

Selva – Bolzano

## Exklusive Ski-in/Ski-out-Immobilie mit atemberaubendem Blick auf die Dolomiten

*Objektnummer: IT264922680*



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

**KAUFPREIS: 3.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8**

Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

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

**Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano**

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT264922680	Kaufpreis	3.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Provisionspflichtig
Zimmer	8	Gesamtfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	69.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.10.2031	Energie- Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



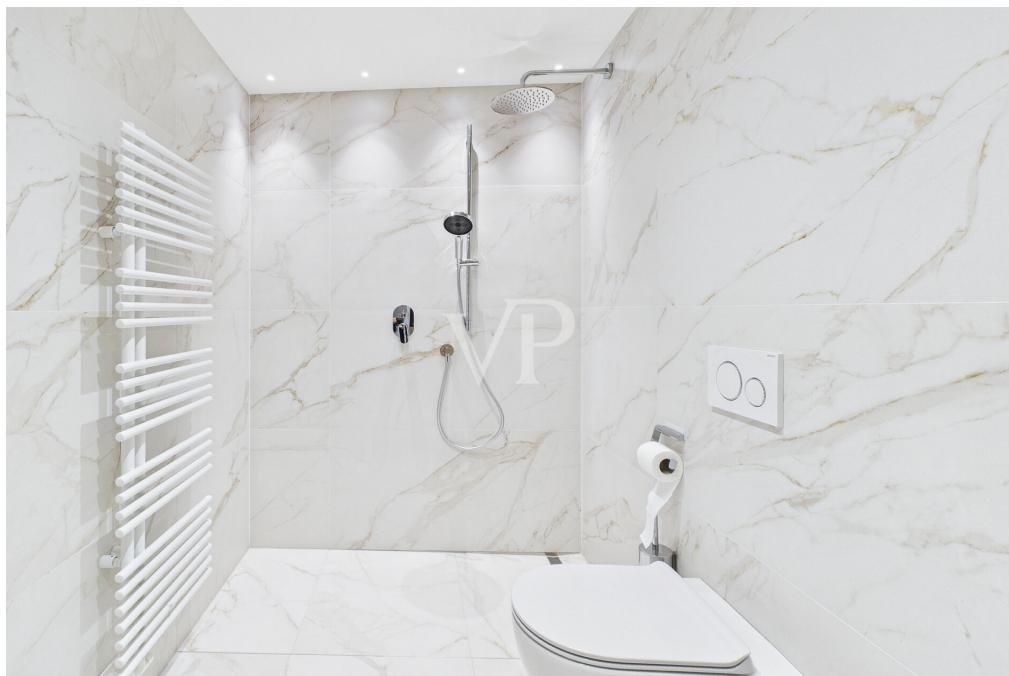
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



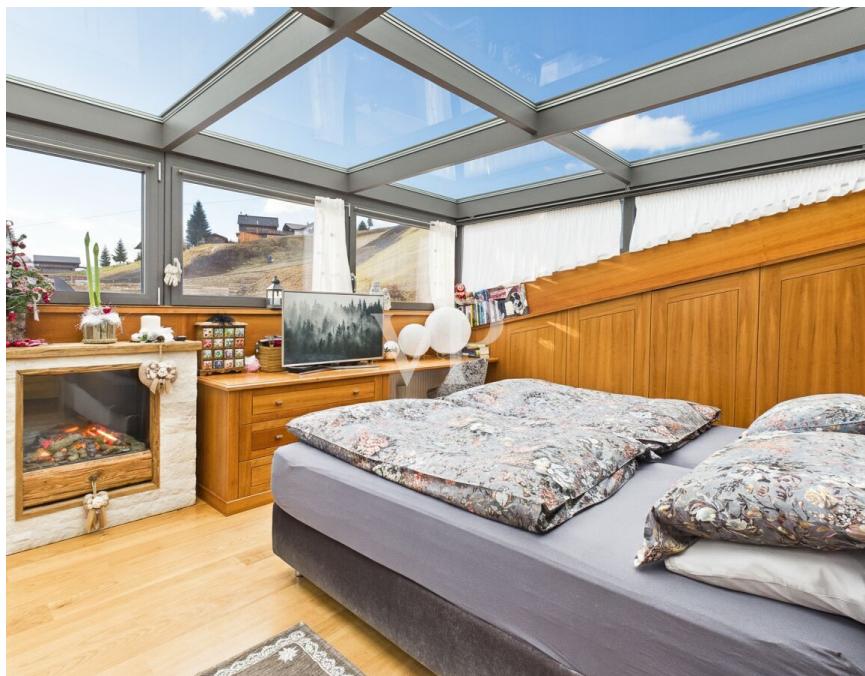
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



