

Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Incantevole attico duplex con ampia terrazza

**CODICE OGGETTO: IT244151226**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT244151226	Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Soggetto a commissione
Vani	5	Superficie commerciale	ca. 190 m <sup>2</sup>
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	2006		

CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
		Consumo energetico	56.16 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	B

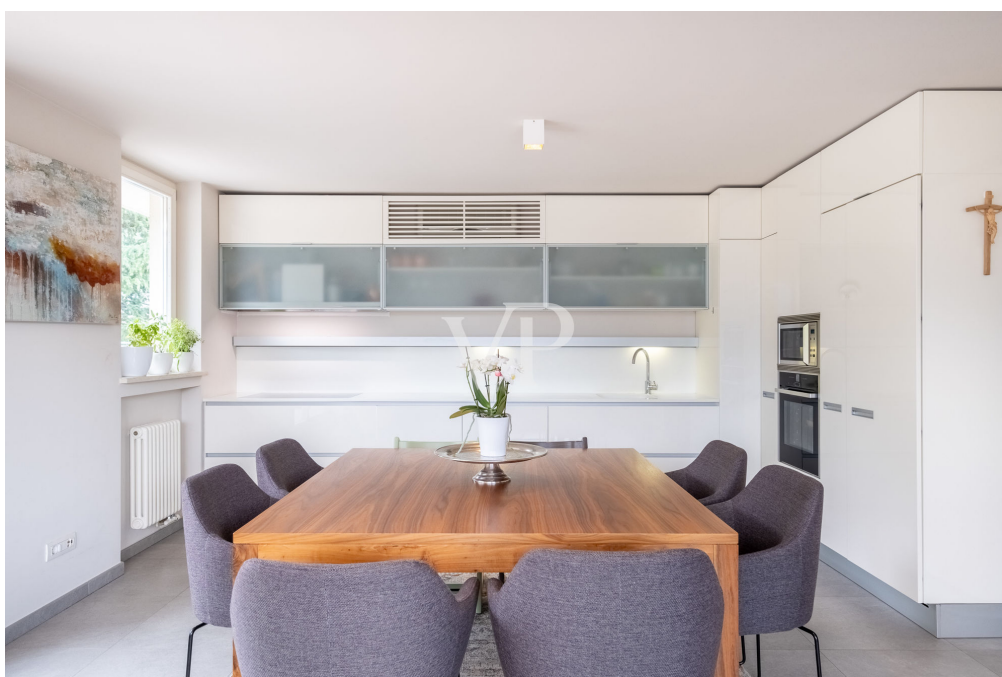
CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

