

Historische Villa mit außergewöhnlichem Potential
Villa storica dal potenziale straordinario

• Meran • Nettofl. ca. 460 m² • Handelsfl. ca. 935 m² • Energieklasse - G

• Merano • Sup. calpestabile ca. 460 m² • Sup. commerciale ca. 935 m² • APE - G

PENTORA
BY IMMO MAYER

Villa Toscana

• Meran Obermais | Merano Maia Alta •

Diese historische Villa aus der Zeit der Jahrhundertwende bietet außergewöhnliches Potenzial für individuelle Gestaltung und vielseitige Nutzung. Das Gebäude umfasst **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 damals lediglich das Dachgeschoss und eine Einliegerwohnung. Die übrigen Bereiche befinden sich im fortgeschrittenen Rohbauzustand und bieten heute die seltene Möglichkeit, die großzügigen Räume nach eigenen Vorstellungen **hochwertig auszubauen.**

Aufgrund der damaligen Umbauten steht das **Objekt nicht unter Denkmalschutz**, wodurch weitere bauliche Anpassungen möglich sind. Ein besonderes Highlight ist der **Indoorpool,** der sich ideal zu einem **privaten Wellness- oder Spa-Bereich** gestalten lässt. Ergänzt wird das Anwesen durch eine großzügige Tiefgarage.
Die Villa liegt eingebettet in eine **private Parkanlage** und zurückversetzt in zweiter Reihe zur Straße. So genießt man **Ruhe und Privatsphäre,** während das Stadtzentrum fußläufig erreichbar bleibt.

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

Questa villa storica dei primi del Novecento offre un eccezionale potenziale di personalizzazione e molteplici possibilità di utilizzo. L'edificio comprende **quattro unità** e si distingue per gli ampi volumi interni e la struttura rappresentativa.

Negli anni Ottanta la villa è stata oggetto di un'importante ristrutturazione. In quella fase sono stati completati soltanto **il piano mansardato e un appartamento indipendente,** mentre le restanti aree si trovano in avanzato stato di costruzione al grezzo e possono essere ultimate con finiture di pregio secondo le proprie esigenze.
Grazie agli interventi effettuati **negli anni Ottanta,** l'immobile non è sottoposto a tutela monumentale, consentendo ulteriori modifiche edilizie. Un elemento di particolare rilievo è la piscina coperta, ideale per la realizzazione di un'area wellness o spa privata. Completa la proprietà un'ampia autorimessa interrata.

La villa è immersa in un parco privato e si trova in posizione arretrata rispetto alla strada, **garantendo tranquillità e privacy,** con il centro cittadino comodamente raggiungibile a piedi.

Una proprietà rara, ideale per chi desidera unire il fascino di una villa storica alla libertà di una progettazione personalizzata.



Highlights

Historische Villa aus der Jahrhundertwende	Villa storica di fine Ottocento
Aufteilung in mehrere Einheiten	Suddivisione in più unità
Großzügige Raumvolumen	Ampi volumi interni
Private Parkanlage	Parco privato

Allgemeine Daten

Zimmer	15	Camere
Nettofläche	ca. 460 m²	Superficie abitabile

Eingeteilt in...

4 Wohneinheiten	4 appartamenti
Wellnessbereich mit Innenpool	Area wellness con piscina interna
Privatpark	Parco privato

Suddiviso in...

