



ALBERGO CENTRALE

Residence



INTRODUZIONE

La nostra visione per il “Residence Albergo Centrale”

Con oltre 30 anni di esperienza, la nostra agenzia immobiliare si specializza nella gestione di proprietà uniche, offrendo un servizio personalizzato per accedere a immobili di prestigio nel Trentino-Alto Adige. La nostra missione è connettere il valore storico delle proprietà con le esigenze di chi cerca immobili esclusivi.

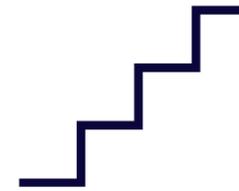
Presentiamo il Residence Albergo Centrale, un immobile storico nel cuore della regione, evidenziando le sue caratteristiche, i lavori di ristrutturazione e il potenziale come residenza privata o investimento turistico. Siamo disponibili per rispondere a ogni domanda e guidarvi in questa opportunità esclusiva.

Siamo qui per guidarvi nella scoperta di un immobile unico.



L'IMMOBILE

L'immobile si sviluppa su quattro piani, per una superficie complessiva di mq 712. È dotato di cantine, due depositi, un'ampia terrazza, un poggiolo panoramico ed una piccola area giardino.



4 piani



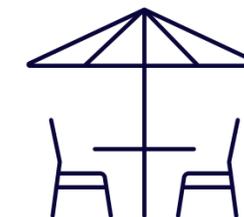
5 unità residenziali



cantine



box auto



Ampia terrazza



Giardino

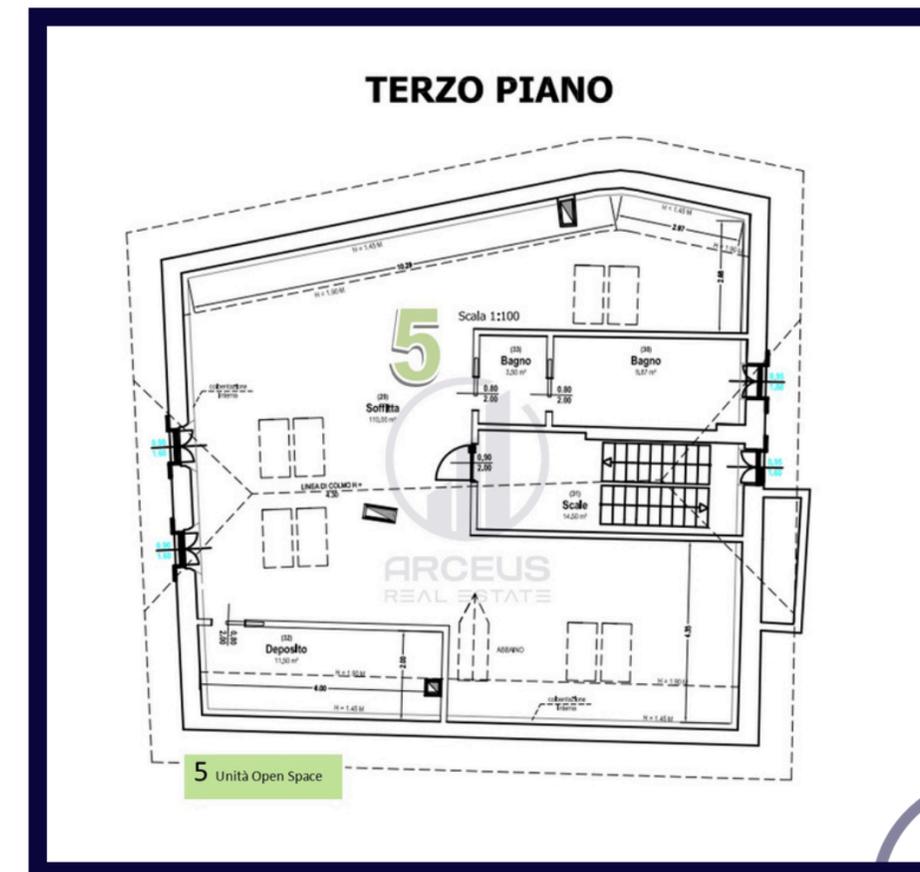
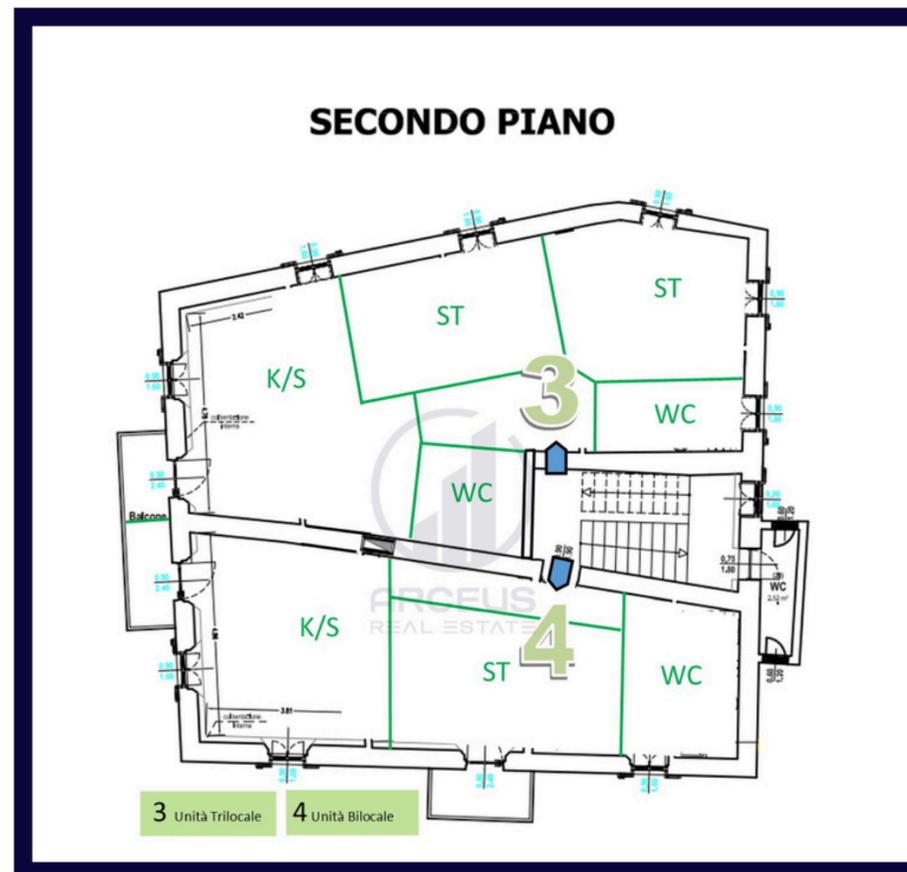
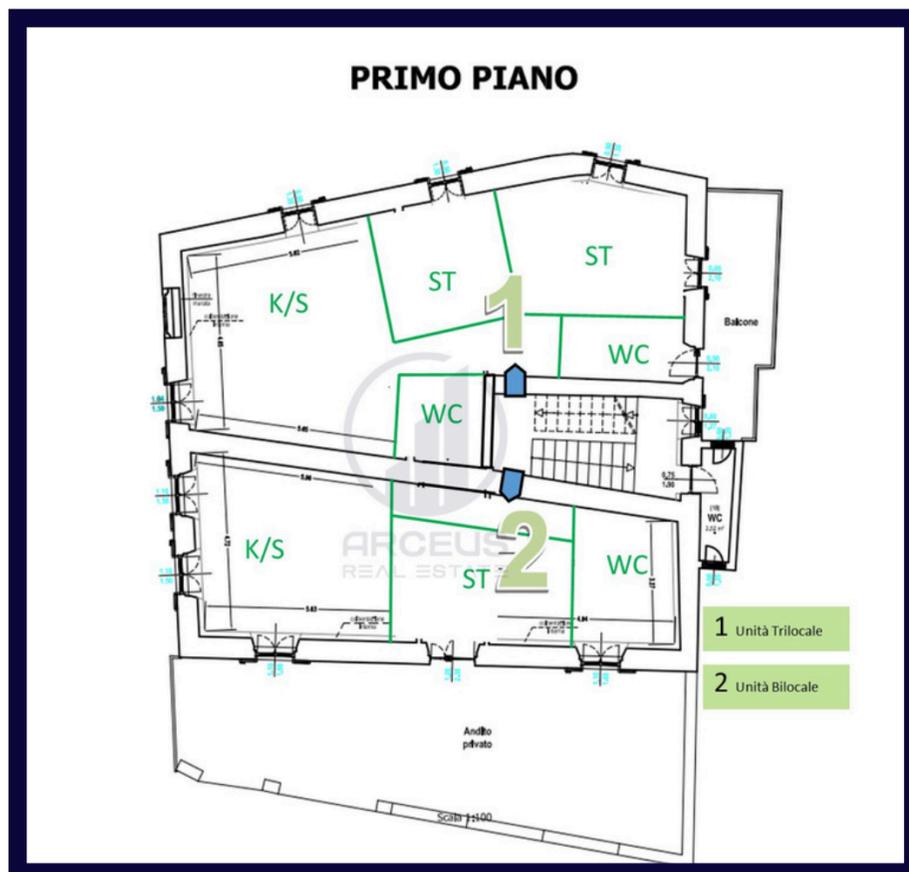


