Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Exklusive Doppelhaushälfte – Zero Energy Building (A)

Objektnummer: IT264923260



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 727 m²

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264923260	Kaufpreis	770.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	4	Gesamtfläche	ca. 207 m²
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2026		
Stellplatz	4 x Andere		

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	04.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

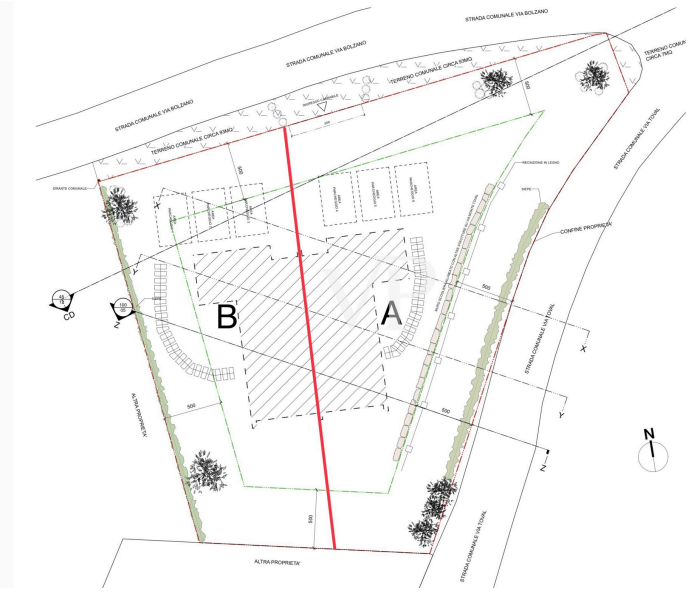
Die Immobilie

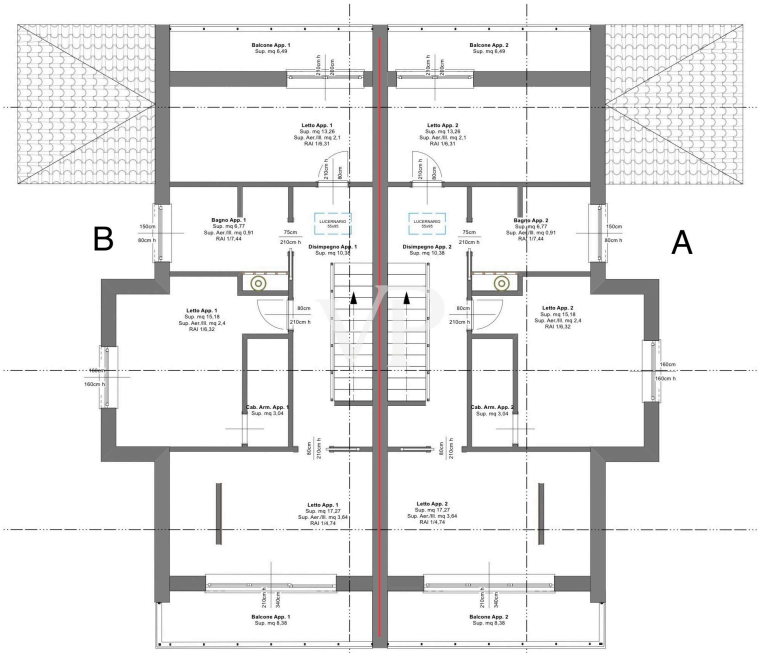


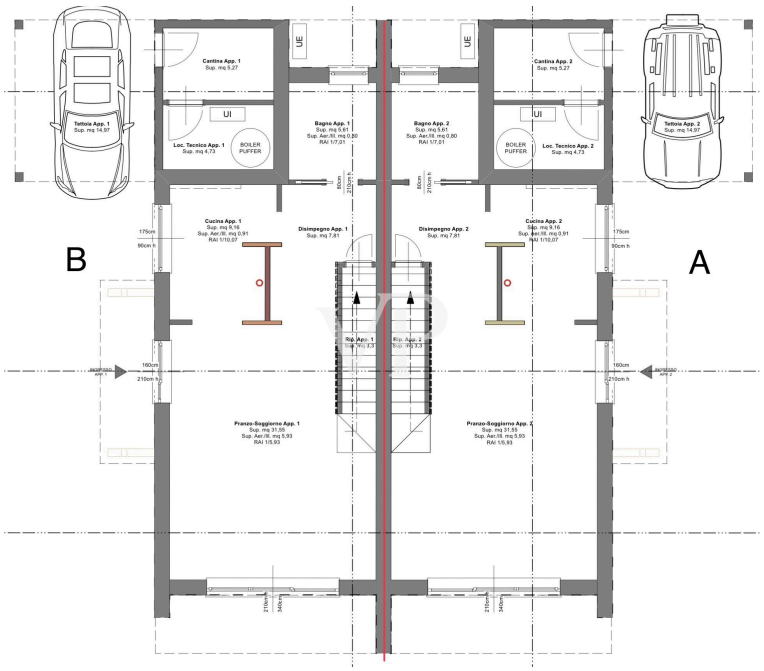


Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Ein erster Eindruck

Am sonnigen Mendelpass entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Diese exklusive Doppelvilla wurde nach modernsten A-ZEB-Standards (Zero Energy Building) konzipiert und vereint zeitlose Eleganz mit innovativer Gebäudetechnik. Großzügige Glasflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und ermöglichen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Hochwertige Naturmaterialien, edle Holzelemente und sorgfältig ausgewählte Details verleihen dem Haus eine warme und zugleich moderne Atmosphäre.

Das offen gestaltete Wohnkonzept bildet das Herzstück des Hauses und vermittelt ein außergewöhnliches Raumgefühl, bei dem Architektur und Natur in vollkommener Balance miteinander verschmelzen.

Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort gelegt. Die moderne Holzbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima und hervorragende Dämmwerte. Intelligente Haustechnik, eine Photovoltaikanlage mit Speichersystem sowie ein innovatives Energiekonzept ermöglichen zudem ein zukunftsorientiertes und ressourcenschonendes Wohnen.

Auch die Außenbereiche entsprechen dem hohen Qualitätsanspruch des Projekts. Der von einem professionellen Gartendesigner konzipierte Garten bildet eine harmonische Einheit mit der Architektur und wurde so gestaltet, dass er zu jeder Jahreszeit seinen besonderen Reiz entfaltet. Eine hochwertige bioklimatische Pergola erweitert den Wohnraum nach außen und ermöglicht es, den Garten über viele Monate im Jahr komfortabel zu nutzen.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nachhaltige Architektur, höchste Wohnqualität und ein stilvolles Zuhause in einer der schönsten Naturlandschaften Südtirols zu schätzen wissen. Hier entstehen besondere Lebensräume, die Ruhe, Privatsphäre und modernen Komfort auf einzigartige Weise miteinander verbinden.

Die Immobilie unterliegt den Bestimmungen des sogenannten Gilmozzi-Gesetzes.

Das Modell „Grundstück + Bauauftrag“

Villini dell’Alpe wird nach dem Modell „Grundstück + Bauauftrag“ angeboten: Der Käufer erwirbt das Baugrundstück einschließlich des bereits genehmigten Bauprojekts und beauftragt gleichzeitig im Rahmen eines Werkvertrags die schlüsselfertige

Errichtung seiner Villa.

Der angegebene Kaufpreis von 770.000 Euro bezieht sich auf eine Wohneinheit, ausgeführt gemäß der Premium-Baubeschreibung.

