

**Bolzano**

# Moderne Ruheoase: Elegante Reihenhausvilla in Bestlage von Gries-Moritzing

**Objektnummer: IT264153248**

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 150 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano**

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

**Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano**

## Auf einen Blick

|              |             |                       |                       |
|--------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Objektnummer | IT264153248 | Kaufpreis             | 1.290.000 EUR         |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²  | Haustyp               | Reihenhaus            |
| Zimmer       | 5           | Provision             | Subject to commission |
| Schlafzimmer | 3           | Gesamtfläche          | ca. 166 m²            |
| Badezimmer   | 2           | Zustand der Immobilie | modernisiert          |
| Baujahr      | 2017        | Ausstattung           | Terrasse              |

**Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2027             |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 20.00 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017           |

Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



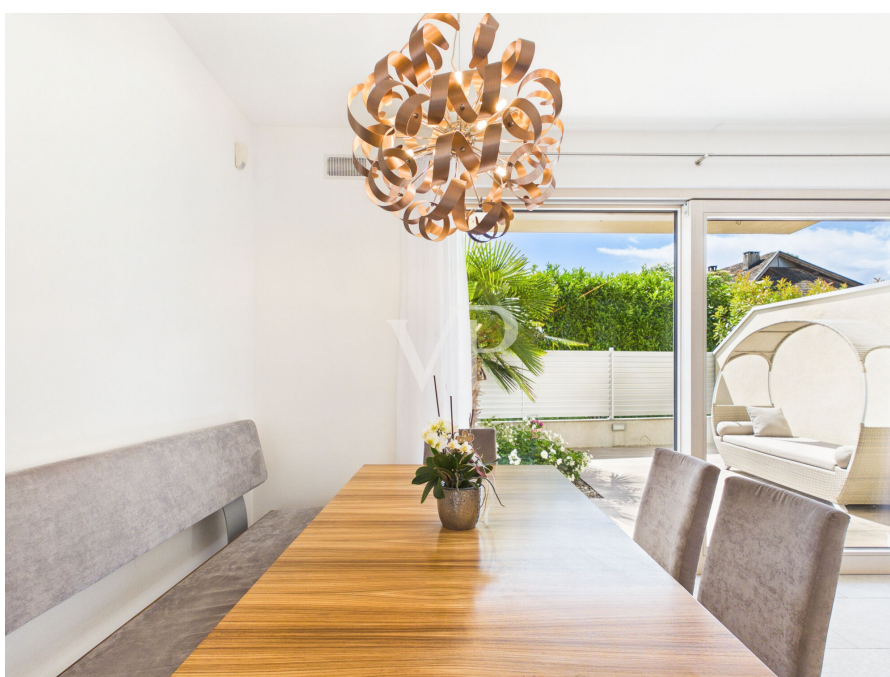
Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



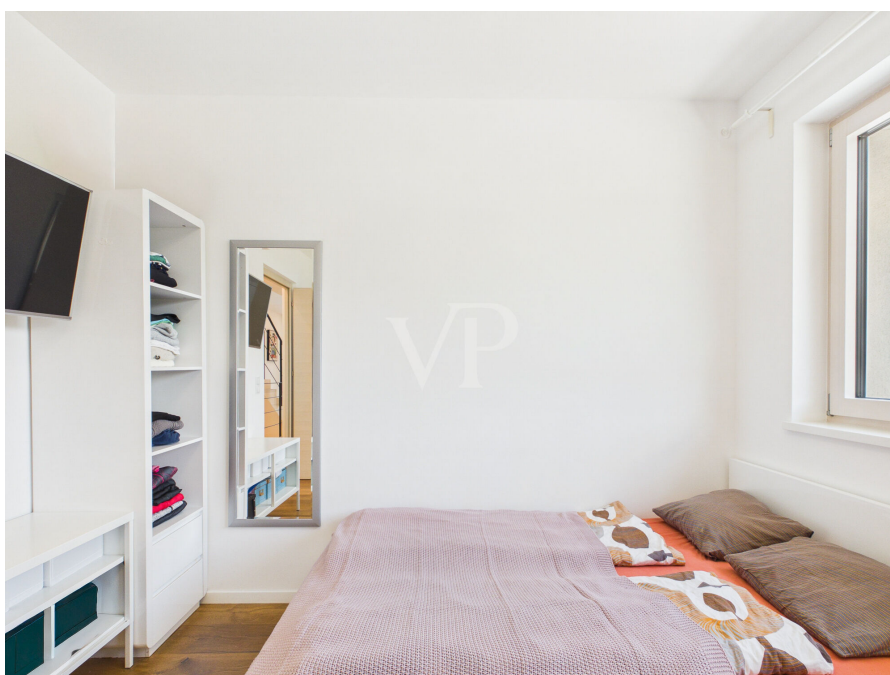
Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

