

# Villa esclusiva nel mezzo di un bosco privato con vista panoramica vicino a Bolzano

## Dati di base

Tipologia dell'oggetto	Casa / Casa
Località	San Genesio Atesino
Via, N°	Simml 8
Prezzo d'acquisto	3'480'000 €
Superficie netta m	270.0
Anno di costruzione	2012
ID	IW105371

















## Dettagli

Prezzo d'acquisto	3'480'000 €
Superficie netta m	270.0
Terreno m	5425.0
Balcone/Terrazza m	57.0
Bagni	5

## Arredo

Ammobiliato	Semi ammobiliato
Sauna	
TV/SAT/cavo	
Munito di cantina	Sì

## Descrizione

Villa esclusiva con vista panoramica, giardino privato e tecnologie sostenibili

Questa elegante villa si trova in posizione collinare e panoramica, immersa in un terreno recintato di circa 5.425 m con prati e boschi. La proprietà offre una splendida vista sulla natura circostante e sulle montagne. A pochi minuti si trovano maneggi e il centro del paese con farmacia, supermercati e ristoranti, garantendo un perfetto equilibrio tra natura e servizi.

Un curato giardino privato di circa 1.600 m circonda la villa, arricchito da un pergolato, un laghetto naturale e una sauna finlandese con vista. L'accesso avviene tramite cancello elettrico e rampa privata che conduce al garage sotterraneo con spazio per cinque auto, lavanderia e locali accessori.

### Distribuzione degli spazi

Al piano terra si trova una prima unità abitativa autonoma con ampia cucina, due camere, bagno e accesso diretto al giardino grazie alle grandi vetrate scorrevoli. Il design moderno e luminoso crea un'atmosfera calda e accogliente.

Una scala esterna porta all'abitazione principale, disposta su due livelli con galleria. L'ingresso conduce a un'ampia zona giorno con terrazza panoramica, uno studio e una scala a chiocciola che sale alla galleria. La zona notte, posta al piano inferiore, comprende tre camere e due bagni eleganti. La suite padronale dispone di bagno privato e cabina armadio, mentre l'altro bagno è dotato di una vasca freestanding di design.

### Comfort moderno e sostenibilità

La villa è certificata CasaClima A e dispone di impianti ad alta efficienza: moduli fotovoltaici sul tetto (circa 19 kWp), pompa di calore aria-acqua e riscaldamento/raffrescamento a

pavimento. Il design segue i principi dell'architettura solare, con ampie superfici vetrate rivolte a sud che garantiscono luce e calore in inverno e connessione diretta con la natura.

I soffitti alti (fino a 4,10 m) e le vetrate a tutta altezza donano ariosità e luce agli ambienti. L'architettura è sobria, compatta e studiata nei dettagli per massimizzare l'efficienza energetica e il comfort abitativo. Il sistema di ventilazione con recupero di calore contribuisce al benessere termico con un minimo consumo energetico.

Una proprietà rara e senza vincoli

La villa unisce lusso discreto, architettura sostenibile e posizione privilegiata. Perfetta per chi desidera vivere in armonia con la natura, senza rinunciare a comfort e stile.

Il bosco che circonda la proprietà include pini, larici, abeti rossi, pini cembri e altre essenze locali, contribuendo a creare un'atmosfera naturale e protetta.

## Offerenti



VON POLL REAL ESTATE Bozen/Bolzano  
V.le Druso n. 265  
39100 Bolzano

Tel.  
+39/0471/209020

Cell.  
+39/0471/209020

□