

Selva - Bolzano

## Exklusive Ski-in/Ski-out-Immobilie mit atemberaubendem Blick auf die Dolomiten

Objektnummer: IT264153192

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



KAUFPREIS: 3.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8

**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

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

**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | IT264153192            |
| Wohnfläche   | ca. 300 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                      |
| Zimmer       | 8                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 4                      |
| Baujahr      | 1965                   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Kaufpreis    | 3.400.000 EUR          |
| Wohnung      | Etagenwohnung          |
| Provision    | Provisionspflichtig    |
| Gesamtfläche | ca. 300 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung  | Sauna, Kamin, Balkon   |

**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 69.46 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.10.2031     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1965          |

Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



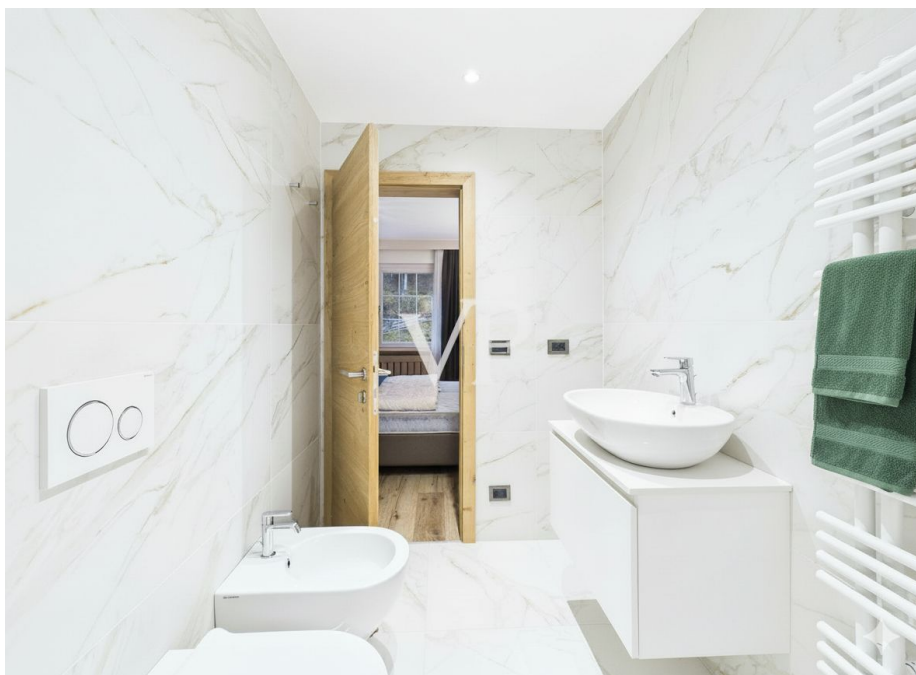
Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



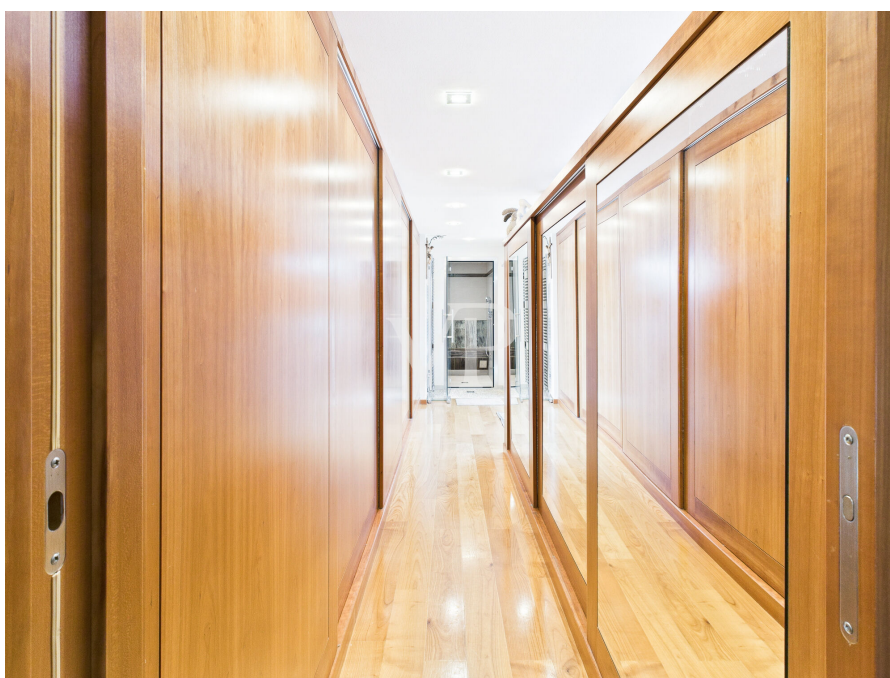
Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