Stockwerk	-2 – +2	Piano
Ausrichtung	Südwest, Nordost | Sud-ovest, nord-est	Esposizione

Sonstige Flächen / Altre superfici

Park	ca. 1399 m²	Parco privato
Hofraum	ca. 217 m²	Cortile
Terrassen - Balkone	76 + 30 + 30 + 13 m²	Terrazza - Balconi
Keller	ca. 70 m²	Cantina

Sonstige Ausstattung / Altro equipaggiamento

Pool	Indoorpool | piscina interna	Piscina

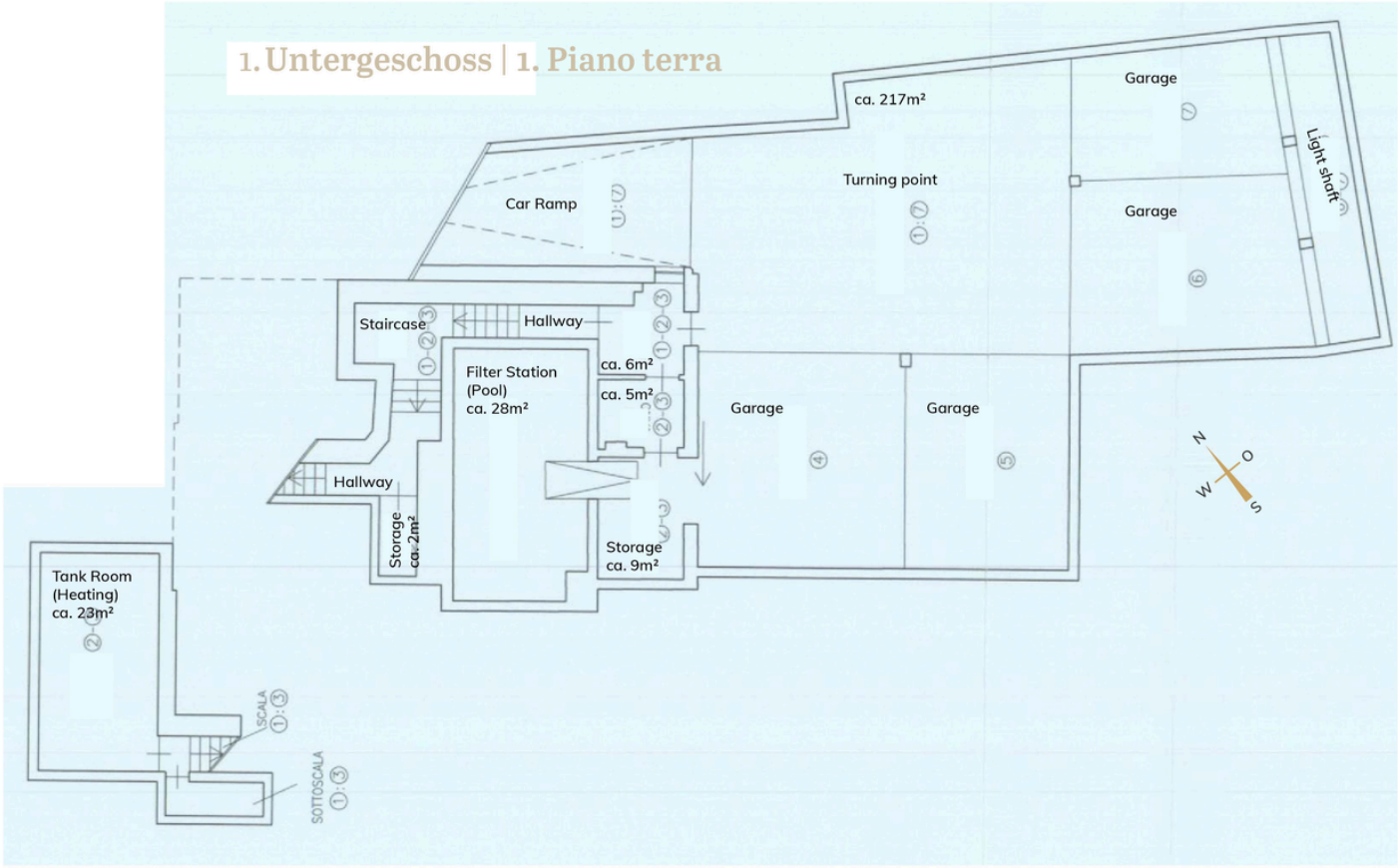
Technische Daten / Dati tecnici

Aufzug	ja | sì	Ascensore
Energieklasse	G	Classe energetica
Heizung	Gas & Solar | Gas & solare	Riscaldamento
Heizungsart	Heizkörper | Termosifoni	Tipo di riscaldamento
Baujahr	1900	Anno di costruzione
Konventioniert	nein | no	Convenzionato

