

# Bilocale di nuova costruzione con ampio giardino privato, senza provvigione, in posizione esclusiva tra Bressanone e Novacella

## Dati di base

Tipologia dell'oggetto	Appartamento / Piano terra
Località	Bressanone
Via, N°	Hartmannweg 128
Camere	2
Classe energetica	A
Prezzo d'acquisto	395'000 €
Superficie m	90.0
Stato	Nuovo
Anno di costruzione	2026
Stato	Primo ingresso
ID	IW109861

IHR BAUTRÄGER  
**OBeregger  
ROLAND & SÖHNE™**

**Provisionsfrei**  
Senza provvigione









## Die Wohnung

via Baumgasse  
OBBEREGGER  
ROLAND & SOHNE

€ 395.000

① + 4% MwSt. bei Erstwohnung oder + 10% MwSt. bei Zweitwohnung

Konventioniert	Brutto	Netto	Verkaufsfläche
Wohnung	60,47 m <sup>2</sup>	47,72 m <sup>2</sup>	60,47 m <sup>2</sup>
Terrasse		16,58 m <sup>2</sup>	4,97 m <sup>2</sup>
Garten		167,59 m <sup>2</sup>	24,72 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>			<b>90,16 m<sup>2</sup></b>

## The Signature Garden Suite



Wir laden Sie herzlich ein, die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Vor Ort erhalten Sie einen detaillierten Eindruck von der besonderen Lage, dem privaten Garten, der Ausstattung und den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

① Grundrissvarianten finden Sie auf den folgenden Seiten →



## Grundriss-Variante: 2



### The Signature Garden Suite

ⓘ Die in der Abbildung gezeigte Einrichtung und Raumaufteilung der Wohnung ist anpassbar und stellt einen optimierten Ausgangsgrundriss dar, der das volle Potenzial der Räume bestmöglich ausschöpft. Die Ausstattung und die Materialien können frei ausgewählt werden.

## Grundriss-Variante: 1



### The Signature Garden Suite

Die in der Abbildung gezeigte Einrichtung und Raumaufteilung der Wohnung ist anpassbar und stellt einen optimierten Ausgangsgrundriss dar, der das volle Potenzial der Räume bestmöglich ausschöpft. Die Ausstattung und die Materialien können frei ausgewählt werden.

## Fußbodenheizung



Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit individueller Temperaturregelung

## Bodenwahl



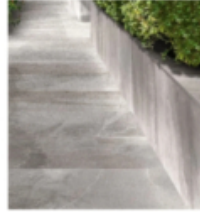
Im Wohn- und Schlafbereich stehen Eiche, Laminat oder Designböden zur Auswahl

## Fliesen



Feinsteinzeugfliesen in Bad und Eingang, in modernen Farben und Formaten wählbar

## Terrassenbelag



Terrassenbelag aus 2 cm Feinsteinzeug (z. B. Imola X-Rock Grau 60x60 cm)

## Sanitäranlagen



Design-Sanitäranlagen mit Armaturen führender Marken

## Türen



Sicherheitseingangstüren und Innentüren mit wählbarer Oberfläche

## Rolläden & Raffstores



Elektrische Raffstores und Rolläden in allen Wohn- und Schlafräumen

## Fenster



Dreifachverglaste Fenster mit wählbarer Oberfläche

## Technik



Videogegegsprechanlage, Glasfaser-Vorbereitung, E-Ladestationen und SAT-Anlage

## Elektro



Moderne Installation mit vielen Steckdosen, Lichtpunkten und Anschlüssen



IMMOWEB  
IHR BAUTRÄGER  
OBBERGER  
ROLAND & SOHNE



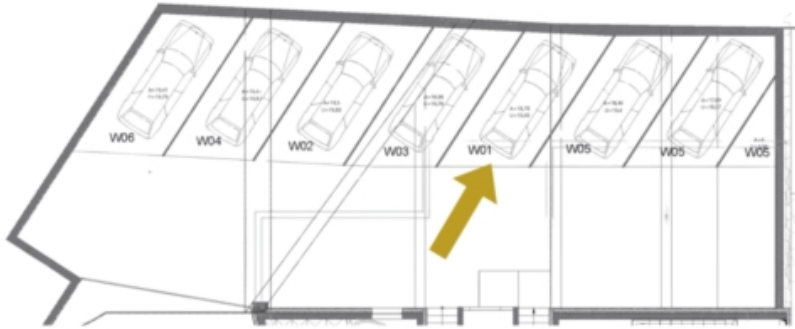
Restaurant Sunnegg  
Wasserschöpfe

### Legende

	Schule und Kindergarten		Restaurant		Kloster		Arzt & Krankenhaus		Bushaltestelle
	Einkaufszentrum und Lebensmittel		Freizeitanlagen		Gemeinde		Tierarzt		

