

Selva - Bolzano

# Esclusiva proprietà ski-in/ski-out con vista mozzafiato sulle Dolomiti

*Codice oggetto: IT264153192*

IN THE BEST LOCATION FOR YOU



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 8**

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

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

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | IT264153192            |
| Superficie netta    | ca. 300 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                      |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 1965                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 3.400.000 EUR             |
| Appartamento           | Piano                     |
| Compenso di mediazione | Soggetto a commissione    |
| Superficie commerciale | ca. 300 m <sup>2</sup>    |
| Caratteristiche        | Sauna, Caminetto, Balcone |

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>18.10.2031</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>69.46 kWh/m²a</b>                    |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1965</b>                             |

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



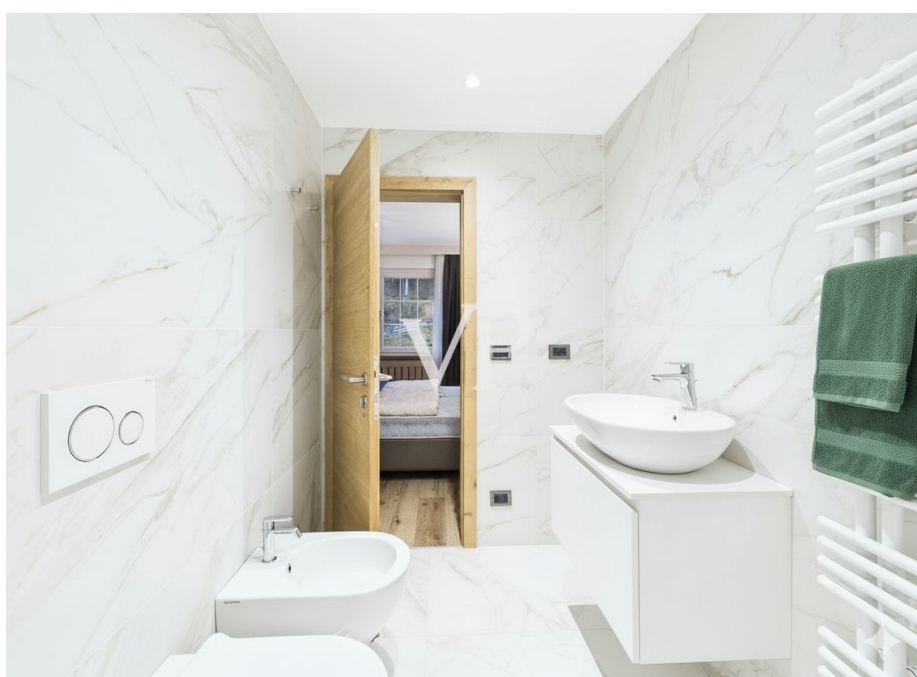
**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà



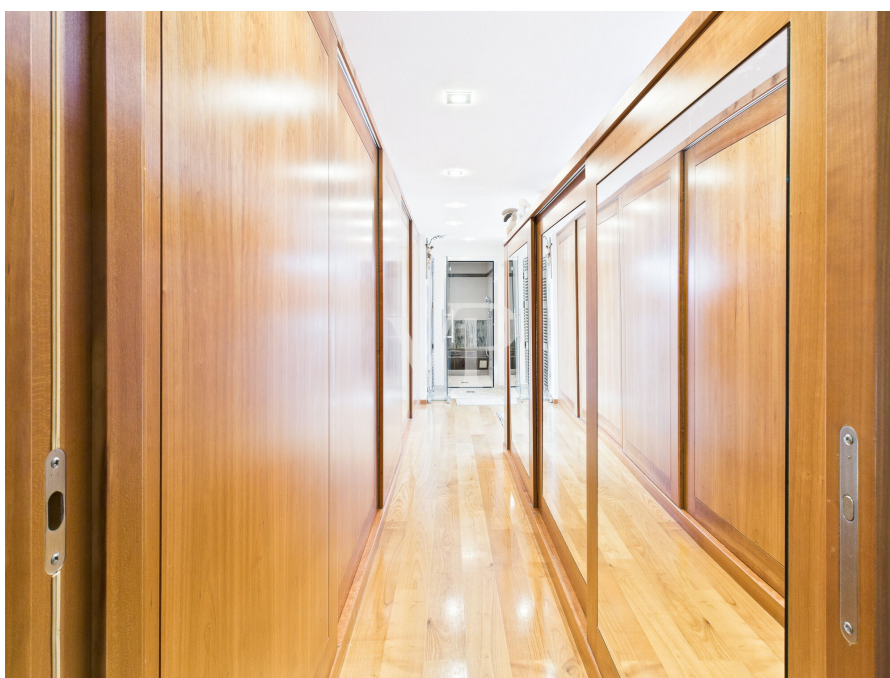
**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



