

# Moderne Penthousewohnung in ruhiger Lage

## Eckdaten

Objektart	Wohnung / Penthouse
Ort	Eppan an der Weinstraße
Zimmer	4
Etage	2 von 2
Energieklasse	A
Kaufpreis	1'250'000 €
Gesamtfläche m	218.8
Status	Neu
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
ID	IW98159















## Preise

Kaufpreis 1'250'000 €  
 Zzg. Mehrwertsteuer

## Flächen

Gesamtfläche m 218.8  
 Nettofläche m 131.3  
 Garten m 24.0  
 Keller m 16.0  
 Balkon/Terrasse m 65.0

## Räume

Badezimmer 2  
 Sep. WC 1  
 Balkone/Terrassen 1  
 Wohn-/Schlafzimmer 4  
 Stellplätze 3

## Ausstattung

Bad Dusche, Badewanne, Fenster  
 Küche Offen  
 Böden Fliesen, Parkett  
 Gartennutzung

---

Ausrichtung Balkon/Terrasse Nord, Süd, West

## Technik

Befuerung Erdwärme

Kabel/Sat/TV

PKW

Art	Anzahl	Preis
Autoabstellplatz	3	

## Beschreibung

Die großzügige Penthousewohnung erstreckt sich über das gesamte zweite und letzte Stockwerk eines modernen und zugleich zeitlosen Neubaus mit nur 4 Wohneinheiten in hoher Bauqualität. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und einen hohen Wohnkomfort. Ein großer Wohn- und Essraum mit einer Fläche von 60 m besticht durch bodentiefe Fensterfronten und Ausgang zu Balkon und Terrasse, welche einen wunderbaren Blick auf Natur und Berge bieten. Der Außenbereich gewährt genügend Platz, in den warmen Monaten kostbare Momente beim Essen oder Ausruhen im Freien zu genießen. Geplant sind drei Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon, zwei Bäder mit Dusche, eines davon en Suite mit zusätzlicher Badewanne, und einem Schrankraum im Hauptschlafzimmer. Ein Tages-WC steht gleich am Eingang zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnräume sowie der Bäder erfolgt über eine zentrale Luftwärmepumpe in Form einer energiesparenden Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Für einen komfortablen Luftaustausch sorgen zwei autonome Komfort-Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Gegen Aufpreis kann eine private Panoramadachterrasse realisiert werden. Das Immobilienangebot inkludiert zwei überdachte Autostellplätze, einen Stellplatz im Freien, einen kleinen privaten Garten, eine gesicherte Fahrradkabine und einen großen Keller. Die Penthousewohnung wird schlüsselfertig übergeben und kann auch als Zweitwohnung bewohnt werden.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in der Wohnzone Untere Gand, einem Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Eppan an der Weinstraße auf etwa 500 m ü.d.M. Nur wenige Gehminuten entfernt erstreckt sich eine idyllische öffentliche Grünfläche mit alten, Schatten spendenden Laubbäumen – ein idealer Rückzugsort für Jung und Alt. Unweit davon befindet sich ein deutschsprachiger Kindergarten, während die Pflichtschulen bequem mit dem Schulbus erreichbar sind. Das Dorfzentrum von St. Michael ist in nur wenigen Autominuten erreichbar und bietet neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kulinarischen Genüssen auch zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. Das Überetsch ist ein Paradies für Wein- und Naturliebhaber. Lange Radwege durch Weinreben und Wälder verbinden die nahegelegenen Montiggler Seen und den Kalterer See mit den typischen Dörfern des Überetsch sowie zahlreichen Burgen und Schlössern, die der Gegend ein besonderes Flair verleihen. Ein anspruchsvoller Golfplatz in der Eppaner Fraktion Unterrain erfreut Golfspieler in den warmen Monaten, während Wintersportler in nur einer halben Autostunde eine große Auswahl an gut präparierten Skipisten inmitten der traumhaften Dolomiten vorfinden. Das Stadtzentrum von Bozen liegt nur 15 Autominuten entfernt, jenes von Meran 25 Minuten und der Anschluss an die Brennerautobahn ist in 10 Minuten erreichbar.



## Anbieter

**ENGEL & VÖLKERS**

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

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□