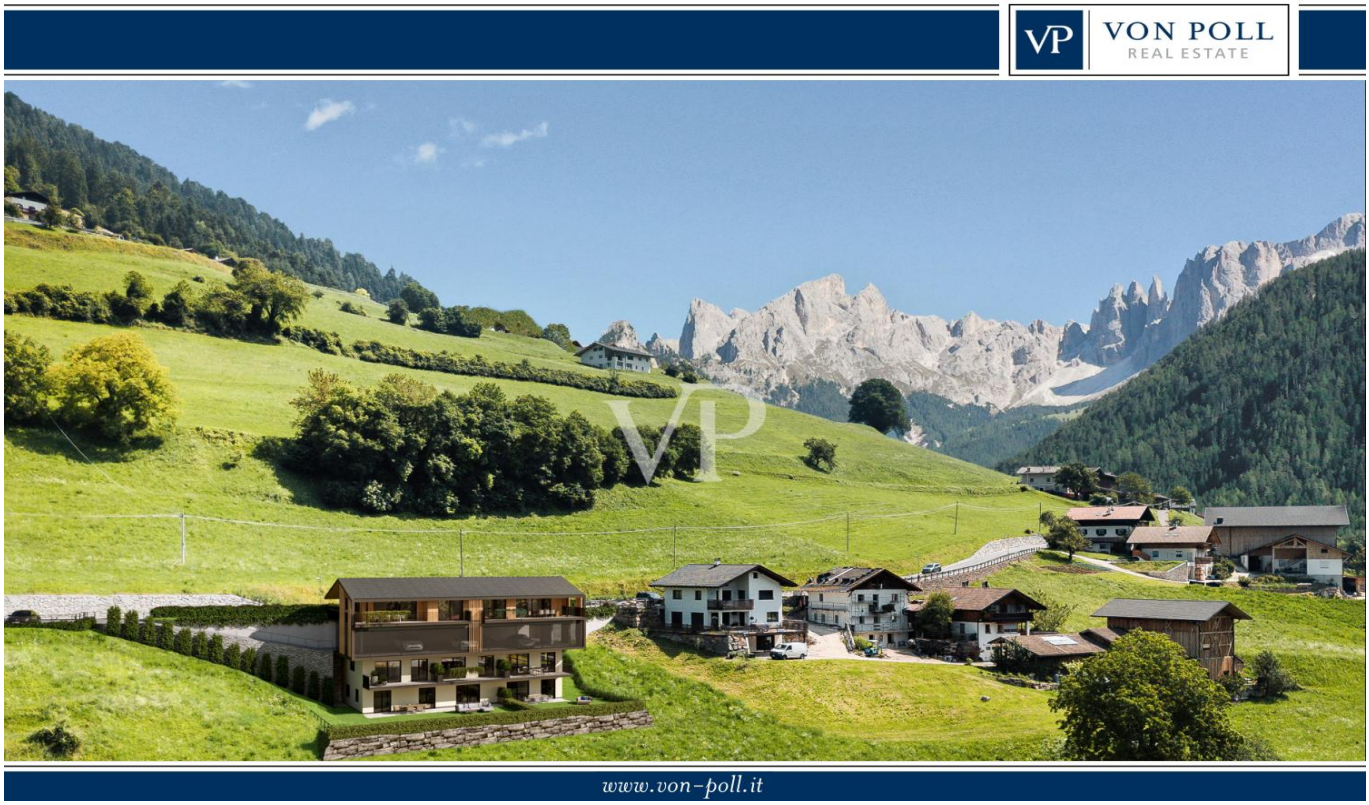
Tiers / Tires – Tiers

# Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung in moderner Alpinresidenz (konventioniert laut Art. 39)

***Objektnummer: IT254152294***




**WOHNFLÄCHE: ca. 89,04 m²** • **ZIMMER: 3**

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | IT254152294 |
| Wohnfläche | ca. 89,04 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Provisionspflichtig |
| Gesamtfläche | ca. 140 m² |
| Nutzfläche | ca. 105 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 20.03.2036 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 20.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

