PLANUNGSSTUDIO
IMMOBILIENSERVICE

Wohnanlage SOLEANA

in Tartsch bei Mals

Immobilienservice GmbH - I - 39026 Prad am Stj. - Kreuzweg Nr. 2/11 - Vinschgau - Telefon +39 345 6968148 - Email: augustin@immobilienservice.bz.it

PANORAMAAUSSICHT SÜD-WEST

PANORAMAAUSSICHT WEST

LAGEPLAN WOHNANLAGE SOLEANA

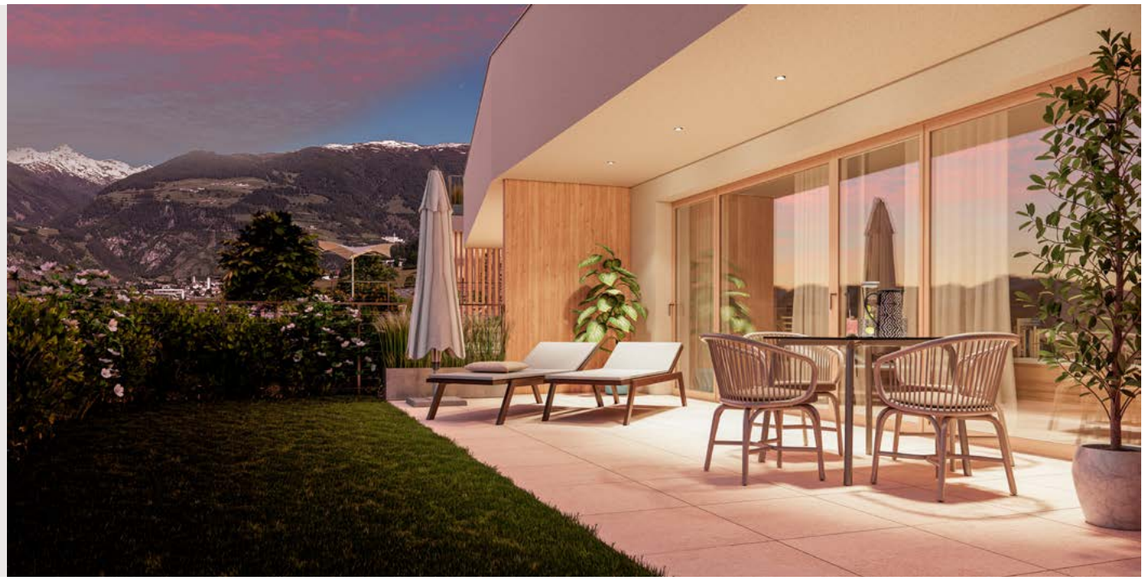
Wohnanlage Soleana

Traumhafte Wohnanlage am Sonnenhang im Oberen Vinschgau - Südtirol

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in unserer einzigartigen **Wohnanlage Soleana** im malerischen **Vinschgau**, Südtirol. Auf der schönen Sonnenseite des Tales und auf Augenhöhe des bekannten Tartscher Bühel, genießen Sie abseits von Durchfahrtsstraßen in der absoluten Ruhelage eine **atemberaubende Aussicht** auf das majestätische **Ortlergebirge**, bis hin zu den Schweizer Bergen des Münstertals und den Anblick des schönen „**Südtiroler Matterhorns“** Mont Pitschn im Schlinigertal.

Die ideale Lage für Familien, und für Feriendomizil

- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel- Bahn und Busverkehr	8 Minuten Fußweg
- Grundschule	2 Minuten Fußweg
- Kindergarten, Hauptschule, Sportschule, Soziale Infrastrukturen	10 Minuten Fußweg
- Hauptort des oberen Vinschgau Mals	10 Minuten Fußweg
- Schweiz:	20 Minuten
- Österreich:	30 Minuten entfernt
- Kurstadt Meran:	50 Minuten entfernt
- Gardasee:	2,5 Std entfernt



Eldorado für Freizeitaktivisten

- Sportwell Mals: Schwimm- und Sportzone mit Wellness, Sauna, Freizeit und Sportanlagen, Tennis und Fußballfeld unter dem Panorama der umliegenden Bergwelt	10 Minuten Fußweg
- Langlaufcenter Schlinig	20 Minuten
- Skigebiet Watles	20 Minuten
- Skigebiete Schöneben – Nauders- Sulden	30 Minuten
- Radfahrstrecken des Vinschgaues	direkte Anbindung
- Kitesurfen am Reschensee und Haidersee	20 Minuten
- Berg und Wandertouren – Sulden – Langtaufertal – Matschertal – Schlinigertal	direkte Nähe
- Gut geführte Berghütten und bewirtschaftete Almen für Wandererbegeisterte	direkte Nähe
- Anschluss an alle Sportanlagen mit Bahnverkehr und Bus	10 Minuten Fußweg

Konzept der Wohnanlage:

Die Wohnanlage besteht aus 5 Wohngebäuden

4 Wohngebäude mit jeweils einer Wohnung je Stockwerk
- gesamt 3 Wohnungen

1 Wohngebäude mit jeweils zwei Wohnungen je Stockwerk
- gesamt 6 Wohnungen

Gemeinsame Tiefgarage und besonders großzügige Keller-
räume für jede Wohnung

Jede Wohnung hat einen individuellen Außenzugang

NACHHALTIGKEIT UND QUALITÄT

-KlimaHaus Klasse A Nature

-Autarke Heizanlage und großzügige Fotovoltaikanlage

-Südtiroler Handwerksbetriebe, die für höchste Qualität und Nachhaltigkeit stehen bei der Bauausführung garantieren

-Bauträgerbetrieb mit 30-jähriger Erfahrung mit Tätigkeit im oberen Vinschgau

FAMILIENORIENTIERTES UND LEISTBARES WOHNEN

-Große Wohnflächen

-Sonnenausgerichtete weitläufige Panorama-Terrassen

-Geräumige Keller und Garagenstellplätze

-Ruhezone für Familien angeschlossen an die Wohnanlage

IHR NEUES ZUHAUSE ERWARTET SIE!

Unsere Wohnanlage vereint Natur, Ruhe und erstklassige Infrastruktur. Starten Sie ein neues Kapitel in Ihrem Leben und genießen Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einer der schönsten Regionen Südtirols.

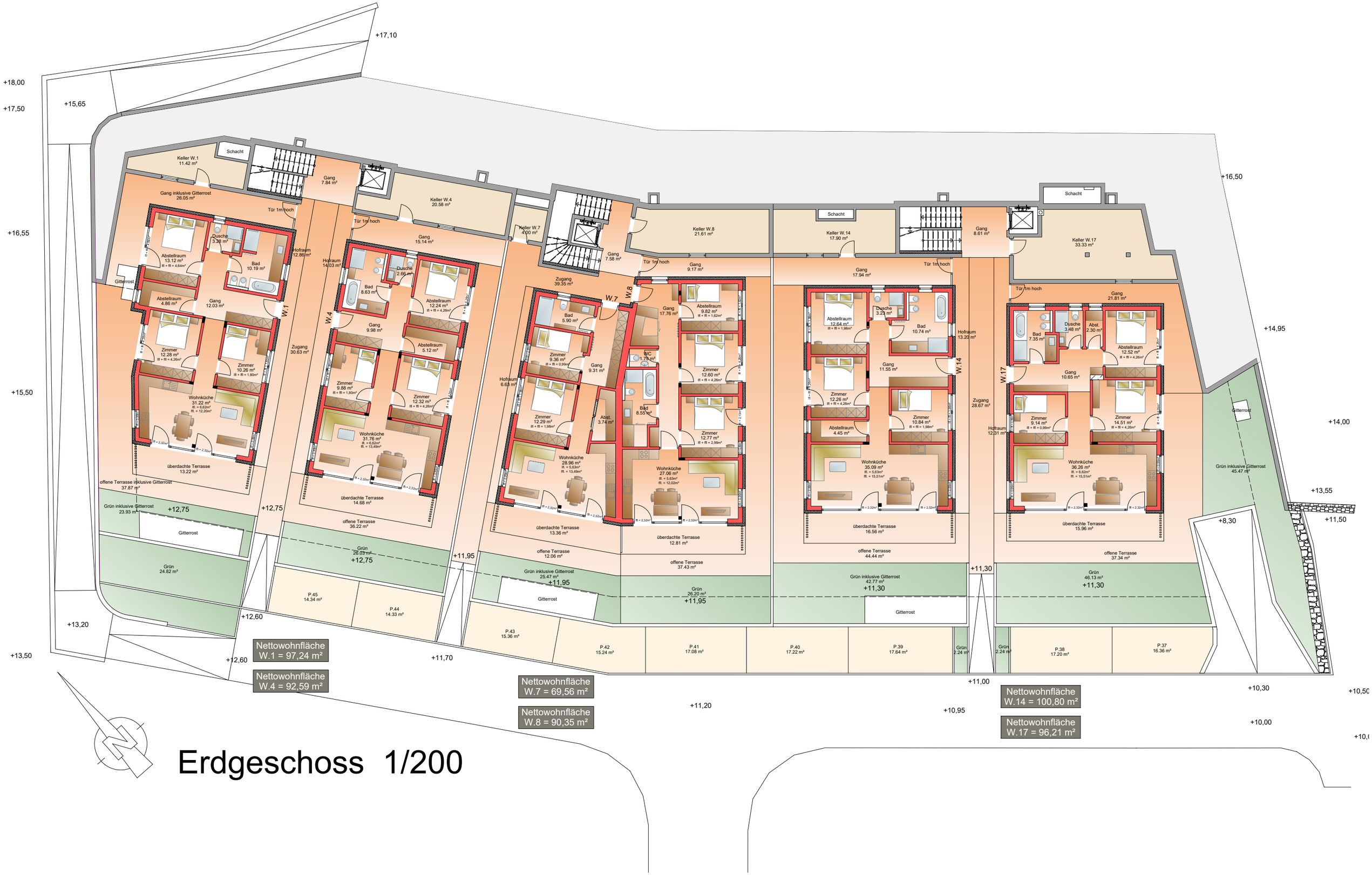
Immobilienservice GmbH - I - 39026 Prad am Stj. - Kreuzweg Nr. 2/11 - Vinschgau - Telefon +39 345 6968148 - Email: augustin@immobilienservice.bz.it

Klimatechnische Daten:

Energieeffizienz Gebäudehülle	Heizwärmebedarf ≤ Klasse A Nature
Gesamtenergiebedarf	CO2 Emissionen ≤ Klasse A Natur
Umweltverträglichkeit der für den Bau des Gebäudes verwendeten Materialienschoss:	Nicht erneuerbarer Primärenergieinhalt (PEI) Versauerungspotential (AP) Erderwärmungspotential (GWP100) Punkte Nature ≤ 300 Punkte
Wassermanagement des Gebäudes	Index des Wassermanagements von WKW ≥ 30 %

Raumluftqualität	Einbau von dezentralen Lüftungsanlagen in den Wohnungen einzeln, je Wohnung 2 Stk und - oder die in den Innenräumen verwendeten Produkte und Materialien müssen niedrige Emissionen (VOC und Formaldehyd) aufweisen.
Maßnahmen zum Schutz vor Radon	Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Radon
Natürliche Beleuchtung	Mittlerer Tageslichtfaktor FLDm ≥ 2% oder Beleuchtungsmindestfläche der Räume von mindestens 1/5 oder mindestens 70% verglaste vertikale Außenflächen
Schallschutz	Der Schallschutz muss mit bauakustischen Messungen nachgewiesen werden.

