Pisa

Historischer Palast am Lungarno - Renaissance-Residenz mit modernem Komfort in Pisa

Objektnummer: IT254151935

KAUFPREIS: 890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 149 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: IT254151935 - 56100 Pisa

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

Objektnummer: IT254151935 - 56100 Pisa

Auf einen Blick

Objektnummer	IT254151935
Wohnfläche	ca. 149 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1550
Stellplatz	1 x Garage, 100000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 149 m²
Nutzfläche	ca. 149 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: IT254151935 - 56100 Pisa

Auf einen Blick: Energiedaten

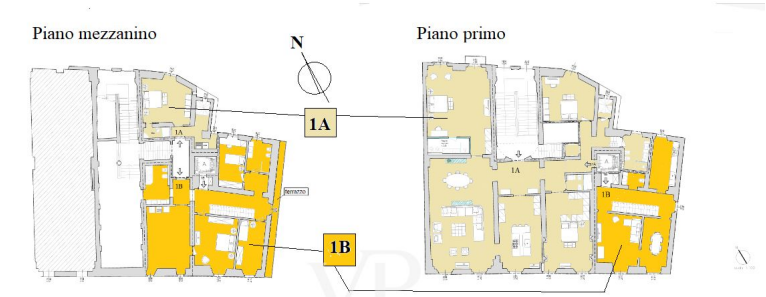
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: IT254151935 - 56100 Pisa

Die Immobilie

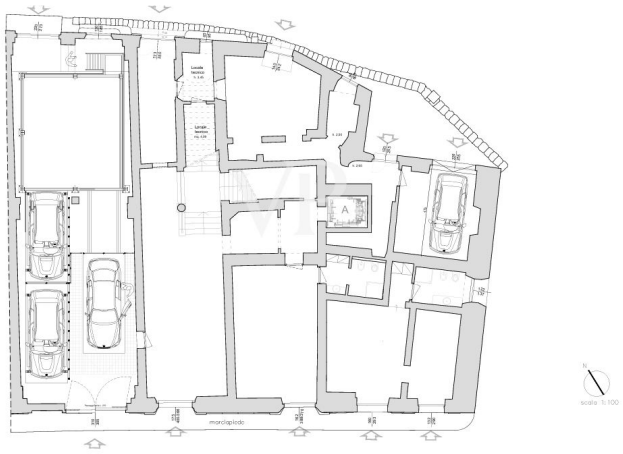
Objektnummer: IT254151935 - 56100 Pisa

Grundrisse



Appartamento 1A (piano mezzanino + piano primo) : ingresso, doppio soggiorno, cucina abitabile ,4 camere matrimoniali, 4 bagni, ripostiglio, lavanderia, superficie **mq 333**

Appartamento 1B (piano mezzanino + piano Primo): ingresso,soggiorno,sala pranzo,cucina,2 camere singole,1 camera matrimoniale, 3 bagni, cabina armadio, ripostiglio,superficie **mq 224**



Piano secondo

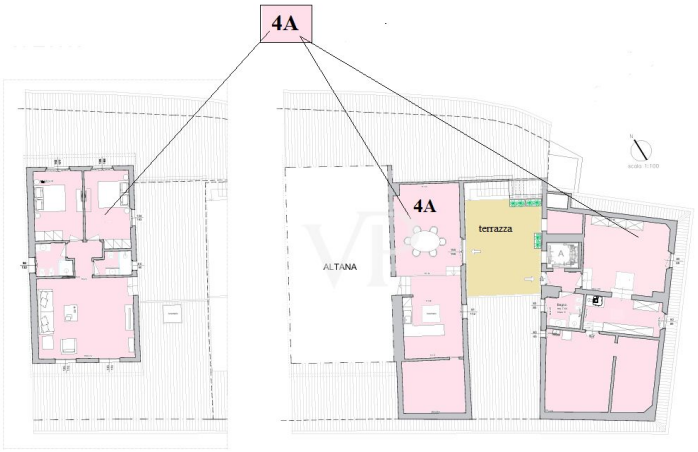
Appartamento **2 B** : ingresso,soggiorno,cucina/pranzo,disimpegno,1 camera matrimoniale,1 camera singola,2 bagni

Piano terzo

Appartamento **3A:** ingreso,doppio soggiorno,cucina abirabile,3 camere matrimoniali,disimpegno,4bagni,lavanderia,ripostiglio,soppalco sup.**mq 263**

Appartamento **3B**: ingresso,soggiorno,sala pranzo -cucina,disimpegno,1 camera singola,1 camera matrimoniale,2 bagni, sup. **mq 149**

