

Egna

# Elegante Reihenvilla mit Blick ins Grüne.

Objektnummer: IT23415914



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

**KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna**

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

Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT23415914	Kaufpreis	600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	3	Provision	Onder voorbehoud van commissie
Schlafzimmer	2	Gesamtfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	2023		

Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



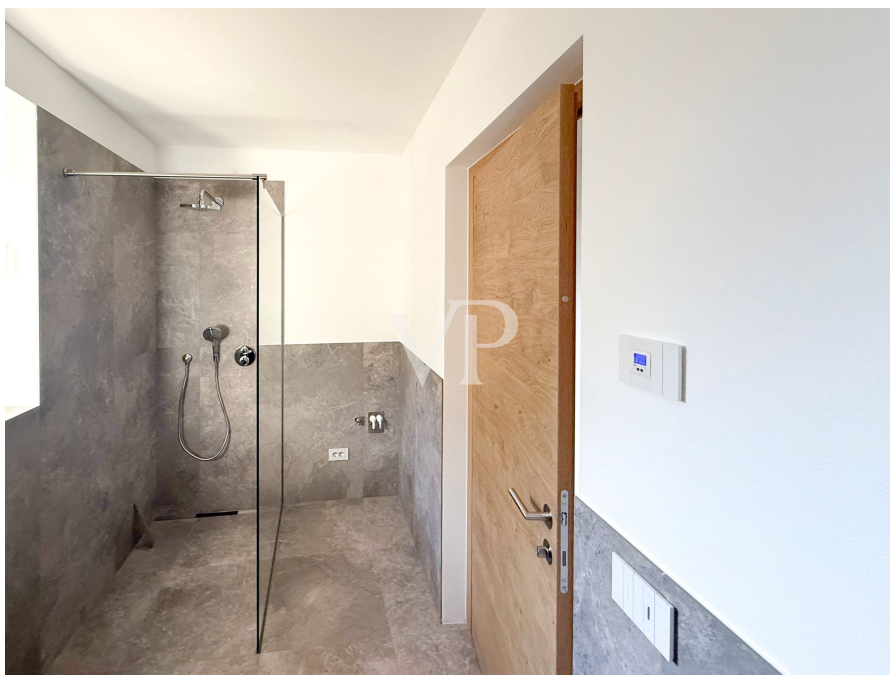
Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

## Die Immobilie



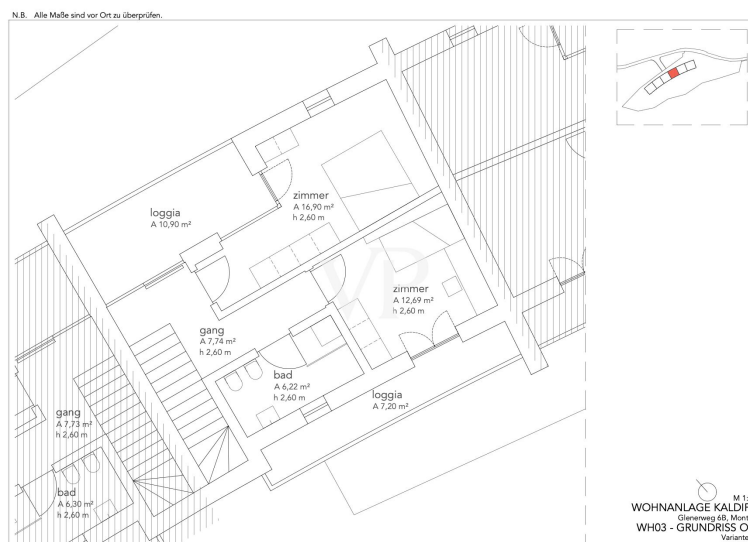
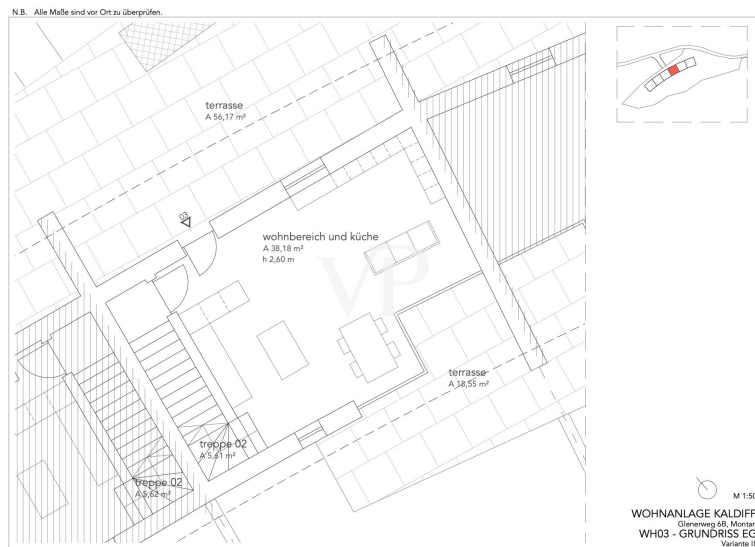
Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna

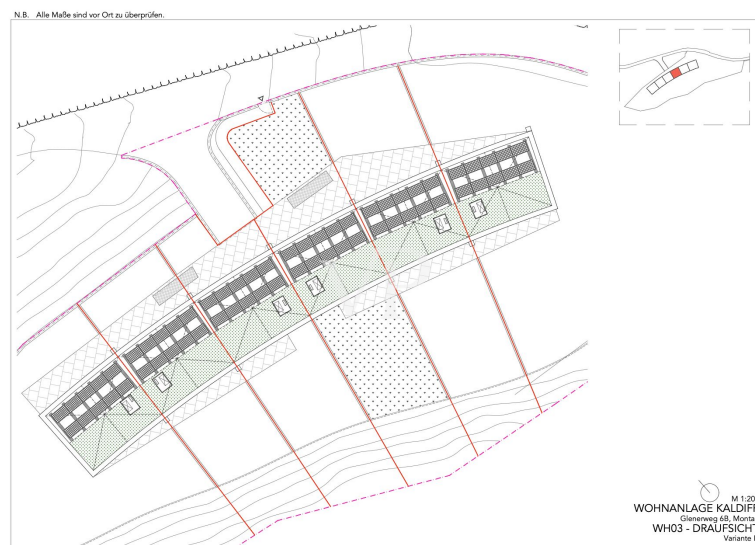
## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415914 - 39044 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: IT23415914 - 39044 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. 245 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. 48 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: IT23415914 - 39044 Egna**

## **Ausstattung und Details**

**Fußbodenheizung und -kühlung**

**Autonom, mit Wärmepumpe**

**Sonnenkollektoren**

**Vorrichtung Alarmanlage**

**Automatisierte Tore**

**Kontrollierte mechanische Belüftung**

**Dreifach verglaste Aluminium/Holz-Fenster**

**Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna**

## **Alles zum Standort**

**Pinzon, ein Ortsteil von Montan (BZ), ist ein wunderschönes, von Weinbergen umgebenes Dorf hoch über dem Südtiroler Talkessel, das nicht nur einen herrlichen Panoramablick über das Unterland bis nach Meran bietet, sondern auch das Anbaugebiet des köstlichen und wertvollen Blauburgunders ist.**

**Berühmt ist die um 1490 erbaute Stephanskirche im Dorfzentrum.**

**Der Ort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten etc.**

**Objektnummer: IT23415914 - 39044 Egna**

## **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)**