

Egna – Egna

# Elegante e moderna villa a schiera immersa nel verde.

Objektnummer: IT23415913



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

WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

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

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT23415913
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023

Haus	Reihenhaus
Provision	Soggetto a provvigione
Gesamtfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.12.2033	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Die Immobilie



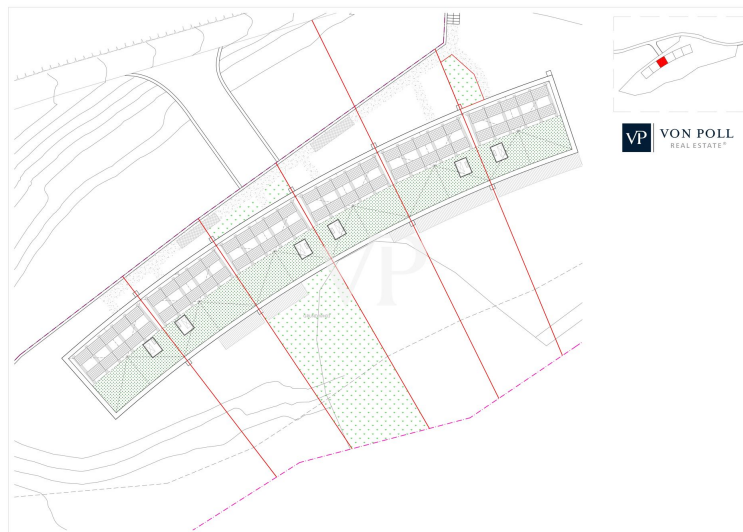
Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Die Immobilie



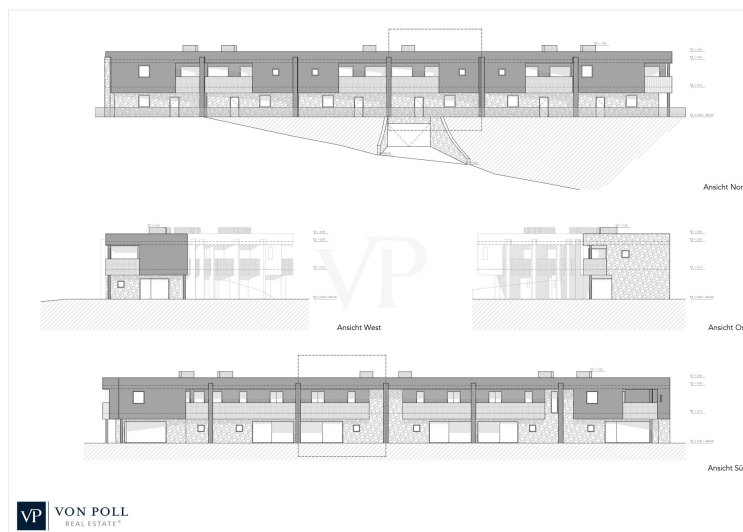
Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Ein erster Eindruck

Questa prestigiosa villa a schiera verrà realizzata nel più alto standard di Casa Clima "A", il che significa che sarà valutata anche per la sua efficienza energetica. La struttura, grazie alla sua posizione e alla vista sui vigneti offre un elevato grado di privacy. L'ingresso al piano terra da accesso diretto nella zona giorno e pranzo "LIVING" con giardino, che grazie alle sue grandi vetrate scorrevoli e alla sua esposizione, offre un'eccellente luminosità naturale. L'accogliente giardino da 105 mq. ca. con il suo manto erboso, da la possibilità di creare un'ambiente rilassante e piacevole da trascorrere in famiglia o con amici nel tempo libero. Il piano terra si completa con un bagno-wc e un corridoio. Al piano superiore, raggiungibile tramite una scala interna, si trova la zona notte, ed è composta da due camere da letto matrimoniali, entrambe con accesso alla propria loggia con vista panoramica, un corridoio e un bagno-wc finestrato. L'unità immobiliare è dotata di sistema di riscaldamento e raffrescamento autonomo a pavimento che viene gestito con un comodo controllo individuale della temperatura ambiente, offrendo una particolare atmosfera di benessere in tutti i vani. Il tutto viene alimentato da una pompa di calore e da pannelli solari situati sul tetto della struttura. Un'ulteriore scala interna fa sì che ci si possa raggiungere comodamente le cantine e il garage da 62 mq. ca. (compresi nel prezzo). La qualità dei materiali è di alto standard qualitativo. Costruzione anno 2023. Consegna dell'immobile marzo/aprile 2024.

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Ausstattung und Details

Riscaldamento e raffreddamento a pavimento  
Autonomo con pompa di calore  
Pannelli solari  
Predisposizione impianto di allarme  
cancelli e vari portoni automatizzati  
Riciclo d'aria forzata  
Infissi triplo vetro alluminio/legno

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## Alles zum Standort

La struttura si trova a Pinzano, frazione di Montagna (Egna) BZ. Questo fantastico paese si trova sommerso dai vigneti, sopra la valle dell'Alto Adige, ed oltre ad offrire una magnifica vista panoramica sulla Bassa Atesina fino a Merano, è il luogo dove si coltiva il buonissimo e prezioso Blauburgunder. Nel centro del paese è famosa la chiesa di Santo Stefano, costruita intorno al 1490. Inoltre la zona è ben servita da mezzi pubblici, varie attività commerciali ecc...

Objektnummer: IT23415913 - 39044 Egna – Egna

## 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)