

Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

# Geräumige Wohnung im Zentrum von Eppan

Objektnummer: IT264152889



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

**KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7**

**Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

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

Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT264152889	Kaufpreis	680.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Subject to commission
Zimmer	7	Gesamtfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Kamin
Baujahr	1750		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.02.2032</b>	Endenergiebedarf	<b>200.00 kWh/m²a</b>
		Energie- Effizienzklasse	<b>G</b>

Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

# Die Immobilie



Verwaltung Administration Leitner  
Kontrollierte Immobilien-Berechnungen  
Controlling, Immobil, Contagge

KONDOMINIUM "STROMBURG" J.G.PLAZER STRASSE 42 - 39057 EPPAN/APPIANO  
P.E.D. 2519 - C.C. APPIANO - PT 61642  
Steuernummer: 94041600217 codice fiscale

KOSTENVORANSCHLAG - 2025/2026 - PREVENTIVO (01.06.25 - 31.05.26)

NEUE VERSION - 10.02.26 - NUOVA VERSIONE

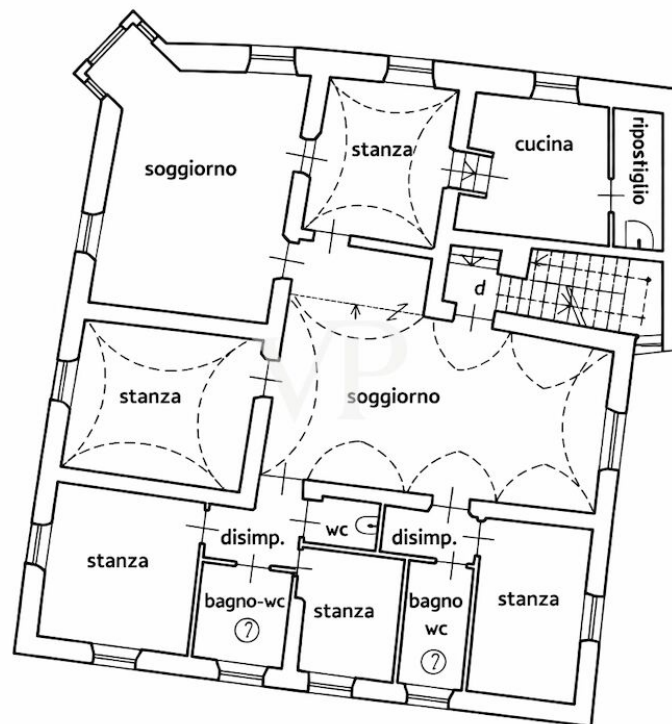
NR.	P.M.	PROPRIETARIO	MIETER FRUCHTGENUSS INQUILINO USO FRUITO	VERBRAUCH vom Vorjahr	ABZUG	NEU			PLAN KOSTEN SALDO	PLAN KOSTEN MISSE PITTORE	PLAN KOSTEN MISSE PITTORE	TOTALES KOSTEN- VORANSCHLAG SALDO 10/2025	NEUE VERSION - 10.02.26 - NUOVA VERSIONE				EXTRA RATE GAS	EXTRA RATE GAS	TOTALES Einzahlung	NR.		
						PLAN KOSTEN SALDO	PLAN KOSTEN MISSE PITTORE	PLAN KOSTEN MISSE PITTORE					1. RATE SALDO	2. RATE PREVENTIVO	3. RATE PREVENTIVO	4. RATE PREVENTIVO						
1	1454	LUDWIG KATJA - HAIR/LOUNGE				2.272,63 €	-38,76 €	241,37 €	79,74 €	-258,26 €	2.272,48 €	560,76 €	3.214,25 €									
2	227-29	CHIN SOFIA				7.176,35 €	-1.123,55 €	6.052,80 €	129,36 €	597,63 €	7.067,05 €	1.568,00 €	8.635,05 €									
3	208	HANOLD SILVANO				2.165,55 €	-82,27 €	2.083,28 €	31,01 €	116,41 €	2.069,87 €	656,13 €	2.726,00 €									
4	408-48	MORSELL ALBERTO	Pficher Waltraud			3.537,92 €	643,08 €	4.181,00 €	342,20 €	-	3.799,07 €	296,50 €	4.095,57 €									
5	540-24-48-0	TETTER RURT				4.004,01 €	-887,66 €	3.116,35 €	160,74 €	497,03 €	4.777,69 €	1.756,44 €	6.534,09 €									
6	64-18-67	MAIR STEPHAN - KIRCHER IRIS M.				2.850,21 €	606,29 €	3.456,50 €	93,44 €	262,50 €	3.263,91 €	1.293,31 €	4.557,22 €									
7	74-1-62	FISCHNALLER CH - SCABAR B.				1.944,03 €	-318,69 €	1.625,34 €	-	-	1.877,69 €	648,53 €	2.526,22 €									
8	8	SAVITZ OTO				2.950,63 €	-121,14 €	2.829,49 €	-	-	3.444,00 €	717,51 €	4.161,51 €									
9	9-17	SCANNIELLO M - DEFINO A.				3.749,72 €	-369,11 €	3.380,61 €	-	-	3.963,85 €	1.009,15 €	4.973,01 €									
10	10-18	BERTONALI ALESSANDRO				2.292,83 €	-262,66 €	2.030,17 €	-	-	2.209,09 €	450,70 €	2.659,79 €									
11	11-02	SKULANA K - NIEDERSEER H.				2.849,26 €	-450,02 €	2.399,24 €	-	-	2.707,99 €	649,95 €	3.357,94 €									
12	12-18-02	PIENEROY GEMH				2.014,50 €	-745,80 €	1.268,70 €	-	-	1.392,11 €	1.011,50 €	2.403,61 €									
13	13 - 86-82	WOLFGANG GLASERER				1.059,09 €	-103,51 €	955,58 €	-	-	1.348,21 €	1.038,21 €	2.386,42 €									
14	14 - 86-83	WOLFGANG GLASERER				2.941,16 €	-1.737,15 €	1.204,01 €	-	-	1.842,27 €	1.888,58 €	3.730,85 €									
15	14-10-10-10	GAJNER JOSEFIN				7.939,99 €	-2.036,49 €	5.903,50 €	-	-	10.794,11 €	2.263,50 €	13.057,61 €									
16	16-14	HOFER MARCUS	Gaflner Anna			2.770,41 €	-7.052,84 €	-4.282,43 €	-	-	-14.117,88 €	1.238,90 €	-2.984,54 €									
17	16-10-10-10-10	RIEGERER GEORG				3.106,94 €	-1.353,88 €	1.753,06 €	-	-	1.749,89 €	1.696,13 €	3.446,02 €									
18	20	OBERKOPFER ULRIKE				452,38 €	-306,21 €	146,17 €	-	-	146,17 €	2,00 €	148,17 €									
19	24-10-10-10-10	HEESSE ROSA KG				1.844,85 €	-978,41 €	866,44 €	-	-	866,53 €	1.152,83 €	1.819,36 €									
20	30	NEGRI SIMONE - FIGATTI CRISTINA				474,24 €	-321,01 €	153,23 €	-	-	153,23 €	0,00 €	153,23 €									
21	35	PRUDEN LISA	Vallazza			480,02 €	-321,01 €	159,01 €	-	-	167,61 €	383,47 €	550,48 €									
22	37	HARKASSER PETER				494,42 €	-325,33 €	169,09 €	-	-	169,09 €	3,26 €	172,34 €									
23	55-56	HOFER MARCUS	Gaflner Anna			62,09 €	-12,20 €	50,89 €	-	-	49,89 €	7,73 €	57,61 €									
24	59	SAVITZ SAS				31,84 €	-6,29 €	25,55 €	-	-	25,54 €	3,07 €	29,54 €									
<b>TOTALE</b>						58.471,21 €	-15.750,31 €	42.720,90 €	658,60 €	-1.873,32 €	40.948,02 €	20.444,67 €	71.392,69 €	9.862,47 €	11.102,58 €	11.102,58 €	14.111,24 €	14.111,24 €			71.392,69 €	