IL PROGETTO DI SVILUPPO

L'immobile si sviluppa su quattro piani, per una superficie complessiva di mq 712.

Il progetto prevede la realizzazione di 5 unità residenziali di cui:

- Piano Primo: 1 unità trilocale di mq 85 e 1 unità bilocale di mq 65
- Piano Secondo: 1 unità trilocale di mq 85 e 1 unità bilocale di mq 65
- Piano terzo: 1 unità quadrilocale di mq 130
- Piano terra: locali servizi al servizio delle unità residenziali



LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Lavori completati:

- ✓ Consolidamento dei solai per una struttura stabile e sicura.
- ✓ Rifacimento e coibentazione del tetto per un migliore isolamento termico.
- ✓ Placcaggi di tutte le mura interne e strutture per controsoffitti.
- ✓ Predisposizione dell'impianto elettrico e isolamento termico.
- ✓ Risanamento delle cantine e ristrutturazione di un mini appartamento abitabile con riscaldamento a pellet.
- ✓ Installazione di 8 Velux sul tetto telecomandate e antisfondamento.
- ✓ Nuove canne fumarie per migliorare la ventilazione.



Classe Energetica Previsione

Classe energetica A3: un immobile moderno, sostenibile e a basso impatto ambientale.

Lavori da effettuare:

- ✓ Installazione di riscaldamento a pavimento con pompa di calore per un comfort ottimale. Impianto fotovoltaico con sistema di accumulo per un'efficienza energetica avanzata.
- ✓ Suddivisione degli ambienti interni
- ✓ Ultimazione impianto elettrico
- ✓ Fornitura e posa infissi in legno con triplo vetro
- ✓ Montaggio di porte esterne blindate
- ✓ Fornitura e posa pavimentazioni
- ✓ Tinteggiature interne ed esterne

Ogni dettaglio della ristrutturazione è stato curato per garantire un'esperienza abitativa di alta qualità, combinando il fascino storico con le più moderne tecnologie.



POSIZIONE STRATEGICA

Il Residence Albergo Centrale si trova nel cuore del paese di Ruffré, una località immersa nella natura e nella storia, a cavallo tra il Trentino e l'Alto Adige.

Distanze principali:

- **20 km da Bolzano**, centro nevralgico della regione.
- **1 km dal Passo della Mendola**, luogo di grande fascino storico e naturale.
- **15 km dal Lago di Caldaro**, meta rinomata per il turismo d'élite e per gli amanti della Strada del Vino.