Kellergeschoss 1/200



Erdgeschoss 1/200

1. Obergeschoss 1/200

2. Obergeschoss 1/200

Süd-West Ansicht
Haus 1
Haus 2
Haus 3
Haus 4
Haus 5

West Ansicht - Haus 1+2
Haus 1
Haus 2

Süd-West Ansicht - Haus 1+2
Haus 1
Haus 2

Süd-West Ansicht - Haus 3
Haus 3

Süd-West Ansicht - Haus 4+5
Haus 4
Haus 5

Gartenansicht Wohnung 14

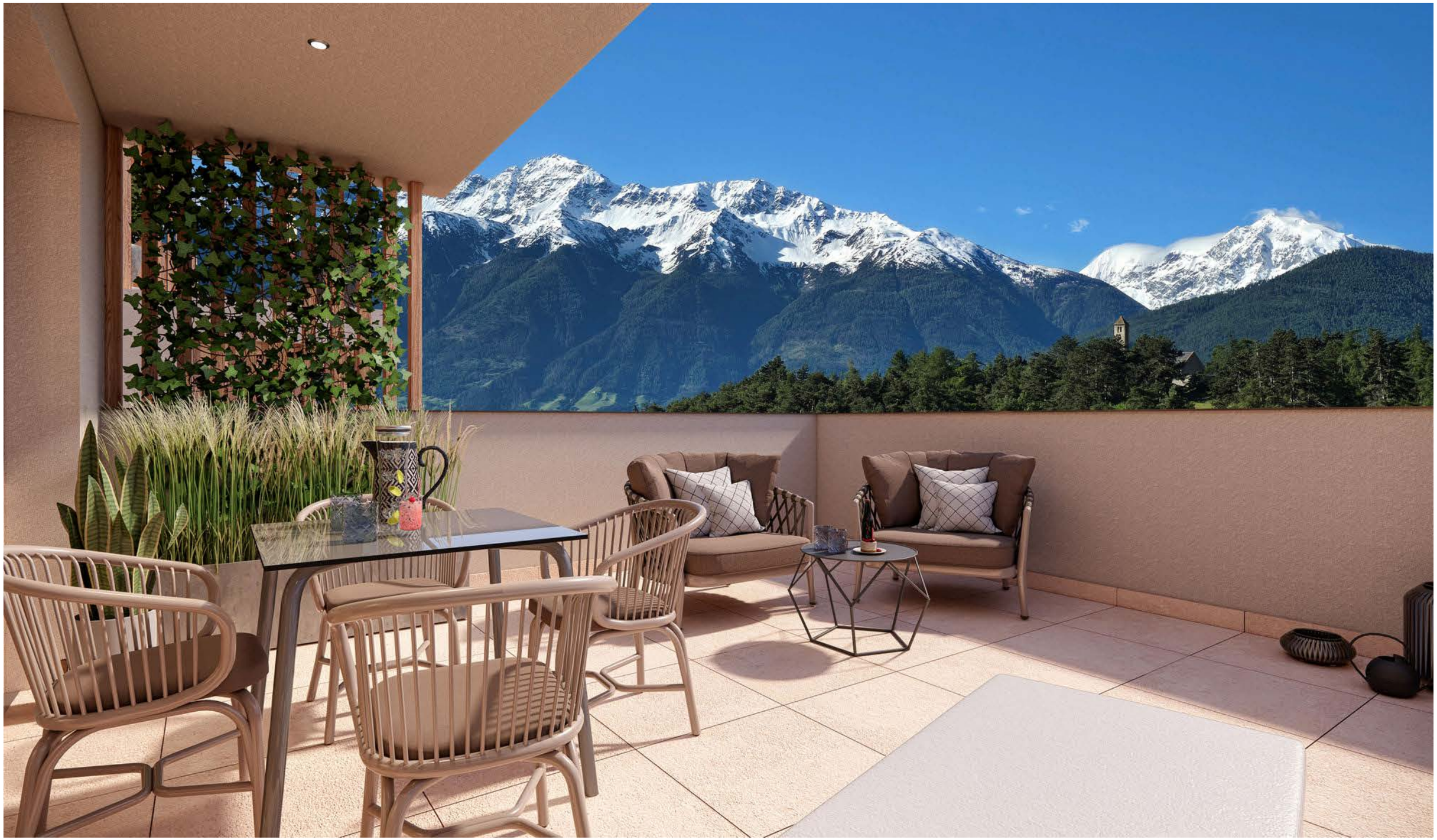
Gartenansicht Wohnung 8

Gartenansicht Wohnung 6

Gartenansicht Wohnung 11

Terrassenansicht Wohnung 10

Terrassenansicht Wohnung 10



Terrassenansicht Wohnung 11

Terrassenansicht Wohnung 15

Terrassenansicht Wohnung 19

Einrichtungsbeispiel Wohnung 19

Einrichtungsbeispiel Wohnung 19

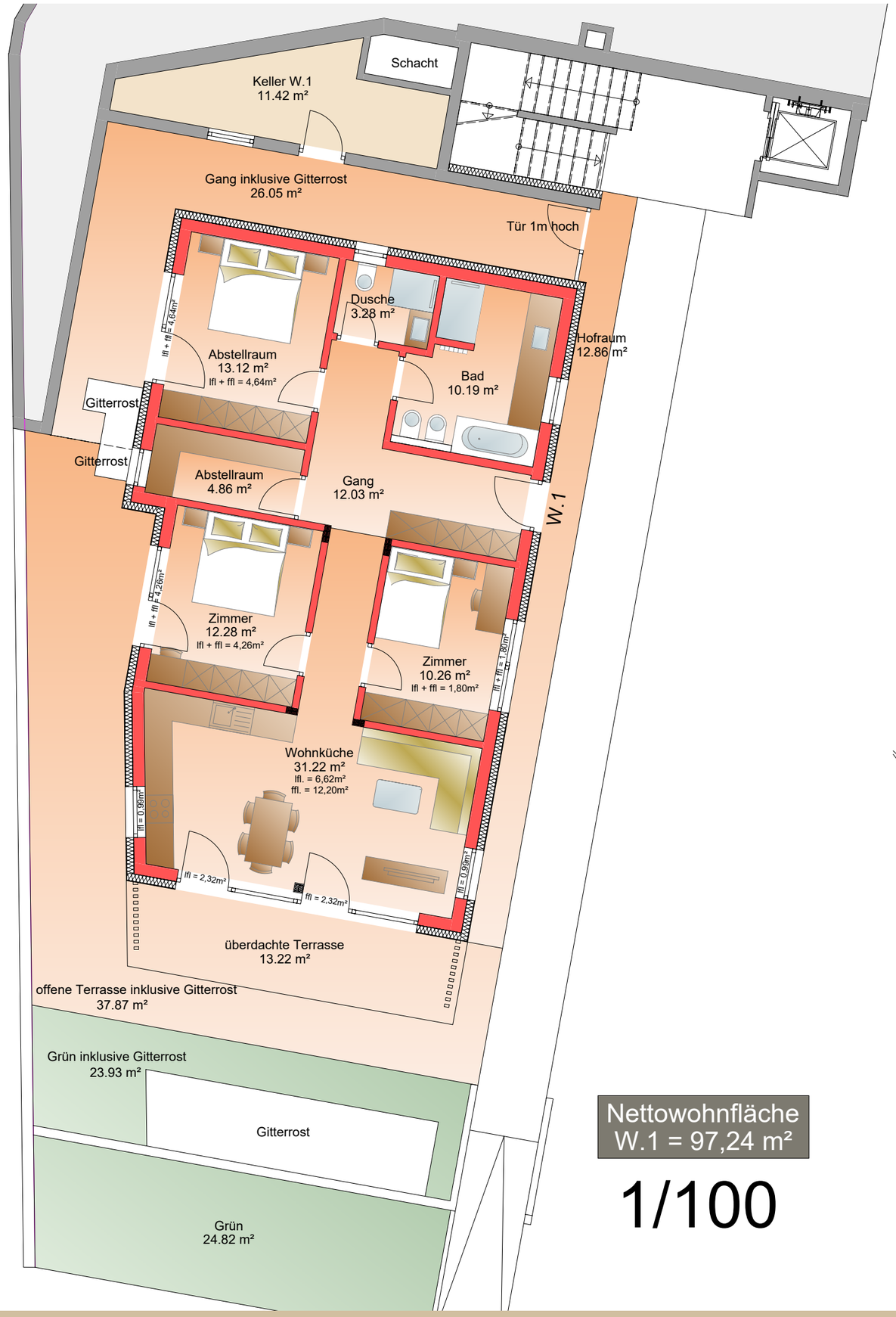
Einrichtungsbeispiel Wohnung 19

Einrichtungsbeispiel Wohnung 19

Einrichtungsbeispiel Wohnung 19

Lageplan

Erholungszone
FW1
Haus 1
Wohnung 1+2+3
FW1
Haus 2
Wohnung 4+5+6
FW2
Haus 3
Wohnung 7-12
FW2
Haus 4
Wohnung 14+15+16
FW2
Haus 5
Wohnung 17+18+19
Dach
Dach
Gitterrost
Terrasse 1.OG
Vordach
Terrasse 2.OG
Terrasse EG
Grün
P.45
P.44
P.43
P.42
P.41
P.40
P.39
P.38
P.37
Zugang
Wohnung 1-6
Zugang
Wohnung 7-12
Zugang
Wohnung 14-19

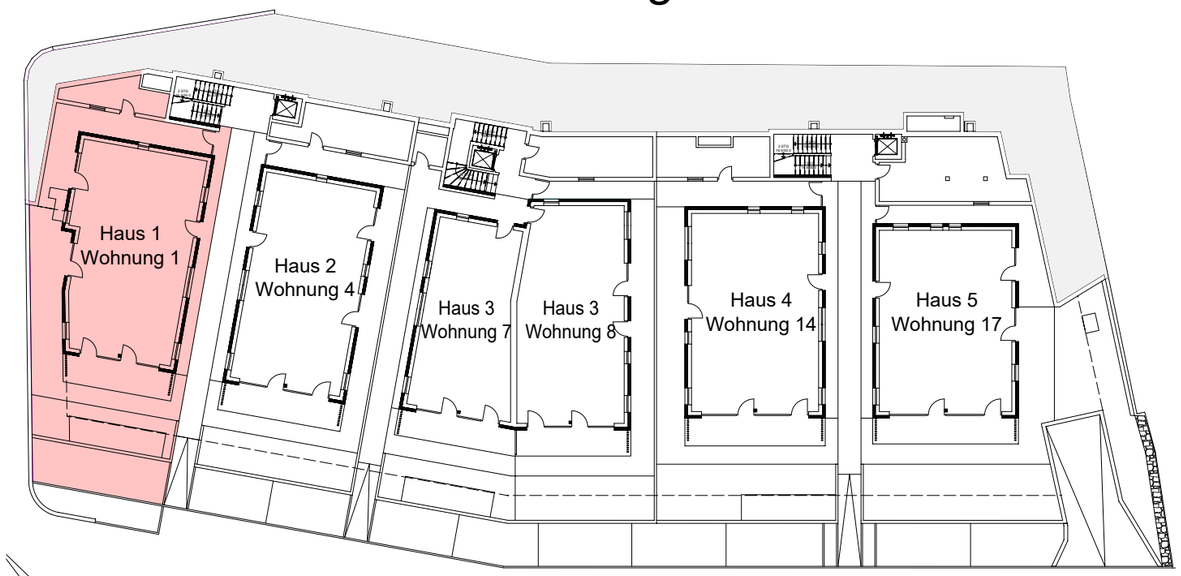


Nettowohnfläche
W.1 = 97,24 m²

1/100

Haus 1

Wohnung 1



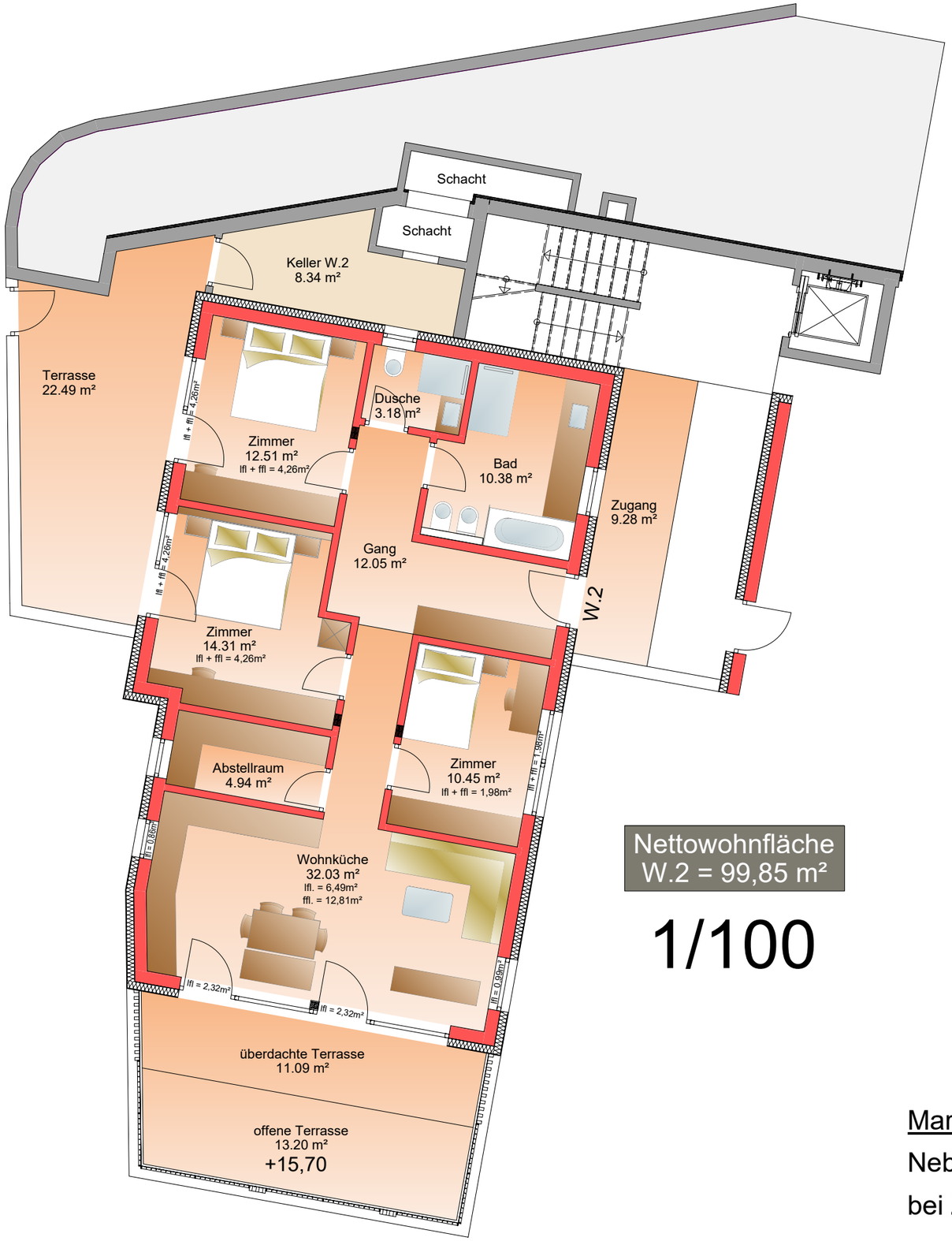
Erdgeschoss

Nettowohnfläche:	**97,24 m²**
Überdachte Terrasse:	13,22 m²
Offene Terrasse inklusive Gitterrost:	37,87 m²
Hofraum:	12,86 m²
Grün inklusive Gitterrost:	23,93 m²
Grün:	24,82 m²
Gang inklusive Gitterrost:	26,05 m²

Marktfläche: 148,98 m² Kaufpreis: € 446.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

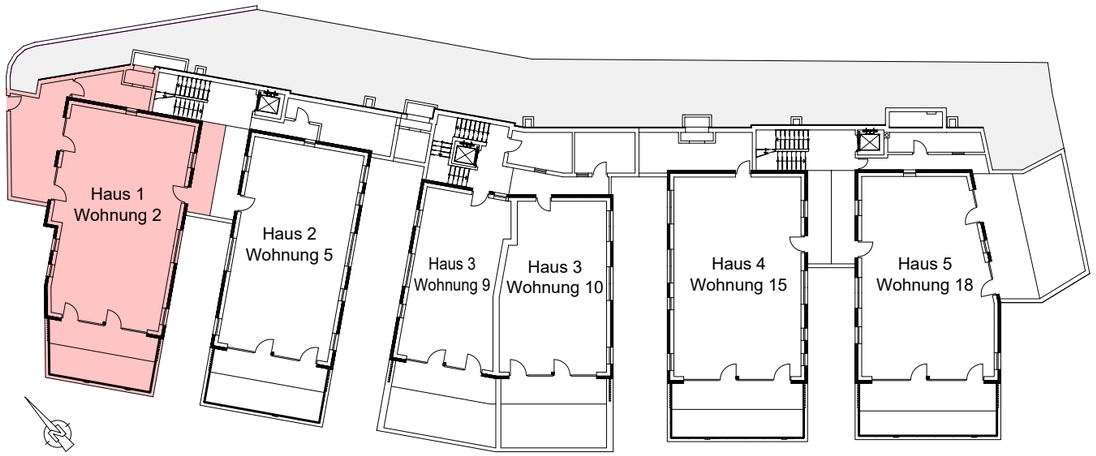
Wohnung 1



Nettowohnfläche
W.2 = 99,85 m²

1/100

Wohnung 2



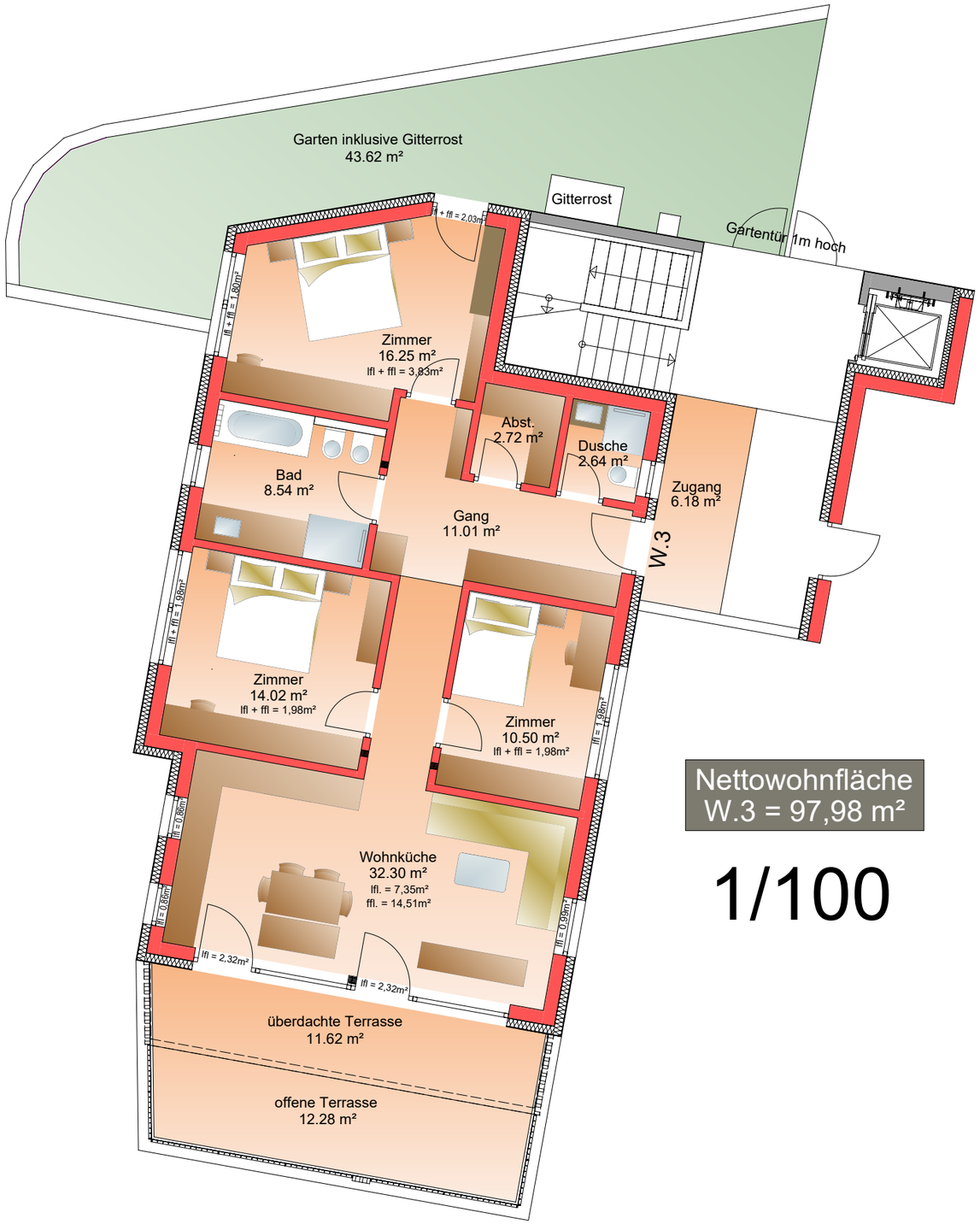
1.Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**99,85 m²**
Überdachte Terrasse:	11,09 m²
Offene Terrasse:	13,20 m²
Offene Terrasse:	22,49 m²
Zugang:	9,28 m²

