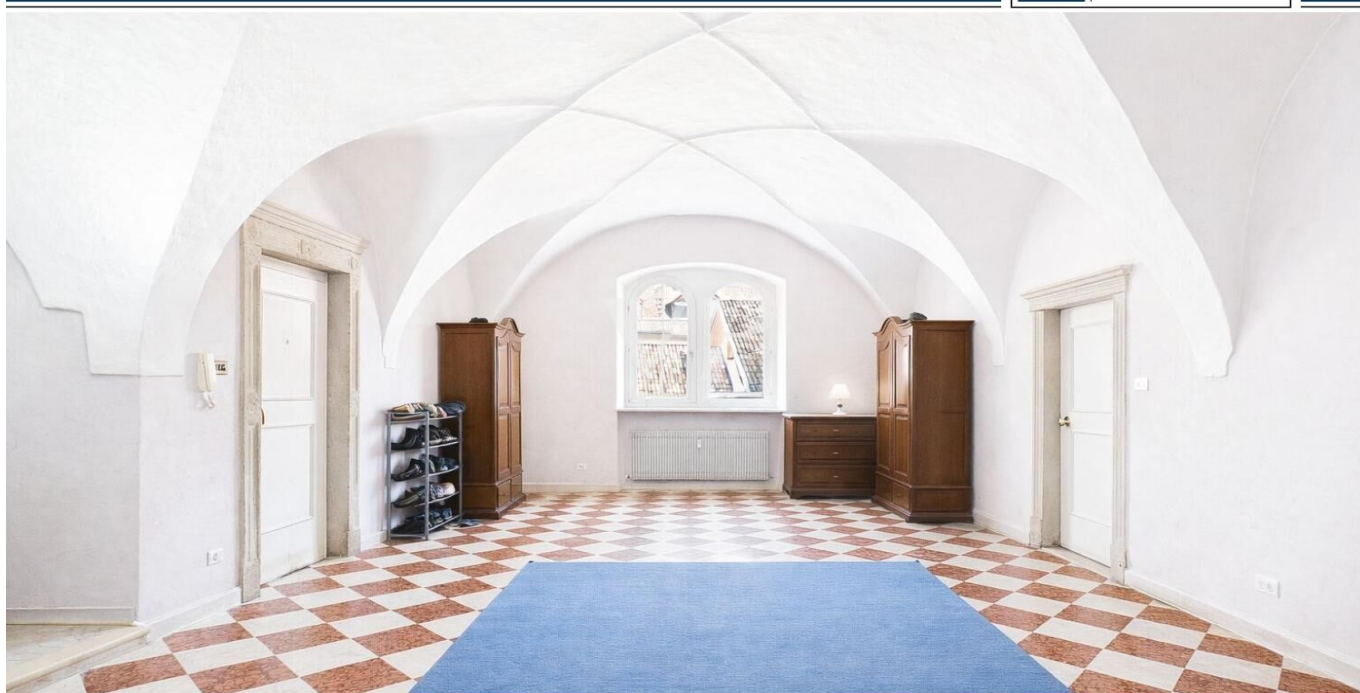


Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

## Geräumige Wohnung im Zentrum von Eppan

Número da propriedade: IT264152889



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

PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7

**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

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

**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | IT264152889            |
| Área                   | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Piso                   | 1                      |
| Quartos                | 7                      |
| Quartos                | 5                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 1750                   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem            |

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Preço de compra             | 680.000 EUR            |
| Apartamento                 | Piso                   |
| Comissão para arrendatários | Subject to commission  |
| Área total                  | ca. 230 m <sup>2</sup> |
| Área útil                   | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Móveis                      | Lareira                |

Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## Dados energéticos

| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético válido até | 22.02.2032 | Procura final de energia | 200.00 kWh/m²a           |
|                                   |            | Classificação energética | G                        |

Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## O imóvel



**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## O imóvel



**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## O imóvel



**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## O imóvel



Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano

O imóvel



Verwaltung, Amministrazione Leitner  
Fiscosociet , immobiliare, servizi comuni  
Condottieri, ImmoBil, Cortage