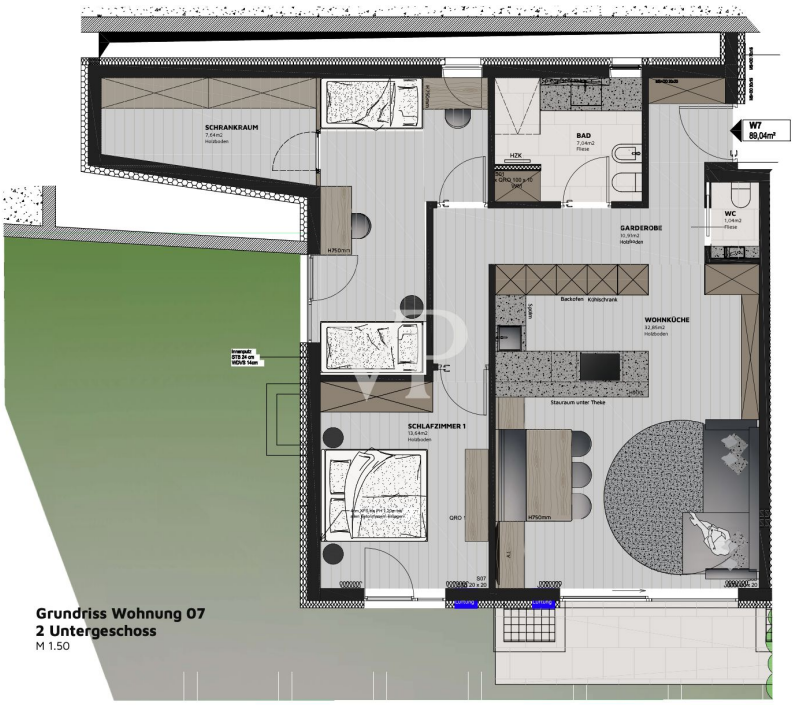
# Die Immobilie

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Die Immobilie

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Grundrisse




**Grundriss Wohnung 07**
**2 Untergeschoss**
M 1.50

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Ein erster Eindruck

Inmitten der malerischen Landschaft von Tiers am Rosengarten entsteht mit der „Alpinresidence Weber“ ein exklusives Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Die stilvolle Wohnanlage umfasst lediglich sechs Einheiten und vereint zeitgemäße Architektur, Energieeffizienz sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Realisiert im Klimahaus-Standard A, erfüllt das Projekt strenge Anforderungen in puncto Energieverbrauch, Umweltverträglichkeit und Wohnqualität.

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Gartenwohnung ist konventioniert gemäß Art. 39 und überzeugt mit einer großzügigen Nettowohnfläche von ca. 88 m², einer Terrasse von rund 8 m² sowie einem privaten Garten mit ca. 105 m² – ein echtes Plus an Lebensqualität im Freien. Die Kombination aus durchdachter Raumplanung, moderner Architektur und großen Fensterflächen schafft ein lichtdurchflutetes Ambiente, das Komfort und Individualität perfekt vereint.

Die Fertigstellung ist für den Sommer 2026 geplant. Im Kaufpreis inbegriffen sind ein geräumiger Kellerraum, ein Garagenstellplatz sowie ein Außenabstellplatz im Freien – ein rundum durchdachtes Angebot.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen fließenden Übergang zu den weiteren Räumen bietet. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – hier gehen Kochen, Essen und Wohnen nahtlos ineinander über. Die große Fensterfront sorgt nicht nur für helle Räume, sondern eröffnet auch den direkten Zugang zur insgesamt ca. 112 m² großen Außenfläche aus Garten und Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Im ruhigen Nachtbereich befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice bleibt ganz Ihren Bedürfnissen überlassen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch zwei vollwertige Badezimmer, die mit zeitloser Eleganz, hochwertiger Ausstattung und funktionalem Design überzeugen.

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Ausstattung und Details

Für eine nachhaltige und zeitgemäße Lebensweise sorgen fortschrittliche Technologien wie eine Photovoltaikanlage und eine energieeffiziente Wärmepumpe. Eine individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgt in jedem Raum für ein begehbares Klima, während ein privater Kellerraum und ein Garagenstellplatz das Angebot abrunden.
Die Fertigstellung der "Alpinresidence Weber" ist für den Sommer 2026 geplant.
Da sich dieses Wohnprojekt noch in der Planungsphase befindet, können geringfügige Abweichungen bei den Flächenangaben nicht ausgeschlossen werden.
Ein Stellplatz in der überdachten Garage, ein Außenabstellplatz sowie eine Kellerfläche sind im Kaufpreis bereits enthalten.

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Alles zum Standort

In der stimmungsvollen Idylle der Südtiroler Dolomiten liegt Tiers am Rosengarten verborgen, ein bezauberndes Bergdorf mit einer sanften Bevölkerung von knapp 1.050 Einwohnern und einer Lage von 1.028 Metern über dem Meeresspiegel. Eingebettet in die majestätische Kulisse der Dolomiten, besticht dieses kleine Juwel in der Provinz Bozen-Südtirol, Italien, nicht nur durch seine malerische Landschaft, sondern auch durch seine reiche Geschichte und Kultur.

In Tiers am Rosengarten finden Erholungssuchende ihre wohlverdiente Ruhe, während die von der UNESCO als Weltnaturerbe anerkannten Dolomiten direkt vor der Haustür liegen und eine gute Verkehrsanbindung an das Südtiroler Netz bieten. Die Landeshauptstadt Bozen ist nur etwa 30 Autominuten entfernt, und mit der neu erbauten Seilbahn in unmittelbarer Nähe, die direkt ins Skigebiet von Carezza führt, erfährt das Dorf eine bemerkenswerte Wertsteigerung. Die ausgezeichneten Busverbindungen ermöglichen ein unkompliziertes Erreichen der Talstation, wobei die Bushaltestelle nur wenige Schritte vom Haus entfernt liegt.

Für Aktivurlauber bietet Tiers am Rosengarten eine Vielzahl an Möglichkeiten: Zahlreiche gut ausgeschilderte Wanderwege führen durch die unberührte Natur und eröffnen atemberaubende Ausblicke auf die Dolomiten. Trekking-Liebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie Mountainbiker, die sich auf anspruchsvolle Trails und abwechslungsreiche Strecken freuen können. Im Winter verwandeln sich diese Pfade in ein Paradies für Schneeschuhwanderer, während Langlaufloipen und Rodelstrecken zusätzlichen Spaß für die ganze Familie bieten.

Im Herzen des Dorfes Tiers, umgeben von unberührter Natur und in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Schlern-Rosengarten, erfreut man sich an einer Fülle von Sonnenstunden. Ein Besuch in Tiers am Rosengarten hinterlässt unvergessliche Eindrücke, vor allem der traumhafte Blick auf den majestätischen Rosengarten wird in Erinnerung bleiben.

**Objektnummer: IT254152294 - 39050 Tiers / Tires – Tiers**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com