## Die Immobilie



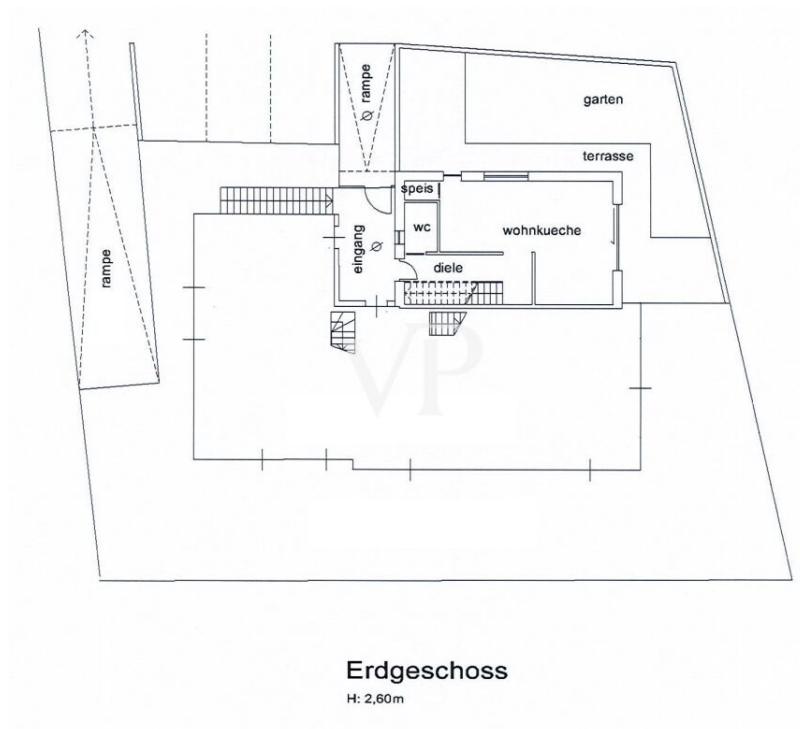
**Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano**