Marktfläche: 143,78 m² Kaufpreis: € 460.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 2

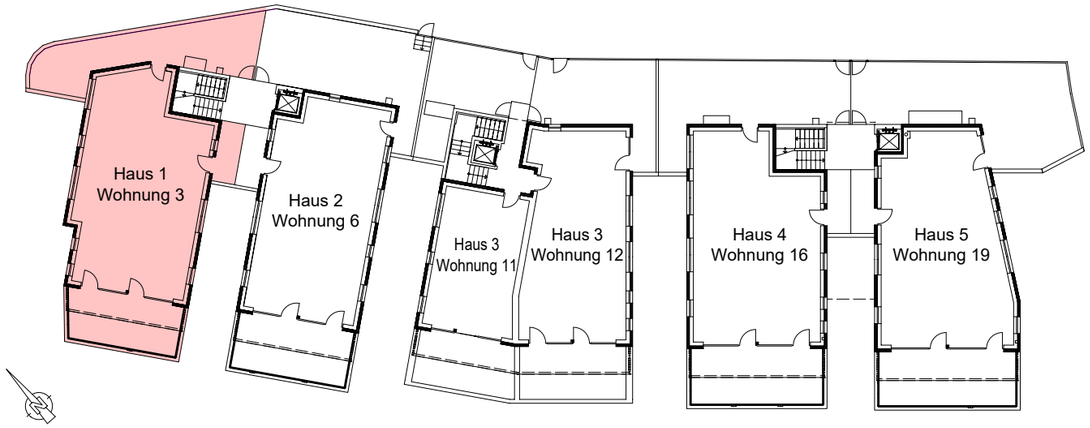


Nettowohnfläche
W.3 = 97,98 m²

1/100

Haus 1

Wohnung 3



2. Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**97,98 m²**
Überdachte Terrasse:	11,62 m²
Offene Terrasse:	12,28 m²
Zugang:	6,18 m²
Grün inklusive Gitterrost:	43,62 m²

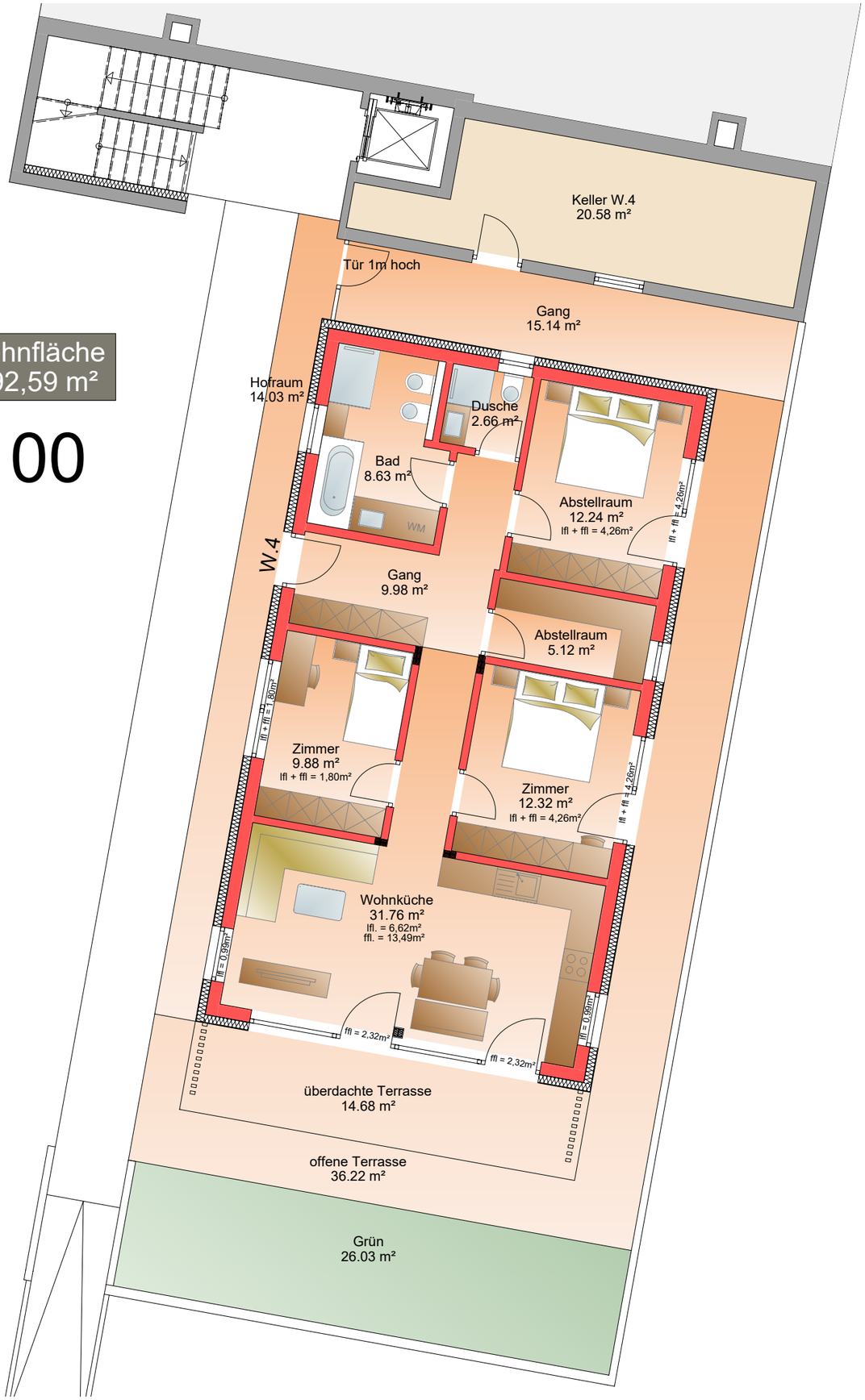
Marktfläche: 138,44 m² Kaufpreis: € 555.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 3

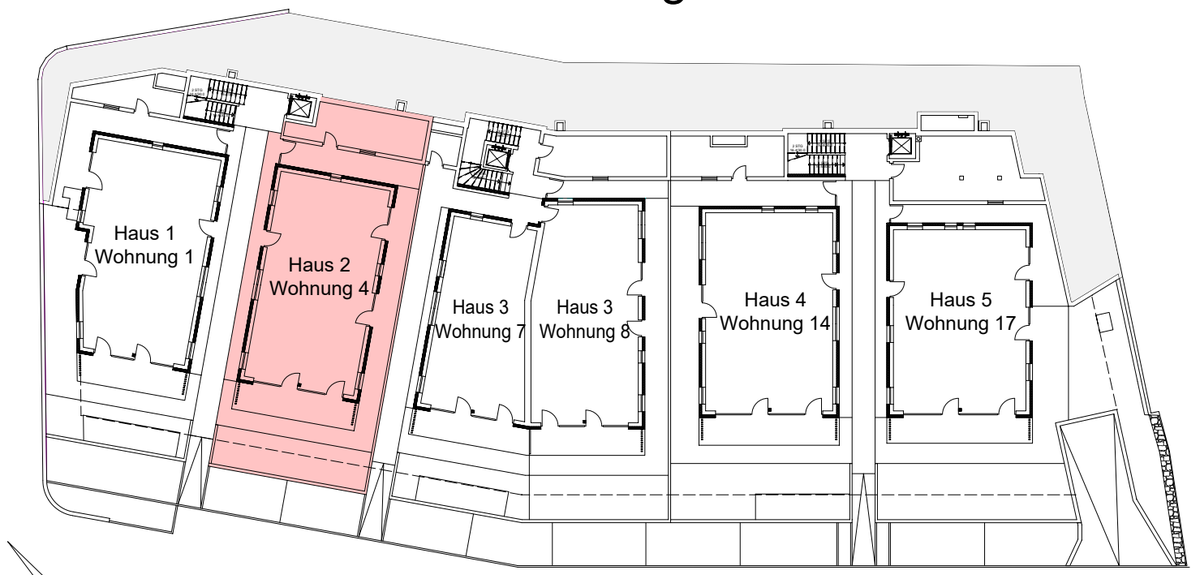
Nettowohnfläche
W.4 = 92,59 m²

1/100



Haus 2

Wohnung 4



Erdgeschoss

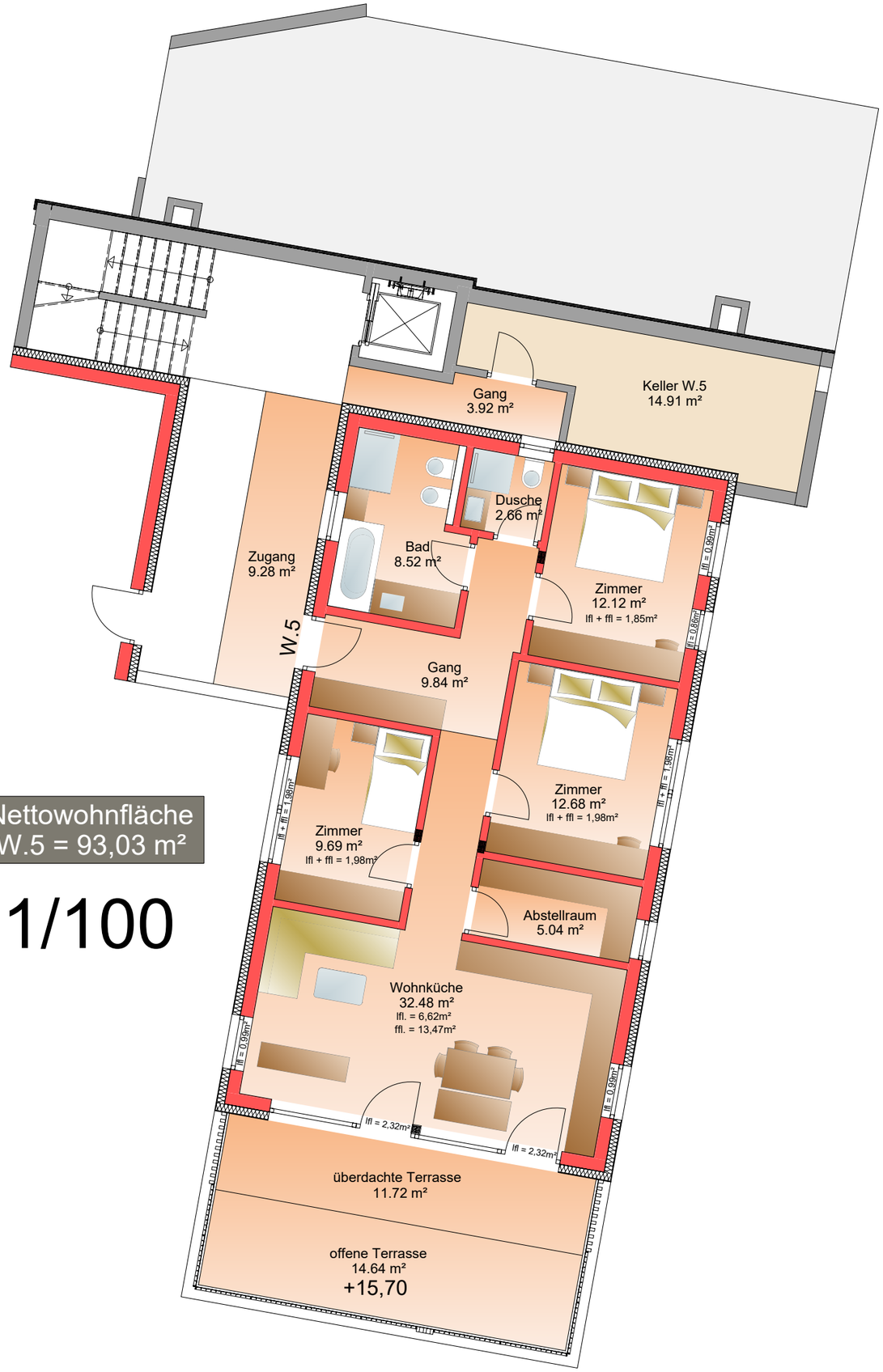
Nettowohnfläche:	**92,59 m²**
Überdachte Terrasse:	14,68 m²
Offene Terrasse:	36,22 m²
Hofraum:	14,03 m²
Grün:	26,03 m²
Gang:	15,14 m²

Marktfläche: 141,80 m² Kaufpreis: € 427.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Immobilienservice GmbH - I - 39026 Prad am Stj. - Kreuzweg Nr. 2/11 - Vinschgau - Telefon +39 345 6968148 - Email: augustin@immobilienservice.bz.it

