

# Moderno attico in posizione tranquilla

## Dati di base

Tipologia dell'oggetto	Appartamento / Attico
Località	Appiano sulla Strada del Vino
Camere	4
Piano	2 von 2
Classe energetica	A
Prezzo d'acquisto	1'250'000 €
Superficie m	218.8
Stato	Nuovo
Anno di costruzione	2026
Stato	Primo ingresso
ID	IW98159















## Prezzi

Prezzo d'acquisto  
più IVA

1'250'000 €

## Superfici

Superficie m 218.8  
Superficie netta m 131.3  
Giardino m 24.0  
Cantina m 16.0  
Balcone/Terrazza m 65.0

## Numero superfici

Bagni 2  
WC sep. 1  
Balconi/Terrazze 1  
Camera giorno/notte 4  
Posti macchina 3

## Arredo

Bagno Doccia, Vasca da bagno, Finestra  
Cucina Aperta  
Pavimento Piastrelle, Parquet  
Usò giardino

Orientamento Nord, Sud, Ovest  
balcone/terrazza

### Tecnologia

Riscaldamento Geotermico  
TV/SAT/cavo

### Posti macchina

Tipo	Numero	Prezzo
Posto macchina	3	

### Descrizione

Questo spazioso attico occupa l'intero secondo e ultimo piano di un edificio nuovo e moderno, con solo 4 unità abitative di alta qualità costruttiva. Le ampie superfici finestate garantiscono ambienti luminosi e un elevato livello di comfort abitativo. L'ampio soggiorno e la sala da pranzo con una superficie di 60 m<sup>2</sup> colpiscono per le finestre a tutta altezza e per l'accesso al balcone e alla terrazza, che offrono una splendida vista sulla natura e sulle montagne. L'area esterna offre spazio sufficiente per godersi momenti preziosi cenando o rilassandosi all'aperto nei mesi più caldi. Ci sono tre camere da letto con accesso al balcone, due bagni con doccia, di cui uno privato con vasca, e un armadio nella camera da letto principale. Un WC diurno è disponibile proprio all'ingresso. Le zone giorno e i bagni sono riscaldati da una pompa di calore centralizzata ad aria sotto forma di riscaldamento a pavimento a risparmio energetico con regolazione individuale degli ambienti. Due sistemi autonomi di ventilazione del soggiorno con recupero di calore assicurano un confortevole ricambio d'aria. Una terrazza panoramica privata sul tetto può essere realizzata con un supplemento. L'offerta immobiliare comprende due posti auto coperti, un posto auto all'aperto, un piccolo giardino privato, una rimessa sicura per le biciclette e un'ampia cantina. L'appartamento può essere utilizzato sia come residenza primaria che come seconda casa.

L'appartamento si trova in una posizione tranquilla nella zona residenziale di Ganda di sotto, una zona di insediamento del paese S. Michele, Appiano s.s.d.vino a circa 500 metri sul livello del mare. A pochi minuti a piedi si trova un idilliaco spazio verde pubblico con vecchi e ombrosi alberi di latifoglie – un rifugio ideale per giovani e anziani. Da qui a pochi passi si trova un asilo in lingua tedesca, mentre le scuole dell'obbligo sono facilmente raggiungibili con lo scuolabus. Il centro del paese di St. Michael è raggiungibile in pochi minuti d'auto e offre diverse opportunità di shopping e di gastronomia, oltre a numerosi eventi culturali. La regione di Oltradice è un paradiso per gli amanti del vino e della natura. Lunghe piste ciclabili attraverso vigneti e boschi collegano i vicini laghi di Monticolo e il lago di Caldaro con i tipici paesi dell' Oltradige e con numerosi castelli e palazzi che conferiscono alla zona un fascino particolare. Un impegnativo campo da golf nella frazione di Riva di sotto delizia i golfisti nei mesi più caldi, mentre gli amanti degli sport invernali troveranno un'ampia scelta di piste da sci ben preparate nel mezzo delle magnifiche Dolomiti a solo mezz'ora di macchina. Il centro di Bolzano è a soli 15 minuti di auto, Merano a 25 minuti e l'autostrada del Brennero è raggiungibile in 10 minuti.

## Offerenti

**ENGEL & VÖLKERS**

ENGEL & VÖLKERS Südtirol  
Via T. A. Edison 15  
39100 BOLZANO

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□