

# Gepflegtes Wohnhaus in bester zentrumsnaher Lage - Ideal für zwei Familien Objektbeschreibung Dieses elegante Wohnhaus, das erst kürzlich einer aufw

## Eckdaten

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Objektart      | Haus / Zweifamilienhaus |
| Ort            | Eppan an der Weinstraße |
| Energieklasse  | C                       |
| Kaufpreis      | 1'295'999 €             |
| Gesamtfläche m | 297.0                   |
| Status         | Gebraucht               |
| Baujahr        | 2017                    |
| Zustand        | Neuwertig               |
| ID             | IW100222                |





















## Preise

Kaufpreis 1'295'999 €

## Flächen

Gesamtfläche m 297.0

Nettofläche m 186.0

Garten m 260.0

Keller m 26.6

Balkon/Terrasse m 27.7

## Räume

Badezimmer 2

Balkone/Terrassen 2

Wohn-/Schlafzimmer 8

Stellplätze 3

## Ausstattung

Bad Dusche, Fenster

Küche Einbauküche, Offen

Böden Parkett

Gartennutzung

Ausrichtung Balkon/Terrasse Nord, Ost, Süd, West

Möbliert  
Technik

Teilmöbliert

Heizungsart  
Befeuerung  
Kabel/Sat/TV  
Sonstige

Fussbodenh.  
Gas, Solar

Ausblick  
Unterkellert  
PKW

Panoramablick  
Teil

Art  
Sammelgarage  
Beschreibung

Anzahl  
3

Preis

Dieses elegante Wohnhaus, das erst kürzlich einer aufwendigen Kernsanierung unterzogen wurde, erstreckt sich über drei Etagen und bietet reichlich Platz sowie Privatsphäre für zwei nahezu identisch aufgeteilte Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss. Die lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereiche mit Südwestausrichtung und Ausgang zum Balkon, beeindrucken durch ihre stilvolle Gestaltung und ermöglichen die Sonnen bis in den Abend zu genießen. Hier trifft modernes Design auf wohnliche Gemütlichkeit. Beide Einheiten verfügen über hochwertige, voll ausgestattete in Weiß lackierte Küchen. Die drei geräumigen Schlafzimmer sind großzügig genug, um als Doppelzimmer genutzt zu werden. Zwei der Zimmer bieten einen malerischen Ausblick auf die umliegenden Weinberge und die idyllische Natur. Ein Badezimmer pro Wohneinheit, ausgestattet mit modernen Duschen, rundet das komfortable Wohnerlebnis perfekt ab. Hochwertige Holzböden und handgefertigte Türen in edler Holzoptik verleihen den Räumen eine exklusive Atmosphäre. Das Erdgeschoss bietet direkten Zugang zu praktischen Kellerräumen sowie zu einer großzügigen Garage, die Platz für bis zu drei Fahrzeuge bietet. Zwei getrennte, elektrisch gesteuerte Garagentore sorgen für zusätzlichen Komfort. Der private Garten ist ein besonderes Highlight: Er lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein und bietet reichlich Raum für Kinder zum Spielen und Toben. Nur eine der beiden Wohneinheiten ist für Personen reserviert, welche seit mindestens 5 Jahren ihrem meldeamtlichen Wohnsitz in einer Gemeinde Südtirols haben oder über ein Arbeitsverhältnis in der Provinz verfügen; die zweite Wohnung wird hingegen frei von jeglicher Bindung übergeben.

Das Zweifamilienhaus befindet sich nur 1 km vom Hauptort St. Michael entfernt an der Montiggler Straße, welche in die Naherholungs- und Sportzone Rungg, in die Montiggler Wälder und zu den Montiggler Seen führt. Fußläufig können wichtige primäre Dienstleistungen wie Supermärkte, Restaurants, Apotheke, Ärzte und der Hauptbusbahnhof von Eppan erreicht werden. Zu Schulen und Sporteinrichtungen gelangen Sie mittels gut organisierten Citybussen, welche nur einige Meter vom Grundstück entfernt Halt machen. St. Michael liegt an der beliebten Südtiroler Weinstraße zwischen Bozen und Kaltern, eingebettet in Obstbäumen und Weinreben mit einer Lebensqualität der Extraklasse. Rund um Eppan finden Sie 450 km Wanderwege, welche entlang zahlreicher Burgen und Schlösser, idyllischer Weingärten, schattiger Mischwälder, das Mendelgebirge und kleine Dörfer führen. Radfahrer erwartet ein 16 km geschlossenes Radnetz und 148 abwechslungsreiche Radtouren. Im

Umkreis von nur 30 km können Sie 5 attraktive Golfplätze auswählen. Das Stadtzentrum von Bozen liegt nur 15 Autominuten entfernt, jenes von Meran 23 und die Autobahneinfahrt Bozen Süd ist in 10 Autominuten erreichbar.

## Anbieter

**ENGEL & VÖLKERS**

ENGEL & VÖLKERS Südtirol  
T. A. Edison Str. 15  
39100 BOZEN

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□