Wohnung 4

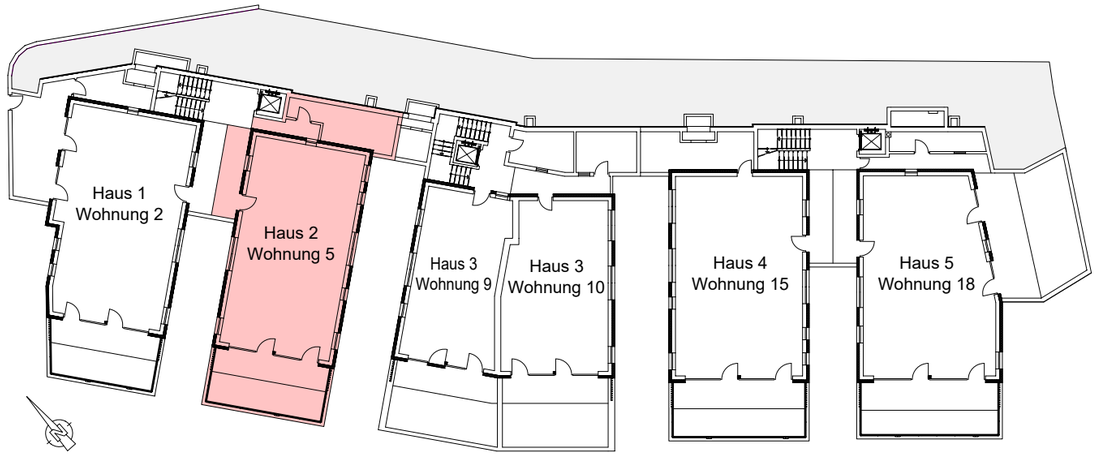


Nettowohnfläche
W.5 = 93,03 m²

1/100

Haus 2

Wohnung 5



1.Obergeschoss

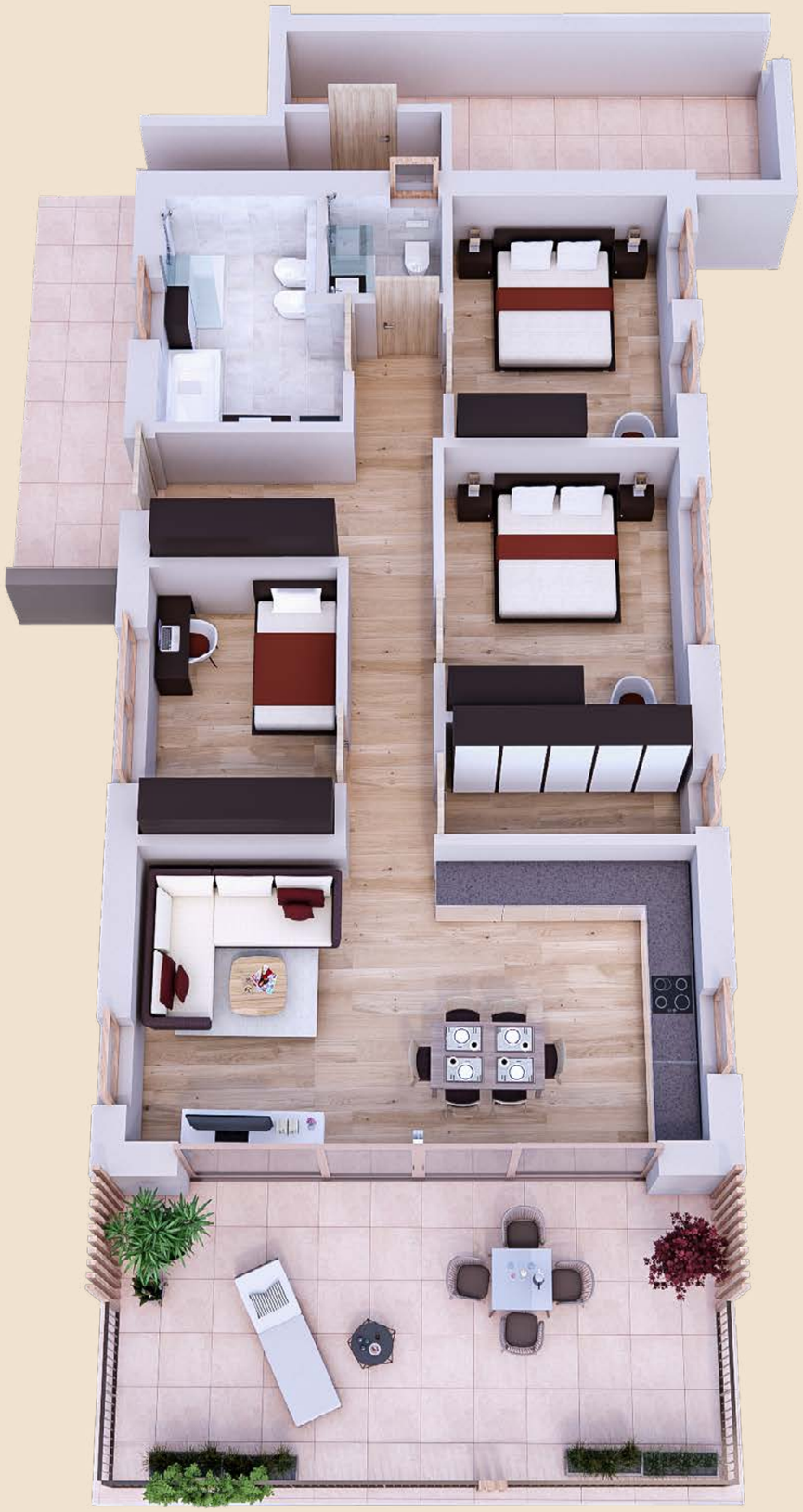
Nettowohnfläche:	**93,03 m²**
Überdachte Terrasse:	11,72 m²
Offene Terrasse:	14,64 m²
Zugang:	9,28 m²
Gang:	3,92 m²

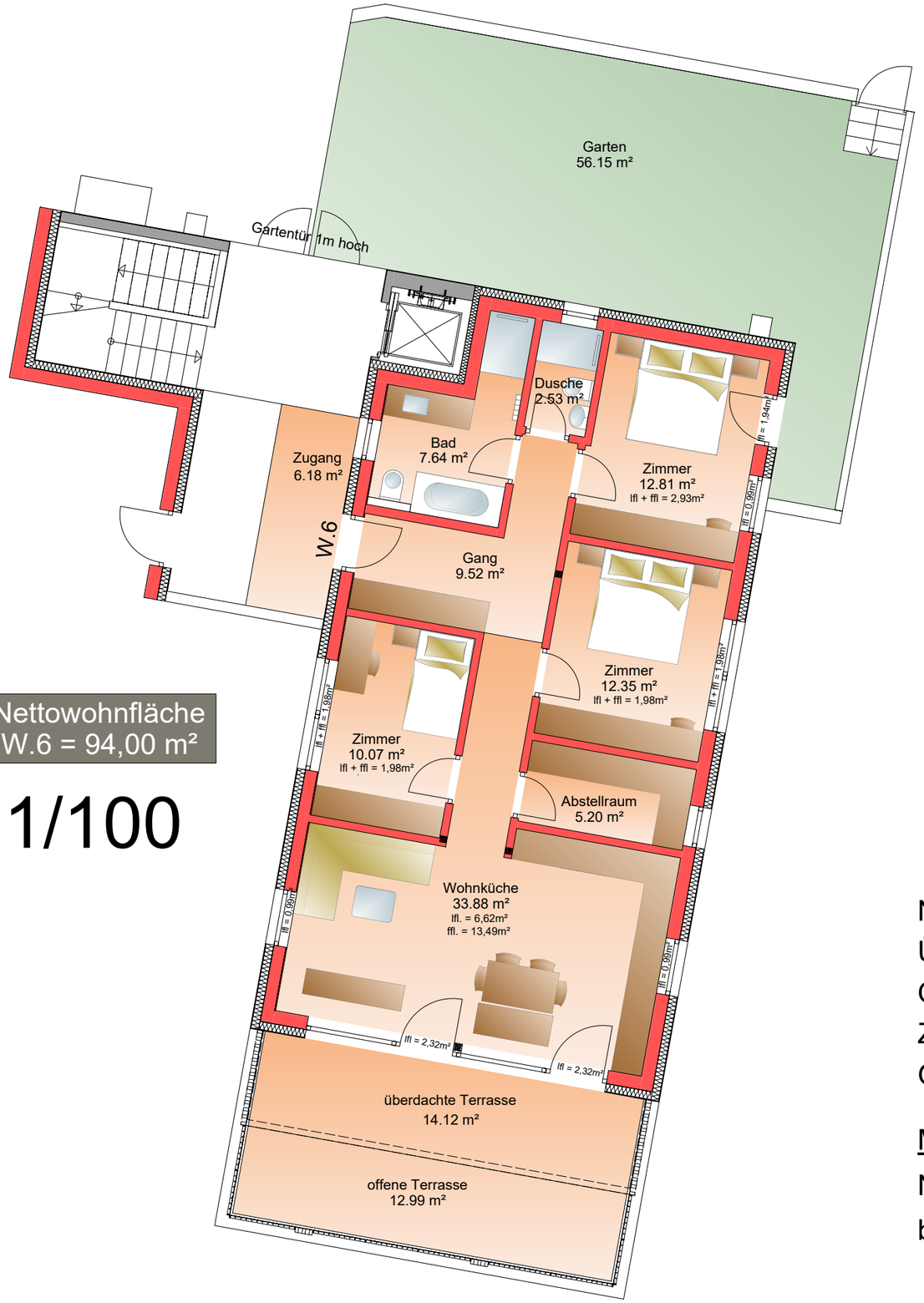
Marktfläche: 128,59 m² Kaufpreis: € 411.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Immobilienservice GmbH - I - 39026 Prad am Stj. - Kreuzweg Nr. 2/11 - Vinschgau - Telefon +39 345 6968148 - Email: augustin@immobilienservice.bz.it

Wohnung 5





Nettowohnfläche
W.6 = 94,00 m²

1/100

Haus 2

Wohnung 6

2. Obergeschoss

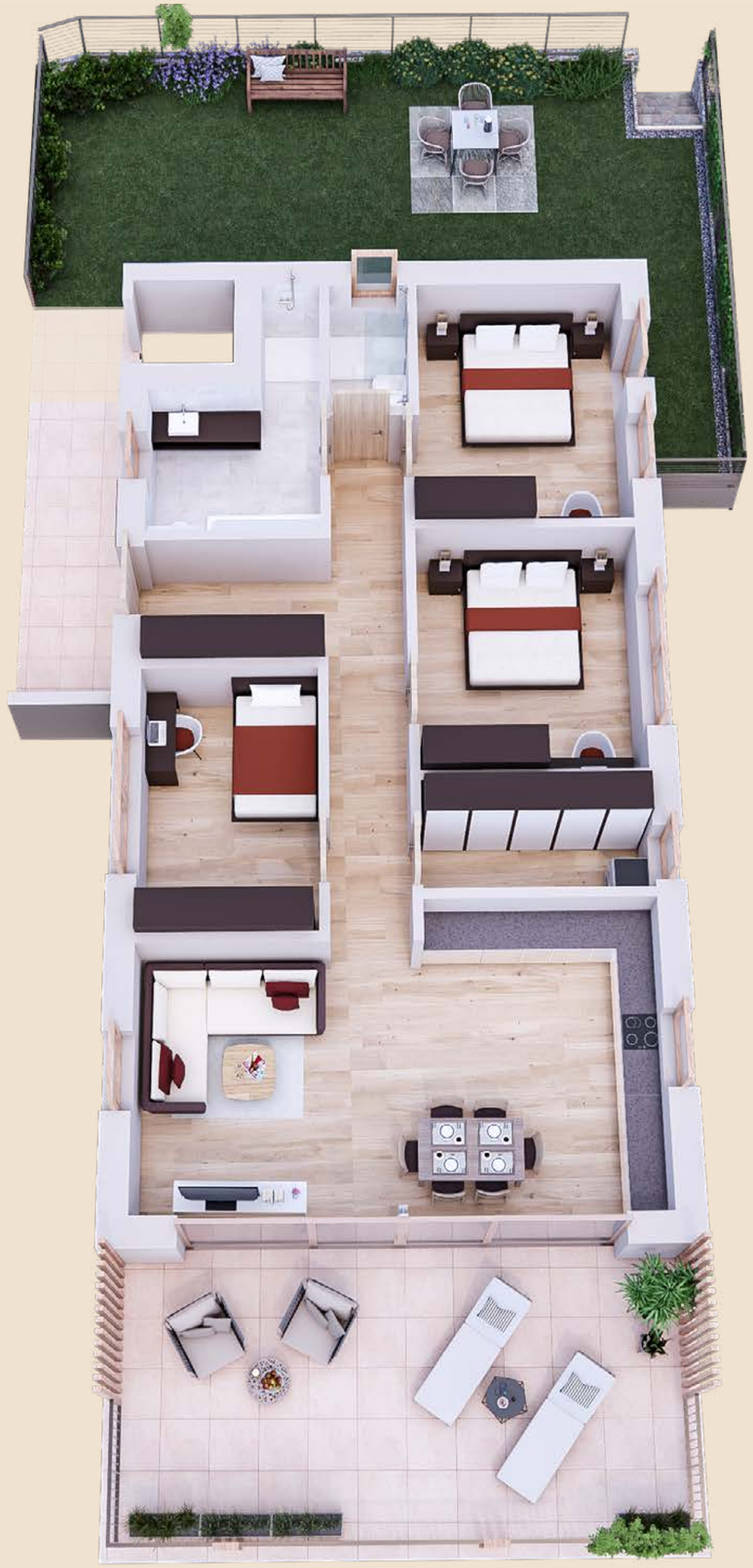
Nettowohnfläche:	**94,00 m²**
Überdachte Terrasse:	14,12 m²
Offene Terrasse:	12,99 m²
Zugang:	6,18 m²
Grün:	56,15 m²

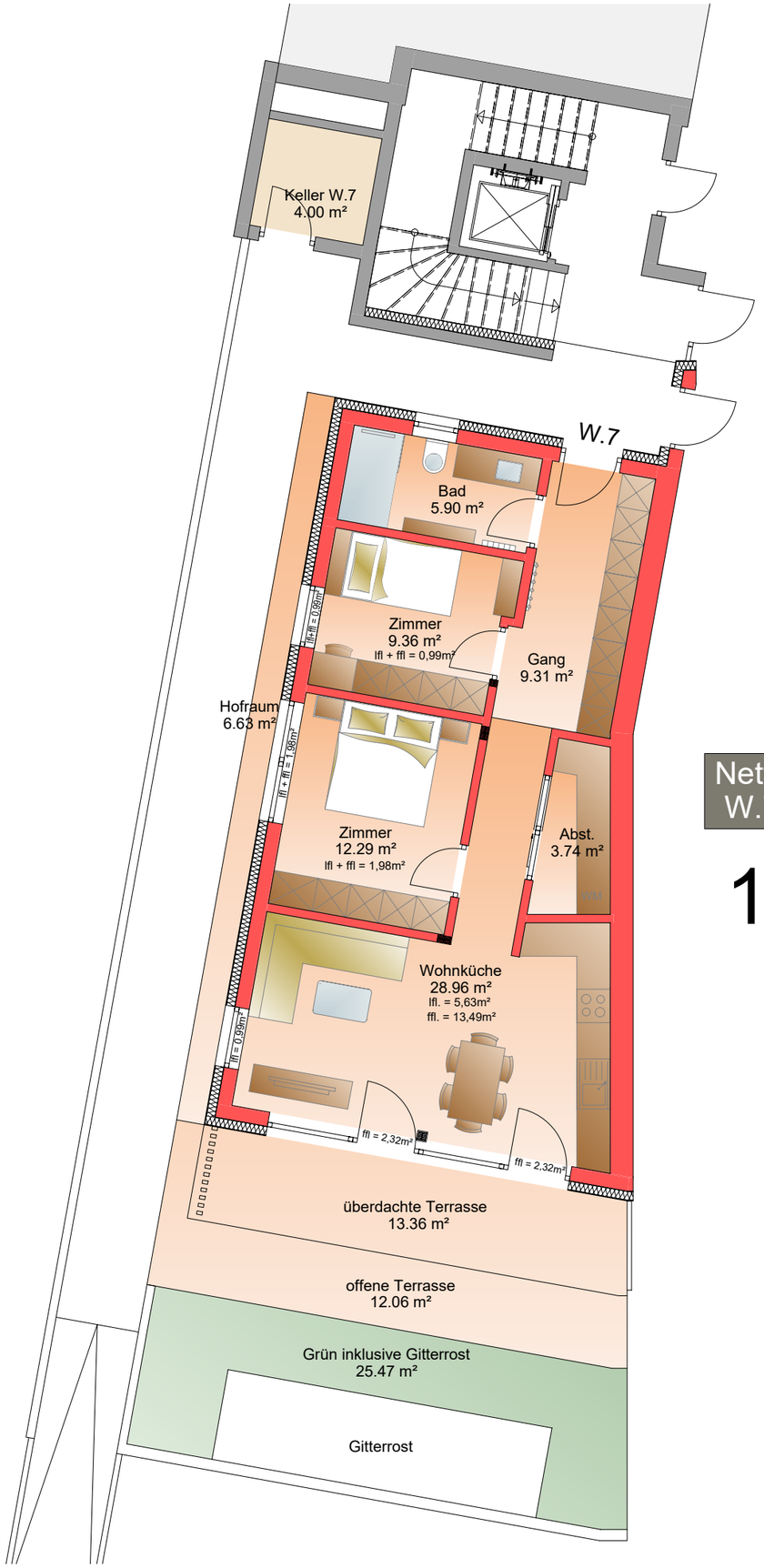
Marktfläche: 138,15 m² Kaufpreis: € 552.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Immobilienservice GmbH - I - 39026 Prad am Stj. - Kreuzweg Nr. 2/11 - Vinschgau - Telefon +39 345 6968148 - Email: augustin@immobilienservice.bz.it

