Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

W.3 Irripetibile attico con giardino pensile

CODICE OGGETTO: IT23415858

VANI: 4

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT23415858
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2016

Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	4 % + IVA.
Superficie commerciale	ca. 207 m²
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	LUFTWP
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	25.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

La proprietà

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Una prima impressione

All' interno del prestigioso condominio „Living Herzogpark“, situato in una posizione senza eguali per il mercato Bolzanino, proponiamo in vendita l’attico e superattico con giardino pensile. Il Complesso residenziale è stato costruito nel 2016 secondo gli standard Casa Clima A. Sono stati impiegati solo materiali di alta qualità e le rifiniture risultano essere di assoluto pregio: ardesia brasiliana, riscaldamento e raffrescamento a pavimento con pompa di calore, climatizzatore, domotica, porte a filo muro ed a tutta altezza, sono solo un assaggio delle rifiniture scelte per questa dimora. L’ attico si raggiunge tramite un comodo ascensore, utilizzabile solo con la chiave personale. Una volta all’ interno della residenza si rimane immediatamente esterrefatti dalla vista libera sull’ Abbazia dei Benedettini, sulle vigne di Muri-Gries e sulle montagne circostanti. Una grande vetrata permette infatti di ammirare questo splendido panorama comodamente dalla zona living. Il living si affaccia su un primo terrazzo che nei mesi più caldi sarà una prosecuzione della zona giorno. Dal scenografico soggiorno, impreziosito da un soffitto in vetro e da una cucina di design, è possibile raggiungere gli altri ambienti della casa. La zona notte è composta da una spaziosa camera matrimoniale con bagno “en suite” e con accesso al terrazzo. Vi è poi un alta camera da letto con accesso sempre al terrazzo, un bagno e un ripostiglio. Tramite una scala di design, in acciaio nero, si raggiunge il piano superiore dove si ha a disposizione un ulteriore vano, utile come studio o zona hobby, dal quale si accede al fiore all’occhiello di questo immobile: il terrazzo con il giardino pensile. Il panorama che si apprezza da qui è irripetibile. La totale privacy e i momenti di puro piacere sono garantiti. Grazie alle diverse piante presenti, come palme ed ulivi, ci si sente tutti i giorni in vacanza stando nella propria casa. Menzione particolare va fatta sull’ arredamento di qualità, eseguito su misura, che rimane all’ interno dell’immobile. Al piano terra è possibile parcheggiare la propria bicicletta in una rastrelliera condominiale dedicata. Mentre al piano interrato, completano l’ immobile, un grande garage doppio e un hobby room finestrato. Questo straordinario attico è l’ immobile ideale per la nostra clientela più esigente, sia locale che internazionale.

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Dettagli dei servizi

GARAGE E CANTINA/HOBBY RAUM
I pavimenti delle autorimesse e delle aree di manovra sono realizzati con pavimentazione industriale levigata e sigillata meccanicamente. I box sono dotati di porte sezionali elettriche e termicamente isolate con interruttori a chiave. Per garantire la massima comodità, tutte le porte del parcheggio sotterraneo e il cancello d'ingresso possono essere controllati con trasmettitori portatili telecomandati.La spaziosa cantina si trova proprio accanto al box del garage.
PORTE E SCALE INTERNE:
La porta d'ingresso "RUBNER" è realizzata in truciolato massiccio con battente rinforzato, inserto fonoassorbente, guida termica e serratura a battente di sicurezza a tre punti.
Le porte interne massicce da pavimento a soffitto, con uno spessore dell'anta di 50 mm, sono realizzate in truciolato massiccio laccato in colore antracite e sono integrate a filo muro. Tutte le maniglie a leva sono in acciaio inox spazzolato. La scala interna che conduce all'ultimo piano è realizzata in solido acciaio nero.
FINESTRE E PROTEZIONE SOLARE:
Le grandi finestre di marca del produttore "INTERNORM" catturano il calore del sole in inverno e allo stesso tempo garantiscono una bassa perdita di calore. Tutti gli elementi delle finestre sono in legno, hanno tripli vetri e sono rivestiti esternamente in alluminio.
Il vetro di sicurezza e i contatti di allarme garantiscono una protezione sufficiente contro ospiti indesiderati e poco attenti.
Le finestre possono essere oscurate o ombreggiate con le tende a rullo blindate in schiuma di "HELLA". Le ampie vetrate del soggiorno e del padiglione sul tetto sono dotate di tende esterne. Tutti gli elementi oscuranti si aprono e si chiudono premendo un pulsante. I balconi esposti a sud possono essere protetti dai raggi solari da tende da sole automatiche con sensori di vento.
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:
L'intero attico è stato posato con ardesia brasiliana di grande formato (60x90 cm). Le pareti dei sanitari sono rivestite con una resina impermeabile di alta qualità, dove non c'è l'ardesia. I balconi sono in piastrelle color sabbia resistenti al gelo in formato 30x60 cm.La terrazza sul tetto è dotata di pavimenti in legno Tecnowood resistenti alle intemperie, che emanano calore e accoglienza e invitano a camminare a piedi nudi nei mesi di sole.
LAVORO DI FABBRO:
Tutte le parti metalliche all'esterno sono in acciaio zincato a caldo e verniciato a polvere di colore antracite (recinzioni di proprietà, ingresso del garage, ecc.) o in alluminio (barre a muro).

