

Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Exklusive Doppelhaushälfte in nachhaltiger Premium-Bauweise am Mendelpass (B)

Objektnummer: IT264153133

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 479 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola**

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

**Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | IT264153133            |
| Wohnfläche   | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2026                   |

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Kaufpreis    | Auf Anfrage                |
| Haus         | Doppelhaushälfte           |
| Provision    | Provisionspflichtig        |
| Gesamtfläche | ca. 195 m <sup>2</sup>     |
| Ausstattung  | Terrasse, Kamin,<br>Balkon |

Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2036             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 14.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2026          |



Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie





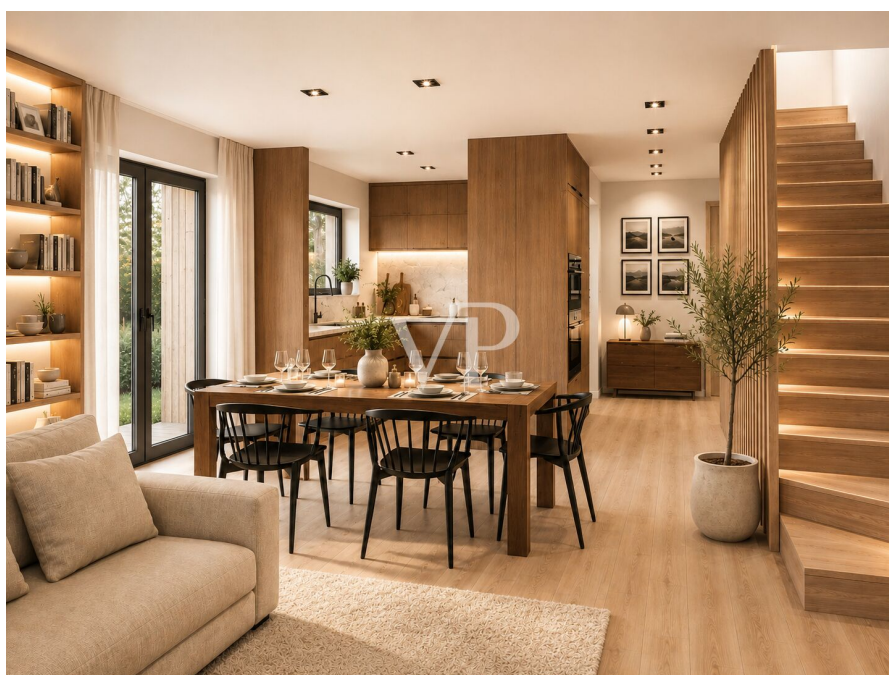
Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

