

**Bolzano**

# Geräumige und helle Vier-Zimmer-Wohnung in einem neuen Gebäude

**Objektnummer: IT264152905**



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano**

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

**Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | IT264152905            |
| Wohnfläche   | ca. 108 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                      |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Kaufpreis    | 495.000 EUR            |
| Wohnung      | Etagenwohnung          |
| Provision    | Provisionspflichtig    |
| Gesamtfläche | ca. 108 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche   | ca. 98 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung  | Terrasse, Balkon       |

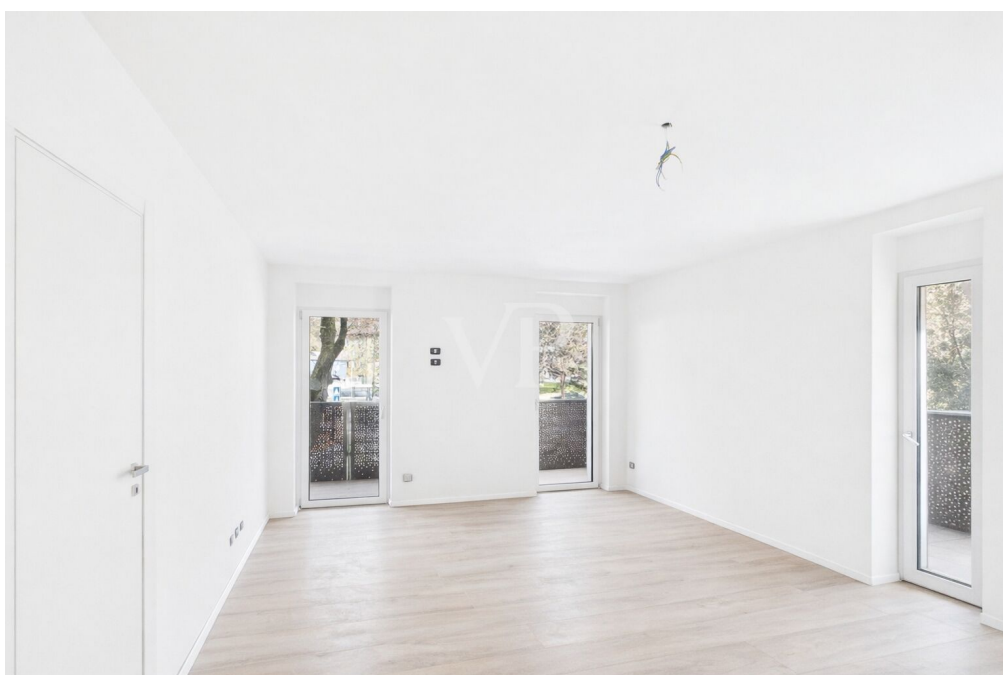
**Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |               |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis          | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf        | 35.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2035             | Energie-Effizienzklasse | B             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                         |               |

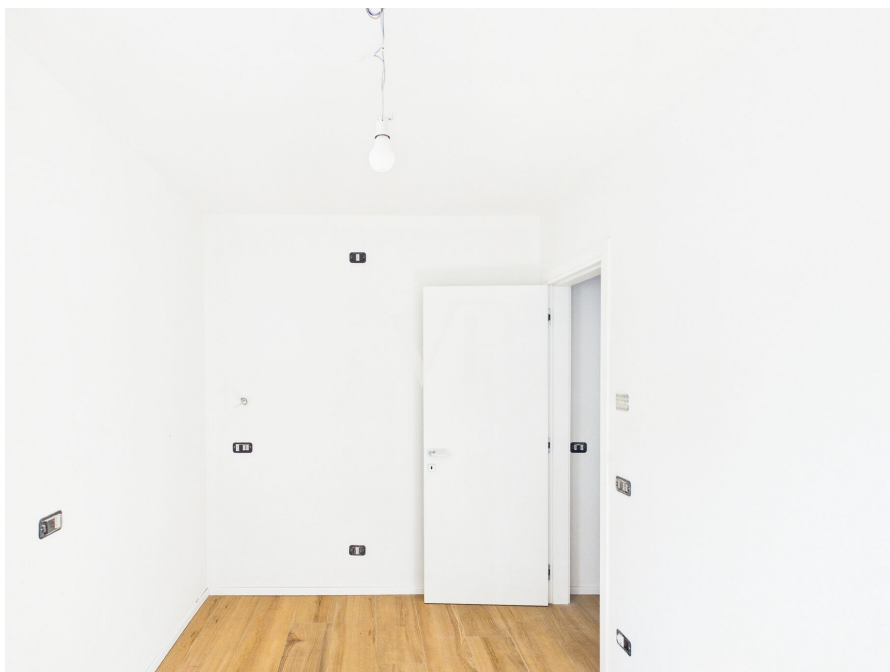
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



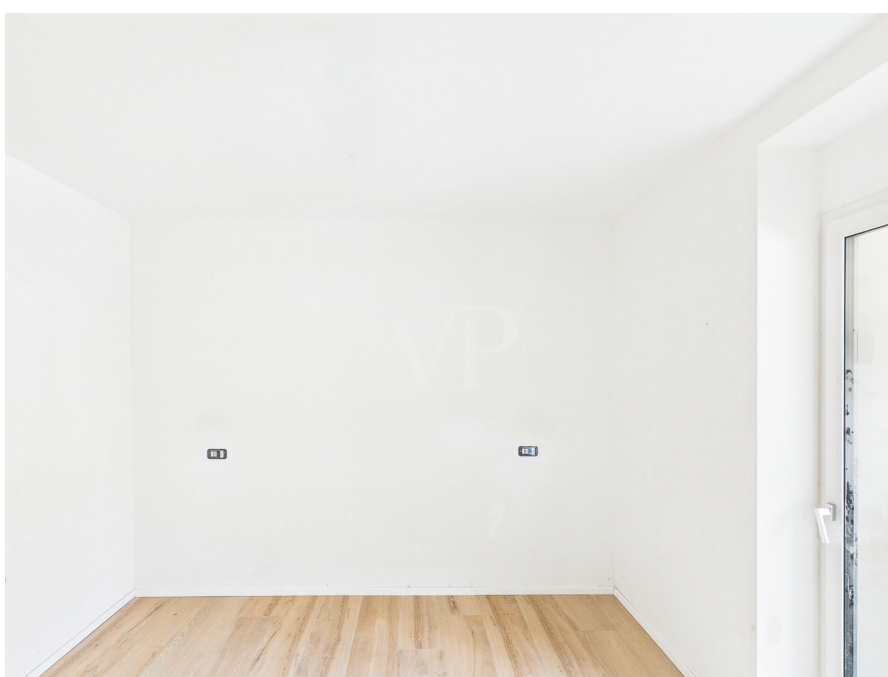
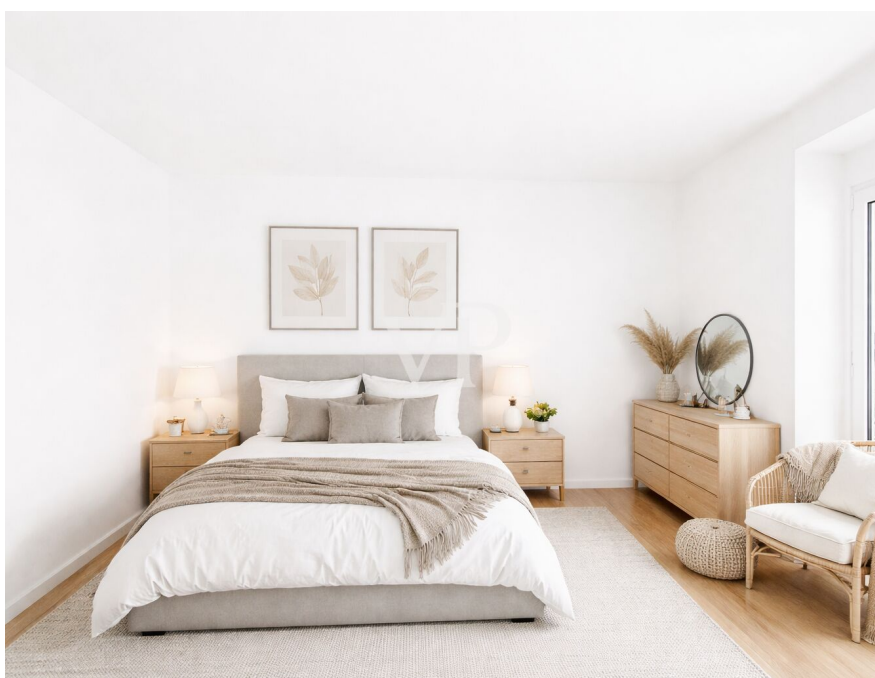
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie





Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

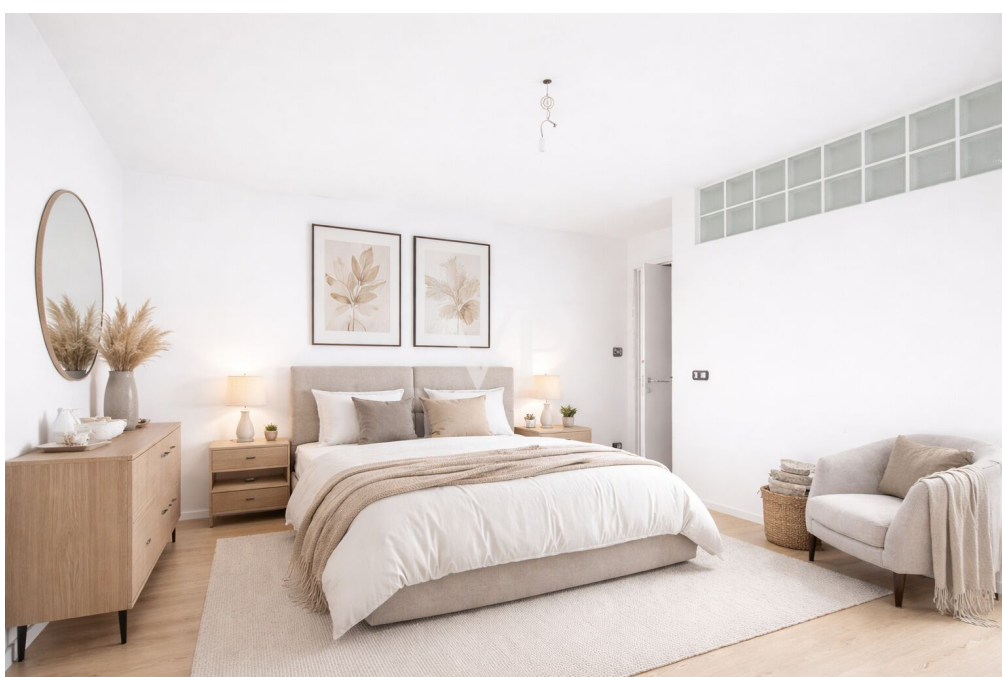
## Die Immobilie





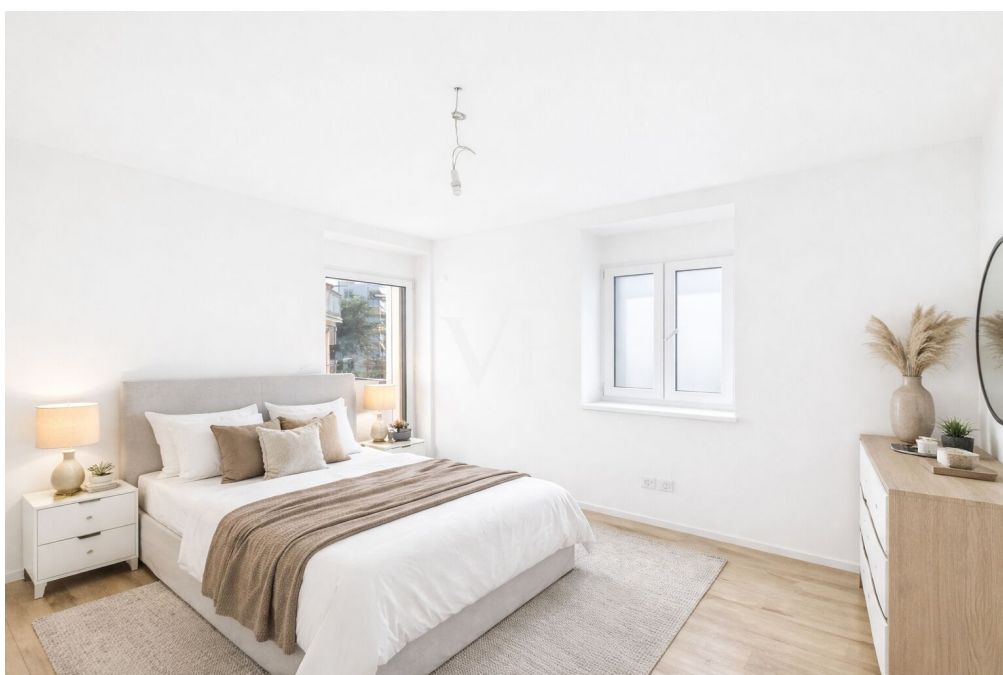
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



