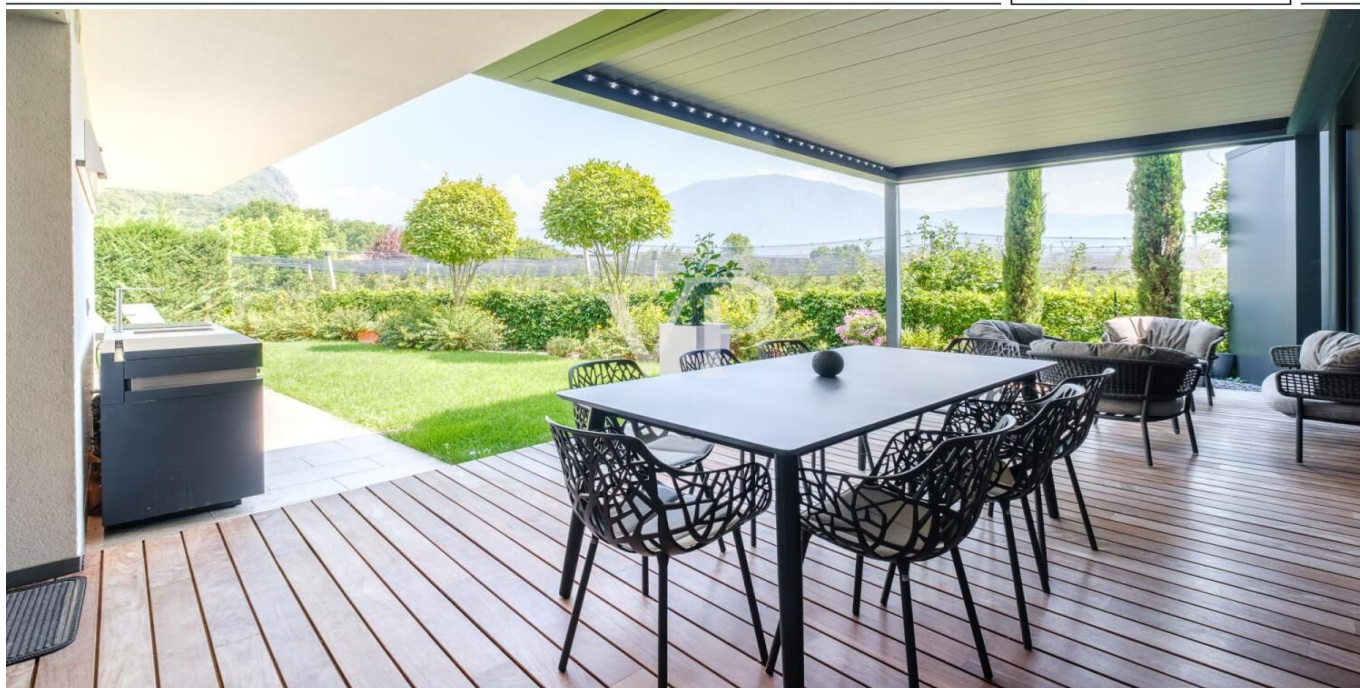


Bolzano / Bozen – Bolzano

# Prestigeträchtiges modernes Reihenhaus in der Zone Moritzing

Objektnummer: IT254152305



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

KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

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

Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | IT254152305 |
| Wohnfläche   | ca. 110 m²  |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 3           |
| Baujahr      | 2014        |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Kaufpreis    | 1.290.000 EUR       |
| Haus         | Reihenhaus          |
| Provision    | Provisionspflichtig |
| Gesamtfläche | ca. 148 m²          |
| Ausstattung  | Terrasse, Balkon    |

Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              |
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2035       |
| Befeuern                   | Gas              |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 21.43 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2014          |

Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



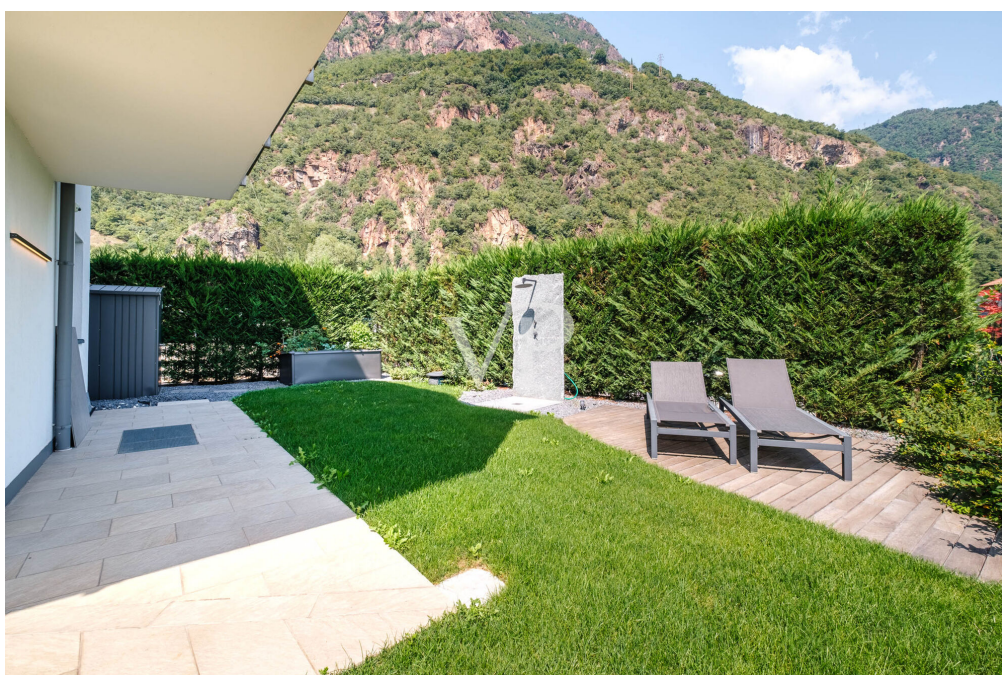
Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



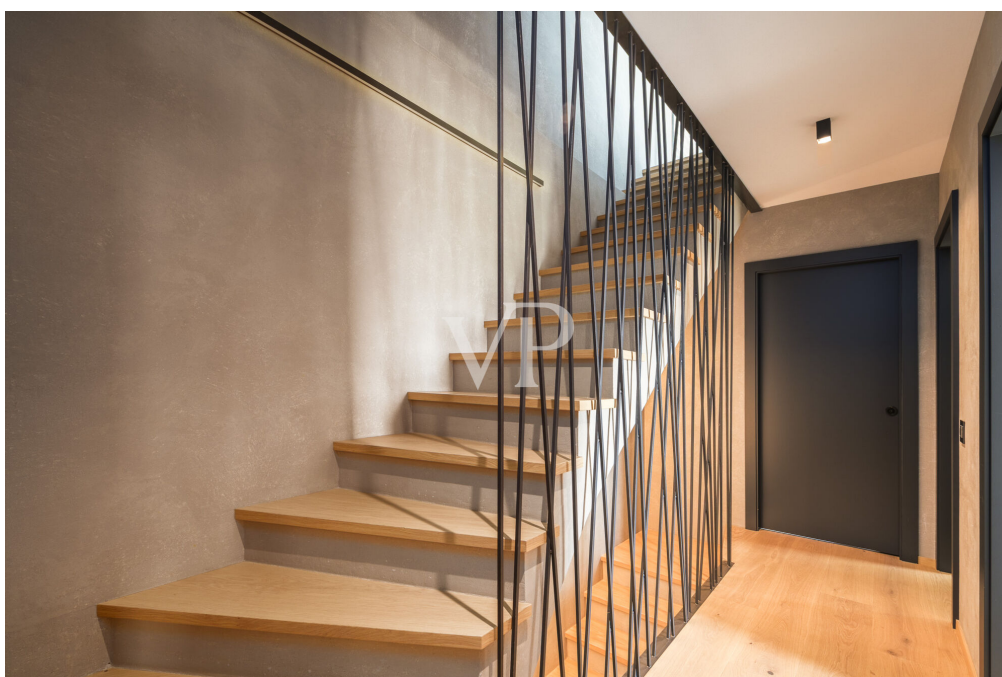
Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



