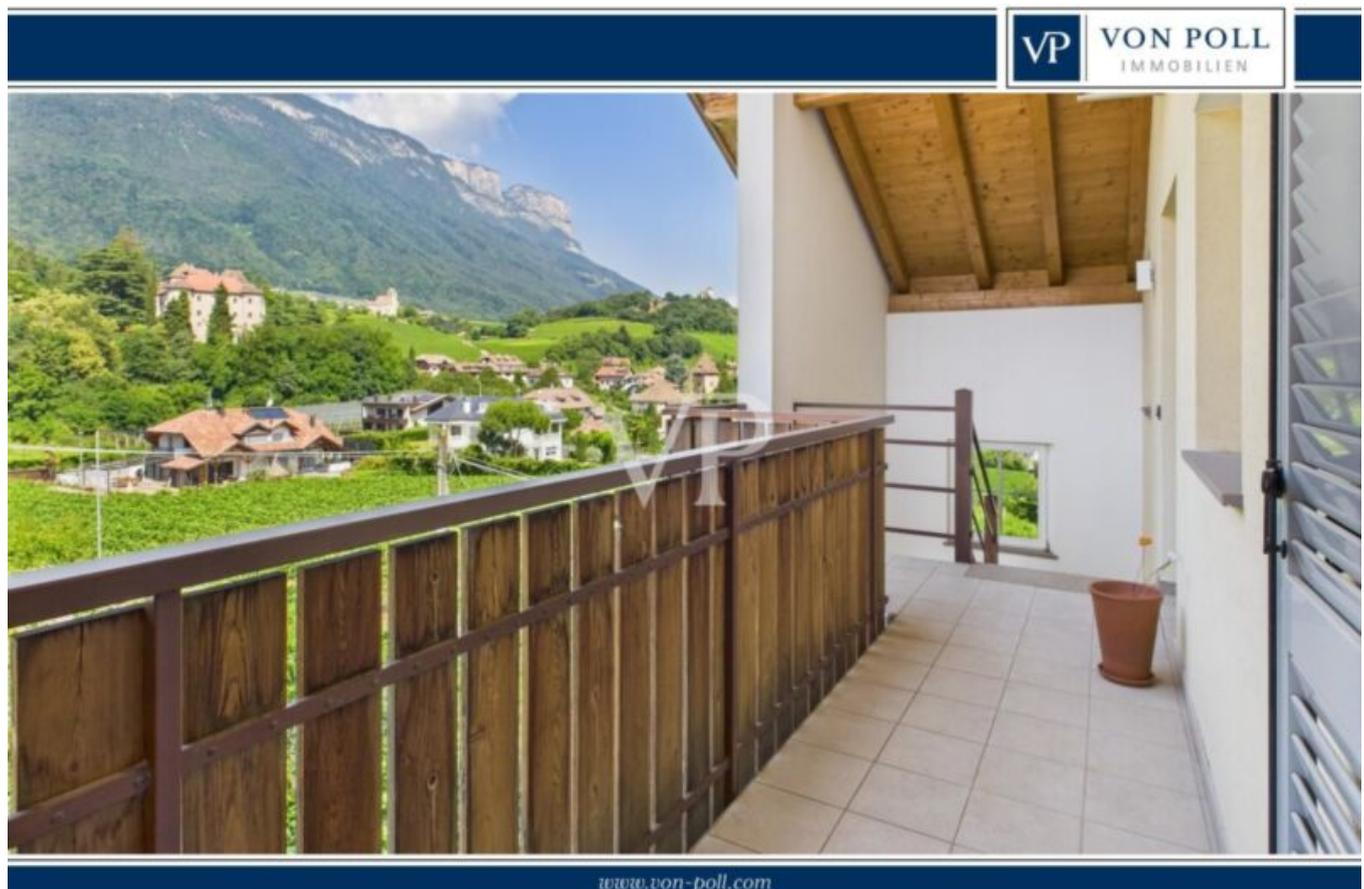


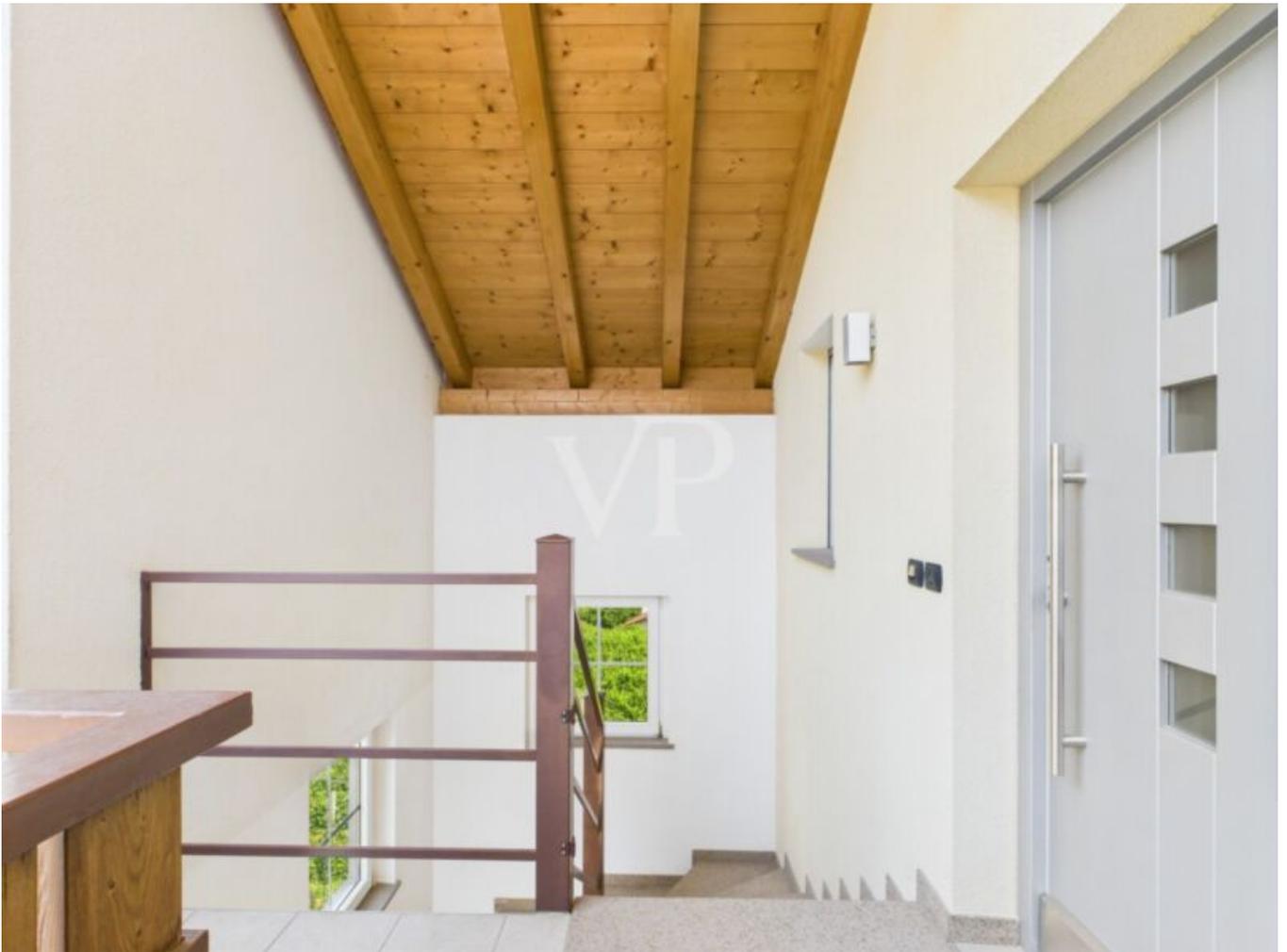
# Dachgeschosswohnung mit drei Balkonen und spektakulärer Aussicht

## Eckdaten

Objektart	Wohnung / Dachgeschoss
Ort	Eppan an der Weinstraße
Strasse, Hausnr	Via Andreas Hofer
Zimmer	4
Etage	2
Kaufpreis	495'000 €
Nettofläche m	85.0
Baujahr	2008
ID	IW104863