Piano Quarto



Appartamento **4A** : terrazza panoramica, cucina pranzo,soggiorno,camera matrimoniale ,bagno,camera matrimoniale con bagno,ampio sottotetto utilizzabile con bagno.superficie **mq 216**

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: IT254151935 - 56100 Pisa

Ein erster Eindruck

Nur drei Kilometer vom internationalen Flughafen Galileo Galilei in Pisa entfernt, an einem der exklusivsten Abschnitte des Arno-Ufers, erhebt sich eindrucksvoll ein historischer Palast mit einer einzigartigen Fassade, die im Stil der Graffiti verziert ist. Dieses Gebäude war einst die Residenz von Alamanno Aragona d'Appiano, dem Neffen von Cosimo I. de' Medici. Von 1665 bis 1841 befand sich das Anwesen im Besitz der Patrizierfamilie Grassi aus Siena, ehe es in die Hände der Adelsfamilie Agostini Venerosi della Seta überging, die es bis 2008 hielt. Seither gehört der Palast einer renommierten Immobiliengesellschaft, die – nach einem aufwendigen Genehmigungsverfahren mit der Denkmalbehörde – mit großer Sorgfalt und Expertise daran arbeitet, das Gebäude in seinen ursprünglichen Glanz zurückzuversetzen. Die unvergleichliche Schönheit des Arno-Ufers und seiner prachtvollen Palazzi wurde bereits von bedeutenden Dichtern wie Giacomo Leopardi und Percy B. Shelley gewürdigt. Leopardi beschrieb es in einem Brief an seine Schwester als „ein Schauspiel von solcher Weite, solcher Pracht, solcher Fröhlichkeit…", während Shelley in einem Brief an Lord Byron schrieb: „Bleib auf der Marmorbrücke stehen… und sag mir, ob es etwas gibt, das einen Sonnenuntergang in Pisa übertrifft." Diese Lobpreisungen sind heute auf Marmortafeln am Flussufer beim traditionsreichen Caffè dell'Ussero verewigt. Der Palast selbst wurde im 16. Jahrhundert erbaut – wie viele andere Renaissancebauten entlang des Arno – durch den Zusammenschluss mehrerer ehemaliger Wehrtürme, die einst als Machtsymbole der pisanischen Adelshäuser galten. Das Gebäude erstreckt sich über fünf Stockwerke plus Dachterrasse und wurde in sieben exklusive Wohneinheiten unterteilt, die alle bequem per Aufzug erreichbar sind. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger, elegant gestalteter Eingangsbereich mit gewölbter Decke, eine mechanisierte Garage mit Platz für fünf Fahrzeuge, zwei Nebenräume mit Bad – einer davon mit direktem Zugang zum Arno – sowie eine private Garage mit Einfahrt über die Via delle Belle Torri. Das Mezzanin wurde mit dem ersten Obergeschoss verbunden und bildet den Schlafbereich der Wohnungen 1A und 1B. Hier befinden sich unter anderem eine Mastersuite mit eigenem Bad (Wohnung 1A), zwei Einzelzimmer, ein weiteres Bad sowie ein zusätzliches Schlafzimmer (Wohnung 1B). Die Wohnungen 1A und 1B im ersten Obergeschoss bieten jeweils großzügige, lichtdurchflutete Räume. Wohnung 1A verfügt über ein repräsentatives Entrée, ein Arbeitszimmer, einen großen Salon, der in den Essbereich mit offener Küche übergeht, sowie mehrere Schlafzimmer und Bäder. Wohnung 1B bietet ein elegantes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, Küche und Gäste-WC. Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Einheiten (2A und 2B), beide über Aufzug oder Treppe erreichbar. Wohnung 2A wurde bereits verkauft. Wohnung 2B verfügt über ein Wohnzimmer, einen offenen Essbereich mit Küche, einen

Hauswirtschaftsraum, ein großes Bad sowie ein Schlafzimmer mit eigenem Bad. Auch das dritte Obergeschoss ist in zwei Einheiten aufgeteilt (3A und 3B). Wohnung 3A überzeugt durch ein großzügiges Entrée, einen Wohnbereich, Küche mit Essplatz, drei Schlafzimmer (zwei davon mit eigenem Bad), ein weiteres Bad sowie eine Waschküche. Wohnung 3B bietet Wohnzimmer, Essbereich mit offener Küche, Hauswirtschaftsraum, ein Einzelzimmer, Bad und ein weiteres Schlafzimmer mit En-suite-Bad. Das Highlight des Hauses befindet sich im vierten Stock: ein exklusives Penthouse mit herrlichem Ausblick – im Süden auf den Arno, im Norden über die Dächer der Stadt bis hin zu den pisanischen Hügeln. Die Wohnung, ebenfalls mit Aufzug oder über das Treppenhaus erreichbar, umfasst ein stilvolles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer (eines mit privatem Bad) sowie ein weiteres Bad. Ein geräumiges Dachgeschoss mit eigenem Bad bietet zudem die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – etwa in Form einer charmanten Mansarde. Fertigstellung Juni 2026