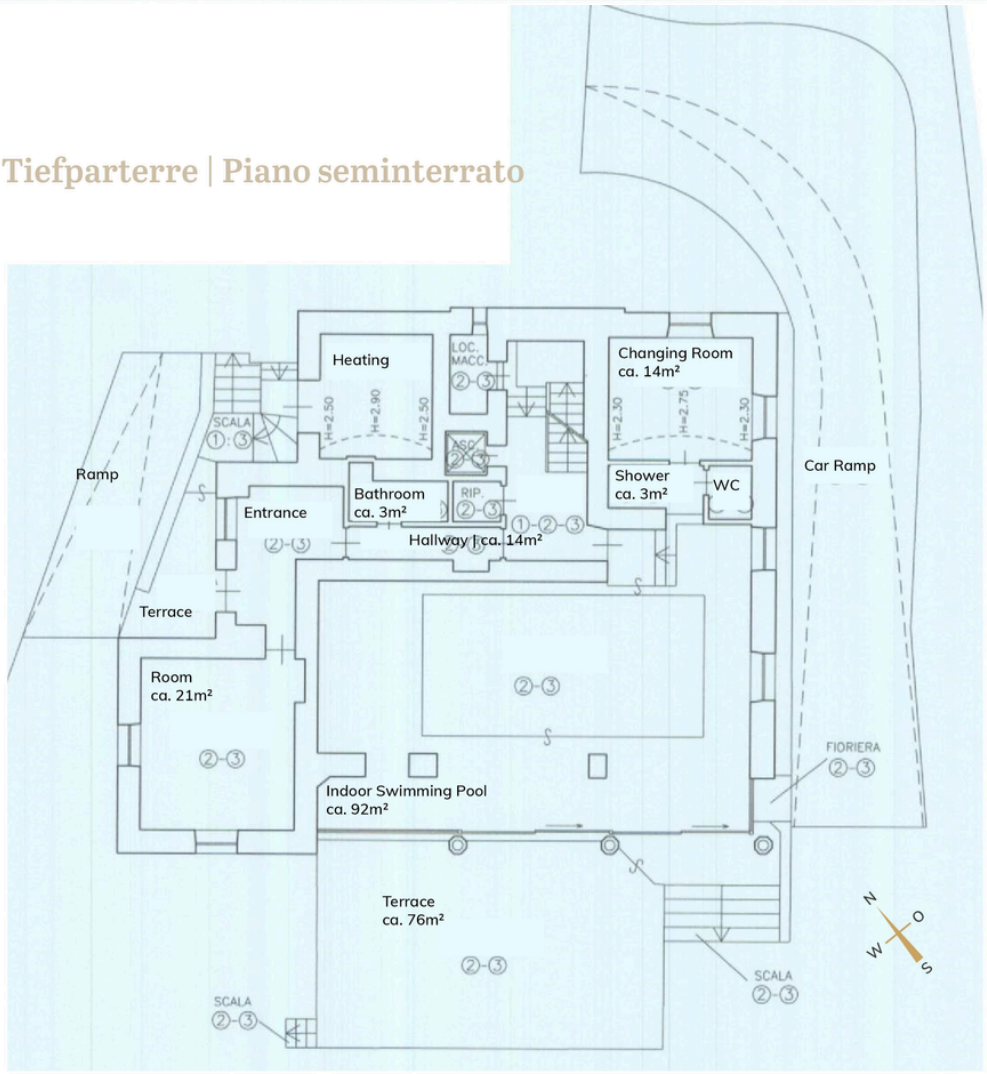
Preis / Prezzo

Immobilienkaufpreis inkl. Garage und Keller	Auf Anfrage | Su richiesta	Prezzo dell'immobile inclusi garage e cantina