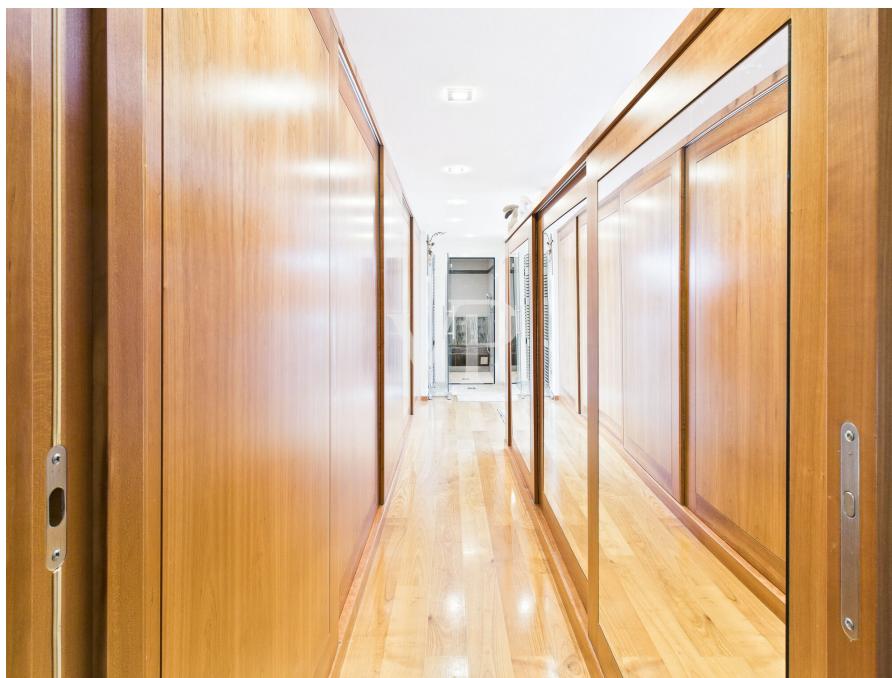
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



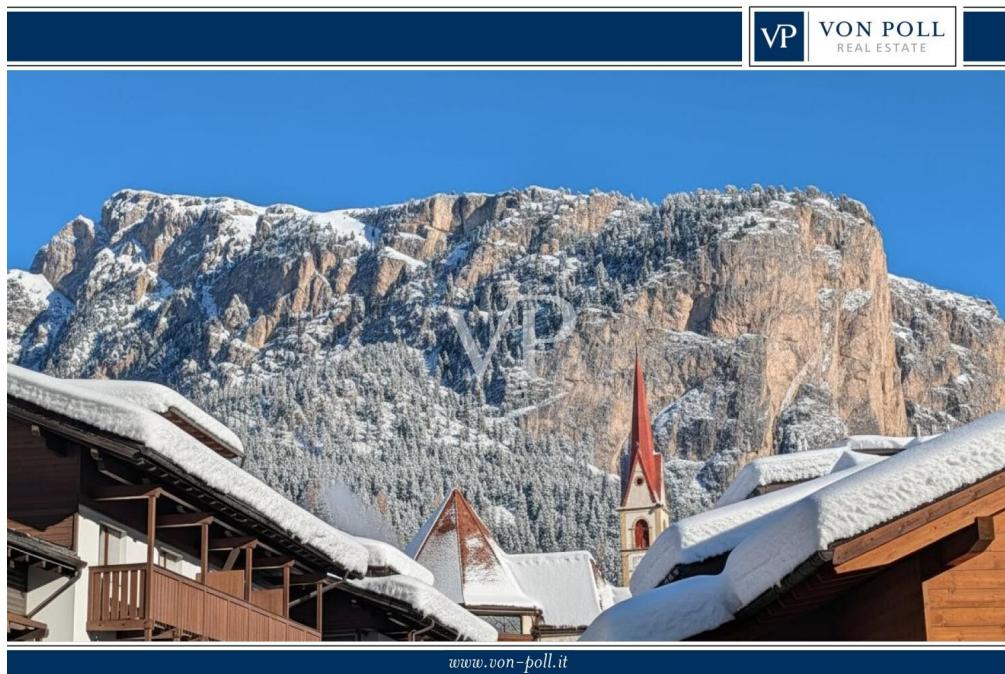
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