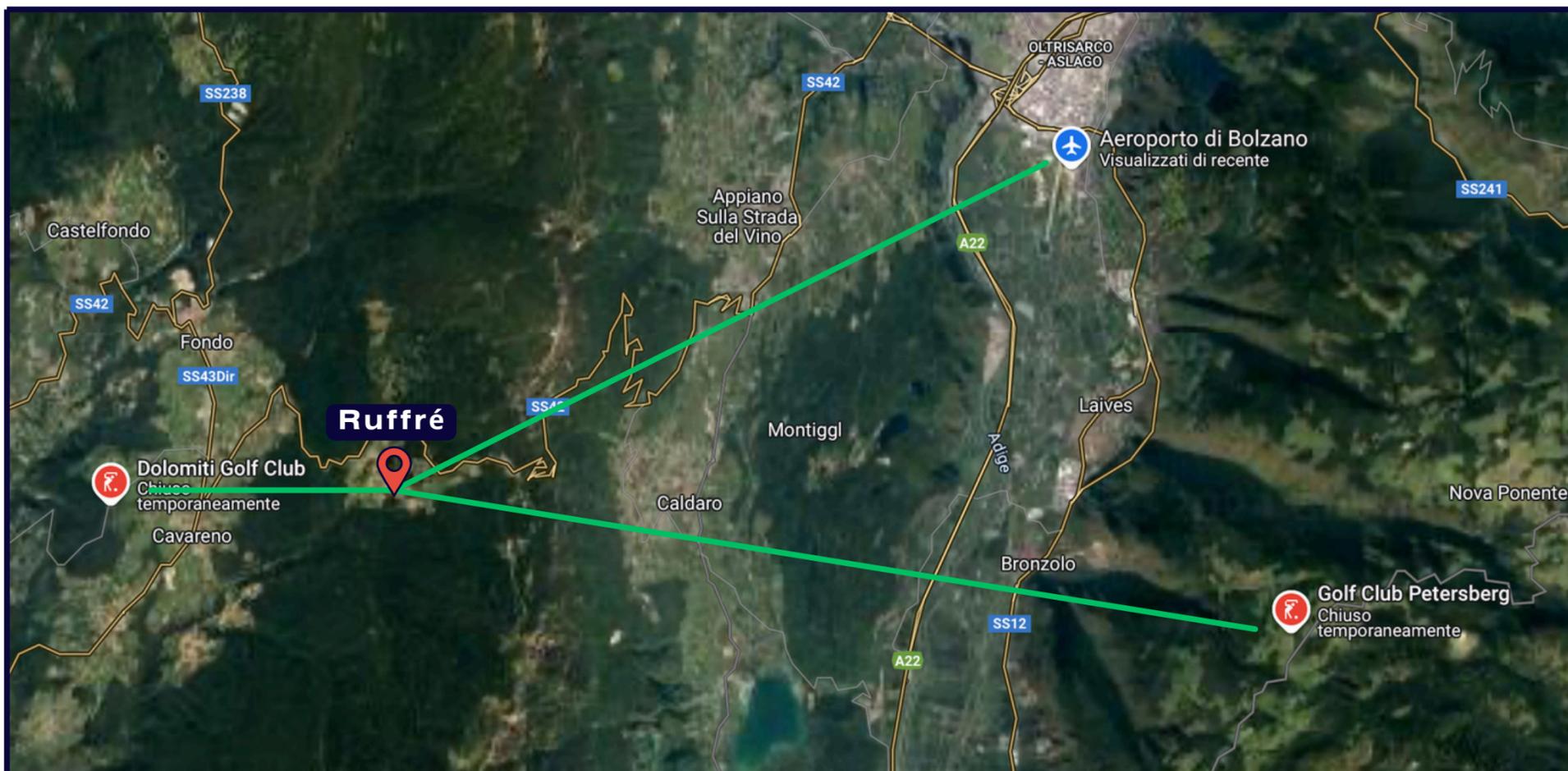
Questo immobile rappresenta la sintesi perfetta tra un'oasi di tranquillità e la comodità di essere vicini alle principali attrazioni turistiche e infrastrutture.



POSIZIONE STRATEGICA

Collegamenti strategici:

- A pochi minuti da **due campi da golf** a 18 buche, piste da sci e percorsi cicloturistici.
- Facilmente raggiungibile dall'autostrada Bolzano Sud e dall'**aeroporto di Bolzano** (entrambi a 20 minuti di distanza).
- Prossimità alla storica **Funicolare della Mendola**, una delle più ripide in Europa.



ATTRAZIONI LOCALI

Attività nelle vicinanze

- **Trekking e Mountain Bike:** Sentieri panoramici mozzafiato ideali per escursioni a piedi o in bici, perfetti per esplorare la natura incontaminata.
- **Laghi dei Masi di Ruffré e Lago di Caldaro:** Specchi d'acqua incantevoli per rilassarsi, praticare sport acquatici o ammirare il paesaggio.
- **Piste da Sci:** Impianti per sciatori di tutti i livelli a meno di 1 km, inclusi Monte Nock e Campi Golf-Mezzavia.
- **Golf Club a 18 buche:** A pochi minuti dal residence, per gli appassionati di uno sport esclusivo.
- **Canyon Rio Sass:** Un'esperienza unica tra cascate, marmitte dei giganti e rocce scolpite dall'acqua.
- **Piscina semi-olimpionica:** Ideale per nuotatori e famiglie, con idromassaggi e fontane cervicali.