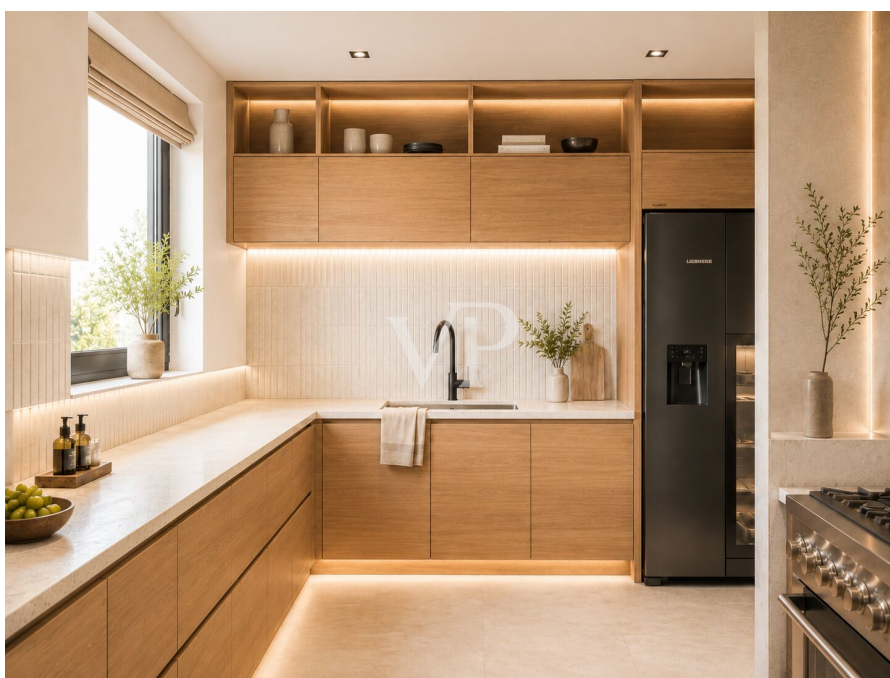
## Die Immobilie





Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie





Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



VON POLL  
REAL ESTATE





Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie





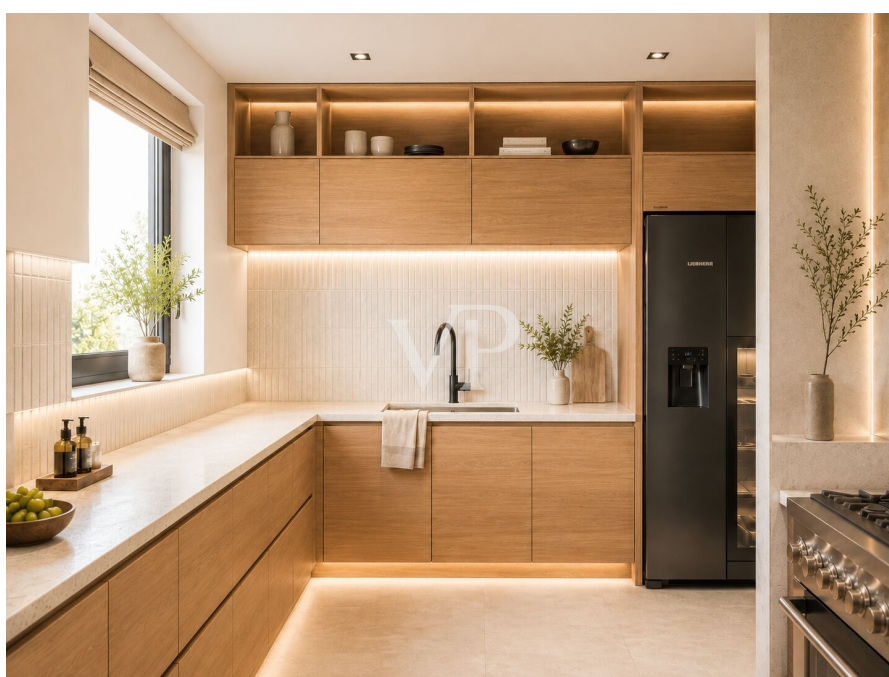
Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie





Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola

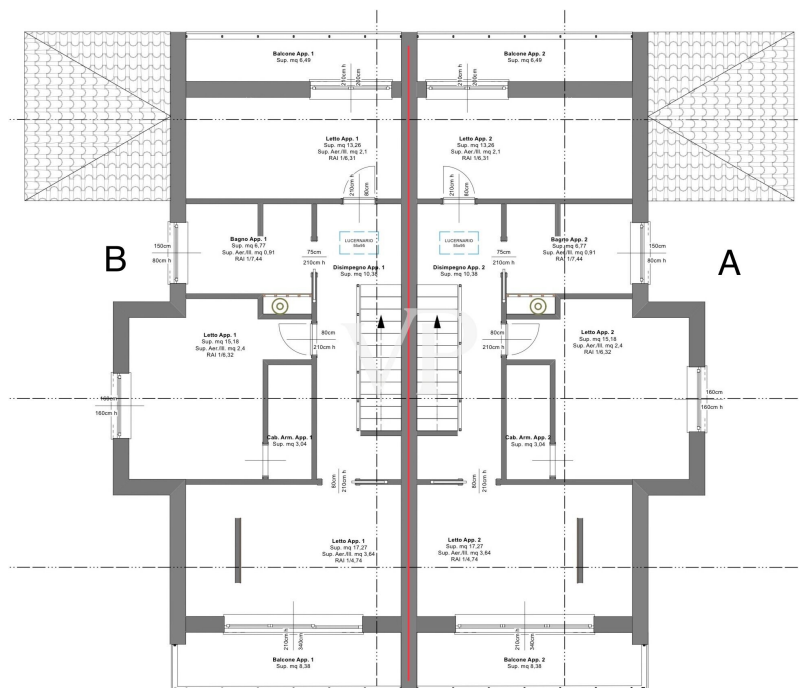
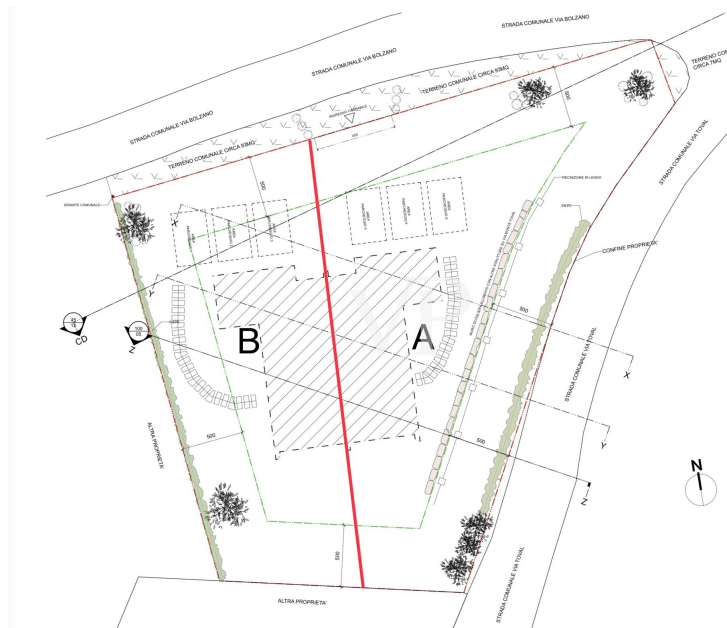
## Die Immobilie