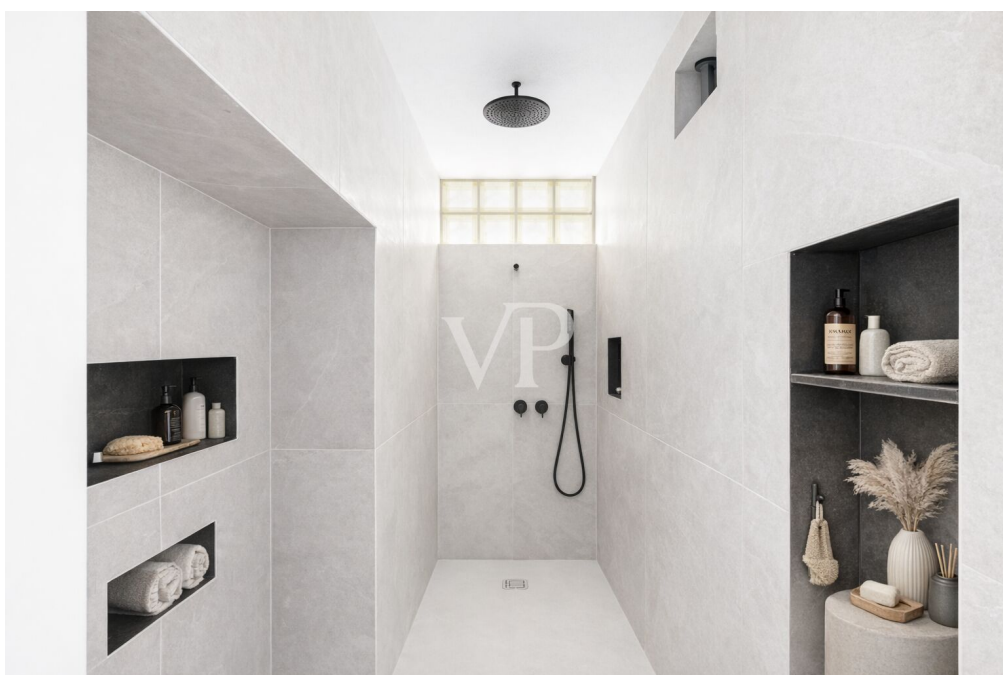
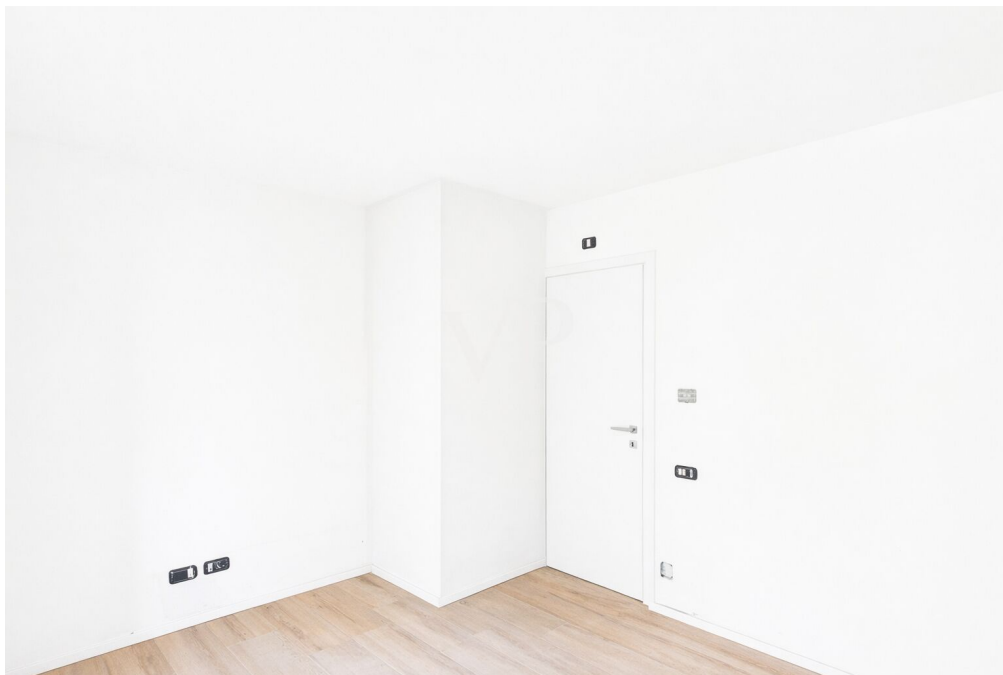
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie





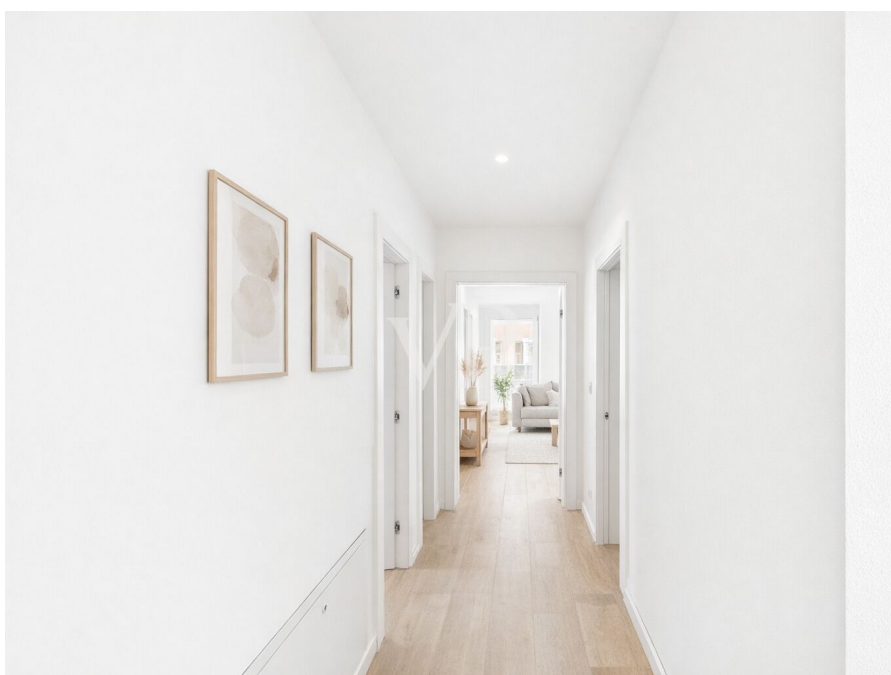
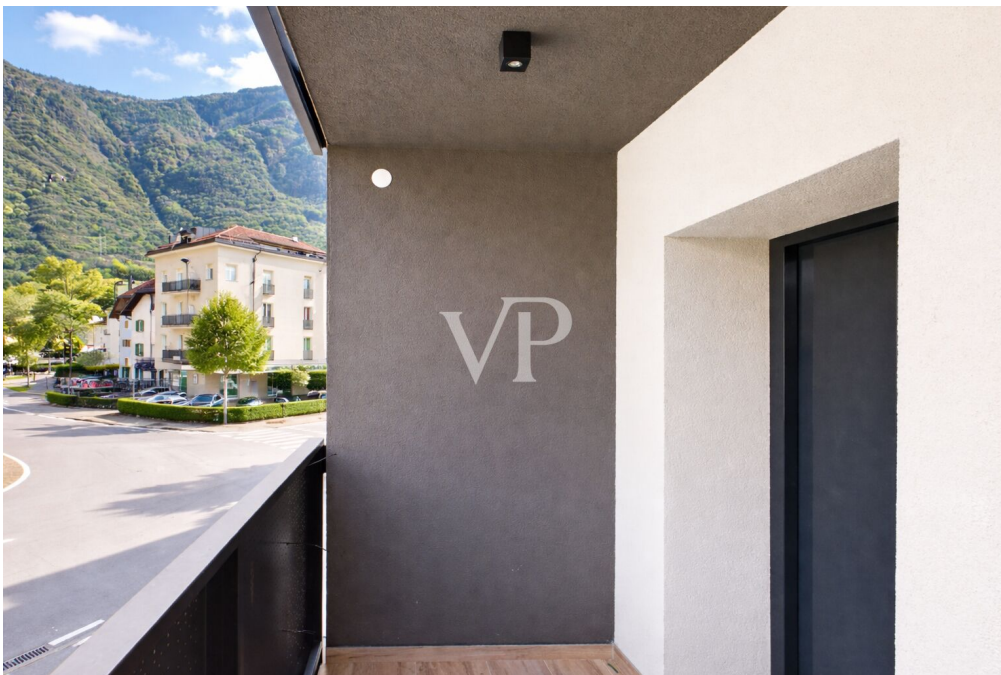
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

