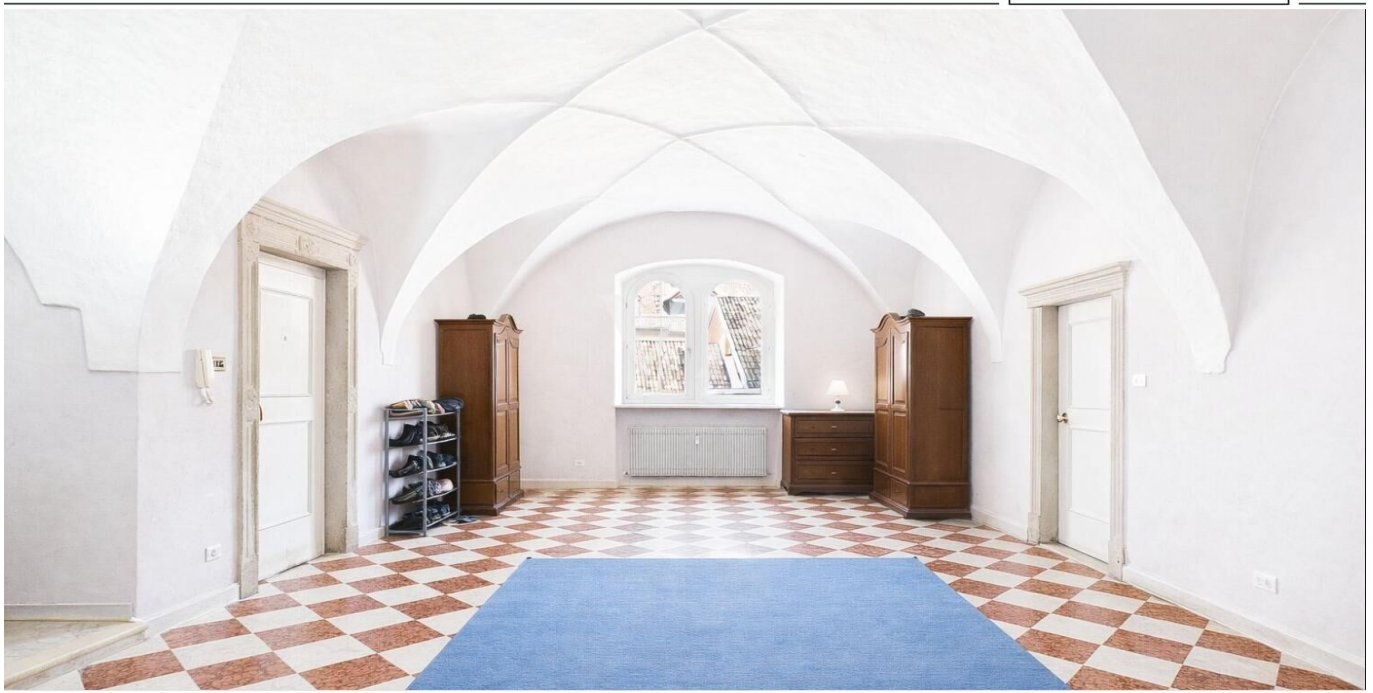


Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

# 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	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	22.02.2032	Endenergiebedarf	200.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	G

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, Amministratore Letiner**  
Kontrollieren, Emendieren, Bezeichnen, Bezeichnen  
Conduttore, Promotore, Contabile

**KONDOMINIUM "STROMBURG" J.G. PLAZER STRASSE, 42 - 39057 EPPAN/APPIANO**  
P.E.D. 2019 - C.C. APPIANO - PT 01042  
Steuer Nummer: 94041520217 codice fiscale