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



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



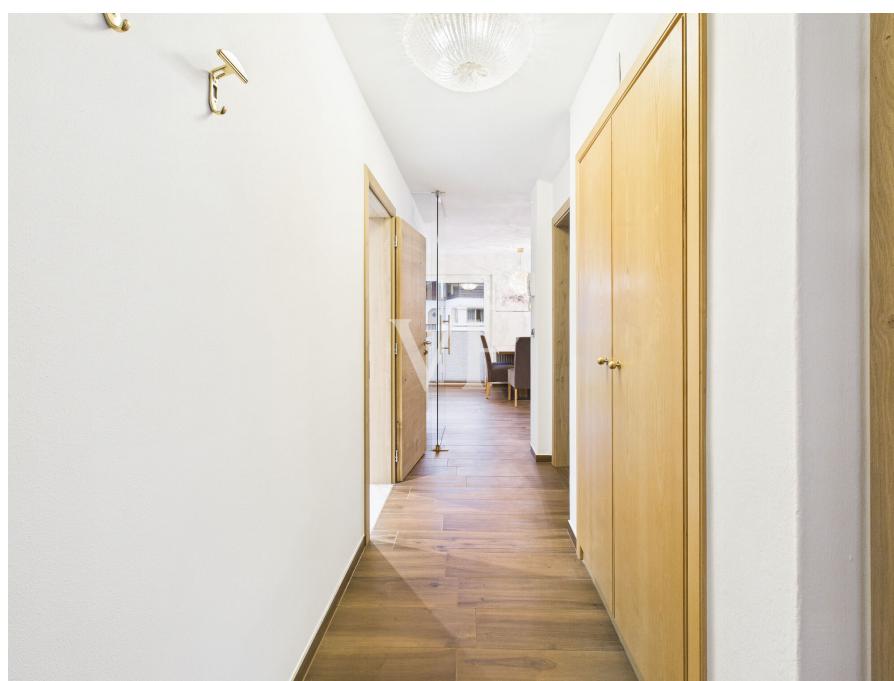
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



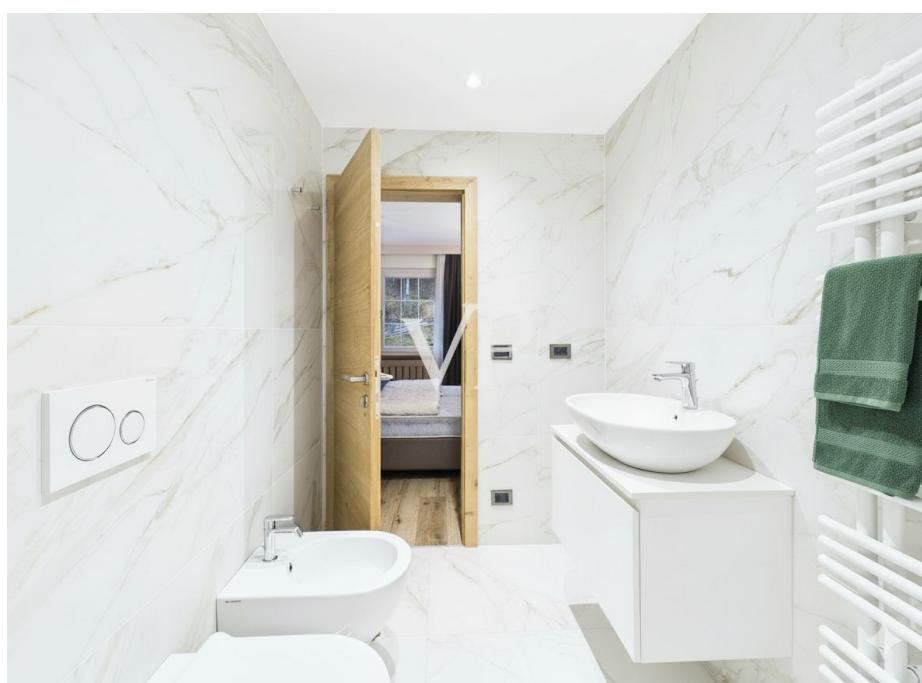
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



