

Vahrn – Varna

# Bergidylle in Panoramalage: Neubau oder Sanierung für Ihren Traum vom Haupt- oder Ferienwohnhaus

Objektnummer: IT254921973



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

KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 387 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

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

Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | IT254921973 |
| Wohnfläche   | ca. 240 m²  |
| Zimmer       | 10          |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Kaufpreis    | 570.000 EUR         |
| Haus         | Einfamilienhaus     |
| Provision    | Provisionspflichtig |
| Gesamtfläche | ca. 240 m²          |

Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie





Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie





Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie





Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie





Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie





Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie





Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

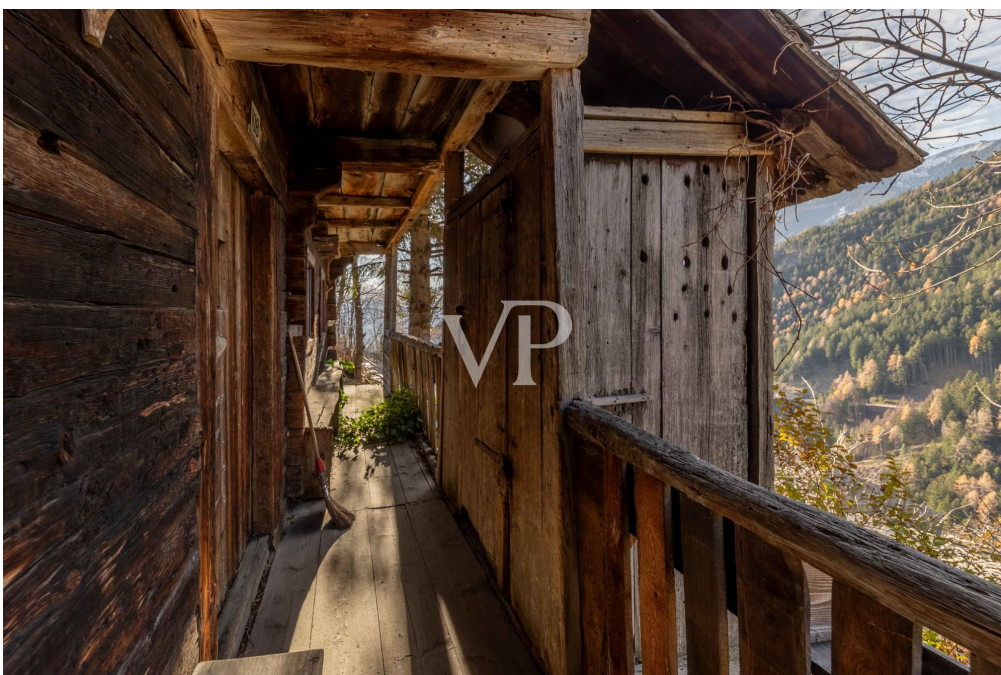
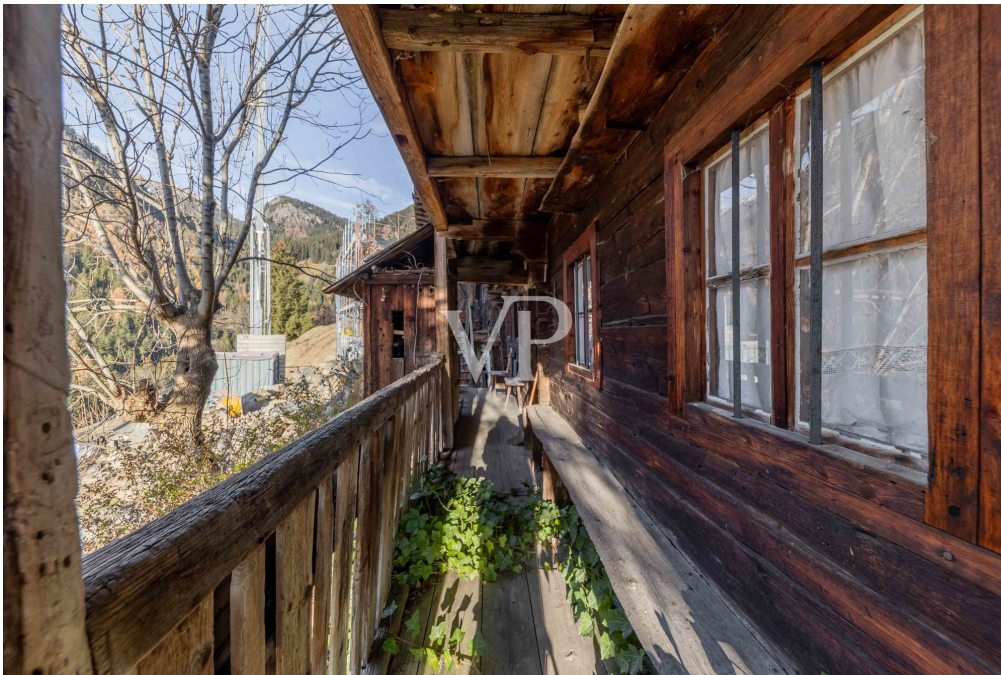
## Die Immobilie





Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie



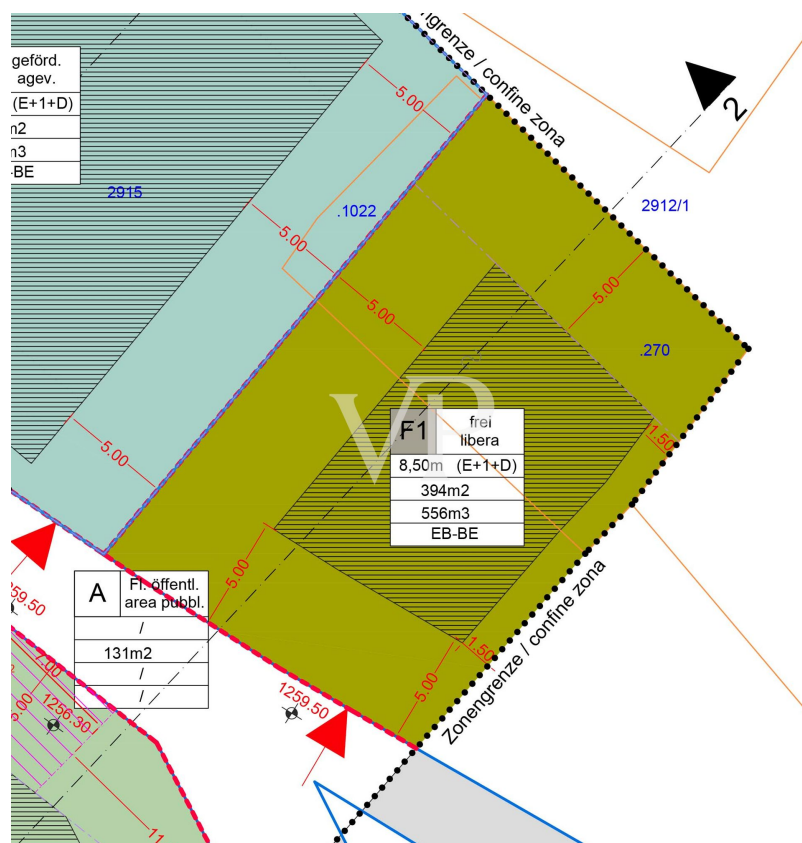


Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Die Immobilie



# Grundrisse



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



Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Ein erster Eindruck

Inmitten der idyllischen Bergfraktion von Spiluck, im Herzen des malerischen Eisacktals, eröffnet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit: Ein charmantes, freistehendes Wirtschaftsgebäude – bestehend aus Stall, Stadel und Wohneinheit – wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Ob durch eine behutsame Sanierung im traditionellen Stil oder einen modernen Neubau – hier haben Sie die Freiheit, Ihre ganz persönlichen Wohnräume Wirklichkeit werden zu lassen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und unterliegt keinen besonderen Auflagen. Dadurch genießen Sie maximale Gestaltungsfreiheit: Sie können die bestehende Struktur vollständig abreißen und Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen erschaffen – ob als traditionelles Chalet im alpinen Stil oder als moderne, zeitgemäße Architektur.

Ihnen steht eine verbaubare Kubatur von 556 m<sup>3</sup> zur Verfügung, die bei einer Bauweise im Klimahausstandard A Natur sogar um bis zu 10 % erweitert werden kann. So können Sie entweder ein großzügiges Einzelhaus oder eine elegante Villa verwirklichen – oder, je nach Bedarf, auch mehrere Wohneinheiten schaffen.

Für Liebhaber traditioneller Baukunst bietet sich zudem die Möglichkeit, das bestehende und charakteristische Haus mit viel Liebe zum Detail zu sanieren und ein ganz besonderes Chalet inmitten der Natur entstehen zu lassen.

Das Grundstück begeistert mit seiner ruhigen Hanglage und einem traumhaften Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Dank der idealen Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier zahlreiche Sonnenstunden – ein kostbarer Luxus, der diese Immobilie zusätzlich besonders macht.