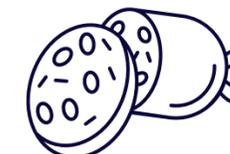
Un contesto esclusivo

- **Passo della Mendola:** Frequentato storicamente da nobili e celebrità, con una vista spettacolare sulle Dolomiti.
- **Villa Imperiale e Salone Sissi:** Un richiamo alla "Belle Époque" con il fascino di un tempo.
- **Strada del Vino dell'Alto Adige:** Un percorso gastronomico tra le migliori cantine vinicole della regione.



SERVIZI E COMFORT NELLE VICINANZE

Servizi a pochi passi:



- **Ufficio postale e info turistiche:** A soli 12 metri, per rispondere a ogni esigenza pratica o informativa.
- **Alimentari:** A 90 metri, per una spesa comoda e veloce.
- **Banca** e bancomat: A 100 metri, per servizi finanziari sempre disponibili.
- **Chiesa** storica di Sant'Antonio: A 100 metri, un luogo di culto e cultura.
- **Scuola** elementare: A 100 metri, ideale per famiglie con bambini.
- **Medico di guardia:** A 500 metri, per garantire sicurezza sanitaria.
- **Maneggio** cavalli: A 800 metri, per gli appassionati di equitazione.
- **Parco giochi** e campo da beach volley: A 400 metri, perfetto per famiglie e sportivi.
- **Prodotti locali:** Punto vendita a 800 metri e apicoltura con miele a 900 metri.

Attività per tutte le stagioni:

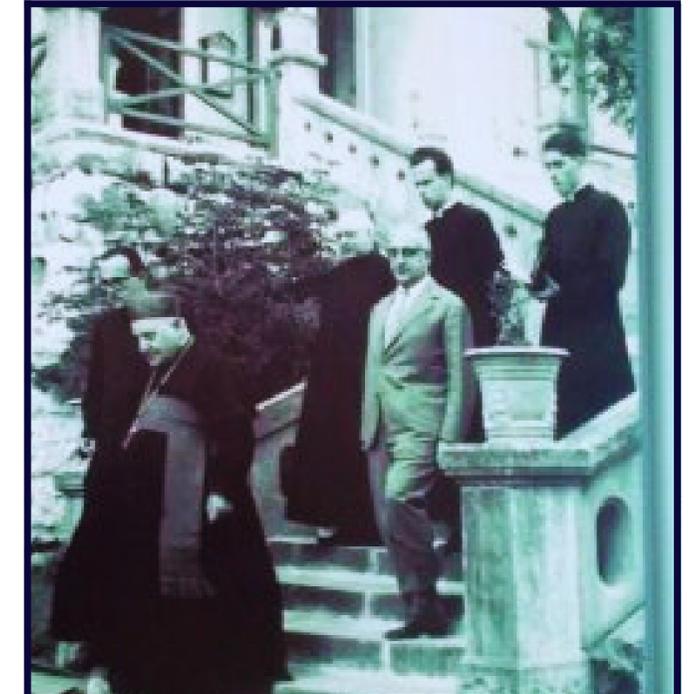
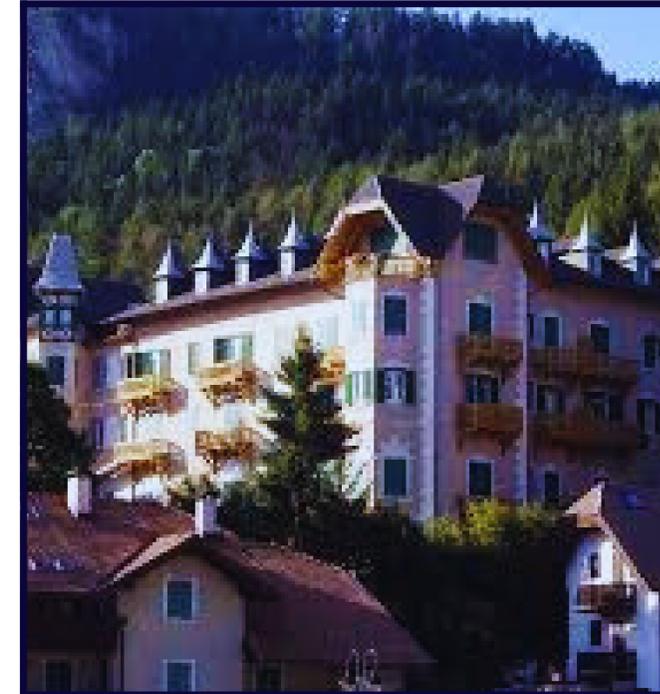
- **Monte Nock** (a 950 metri, per sciatori intermedi ed esperti).
- **Campi Golf-Mezzavia** (a 1200 metri, per principianti ed esperti).
- **Percorsi naturalistici:** Sentieri, mountain bike e alberi monumentali, tutti a breve distanza.
- **Lagetti dei Masi di Ruffré:** A 500 metri, ideali per una passeggiata rilassante.