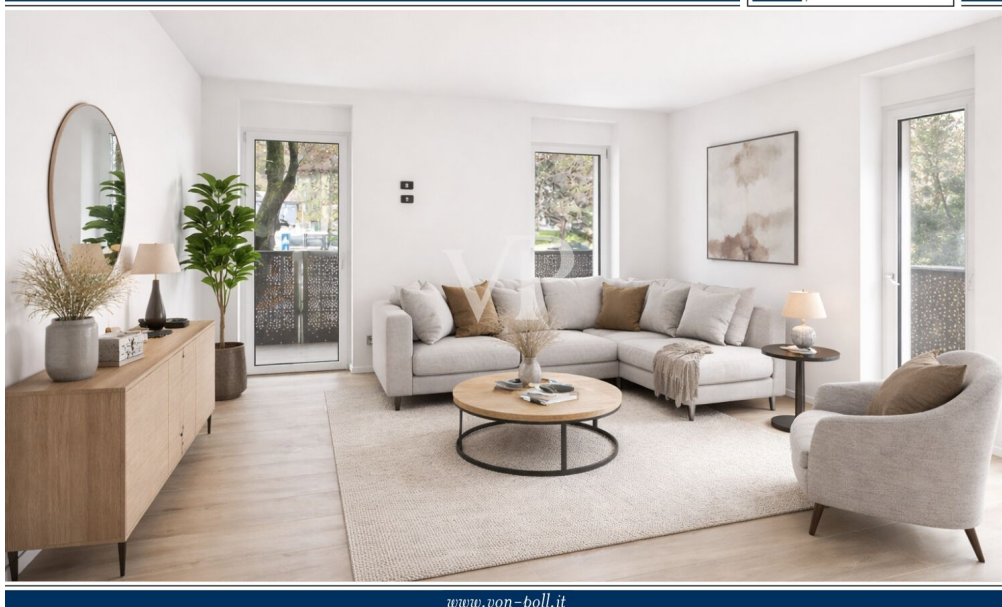
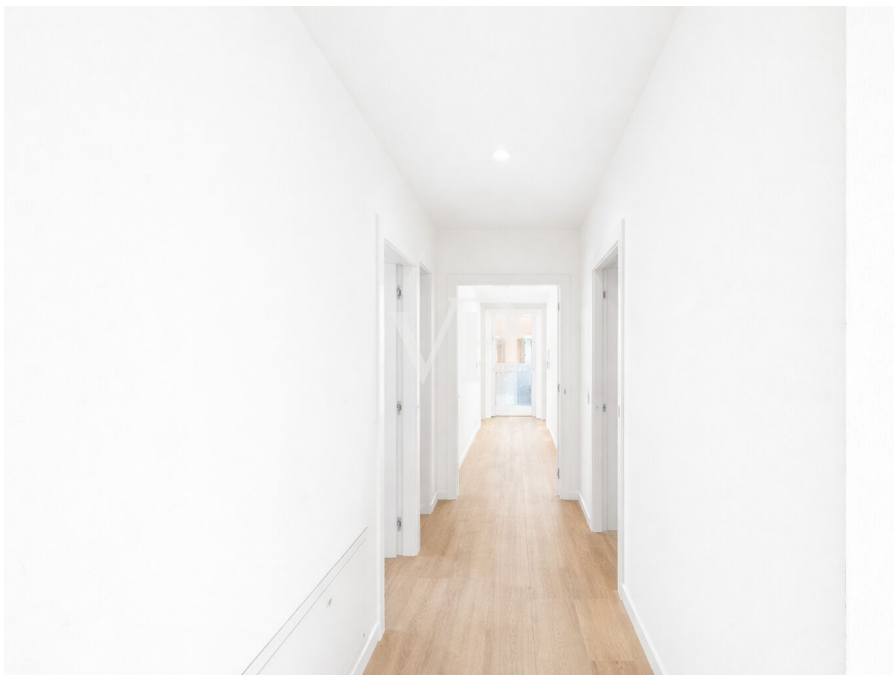
## Die Immobilie





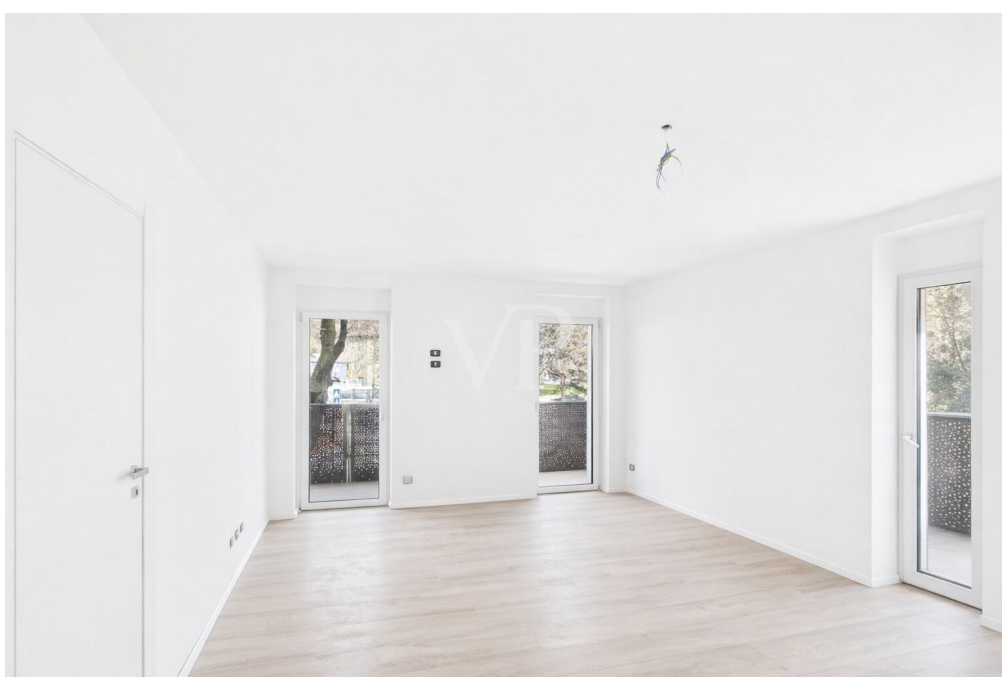
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