Wohnung 6



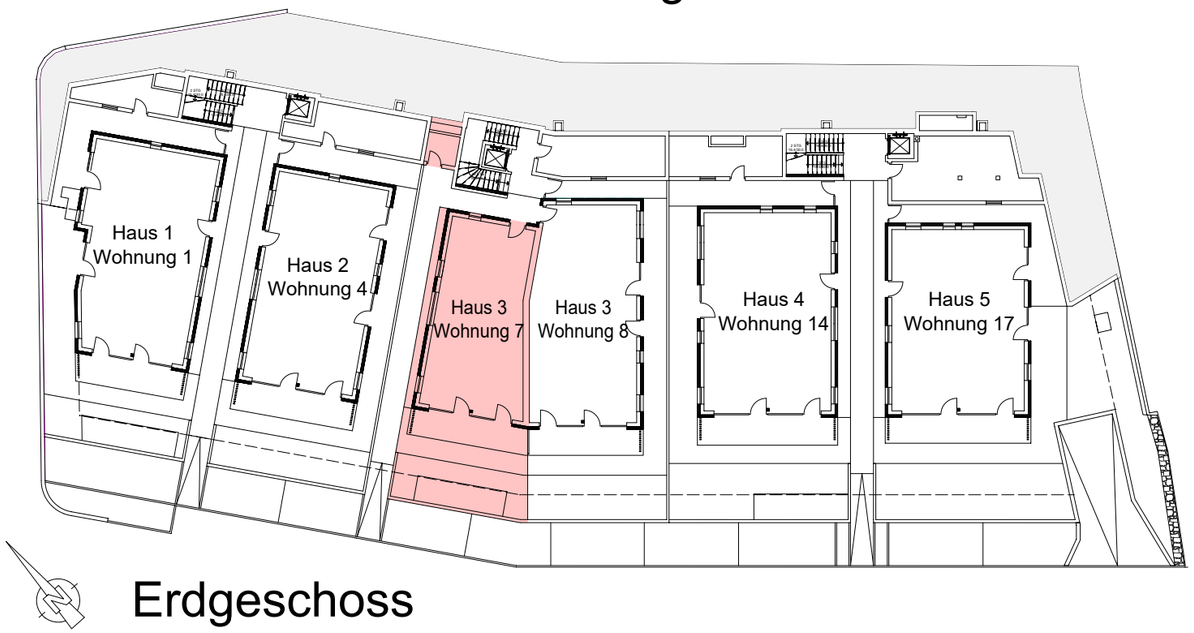


Nettowohnfläche
W.7 = 69,56 m²

1/100

Haus 3

Wohnung 7



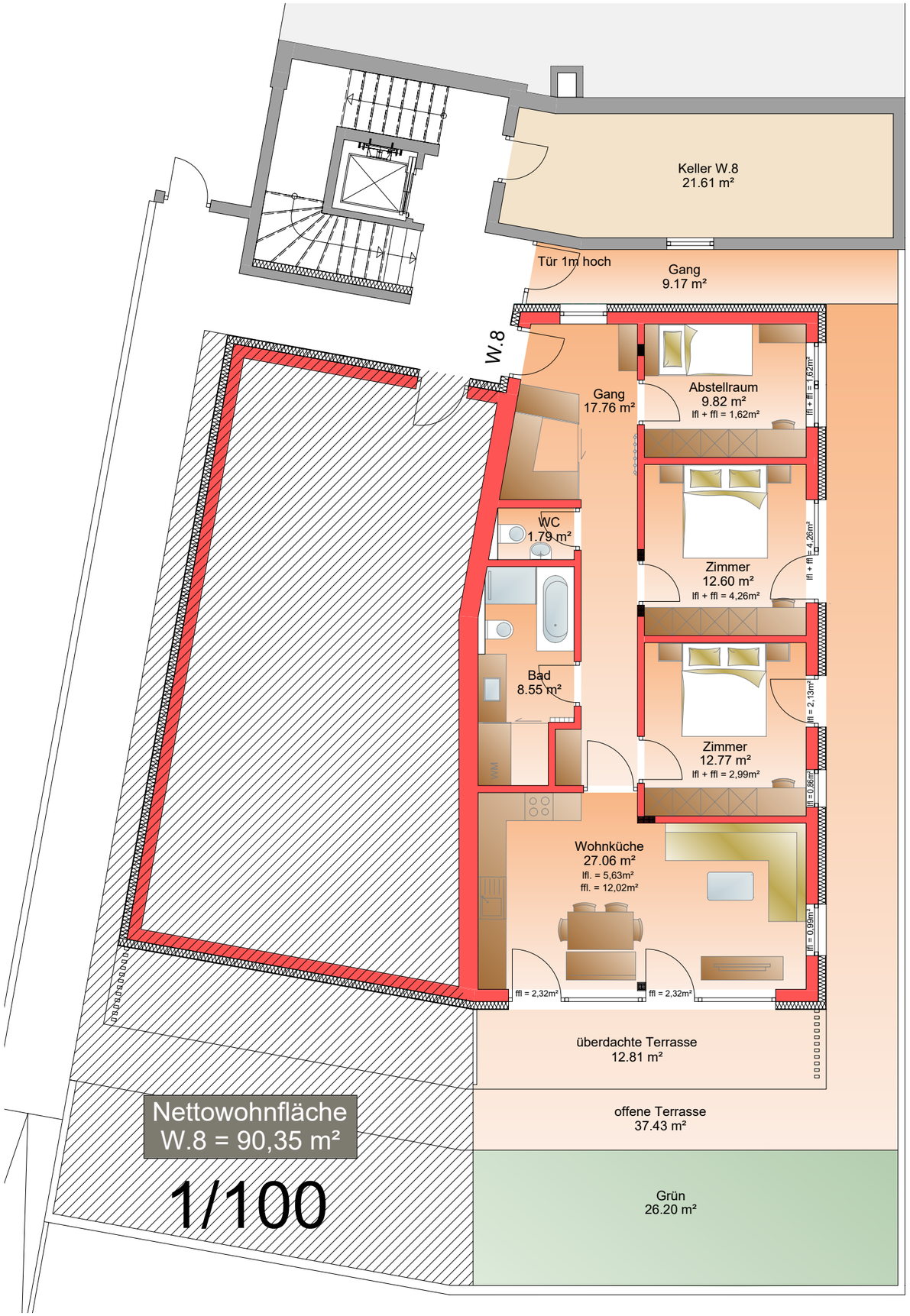
Erdgeschoss

Nettowohnfläche:	**69,56 m²**
Überdachte Terrasse:	13,36 m²
Offene Terrasse:	12,06 m²
Hofraum:	6,63 m²
Grün inklusive Gitterrost:	25,47 m²

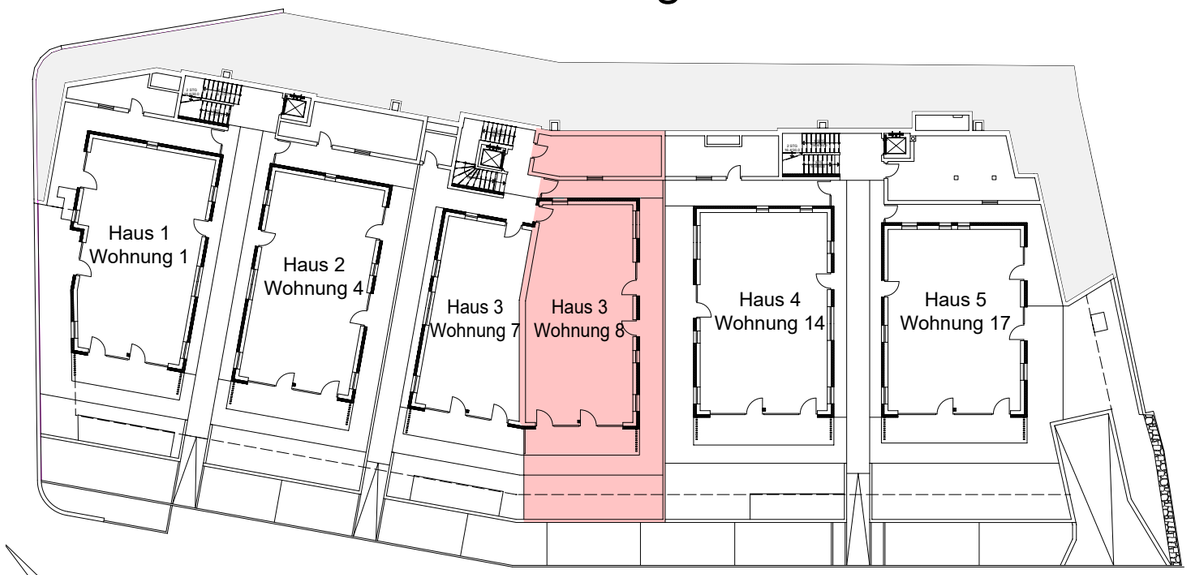
Marktfläche: 100,30 m² Kaufpreis: € 331.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 7



Wohnung 8



Erdgeschoss

Nettowohnfläche:	**90,35 m²**
Überdachte Terrasse:	12,81 m²
Offene Terrasse:	37,43 m²
Grün:	26,20 m²
Gang:	9,17 m²

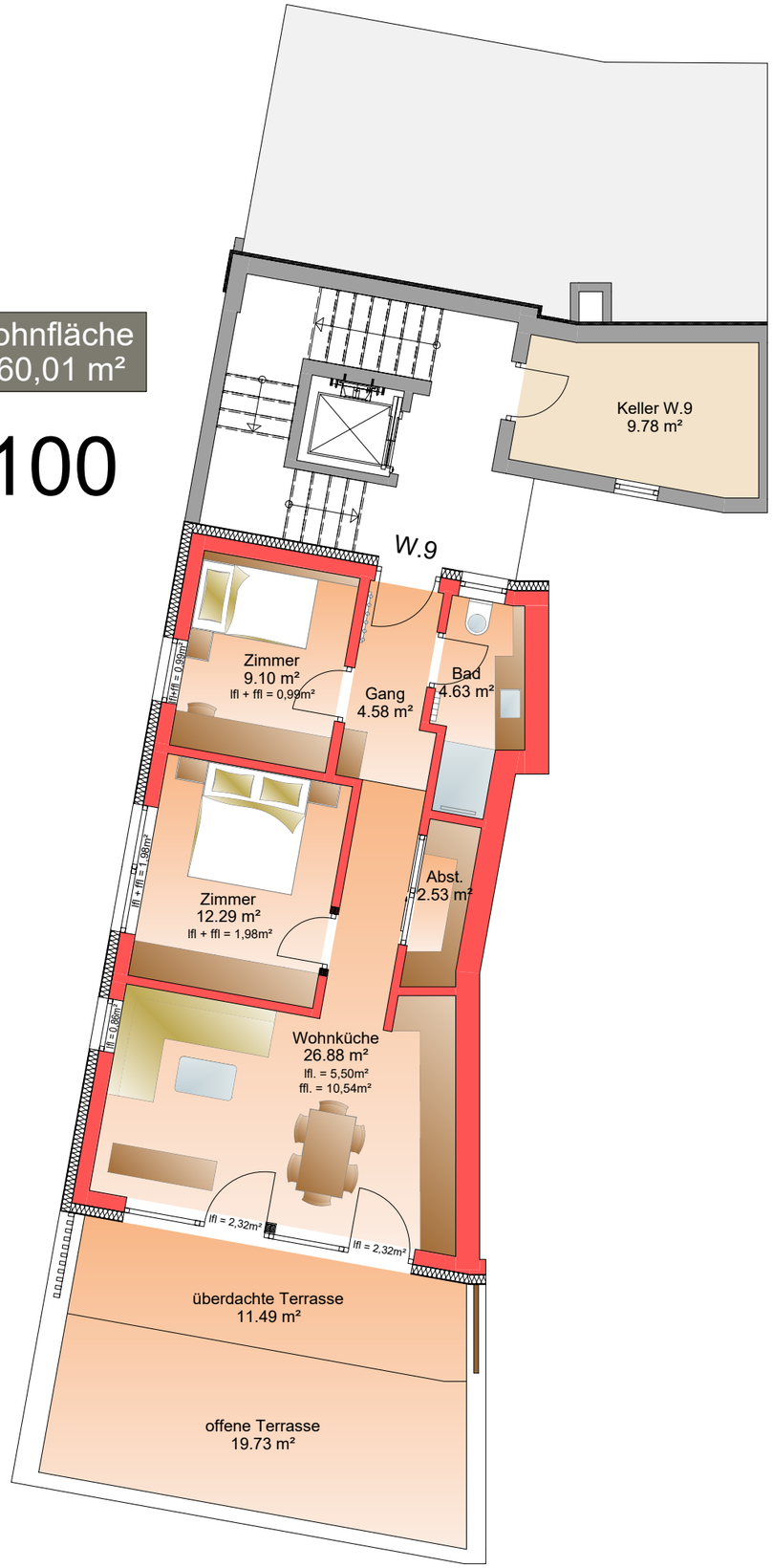
Marktfläche: 136,50 m² Kaufpreis: € 435.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

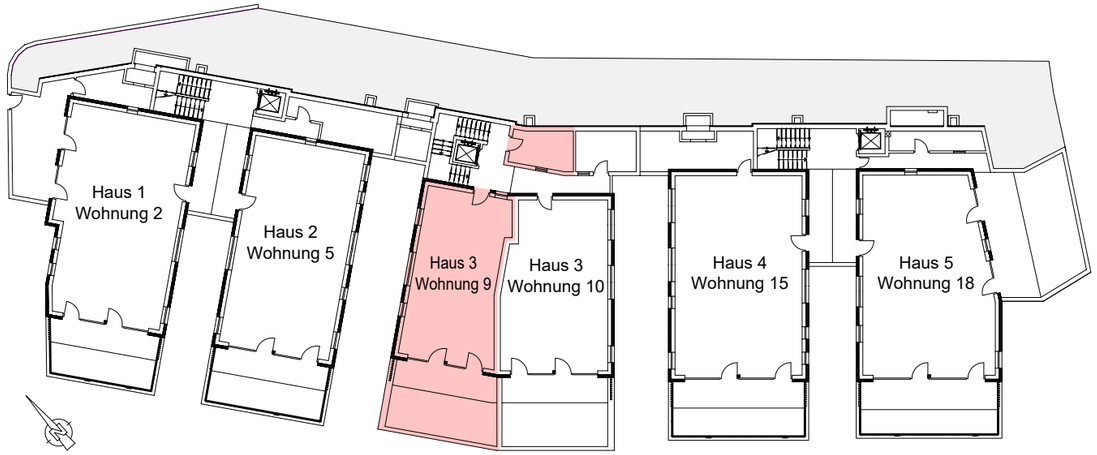
Wohnung 8

Nettowohnfläche
W.9 = 60,01 m²

1/100



Wohnung 9



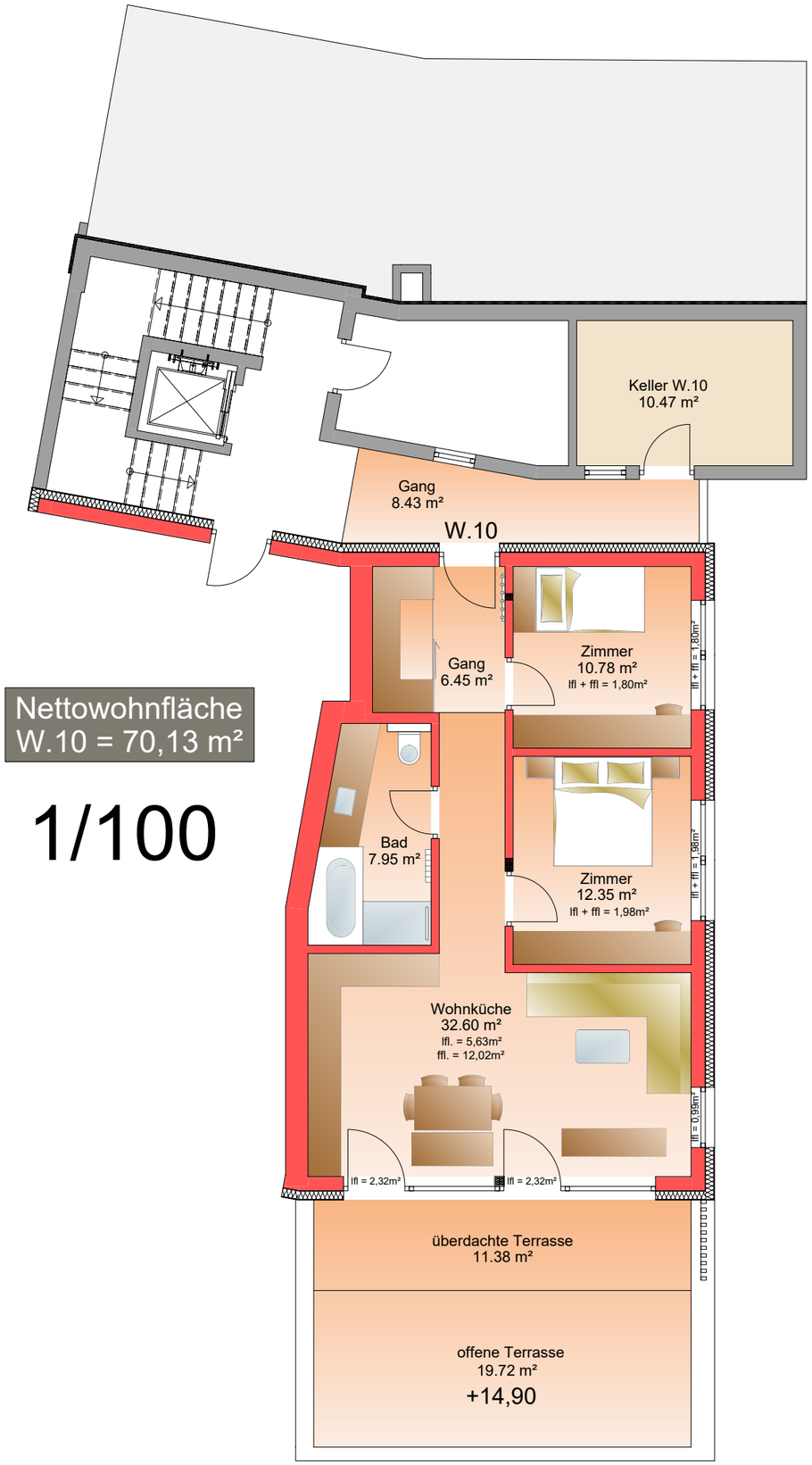
1.Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**60,01 m²**
Überdachte Terrasse:	11,49 m²
Offene Terrasse:	19,73 m²

