Bolzano

W.4 Unvergleichliches Penthouse mit Dachterrasse

Número da propriedade: IT23415859

ÁREA: ca. 119 m^2 • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 105 m^2

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

Numa vista geral

Número da propriedade	IT23415859
Área	ca. 119 m²
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2016

Apartamento	
Comissão para arrendatários	4 % + MwSt.
Área total	ca. 211 m²
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	25.00 kWh/m²a
Classificação energética	A

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

O imóvel

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

Uma primeira impressão

In der repräsentativen Wohnanlage "Living Herzogpark" in einzigartiger Lage in Bozen wird das Penthouse mit Dachterrasse zum Verkauf angeboten. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2016 nach dem Klimahaus A - Standard errichtet. Eichenparkett, brasilianischer Schiefer, Fußbodenheizung und -kühlung mit Wärmepumpe, Klimaanlage, Haustechnik, flächenbündige und raumhohe Türen sind nur ein kleiner Teil der hochwertigen Ausstattung dieser Wohnung. Das Penthouse erreicht man über einen komfortablen Aufzug, der nur mit persönlichem Schlüssel bedienbar ist. Wer die Wohnung betritt, ist sofort beeindruckt von dem unverbaubaren Blick auf das Benediktinerkloster Muri-Gries, die Weinberge dessen und die umliegenden Berge. Dieses herrliche Panorama kann man bequem vom Wohnbereich aus durch ein großes Fenster bewundern. Vom Wohnzimmer führt eine erste Terrasse, die in der warmen Jahreszeit den Wohnbereich erweitert. Die anderen Räume des Hauses sind vom Wohnzimmer, dem Herzstück des Hauses, aus zu erreichen. Der Schlafbereich besteht aus einem imposanten Masterbedroom mit geräumigem Badezimmer en suite und einer Doppelterrasse. Außerdem gibt es zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zu einer weiteren Terrasse mit Blick auf den Herzogpark und ein Badezimmer mit Fenster. Über eine Designertreppe aus schwarzem Stahl gelangt man in das Obergeschoss, wo sich ein weiterer Raum befindet, der als Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Von dem aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Dachgarten, die das Juwel dieser Immobilie darstellt. Der Panoramablick, den man von hier aus genießen kann, ist in seiner Art einzigartig: absolute Privatsphäre und Momente der Entspannung sind garantiert. Palmen und Olivenhaine geben Ihnen das Gefühl, im Urlaub zu sein. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige und individuelle Einrichtung, die in der Immobilie verbleibt. Im Erdgeschoss haben Sie die Möglichkeit zum Abstellen Ihres Fahrrades in einen gemeinschaftlichen Fahrradständer. Eine große Doppelgarage und ein Hobbyraum mit Fenster im Untergeschoss runden das Angebot ab. Dieses außergewöhnliche Penthouse ist das ideale Objekt für unsere anspruchsvollsten Kunden, sowohl lokale sowie internationale Interessenten.