KONDOMINIUM "STROMBURG" J.G. PL ZER STRASSE, 42 - 39057 EPPAN/APPIANO  
P.ED. 2519 - C.O. APPIANO - PT. 51642  
Steuernummer: 94041620217 codice fiscale

KOSTENVORANSCHLAG - 2025/2026 - PREVENTIVO (01.06.25 - 31.05.26)

NEUE VERSION - 10.02.26 - NUOVA VERSIONE

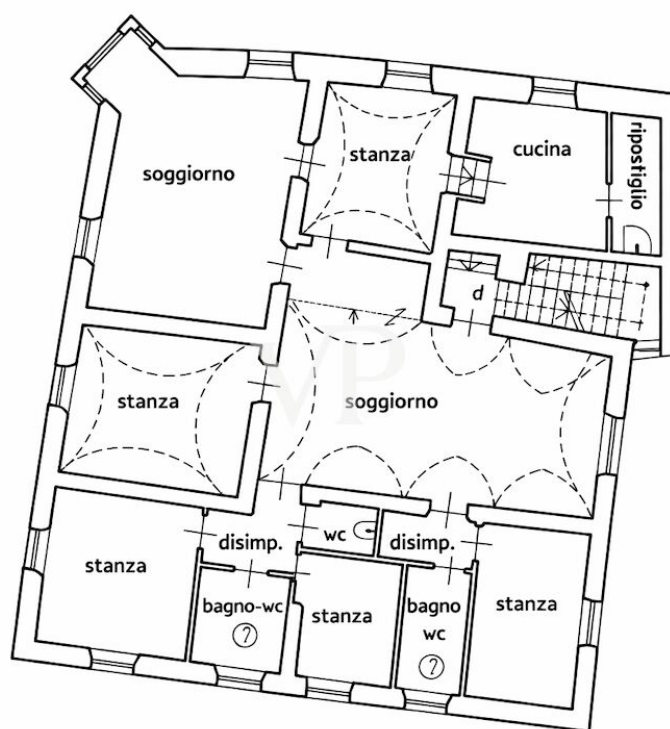
|     |             | EIGENT MER                      | MIETER<br>FRUCHTGENUSS<br>USO FRUITO | VERBRAUCH<br>CONSUMO<br>anno precedente | ABZUG<br>DETRAZIONE | NEU        |            | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE | PLAN<br>KOSTEN<br>PESANTE |
|-----|-------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|------------|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nr. | M.A.        |                                 |                                      |                                         |                     | CONSUMO    | DETRAZIONE |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
|     |             | PROPRIETARIO                    | INQUILINO                            | CONSUMO                                 | DETRAZIONE          | PREVENTIVO |            | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   | PESANTE                   |
| Nr. | P.M.        |                                 |                                      |                                         |                     | CONSUMO    | DETRAZIONE |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 1   | 1454        | ULWIG KATJA - HAIRLOUNGE        |                                      | 2.577,63 €                              | 340,76 €            | 343,07 €   | 78,78 €    | 220,89 €                  | 2.873,48 €                | 540,75 €                  | 3.514,23 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 2   | 347518      | DIRVISOVA                       |                                      | 7.176,35 €                              | 1.123,55 €          | 537,56 €   | 120,36 €   | 30,83 €                   | 7.887,05 €                | 1.569,00 €                | 8.855,65 €                | 159,42 €                  | 1.792,01 €                | 1.792,01 €                | 1.792,01 €                | 1.792,01 €                | 3.514,23 €                |
| 3   | 348         | HARALD GULLIANI                 |                                      | 2.165,55 €                              | 189,27 €            | 327,77 €   | 70,10 €    | 216,41 €                  | 2.602,37 €                | 558,13 €                  | 3.359,25 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 4   | 47848       | MORILLI ALBERTO                 | Pincher Waltraud                     | 3.537,92 €                              | 643,08 €            | 441,55 €   | 120,38 €   | 342,09 €                  | 3.799,07 €                | 298,00 €                  | 4.088,07 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 5   | 5420214940  | FETTER KURT                     |                                      | 4.654,01 €                              | 987,76 €            | 343,50 €   | 160,74 €   | 45,77 €                   | 5.777,04 €                | 1.750,44 €                | 6.527,48 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 6   | 641947      | MAIR STEPHAN - KIRCHER IRS M.   |                                      | 2.892,21 €                              | 608,29 €            | 304,20 €   | 62,44 €    | 282,86 €                  | 3.345,03 €                | 1.250,31 €                | 4.595,27 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 7   | 745142      | FISCHALEIR CH - SCAMAI B.       |                                      | 1.844,03 €                              | 318,65 €            | 232,37 €   | - €        | - €                       | 1.857,82 €                | 540,75 €                  | 1.517,07 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 8   | 8           | SANVIT ORO                      |                                      | 1.250,68 €                              | 121,14 €            | 114,47 €   | - €        | - €                       | 1.244,06 €                | 577,57 €                  | 1.517,07 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 9   | 9477        | SCANNELLO M - DEFINO A.         |                                      | 3.149,72 €                              | 389,11 €            | 613,25 €   | - €        | - €                       | 3.963,85 €                | 1.059,15 €                | 4.973,01 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 10  | 10418       | BERTIGNALLI ALESSANDRO          |                                      | 2.840,26 €                              | 450,02 €            | 210,54 €   | - €        | - €                       | 2.208,08 €                | 544,25 €                  | 2.752,34 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 11  | 11132       | SKULNA K - NEDERSIEER H.        |                                      | 2.250,83 €                              | 367,66 €            | 277,55 €   | - €        | - €                       | 2.116,11 €                | 1.011,54 €                | 3.127,65 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 12  | 124132      | BY ENERGY GMBH                  |                                      | 2.014,50 €                              | 745,40 €            | 80,41 €    | - €        | - €                       | 2.739,91 €                | 872,80 €                  | 3.477,68 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 13  | 134862      | WOLFGANG GLASERER               |                                      | 1.024,08 €                              | 103,51 €            | 428,21 €   | - €        | - €                       | 1.348,79 €                | 1.038,23 €                | 2.387,00 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 14  | 144863      | WOLFGANG GLASERER               |                                      | 2.941,16 €                              | 737,15 €            | 439,21 €   | - €        | - €                       | 3.682,31 €                | 1.085,54 €                | 4.767,85 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 15  | 144863      | GARASI - CLUDION                |                                      | 7.939,99 €                              | 1.253,48 €          | 782,80 €   | - €        | - €                       | 9.193,47 €                | 2.563,56 €                | 11.757,03 €               |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 16  | 16414       | HOFER MARILIS                   |                                      | 2.714,41 €                              | 1.050,94 €          | - €        | - €        | - €                       | 3.765,35 €                | 1.102,58 €                | 4.867,93 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 17  | 16414       | HOFER MARILIS                   |                                      | 3.106,94 €                              | 1.357,88 €          | - €        | - €        | - €                       | 4.464,82 €                | 1.357,88 €                | 5.822,70 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 18  | 18414       | CHENPOFEN LARINE                |                                      | 452,38 €                                | 306,21 €            | - €        | - €        | - €                       | 146,17 €                  | 2,08 €                    | 148,25 €                  |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 19  | 24415140424 | WEISSER MOSE, KG                |                                      | 1.644,95 €                              | 878,41 €            | - €        | - €        | - €                       | 1.663,37 €                | 1.102,58 €                | 2.765,95 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 20  | 30          | NEGR  SIMONE - FUGATTI CRISTINA |                                      | 474,24 €                                | 321,01 €            | - €        | - €        | - €                       | 153,23 €                  | 0,94 €                    | 154,17 €                  |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 21  | 30          | PRUGGER LSE                     |                                      | 1.644,95 €                              | 878,41 €            | - €        | - €        | - €                       | 1.663,37 €                | 1.102,58 €                | 2.765,95 €                |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 22  | 37          | HARRASSER PETER                 | Vallazza                             | 484,42 €                                | 320,33 €            | - €        | - €        | - €                       | 164,09 €                  | 3,56 €                    | 167,65 €                  |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 23  | 154150      | HOFER MARILIS                   |                                      | 67,59 €                                 | 12,20 €             | - €        | - €        | - €                       | 55,39 €                   | 0,00 €                    | 55,39 €                   |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 24  | 59          | SANVIT SAS                      | Gallierer Anna                       | 31,84 €                                 | 6,20 €              | - €        | - €        | - €                       | 49,89 €                   | 7,73 €                    | 57,61 €                   |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
|     |             | TOTALE                          |                                      | 58.471,21 €                             | 15.755,31 €         | 5.700,00 € | 558,80 €   | 1.673,32 €                | 59.948,02 €               | 20.444,87 €               | 71.392,69 €               | 9.862,47 €                | 11.102,58 €               | 11.102,58 €               | 11.102,58 €               | 14.111,24 €               | 14.111,24 €               |

