



Stilvolle Villa in herrschaftlicher Lage Villa elegante in posizione signorile

- Meran-Obermais • Nettofl. ca. 132m² • Handelsfl. ca. 325m² • Energieklasse - A Nature
- Merano-Maia Alta • Sup. calpestabile ca. 132m² • Sup. commerciale. ca. 325m² • APE - A Nature

Neubauvilla | Villa di nuova costruzione

Stilvolle Villa | Villa elegante

In privilegierter Lage unter dem Schloss Pinzenau in Obermais entsteht diese freistehende **Neubauvilla** – ein architektonisches Statement für anspruchsvolles Wohnen.

Hochwertige Materialien, klare Linien und ein durchdachtes Design verbinden sich zu einem luxuriösen Gesamtkonzept. **Auf mehreren Ebenen bietet die Villa Raum für Individualität und Komfort:** Ein Lift verbindet alle Etagen, das großzügige Untergeschoss kann bei Bedarf ausgebaut werden. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Pools rundet das exklusive Wohngefühl ab. Ein weiteres Highlight ist die riesige Garage mit Platz für mindestens vier Fahrzeuge – perfekt für Autoliebhaber.

Die Villa liegt ruhig und sonnig in einer der begehrtesten Wohngegenden von Meran und bietet nicht nur **Privatsphäre, sondern auch unmittelbare Nähe zu Natur und Stadt**. Ein Zuhause für alle, die das Außergewöhnliche suchen.



In una posizione privilegiata sotto il Castello Pinzenau a Maia Alta, nasce questa **villa unifamiliare di nuova costruzione** – un vero e proprio statement architettonico per chi cerca un'abitazione esclusiva.

Materiali di alta qualità, linee pulite e un design curato si fondono in un concetto abitativo di lusso. **Su più livelli, la villa offre spazio per personalizzazione e comfort:** un ascensore collega tutti i piani e il piano interrato può essere ampliato su richiesta. La possibilità di realizzare una piscina valorizza ulteriormente l'esperienza abitativa. Particolarmente degno di nota è il garage di grandi dimensioni, con posto per almeno quattro auto – ideale per appassionati di motori.

La villa si trova in una zona residenziale tranquilla e soleggiata, tra le più ambite di Merano, **con massima privacy e al contempo vicinanza al centro e alla natura**. Una residenza per chi desidera il meglio.



Highlights

Moderner Neubau mit hochwertiger Ausstattung
Freistehendes Haus für maximale Privatsphäre
Erstklassige Lage in begehrter Umgebung
Beeindruckende Aussicht mit Weitblick
Individuelle Gestaltung nach Wunsch möglich

Nuova costruzione moderna con finiture di pregio
Casa indipendente per la massima privacy
Posizione eccellente in zona ambita
Vista panoramica
Personalizzabile secondo i propri desideri

Allgemeine Daten		Dati generali
Zimmer	4	Camere
Nettofläche	132m²	Superficie abitabile
Untergeschoss	141m²	Piano interrato
Eingeteilt in...	Küche/Wohnen cucina/soggiorno 3 Schlafzimmer 3 camere 3 Badezimmer, 2 WC 3 bagni, 2 WC Sauna, Ruheraum sauna, sala riposo Fitness, Hobbyraum sala fitness, hobby Weinkeller cantina vini 1 Stellplatz im Freien 1 posto auto esterno Garage für 4 Autos garage per 4 posti auto	Suddiviso in...
Stockwerk	0 - 2	Piano
Einheiten	1	Unità
Ausrichtung	Süd-West Sud-Ovest	Esposizione
Sonstige Flächen		Altre superfici
Terrassen - Balkone	88m² + 32,5m²	Terrazze - Balconi
Keller	18m²	Cantina
Garage	123m²	Garage
Schwimmbad	XXm²	Piscina
Technische Daten		Specifiche tecniche
Aufzug	ja sì	Ascensore
Energieklasse	A Nature	Classe energetica
Heizung	Wärmepumpe - Pompa di calore - Photovoltaik fotovoltaico	Riscaldamento
Heizungsart	Bodenheizung Risc. a pavimento	Tipo di riscaldamento
Baujahr	2026	Anno di costruzione
Konventioniert	nein no	Convenzionato
Preise		Prezzi
Immobilie	auf Anfrage su richiesta	Immobile
Schwimmbad		Piscina