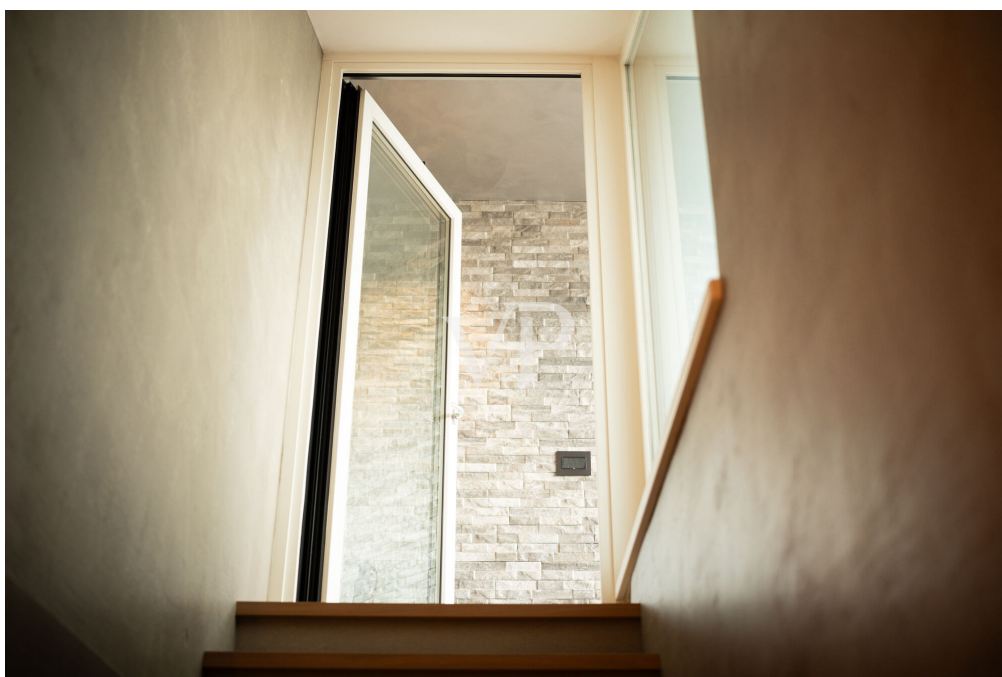
Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Die Immobilie



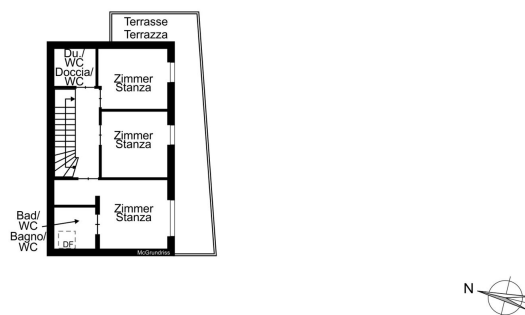
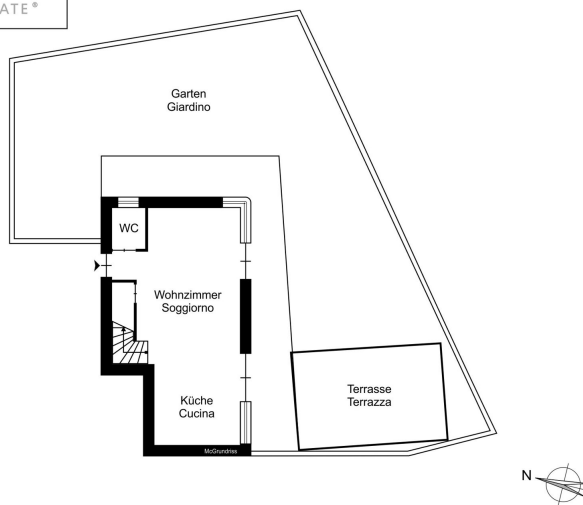
Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

