# BOZEN ZENTRUM – MAISONETTE MIT CHARAKTER, TERRASSE UND PRIVATSPHÄRE

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Objektart | Wohnung / Penthouse |
| Ort | Bozen |
| Zimmer | 4 |
| Etage | 3 |
| Energieklasse | F |
| Kaufpreis | 540'000 € |
| Gesamtfläche m | 97.0 |
| Status | Gebraucht |
| Baujahr | 1930 |
| Zustand | Neuwertig |
| ID | IW111419 |








LONDON




















12
3
6





















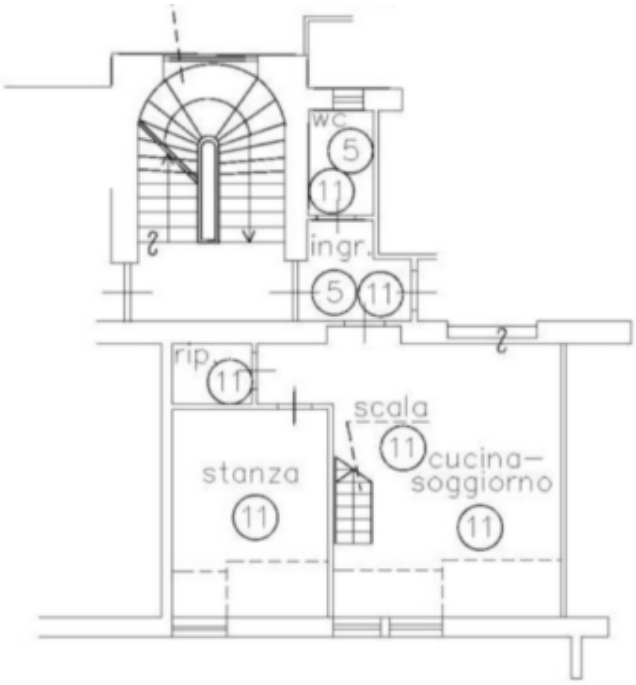




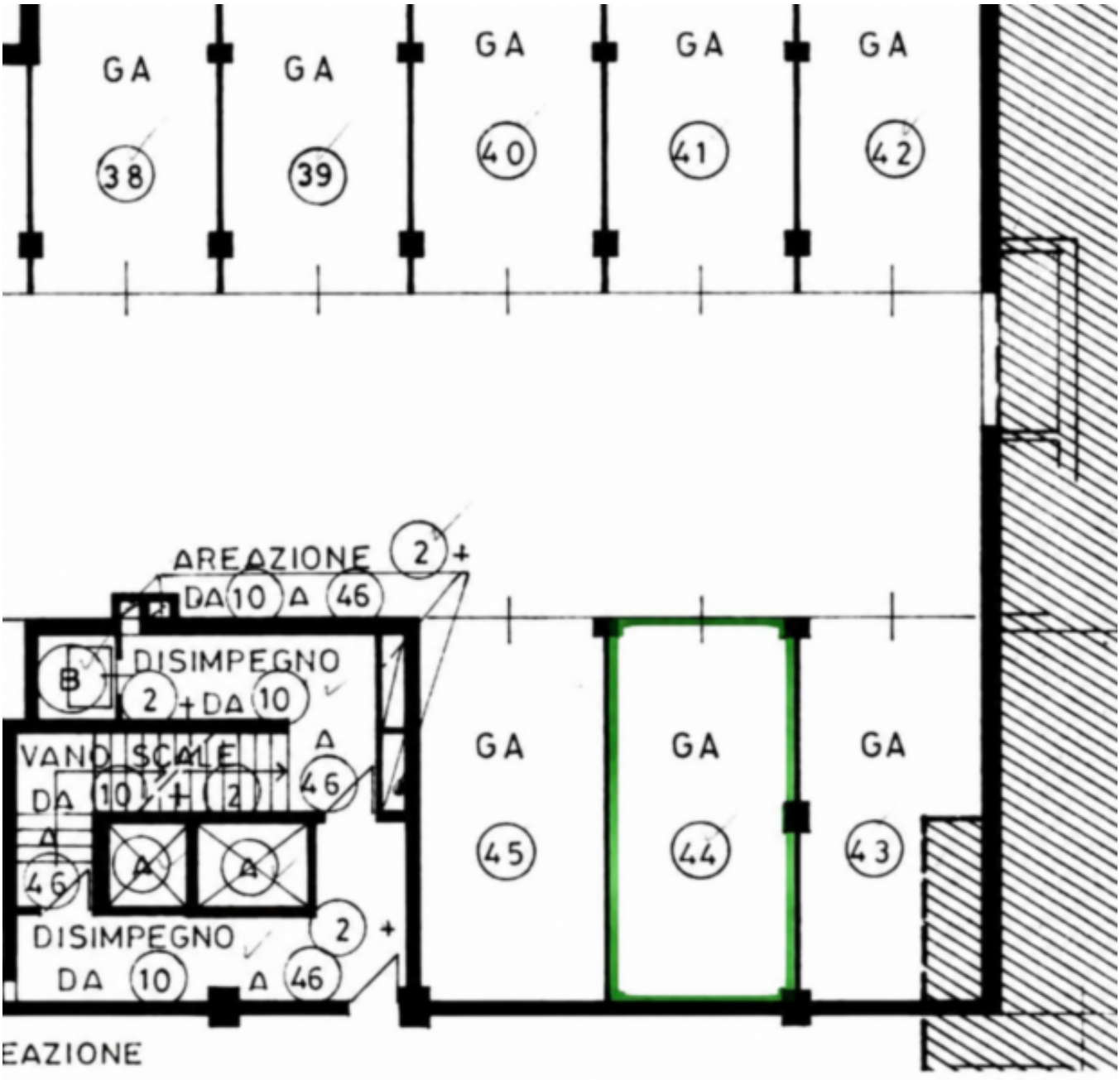





PIANO QUARTO (sottotetto)
VIETER STOCK (Dachgeschoss)




PIANO TERZO
DRITTER STOCK




## Details

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 540'000 € |
| Gesamtfläche m | 97.0 |

## PKW

| Art | Anzahl | Preis |
|---|---|---|
| Garage | 1 | 55000 € |

## Beschreibung

BOZEN ZENTRUM — MAISONETTE MIT CHARAKTER, TERRASSE UND PRIVATSPHÄRE

Außergewöhnliche Architektur, beeindruckende Raumhöhe und überraschende Ruhe in einem charmanten Stadthaus der 1930er-Jahre – nur wenige Gehminuten von den Bozner Lauben entfernt.

Manche Wohnungen versteht man anhand ihres Grundrisses. Andere erst, wenn man sie betritt.
In der Rosengartenstraße (Via Catinaccio), unmittelbar am historischen Zentrum von Bozen gelegen, bieten wir exklusiv eine ca. 96 m  große Maisonette an, die mit viel Gespür renoviert wurde und durch ihre besondere Raumwirkung überrascht.
Im Mittelpunkt steht der offene Wohn- und Küchenbereich: über fünf Meter Raumhöhe an der höchsten Stelle, ein markanter Holzbalken und die weiße Designtreppe schaffen ein Zusammenspiel aus Licht, Höhe und Perspektive, das weit großzügiger wirkt, als es Quadratmeter allein vermuten lassen.
Der private Bereich umfasst zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Hinzu kommen zwei offene Flächen unter den Dachschrägen mit maßgefertigten Einbauschränken – vielseitig nutzbare Zusatzflächen für Ankleide, Garderobe, Wäsche- und Bügelbereich sowie wertvollen Stauraum.
Das großzügige Hauptbad verfügt über ein Fenster und eine große Walk-in-Dusche.