1. Untergeschoss | 1. Piano terra



Tiefparterre | Piano seminterrato

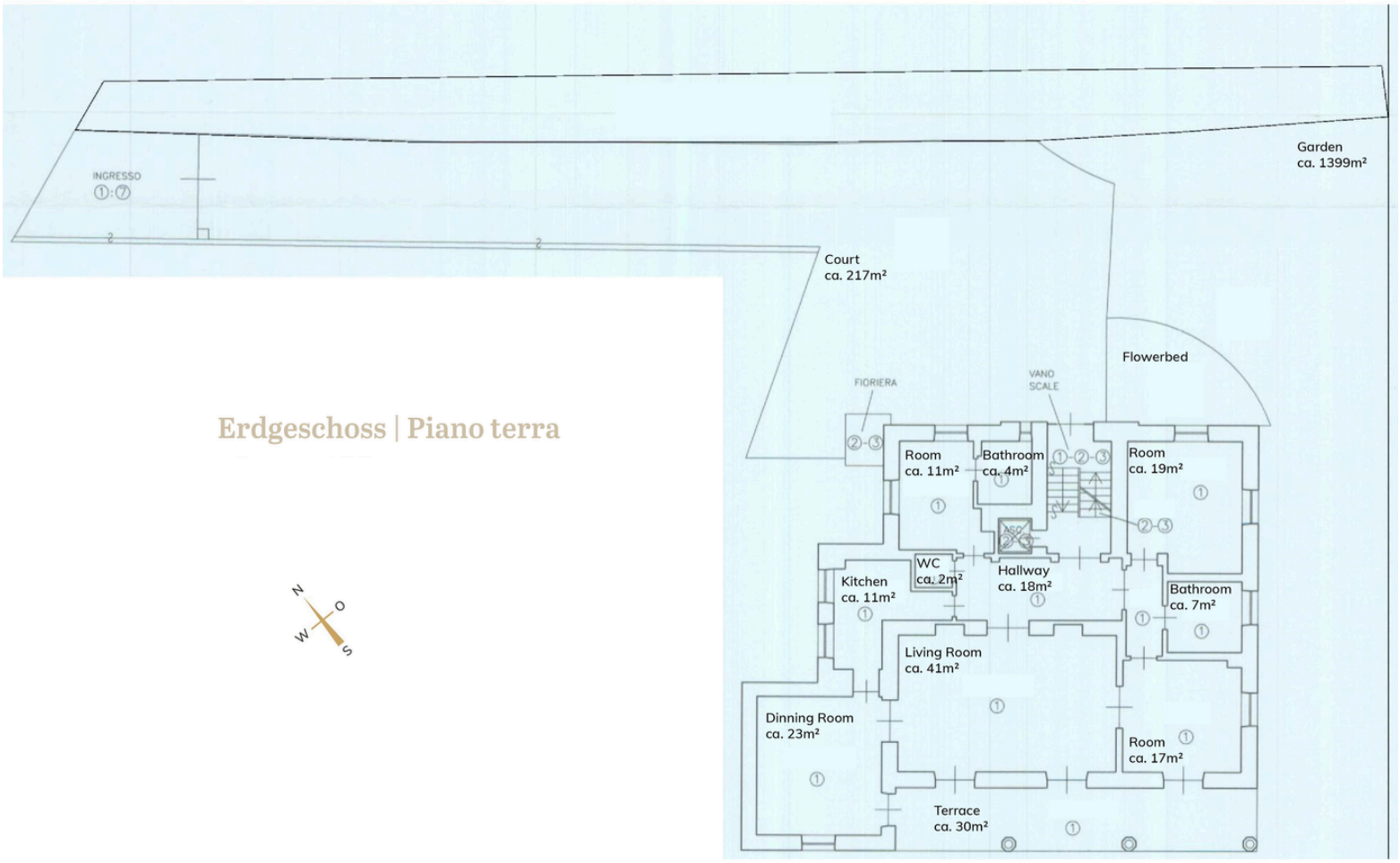


Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. | Tutte le dichiarazioni senza garanzia. Soggetto a modifiche