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Ausstattung und Details

Warum ist dieses Haus seinen Preis wert?
Villini dell'Alpe wird in nachhaltiger Holzbauweise errichtet. Die tragende Holzkonstruktion ist nach erdbebensicheren Kriterien geplant und erfüllt die Feuerwiderstandsklasse REI 60. Die hochleistungsfähige Gebäudehülle umfasst eine Dämmung aus Steinwolle, hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung sowie teilweise Außenverkleidungen aus thermisch behandeltem nordischem Holz.
Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenständiges, integriertes Heizsystem mit Hybridanlage aus Wärmepumpe und Gastherme, Fußbodenheizung sowie Warmwasserbereitung. Die Anlage ist in das Smart-Home-System eingebunden und ermöglicht die komfortable Steuerung und Programmierung der wichtigsten Funktionen des Raumklimas auch aus der Ferne.
Zur energetischen Ausstattung gehören eine Photovoltaikanlage mit 6 kWp, ein Batteriespeicher mit 12 kWh, eine elektrische Anschlussleistung von 6 kW sowie eine dreiphasige Ladestation für Elektrofahrzeuge mit dynamischem Lastmanagement. Das Smart-Home-System übernimmt die intelligente Steuerung von Beleuchtung, Raumklima und Sicherheit und optimiert zugleich die Nutzung der selbst erzeugten Energie.
Die Ausstattung gemäß Premium-Baubeschreibung umfasst hochwertige Feinsteinzeugböden im Erdgeschoss und Eichenparkett von Woodco im Obergeschoss, Design-Innentüren, wandbündige Sanitärobjekte, Armaturen von Grohe in mattem Schwarz mit thermostatischer Duschsäule sowie Glasduschen. Materialien und Ausführungen können innerhalb der in der Baubeschreibung vorgesehenen Produktlinien individuell ausgewählt werden.
Abgerundet wird die Immobilie durch einen privaten, von einem professionellen Garden Designer geplanten Garten mit bereits angelegter Bepflanzung, Bewässerungsanlage und Zisterne zur Regenwassernutzung. Hinzu kommen eine hochwertige bioklimatische Pergola mit verstellbaren Lamellen, ein Carport, ein Technikraum sowie ein Keller.
Die Premium-Ausstattung kann durch die im Gold-Paket vorgesehenen Lösungen und Upgrades zusätzlich individualisiert werden. Dabei bestehen unter anderem Wahlmöglichkeiten bei Oberflächen und Materialien, Bodenbelägen, Bädern, Innentüren, Photovoltaikleistung, Smart-Home-Ausstattung und Klimakomfort.
Wenn du möchtest, kann ich beide Texte auch stilistisch zu einem durchgehend einheitlichen, hochwertigen Immobilienexposé zusammenführen.

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Alles zum Standort

Villini dell'Alpe liegt in idyllischer und ruhiger Lage auf der Mendel, im Gemeindegebiet von Ruffrè-Mendola. Auf rund 1.330 Metern Meereshöhe eingebettet, ist der Ort von einer eindrucksvollen alpinen Landschaft mit Wäldern, Bergwiesen und weitläufigen Wandergebieten umgeben.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der bekannte Mendelpass auf 1.363 Metern Höhe – einer der reizvollsten Alpenpässe Norditaliens. Von hier eröffnen sich beeindruckende Ausblicke auf das Etschtal, die Dolomiten und die Bergwelt des Nonstals.

Die erhöhte Lage sorgt für ein angenehmes Bergklima, viel Ruhe und eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität inmitten der Natur. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Im nahe gelegenen Ruffrè finden sich Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und öffentliche Dienstleistungen. Weitere Infrastrukturen wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften des Nonstals, insbesondere in Fondo und Ronzone, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Auch die Anbindung an die größeren Zentren der Region ist ausgezeichnet. Kaltern an der Weinstraße, das Nonstal sowie die Landeshauptstadt Bozen sind bequem mit dem Auto erreichbar.

Die Umgebung bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Wanderwege, Mountainbike-Routen und zahlreiche Naturerlebnisse beginnen nahezu direkt vor der Haustür. Die nahe gelegenen Gipfel des Penegal auf 1.737 Metern und des Roen auf 2.116 Metern zählen zu den beliebtesten Ausflugs- und Wanderzielen der Region und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser besonderen Lage.

Villini dell'Alpe verbindet damit auf ideale Weise die Ruhe und Exklusivität einer alpinen Höhenlage mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Objektnummer: IT264923260 - 38010 Villini Dell'Alpe – Ruffrè-Mendola

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)
Tel.: +39 0471 20 90 20
E-Mail: bozen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com