ZEINZAHLUNGEN - VERSAMENTI: Raiffeisenkasse Überetsch - Cassa Rurale Appiano IBAN: IT 82 R 08255 58160 000300213594

Zur Bestätigung der Abrechnung unterschreibt das Präsidium der Vollversammlung  
Per conferma del conteggio e preventivo speciale firma del presidente dell'assemblea

Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - 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: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## **Ein erster Eindruck**

Im Herzen von Eppan, einem der reizvollsten Dörfer Südtirols, das für seine Schlösser, seine hohe Lebensqualität und seine berühmte Weintradition bekannt ist, bieten wir eine charmante historische Wohnung zum Verkauf an, die sich im ersten Stock eines Gebäudes aus der Mitte des 18.

Jahrhunderts. Die Wohnung hat einen authentischen und seltenen Charakter, der durch die gewölbten Decken, die den Charme der Zeit und die architektonische Bedeutung unterstreichen, noch verstärkt wird. Die Wohnung, die von innen renovierungsbedürftig ist, stellt eine Gelegenheit von beträchtlichem Wert für diejenigen dar, die einen repräsentativen Wohnsitz oder eine Wohnung mit großer Persönlichkeit schaffen möchten, die Geschichte, Eleganz und Wohnkomfort miteinander verbindet.

Die Wohnung ist auf vier Seiten frei und verfügt über ein ausgezeichnetes natürliches Licht und eine angenehme Luftigkeit der Räume. Die innere Aufteilung bietet eine Eingangshalle, ein großes Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, fünf Schlafzimmer und drei Bäder, mit großzügigen Räumen, die sich für vielfältige Gestaltungslösungen eignen.

Zwei Autoabstellplätze (70.000 Euro extra) und ein Keller vervollständigen das Anwesen.

Die Fassade und das Dach wurden im Jahr 2022 renoviert, ein Element, das die Immobilie weiter aufwertet und es ermöglicht, sich auf die Innensanierung zu konzentrieren, wobei der außergewöhnliche historische Charakter erhalten und neu interpretiert wird.

Eine Immobilie von unbestrittenem Charme, eingebettet in einen einzigartigen Kontext, inmitten von Landschaft, Kultur und Tradition, in einer der beliebtesten Lagen Südtirols.

**Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## **Ausstattung und Details**

- Garage für zwei Autos
- Abstellraum
- Kamin
- Renovierte Fassade und Dach
- Ruhig
- Panorama

**Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## **Alles zum Standort**

**In Eppan an der Weinstraße, in einer der begehrtesten Lagen Südtirols, befindet sich die Immobilie in einer reizvollen Wohngegend, inmitten von Weinbergen, Schlössern und wunderschönen Landschaften. Eppan wird besonders für seine hohe Lebensqualität, die Ruhe, die Dienstleistungen und die Nähe zu Bozen geschätzt und bietet ein perfektes Gleichgewicht zwischen Privatsphäre, Komfort und der Schönheit der Gegend.**

**Objektnummer: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - 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)**