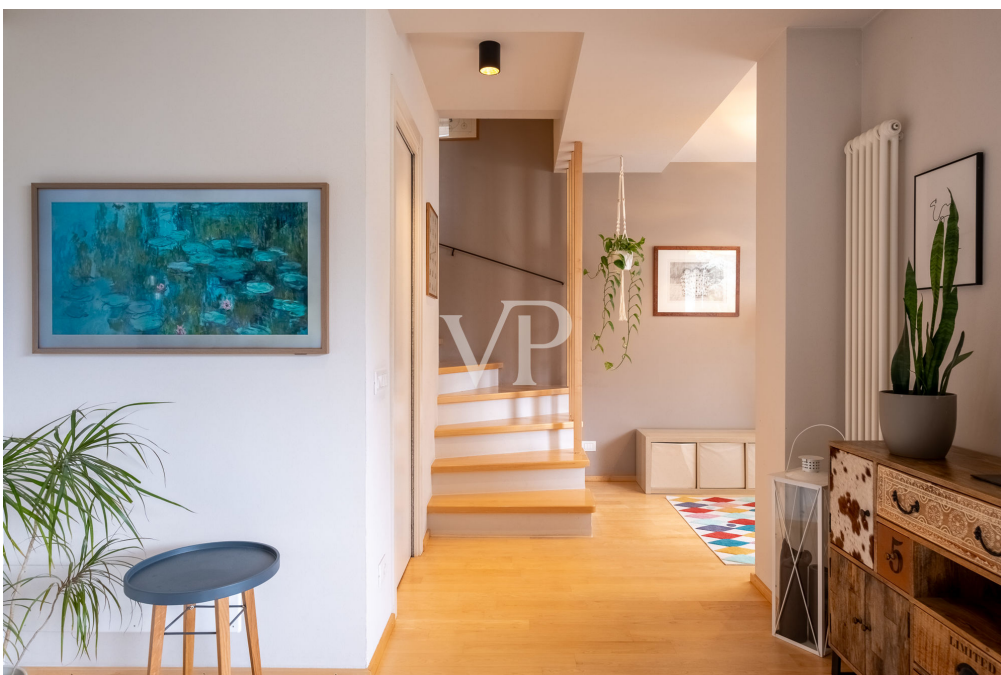
## La proprietà





CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



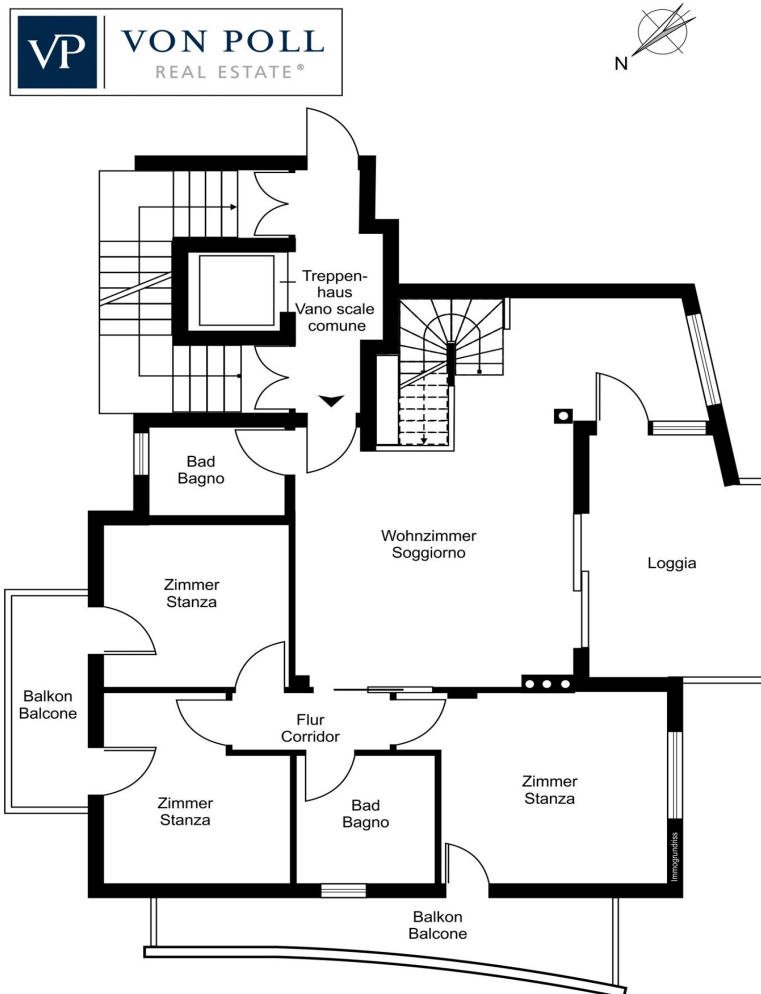
CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