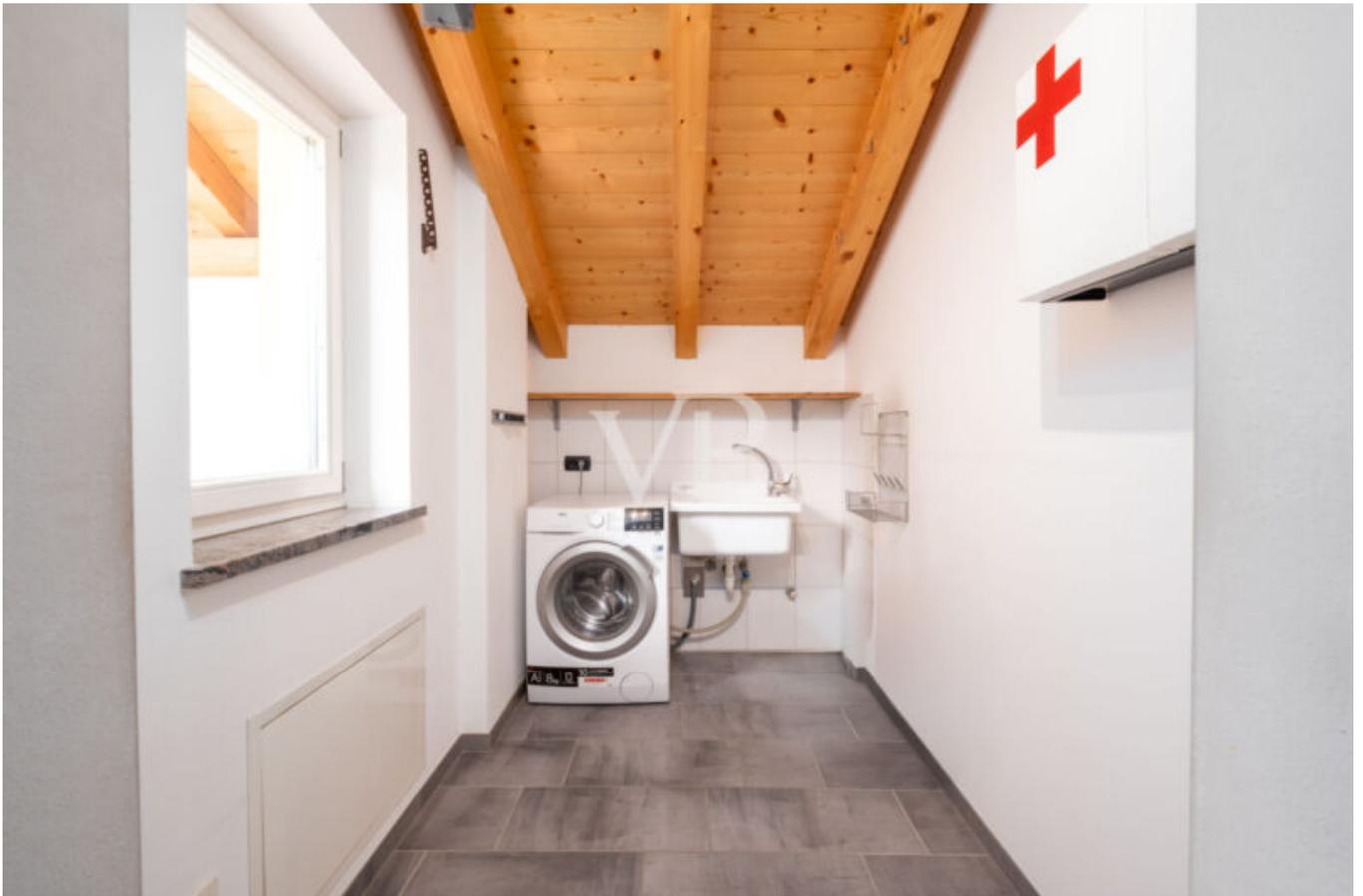


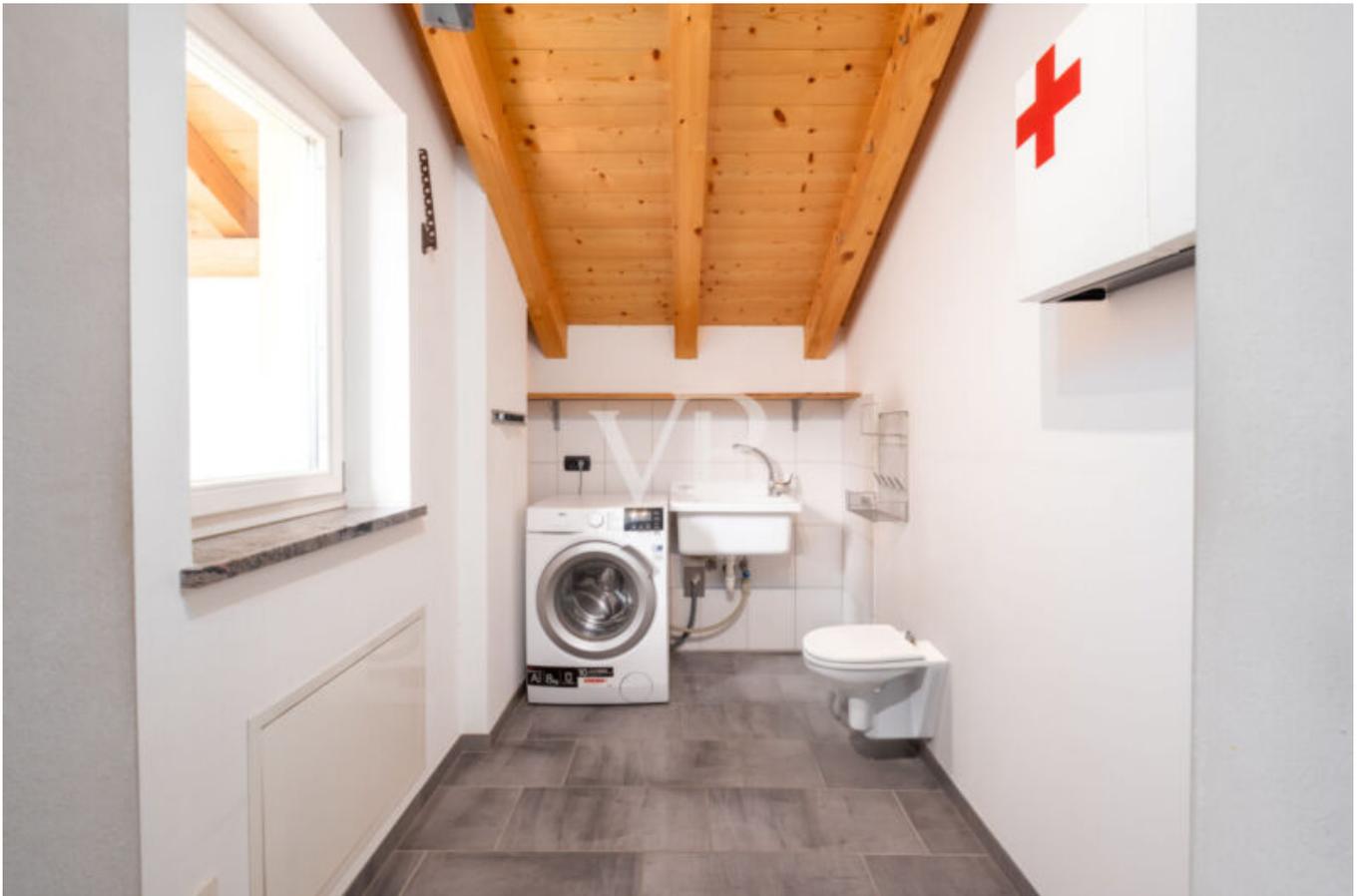
























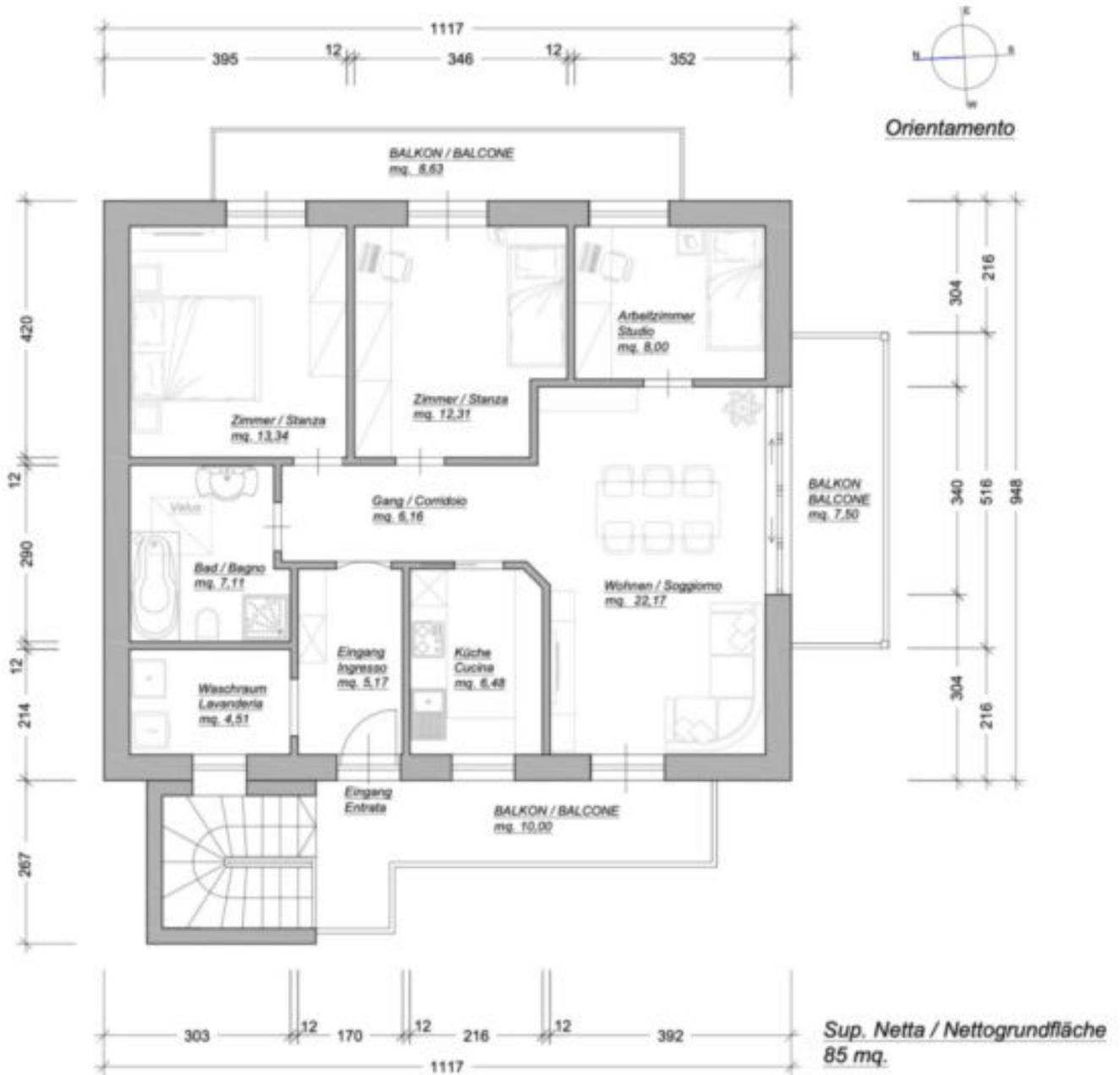






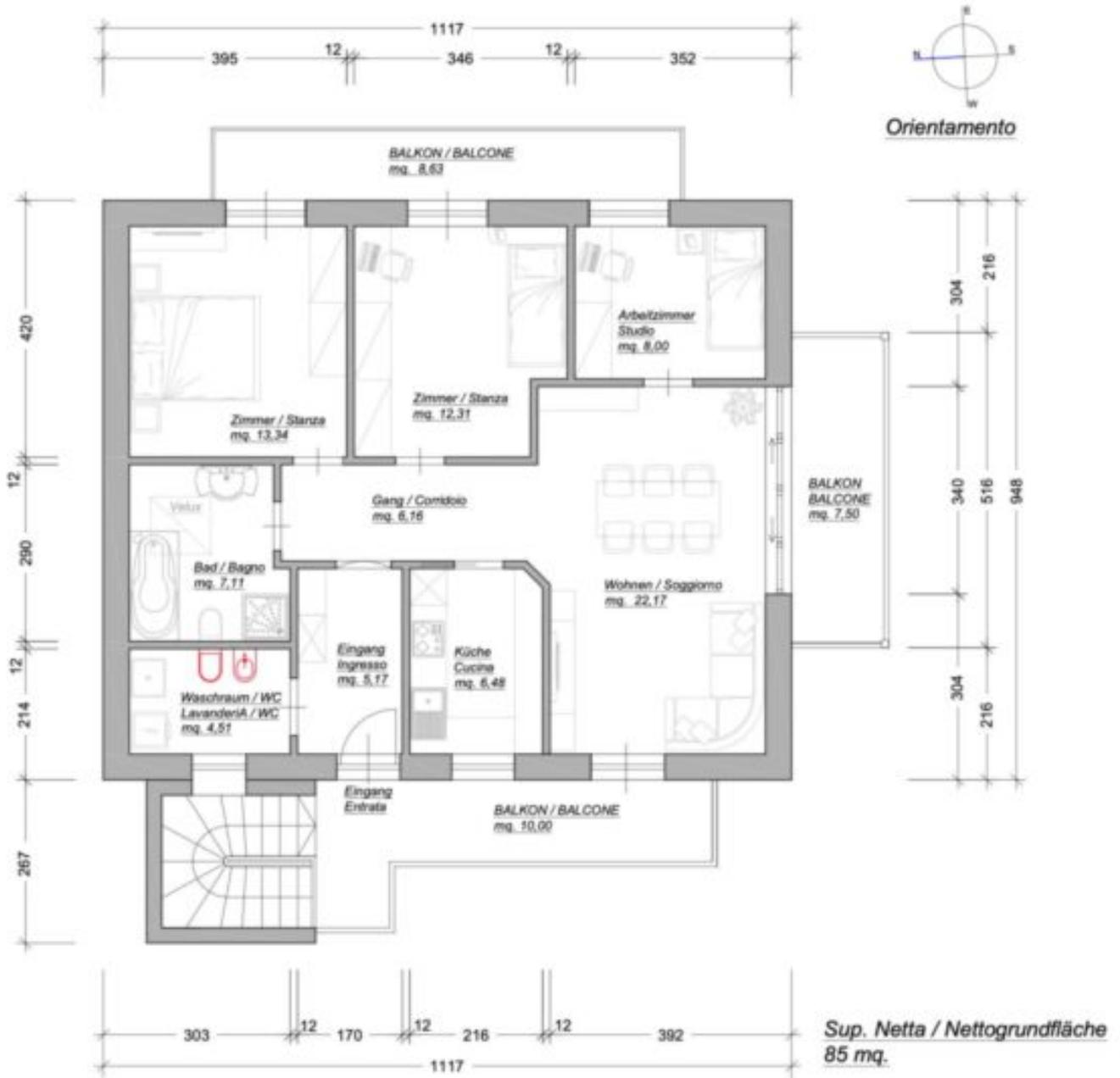


**GRUNDRISS / PLANIMETRIA**  
Bestand / Stato attuale

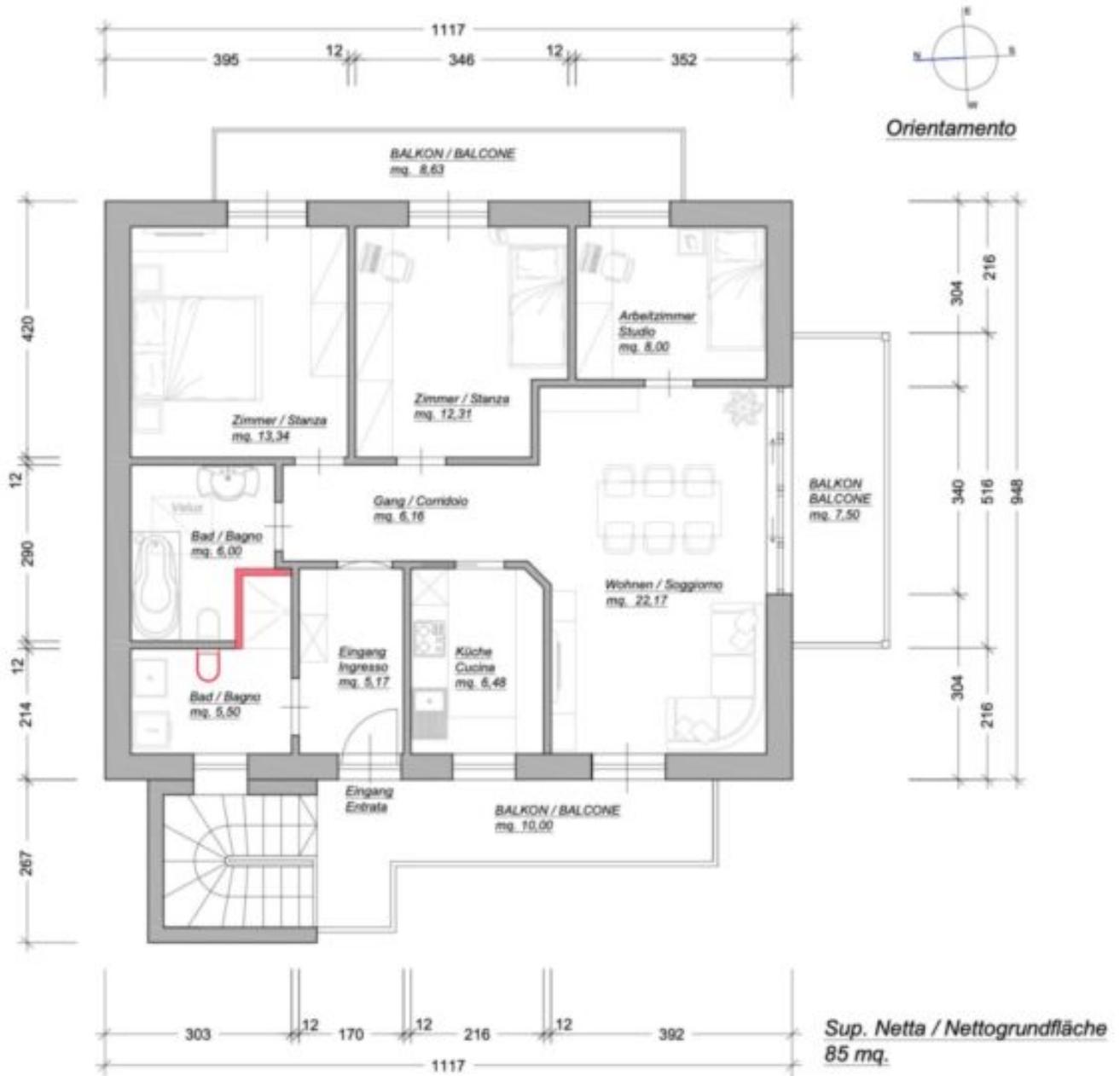


GRUNDRISS / PLANIMETRIA

Variante 1 - mit WC im Waschraum / con WC in lavanderia



GRUNDRISS / PLANIMETRIA  
 Variante 2 - mit zweitem Bad / secondo bagno



## Details

Kaufpreis 495'000 €  
 Nettogrundfläche m 85.0

Balkon/Terrasse m	26.0