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

Detalhes do equipamento

GARAGEN UND HOBBYKELLER:
Die Böden der Garagen und Manövrierflächen bestehen aus mechanisch geglättetem und versiegeltem Industrieboden. Die Garagenboxen sind mit elektrischen und wärmegedämmten Sektionaltoren mit Schlüsselschalter ausgestattet. Für maximalen Komfort sind alle Tore der Tiefgarage sowie das Einfahrtstor über Handsender fernbedienbar. Der geräumige Hobbykeller liegt idealerweise direkt neben der Garagenbox und wird wie diese über einen Lichtschacht mit Tageslicht versorgt.
TÜREN UND INNENTREPPE:
Die Eingangstür der Marke „RUBNER“ besteht aus Vollspanholz mit verstärktem Türblatt, Schallschutzeinlage, Thermoschiene und Dreipunkt-Sicherheits-Schwenkriegel.
Die raumhohen, massiven Innentüren mit einer Türblattstärke von 50 mm bestehen aus anthrazit lackiertem Vollspanholz und sind flächenbündig in die Wand integriert. Alle Türdrückergarnituren sind aus gebürstetem Edelstahl. Die Innentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses ist aus massivem Schwarzstahl gefertigt.
FENSTER UND SONNENSCHUTZ:
Großflächige Markenfenster des Herstellers „INTERNORM“ fangen im Winter die Sonnenwärme ein und sorgen gleichzeitig für geringe Wärmeverluste. Alle Fensterelemente sind aus Holz, dreifach verglast und außen mit Aluminium verkleidet. Sicherheitsglas und Alarmkontakte bieten ausreichend Schutz vor ungebetenen und lichtscheuen Gästen.
Zur Verdunkelung bzw. Beschattung der Fenster dienen ausgeschäumte Panzerrollos der Firma „HELLA“. Die großzügige Verglasung des Wohnraumes und des Dachpavillons ist mit Raffstoren ausgestattet. Alle Beschattungselemente öffnen und schließen auf Knopfdruck.
Die Südbalkone können durch automatische Markisen mit Windsensor vor Sonneneinstrahlung geschützt werden.
BODENBELÄGE UND WANDVERKLEIDUNGEN:
Die gesamte Dachgeschosswohnung ist mit brasilianischem Schiefer im Großformat (60x90cm) belegt.Die Wände der Sanitärräume sind, wo kein Schiefer vorhanden ist, mit einer hochwertigen, wasserfesten Harzbeschichtung versehen.Die Balkone sind mit frostsicheren sandfarbenen Fliesen im Format 30x60cm gegen Witterungseinflüsse geschützt.
Die Dachterrasse ist mit witterungsbeständigen Tecnowood-Holzdielen ausgestattet, die Wärme und Behaglichkeit ausstrahlen und in den Sommermonaten zum Barfußlaufen einladen.SCHLOSSERARBEITEN:Alle Metallteile im Außenbereich sind aus feuerverzinktem und anthrazit pulverbeschichtetem Stahl (Grundstückseinfriedung,

Garageneinfahrt etc.) oder Aluminium (Sprossenwände).Der doppelte Schutz vor Witterungseinflüssen garantiert eine lange Lebensdauer und eine hohe Korrosionsbeständigkeit.

SANITÄRE ANLAGEN:

Alle Sanitärräume sind mit Handtuchtrocknern der Marke CALEIDO in weißer Farbe ausgestattet. Waschbecken aus Porzellan der Marke CATALANO Serie Zero mit Einhandmischer und verchromter Ablaufgarnitur der Marke FONTE Serie BIRILLO; WC und Bidet aus Porzellan der Marke CATALANO Serie Zero mit Unterputzspülkasten der Marke VIEGA. Badewanne aus Acryl der Marke VILLEROY & BOCH Serie O. NOVO mit Einhebelmischer der Marke FONTE Serie BIRILLO und verchromter Handbrause; Dusche ohne Schwelle aus brasilianischem Schiefer mit Einhebelmischer der Marke FONTE Serie BIRILLO, bodenbündige Duschrinne der Marke VIEGA.

ELEKTROINSTALLATION:

Alle Wohnräume wurden mit zahlreichen Schaltern, Steckdosen, Telefonanschlüssen, TV- und SAT-Anschlüssen sowie zahlreichen Lichtpunkten nach der gehobenen Norm CEI 64-8 (2. Stufe) ausgestattet.Die Auswahl der Schalter und Steckdosen orientiert sich an einem hohen Preisstandard (BITICINO).Alle Fenster und Türen sind mit Kontaktmeldern für eine Alarmanlage ausgestattet, die Leitungen hierfür wurden bereits bauseits vorgesehen, so dass ein nachträglicher Einbau einer Alarmanlage ohne großen Aufwand möglich ist.An der Eingangstür befindet sich eine Videosprechanlage der Marke „BITICINO“ in weißer Farbe. Die gesamte Penthouse-Wohnung ist mit einem BUS-System der Marke BITICINO HOME ausgestattet, das es dem Bewohner ermöglicht, alle Lichtpunkte oder Jalousien sowie die Heizung zentral zu steuern und bestimmte Szenarien zu programmieren.HEIZUNGDie Fußbodenheizung sorgt im Winter für angenehme Strahlungswärme, zudem ist jeder Raum sowie die Bäder mit einem Thermostat zur individuellen Temperaturregelung ausgestattet. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird von der hauseigenen Photovoltaikanlage mit selbst produziertem Strom versorgt.Das komplett abgasfreie Heizsystem sorgt somit für einen sehr geringen Energieverbrauch des „Klimahaus-A“ mit der Gesamtenergieeffizienz „A-Gold“ und ist nicht zuletzt durch die Kombination der beiden Systeme besonders nachhaltig.