STORIA E FASCINO DEL PASSO DELLA MENDOLA

Un passato nobile:

- Il **Passo della Mendola**, situato a soli **1 km** dal residence, è stato una destinazione esclusiva già dalla fine del XIX secolo.
- Frequentato dall'Imperatore Francesco Giuseppe e dalla principessa Sissi, nonché da Papa Giovanni XXIII, il passo è stato un luogo di incontro per nobili e personalità illustri.
- Durante la "Belle Époque", la zona era rinomata per la sua stazione sciistica, il campo da golf e gli hotel di lusso, tra cui la celebre **Villa Imperiale**.



La Funicolare della Mendola:

- Costruita nel 1903, progettata dall'architetto svizzero Emil Strub, la Funicolare della Mendola è tra le più ripide d'Europa.
- Ancora oggi collega Gries, presso Bolzano, al passo, offrendo una vista spettacolare sulle Dolomiti.

Un fascino senza tempo:

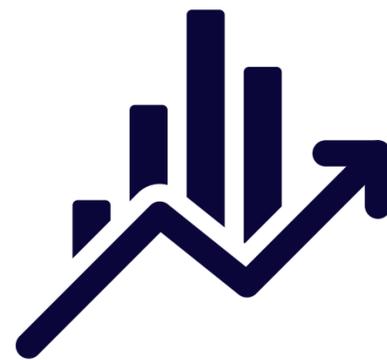
- Il Passo della Mendola non è solo storia: è anche un paradiso per escursionisti, ciclisti e amanti della natura.
- Oggi, le sue malghe e i suoi prati verdi attirano turisti durante l'estate, mentre in inverno si trasformano in un'accogliente area sciistica.



OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

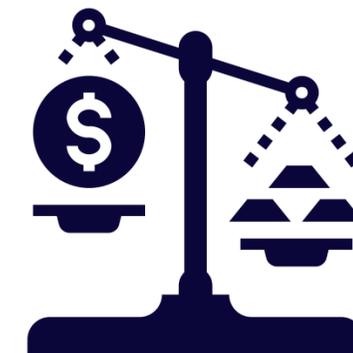
Un immobile di prestigio

- Situato in una posizione strategica, al confine tra Trentino e Alto Adige.
- Immerso in un contesto naturale e culturale di grande attrattiva.
- Ristrutturato con soluzioni innovative ed efficienti, adatto per l'utilizzo come residenza di lusso o struttura ricettiva.



Un mercato in crescita

- Il Trentino-Alto Adige è tra le regioni italiane con il maggiore afflusso turistico, grazie alla sua offerta diversificata tra natura, cultura e sport.
- Crescente domanda di soggiorni in immobili storici ristrutturati, che coniugano tradizione e modernità.
- Zona rinomata per il turismo d'élite, favorita dalla vicinanza al Lago di Caldaro, alla Strada del Vino e a mete iconiche come il Passo della Mendola.



Ritorno sull'investimento

- Potenziale di valorizzazione dell'immobile grazie al turismo di alta qualità e alle attrazioni locali.
- Opportunità di utilizzo come boutique hotel, bed & breakfast o appartamenti di lusso per affitti turistici.
- Costi contenuti di gestione grazie agli interventi di ristrutturazione con tecnologie di risparmio energetico (Classe energetica A3).