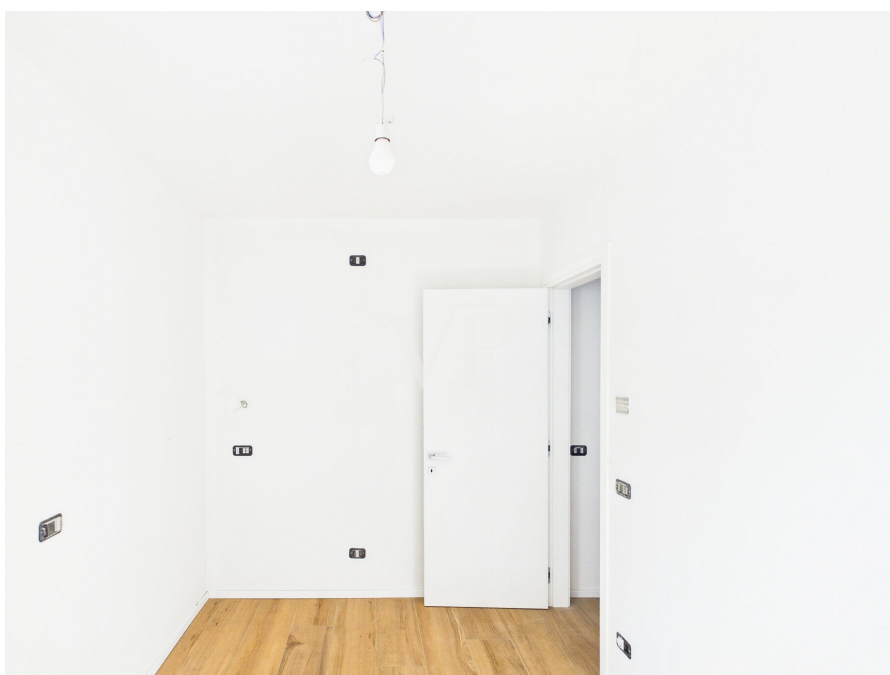
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



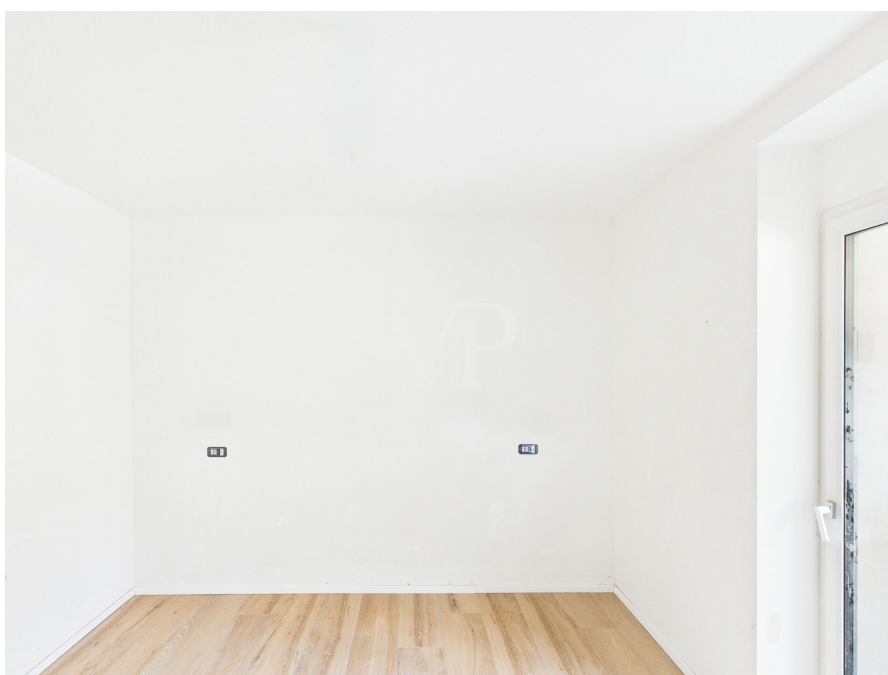
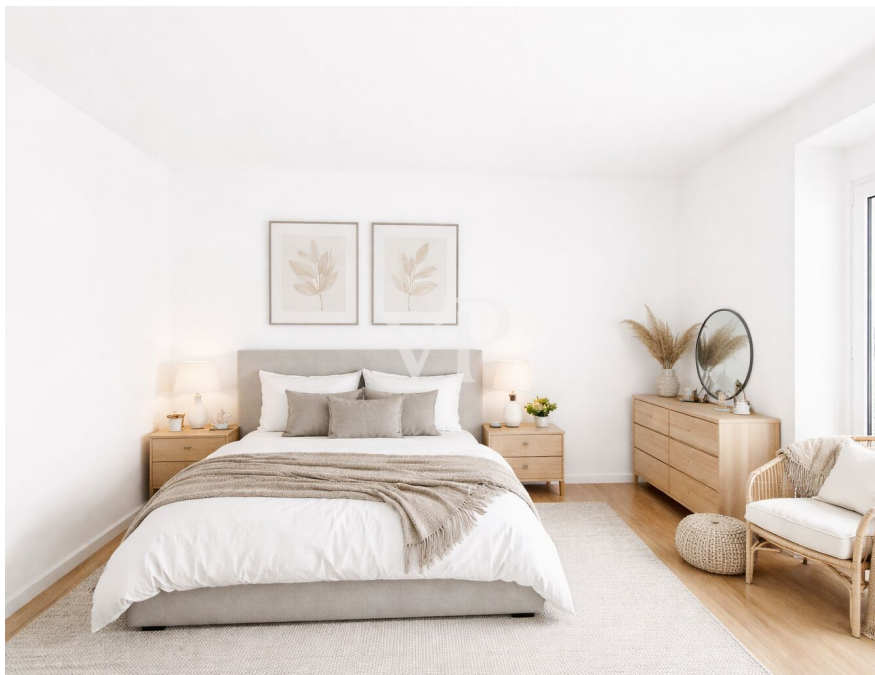
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