La doppia protezione contro gli agenti atmosferici garantisce un'eccezionale durata e resistenza alla ruggine per una vita utile molto lunga.
SERVIZI IGIENICI:
Le rifiniture godono di uno standard di prezzo molto elevato: Lavabo in porcellana della serie CATALANO Zero con miscelatore monocomando e scarico cromato della serie FONTE BIRILLO; WC e bidet sospesi in porcellana, marca CATALANO Serie Zero, con cassetta da incasso, marca VIEGA; Vasca in acrilico della serie VILLEROY & BOCH O. NOVO con miscelatore monocomando della serie FONTE BIRILLO e doccetta cromata; Doccia senza soglia in ardesia brasiliana con miscelatore monocomando FONTE serie BIRILLO, canale doccia VIEGA a filo pavimento;
INSTALLAZIONE ELETTRICA:
Tutte le zone giorno sono state dotate di numerosi interruttori, prese di corrente, prese telefoniche, collegamenti TV e satellitari e numerosi punti luce secondo l'elevato standard CEI 64-8 (2° livello). La gamma di interruttori e scatole si basa su uno standard di prezzo elevato (BITICINO). Tutte le finestre e le porte sono dotate di rilevatori di contatto per un sistema di allarme; il relativo cablaggio è già stato predisposto in loco per consentire la successiva installazione di un sistema di allarme senza grandi sforzi.
Alla porta d'ingresso è presente un sistema videocitofonico "BITICINO" di colore bianco.
L’intero attico è dotato di un sistema BITICINO HOME BUS, che consente al residente di controllare centralmente tutti i punti luce o le tapparelle, nonché il riscaldamento e di programmare determinati scenari.
RISCALDAMENTO:
Il riscaldamento a pavimento genera un piacevole calore radiante in inverno e ogni camera e i bagni sono dotati di un termostato per il controllo individuale della temperatura. La pompa di calore aria-acqua è alimentata con energia elettrica autoprodotta dall'impianto fotovoltaico dell'edificio.
Il sistema di riscaldamento completamente privo di emissioni garantisce quindi un consumo energetico molto basso della "Klimahaus-A" con efficienza energetica complessiva "A-Gold" ed è particolarmente sostenibile, anche grazie alla combinazione dei due sistemi.
SISTEMA DI CHIUSURA DI SICUREZZA:
Gli interruttori a chiave dei garage, le porte degli appartamenti, la porta del cortile, le cassette delle lettere e la porta d'ingresso principale sono protetti da un sistema di chiusura centralizzato del marchio "WINKHAUS". Tutte le serrature possono quindi essere chiuse molto comodamente con una sola chiave.
PARETI E SOFFITTI:
Le pareti esterne sono realizzate in mattoni di qualità, i soffitti dei piani in cemento. Entrambi garantiscono una lunga durata e un elevato isolamento acustico.
Anche le pareti interne sono realizzate in mattoni di alta qualità e sono disaccoppiate acusticamente dal pavimento. Le pareti divisorie piane e le pareti delle scale sono a tripla parete per garantire il massimo isolamento acustico possibile. Inoltre, l'intero vano scale è separato dal resto dell'edificio da strisce isolanti per ridurre il rumore del calpestio. Tutti i soffitti e le pareti dei piani fuori terra sono stati intonacati con intonaco a macchina traspirante a 3 strati su una base di cemento-calce
ASCENSORE E AREE GENERALI:

Tutti i piani sono facilmente accessibili con un ascensore "SCHINDLER" a 6 posti, e l'intero edificio è conforme ai requisiti della Provincia di Bolzano in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche ed è quindi privo di barriere. L'ascensore è interamente realizzato in acciaio inox satinato, il pavimento dell'ascensore è in granito africano e lo stesso pavimento in granito è stato posato in tutto il vano scale.

RIVESTIMENTI E PROGETTAZIONE DI FACCIATE:

I colori del design esterno sono stati stabiliti dall'architetto responsabile. Gli appartamenti sono stati tinteggiati con un'emulsione traspirante di alta qualità. L'intonaco per facciate è un intonaco colorato a base di silicati con un'elevata solidità cromatica e un'alta resistenza a funghi e alghe.

GIARDINO SUL TETTO:

L'impianto di irrigazione automatica per le piante del tetto (ulivi, palme e osmanthus) garantisce un verde immacolato tutto l'anno. Le siepi e gli alberi richiedono poca manutenzione e una potatura al massimo una volta all'anno. La copertura del suolo calpestabile (sedum), invece, non ha bisogno di essere annaffiata o tagliata. L'alternanza di fiori di colori diversi e di stagioni di fioritura adorna il giardino pensile per tutta l'estate.

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Tutto sulla posizione

L'immobile è situato in una delle vie più prestigiose e richieste di Gries a Bolzano, la blasonata Via Egger Lienz. Il condominio sorge direttamente in prima fila, a ridosso delle vigne dei Muri-Gries e Abbazia dei Benedettini. L'estrema tranquillità ed eleganza regnano in questa via. A pochi metri dall' abitazione si ha il Parco Ducale. Luogo ideale per le famiglie e per gli amanti del tennis. In questa zona risulta essere tutto a portata di mano. Le numerose e differenti scuole, così come banche, farmacie, fermate del bus sono tutte raggiungibili nel raggio di ca.300m. Le passeggiate del Guncina si raggiungono in 450m. Il Centro storico di Bolzano si raggiunge in ca. 1km. L'ospedale di Bolzano dista 2,4 km, mentre l'aeroporto 5,6km.

CODICE OGGETTO: IT23415858 - 39100 Bozen – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265 Bozen / Bolzano
E-Mail: bozen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com