Marktfläche: 87,66 m² Kaufpreis: € 307.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 9

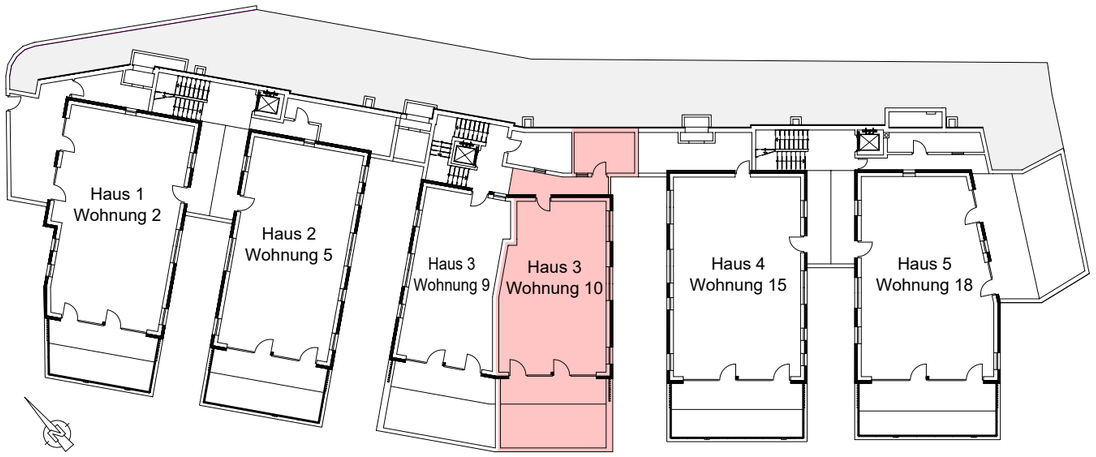


Nettowohnfläche
W.10 = 70,13 m²

1/100

Haus 3

Wohnung 10



1.Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**70,13 m²**
Überdachte Terrasse:	11,38 m²
Offene Terrasse:	19,72 m²
Gang:	8,43 m²

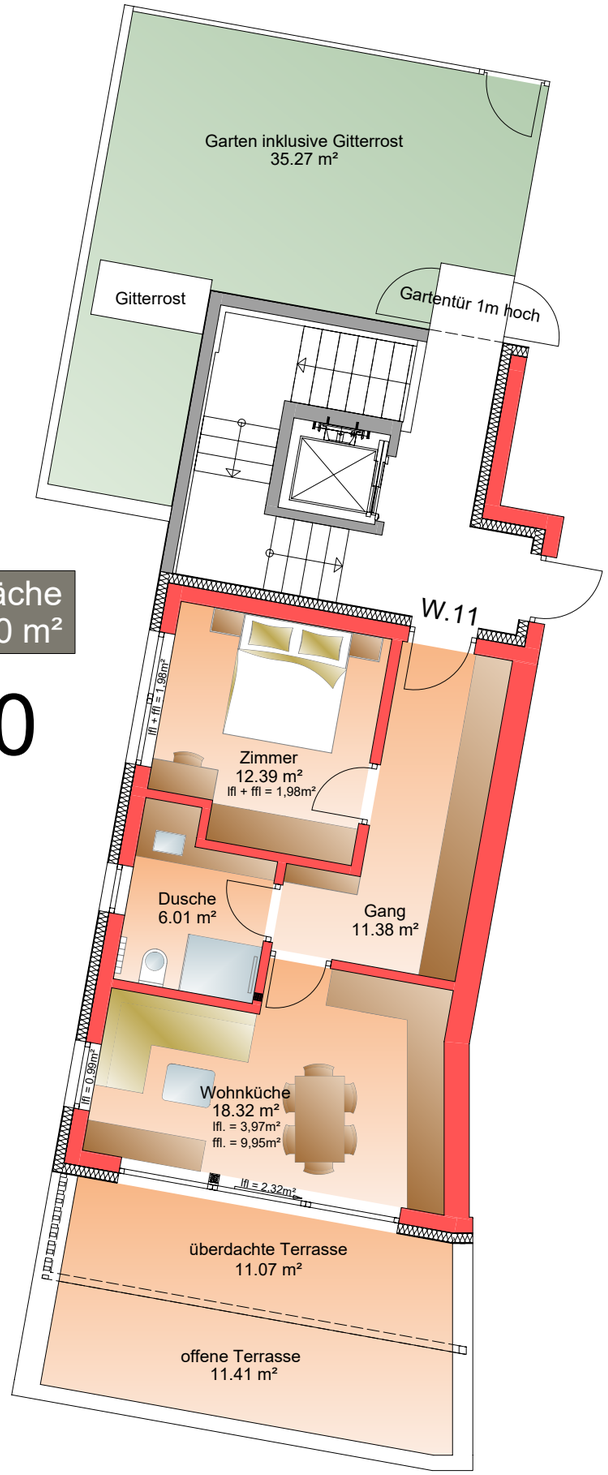
Marktfläche: 101,10 m² Kaufpreis: € 364.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 10

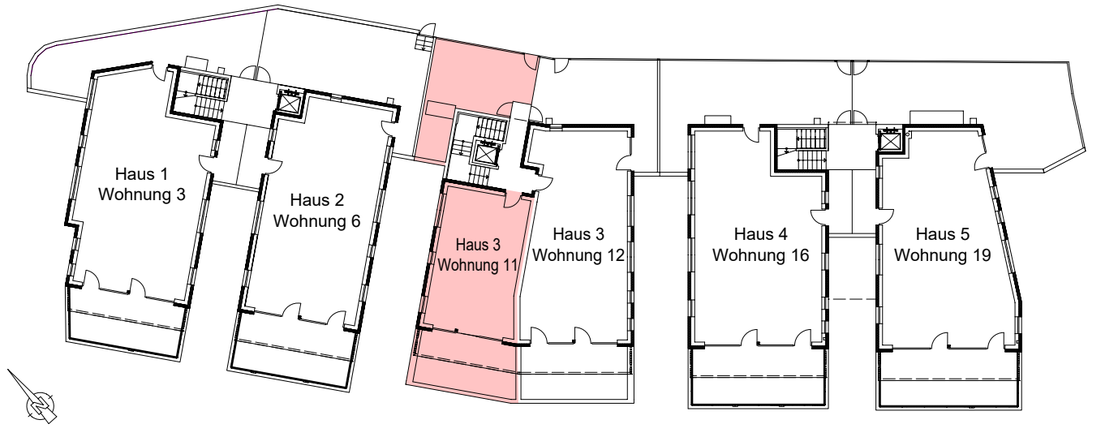
Nettowohnfläche
W.11 = 48,10 m²

1/100



Haus 3

Wohnung 11



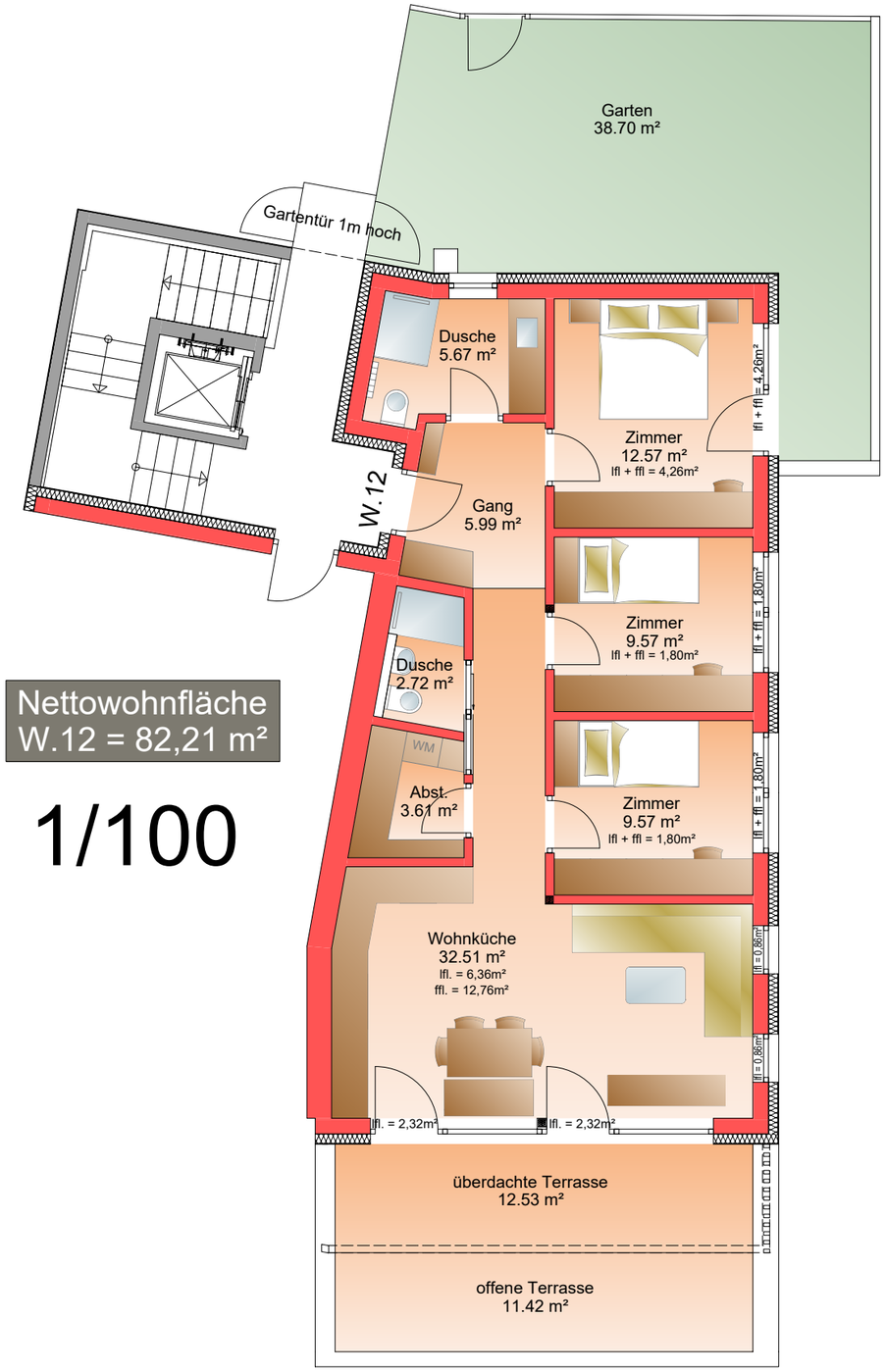
2. Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**48,10 m²**
Überdachte Terrasse:	11,07 m²
Offene Terrasse:	11,41 m²
Grün inklusive Gitterrost:	35,27 m²

Marktfläche: 74,94 m² Kaufpreis: € 299.500,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 11

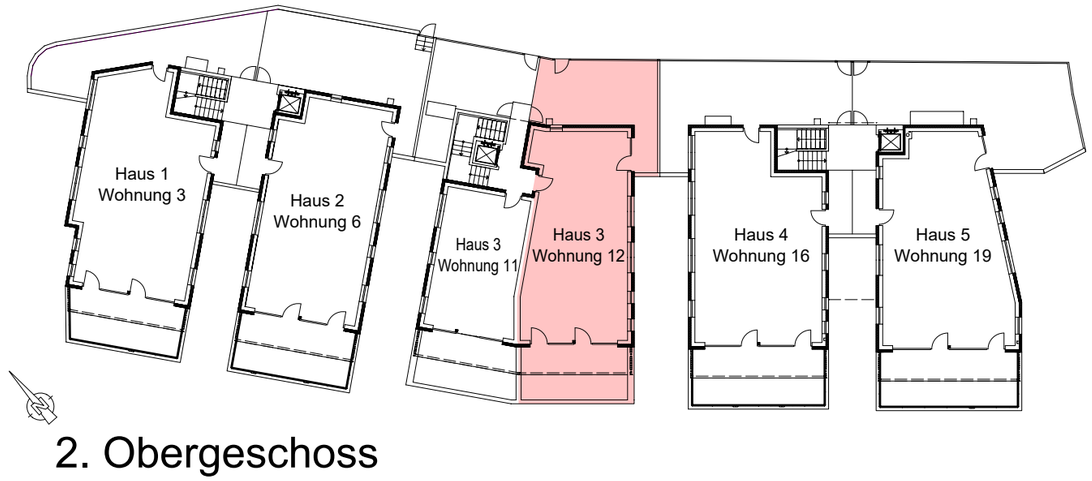


Nettowohnfläche
W.12 = 82,21 m²

1/100

Haus 3

Wohnung 12

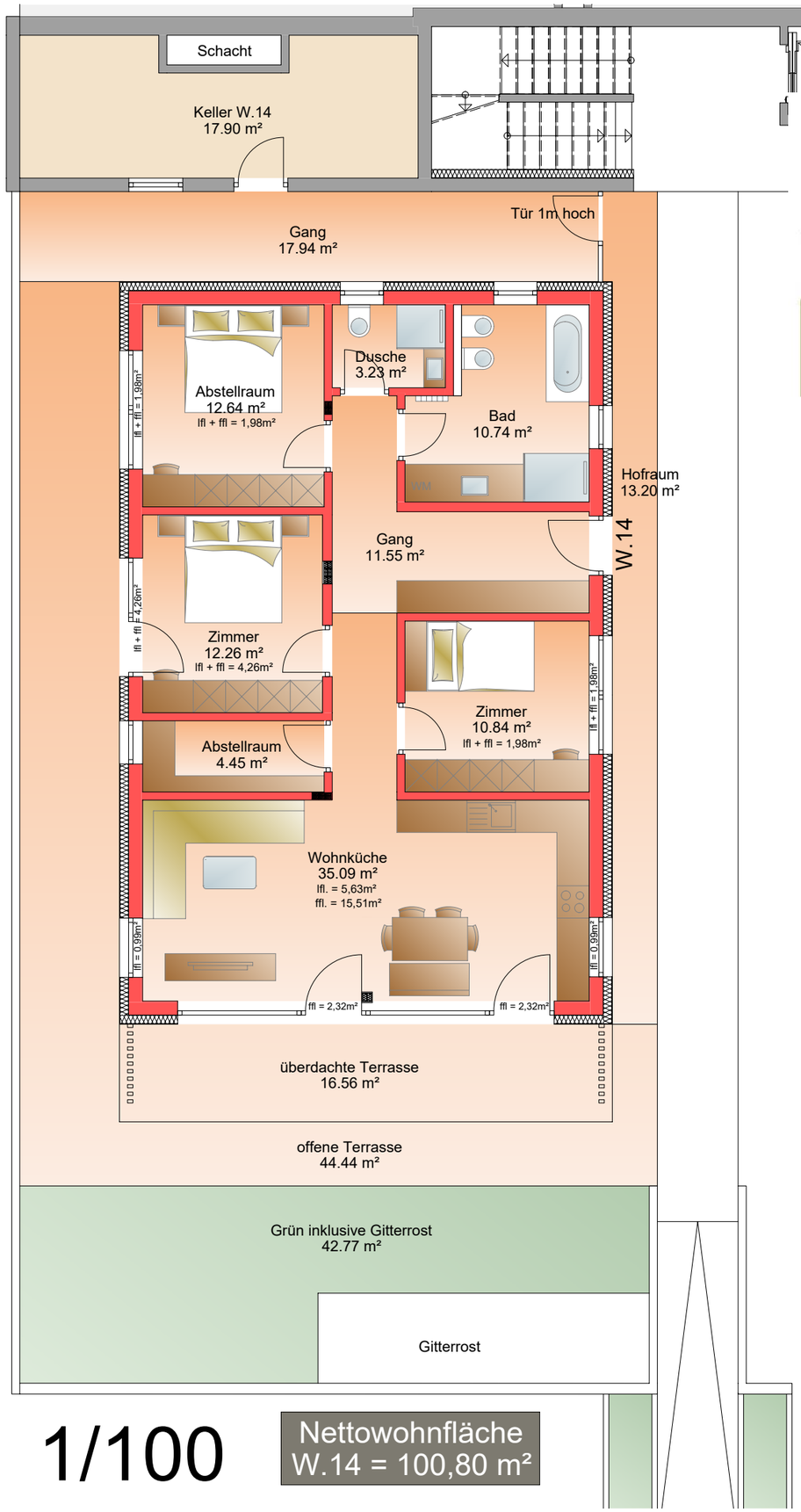


2. Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**82,21 m²**	
Überdachte Terrasse:	12,53 m²	
Offene Terrasse:	11,42 m²	
Grün:	38,70 m²	
Marktfläche:	118,83 m²	Kaufpreis: € 475.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 12