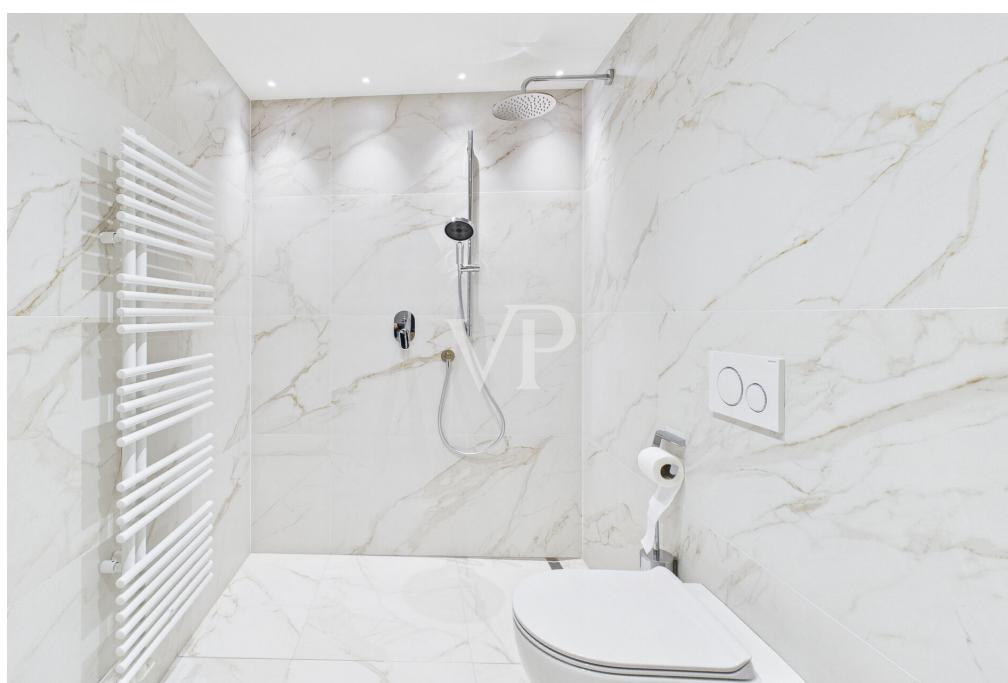
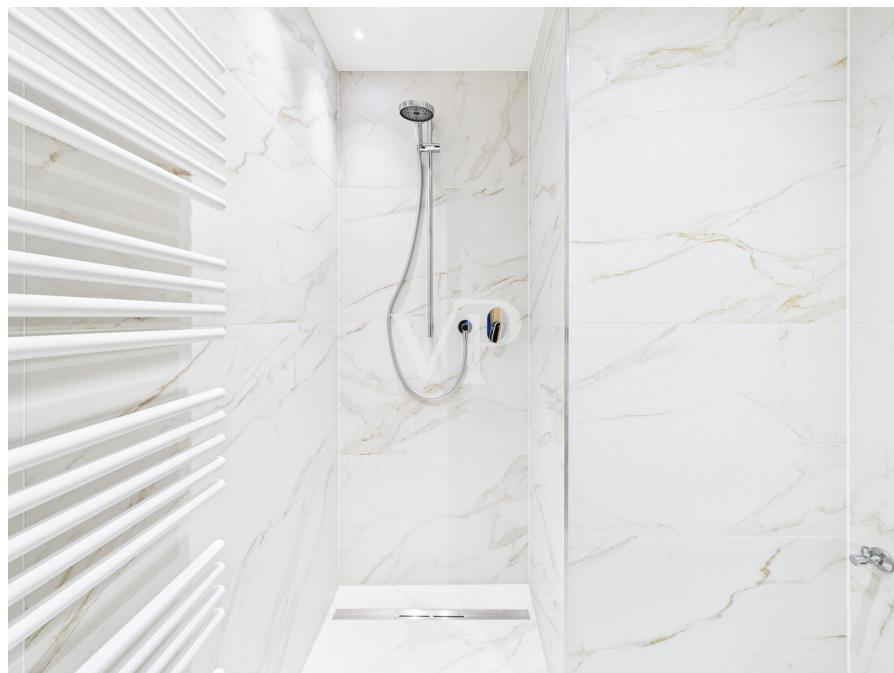
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



