

Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Exklusive Villa inmitten eines privaten Waldes mit Panoramablick bei Bozen

????????? ??????????: IT254151891



?????????: ca. 270 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 5.425 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ??? ??????

???????? ??????????	IT254151891
????????????	ca. 270 m <sup>2</sup>
?????????	9
??????????	5
????? ?????????????	2012

????? ????????	?????????
	???????????????
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Provisionspflichtig
????????????? ????????	ca. 556 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, ????????

???????? ??????????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?????????????? ????????????

????????????? ???????????????? ???????? ???	03.03.2032	????????????????? ?????????????	BEDARF
		???????? ??????? ?????????????	16.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????? ???????????????? ?????????????	A+

???????? ??????????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ?????????



??????? ???????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ????????



???????? ??????????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?? ?????????



??????? ???????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

??? ?????? ???????????

Diese ansehnliche Villa liegt eingebettet in einem rund 5.425 m<sup>2</sup> großen, eingezäunten Wald- und Wiesengrundstück. Die reizvolle Lage am Hang bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur und Bergwelt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus befinden sich mehrere Reiterhöfe, wo man Reitstunden nehmen oder auch sein eigenes Pferd unterstellen kann. Der nahe gelegene Ortskern mit sämtlichen Infrastrukturen, wie Apotheke, Supermarkt, Restaurants usw. ist bequem erreichbar. Die perfekte Verbindung aus Naturnähe und einer erstklassigen Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv. Ein idyllischer Garten von ca. 1.600 m<sup>2</sup> grenzt direkt an die Villa und wird durch eine Pergola sowie einen natürlichen Teich ergänzt. Nur wenige Meter vom Haus entfernt lädt eine finnische Sauna mit Panoramafenster zum Entspannen ein. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über ein elektrisches Schiebetor, das zu einer breiten Rampe direkt in die unterirdische Garage führt. Hier gibt es Parkmöglichkeiten für bis zu fünf Autos, weiters eine große Waschküche, Kellerräume und den Technikraum. Das Dachgeschoss zeichnet sich durch 4,10 m hohe Decken und raumhohe Fenster aus. Weitere Fotos und Videos stehen ab ca. Mitte April zur Verfügung. Durchdachte Architektur & hochwertiges Wohnen: Im Erdgeschoss befindet sich eine ansprechende Wohneinheit, bestehend aus einer großzügigen Wohnküche, zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer. Die raumhohen Schiebefenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und ermöglichen einen direkten Zugang zum Garten. Das moderne, harmonische Design schafft auf dieser Ebene eine stilvolle und einladende Atmosphäre. Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich eine weitere attraktive kleine Wohneinheit, die sich flexibel nutzen lässt. Eine Außentreppe führt zur beeindruckenden Hauptwohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt und zusätzlich über eine Galerie im Dachgeschoss verfügt. Der Haupteingang im zweiten Stock öffnet sich zu einem großzügigen Wohnbereich mit raumhohen Fenstern und einer weitläufigen Terrasse, die einen atemberaubenden Blick auf die Landschaft bietet. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein stilvolles Büro sowie eine Wendeltreppe, die zur Galerie führt. Der private Schlafbereich liegt eine Etage darunter und umfasst drei Schlafzimmer sowie zwei elegante Bäder. Das große Hauptschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Badezimmer lädt zum Wohlfühlen ein. Das zweite Bad ist mit einer freistehenden Designer-Badewanne ausgestattet. Hochwertige Holzböden, großflächige Fensterfronten und durchdachte architektonische Details sorgen für eine harmonische Atmosphäre. Nachhaltigkeit & modernste Technik: Diese Villa erfüllt höchste energetische Standards und wurde im Jahr 2011 mit der Klimahaus-A-Zertifizierung neu gebaut und ausgezeichnet. Dachintegrierte Photovoltaikmodule mit einer Gesamtleistung von ca. 19 kWp ermöglichen eine nachhaltige Energieversorgung und bieten eine attraktive Rendite. Eine moderne Luft-Wasser Wärmepumpe versorgt die



Fußbodenheizung und sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen sowie aktiver Kühlung an heißen Tagen. Der Bauherr ist bekannt durch seine internationalen Architekturkonferenzen. Das Haus wurde von ihm mit den „best available technologies“ errichtet. In energieeffizienter Bauweise ist das Gebäude schnörkellos, relativ kompakt, ohne Auskragungen geformt. Es ist an der breiten Südfassade und den schmalen Ost- und Westfassaden, den Prinzipien der Solararchitektur folgend mit großzügigen Glasfronten versehen, die im Winter die Sonne einfangen und gleichzeitig den Wohnraum hin zum Wald öffnen. Auch im Gebäudeinnern dominieren die großzügigen Fenster und vermitteln ein Gefühl von Offenheit, das durch hohe Decken und dem Balkon im Obergeschoss sowie den Terrassen im Erdgeschoss verstärkt wird. Die großflächigen Passivhausfenster sorgen im Winter für Wärmegewinne, so dass die Lüftungsanlage in Verbindung mit einer Wärmerückgewinnung die Temperatur im ganzen Haus fast kostenlos auf Wohlfühlniveau hält. Diese einzigartige Immobilie ist frei von Bindungen und vereint modernes Design, luxuriösen Wohnkomfort und eine exklusive Lage – ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Genießer. Der Wald besteht aus einer Mischung aus alten und jungen Kiefern, Lärchen, Zirben, verschiedenen Fichtenarten und verschiedenen Laubbaumarten.

??????? ????????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie überzeugt durch ihre besondere Lage: Sie bietet absolute Ruhe und Privatsphäre, liegt aber dennoch in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Jenesien. Das idyllische Dorf befindet sich auf 1.087 Metern über dem Meeresspiegel und bietet einen atemberaubenden Blick über das gesamte Tal sowie auf die Dolomiten. Im Ort wird fast ausschließlich Deutsch gesprochen, anders als in der Landeshauptstadt Bozen, die in nur etwa 15 Minuten erreichbar ist. Hier findet man die für Südtirol typische Mischung aus österreichischem und italienischem Flair. Die Immobilie liegt nur wenige hundert Meter außerhalb des charmanten Dorfkerns, der eine hervorragende Infrastruktur bietet. Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Apotheke, Feuerwehr sowie zahlreiche Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Bushaltestelle befindet sich in nur etwa 350 Metern Entfernung. Das Haus liegt direkt am Europäischen Fernwanderweg E5. Von hier aus starten die Wanderwege auf die nahegelegene Hochebene „Salten“. Der Salten ist ein malerisches Hochplateau mit weitläufigen Lärchenwiesen und spektakulärem Dolomitenblick. Ideal für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber, bietet er Ruhe und Erholung inmitten unberührter Landschaft. Ein besonderes Highlight ist die Seilbahn von Bozen nach Jenesien, die derzeit renoviert wird und demnächst wieder eröffnet. Sie wird eine noch komfortablere und umweltfreundliche Anbindung an die Stadt Bozen ermöglichen, wodurch sich die Attraktivität dieser einzigartigen Wohnlage weiter erhöht.

???????? ??????????: IT254151891 - 39050 Jenesien – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)