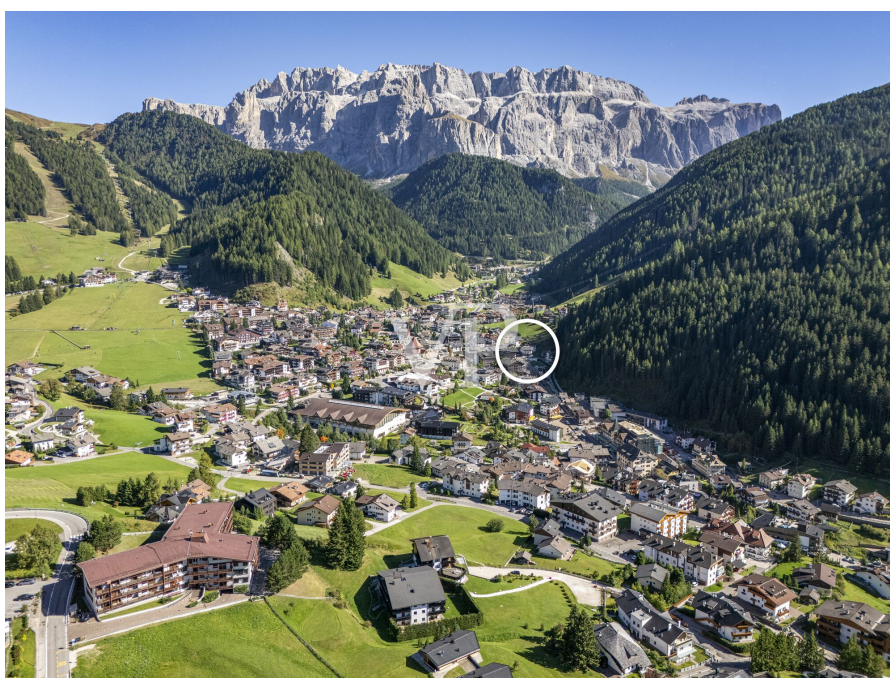
**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà