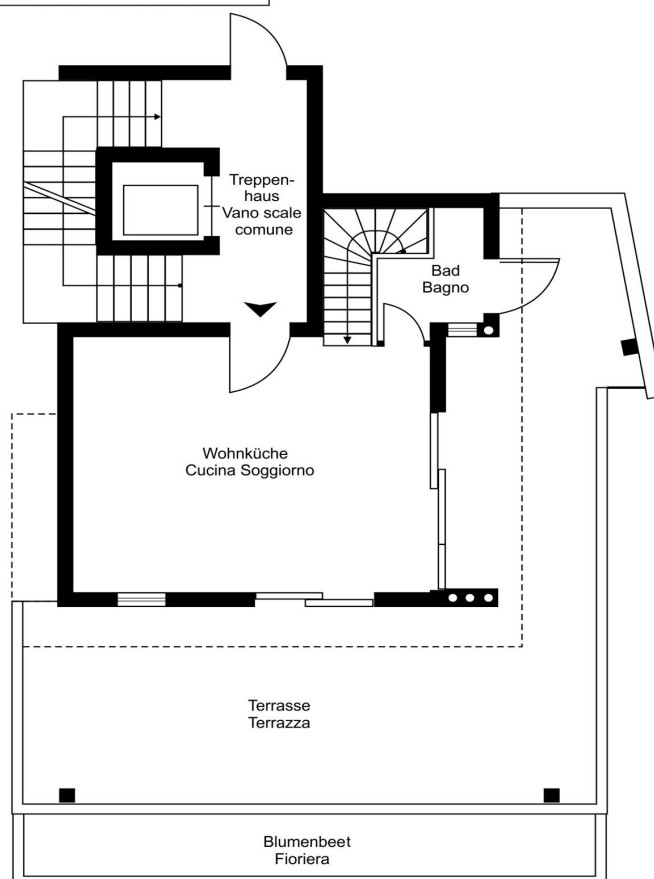
## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Una prima impressione

Nel cuore di Gries a Bolzano, nella prestigiosa Via Guncina, proponiamo in vendita un esclusivo attico su due livelli con una terrazza incantevole. Si trova all' interno di un piccolo e curato condominio ed è collocato al III e IV piano, raggiungibile con ascensore. Gli ingressi sono ben 2, uno su ogni piano, e offrono molta libertà nella gestione quotidiana dell'immobile. L' attico è stato riammodernato tra il 2020 e il 2023 e si presenta oggi in un eccellente stato abitativo ed è pronto per ospitare una nuova famiglia. Entrando dal III piano si viene accolti da un ingresso, che conduce ad un accogliente zona giorno, che grazie alla sua conformazione offre un ulteriore spazio leggermente separato da adibire a studio o zona relax. Dalla zona living si accede ad una profonda ed abitabile loggia esposta verso sud-ovest. Un pratico ripostiglio e un bagno finestrato con doccia completano questo primo ambiente della casa. La zona notte, perfettamente separata, offre due camere singole e una matrimoniale ed un ulteriore bagno finestrato con vasca. Da tutte le camere è possibile accedere a dei funzionali balconi. Una scala, impreziosita da elementi in legno, conduce al piano superiore dove si viene letteralmente colpiti dal fascino di questo immobile. Al IV piano si trova infatti, una ulteriore zona living di rappresentanza con cucina a vista e un grande tavolo da pranzo. Le vetrate scorrevoli permettono di inondare di luce naturale questo ambiente e soprattutto permettono di uscire sull' incantevole terrazzo di ca. 51 mq. Quest' ultimo è il luogo ideale per trascorrere magici momenti in famiglia per molti mesi all'anno e sarà un motivo per cui amici e parenti non vorranno più andare via da casa Vostra. Menzione importante va fatta all' impianto di climatizzazione integrato, al riscaldamento autonomo e all' allarme, elementi fondamentali per offrire un alto livello di comfort. Al piano interrato non possono certo mancare, a cornice di questo splendido attico, una cantina, un garage singolo di ca.17 mq e un altro garage, molto ampio, di ca.43 mq, entrambi motorizzati e compresi nel prezzo. Questa soluzione abitativa rappresenta la perfetta soluzione per la nostra clientela più esigente, sia locale che internazionale, in cerca di prestigio e di funzionalità.

**CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tutto sulla posizione

L'immobile è situato in una delle vie più prestigiose e richieste di Gries a Bolzano, l'ambita Via Guncina. L'estrema tranquillità ed eleganza regnano in questa via. Questa posizione risulta essere tra le più richieste per molteplici motivi: le verdeggianti passeggiate del Talvera si trovano a 200 m; varie sono le possibilità degli asili e le scuole, che si raggiungono in un raggio di 250m; le panoramiche passeggiate del Guncina distano 400m; il centro storico di Bolzano si raggiunge in 600m; banche e farmacie e supermercati sono a disposizione in 450m; Il Parco Ducale, luogo ideale per rilassarsi e giocare a Tennis dista 300m; l'Ospedale dista 2,5km.

**CODICE OGGETTO: IT244151226 - 39100 Bolzano – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)