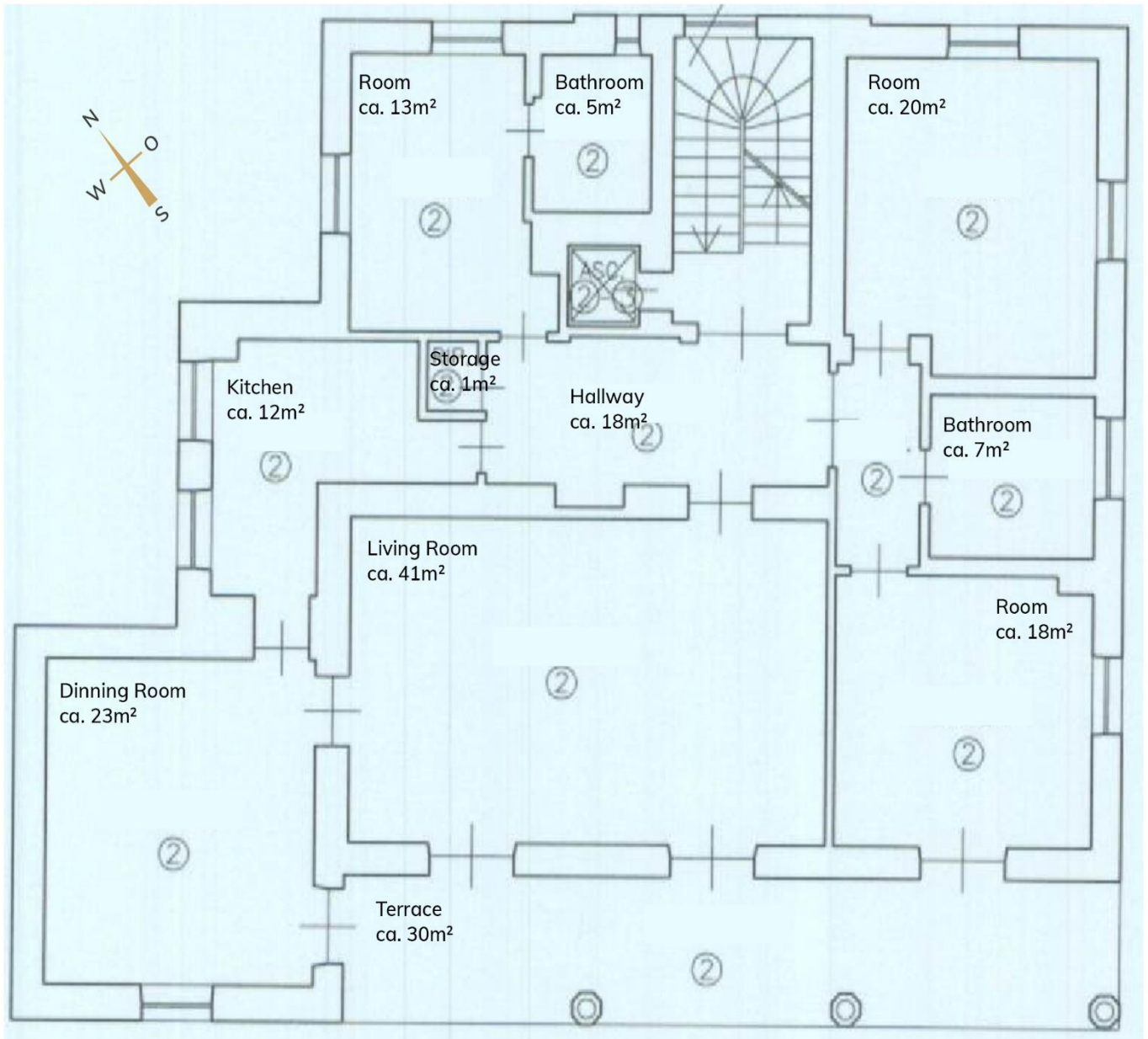




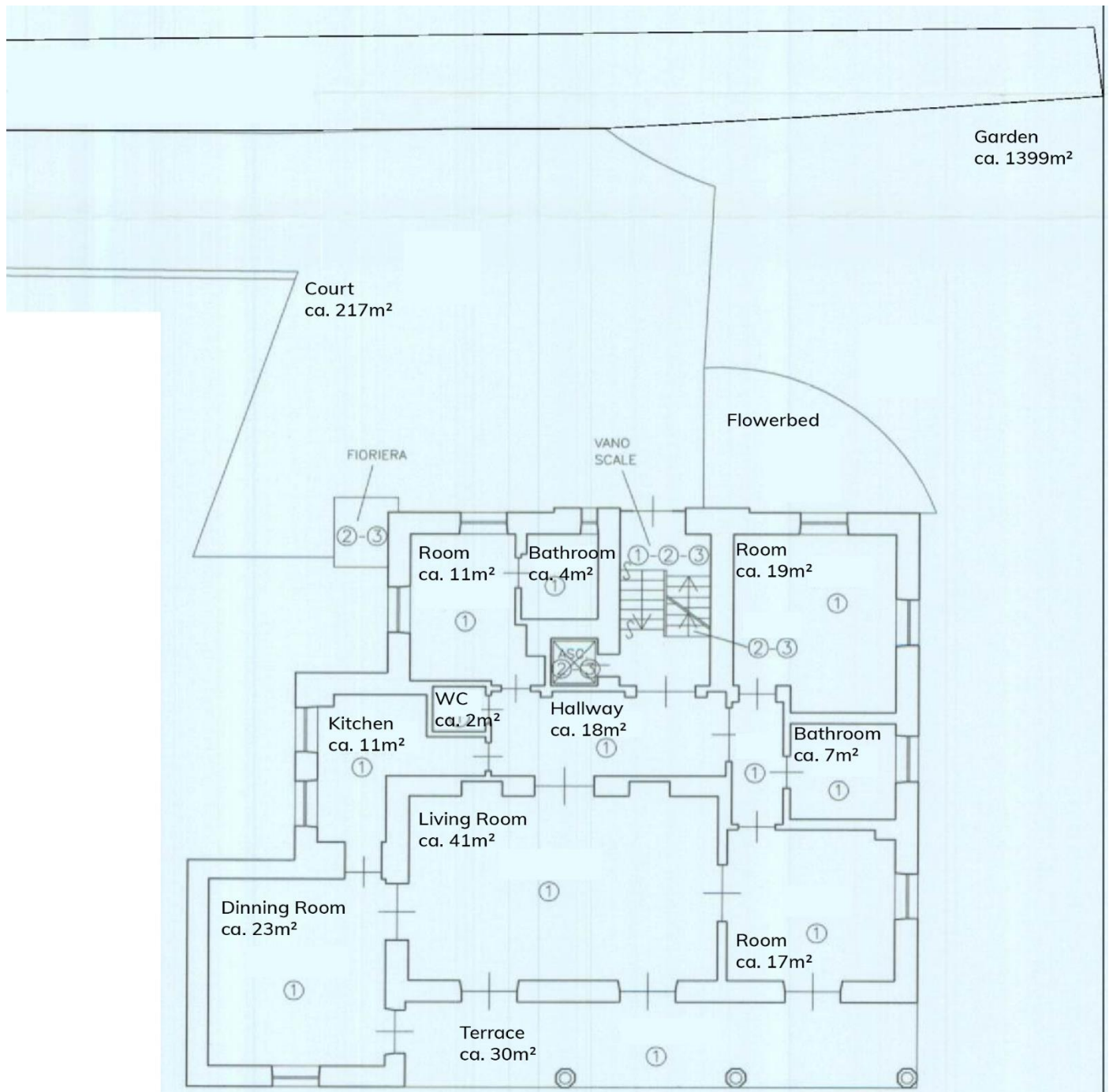
2. Obergeschoss | 2° Piano



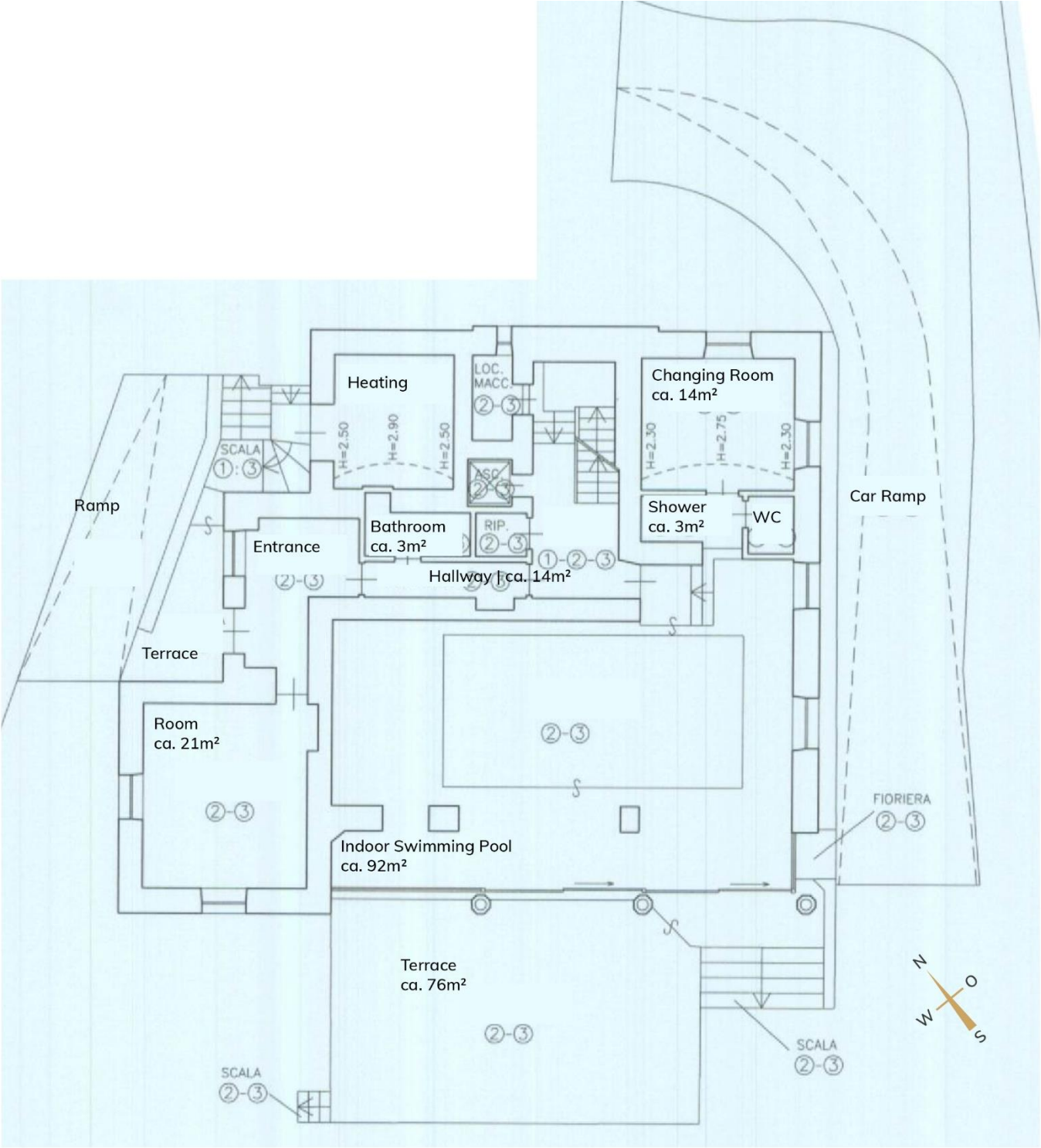
1. Obergeschoss | 1° Piano



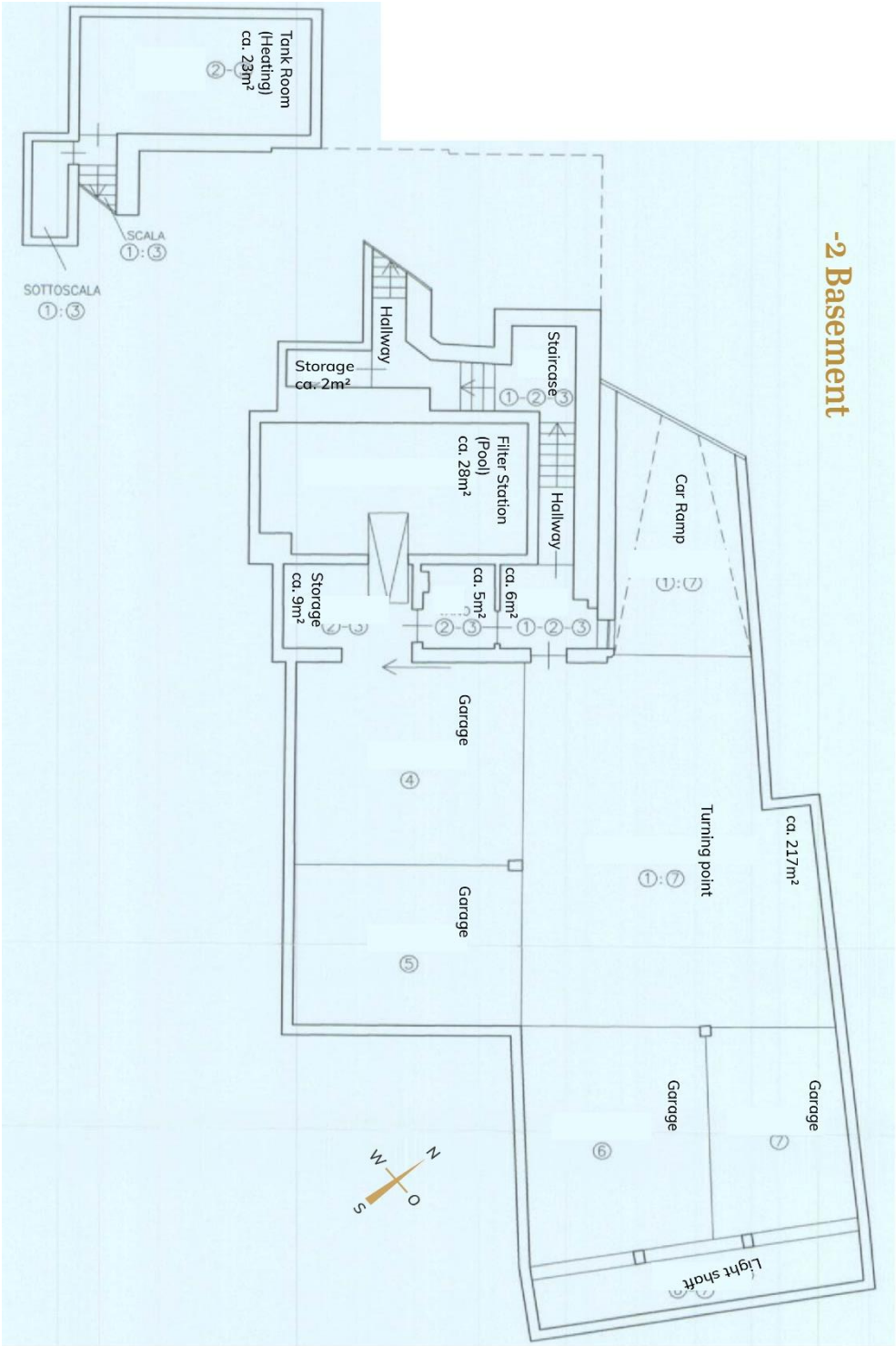
Erdgeschoss | Piano terra



Tiefparterre | Piano seminterrato



1. Untergeschoss | 1° Piano interrato





IMMO
MAYER

39012 MERAN|O • 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 bz w. deren Beauftragte gegenüber dem Käufer. Der Käufer trägt zusätzlich die gesetzlichen Steuern und Notarkosten. Für die Angaben über nehmen 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 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. e i suoi agenti immobiliari hanno il diritto di richiedere immediatamente il pagamento di tale provvigione. Le imposte legali e le spese notarili 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 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.