



## Exklusives City Apartment in Meran Esclusivo appartamento nel centro di Merano

- Meran • Nettofl. ca. 66 m<sup>2</sup> • Handelsfl. ca. 83 m<sup>2</sup> • Energieklasse -B
- Merano • Sup. calpestabile ca. 66 m<sup>2</sup> • Sup. commerciale ca. 83 m<sup>2</sup> • APE - B

# Aussicht genießen. Eleganz erleben. Zuhause sein. Vivere la vista. Sentire l'eleganza. Essere a casa.

- Elegance, light and comfort just steps from the centre •

Diese stilvolle Wohnung in **zenturnaher Lage von Meran** vereint urbanen Komfort mit exklusivem Wohngefühl. Nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt, bietet sie die ideale Kombination aus **zentraler Erreichbarkeit, Ruhe und sonnigem Ambiente**. Der **hochwertige Ausbau, die edle Möblierung und moderne Ausstattungsdetails** schaffen eine elegante Wohnatmosphäre. **Helle Räume**, geschmackvolle Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept sorgen für ein besonders angenehmes Zuhause. Ein Highlight ist der **großzügige, klimatisierte Balkon** mit hochwertiger **Terrassenausstattung, Sonnenblende und vertikaler Beschattung**. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick auf die umliegende Bergwelt Merans.

Auch technisch überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie: Eine spezielle **Alarmanlage, Smart-Home-System**, eigene **Video-Sprechanlage, Siematic-Küche, Sonos-Soundanlage** sowie ein eigener **Server im Keller** bieten höchsten Komfort und Sicherheit.

Die exklusive Möblierung und Ausstattung machen diese Wohnung ideal für alle, die sofort hochwertig und komfortabel wohnen möchten.



Questo elegante appartamento, **situato in una posizione centrale a Merano**, coniuga il comfort urbano con un'esperienza abitativa esclusiva. A pochi passi dal centro città, offre la combinazione ideale **tra accessibilità, tranquillità e un ambiente soleggiato**. Le **finiture di pregio, l'arredamento raffinato e i dettagli moderni** creano un'atmosfera elegante. Ambienti luminosi, materiali di pregio e un concetto abitativo ben studiato rendono questa casa particolarmente accogliente.

Un punto di forza è l'ampio balcone climatizzato con arredi di alta qualità, parasole e sistema di ombreggiamento verticale. Da qui si gode di una splendida vista sulle montagne circostanti di Merano.

Anche dal punto di vista tecnico l'appartamento convince su tutta la linea: un **sistema di allarme speciale**, un **sistema Smart Home**, un **videocitofono privato**, un sistema di **controllo tramite tablet**, una **cucina Siematic**, un **impianto audio Sonos** e un **server privato in cantina** offrono il massimo comfort e sicurezza.

L'arredamento e le dotazioni esclusive rendono questo appartamento ideale per tutti coloro che desiderano vivere immediatamente in un ambiente di alta qualità e confortevole.





## Highlights

Helles & elegantes Wohnambiente  
Hochwertiger Ausbau  
Exklusive Möblierung  
Stilvoll ausgestattete Terrasse  
Alarmanlage & Smart-Home-System

ambiente abitativo luminoso ed elegante  
finiture di pregio  
arredi esclusivi  
terrazza arredata con materiali di alta qualità  
sistema d'allarme speciale e Smart Home

Allgemeine Daten

Zimmer 3  
Nettofläche ca. 66 m²

Dati generali

Camere  
Superficie abitabile

Eingeteilt in...

Wohnraum mit Küche  
2 Schlafzimmer  
Badezimmer, WC  
Terrasse, Balkon

soggiorno con cucina  
2 camere  
bagno, WC  
terrazza, balcone

Suddiviso in...

Stockwerk 3 Piano  
Einheiten 10 Unità  
Ausrichtung Süd - West | sud - ovest Esposizione

Sonstige Flächen

Balkon ca. 6 m²  
Terrassen ca. 12 m²

Altre superficie

Balcone  
Terrazze

Technische Daten

Aufzug ja | sì  
Energieklasse B  
Heizung Gas  
Heizungsart Bodenheizung | risc. a pavimento  
Baujahr 2009  
Restauriert 2020  
Konventioniert bis 2029 | fino a 2029

Dati tecniche

Ascensore  
Classe energetica  
Riscaldamento  
Tipo di riscaldamento  
Anno di costruzione  
Restaurato  
Convenzionato