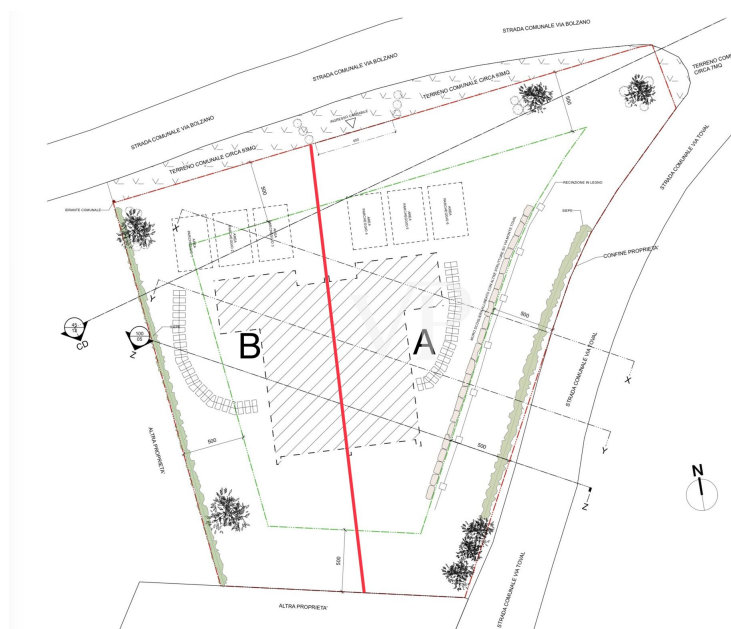
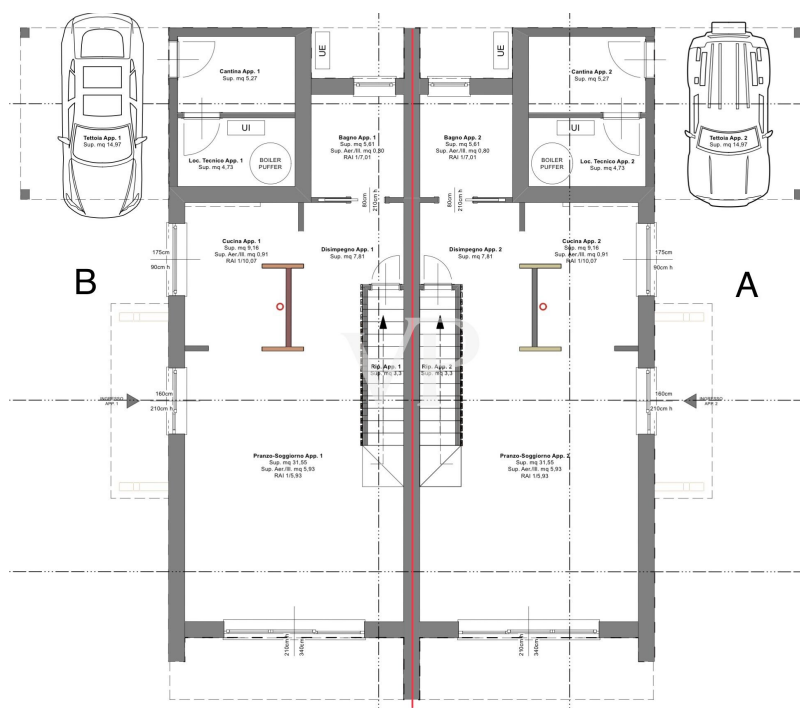