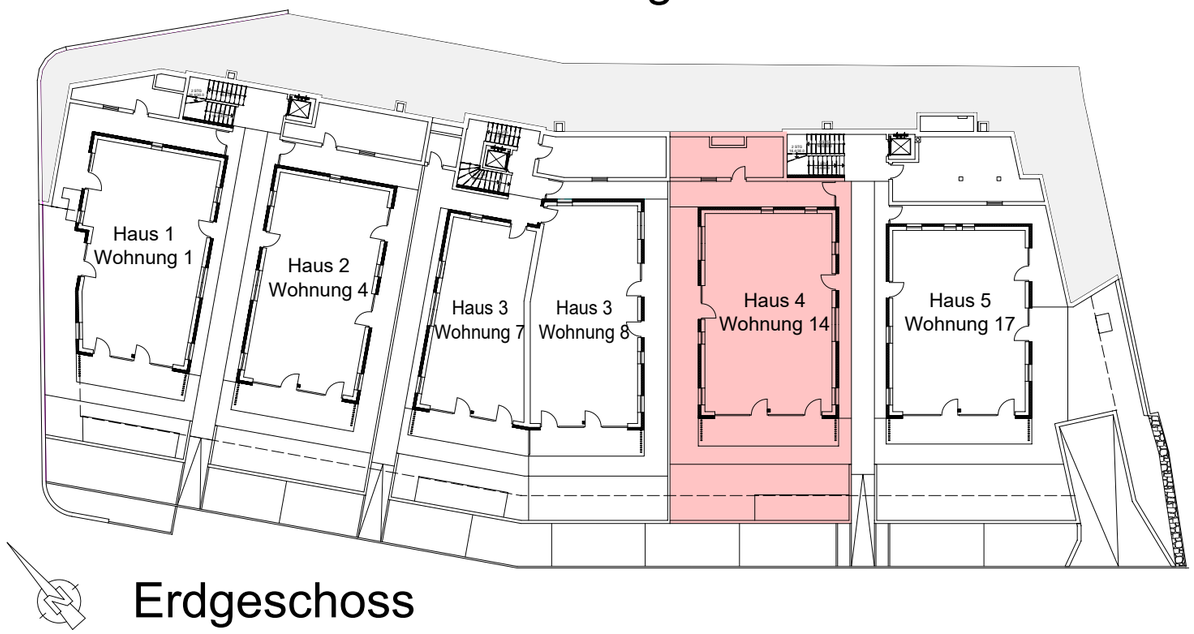


1/100

Nettowohnfläche
W.14 = 100,80 m²

Haus 4

Wohnung 14



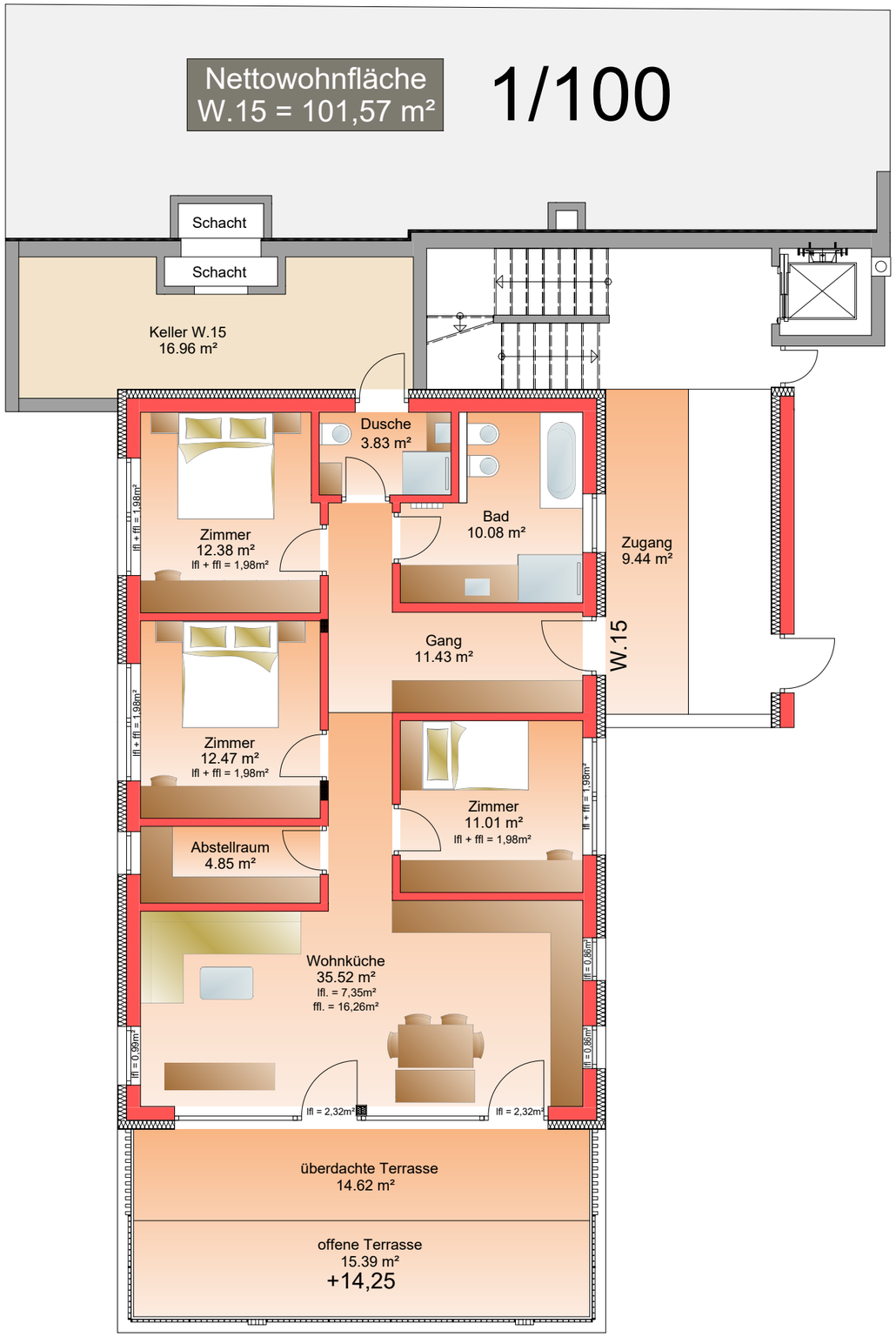
Erdgeschoss

Nettowohnfläche:	**100,80 m²**
Überdachte Terrasse:	16,56 m²
Offene Terrasse:	44,44 m²
Hofraum:	13,20 m²
Grün inklusive Gitterrost:	42,77 m²
Gang:	17,94 m²
Marktfläche:	156,37 m²

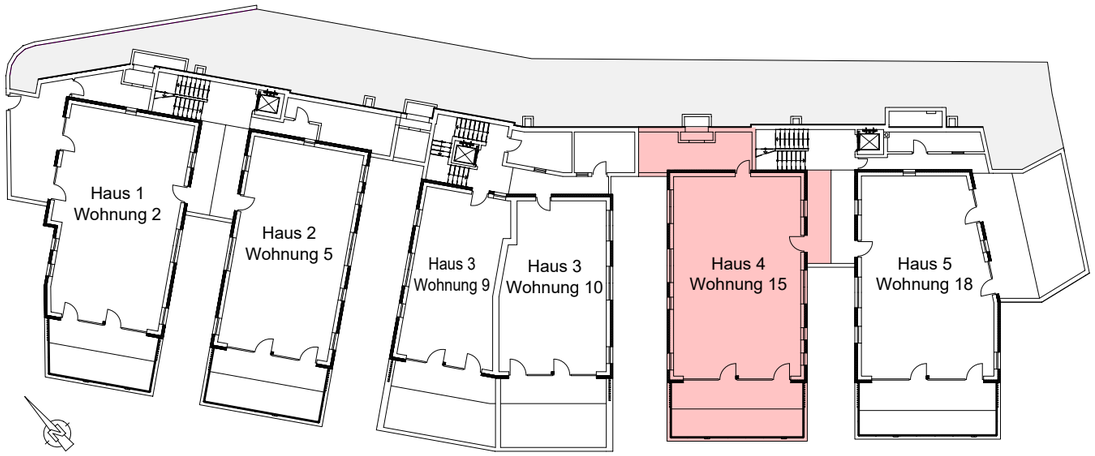
Kaufpreis: € 469.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 14



Wohnung 15



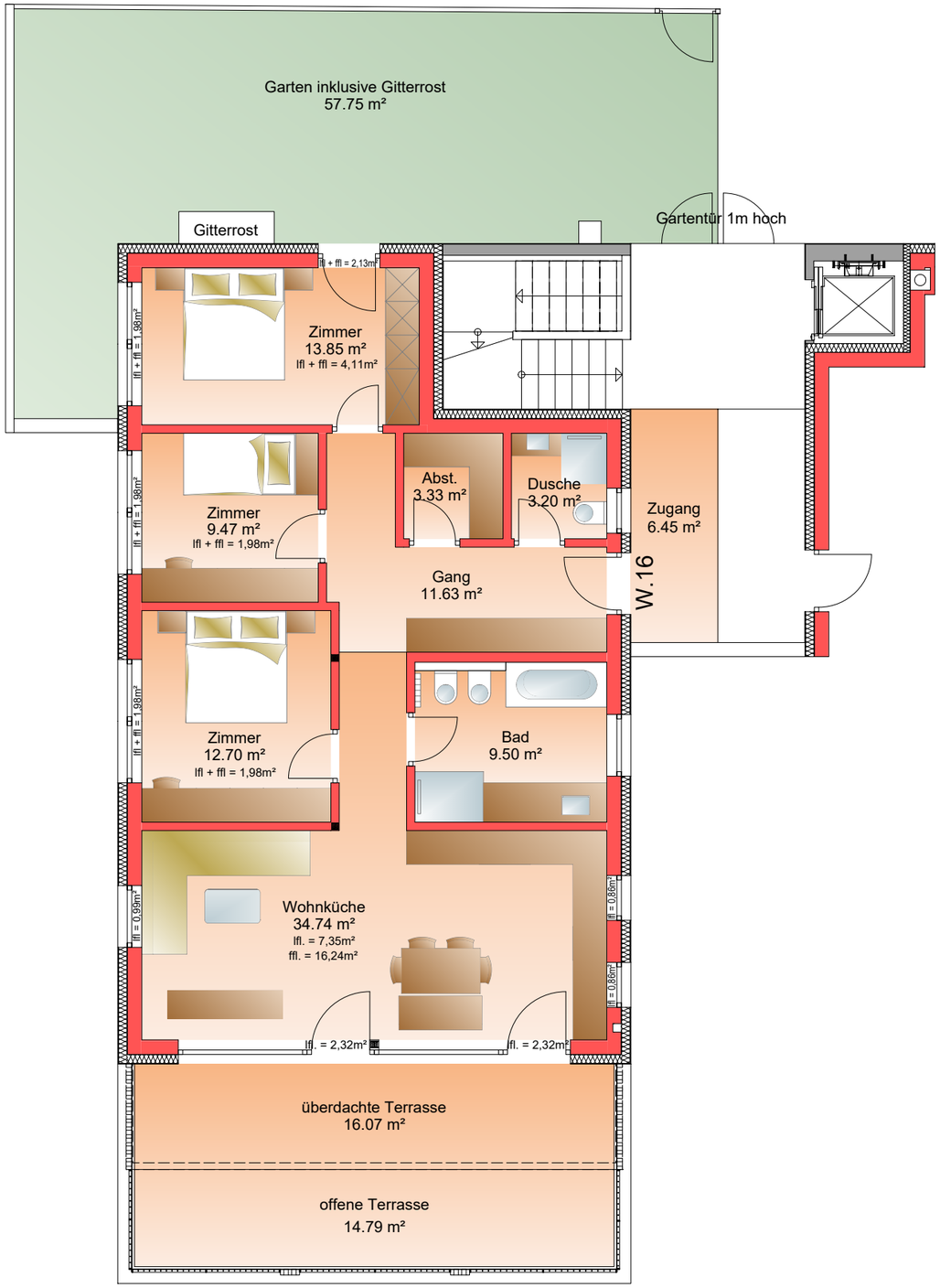
1.Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**101,57 m²**
Überdachte Terrasse:	14,62 m²
Offene Terrasse:	15,39 m²
Zugang:	9,44 m²

Marktfläche: 140,60 m² Kaufpreis: € 449.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

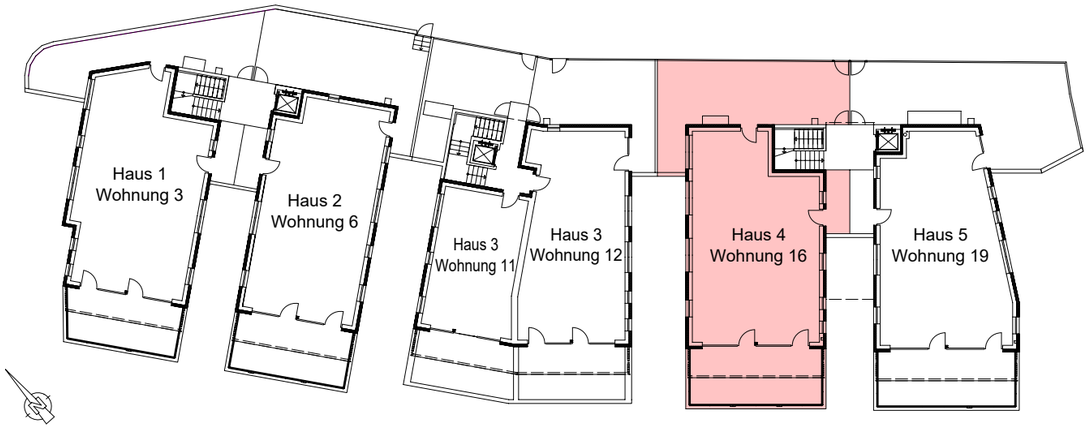
Wohnung 15



Nettowohnfläche
W.16 = 98,42 m²

1/100

Wohnung 16



2. Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**98,42 m²**
Überdachte Terrasse:	16,07 m²
Offene Terrasse:	14,79 m²
Zugang:	6,45 m²
Grün inklusive Gitterrost:	57,75 m²
Marktfläche:	145,54 m²

