

Brunico / Bruneck – Brunico

# Stilvolle Vierzimmerwohnung auf mehreren Ebenen mit eigenem Garten

Objektnummer: IT254152389



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

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

Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | IT254152389               |
| Wohnfläche   | ca. 135,19 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1994                      |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Kaufpreis    | 695.000 EUR            |
| Wohnung      | Erdgeschosswohnung     |
| Provision    | Provisionspflichtig    |
| Gesamtfläche | ca. 211 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung  | Terrasse               |

Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas    | Endenergiebedarf            | 199.19 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2035    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Die Immobilie



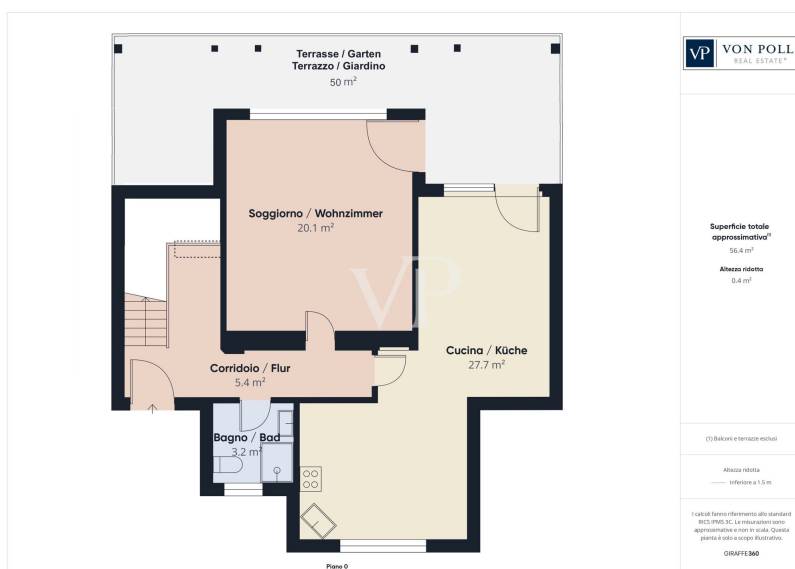
Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

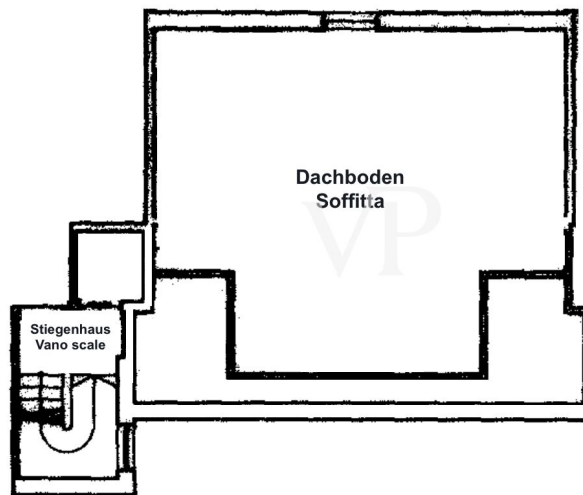
## Die Immobilie



Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## 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: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico**

## Ein erster Eindruck

Diese elegante und großzügige Vierzimmerwohnung mit eigenem Garten befindet sich in einem sehr gepflegten und repräsentativen Wohnumfeld. Die Immobilie liegt in einer ruhigen, zurückgezogenen Lage und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und ist ideal für Familien, die großzügige Räume und lichtdurchflutete Wohnbereiche schätzen. Der separate Eingang im Erdgeschoss führt in einen einladenden Wohnbereich, der sich wie folgt gliedert: funktionaler Vorraum und Flur, eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten, ein geräumiges Wohnzimmer ebenfalls mit direktem Gartenzugang sowie ein Tageslichtbad.

Der behagliche Garten mit seiner Süd-Ausrichtung sorgt für eine hervorragende natürliche Helligkeit und schafft eine angenehme und entspannte Atmosphäre zum Wohlfühlen und gemeinsamen Leben mit Familie und Freunden.

Über eine bequeme Innentreppe gelangt man in das Obergeschoss, wo sich der Schlafbereich befindet. Dieser umfasst drei große Schlafzimmer, alle mit Balkon, sowie ein zweites Tageslichtbad.

Das Dachgeschoss, ebenfalls über eine Innentreppe erreichbar, beherbergt einen großzügigen ausgebauten Dachraum.

Die Immobilie ist mit einer autonomen Heizungsanlage mit Radiatoren ausgestattet, deren Raumtemperatur individuell und komfortabel regulierbar ist – für ein besonders angenehmes Wohngefühl in allen Räumen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage von ca. 16 m<sup>2</sup> sowie einen Kellerraum von fast 19 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie besticht durch hochwertige Ausstattungen und moderne Technik.

Baujahr: 1994

Ausrichtung: Süd/Nord

Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## Ausstattung und Details

Brennwert-Heizkessel (im November 2024 installiert)

Doppelverglaste PVC-Fenster

Sicherheits-Haustür

Elektrisches Tor

**Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico**

## Alles zum Standort

Nordringstraße – Die Immobilie befindet sich nur wenige Minuten vom historischen Zentrum von Bruneck entfernt, in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend. Die Straße verläuft entlang des nördlichen Stadtgebiets, in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen und dem Fluss Rienz, und bietet somit ein angenehmes, naturnahes Umfeld.

Die Lage dieser Immobilie ist strategisch ideal, da sie einen schnellen Zugang zur SS49 Pustertal-Straße ermöglicht, die eine bequeme Verbindung nach Brixen, Toblach und Lienz gewährleistet.

Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Geschäfte, Schulen, Apotheken sowie das historische Zentrum von Bruneck mit seinen Boutiquen und Restaurants.

Der Bahnhof von Bruneck ist in nur drei Gehminuten leicht erreichbar.

Für Freizeitliebhaber sind die Lifтанlagen am Kronplatz nur wenige Minuten entfernt – ein bekanntes Skigebiet im Winter und Ausgangspunkt für sommerliche Wanderungen.

Darüber hinaus befinden sich in der Nähe zahlreiche Radwege und Grünflächen entlang des Flusses Rienz.

Objektnummer: IT254152389 - 39031 Brunico / Bruneck – Brunico

## 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)