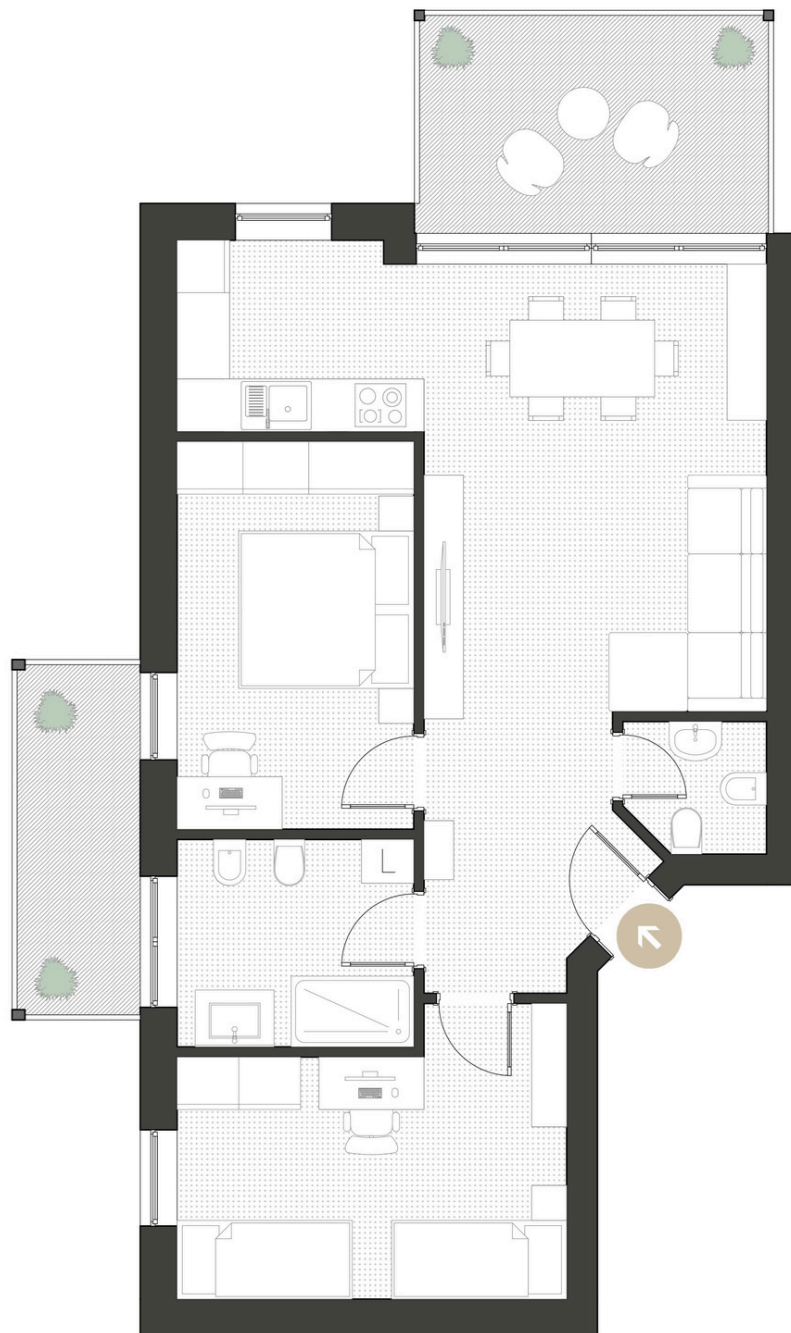
Preis

Immobilienkaufpreis  
Garage Auf Anfrage | su richiesta

Prezzo

Prezzo dell'immobile  
Garage





### 3. Obergeschoss | 3° Piano













39012 Meran | Romstrasse | Via Roma 102 • +39 0473 421 778  
info@pentora.com • www.pentora.com

### Maklerklausel

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 Kaufvertrages 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.

### Condizioni

L'ordine di intermediazione con la nostra agenzia o con un nostro rappresentante arriva tramite l'utilizzo delle nostre attività di intermediazione. La commissione dell'acquirente è del 3% sul prezzo di acquisto più IVA legale. Con la conclusione del contratto preliminare di acquisto IMMO MAYER VgmbH e i suoi agenti hanno un diritto diretto al pagamento nei confronti dell'acquirente. L'acquirente sostiene anche l'imposta sul trasferimento immobiliare, le spese notarili e la tassa di registrazione. Non ci assumiamo alcuna responsabilità per le informazioni. Si basa tutto esclusivamente sulle informazioni forniteci da terzi. Nel caso in cui l'oggetto mediato da noi fosse già a Lei noto, La preghiamo di informarci immediatamente per iscritto. Inoltre, si applicano i nostri termini e condizioni.

### Haftungsausschluss | Disclaimer

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