

Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## W.4 Irripetibile attico con giardino pensile

Objektnummer: IT23415859



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

ZIMMER: 5

Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT23415859
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016

Wohnung	Penthouse
Provision	soggetto a commissione
Gesamtfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	30.05.2034	Endenergiebedarf	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuерung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Energie- Effizienzklasse	A



Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie





Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ein erster Eindruck

All' interno del prestigioso condominio „Living Herzogpark“, situato in una posizione senza eguali per il mercato Bolzanino, proponiamo in vendita l'attico e superattico con giardino pensile. Il Complesso residenziale è stato costruito nel 2016 secondo gli standard Casa Clima A. Sono stati impiegati solo materiali di alta qualità e le rifiniture risultano essere di assoluto pregio: parquet in larice, ardesia brasiliana, riscaldamento e raffrescamento a pavimento con pompa di calore, climatizzatore, domotica, porte a filo muro ed a tutta altezza, sono solo un assaggio delle rifiniture scelte per questa dimora. L' attico si raggiunge tramite un comodo ascensore, utilizzabile solo con la chiave personale. Una volta all' interno della residenza si rimane immediatamente esterrefatti dalla vista libera sull' Abbazia dei Benedettini, sulle vigne di Muri-Gries e sulle montagne circostanti. Una grande vetrata permette infatti di ammirare questo splendido panorama comodamente dalla zona living. Il living si affaccia su un primo terrazzo che nei mesi più caldi sarà una prosecuzione della zona giorno. Dal soggiorno, cuore pulsante di questo immobile, è possibile raggiungere gli altri ambienti della casa. La zona notte è composta da una scenografica camera matrimoniale con uno spazioso bagno “en suite” e con doppio terrazzo. Vi sono poi altre due camere da letto con accesso ad un altro terrazzo, che affaccia sul Parco Ducale, e un bagno finestrato. Tramite una scala di design, in acciaio nero, si raggiunge il piano superiore dove si ha a disposizione un ulteriore vano, utile come studio o zona hobby, dal quale si accede al fiore all'occhiello di questo immobile: il terrazzo con il giardino pensile. Il panorama che si apprezza da qui è irripetibile. La totale privacy e i momenti di puro piacere sono garantiti. Grazie alle diverse piante presenti, come palme ed ulivi, ci si sente tutti i giorni in vacanza stando nella propria casa. Menzione particolare va fatta sull' arredamento di qualità, eseguito su misura, che rimane all' interno dell'immobile. Al piano terra è possibile parcheggiare la propria bicicletta in una rastrelliera condominiale dedicata. Mentre al piano interrato, completano l' immobile, un grande garage doppio e un hobby room finestrato. Questo straordinario attico è l' immobile ideale per la nostra clientela più esigente, sia locale che internazionale.

Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ausstattung und Details

### GARAGE E CANTINA:

I pavimenti dei garage e delle aree di manovra sono realizzati con pavimenti industriali levigati e sigillati meccanicamente. I box sono dotati di porte sezionali elettriche e isolate termicamente con interruttori a chiave. Per garantire la massima comodità, tutte le porte del parcheggio sotterraneo e il cancello d'ingresso possono essere controllati con trasmettitori portatili telecomandati.

La spaziosa cantina è situata proprio accanto al garage.

### PORTE E SCALA INTERNA:

La porta d'ingresso del marchio "RUBNER" è realizzata in truciolato massiccio con battente rinforzato, inserto fonoassorbente, guida termica e serratura girevole di sicurezza a tre punti.

Le porte interne sono a tutta altezza, con uno spessore dell'anta di 50 mm, sono realizzate in truciolato massiccio verniciato in colore antracite e sono integrate a filo muro. Tutte le maniglie a leva sono in acciaio inox spazzolato.

La scala interna che porta all'ultimo piano è in acciaio massiccio nero.

### FINESTRE E PROTEZIONE SOLARE:

Le grandi finestre "INTERNORM" catturano il calore del sole in inverno e allo stesso tempo garantiscono una bassa perdita di calore. Tutti gli elementi delle finestre sono in legno, hanno tripli vetri e sono rivestiti esternamente in alluminio.

I vetri di sicurezza e i contatti di allarme garantiscono una protezione sufficiente contro gli ospiti indesiderati e schivi.