VON POLL  
REAL ESTATE



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



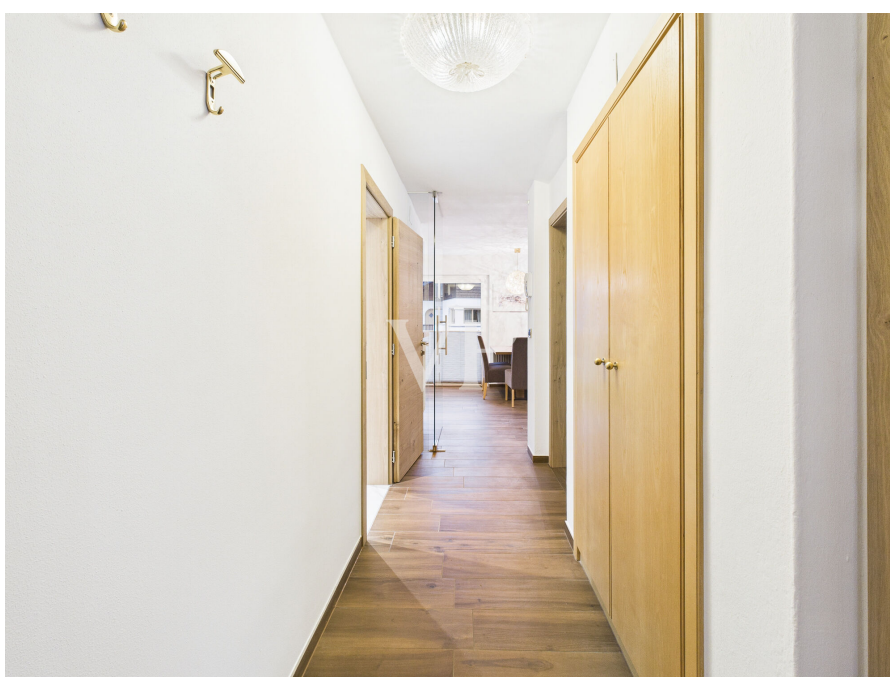
Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Die Immobilie



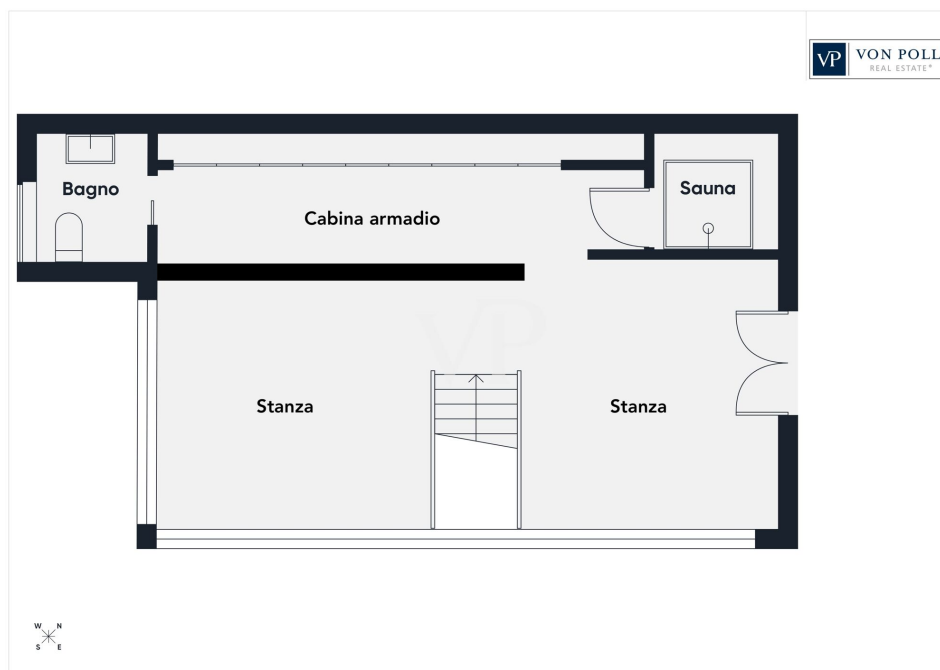
Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - 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: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Ein erster Eindruck