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

**NEUE VERSION - 10.02.26 - NUOVA VERSIONE**

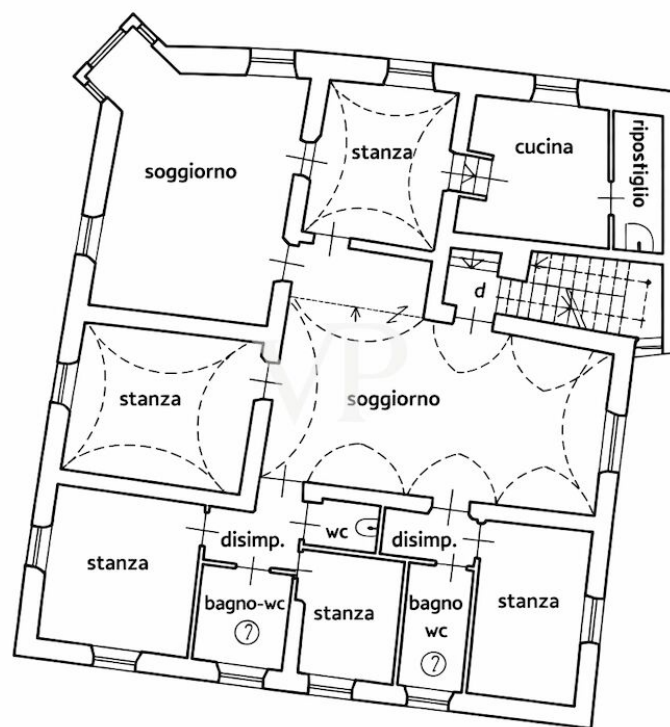
NR.	M.A.	EIGENTÜMER	MIETER FRUCHTGENUSS	VERBRAUCH vom Vorjahr	NEU		PLAN KOSTEN GAS	PLAN KOSTEN WASSER	PLAN KOSTEN MALES	TOTALE KOSTEN- VORANSCHLAG	SALDO +/-	TOTALE	RATEN				EXTRA RATE GAS	EXTRA RATE GAS	TOTALE Einzahlung	NR.				
					CONSUMO	DETRAZIONE							1. RATE	2. RATE	3. RATE	4. RATE								
1	144	LUDWIG KATJA - HAIRLOUNGE		2.572,63 €	-	349,76 €	343,97 €	79,76 €	228,66 €	2.872,48 €	640,75 €	3.514,23 €												
2	242708	DIRK SORITA		1.170,35 €	-	1.123,65 €	537,60 €	129,36 €	391,63 €	2.082,01 €	1.560,00 €	8.655,65 €	159,42 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €	538,29 €
3	3608	HARALD GULLIANI		2.165,55 €	-	162,27 €	327,79 €	76,10 €	216,41 €	2.663,97 €	2.663,97 €	8.655,65 €												
4	484848	NORELLI ALBERTO	Fischer Wohnbau	3.532,92 €	-	643,08 €	441,55 €	120,38 €	352,69 €	3.799,07 €	3.799,07 €	8.655,65 €												
5	5420214840	TEITZER KURT		2.892,21 €	-	606,29 €	304,70 €	92,44 €	267,86 €	3.460,03 €	3.460,03 €	8.655,65 €												
6	614647	MARK STEPHAN - KIRCHER IRIS M.		1.944,03 €	-	318,69 €	232,37 €	-	-	1.925,34 €	1.925,34 €	8.655,65 €												
7	745142	FISCHNALLER CH. - SCABAR B.		1.250,68 €	-	121,14 €	114,47 €	-	-	1.366,09 €	1.366,09 €	8.655,65 €												
8	8417	SPANNELLO M. - DEFINO A.		374,97 €	-	398,11 €	383,25 €	-	-	763,08 €	763,08 €	8.655,65 €												
10	10418	BERTAGNOLI ALESSANDRO		2.252,83 €	-	362,68 €	277,52 €	-	-	2.615,41 €	2.615,41 €	8.655,65 €												
11	11422	SOLENA W. - INDOISEIER ZL.		2.846,28 €	-	496,02 €	210,84 €	-	-	3.342,30 €	3.342,30 €	8.655,65 €												
12	124142	PV ENERGY GMBH		2.014,50 €	-	745,80 €	150,41 €	-	-	2.760,31 €	2.760,31 €	8.655,65 €												
13	134842	WOLFGANG GÄSSNER		1.024,08 €	-	103,51 €	228,21 €	-	-	1.255,80 €	1.255,80 €	8.655,65 €												
14	144842	WOLFGANG GÄSSNER		2.941,16 €	-	1.723,15 €	429,21 €	-	-	4.693,52 €	4.693,52 €	8.655,65 €												
15	144842	GARAS - CLONDI		7.939,99 €	-	7.939,46 €	782,50 €	-	-	8.722,45 €	8.722,45 €	8.655,65 €												
16	1644	HOFER MARCUS	Gaßler Anna	2.774,11 €	-	1.792,94 €	-	-	-	4.567,05 €	4.567,05 €	8.655,65 €												
17	164842	HOFER MARCUS	Gaßler Anna	3.106,94 €	-	1.351,88 €	-	-	-	4.458,82 €	4.458,82 €	8.655,65 €												
18	184842	HOFER MARCUS	Gaßler Anna	452,38 €	-	346,21 €	-	-	-	798,59 €	798,59 €	8.655,65 €												
19	2442044447	WEISSES ROSSL KG		1.644,95 €	-	978,41 €	-	-	-	2.623,36 €	2.623,36 €	8.655,65 €												
20	204842	NEON SIMONE - FAGATTI CRISTINA		474,24 €	-	321,01 €	-	-	-	795,25 €	795,25 €	8.655,65 €												
21	214842	PRÜSSER LSE	Vallazza	486,07 €	-	321,01 €	-	-	-	807,08 €	807,08 €	8.655,65 €												
22	224842	HARRASSER PETER		494,42 €	-	325,33 €	-	-	-	819,75 €	819,75 €	8.655,65 €												
23	234842	HOFER MARCUS	Gaßler Anna	62,09 €	-	12,91 €	-	-	-	75,00 €	75,00 €	8.655,65 €												
24	244842	HOFER MARCUS	Gaßler Anna	31,84 €	-	6,28 €	-	-	-	38,12 €	38,12 €	8.655,65 €												
25	254842	ISANVIT SAS		58,71 €	-	15,75 €	5,70 €	65,80 €	1,87 €	131,03 €	131,03 €	8.655,65 €												
<b>TOTALE</b>				<b>58.471,21 €</b>	<b>-15.755,31 €</b>	<b>5.700,00 €</b>	<b>658,80 €</b>	<b>1.873,22 €</b>	<b>16.948,02 €</b>	<b>20.444,87 €</b>	<b>71.392,69 €</b>	<b>9.862,47 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>	<b>11.102,58 €</b>

**EINZAHLUNGEN - VERSAMENTI:** Raiffeisenkasse Überetsch - Cassa Rurale Appiano IBAN: IT 82 R 08255 58160 000300213584

Zur Bestätigung der Abrechnung unterschreibt das Präsidium der Vollversammlung  
Per conferma del consuntivo preventivo sopra 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)