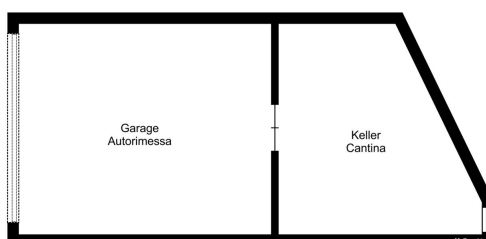
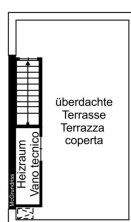
## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Grundrisse





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: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und prestigeträchtige Reihenhausvilla wurde nach dem höchsten KlimaHaus-Standard „A“ errichtet, was eine exzellente Energieeffizienz garantiert. Das Gebäude überzeugt durch ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Eingang im Erdgeschoss führt unmittelbar in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Dank der großen, bodentiefen Schiebefenster und der optimalen Süd-/Ost-Ausrichtung ist dieser Bereich besonders hell und lichtdurchflutet. Der gepflegte Garten sowie die überdachte Terrasse schaffen eine entspannte und einladende Atmosphäre, die zum Verweilen mit Familie und Freunden einlädt. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Tages-WC mit Fenster.

Über eine interne Treppe gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich der Schlafbereich befindet. Dieser umfasst eine großzügige Suite mit privatem Bad und Zugang zur Terrasse sowie zwei weitere großzügige Einzelzimmer. Ein weiteres tagesbelichtetes Hauptbadezimmer komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene. Die Immobilie ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die individuell steuerbar ist und in allen Räumen für ein behagliches Wohnklima sorgt.

Ein besonderes Highlight stellt die über eine weitere interne Treppe erreichbare, überdachte Dachterrasse dar, die einen herrlichen Blick auf den Rosengarten bietet. Diese wird aktuell als Hobbybereich genutzt und ist mit einem hochwertigen Jacuzzi-Whirlpool sowie einer multifunktionalen Dampfsauna ausgestattet – ideal zum Entspannen. Für sportlich Aktive steht zudem ein eigener Fitnessbereich zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit automatischem Tor, einen zusätzlichen Außenstellplatz sowie einen Kellerraum. Die im Jahr 2014 erbaute Villa besticht durch hochwertige Ausstattungsdetails und modernste Haustechnik. Die Immobilie unterliegt der Konventionierung gemäß Artikel 79 des Landesgesetzes.

Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Ausstattung und Details

- Smart-Home-System (Domotik)
- Fußbodenheizung
- Bewässerungsanlage
- Video-Türsprechanlage
- Alarm- und Videoüberwachungsanlage
- Automatisierte Tore und Türanlagen
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Schallschutzdämmung
- Außendusche aus Bagnara-Stein
- Küche von COVI
- Elektrische, bioklimatische Pergolen

Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## Alles zum Standort

Diese elegante Immobilie befindet sich in San Maurizio bei Bozen. Die Lage ist sehr ruhig und eingebettet in eine grüne Umgebung, umgeben von hochwertigen Villen und jahrhundertealten Bäumen. Die Bozner Altstadt ist nur 5 km entfernt. Die strategische Lage sowie die Nähe zum Mendelpass, zum Kalterer See und zu den umliegenden Seilbahnen bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: IT254152305 - 39100 Bolzano / Bozen – Bolzano

## 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)