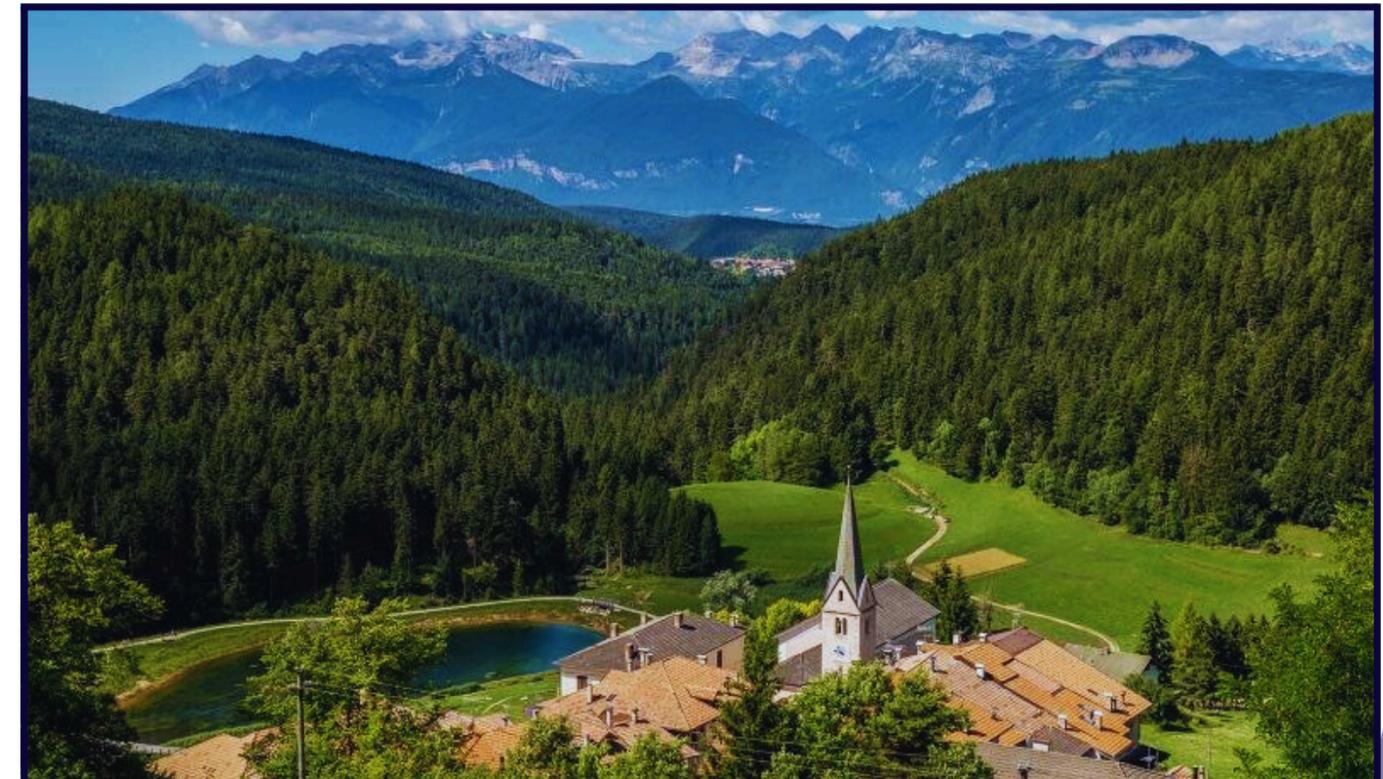


IL TUO SOGNO IN UNA DIMORA ESCLUSIVA

Il Residence Albergo Centrale: dove la storia incontra il futuro, nel cuore del Trentino-Alto Adige.

Riepilogo dei Punti di Forza:

- **Posizione unica:** Al centro di Ruffré, vicino a luoghi storici, naturali e culturali.
- **Ristrutturazione di qualità:** Soluzioni moderne, sostenibili e di alta efficienza energetica (Classe energetica A3).
- **Attrazioni locali:** Piste da sci, laghi, sentieri e molto altro, per un'esperienza tutto l'anno.
- **Opportunità di investimento:** Immobile di prestigio con grande potenziale nel settore turistico e immobiliare.



CONTATTI



Numero:

+39 0461 1484912

Email:

info@arceusre.com

Sito web:

www.arceusre.com

Ufficio:

Via Zara 46, Trento

Facebook:

ARCEUS Real Estate

Instagram:

@arceus_realestate

Likedin:

ARCEUS REAL ESTATE

Youtube:

ARCEUS_RealEstate