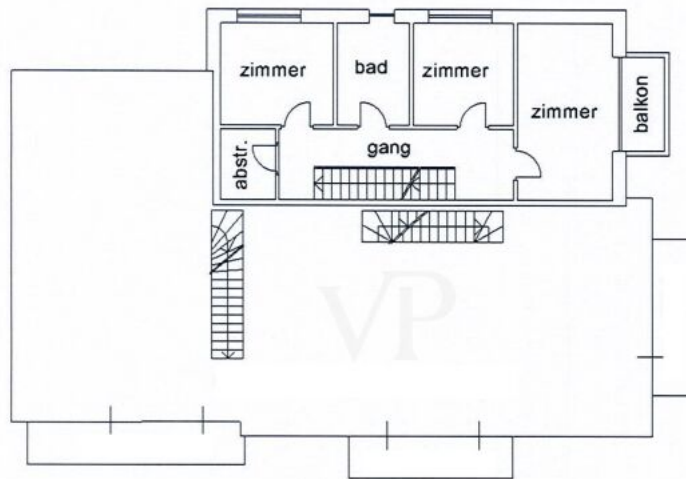
## **Die Immobilie**



Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano

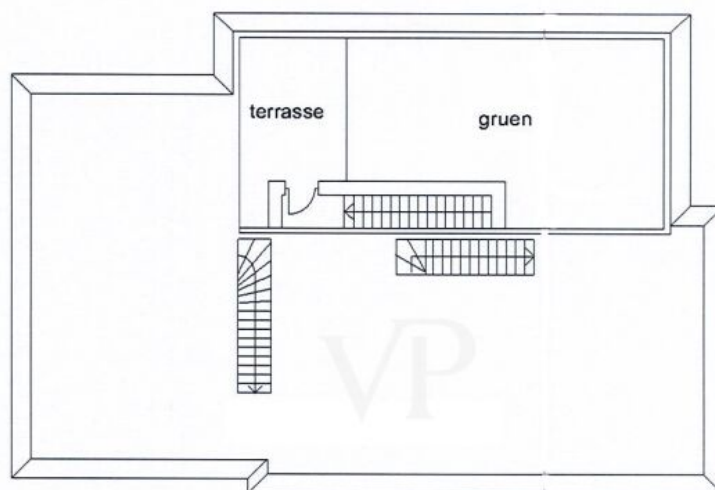
## Grundrisse





## 1. Obergeschoss

H: 2,60m



## 2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

H: 0,00 + 2,30m

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: IT264153248 - 39100 Bolzano**

## **Ein erster Eindruck**

Diese prestigeträchtige und moderne Reihenvilla wurde nach höchsten Klimahaus-A-Standards errichtet und überzeugt durch ausgezeichnete Energieeffizienz sowie höchsten Wohnkomfort. Die inmitten von Grünflächen gelegene Immobilie bietet zudem ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum privaten Garten. Große Schiebefensterfronten und die optimale Ausrichtung sorgen den ganzen Tag über für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der Garten sowie die Terrasse schaffen ein ruhiges und einladendes Ambiente – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Über eine interne Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit dem Schlafbereich, bestehend aus einem Hauptschlafzimmer mit privatem Balkon, zwei großzügigen Einzelzimmern, einem Arbeitszimmer sowie einem Tageslichtbad.

Die Immobilie verfügt über eine zentrale Fußbodenheizung mit individueller Temperaturregelung in jedem Raum und gewährleistet dadurch höchsten Wohnkomfort in allen Bereichen.

Über die interne Treppe erreicht man außerdem die Dachterrasse mit beeindruckendem 360°-Panoramablick.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit automatischem Tor sowie einen Kellerraum.

Das im Jahr 2017 errichtete Objekt besticht durch hochwertige Ausstattungsdetails und modernste Technik.

**Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano**

## **Ausstattung und Details**

Zur hochwertigen Ausstattung der Immobilie gehören unter anderem ein automatisiertes Einfahrtstor, eine Video-Gegensprechanlage, ein modernes Smart-Home-/Domotiksystem, eine Alarmanlage, eine automatische Bewässerungsanlage, Fußbodenheizung, eine Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster sowie eine automatische Garagenbeleuchtung.

**Objektnummer: IT264153248 - 39100 Bolzano**

## **Alles zum Standort**

Diese elegante Immobilie befindet sich in der Zone Gries-Moritzing bei Bozen, einer äußerst ruhigen und von viel Grün umgebenen Wohnlage mit exklusiven Villen und jahrhundertealten Bäumen. Die historische Altstadt von Bozen ist nur etwa 5 km entfernt, während die Autobahnausfahrt Bozen Süd in rund 7 km bequem erreichbar ist.

Die strategisch günstige Lage sowie die Nähe zum Mendelpass, zum Kalterer See und zu den umliegenden Seilbahnen bieten zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

**Objektnummer: IT264153248 - 39100 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)**