Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Historisches Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Eppan

??????? ????????: IT254151867

?????????: ca. 340 m^2 • ???????: 13 • ?????? ???: 377 m^2

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ??? ?????

??????? ????????	IT254151867
?????????	ca. 340 m²
???????	13
????????	5
???? ??????????	1639

???? ??????	??????? ???????????
?????	????
?????????	Provsionspflichtig
???????? ??????	ca. 605 m²
??????	?????, ????????

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

??????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.03.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	268.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ???????

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ???????

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ???????

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ???????

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ???????

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

??? ????? ????????

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, stattliches und prestigeträchtiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1639 mit angrenzendem kleineren Wohnhaus (Stöcklhaus) direkt im Zentrum von St. Michael - Eppan.
Das Haupthaus verfügt im Erdgeschoss über ein Geschäftslokal, eine kleine Einliegerwohnung, Keller- und Lagerräume sowie einen tiefen Weinkeller. Die charmante Wohnung im 1. OG wird aktuell vom Eigentümer selbst bewohnt, die Wohnung im 2. OG von der Tochter des Hauses. Im Dachgeschoss befindet sich ein ausbaufähiger Dachboden mit einer Höhe von ca. 4 m an der Firstunterkante. Über den eigenen Hofraum ist das zweistöckige „Stöcklhaus“ erreichbar, welches über zwei volle oberirdische Geschosse verfügt, wobei die unteren Räumlichkeiten aktuell als Lager genutzt werden, die im Jahr 2006 sanierte Kleinwohnung befindet sich im 1. OG.
Eine zentrale Gasheizung versorgt die Wohnräume mit wohliger Wärme an kalten Tagen, zusätzlich bestehen fünf sanierte und betriebsfähige Kachelöfen. Die Böden in den einzelnen Räumen sind aus geschichtsträchtigen Holzdielen, einige davon sind aus Schutzgründen mit aufliegenden Bodenbelägen abgedeckt. In den beiden Hauptwohnungen im 1. und 2. Obergeschoss teilt ein großzügiger und ansehnlicher Gang aus Sandstein- und Cottoböden die jeweiligen Zimmer auf der Ost- und Westseite des Gebäudes.
Es wurden regelmäßig Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, beispielsweise wurden im Jahr 2002 Bäder saniert und neue installiert sowie sämtliche Abflussrohre und Zuleitungsrohre ausgetauscht. Im Jahr 2006 wurde das Nebengebäude „Stöcklhaus“ saniert, im Jahr 2009 die Außentreppe montiert. Erst kürzlich wurde die Fassade an der Nord- und Ostseite in Stand gesetzt und gestrichen und lässt das Gebäude in seinem historischen Glanz erstrahlen. Aktuell sind das Geschäftslokal im EG und die Kleinwohnung im „Stöcklhaus“ vermietet.

Eine Immobilie wie diese wechselt nicht alle Tage den Eigentümer – ja, nicht einmal alle Jahrzehnte. Tatsächlich wurde sie zuletzt vor 136 Jahren, im Jahr 1889, verkauft. Eine seltene Gelegenheit, die sich so schnell nicht wieder bieten wird.

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

??? ??? ??? ??????????

Diese einzigartige historische Immobilie befindet sich in bester Lage direkt am Marktplatz von St. Michael - Eppan, dem lebendigen Zentrum der renommierten Weingemeinde an der Südtiroler Weinstraße. Umgeben von charmanten Gassen, historischen Gebäuden und einer Vielzahl an Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten, bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Flair und mediterraner Lebensqualität.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen wie Banken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar. Die nahe gelegenen Weingüter, Rad- und Wanderwege sowie die idyllische Landschaft der Südtiroler Weinstraße laden zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein. Zudem ist die Landeshauptstadt Bozen nur wenige Fahrminuten entfernt, was eine optimale Anbindung an das regionale und internationale Verkehrsnetz gewährleistet.

Diese Immobilie vereint historische Eleganz mit einer unschlagbaren Lage – ideal für Liebhaber des besonderen Wohnens und für all jene, die das pulsierende Leben im Herzen von St. Michael - Eppan genießen möchten.

??????? ????????: IT254151867 - 39057 Eppan – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)
Tel.: +39 0471 20 90 20
E-Mail: bozen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com