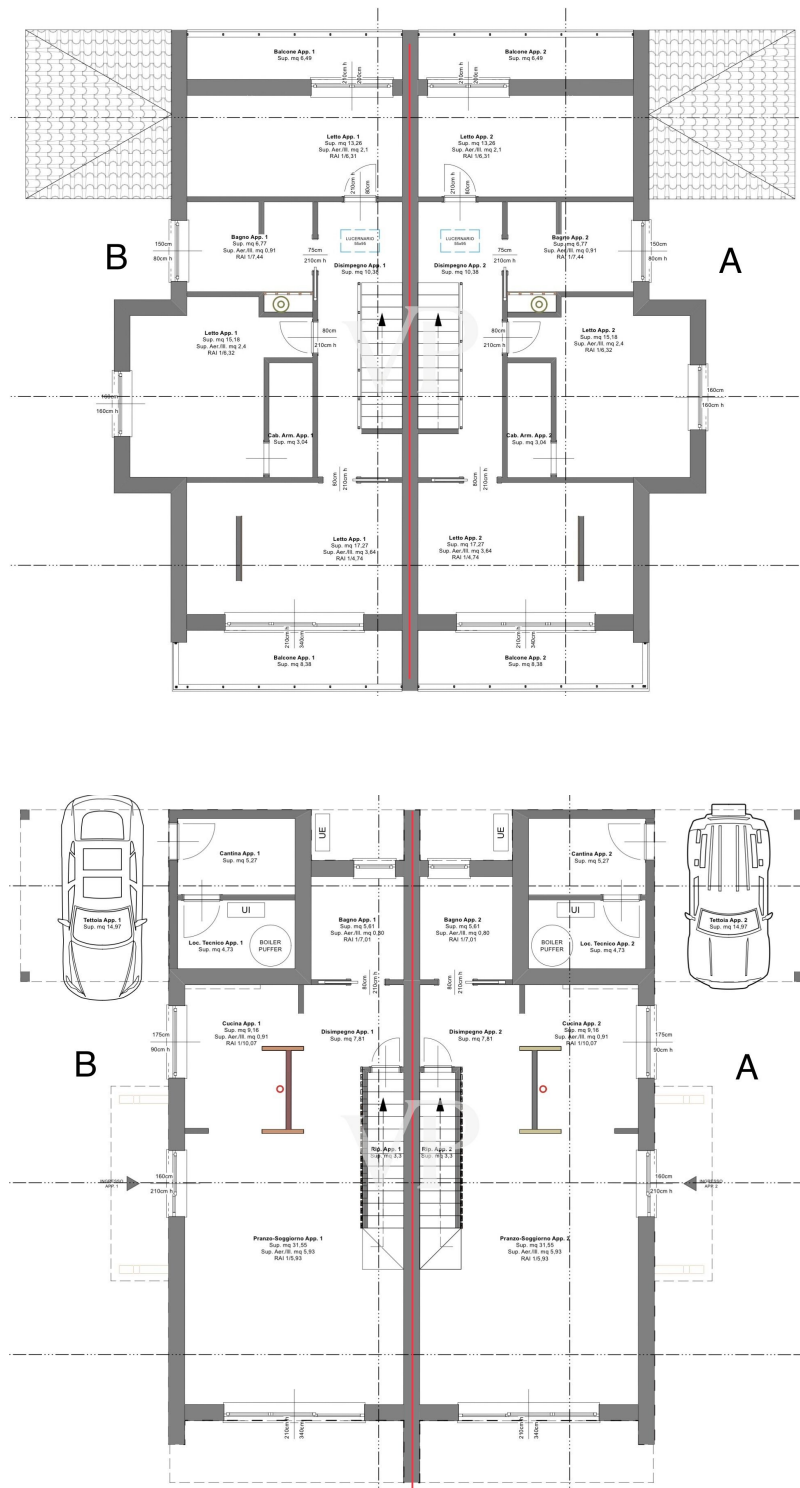
**Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola**