Gartenstadt  
**SUNN**

## Die Garage



① Garage und Keller können bei einem persönlichen Termin gerne besichtigt und im Detail besprochen werden. Garage und Keller können zusätzlich erworben werden.

## Der Keller



## Prezzi

Prezzo d'acquisto  
più IVA

395'000 €

## Superfici

Superficie m 90.0  
 Superficie netta m 47.0  
 Giardino m 167.0  
 Cantina m 5.0  
 Balcone/Terrazza m 17.0

## Arredo

Vista Vista panoramica

## Posti macchina

Tipo	Numero	Prezzo
Garage	1	

## Descrizione

Esclusivo bilocale di nuova costruzione con giardino in posizione soleggiata tra Bressanone e Novacella.

La Signature Garden Suite nella Gartenresidenz SUNN unisce abitare moderno, qualità della vita a contatto con la natura e una delle posizioni più belle tra Bressanone e Novacella. Circondata da vigneti e con vista libera sul paesaggio circostante, nasce qui una particolare abitazione con giardino, pensata per chi cerca tranquillità, sole, privacy e un elevato comfort abitativo.

L'appartamento dispone di una superficie commerciale di 90,16 m e si distingue per ambienti luminosi e personalizzabili, una terrazza soleggiata e un giardino privato particolarmente ampio. Lo spazio esterno diventa una naturale estensione della zona giorno: ideale per rilassarsi, godersi il panorama, coltivare il verde o semplicemente sentirsi finalmente a casa.

La posizione offre il perfetto equilibrio tra natura e vicinanza alla città. Sentieri, percorsi escursionistici e piste ciclabili si trovano nelle immediate vicinanze e attraversano vigneti, prati e boschi. Allo stesso tempo, Bressanone, Novacella, negozi, scuole, ristoranti e mezzi pubblici sono raggiungibili in pochi minuti.

Anche dal punto di vista qualitativo, la Gartenresidenz SUNN soddisfa standard elevati. L'abitazione sarà realizzata secondo lo standard CasaClima A Nature e offrirà una costruzione di alta qualità ed efficienza energetica, con riscaldamento a pavimento, finestre in legno-alluminio con triplo vetro, ventilazione meccanica controllata con recupero di calore, frangisole orientabili e avvolgibili elettrici, impianto elettrico moderno e possibilità di personalizzare pavimenti, piastrelle, porte e sanitari.

La distribuzione interna prevede una luminosa zona giorno con cucina, una camera da letto, un bagno e una lavanderia privata. Poiché il progetto si trova ancora in fase di costruzione, gli

acquirenti potranno, a seconda dello stato di avanzamento dei lavori, contribuire alla scelta di finiture, materiali e dettagli.

Una casa per chi non cerca semplicemente un appartamento, ma un rifugio speciale in una posizione panoramica e soleggiata: compatta negli spazi interni, generosa negli spazi esterni e di alta qualità nella realizzazione.

L'acquisto avviene senza provvigione, direttamente dal costruttore.

Prezzo su richiesta.

Dati principali:

- Superficie commerciale: 90,16 m
- Superficie netta abitabile: 47,72 m
- Terrazza: 16,58 m
- Giardino privato: 167,59 m
- 2 locali
- CasaClima A Nature
- Posizione soleggiata tra Bressanone e Novacella
- Giardino privato e terrazza
- Planimetrie flessibili e personalizzabili
- Realizzazione di alta qualità
- Acquisto senza provvigione direttamente dal costruttore
- Consegna prevista nel 2027

Garage e cantina possono essere acquistati separatamente e non sono inclusi nel prezzo.

Saremo lieti di invitarvi a una visita personale, per scoprire direttamente sul posto la particolare posizione, il giardino privato, la qualità delle finiture e le molteplici possibilità di personalizzazione.

## Offerenti

□