

# Luminoso Duplex con ampie terrazze

## Dati di base

Tipologia dell'oggetto	Appartamento
Località	Appiano sulla Strada del Vino
Camere	4
Piano	1
Classe energetica	A
Prezzo d'acquisto	690'000 €
Superficie m	148.0
Stato	Non nuovo
Anno di costruzione	2017
Stato	Come nuovo
ID	IW106285















## Prezzi

Prezzo d'acquisto 690'000 €

## Superfici

Superficie m 148.0

Superficie netta m 87.0

Cantina m 4.0

Balcone/Terrazza m 40.5

## Numero superfici

Bagni 2

Balconi/Terrazze 2

Camera giorno/notte 1

## Arredo

Bagno Doccia, Vasca da bagno, Finestra

Cucina Cucina componibile, Aperta

Pavimento Piastrelle, Parquet

Orientamento Sud, Ovest

balcone/terrazza

Ammobiliato Semi ammobiliato

## Tecnologia

Tipo di riscaldamento	Centralizzato, A pavimento
Riscaldamento	Gas
Climatizzato	
TV/SAT/cavo	
Tecnologia di sicurezza	Allarme
Altri	

Vista	Vista panoramica
Posti macchina	

Tipo	Numero	Prezzo
Garage	2	
Descrizione		

Questo elegante duplex di quattro locali si estende al piano terra e al primo piano di un edificio residenziale con solo quattro unità abitative. L'immobile convince per la sua ottimale disposizione, le finiture di alta qualità e due ampie terrazze soleggiate. Al piano terra si apre un soggiorno luminoso che unisce armoniosamente il salotto e la sala da pranzo. Da qui si accede direttamente alla grande terrazza esposta a sud con moderno sistema di ombreggiamento verticale: un'estensione della zona giorno all'aperto, ideale per fare colazione in relax, per mangiare in compagnia della famiglia e degli amici o per concludere la serata con un digestivo. Un pratico bagno di servizio completa questo piano. Un'elegante scala conduce al piano superiore con tre camere da letto, due delle quali offrono un accesso diretto a un'altra terrazza molto spaziosa. Il confortevole bagno con doccia e vasca crea una piacevole atmosfera di benessere. Le finiture convincono per la loro altissima qualità: armadi a muro e elementi su misura realizzati da un falegname locale, pavimenti in legno pregiato, moderne porte finestrate scorrevoli con tripli vetri, allarme e aria condizionata. Un garage doppio nel seminterrato e una cantina separata completano questa offerta esclusiva. L'immobile può essere utilizzato sia come residenza principale che secondaria ed è quindi adatto non solo come elegante dimora principale, ma anche come esclusiva casa vacanze in una delle località più belle dell'Alto Adige.

L'appartamento quadilocale duplex si trova ai margini di un quartiere residenziale ben curato ad Appiano sulla strada del vino, in una posizione soleggiata e molto tranquilla. Il particolare microclima vicino alle buche di ghiaccio garantisce temperature piacevolmente fresche in estate, un vero vantaggio nella stagione calda. Il centro storico di San Michele è facilmente raggiungibile a piedi e offre un'ottima infrastruttura: panetteria, supermercato, farmacia, banche, caffè, ristoranti e strutture mediche si trovano a pochi minuti a piedi. Anche gli asili e le scuole sono facilmente raggiungibili, il che rende la posizione particolarmente adatta alle famiglie. Per gli amanti del tempo libero, Appiano offre un variegato scenario naturale: proprio davanti alla porta di casa partono sentieri escursionistici e piste ciclabili che conducono attraverso vigneti, boschi e paesaggi mediterranei. I laghi di Monticolo e Caldaro offrono nei mesi estivi le condizioni ideali per nuotare, andare in barca a vela o trascorrere ore di relax in riva al lago. Gli amanti della cultura scopriranno nelle vicinanze castelli come Castel Appiano e l'Alta Via di Appiano, che collega punti panoramici mozzafiato e tipici borghi altoatesini. Possibilità sportive come campi da tennis, maneggi, palestre di roccia e campi da golf completano l'offerta. Grazie alla posizione comoda dal punto di vista dei trasporti, in

circa 15 minuti di auto si raggiunge il capoluogo Bolzano e l'ingresso dell'autostrada Bolzano Sud. In questo modo potrete beneficiare di un rapido collegamento con la periferia e allo stesso tempo della tranquillità e dell'esclusività del luogo in cui vivete.

## Offerenti

**ENGEL & VÖLKERS**

ENGEL & VÖLKERS Südtirol  
Via T. A. Edison 15  
39100 BOLZANO

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□