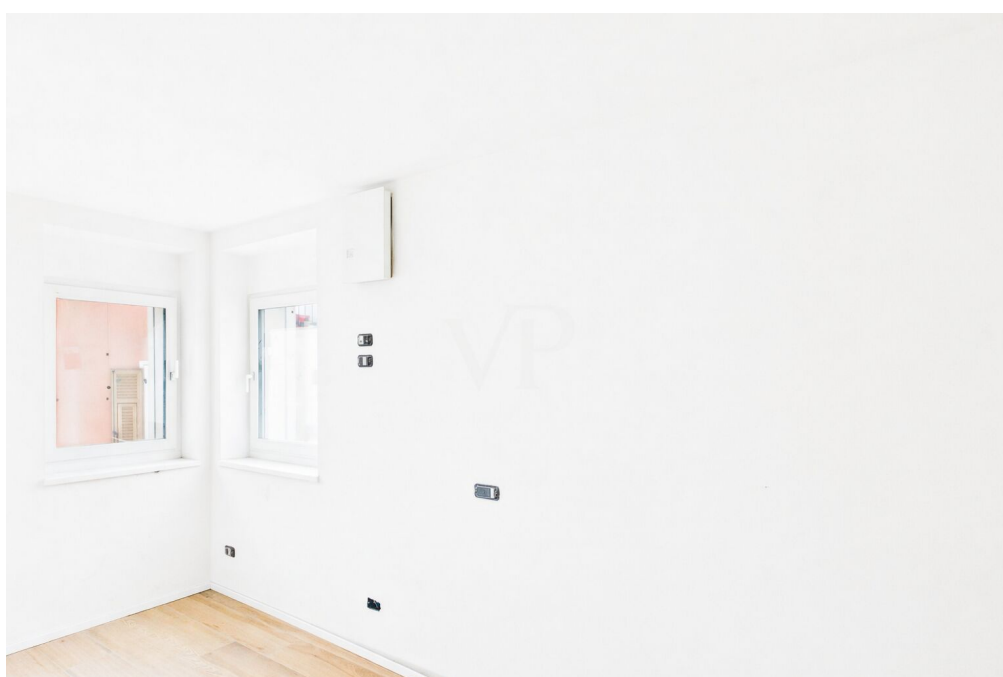
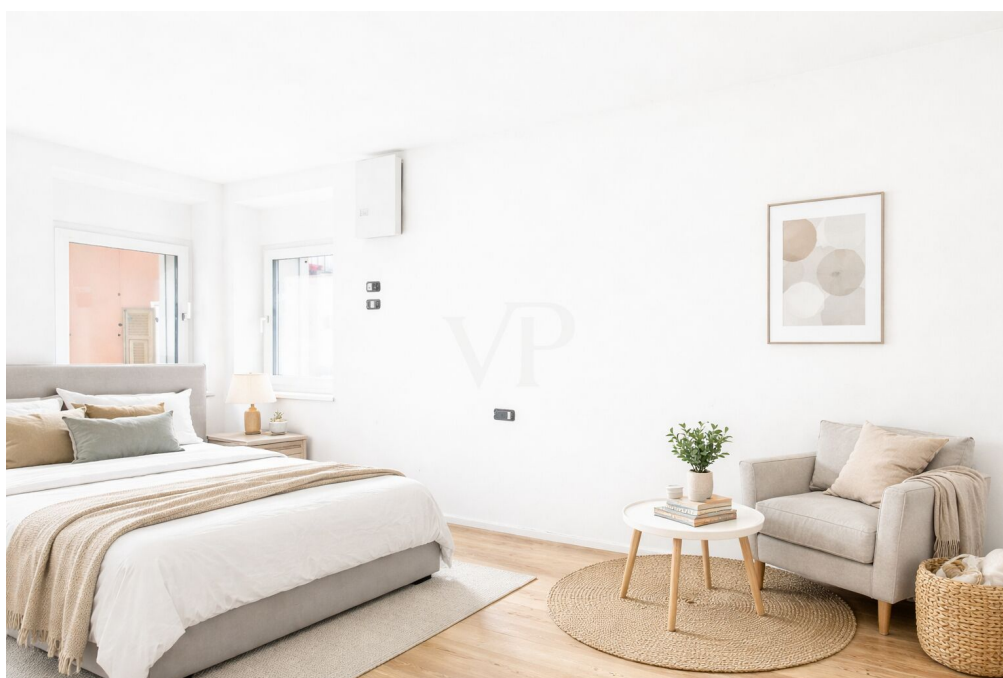
## Die Immobilie





Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie





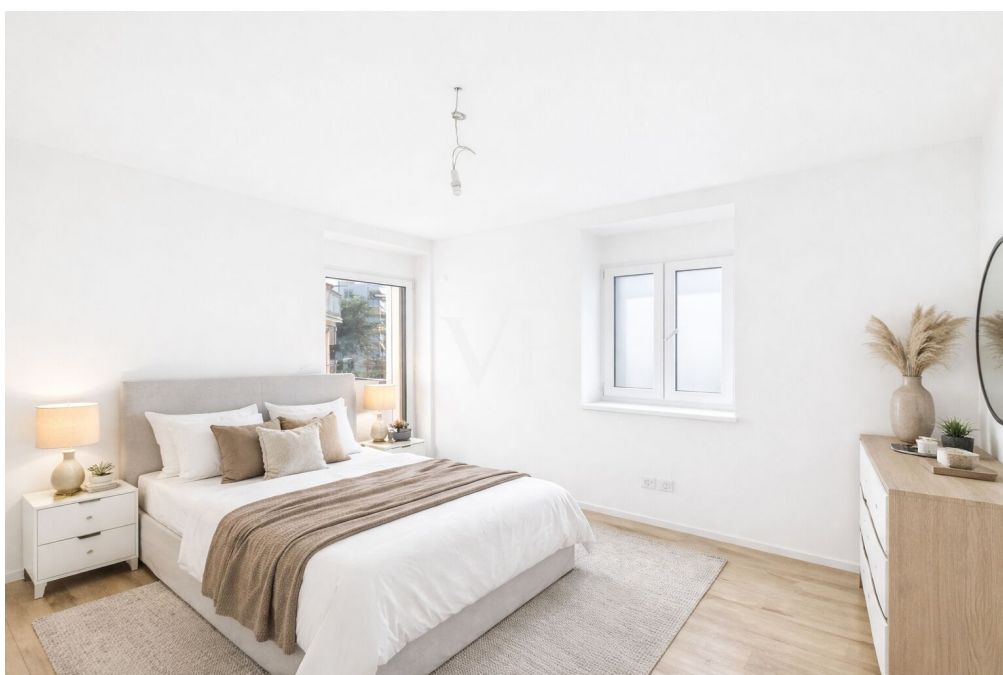
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



