

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**

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

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Energieinformationen	<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/Administratore Leitner  
Kontrollierte Immobilien-Beratungen  
Coordinatore, Immobili, Contabile

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

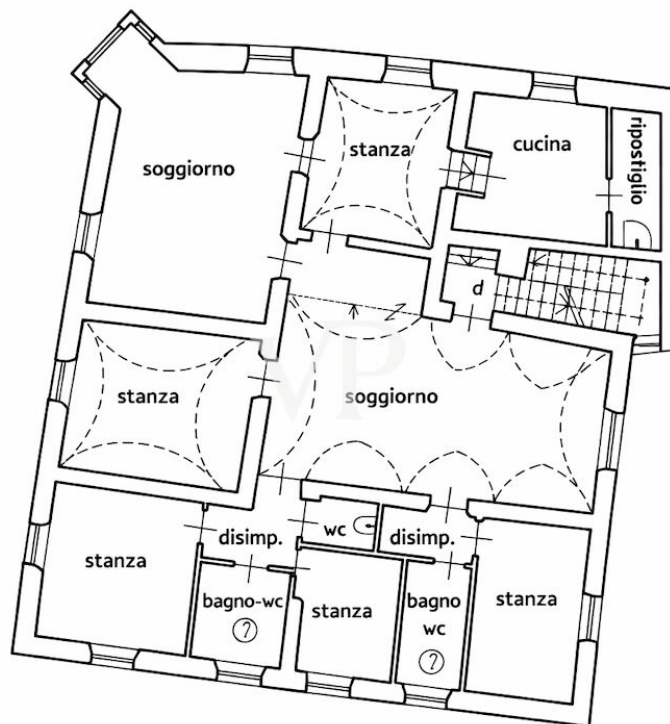
NR.	P.M.	PROPRIETARIO	MIETER FRUCHTGENUSS INQUILINO USO FRUITO	VERBRAUCH vom Vorjahr	ABZUG	NEU			PLAN KOSTEN SAB	PLAN KOSTEN MAJORE PITTORE	PLAN KOSTEN MINORE PITTORE	TOTALE KOSTEN- VORANSCHLAG	SALDO H. 2024/25	TOTALE	NEUE VERSION				EXTRA RATE GAS	EXTRA RATE GAS	TOTALE Einzahlung	NR.
						CONSUMO anno precedente	DETRAZIONI	PRESENTO							PRESENTO	1. RATE SALDO	2. RATE PREVENTIVO	3. RATE PREVENTIVO				
1	1454	LUDWIG KATJA - HAIR/OLUNGE				2.272,63 €	-38,76 €	241,37 €	79,74 €	-28,86 €	2.272,48 €	560,76 €	3.214,25 €	7.087,05 €	538,28 €	538,28 €	538,28 €	538,28 €	949,69 €	949,69 €	3.514,23 €	11
2	227-29	CHIN SOFIA				7.176,35 €	-1.123,55 €	637,60 €	129,36 €	987,63 €	7.082,46 €	1.568,00 €	8.650,46 €	159,42 €	1.750,01 €	1.750,01 €	1.750,01 €	1.750,01 €	1.580,10 €	1.580,10 €	8.650,65 €	12
3	208	HAKOGLI SILVANO				2.165,55 €	-82,27 €	337,79 €	76,10 €	116,41 €	2.083,07 €	656,13 €	3.269,70 €	3.798,07 €	462,23 €	462,23 €	462,23 €	462,23 €	938,51 €	938,51 €	3.269,70 €	13
4	408-48	MORSELL ALBERTO	Pfister Waltraud			3.537,92 €	-643,08 €	441,55 €	120,38 €	342,20 €	3.197,07 €	398,50 €	4.488,07 €	3.798,07 €	462,23 €	462,23 €	462,23 €	462,23 €	938,51 €	938,51 €	4.488,07 €	14
5	540-24-48-10	TETTER RURT				4.004,01 €	-887,66 €	543,50 €	160,74 €	497,03 €	4.777,69 €	1.756,44 €	6.534,09 €	3.798,07 €	1.018,53 €	1.018,53 €	1.018,53 €	1.018,53 €	1.581,25 €	1.581,25 €	6.534,09 €	15
6	64-19-67	MAIR STEPHAN - KIRCHER IRIS M.				2.850,21 €	-606,29 €	304,70 €	93,44 €	282,56 €	2.663,91 €	1.293,10 €	3.957,01 €	4.777,69 €	375,94 €	375,94 €	375,94 €	375,94 €	686,55 €	686,55 €	3.957,01 €	16
7	74-1-62	FISCHNALLER CH - SCABAR B.				1.944,03 €	-318,69 €	252,57 €	-	-	1.857,62 €	648,53 €	2.504,45 €	113,62 €	307,63 €	307,63 €	307,63 €	307,63 €	870,02 €	870,02 €	2.504,45 €	17
8	84-17	SAWITZ OTO				2.950,63 €	-121,14 €	114,41 €	-	-	3.044,00 €	1.717,01 €	4.761,01 €	3.957,01 €	307,63 €	307,63 €	307,63 €	307,63 €	686,55 €	686,55 €	4.761,01 €	18
9	94-17	SCANNIELLO M. - DEFINO A.				3.749,72 €	-369,11 €	413,25 €	-	-	3.963,85 €	1.009,15 €	4.973,01 €	3.957,01 €	450,70 €	450,70 €	450,70 €	450,70 €	1.000,00 €	1.000,00 €	4.973,01 €	19
10	10-18	BERTONALI ALESSANDRO				2.292,83 €	-262,66 €	277,65 €	-	-	2.209,09 €	649,95 €	2.859,04 €	2.209,09 €	450,70 €	450,70 €	450,70 €	450,70 €	1.000,00 €	1.000,00 €	2.859,04 €	20