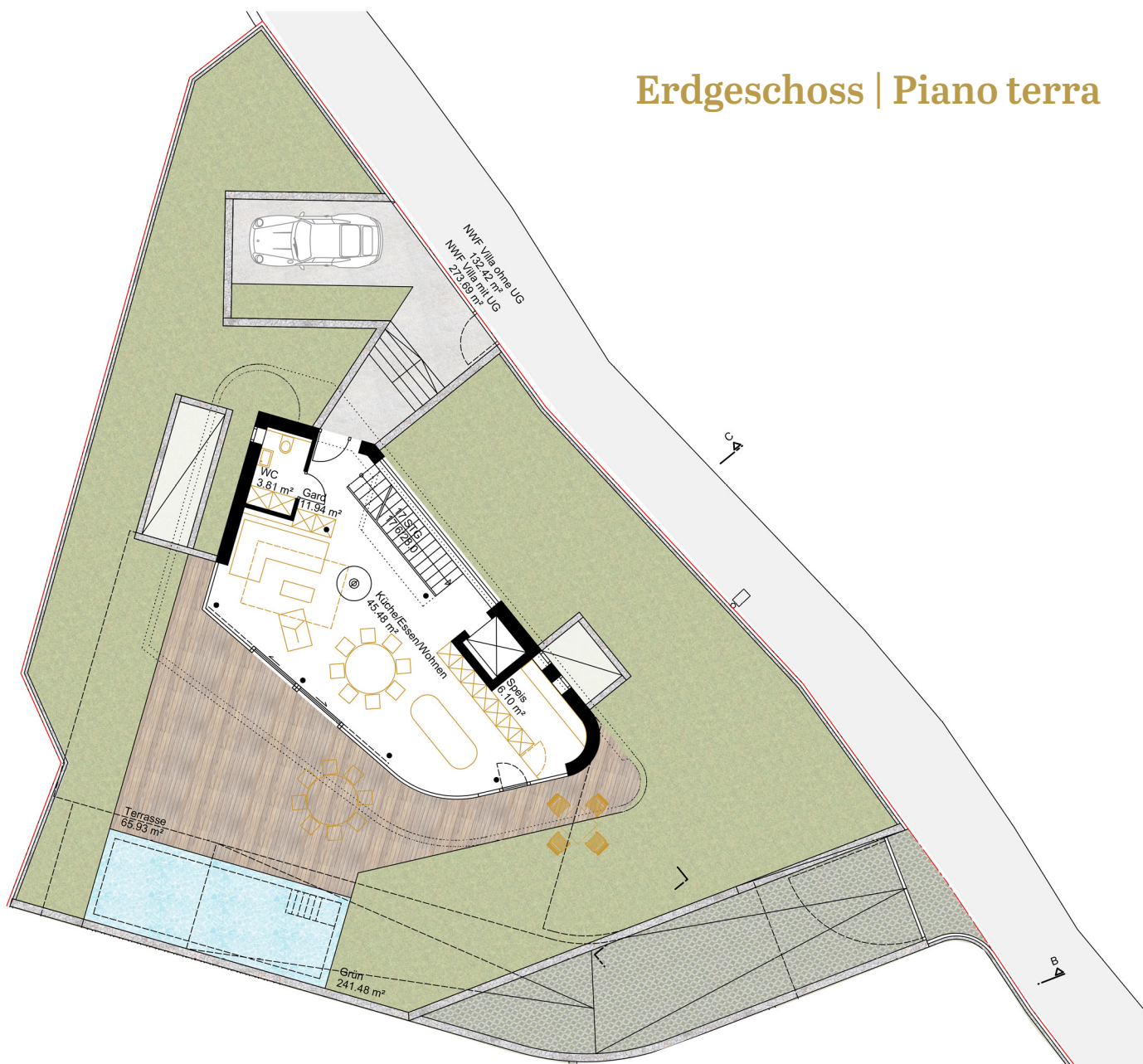
2. Untergeschoss | 2° Piano

The floor plan illustrates the layout of the second underground floor. Key areas include:

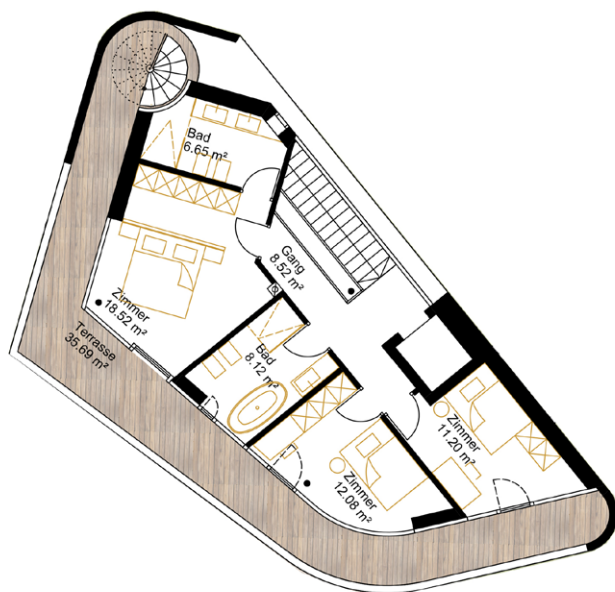
- Garage 122.89 m²** (top left) with a car icon and a ramp labeled "Rampe 18%".
- Garage 118.47 m²** (bottom left) with a car icon.
- Garage ges. 412.57 m²** (bottom left) with technical specifications: "1/40 Belüftet min. belü. fl. = 10.31 m² belü. fl. vorh. = 8.40 m²".
- Garage W02 31.79 m²** (center) with a car icon.
- Garage W01 58.04 m²** (bottom center) with a car icon.
- Heizraum 15.11 m²** (top right) and **Heizraum 27.00 m²** (center right).
- Keller 3.38 m²** (top left) and **Keller 12.63 m²** (center right).
- Heizraum 16.02 m²** (bottom right) and **Hobbyraum 16.02 m²** (bottom right).
- Fitness 15.87 m²** (bottom right).
- Lichtschacht 11.16 m²** (bottom right).
- Technical details:** Ventilation areas (e.g., "Lüftungsfläche Garage", "Lüftungsfläche Tor"), air flow rates (e.g., "belü. fl. = 8.10 m²"), and structural elements like stairs ("Treppen"), ramps, and doors ("Tür").



Erdgeschoss | Piano terra



1. Obergeschoss | 1° Piano







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 gesetzlichen Steuern und Notarkosten. 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 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. 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.