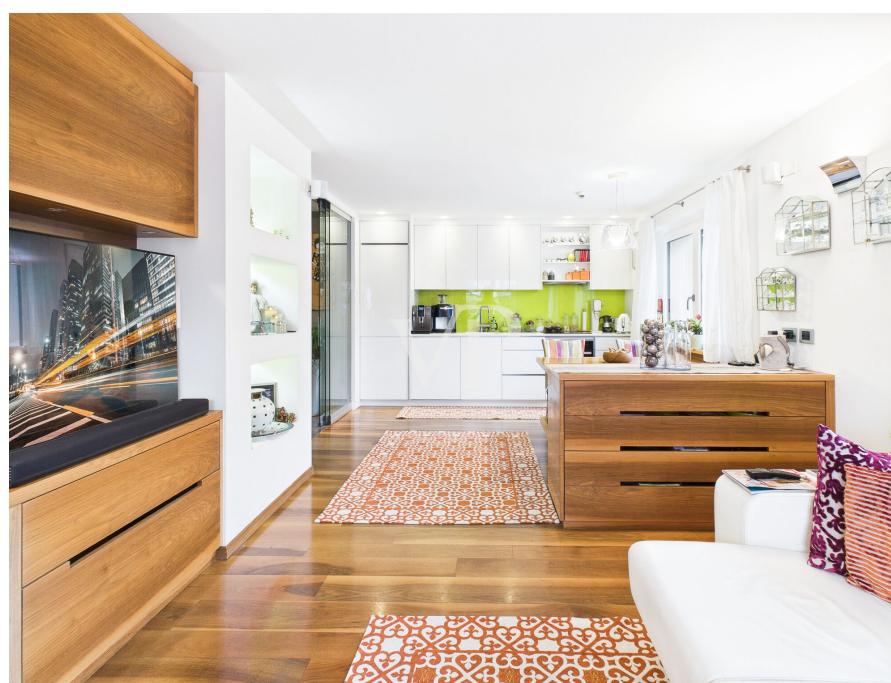
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



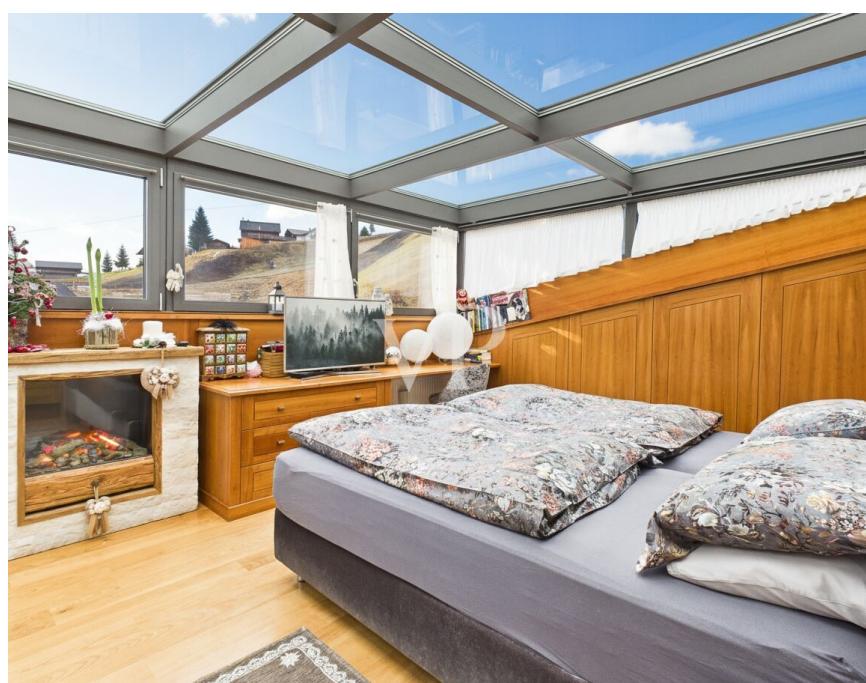
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