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

## Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenh.
Klimatisiert	

## Beschreibung

Inmitten des charmanten Dorfes Gand, idyllisch gelegen zwischen Eppan und Kaltern im Herzen des Überetsch – einer der faszinierendsten Regionen Südtirols – befindet sich dieses besondere Anwesen. Die Umgebung ist geprägt von üppiger Natur, weitläufigen Weinbergen und zahlreichen Spazier- und Wanderwegen. Die Gegend blickt auf eine lange Geschichte zurück: Bereits zur Zeit der Römer wurde sie für den Weinbau geschätzt, wovon bis heute antike Siedlungsspuren und archäologische Funde zeugen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde im Jahr 2008 als Erweiterung einer bestehenden Struktur errichtet und befindet sich im zweiten und zugleich obersten Stockwerk (Dachgeschoss) eines gepflegten Hauses mit nur vier Wohneinheiten.

Die Einheit ist auf allen vier Seiten freistehend – ohne angrenzende Nachbarn – und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ganztägig hervorragende Belichtung. Drei Balkone auf unterschiedlichen Seiten eröffnen einen offenen, unverbauten Blick auf die umliegende Landschaft.

ChatGPT ha detto:

Die Immobilie befindet sich in der Energieklasse C und verfügt über eine autonome Fußbodenheizung, eine Klimaanlage für die Sommermonate sowie eine Warmwasseraufbereitung, die durch Solarpaneele unterstützt wird.

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohnbereich mit zwei Balkonen
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Zwei Doppelschlafzimmer, beide mit Zugang zum Balkon
- Arbeitszimmer (auch als Einzelzimmer nutzbar)
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Waschküche neben dem Badezimmer, umwandelbar in ein zweites Badezimmer durch die Installation von Sanitäranlagen und/oder einer Dusche (gemäß den vorgelegten Projektvarianten)

Zusätzliche Nebenräume (separat erwerbbar):

- Zwei Autoabstellplätze à je 20.000 €
- Zwei Kellerräume

## Anbieter



VON POLL REAL ESTATE Bozen/Bolzano  
Drususallee 265  
39100 Bozen

Tel.  
+39/0471/209020

Mob.  
+39/0471/209020

□