

Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Neuwertiges Mehrfamilienhaus - solide Investition mit bestehenden Mieteinnahmen und Potenzial

Objektnummer: IT244151525



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10

Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT244151525	Kaufpreis	1.850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	10	Provision	Provisionspflichtig
Schlafzimmer	8	Gesamtfläche	ca. 441 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 275 m <sup>2</sup>

Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	BEDARF
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ein erster Eindruck

In einer der ruhigsten und grünsten Gegenden von Leifers gelegen, stellt dieses prächtige Klimahaus A, das sich über drei Etagen und ein großes Untergeschoss erstreckt, eine prestigeträchtige Wohnlösung dar, die sich perfekt in die Umgebung einfügt und mit allem Komfort ausgestattet ist. Seine privilegierte Lage, mitten im Grünen, aber nur wenige Schritte von allen wichtigen Dienstleistungen entfernt, garantiert Ruhe und Zweckmäßigkeit, eine ideale Kombination für diejenigen, die eine Oase der Ruhe suchen, ohne auf Komfort zu verzichten. Kellergeschoss Im Untergeschoss befindet sich eine große Garage mit drei Stellplätzen, bequem und funktionell, die Garage ist durch zwei elektrische Tore geteilt und hinter der zweiten Garage befindet sich ein Keller. Weiter rechts befindet sich der Eingang zur Immobilie, neben einer Waschküche, einem begehbaren Kleiderschrank und einem ehemaligen Frühstücksraum gibt es auch ein geräumiges Zimmer mit Fenster und ein großes Bad. Das Kellergeschoss bietet viel Platz für Stauraum und logistische Bedürfnisse. Das Vorhandensein eines Aufzugs, zusätzlich zum internen Treppenhaus, garantiert einen praktischen und diskreten Zugang zu den oberen Etagen. Erdgeschoss Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zweizimmerwohnungen mit separatem Eingang und eigenem Garten. Beide Wohnungen bestehen aus einem hellen Wohnzimmer mit Küchenzeile, einem geräumigen Schlafzimmer und einem Bad. Die Außenbereiche, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich sind, bieten eine angenehme private Grünfläche, die zum Entspannen im Freien einlädt. Erster Stock Im ersten Stock, der entweder mit dem Aufzug oder von außen über eine Treppe mit zwei gepanzerten Türen erreichbar ist, befindet sich eine gemütliche Zweizimmerwohnung mit einer sehr großen privaten Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein gut eingeführtes B&B mit zwei eleganten Schlafzimmern und deren privaten Badezimmern mit Fenster, die eine wertvolle Geschäftsmöglichkeit bieten. Die Kombination aus der Intimität der Residenz und der professionellen Gastfreundschaft des B&B wird reibungslos und effizient verwaltet. Alle B&B-Zugänge sind über Codes autonom. Zweiter Stock In der zweiten Etage, die entweder über einen privaten Aufzug mit Schlüssel oder über eine Innentreppe erreichbar ist, erwartet uns ein großes und sehr helles Wohnzimmer. Im gesamten Haus wurde viel Wert auf Details gelegt, wie z.B. der Iroko-Fußboden, der in ähnlichen Farben wie die Terrasse gewählt wurde, um eine Kontinuität zu schaffen, und die bodentiefen Fenster, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten und einen herrlichen Blick auf die umliegenden Grünflächen bieten, was eine entspannende Atmosphäre schafft. Der Wohnbereich, der gut zwischen dem Entspannungs- und Essbereich und dem Service-Bad aufgeteilt ist, ist voll klimatisiert und bietet Komfort zu jeder Jahreszeit. Die separate Küche, die durch eine Schiebetür verbunden werden kann, ist modern und funktionell,

ideal für diejenigen, die gerne kochen, ohne auf Eleganz zu verzichten. Eine große Terrasse umgibt die gesamte Wohnung, die sowohl vom Essbereich als auch von der Küche aus zugänglich ist und einen Außenbereich bietet, den man zu jeder Tageszeit genießen kann. Dritter Stock In der obersten Etage befindet sich die Master-Suite, eine Oase des Luxus und der Privatsphäre. Das Schlafzimmer wird von einer großen Dachterrasse eingerahmt, die sich rundherum erstreckt und einen Blick auf die Landschaft und einen exklusiven Raum für Momente der absoluten Ruhe bietet. Das maßgefertigte Badezimmer ist eine wahre Wellness-Ecke, in der auch die kleinsten Details für ein komfortables und entspannendes Erlebnis sorgen.

Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ausstattung und Details

Dieses herrliche Anwesen stellt dank seiner modernen Architektur, der Helligkeit der Räume und der Liebe zum Detail eine Wohnlösung auf hohem Niveau dar, perfekt für diejenigen, die ein raffiniertes Zuhause im Grünen suchen, aber alle Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe haben.

Weitere vier Außenparkplätze vervollständigen das Angebot.

Diese Lösung kann auf zwei Arten erworben werden: Sie können die Möglichkeit des Kaufs der gesamten Immobilie oder des Kaufs der einzelnen Wohnungen prüfen. Im Falle eines aufgeteilten Kaufs wären es drei Zweizimmerwohnungen, zwei davon mit Garten und eine mit Terrasse im ersten Stock und die Hauptwohnung im zweiten Stock, die auf drei Etagen entwickelt wurde und geteilt wurde, um die Tätigkeit des B&B zu schaffen, aber leicht wieder verbunden werden könnte, indem die aktuelle Zweizimmerwohnung in eine Wohnung mit drei Schlafzimmern und vier Bädern umgewandelt wird.

Objektnummer: IT244151525 - 39055 Leifers / Laives – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Drususallee 265/Viale Druso 265 Bozen / Bolzano

E-Mail: [bozen@von-poll.com](mailto:bozen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)