Kaufpreis: € 582.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 16

Wohnung 17

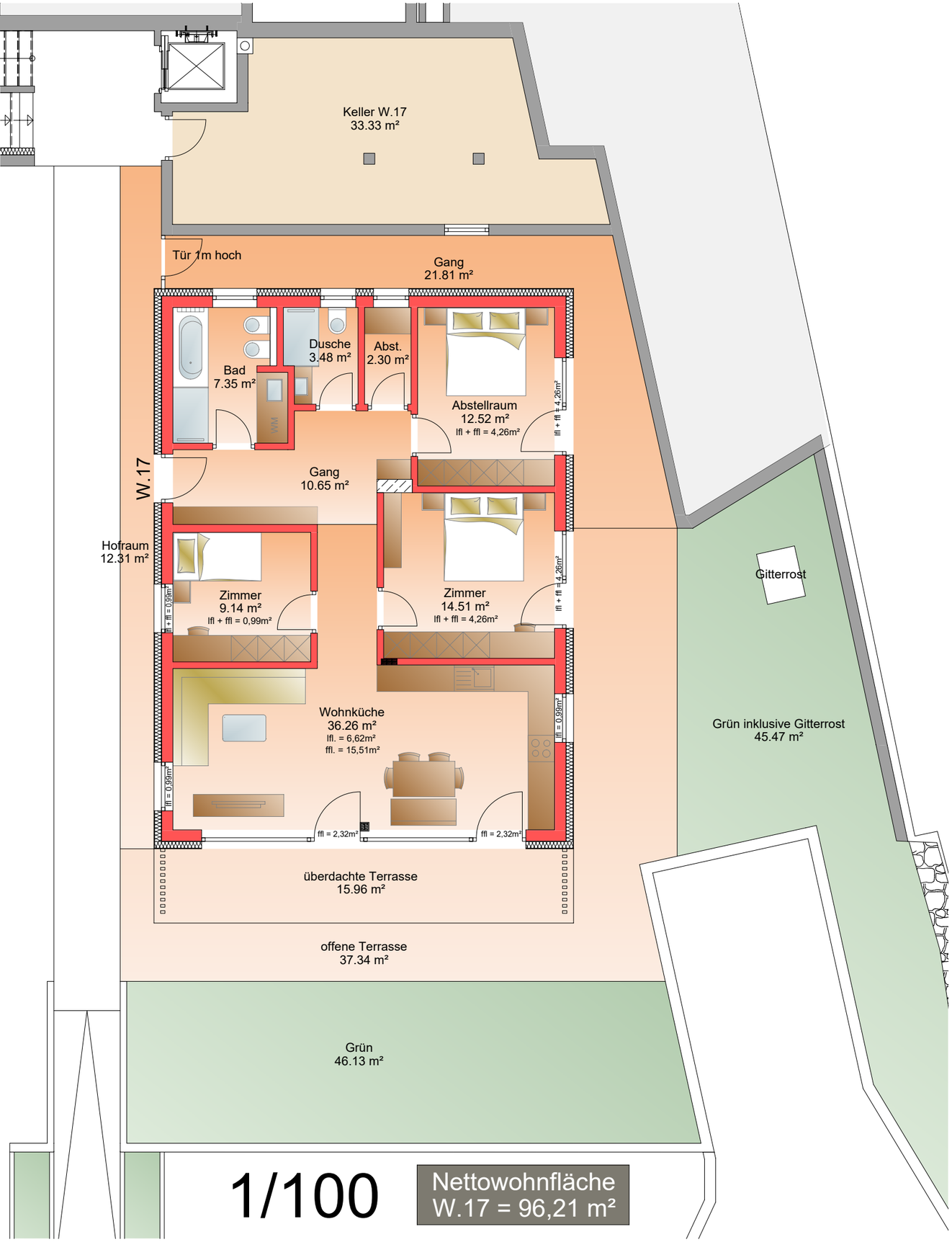
Erdgeschoss

Nettowohnfläche:	**96,21 m²**
Überdachte Terrasse:	15,96 m²
Offene Terrasse:	37,34 m²
Hofraum:	12,29 m²
Grün inklusive Gitterrost:	45,47 m²
Grün:	46,13 m²
Gang:	21,81 m²

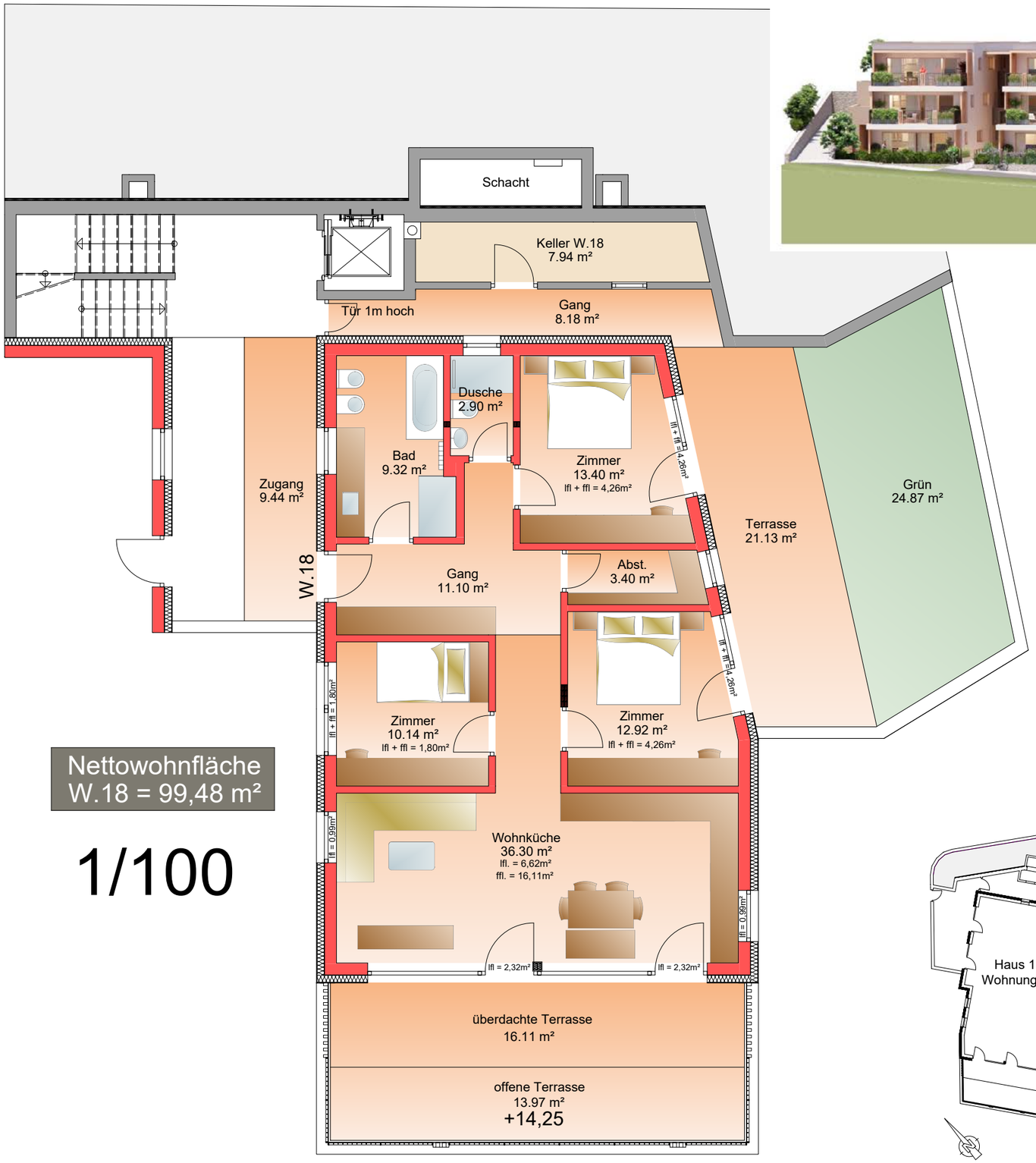
Marktfläche: 155,71 m² Kaufpreis: € 467.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%,

Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.



Wohnung 17



Nettowohnfläche
W.18 = 99,48 m²

1/100

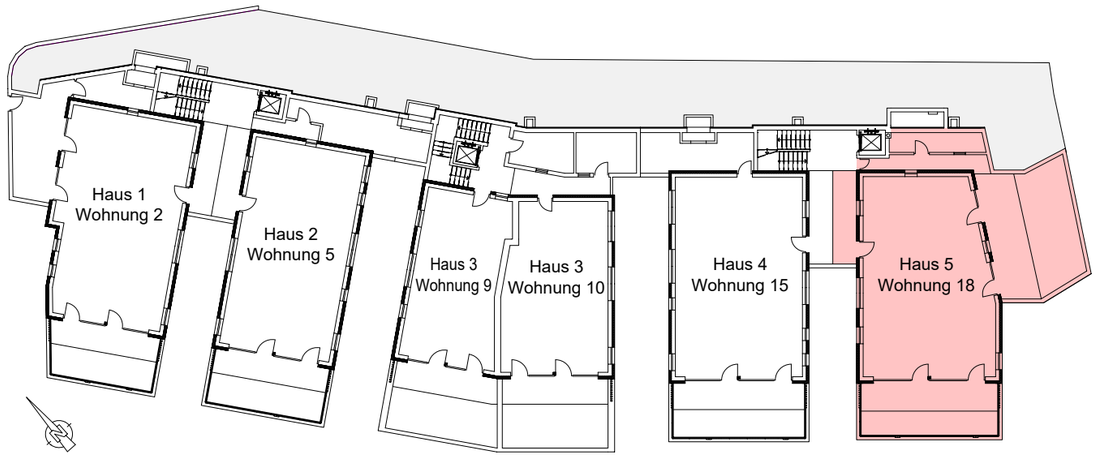
Nettowohnfläche:	**99,48 m²**
Überdachte Terrasse:	16,11 m²
Offene Terrasse:	13,97 m²
Offene Terrasse:	21,13 m²
Zugang:	9,44 m²
Grün:	24,87 m²
Gang:	8,18 m²

Marktfläche: 149,44 m² Kaufpreis: € 478.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%,

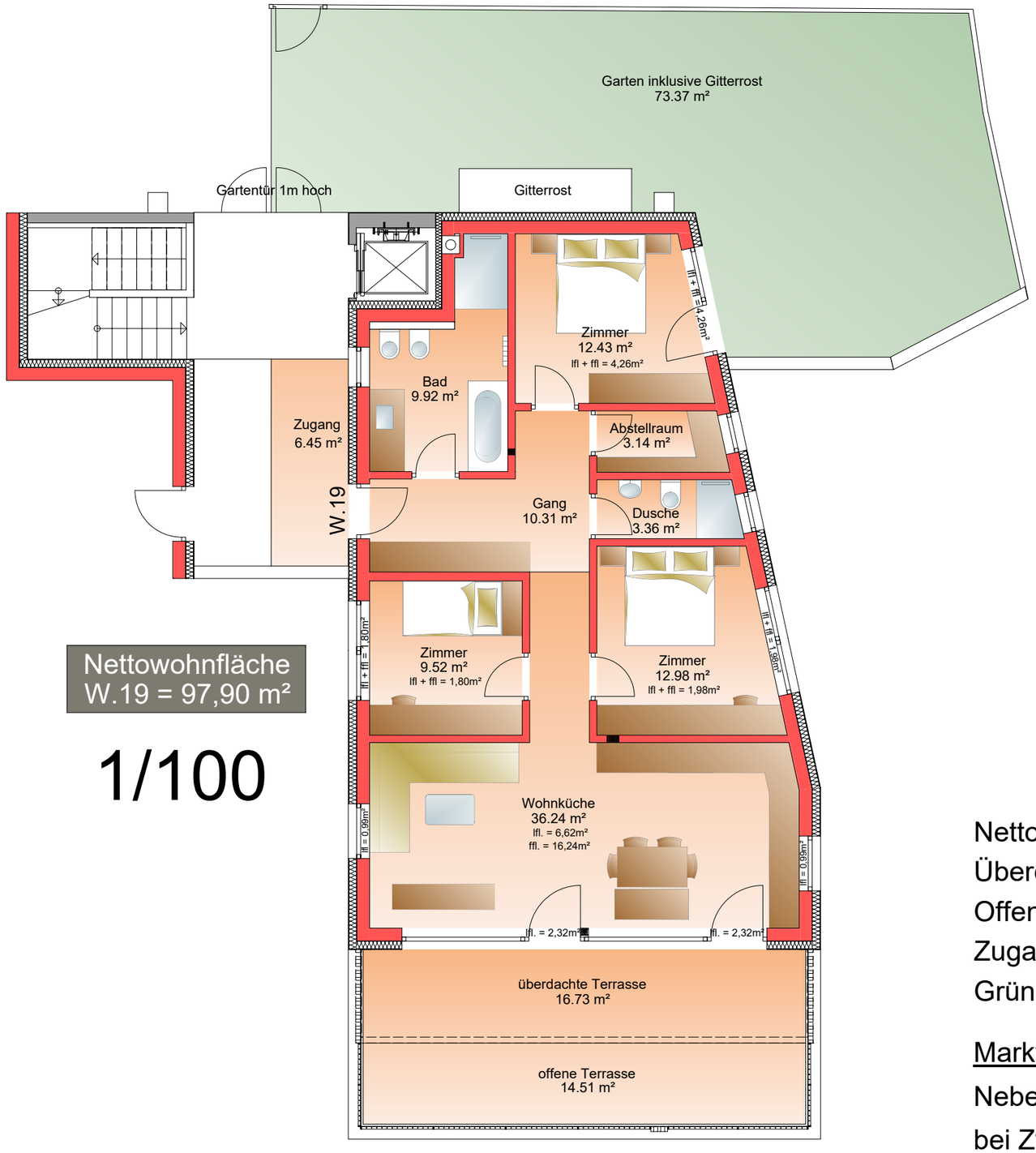
Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 18



1.Obergeschoss

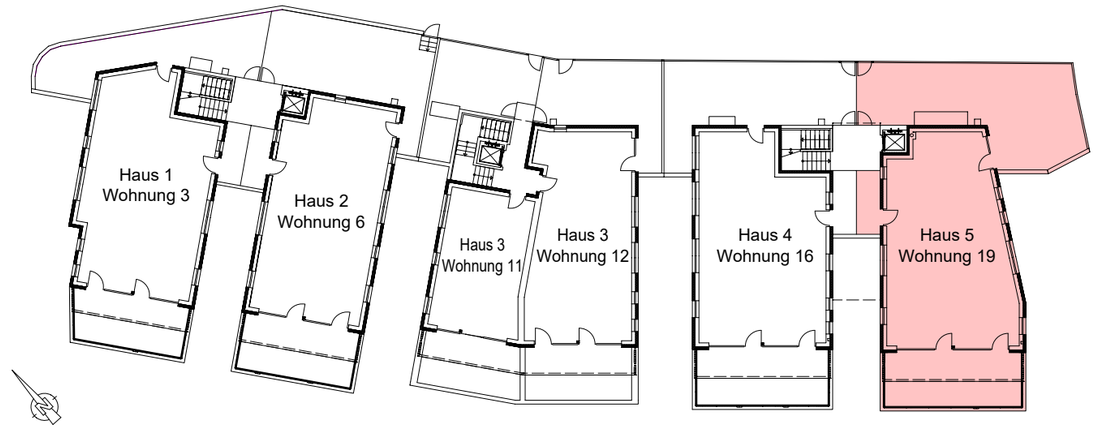
Wohnung 18



Nettowohnfläche
W.19 = 97,90 m²

1/100

Wohnung 19



2. Obergeschoss

Nettowohnfläche:	**97,90 m²**
Überdachte Terrasse:	16,73 m²
Offene Terrasse:	14,51 m²
Zugang:	6,45 m²
Grün inklusive Gitterrost:	73,37 m²

Marktfläche: 147,47 m² Kaufpreis: € 590.000,00

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 19

PLANUNGSSTUDIO
IMMOBILIENSERVICE

Wohnanlage SOLEANA

in Tartsch bei Mals

Informationen und Verkauf:
Augustin Schöpf:
Tel: 345 6968148
augustin@immobilienservice.bz.it

©2024 Immobilienservice GmbH. Die vorliegenden Pläne, das Bildmaterial und die Visualisierungen dienen lediglich zu Veranschaulichung des Projekts. Änderungen, Abweichungen und Irrtümer vorbehalten. Die Bildrechte der Fotos liegen bei den jeweiligen Fotografen. 3D - Visualisierungen, Renderings und Grafik: Valentin Gruber - www.valentingruber.com