DIE TERRASSE — PRIVATSPHÄRE ÜBER DER STADT

Auf der oberen Ebene öffnet sich die Wohnung zu einer Terrasse, die nahezu vollständig vor fremden Blicken geschützt ist. Hier genießt man außergewöhnliche Privatsphäre und zugleich den freien Blick ins Grüne und auf die umliegende Bergwelt. Ein persönlicher Rückzugsort, überraschend intim für eine Lage so nahe am Stadtzentrum.
Die Maisonette erstreckt sich über den dritten und vierten Stock. Das historische Treppenhaus ist original erhalten; das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Die Fassade bewahrt den besonderen Charme der 1930er-Jahre.
Trotz der unmittelbaren Nähe zum Zentrum genießt man in der Wohnung eine bemerkenswerte Ruhe – eine Qualität, die in dieser Lage besonders angenehm ist.
Die Bozner Lauben, der Waltherplatz und die Altstadt sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Wohnung wird möbliert angeboten, verfügt über eine autonome Heizung sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellbereich im Erdgeschoss.

FREI VON LANDESBINDUNGEN

Die Immobilie ist frei von Landesbindungen und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Derzeit ist die Wohnung an zuverlässige Mieter zu einem monatlichen Mietzins von € 1.350 zuzüglich Nebenkosten vermietet; die erste vertragliche Fälligkeit ist im Juli 2027.
Damit bietet sich die Immobilie neben der Perspektive einer späteren Eigennutzung auch als interessante Kapitalanlage mit bereits bestehendem Mietverhältnis an.
Zur Immobilie gehört außerdem eine ca. 500 Meter entfernte Garage mit rund 22 m – großzügig dimensioniert und insbesondere angenehm breit.

KAUFPREIS

Möblierte Wohnung: € 540.000 Garage: € 55.000
GESAMTANGEBOT: € 595.000

Wohnung und Garage werden gemeinsam angeboten.
Eine Wohnung mit eigener Handschrift – für Menschen, die mitten in Bozen wohnen möchten und dabei Ruhe, Privatsphäre und das Besondere suchen.
Exklusivverkauf. Informationen und Besichtigungen nach Vereinbarung.

## Anbieter



BozzImmobiliare Di Bozzi Ivan
Via Dei Conciapelli 26
Bolzano

Mob.
0039 3397839331

□