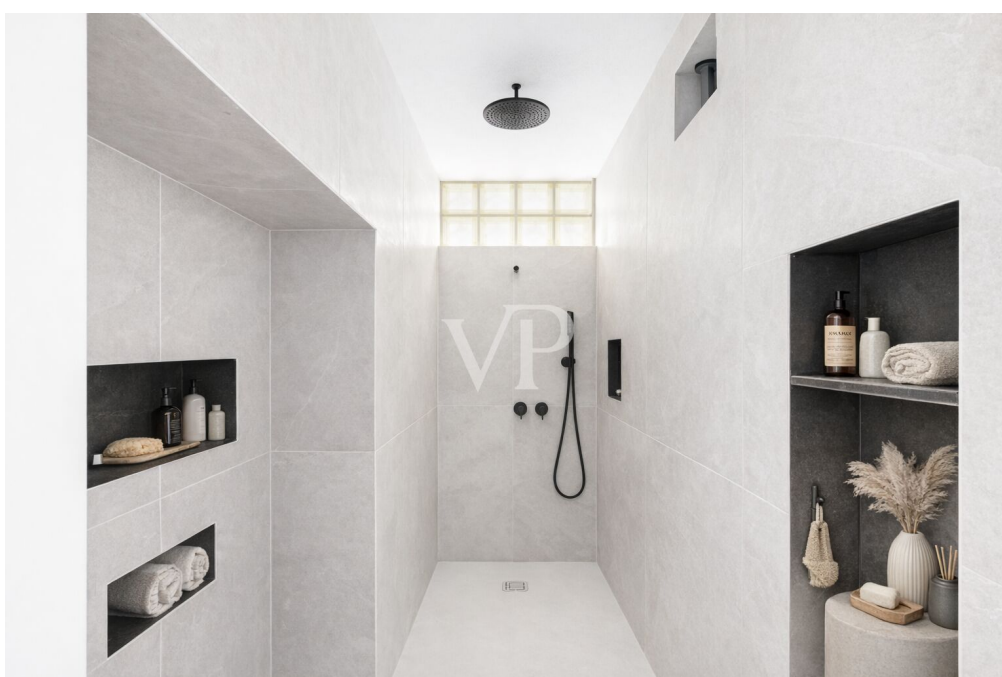
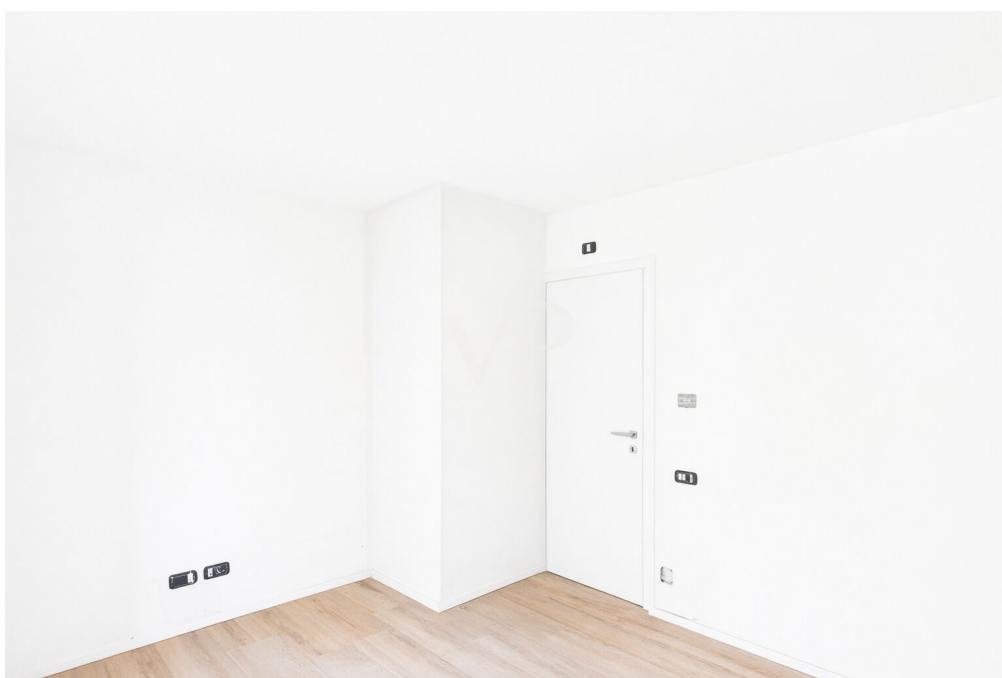
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie





Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

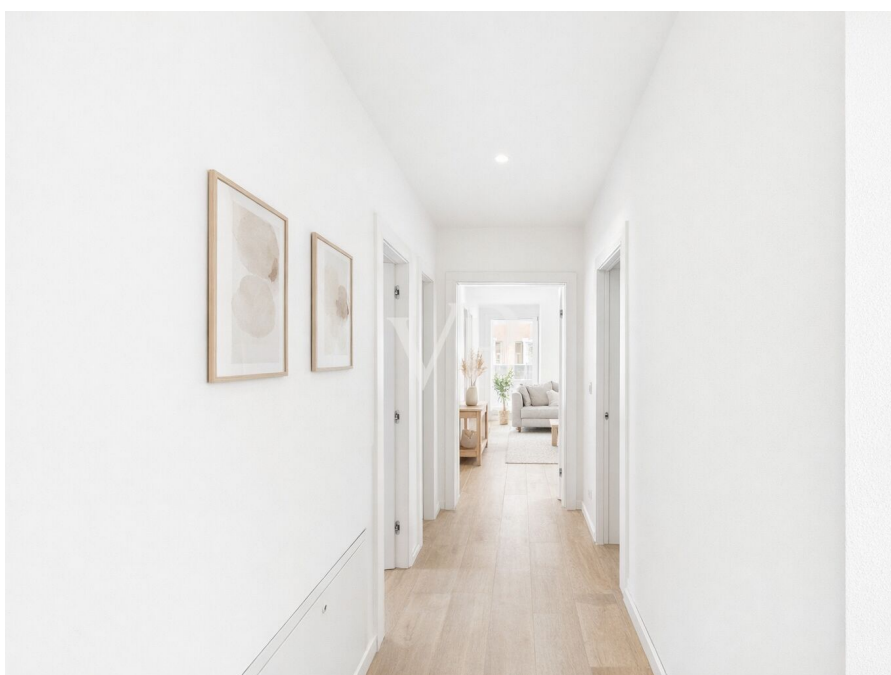
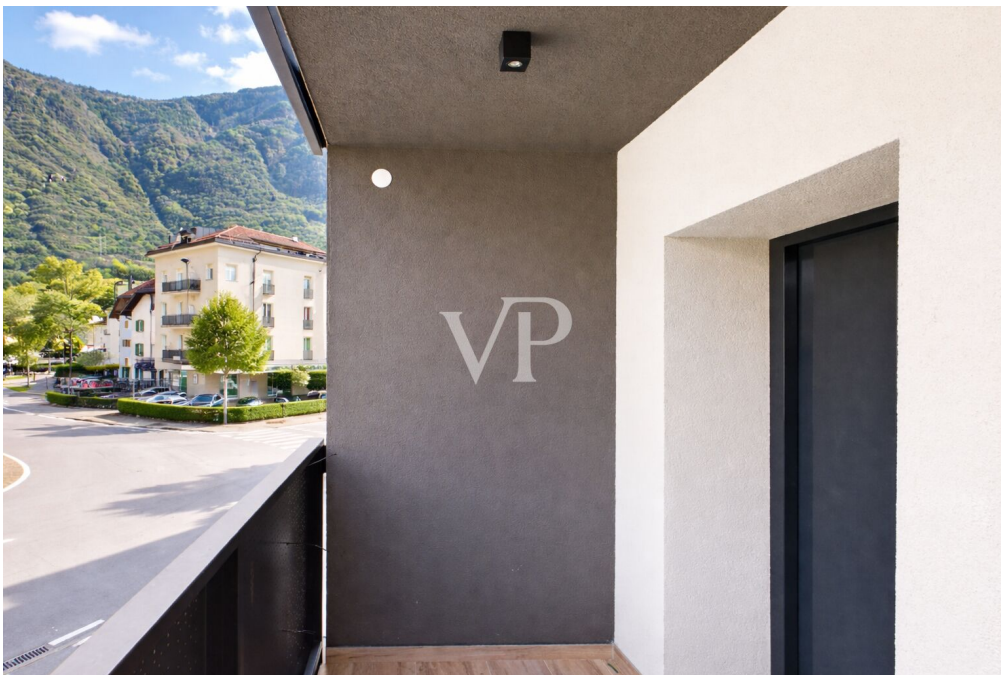
## Die Immobilie





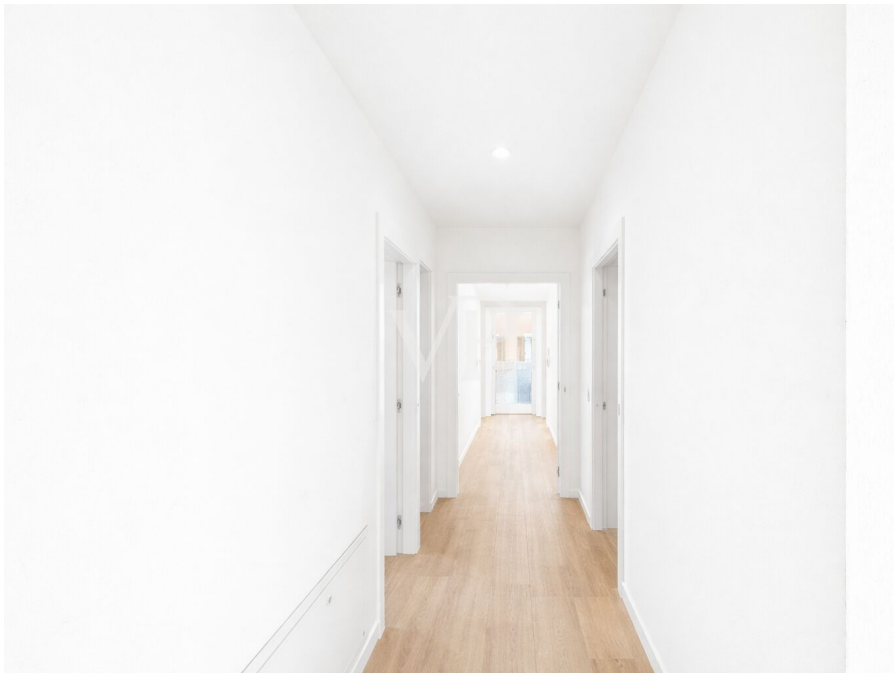
Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: IT264152905 - 39100 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: IT264152905 - 39100 Bolzano**

## **Ein erster Eindruck**

Diese prestigeträchtige Wohnanlage, die nach den höchsten CasaClima 'B'-Standards gebaut wurde, garantiert eine ausgezeichnete Energieeffizienz und einen hohen Wohnkomfort. Die Struktur gewährleistet auch ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Immobilie befindet sich in der Via Claudia Augusta und liegt im ersten Stock mit Aufzug. Durch eine Eingangstür gelangt man in diese herrliche Wohneinheit, die sich wie folgt aufteilt: eine komfortable Eingangshalle, ein Wohnzimmer/Küche mit Zugang zur Terrasse und zum Balkon, drei Schlafzimmer, von denen eines über einen eigenen Balkon und eines über einen Zugang zur Terrasse verfügt, ein Hauptbadezimmer, ein Dienstbadezimmer und eine kleine Waschküche. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die mit einer komfortablen individuellen Regelung der Raumtemperatur unabhängig betrieben wird und in allen Räumen eine besondere Wohlfühlatmosfera bietet. Abgerundet wird das Angebot durch einen Keller, einen ca. 16 qm großen privaten Garten im Obergeschoss, einen Motorrad-/Rollerabstellplatz, einen Fahrradabstellplatz und ggf. einen nicht überdachten Stellplatz und/oder eine Garage zur Miete.

**Baujahr 2025.**

**Gebäude NICHT genehmigt.**

**Möglichkeit der Steuergutschrift im Abzug.**

**Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano**

## **Ausstattung und Details**

**Fußbodenheizung und -kühlung**  
**Wärmepumpe**  
**Fotovoltaikanlage mit Batteriespeicher**  
**Dreifach verglaste Fenster**  
**Elektrische Aluminium-Rollläden**  
**Hausautomatisierungssystem**  
**Anordnung der Alarmanlage**  
**Video-Gegensprechanlage**  
**Vorbereitung einer Klimaanlage für den Innenbereich**  
**Moskitoschutzgitter**  
**Kontrollierte mechanische Belüftung**

**Objektnummer: IT264152905 - 39100 Bolzano**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der Via Claudia Augusta in Bozen. Die zentrale Lage dieser Immobilie ermöglicht es, alle Arten von Dienstleistungen zu erreichen: Supermärkte, Apotheken, Fahrrad- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Außerdem ist das Objekt nur wenige Meter von verschiedenen schulischen Einrichtungen entfernt. Das historische Zentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt.

**Objektnummer: IT264152905 - 39100 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)**