# 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: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola**

## Ein erster Eindruck

Am sonnigen Mendelpass entsteht mit den „Villini dell'Alpe“ ein Neubauprojekt der besonderen Art, das moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort in perfekter Harmonie vereint.

Die exklusive Doppelhaushälfte wurde nach modernsten A-ZEB-Standards (Nearly Zero Energy Building) konzipiert und verbindet zeitlose Eleganz mit innovativer Gebäudetechnik. Großzügige Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Wohnräume und eröffnen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Hochwertige Naturmaterialien, edle Holzoberflächen und sorgfältig ausgewählte Details verleihen dem Haus eine warme und zugleich moderne Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft ein einzigartiges Raumgefühl zwischen Architektur und Natur. Die privaten Außenbereiche erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten einen geschützten Rückzugsort.

Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort gelegt. Die moderne Holzbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima und hervorragende Dämmwerte, während intelligente Haustechnik, Photovoltaik mit Speicherlösung und ein innovatives Energiekonzept ein zukunftsorientiertes Wohnen ermöglichen.

Auch die Außenanlagen folgen dem hohen Qualitätsanspruch des Projekts. Der von einem Garden Designer konzipierte Garten bildet eine harmonische Einheit mit der Architektur und wurde so gestaltet, dass er zu jeder Jahreszeit seine besondere Wirkung entfaltet. Eine hochwertige bioklimatische Pergola schafft zusätzlichen Lebensraum im Freien und macht den Garten über viele Monate hinweg nutzbar.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die Wert auf nachhaltige Architektur, höchste Wohnqualität und ein stilvolles Zuhause in einer der schönsten Naturlagen Südtirols legen. Hier entstehen Wohnräume, die Ruhe, Privatsphäre und modernen Komfort auf besondere Weise miteinander verbinden. Die Immobilie unterliegt dem Gilmozzi Gesetz.

**Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola**

## Alles zum Standort

Villini dell'Alpe ist eine idyllische und ruhig gelegene Siedlung auf der Mendel in der Gemeinde Ruffrè-Mendola. Auf rund 1.330 Metern über dem Meeresspiegel gelegen, befindet sich der Ort inmitten einer beeindruckenden alpinen Naturlandschaft aus Wäldern, Almwiesen und weitläufigen Wandergebieten. Nur wenige Minuten entfernt liegt der bekannte Mendelpass auf 1.363 Metern Höhe, einer der schönsten Alpenpässe Norditaliens mit beeindruckenden Ausblicken auf das Etschtal, die Dolomiten und die Bergwelt des Nonstals.

Die erhöhte Lage bietet ein angenehmes Bergklima, viel Ruhe und eine außergewöhnliche Wohn- und Lebensqualität inmitten der Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Im nahegelegenen Ruffrè stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie öffentliche Dienstleistungen zur Verfügung. Weitere Infrastruktur wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Orten des Nonstals, insbesondere in Fondo und Ronzone, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Auch die Anbindung an die größeren Zentren der Region ist hervorragend: Kaltern an der Weinstraße, das Nonstal und die Landeshauptstadt Bozen sind bequem mit dem Auto erreichbar. Die Umgebung bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wanderwege, Mountainbike-Strecken und Naturerlebnisse beginnen praktisch vor der Haustür. Die nahegelegenen Gipfel Penegal (1.737 m) und Roen (2.116 m) zählen zu den beliebtesten Ausflugszielen der Region und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser besonderen Lage.

Villini dell'Alpe vereint damit auf ideale Weise die Ruhe und Exklusivität einer alpinen Höhenlage mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.



**Objektnummer: IT264153133 - 38010 Villini Dell'Alpe - Ruffrè-Mendola**

## **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)**