EZINZ HLUNGEN - VERSAMENTI: Raiffeisenkasse  berltsch - Cassa Rurale Appiano | IBAN: IT 82 08255 58160 000300213594

Zur Best tigung der Abrechnung Unterschrift des Pr sidenten der Vollversammlung  
Per conferma del consuntivo e preventivo spesa firma del presidente dell'assemblea

Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## Uma primeira impressão

Im Herzen von Eppan, einem der reizvollsten Dörfer Südtirols, das für seine Schlösser, seine hohe Lebensqualität und seine berühmte Weintradition bekannt ist, bieten wir eine charmante historische Wohnung zum Verkauf an, die sich im ersten Stock eines Gebäudes aus der Mitte des 18.

Jahrhunderts. Die Wohnung hat einen authentischen und seltenen Charakter, der durch die gewölbten Decken, die den Charme der Zeit und die architektonische Bedeutung unterstreichen, noch verstärkt wird. Die Wohnung, die von innen renovierungsbedürftig ist, stellt eine Gelegenheit von beträchtlichem Wert für diejenigen dar, die einen repräsentativen Wohnsitz oder eine Wohnung mit großer Persönlichkeit schaffen möchten, die Geschichte, Eleganz und Wohnkomfort miteinander verbindet.

Die Wohnung ist auf vier Seiten frei und verfügt über ein ausgezeichnetes natürliches Licht und eine angenehme Luftigkeit der Räume. Die innere Aufteilung bietet eine Eingangshalle, ein großes Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, fünf Schlafzimmer und drei Bäder, mit großzügigen Räumen, die sich für vielfältige Gestaltungslösungen eignen.

Zwei Autoabstellplätze (70.000 Euro extra) und ein Keller vervollständigen das Anwesen.

Die Fassade und das Dach wurden im Jahr 2022 renoviert, ein Element, das die Immobilie weiter aufwertet und es ermöglicht, sich auf die Innensanierung zu konzentrieren, wobei der außergewöhnliche historische Charakter erhalten und neu interpretiert wird.

Eine Immobilie von unbestrittenem Charme, eingebettet in einen einzigartigen Kontext, inmitten von Landschaft, Kultur und Tradition, in einer der beliebtesten Lagen Südtirols.

**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano**

## **Detalhes do equipamento**

- Garage für zwei Autos
- Abstellraum
- Kamin
- Renovierte Fassade und Dach
- Ruhig
- Panorama

**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. - Bolzano**

## **Tudo sobre a localização**

**In Eppan an der Weinstraße, in einer der begehrtesten Lagen Südtirols, befindet sich die Immobilie in einer reizvollen Wohngegend, inmitten von Weinbergen, Schlössern und wunderschönen Landschaften. Eppan wird besonders für seine hohe Lebensqualität, die Ruhe, die Dienstleistungen und die Nähe zu Bozen geschätzt und bietet ein perfektes Gleichgewicht zwischen Privatsphäre, Komfort und der Schönheit der Gegend.**

**Número da propriedade: IT264152889 - 39057 Appiano s.s.d.v. / Eppan a.d.W. -  
Bolzano**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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