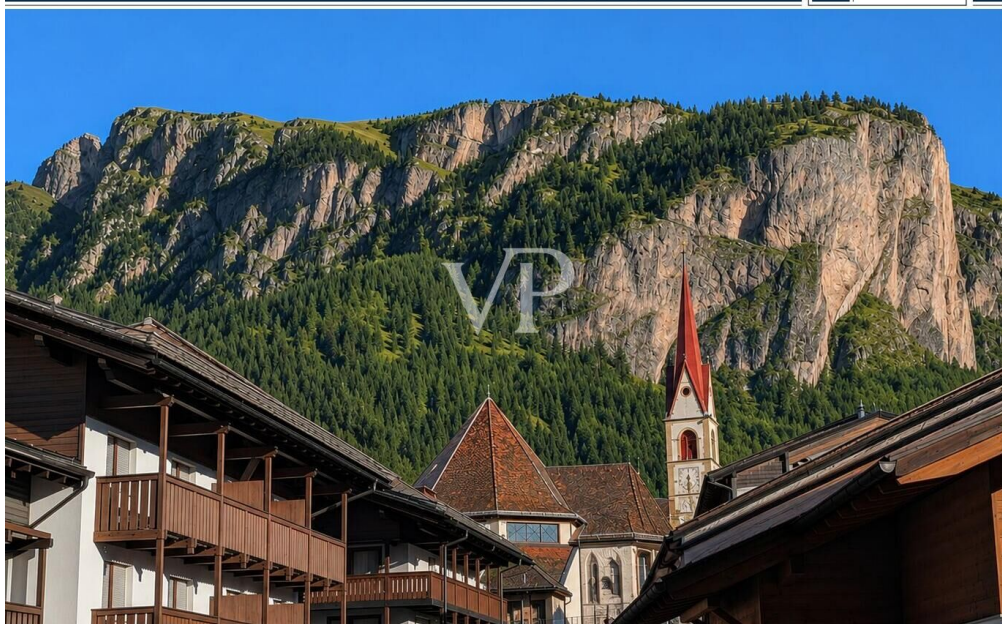


**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà

IN THE BEST LOCATION FOR YOU

VP

VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



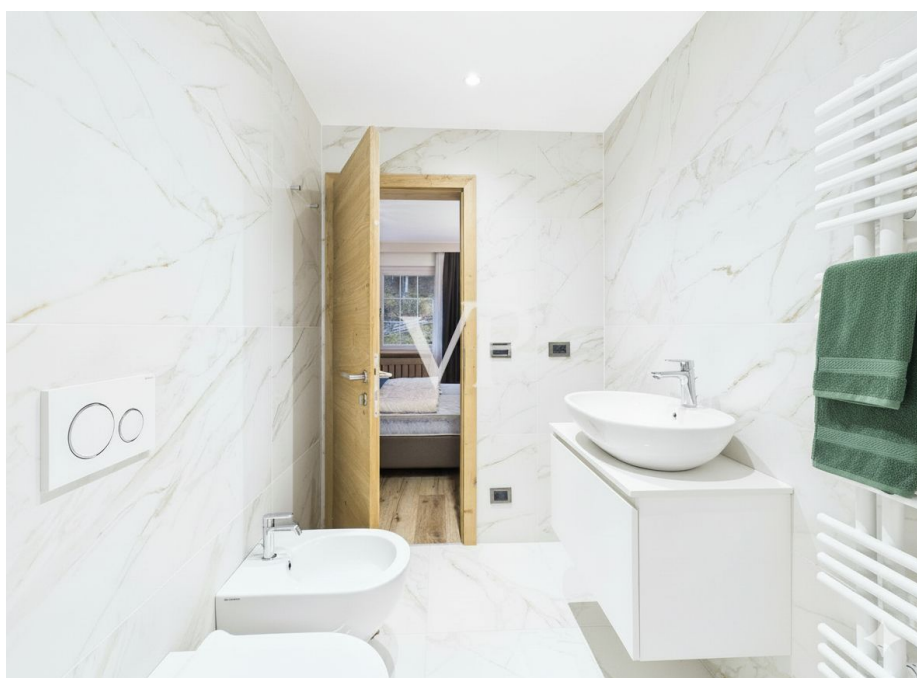
**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## La proprietà



Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Una prima impressione

A Selva di Val Gardena, questa splendida proprietà si trova in posizione Ski-in/Ski-out, proprio a fianco dell'impianto di funivie Ciampinoi: ideale per chi ama la montagna. La casa ha un'esposizione sud-ovest e una vista libera sulle Dolomiti, con un panorama bellissimo in ogni stagione.

La casa si sviluppa su tre piani con garage doppio e cantina.

Al primo piano, un ingresso indipendente, un luminoso soggiorno e una cucina a vista uniscono uno stile abitativo moderno al fascino alpino. Due camere matrimoniali, due bagni e un ampio balcone angolare completano armoniosamente questo piano.

Il secondo piano offre ulteriori spazi per la famiglia e gli ospiti, con un ingresso dotato di guardaroba, una zona giorno con cucina a vista, un bagno, una camera con accesso al balcone e un'altra camera.

La master suite al terzo piano rappresenta un'oasi di benessere per le esigenze più elevate: 70 metri quadrati con cabina armadio, bagno en suite, bagno turco e vasca idromassaggio creano un'atmosfera di assoluto lusso. I pavimenti in legno e la struttura del tetto panoramica valorizzano in modo spettacolare la vista sulle Dolomiti.

Completano l'offerta un ampio garage di 58 metri quadrati, un giardino e cantina.

Questa proprietà esclusiva unisce massimo comfort abitativo, stile di vita alpino e accesso immediato alle piste da sci, rendendola un rifugio unico per vivere esperienze indimenticabili nelle Dolomiti, sia in inverno che in estate.

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Dettagli dei servizi

Licenza di locazione turistica per 4 posti letto, reddito comprovato di circa 80.000 € all'anno, per circa 25 settimane di locazione all'anno.

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Tutto sulla posizione

Selva di Val Gardena è una delle località più esclusive e ricercate delle Dolomiti. È il cuore pulsante del rinomato comprensorio sciistico del Sellaronda e attira tutto l'anno amanti della montagna, sportivi e intenditori. Vivere direttamente in montagna significa vivere ogni giorno la natura nella sua forma più spettacolare. Le piste da sci, le piste da fondo e gli impianti di risalita partono letteralmente dalla porta di casa, per cui le esperienze di ski-in/ski-out o le escursioni in mezzo a paesaggi montani incontaminati sono possibili in qualsiasi momento. Allo stesso tempo, ristoranti, boutique, hotel esclusivi e attrazioni culturali sono facilmente raggiungibili.

Selva Gardena combina in modo unico natura incontaminata, infrastrutture di prima classe e altissima qualità di vita. Vivere in questo ambiente significa godere della vista di uno dei panorami paesaggistici più mozzafiato del mondo, circondati da un ambiente ben organizzato, curato e sicuro. La combinazione di lusso, stile di vita alpino e accesso diretto alle montagne rende ogni proprietà qui un rifugio di valore, sia come seconda casa, sia come rifugio per le vacanze o come investimento stabile e a prova di futuro in un mercato immobiliare ricercato.

Selva non è solo un luogo in cui vivere, ma un'esperienza per tutti i sensi. Che si tratti dell'alba sulle Dolomiti, del profumo dell'aria fresca di montagna mentre si scia o del silenzio di una serata invernale innevata, qui natura, sport e stile di vita si fondono in modo incomparabile. Una proprietà in una posizione ski-in/ski-out vi dà l'opportunità di godere di questo stile di vita unico giorno dopo giorno.

**Codice oggetto: IT264153192 - 39048 Selva - Bolzano**

## Partner di contatto

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

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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