Objektnummer: IT254151935 - 56100 Pisa

Ausstattung und Details

Bauweise und technische Maßnahmen
Die Fundamente wurden mit einer chemischen Barriere behandelt, um aufsteigende Feuchtigkeit dauerhaft zu unterbinden. Die tragenden Mauern wurden umfassend saniert und im Bereich des zweiten Obergeschosses mit zusätzlichen Verstrebungen für die Erdbebensicherheit ausgestattet. Im Dachbereich wurde zudem ein umlaufender Abschlusskranz errichtet. Das gesamte Dach wurde vollständig erneuert – mit tragenden Balken und Unterzügen aus Leimholz, doppellagiger Fichtenholzverschalung, einer 8 cm dicken Wärmedämmung aus Phenolharzschaum, einer schieferbeschichteten Abdichtungsbahn sowie traditioneller toskanischer Dachdeckung aus „Coppi“ und „Embrici“.
Die Zwischendecken wurden statisch verstärkt und mit Schalldämmung versehen. Auch die Trennwände zwischen den einzelnen Wohneinheiten wurden schallisoliert – unter Einhaltung der aktuellen akustischen Normen.
Innenausbau & Oberflächen
Im Erdgeschoss wird ein spezieller Feuchteschutzputz aufgetragen, wobei die historischen Natursteinmauern teilweise sichtbar bleiben. Die Wandmalereien und dekorativen Elemente im großzügigen Treppenhaus werden sorgfältig restauriert. In Bereichen ohne Fresken werden die Wände mit Kalkputz versehen und traditionell gestrichen – dies gilt auch für die Innenwände der einzelnen Wohnungen.
Böden und Wandverkleidungen
Die Bodenbeläge im Eingangsbereich und in den Treppenhauspodesten werden aus elegantem Pietra-Serena-Stein gefertigt. In den Technikräumen und Gemeinschaftsbereichen kommt pflegeleichter Feinsteinzeug zum Einsatz. Die Wohnräume der einzelnen Einheiten erhalten hochwertige Eichenholzböden, während die Bäder mit Feinsteinzeug in edler Marmoroptik ausgestattet werden.
Fenster, Türen und Beschläge
Jede Wohnung wird mit einer massiven Eingangstür aus Holz ausgestattet. Die Fenster bestehen aus zertifiziertem Kiefernholz mit Doppelverglasung und sind zusätzlich durch klassische Holzläden geschützt. Die Innentüren sind weiß lackiert. Das historische Eingangstor zum Arnoufer, ein massives Original aus Holz, wird restauriert und mit einem elektrischen Öffnungssystem versehen. Die Zufahrt vom Lungarno erfolgt über ein automatisch öffnendes Tor mit Bossenwerk-Optik. Weitere Erdgeschossöffnungen bestehen ebenfalls aus massivem Holz in Naturfarbe.
Heizung und Klimatisierung
Alle Wohnungen verfügen über eine moderne Fußbodenheizung mit Niedertemperatur-Flächenheizsystem sowie über eine eigene Klimaanlage zur Raumkühlung. Jede Einheit

erhält zudem einen 200-Liter-Warmwasserboiler und eine Druckerhöhungsanlage (Autoklav).

Elektroinstallation, TV, Internet und Telefonie

Alle Wohneinheiten sind mit WLAN und Telefonanschluss sowie mit einem Video-Gegensprechanlage ausgestattet. Die Elektroinstallation umfasst einen zentralen Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter, zugängliche Leitungen sowie moderne Steckdosen und Lichtschalter. Die TV- und Satellitenanlage ist zentral organisiert und versorgt sämtliche Einheiten.

Aufzug

Neben der eindrucksvollen, dekorierten Haupttreppe wird ein Personenaufzug für bis zu sechs Personen eingebaut – der dafür vorgesehene Schacht ist bereits vorbereitet.

Für detaillierte technische Angaben und Materialbeschreibungen kann das ausführliche Leistungsverzeichnis angefordert werden.

Objektnummer: IT254151935 - 56100 Pisa

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1 Mailand
E-Mail: milano@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com