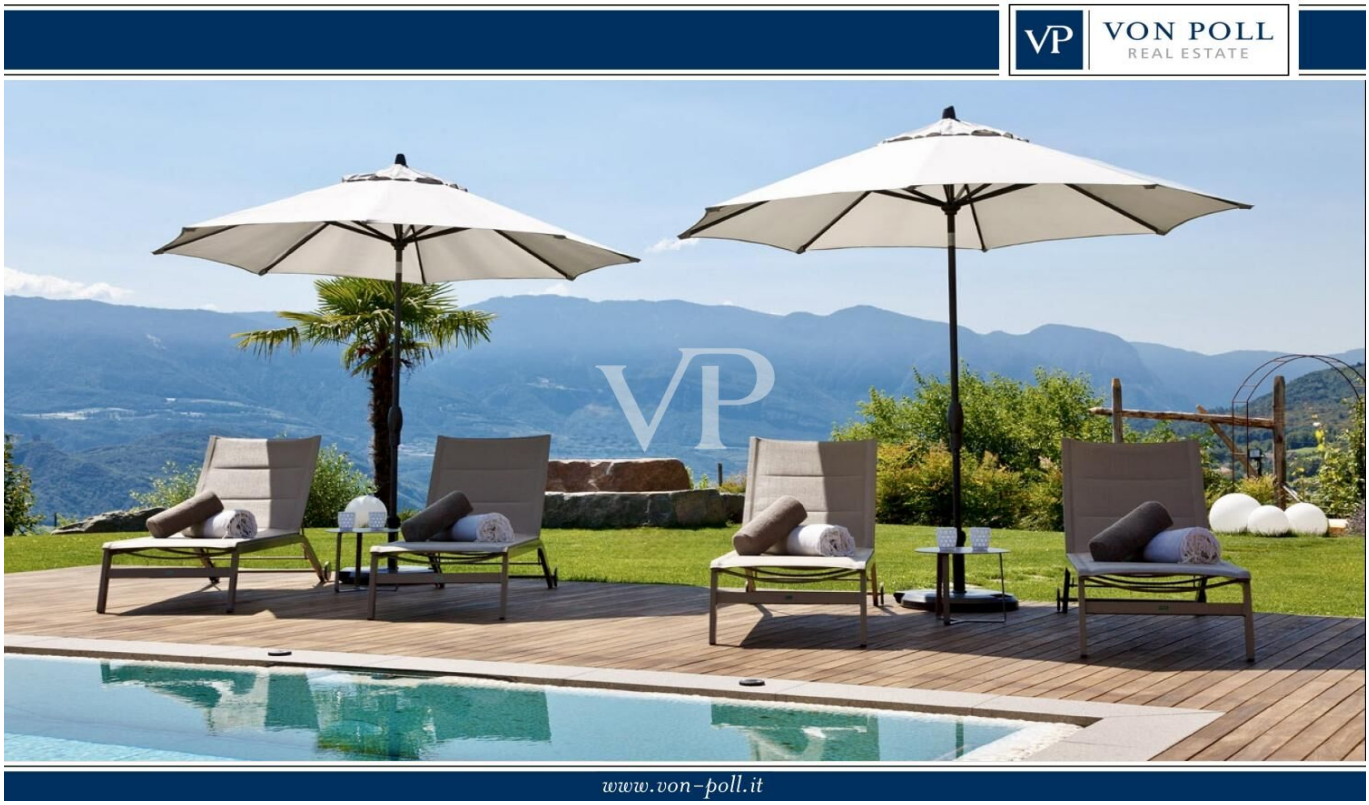
Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Einzigartige Immobilie mit Traumaussicht - Kaltern

***CODE DU BIEN: IT254152310***




**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 511 m$^2$ • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.220 m$^2$**

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | IT254152310 |
| Surface habitable | ca. 511 m² |
| Pièces | 13 |
| Chambres à coucher | 6 |
| Salles de bains | 9 |
| Année de construction | 2012 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | Sur demande |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | provisionspflichtig |
| Surface total | ca. 1.346 m² |
| Aménagement | Terrasse, Piscine, Sauna |

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Granulé |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 11.08.2032 |
| Source d'alimentation | Pellet |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 14.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A |

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propriété

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propriété

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propriété

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propriété

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# La propriété

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: IT254152310 - 39052 Kaltern / Caldaro – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com