SICHERHEITSSCHLIESSANLAGE:

Die Schlüsselschalter der Garagen, die Wohnungstüren sowie das Hoftor, die Briefkästen und die Haupteingangstür sind durch ein zentrales Schließsystem der Marke „WINKHAUS“ gesichert. So können alle Schlösser bequem mit nur einem Schlüssel verriegelt werden.

WÄNDE UND DECKEN:

Die Außenwände bestehen aus Qualitätsziegeln, die Geschossdecken aus Beton. Beides garantiert eine lange Lebensdauer bei hohem Schallschutz.

Die Innenwände bestehen ebenfalls aus Qualitätsziegeln und sind schalltechnisch vom Fußboden entkoppelt. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände wurden dreischalig gemauert, um einen möglichst hohen Schallschutz zu gewährleisten.Zusätzlich ist das gesamte Treppenhaus durch Dämmstreifen vom übrigen Baukörper getrennt, um Trittschall zu dämmen. Alle Decken und Wände der oberirdischen Geschosse wurden mit einem atmungsaktiven, dreilagigen Maschinenputz auf Zement-Kalkbasis verputzt.

AUFZUG UND ALLGEMEINFLÄCHEN:
Alle Geschosse sind mit einem 6-Personen-Aufzug der Marke „SCHINDLER“ bequem erreichbar, das gesamte Gebäude entspricht den Vorschriften der Provinz Bozen über die Beseitigung und Überwindung baulicher Hindernisse und ist somit barrierefrei.Der Aufzug ist komplett aus satiniertem Edelstahl gefertigt, der Boden des Aufzuges besteht aus afrikanischem Granit, der gleiche Granitboden wurde auch im gesamten Stiegenhaus verlegt.
ANSTRICHE UND FASSADENGESTALTUNG:
Die Farbgestaltung der Außenfassade wurde vom verantwortlichen Architekten festgelegt.Die Wohnungen sind mit hochwertigen, atmungsaktiven Dispersionsfarben gestrichen. Der Fassadenputz ist ein eingefärbter Edelputz auf Silikatbasis mit hoher Farbechtheit bei gleichzeitig hoher Pilz- und Algenbeständigkeit.
DACHBEWÄSSERUNG:
Die automatische Bewässerung der Dachbegrünung (Olivenbäume, Palmen und Osmanthus) sorgt ganzjährig für ein makelloses Grün.Hecken und Bäume sind pflegeleicht und müssen nur einmal im Jahr geschnitten werden. Das begehbare Bodengrün (Sedum) hingegen braucht kein Wasser und muss nicht gemäht werden. Der Wechsel von Blüten in verschiedenen Farben und Blütezeiten belebt den Dachgarten den ganzen Sommer über.

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich an einer der prestigeträchtigsten und begehrtesten Straßen in Gries in Bozen, der prachtvollen Albin-Egger-Lienz-Straße. Das Gebäude steht direkt in der ersten Reihe, in unmittelbarer Nähe zu den Weinbergen und des Benediktinerklosters Muri-Gries. In dieser Straße herrschen absolute Ruhe und Eleganz. Nur wenige Meter entfernt befindet sich der Herzogpark, ein idealer Ort für Familien und Tennisbegeisterte. In dieser Gegend ist alles in unmittelbarer Nähe: zahlreiche Schulen, Banken, Apotheken und Bushaltestellen befinden sich in einem Umkreis von ca. 300 Metern. Die Guntschnapromenade sind in 450 m zu erreichen. Das historische Zentrum von Bozen ist in ca. 1 km zu erreichen. Das Bozner Krankenhaus ist 2,4 km und der Flughafen 5,6 km entfernt.

Número da propriedade: IT23415859 - 39100 Bolzano

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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