

# Historisches Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Eppan

## Eckdaten

Objektart	Haus / Villa
Ort	Eppan an der Weinstraße
Strasse, Hausnr	Bahnhofstraße 4
Kaufpreis	Preis auf Anfrage
Nettofläche m	340.0
Baujahr	1639
ID	IW103071

































## Details

Kaufpreis	Preis auf Anfrage
Nettofläche m	340.0
Grundstück m	377.0
Badezimmer	5

## Ausstattung

Kamin	
Befuerung	Gas
Kabel/Sat/TV	
Unterkellert	Ja

## Beschreibung

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, stattliches und prestigeträchtiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1639 mit angrenzendem kleinerem Wohnhaus (Stöcklhaus) direkt im Zentrum von St. Michael – Eppan.

Das Haupthaus verfügt im Erdgeschoss über ein Geschäftslokal, eine kleine Einliegerwohnung, Keller- und Lagerräume sowie einen tiefen Weinkeller. Die charmante Wohnung im 1. OG wird aktuell vom Eigentümer selbst bewohnt, die Wohnung im 2. OG von der Tochter des Hauses. Im Dachgeschoss befindet sich ein ausbaufähiger Dachboden mit einer Höhe von ca. 4 m an der Firstunterkante. Über den eigenen Hofraum ist das zweistöckige „Stöcklhaus“ erreichbar, welches über zwei volle oberirdische Geschosse verfügt, wobei die unteren Räumlichkeiten aktuell als Lager genutzt werden, die im Jahr 2006 sanierte Kleinwohnung befindet sich im 1. OG.

Eine zentrale Gasheizung versorgt die Wohnräume mit wohliger Wärme an kalten Tagen, zusätzlich bestehen fünf sanierte und betriebsfähige Kachelöfen. Die Böden in den einzelnen Räumen sind aus geschichtsträchtigen Holzdielen, einige davon sind aus Schutzgründen mit aufliegenden Bodenbelägen abgedeckt. In den beiden Hauptwohnungen im 1. und 2. Obergeschoss teilt ein großzügiger und ansehnlicher Gang aus Sandstein- und Cottoböden die jeweiligen Zimmer auf der Ost- und Westseite des Gebäudes.

Es wurden regelmäßig Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, beispielsweise wurden im Jahr 2002 Bäder saniert und neu installiert sowie sämtliche Abflussrohre und Zuleitungsrohre ausgetauscht. Im Jahr 2006 wurde das Nebengebäude „Stöcklhaus“ saniert, im Jahr 2009 die Außentreppe montiert. Erst kürzlich wurde die Fassade an der Nord- und Ostseite in Stand gesetzt und gestrichen und lässt das Gebäude in seinem historischen Glanz erstrahlen. Aktuell sind das Geschäftslokal im EG und die Kleinwohnung im „Stöcklhaus“ vermietet.

Eine Immobilie wie diese wechselt nicht alle Tage den Eigentümer – ja, nicht einmal alle Jahrzehnte. Tatsächlich wurde sie zuletzt vor 136 Jahren, im Jahr 1889, verkauft. Eine seltene Gelegenheit, die sich so schnell nicht wieder bieten wird.

## Anbieter



VON POLL REAL ESTATE Bozen/Bolzano  
Drususallee 265  
39100 Bozen



**Tel.**

+39/0471/209020

**Mob.**

+39/0471/209020

□