Le finestre possono essere oscurate o ombreggiate con tende a rullo blindate e riempite di schiuma di "HELLA". Le ampie vetrate del soggiorno e del padiglione sul tetto sono dotate di tende esterne. Tutti gli elementi oscuranti si aprono e si chiudono premendo un pulsante.

I balconi esposti a sud possono essere protetti dai raggi solari con tende da sole automatiche con sensori di vento.

### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

L'appartamento è dotato di pavimenti di grande formato in legno di rovere oliato bianco, i bagni sono rivestiti in ardesia brasiliana, le pareti dei bagni sono realizzate in resina impermeabile di alta qualità o in ardesia.

I balconi sono protetti dai rigori piastrelle antigelo di 30x60 cm.

La terrazza sul tetto è dotata di tavole di legno Tecnowood resistenti alle intemperie, che creano calore e accoglienza e non si riscaldano troppo durante i mesi di sole.

Tutte le parti metalliche esterne sono in acciaio zincato a caldo e verniciato a polvere di

colore antracite (recinzione della proprietà, ingresso del garage, ecc.) o in alluminio (barre delle pareti).

La doppia protezione contro gli agenti atmosferici garantisce un'eccezionale durata e resistenza alla ruggine per una vita utile molto lunga.

#### SERVIZI IGIENICI:

Tutti i servizi igienici sono dotati di un asciugamano CALEIDO di colore bianco.

Gli articoli sono orientati a uno standard di prezzo molto elevato:

Lavabo in porcellana della serie CATALANO Zero con miscelatore monocomando e scarico cromato della serie FONTE BIRILLO;

WC e bidet sospesi in porcellana, serie CATALANO Zero, con cassetta da incasso, serie VIEGA;

Vasca da bagno in acrilico della serie VILLEROY & BOCH O. NOVO con miscelatore monocomando della serie FONTE BIRILLO e doccetta cromata;

Doccia senza soglia in ardesia brasiliana con miscelatore monocomando FONTE serie BIRILLO e canale doccia a filo pavimento VIEGA;

#### IMPIANTO ELETTRICO:

Tutte le aree abitative sono state dotate di numerosi interruttori, prese di corrente, prese telefoniche, collegamenti TV e SAT e numerosi punti luce secondo l'elevata norma CEI 64-8 (2° livello).

La gamma di interruttori e prese è orientata verso uno standard di prezzo elevato (BITICINO). Tutte le finestre e le porte sono dotate di rilevatori di contatto per un sistema di allarme, il cui cablaggio è già stato predisposto in loco per consentire la successiva installazione di un sistema di allarme senza grandi sforzi.

Alla porta d'ingresso è presente un sistema videocitofonico "BITICINO" di colore bianco.

L'intero attico è dotato di un sistema BITICINO HOME BUS, che consente al residente di controllare centralmente tutti i punti luce o le tapparelle, nonché il riscaldamento e di programmare determinati scenari.

#### GIARDINO SUL DEL TETTO:

Il sistema di irrigazione automatica delle piante sul tetto (ulivi, palme e osmanthus) garantisce un verde immacolato tutto l'anno.

Le siepi e gli alberi richiedono poca manutenzione e una potatura al massimo una volta all'anno. La copertura del suolo calpestabile (sedum), invece, non richiede acqua e non ha bisogno di essere tagliata.

L'alternanza di fiori di diversi colori e stagioni di fioritura abbellirà il giardino pensile per tutta l'estate.

Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Alles zum Standort

L'immobile è situato in una delle vie più prestigiose e richieste di Gries a Bolzano, la blasonata Via Egger Lienz. Il condominio sorge direttamente in prima fila, a ridosso delle vigne dei Muri-Gries e Abbazia dei Benedettini. L'estrema tranquillità ed eleganza regnano in questa via. A pochi metri dall'abitazione si ha il Parco Ducale. Luogo ideale per le famiglie e per gli amanti del tennis. In questa zona risulta essere tutto a portata di mano. Le numerose e differenti scuole, così come banche, farmacie, fermate del bus sono tutte raggiungibili nel raggio di ca.300m. Le passeggiate del Guncina si raggiungono in 450m. Il Centro storico di Bolzano si raggiunge in ca. 1km. L'ospedale di Bolzano dista 2,4 km, mentre l'aeroporto 5,6km.

Objektnummer: IT23415859 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Drususallee 265/Viale Druso 265 Bozen / Bolzano  
E-Mail: [bozen@von-poll.com](mailto:bozen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)