In Wolkenstein in Gröden befindet sich dieses wunderschöne Anwesen in Ski-in/Ski-out-Lage, direkt neben der Ciampinói-Seilbahn: ideal für alle, die die Berge lieben. Das Haus ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen freien Blick auf die Dolomiten – ein wunderschönes Panorama zu jeder Jahreszeit.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über eine Doppelgarage sowie einen Keller.

Im ersten Stock verbinden ein separater Eingangsbereich, ein helles Wohnzimmer und eine offene Küche modernen Wohnstil mit alpinem Charme. Zwei Doppelzimmer, zwei Badezimmer und ein großzügiger Eckbalkon runden diese Etage harmonisch ab.

Die zweite Etage bietet weiteren Platz für Familie und Gäste, mit einem Eingangsbereich mit Garderobe, einem Wohnbereich mit offener Küche, einem Badezimmer, einem Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einem weiteren Schlafzimmer.

Die Master-Suite im dritten Stock ist eine Wellness-Oase für höchste Ansprüche: 70 Quadratmeter mit begehbarem Kleiderschrank, eigenem Bad, Dampfbad und Whirlpool schaffen eine Atmosphäre von absolutem Luxus. Die Holzböden und die Panorama-Dachkonstruktion unterstreichen den Blick auf die Dolomiten auf spektakuläre Weise.

Eine großzügige Garage von 58 Quadratmetern, ein Garten und ein Keller runden das Angebot ab.

Diese exklusive Immobilie vereint höchsten Wohnkomfort, alpinen Lebensstil und direkten Zugang zu den Skipisten und ist damit ein einzigartiger Rückzugsort für unvergessliche Erlebnisse in den Dolomiten, sowohl im Winter als auch im Sommer.

**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Ausstattung und Details

Touristische Vermietungslizenz für 4 Betten, nachweisliche Einnahmen von ca. 50.000 € pro Jahr, für ca. 25 Mietwochen pro Jahr.

**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Alles zum Standort

Wolkenstein in Gröden gehört zu den exklusivsten und begehrtesten Orten der Dolomiten. Es ist das pulsierende Herz des renommierten Skigebiets Sellaronda und zieht das ganze Jahr über Bergfreunde, Sportler und Genießer gleichermaßen an. Direkt in den Bergen zu wohnen bedeutet hier, jeden Tag die Natur in ihrer spektakulärsten Form zu erleben. Skipisten, Loipen und Aufstiegsanlagen beginnen buchstäblich vor der Haustür, sodass Ski-in/Ski-out-Erlebnisse oder Wanderungen inmitten unberührter Berglandschaften jederzeit möglich sind. Gleichzeitig sind Restaurants, Boutiquen, exklusive Hotels und kulturelle Highlights bequem erreichbar.

Wolkenstein vereint auf einzigartige Weise unberührte Natur, erstklassige Infrastruktur und höchste Lebensqualität. In dieser Umgebung zu wohnen heißt, den Blick auf eines der atemberaubendsten Landschaftspanoramen der Welt zu genießen, umgeben von einem geordneten, gepflegten und sicheren Umfeld. Die Kombination aus Luxus, alpinem Lifestyle und unmittelbarem Zugang zu den Bergen macht jede Immobilie hier zu einem wertvollen Rückzugsort – sei es als Zweitwohnsitz, Refugium für den Urlaub oder als stabile, zukunftsichere Investition in einem gefragten Immobilienmarkt.

Wolkenstein ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Erlebnis für alle Sinne. Ob der Sonnenaufgang über den Dolomiten, der Duft frischer Bergluft beim Skifahren oder die Stille eines verschneiten Winterabends – hier verschmelzen Natur, Sport und Lifestyle auf unvergleichliche Weise. Eine Immobilie in Ski-in/Ski-out-Lage eröffnet die Möglichkeit, dieses einzigartige Leben Tag für Tag zu genießen.

**Objektnummer: IT264153192 - 39048 Selva - 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)**