11	11-22	SKULANA K. - NEDERSEER H.				2.849,26 €	-450,02 €	219,58 €	-	-	2.607,92 €	649,95 €	3.257,87 €	2.607,92 €	390,33 €	390,33 €	390,33 €	390,33 €	801,02 €	801,02 €	3.257,87 €	21
12	12-18-62	PI ENEROY GEMH				2.016,40 €	-746,80 €	46,11 €	-	-	1.302,11 €	1.011,50 €	2.313,61 €	1.302,11 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	644,08 €	644,08 €	2.313,61 €	22
13	13-86-62	WOLFGANG GLASERER				2.016,40 €	-746,80 €	46,11 €	-	-	1.302,11 €	1.011,50 €	2.313,61 €	1.302,11 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	644,08 €	644,08 €	2.313,61 €	23
14	14-18-62	WOLFGANG GLASERER				2.016,40 €	-746,80 €	46,11 €	-	-	1.302,11 €	1.011,50 €	2.313,61 €	1.302,11 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	644,08 €	644,08 €	2.313,61 €	24
15	15-18-62	WOLFGANG GLASERER				2.016,40 €	-746,80 €	46,11 €	-	-	1.302,11 €	1.011,50 €	2.313,61 €	1.302,11 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	644,08 €	644,08 €	2.313,61 €	25
16	16-18-62	WOLFGANG GLASERER				2.016,40 €	-746,80 €	46,11 €	-	-	1.302,11 €	1.011,50 €	2.313,61 €	1.302,11 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	335,34 €	644,08 €	644,08 €	2.313,61 €	26
17	17-18-62-48-10	RIEGERER GEORG	Gaflner Anna			2.770,41 €	-71.052,84 €	-	-	-	1.17.828,4 €	1.606,13 €	3.355,20 €	1.17.828,4 €	1.606,13 €	1.606,13 €	1.606,13 €	2.274,03 €	2.274,03 €	3.355,20 €	27	
18	20	NIEGRI SIMONE - FIGATTI CRISTINA				452,38 €	-306,21 €	-	-	-	146,17 €	2,00 €	148,25 €	146,17 €	49,42 €	49,42 €	49,42 €	49,42 €	0,00 €	0,00 €	148,25 €	28
19	24-18-62-48-10	RIEGERER GEORG	Gaflner Anna			2.770,41 €	-71.052,84 €	-	-	-	1.17.828,4 €	1.606,13 €	3.355,20 €	1.17.828,4 €	1.606,13 €	1.606,13 €	1.606,13 €	2.274,03 €	2.274,03 €	3.355,20 €	29	
20	30	NIEGRI SIMONE - FIGATTI CRISTINA				452,38 €	-306,21 €	-	-	-	146,17 €	2,00 €	148,25 €	146,17 €	49,42 €	49,42 €	49,42 €	49,42 €	0,00 €	0,00 €	148,25 €	30
21	35	PRUDEN LISA	Vallazza			480,02 €	-321,01 €	-	-	-	167,01 €	383,47 €	550,48 €	167,01 €	55,67 €	55,67 €	55,67 €	55,67 €	0,00 €	0,00 €	550,48 €	31
22	37	HARKASER PETER				494,42 €	-325,33 €	-	-	-	169,09 €	3,00 €	172,44 €	169,09 €	57,48 €	57,48 €	57,48 €	57,48 €	0,00 €	0,00 €	172,44 €	32
23	55-56	HOFER MARCUS				62,09 €	-12,20 €	-	-	-	49,89 €	7,73 €	57,61 €	49,89 €	19,20 €	19,20 €	19,20 €	19,20 €	0,00 €	0,00 €	57,61 €	33
24	60	SAWITZ SAS				31,84 €	-6,29 €	-	-	-	25,54 €	3,07 €	29,54 €	25,54 €	8,85 €	8,85 €	8,85 €	8,85 €	0,00 €	0,00 €	29,54 €	34
<b>TOTALE</b>						58.471,21 €	-15.750,31 €	5.700,00 €	658,60 €	1.873,32 €	60.948,02 €	20.444,67 €	71.392,69 €	9.862,47 €	11.102,58 €	11.102,58 €	11.102,58 €	11.102,58 €	14.111,24 €	14.111,24 €	71.392,69 €	

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

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

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)**