

Egna – Egna

# Elegante und moderne Reihenvilla im Grünen

Objektnummer: IT23415913



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

WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

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

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | IT23415913        |
| Wohnfläche    | ca. 96 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 2023              |

|              |            |
|--------------|------------|
| Haustyp      | Reihenhaus |
| Gesamtfläche | ca. 165 m² |
| Nutzfläche   | ca. 0 m²   |
| Ausstattung  | Terrasse   |

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |                |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | LUFTWP                 | Endenergiebedarf        | 20.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2033             | Energie-Effizienzklasse | A              |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                         |                |

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Die Immobilie





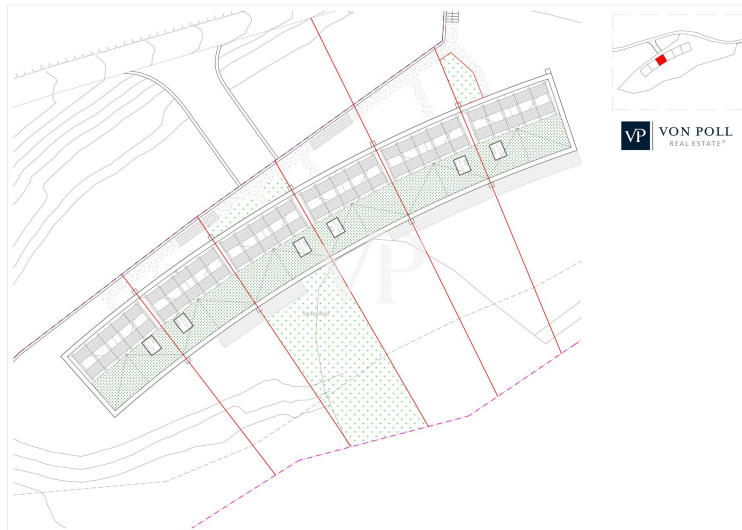
Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

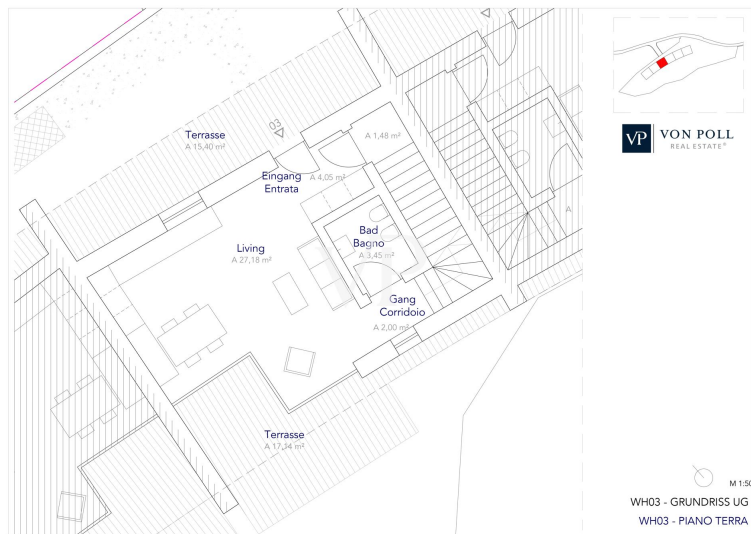
## Die Immobilie



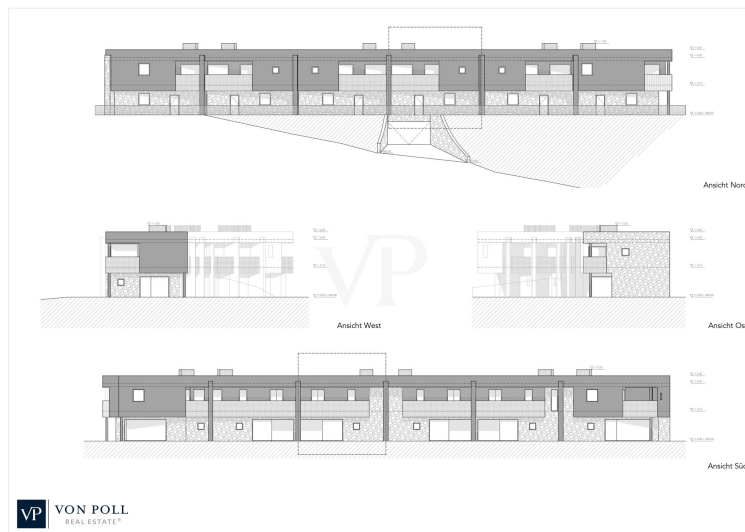
Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## 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: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Ein erster Eindruck

Die repräsentative Reihenvilla wird nach dem höchsten Klimahaus-Standard "A", also energieeffizient, erbaut. Durch die Lage und den Blick in die Weinberge bietet die Immobilie einen hohen Grad an Privatsphäre. Über den Eingang im Erdgeschoss gelangt man direkt in den Wohn-, Ess- und Gartenbereich "LIVING", der durch die großen Schiebefenster viel Tageslicht erhält und lichtdurchflutet wird. Der ca. 105 m<sup>2</sup> große Garten mit Liegewiese ist ein gemütlicher Ort zum Entspannen und Verweilen im Kreise der Familie oder mit Freunden. Im Erdgeschoss befinden sich des Weiteren ein Badezimmer und ein Flur. Im Obergeschoss, erreichbar über eine Innentreppe, befindet sich der Schlafbereich, bestehend aus zwei Doppelschlafzimmern, beide mit Zugang zur großen Panoramaloggia, Flur, Bad/WC mit Fenster. Für eine besondere Wohlfühlatmosphäre in allen Räumen sorgt eine autarke Fußbodenheizung und -kühlung, die über eine komfortable Einzelraumtemperaturregelung gesteuert wird. Eine Wärmepumpe und Solarkollektoren auf dem Dach des Gebäudes sorgen für die Energieversorgung. Über eine zusätzliche Innentreppe gelangt man bequem in den Keller und die ca. 62 m<sup>2</sup> große Garage (im Preis enthalten). Die Qualität der zum Bau verwendeten Materialien ist von hohem Standard. Baujahr 2023. Übergabe März/April 2024.

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung und -kühlung

Autonom, mit Wärmepumpe

Sonnenkollektoren

Vorrichtung Alarmanlage

Automatisierte Tore

Kontrollierte mechanische Belüftung

Dreifach verglaste Aluminium/Holz-Fenster

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Drususallee 265/Viale Druso 265 Bozen / Bolzano

E-Mail: [bozen@von-poll.com](mailto:bozen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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