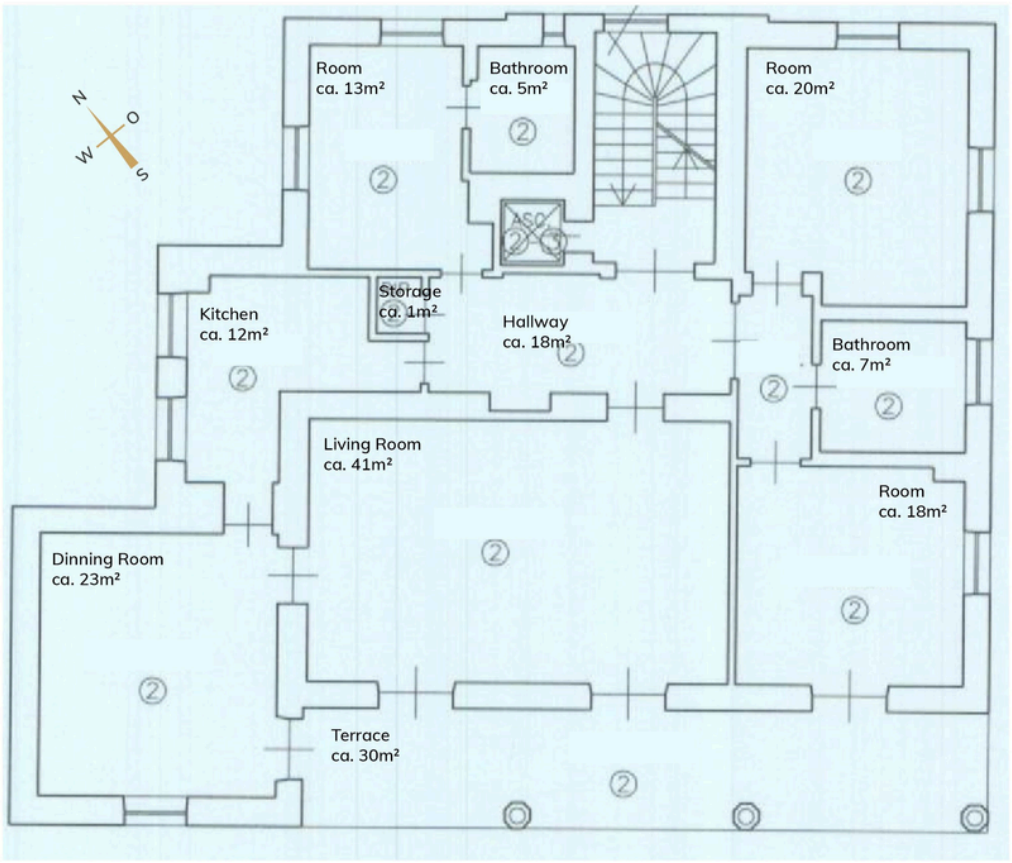



Render

Erdgeschoss | Piano terra



1. Obergeschos | 1. Piano

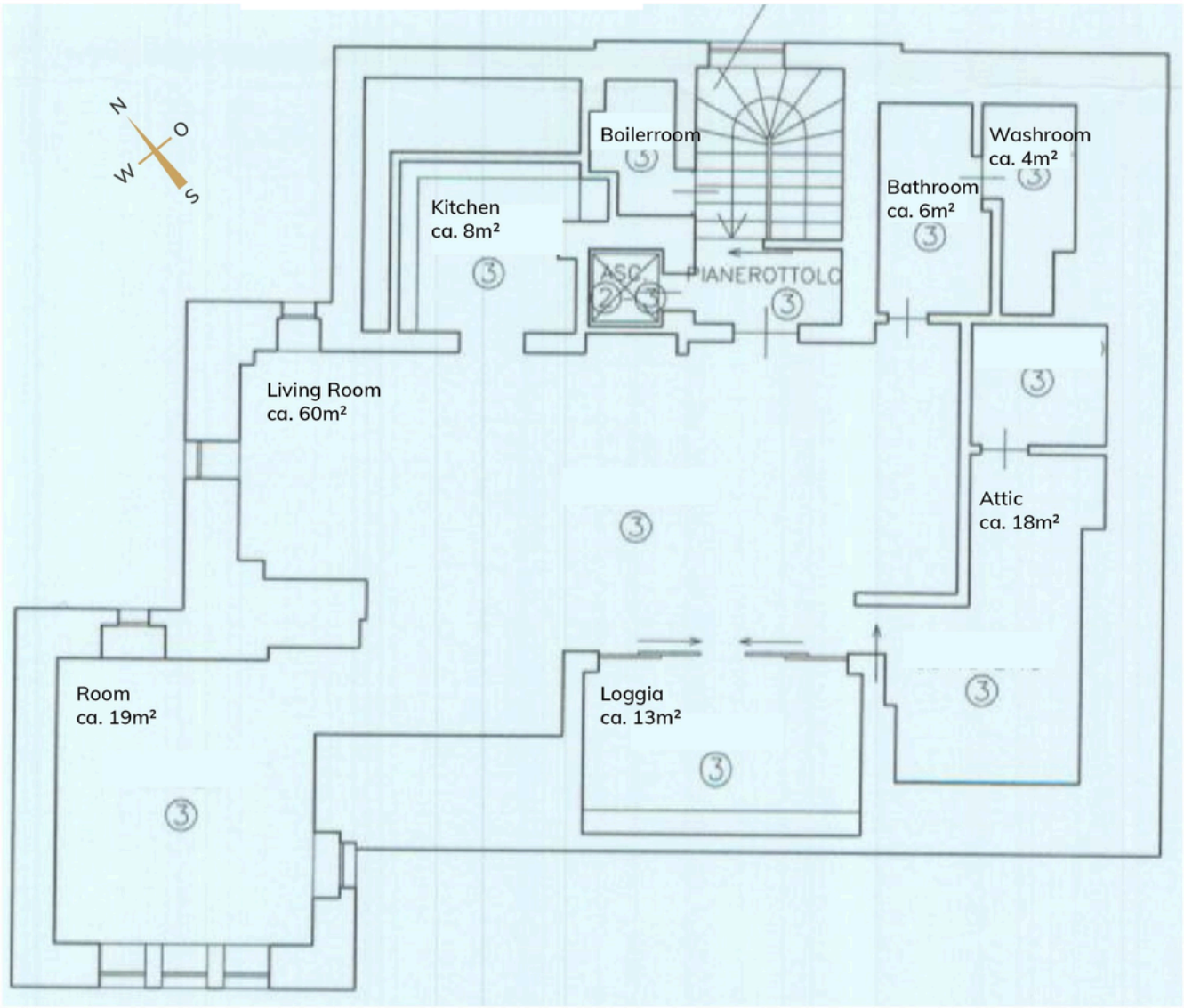


Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. | Tutte le dichiarazioni senza garanzia. Soggetto a modifiche




Render

2. Obergeschos | 2. Piano



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




Render





Render



PENTORA
BY IMMO MAYER

39012 Meran|o • 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 Kaufvorvertra- ges 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 immobi- liare, le spese notarili e la tassa di registrazione. Non ci assumiamo alcuna responsabilità per le informazioni. Si basa tutto esclusivaVAmente 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