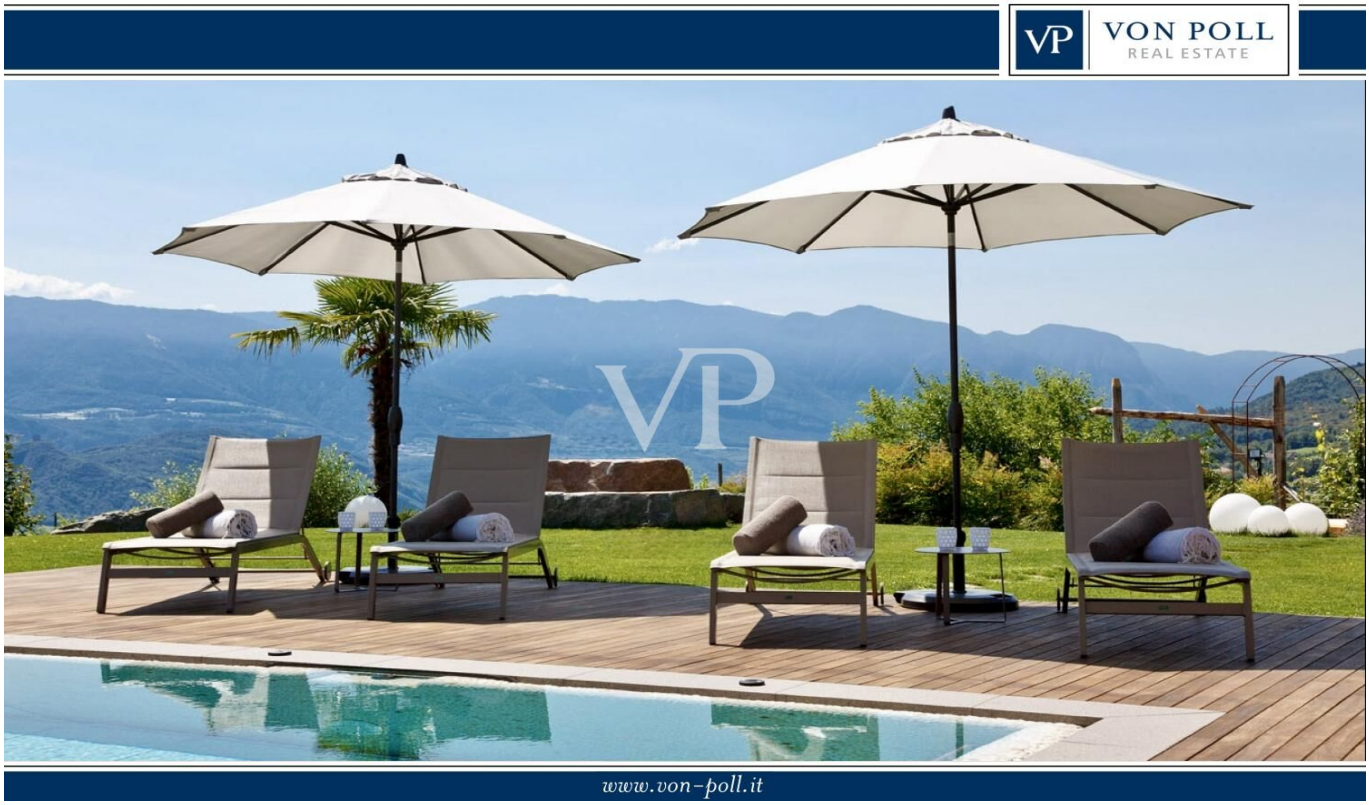
Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Einzigartige Immobilie mit Traumaussicht - Hotellizenz - Kaltern

***Número de propiedad: IT254152310***




**PRECIO DE COMPRA:** 6.800.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 511 $m^2$ • **HABITACIONES:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.220 $m^2$

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | IT254152310 |
| Superficie habitable | ca. 511 m² |
| Habitaciones | 12 |
| Dormitorios | 6 |
| Baños | 8 |
| Año de construcción | 2012 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 6.800.000 EUR |
| Comisión | provisionspflichtig |
| Espacio total | ca. 1.346 m² |
| Características | Terraza, Piscina, Sauna |

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Pellet |
| Certificado energético válido hasta | 11.08.2032 |
| Fuente de energía | Pellets |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 14.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A |

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propiedad

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propiedad

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propiedad

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propiedad

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propiedad

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Una primera impresión

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in Kaltern – einem beeindruckenden Beispiel moderner Architektur mit klaren Linien, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept. Die Immobilie wurde im Jahr 2012 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie kombiniert zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gelungenen Einbindung in die umliegende Landschaft – ruhig gelegen und mit unverbaubarem Ausblick.

Das Grundstück umfasst rund 2.220?m² und bietet viel Privatsphäre sowie ausreichend Platz für Garten- und Freizeitgestaltung. Die Nettowohnfläche beträgt ca. 511?m² und verteilt sich auf mehrere Ebenen mit effizienter Raumaufteilung. Insgesamt stehen sechs großzügige Schlafzimmer und neun modern ausgestattete Badezimmer zur Verfügung – ideal für eine größere Familie, Gäste oder für eine kombinierte Wohn- und Gästebetriebsnutzung.

Ein Teil der Immobilie unterliegt einer Zweckbindung für den gastgewerblichen Betrieb. Das schafft Flexibilität für eine teilweise touristische Nutzung – sei es als exklusives Bed & Breakfast, Ferienresidenz oder Gästesuiten.

Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet und öffnen sich zur weitläufigen Terrasse und dem Balkon, die einen freien Blick auf die umliegende Natur ermöglichen. Für zusätzliche Lebensqualität sorgen ein großzügiger Swimmingpool und ein hochwertig ausgestatteter privater Wellnessbereich – beides direkt in die Architektur integriert und auf maximale Entspannung ausgerichtet.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine durchdachte Kombination aus gehobenem Wohnkomfort, architektonischer Qualität und sehr attraktiver Lage.

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Todo sobre la ubicación

St. Nikolaus ist eine der begehrtesten Wohnlagen in Kaltern und gilt als echte Ruheoase oberhalb des Zentrums. Der Ortsteil liegt auf etwa 570?m Meereshöhe an einem sonnigen Südhang und bietet einen freien Blick über das Etschtal, auf die umliegenden Weinberge und bis hin zu den Dolomiten. Die Ausrichtung nach Süden garantiert viele Sonnenstunden – ideal für alle, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität suchen.

Trotz der idyllischen Lage ist das Dorf gut angebunden: Das Zentrum von Kaltern mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und ärztlicher Versorgung ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der Kalterer See, einer der wärmsten Badeseen der Alpen, ist nur rund 10 Minuten entfernt. Die Landeshauptstadt Bozen und den Flughafen erreichen Sie in ca. 20–25 Minuten.

St. Nikolaus zeichnet sich durch ein gepflegtes Ortsbild mit charmanten Häusern, engen Gassen und einer ländlich-alpinen Atmosphäre aus. Umgeben von Weinreben und Obstwiesen, ist der Ort ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist es ein ruhiges und diskretes Wohnumfeld – perfekt für alle, die Abstand vom städtischen Trubel suchen, aber dennoch nicht abgeschieden leben möchten.

Insgesamt ist St. Nikolaus eine Lage mit echter Substanz: ruhig, sonnig, landschaftlich reizvoll – und dabei in einer der gefragtesten Gemeinden Südtirols.

**Número de propiedad: IT254152310 - 39052 Kaltern – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)
Tel.: +39 0471 20 90 20
E-Mail: bozen@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com