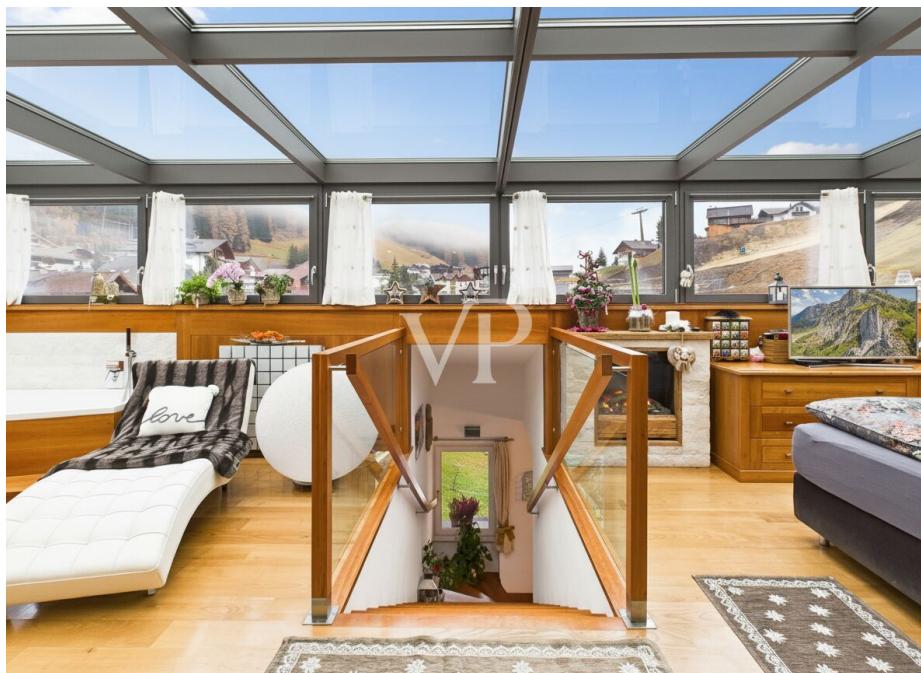
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