Für Naturfreunde und aktive Genießer ist die Lage ein wahres Paradies: Direkt vor der Haustür beginnen wunderschöne Wanderwege, die Sie durch die beeindruckende Landschaft Südtirols führen.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist die freie und nicht konventionierte Kubatur, ein Gut, das heute nur noch selten zu finden ist. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, nicht nur Ihren Hauptwohnsitz, sondern auch einen Zweit- oder Ferienwohnsitz zu realisieren.

In Anbetracht der zunehmenden Einschränkungen im Wohnbaurecht wird freie Kubatur

immer mehr zur Rarität – insbesondere in so wunderschönen Panoramalagen wie dieser.

Das derzeitige Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss). Laut Durchführungsplan kann im Neubau ein Erdgeschoss, ein erstes Obergeschoss, ein Dachboden sowie ein Kellergeschoss mit Garage errichtet werden. Basierend auf der verfügbaren Kubatur von 556?m<sup>3</sup> ergibt sich eine mögliche Bruttofläche von etwa 185?m<sup>2</sup>. Daraus resultiert eine mögliche Wohnfläche von rund 150?m<sup>2</sup>, ergänzt um zusätzliche unterirdische Flächen für Keller- und Garagenbereiche.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage sind Sie bestens angebunden: In nur 10 Autominuten erreichen Sie das Zentrum von Vahrn mit Bars, Restaurants, Supermarkt, Apotheke, Metzgerei und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die charmante Bischofsstadt Brixen, bekannt für ihr vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, liegt ebenfalls nur 15 Autominuten entfernt.

Ob Neubau oder liebevolle Sanierung – dieses Objekt bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren ganz persönlichen Wohnraum in einer der schönsten Lagen Südtirols zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen!



Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Ausstattung und Details

Die Bebauung der Immobilie richtet sich nach dem genehmigten Durchführungsplan dieser Erweiterungszone sowie dem Bauleitplan und der Bauordnung der Gemeinde Vahrn. Die Zone umfasst insgesamt drei Baulose – zwei davon sind bereits bebaut. Dieses Grundstück stellt die letzte verfügbare Parzelle dar und bietet einen besonderen Vorteil: Es ist nicht konventioniert, was Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Hauptwohnsitz oder als Ferienresidenz.

Im Durchführungsplan werden unter anderem folgende Punkte definiert:

- Mindestens 80% der maximal möglichen Kubatur müssen realisiert werden, was eine großzügige Gestaltung Ihres Bauvorhabens ermöglicht.
- Die eingezeichnete Baugrenze definiert den Bereich, innerhalb dessen gebaut werden darf. Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer können jedoch bis zu 1,50m über diese Grenze hinausragen – perfekte Voraussetzungen, um stilvolle und großzügige Außenbereiche zu gestalten.
- Die maximale durchschnittliche Gebäudehöhe beträgt 8,50m, wobei die Fassaden an keiner Stelle die reale Höhe von 12,50m überschreiten dürfen. So entsteht ein ausgewogenes, großzügiges Bauvolumen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.
- Für je 200m<sup>3</sup> umbauten Raum ist ein Garagenstellplatz oder ein offener Parkplatz vorzusehen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Vahrn und dem beauftragten Projektanten kann der bestehende Durchführungsplan zusätzlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden.

Diese Rahmenbedingungen bieten Ihnen die ideale Grundlage, um Ihr Traumhaus in einer der schönsten Lagen Südtirols zu realisieren.

Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der malerischen Bergfraktion Spiluck, die zur Gemeinde Vahrn gehört und hoch über dem Eisacktal thront. Eingebettet in eine ruhige und sonnige Hanglage, bietet Spiluck eine idyllische Naturkulisse und ist der perfekte Rückzugsort für alle, die Ruhe, frische Bergluft und unberührte Landschaften lieben. Wanderwege und Radstrecken starten direkt vor der Haustür und eröffnen ein Paradies für Naturliebhaber.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie Brixen, eine der ältesten und schönsten Städte Südtirols. Die charmante Bischofsstadt begeistert mit ihrem historischen Stadtkern, eleganten Laubengängen, erstklassigen Restaurants, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem lebendigen Kulturangebot.

Das gesamte Eisacktal, bekannt als „Tal der Wege“, lockt mit sanften Hügeln, malerischen Weinbergen, traditionsreichen Dörfern und einer perfekten Mischung aus alpinen und mediterranen Lebensart. Ob Genusswanderungen, kulturelle Entdeckungen oder entspannte Tage am Fluss – das Eisacktal bietet das ganze Jahr über höchste Lebensqualität und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.



Objektnummer: IT254921973 - 39040 Vahrn – Varna

## 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](mailto:bozen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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