



## Hochwertige Villa im exklusiven Wohnparadies Villa di alta qualità in un esclusivo paradiso residenziale

- Meran • Nettofl. ca. 147m<sup>2</sup> • Handelsfl. ca. 305m<sup>2</sup> • A Nature • € 2.280.000,-
- Merano • Sup. calpestabile ca. 147m<sup>2</sup> • Sup. commerciale. ca. 305m<sup>2</sup> • A Nature • € 2.280.000,-

## Allgemeine Daten | Dati generali

Zimmer	5	Camere
Ausrichtung	Süd-Westen   Sud-ovest	Esposizione
Garage - Stellplatz	3 Garagenstellplätze (inkl.) 3 posti auto in garage (incl.)	Garage - Posto auto

## Sonstige Flächen | Altre superfici

Terrassen - Balkone	ca. 97m <sup>2</sup>	Terrazze - Balconi
Garten	ca. 286m <sup>2</sup>	Giardino
Keller	ca. 22m <sup>2</sup>	Cantina

## Technische Daten | Specifiche tecniche

Aufzug	ja   si	Acensore
Energieklasse	A Nature	Classe energetica
Heizung	Wärmepumpe   Pompa di calore	Riscaldamento
Heizungsart	Bodenheizung   Risc. a pavimento	Tipo di riscaldamento
Baujahr	2026	Anno di costruzione
Konventioniert	nein   no	Convenzionato

## Preise | Prezzi

Immobilienkaufpreis	€ 2.280.000,-	Prezzo del immobile
---------------------	---------------	---------------------

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



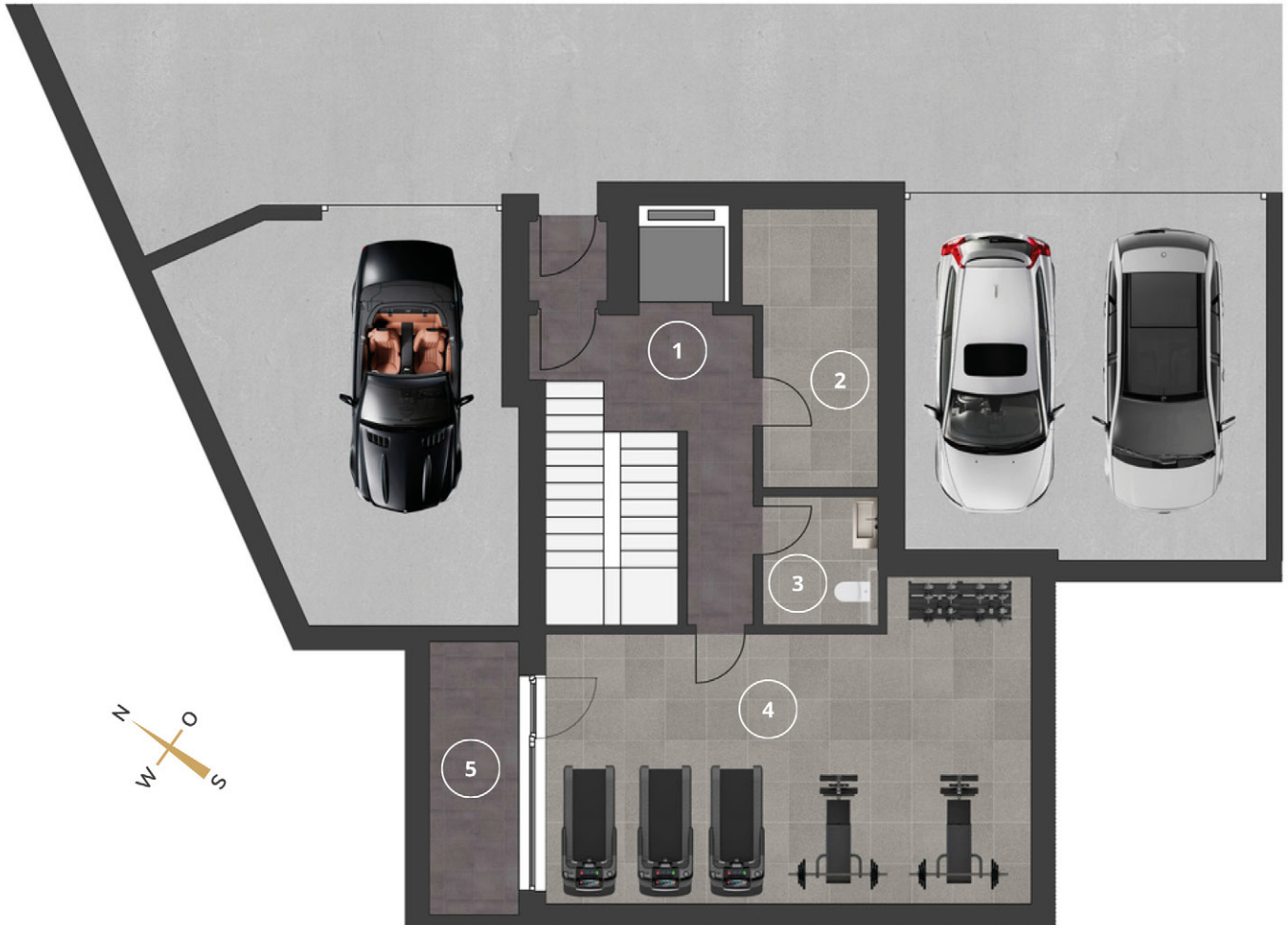


## Highlights

- Neubau in begehrter Luxuswohnlage
- Exklusives Wohnambiente
- Großzügige und helle Wohnräume
- Erstklassige Bauausführung
- Ruhige Umgebung für entspannte Stunden

# Kellergeschoss

Villa #4



- ① Garageneingang 11,9 m<sup>2</sup>
- ② Technikraum 9,0 m<sup>2</sup>
- ③ Bad 3,88 m<sup>2</sup>
- ④ Hobbyraum 65,7 m<sup>2</sup>
- ⑤ Natürlicher Lichtschacht

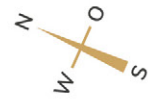


# Erdgeschoss

Villa #4



1	Eingang	12,8 m <sup>2</sup>
2	Küche	20,0 m <sup>2</sup>
3	Wohnraum	24,7 m <sup>2</sup>
4	Terrasse	66,9 m <sup>2</sup>
5	Garten	321 m <sup>2</sup>
6	Arbeitszimmer	15,0 m <sup>2</sup>
7	Bad	3,1 m <sup>2</sup>
8	Garderobe	3,3 m <sup>2</sup>



## 1.Obergeschoss

Villa #4



1	Diele	10,9 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer 1	10,5 m <sup>2</sup>
3	Bad 1	4,7 m <sup>2</sup>
4	Schlafzimmer 2	16,3 m <sup>2</sup>
5	Terrasse	30,3 m <sup>2</sup>
6	Dachbegrüung	25,6 m <sup>2</sup>
7	Schlafzimmer 3	15,8 m <sup>2</sup>
8	Bad 2	7,4 m <sup>2</sup>
9	Waschraum	3,0 m <sup>2</sup>







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.