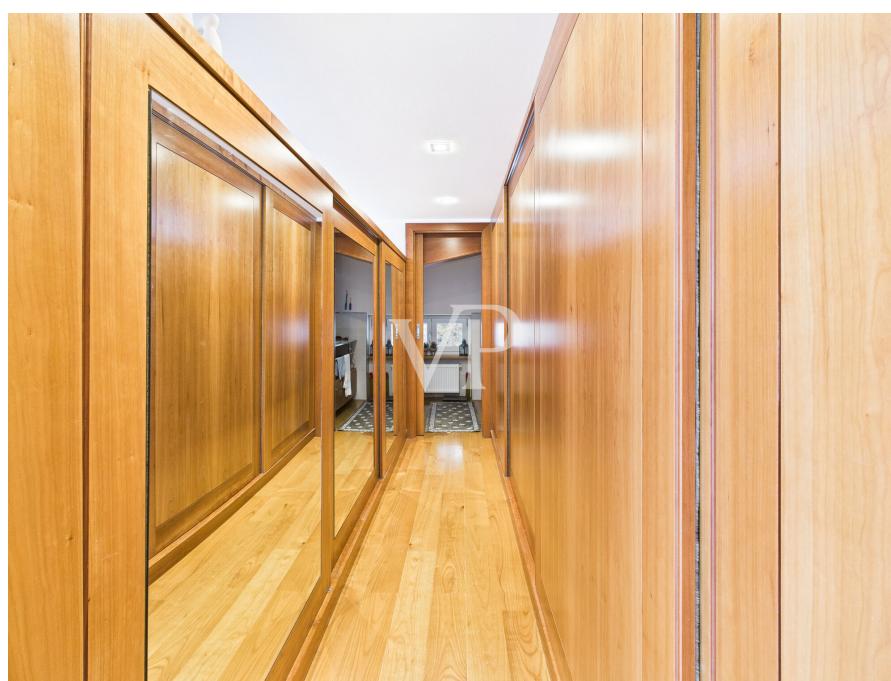
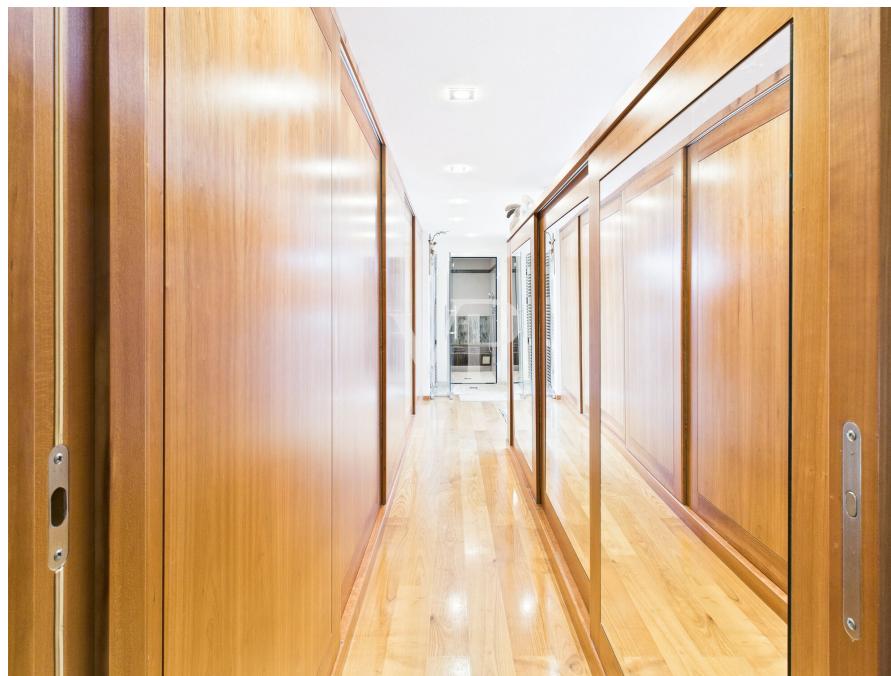
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



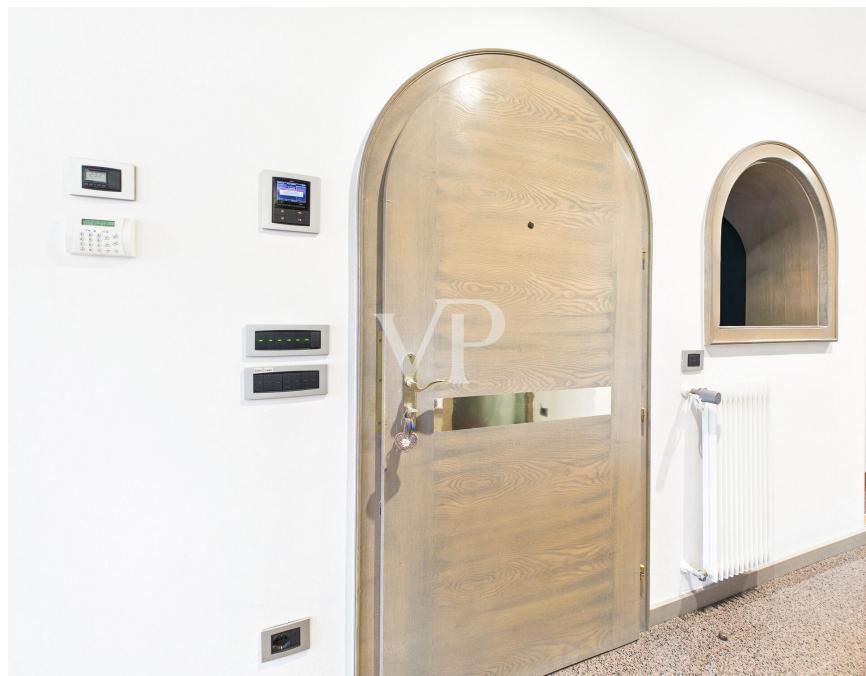
Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – 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: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano**

## Ein erster Eindruck

In Wolkenstein in Gröden liegt dieses repräsentative Haus in direkter Ski-in/Ski-out-Lage, sodass die Pisten buchstäblich vor der Haustür beginnen. Die Immobilie besticht durch ihre Süd-West-Ausrichtung und den freien Blick auf die majestätischen Dolomiten, die das ganze Jahr über ein faszinierendes Panorama bieten.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und vereint großzügige, lichtdurchflutete Räume mit edlen Materialien.

Im ersten Stock verbinden ein eigener Eingangsbereich, ein helles Wohnzimmer und eine offene Küche moderne Wohnkultur mit alpinem Charme, während zwei Doppelschlafzimmer, zwei Bäder und ein weitläufiger Eckbalkon die Wohnqualität perfekt abrunden.

Im zweiten Stock bieten ein Eingangsbereich mit Garderobe, ein Wohnbereich mit offener Küche, ein Badezimmer, ein Zimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Einzelzimmer, das vielseitig genutzt werden kann, zusätzlichen Raum für Familie und Gäste.

Die Master-Suite im dritten Stock ist ein Rückzugsort für höchste Ansprüche: 70 Quadratmeter, Ankleide, en-suite Badezimmer, Dampfbad und Whirlpool schaffen ein luxuriöses Ambiente, ergänzt durch Holzböden und eine Panorama-Dachkonstruktion, die den Blick auf die Dolomiten spektakulär inszeniert.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen 58 Quadratmeter großen Garagenbereich, einen Garten und weitläufige Außenflächen.

Diese exklusive Immobilie vereint höchsten Wohnkomfort, alpine Lebensart und unmittelbaren Zugang zu den Skipisten und wird so zu einem einzigartigen Rückzugsort für Winter- und Sommererlebnisse in den Dolomiten.

**Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano**

## Ausstattung und Details

Touristische Vermietungslizenz für 4 Betten, nachweisliche Einnahmen von ca. 50.000 € pro Jahr, für ca. 25 Mietwochen pro Jahr.

**Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – Bolzano**

## Alles zum Standort

Wolkenstein in Gröden gehört zu den exklusivsten und begehrtesten Orten der Dolomiten. Es ist das pulsierende Herz des renommierten Skigebiets Sellaronda und zieht das ganze Jahr über Bergfreunde, Sportler und Genießer gleichermaßen an. Direkt in den Bergen zu wohnen bedeutet hier, jeden Tag die Natur in ihrer spektakulärsten Form zu erleben. Skipisten, Loipen und Aufstiegsanlagen beginnen buchstäblich vor der Haustür, sodass Ski-in/Ski-out-Erlebnisse oder Wanderungen inmitten unberührter Berglandschaften jederzeit möglich sind. Gleichzeitig sind Restaurants, Boutiquen, exklusive Hotels und kulturelle Highlights bequem erreichbar.

Wolkenstein vereint auf einzigartige Weise unberührte Natur, erstklassige Infrastruktur und höchste Lebensqualität. In dieser Umgebung zu wohnen heißt, den Blick auf eines der atemberaubendsten Landschaftspanoramen der Welt zu genießen, umgeben von einem geordneten, gepflegten und sicheren Umfeld. Die Kombination aus Luxus, alpinem Lifestyle und unmittelbarem Zugang zu den Bergen macht jede Immobilie hier zu einem wertvollen Rückzugsort – sei es als Zweitwohnsitz, Refugium für den Urlaub oder als stabile, zukunftssichere Investition in einem gefragten Immobilienmarkt.

Wolkenstein ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Erlebnis für alle Sinne. Ob der Sonnenaufgang über den Dolomiten, der Duft frischer Bergluft beim Skifahren oder die Stille eines verschneiten Winterabends – hier verschmelzen Natur, Sport und Lifestyle auf unvergleichliche Weise. Eine Immobilie in Ski-in/Ski-out-Lage eröffnet die Möglichkeit, dieses einzigartige Leben Tag für Tag zu genießen.

**Objektnummer: IT264922680 - 39048 Selva – 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)