Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Exklusive Neubauvilla – Zero Energy Building (A)

Objektnummer: IT264923261



KAUFPREIS: 1.540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1206 m^2

Objektnummer: IT264923261 - 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: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Auf einen Blick

Objektnummer	IT264923261	Kaufpreis	1.540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Gesamtfläche	ca. 414 m²
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	2026		
Stellplatz	8 x Andere		

Objektnummer: IT264923261 - 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+

Objektnummer: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





Objektnummer: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie





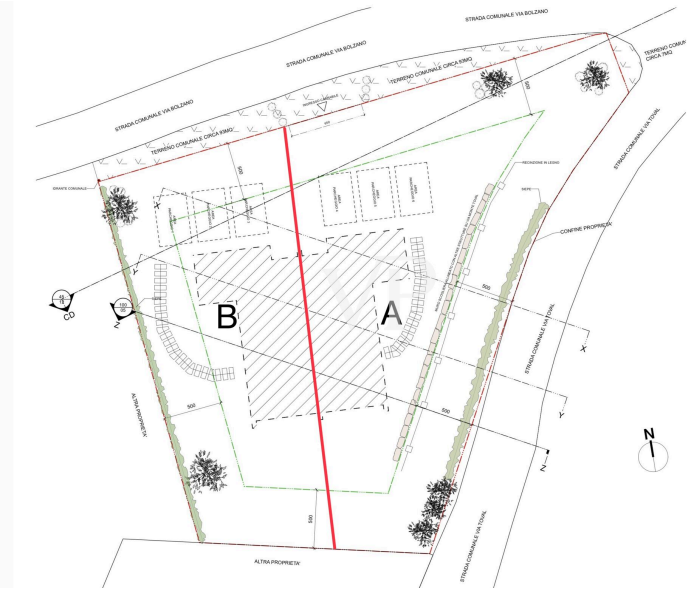
Objektnummer: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Die Immobilie



Objektnummer: IT264923261 - 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: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Ein erster Eindruck

Eine Villa, die nach Ihren Vorstellungen entsteht. Genau darin liegt ihr besonderer Wert.

Es gibt Häuser, die man so kauft, wie sie sind. Und es gibt Orte, an denen Wünsche, Bedürfnisse und die eigene Art zu leben noch Gestalt annehmen können.

Bei Villini dell'Alpe am Mendelpass eröffnet sich die Möglichkeit, eine großzügige, freistehende Einfamilienvilla auf einem rund 1.200 m² großen Grundstück zu realisieren – für Menschen, die das Leben in den Bergen genießen möchten, ohne sich an Räume anpassen zu müssen, die für jemand anderen entworfen wurden.

Denn der eigentliche Wert beginnt hier schon vor dem Bau: mit der Freiheit, sich das eigene Zuhause vorzustellen.

Ein großzügiger Wohnbereich mit Blick in den Garten. Eine repräsentative Küche – offen als Mittelpunkt des gemeinsamen Lebens oder bewusst etwas zurückgezogener. Eine Master Suite als privater Rückzugsort innerhalb des Hauses. Zimmer für Kinder und Gäste. Ein Arbeitszimmer mit Blick auf die Bergwelt. Eine Bibliothek. Ein Fitnessraum, ein Wellnessbereich, ein Musik- oder Heimkinoraum. Oder einfach jener Raum, der sonst immer fehlt – weil er einer ganz persönlichen Leidenschaft gewidmet ist.

Zuerst kommen die Menschen. Dann die Räume, in denen sie leben werden.

Die Raumaufteilung kann auf die Gewohnheiten, Leidenschaften und individuellen Bedürfnisse der künftigen Eigentümer abgestimmt werden. Dabei bleibt die architektonische Identität des Projekts erhalten, während die Möglichkeiten einer großzügigen Einfamilienvilla konsequent ausgeschöpft werden.

Und dann ist da noch die Umgebung.

Der Garten wird auf natürliche Weise Teil der Architektur. Großzügige Glasflächen verbinden den Innenraum mit der Landschaft, während die bioklimatische Pergola den Wohnbereich nach draußen erweitert. In der warmen Jahreszeit öffnet sich das Leben zum Grün und zur klaren Luft der Mendel. Im Winter kann der Blick durch die großen Fenster auf den Schnee, der leise in den eigenen Garten fällt – vielleicht vor der Wärme eines Kamins – zu einem besonderen Teil des Wohngefühls werden.

Ein zeitgemäßes Haus in den Bergen, geschaffen für das Leben zu jeder Jahreszeit.

Die hochleistungsfähige Holzbauweise, die hervorragende Wärmedämmung, die

Fußbodenheizung und -kühlung, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie eine intelligente Haussteuerung ergänzen die planerische Freiheit um eine zurückhaltende, moderne Technologie, die konsequent auf Komfort im Alltag ausgerichtet ist.

Auch die Außenbereiche lassen sich auf den Charakter und die Bedürfnisse der Bewohner abstimmen. Der von einem Garden Designer geplante Garten, der Carport, ein optionaler Garagenbereich sowie Flächen für das Leben im Freien können zu einem stimmigen Gesamtkonzept verbunden werden – für eine Familie, die Raum zum Wachsen sucht, für Menschen, die gerne Gäste empfangen, oder für alle, die sich ein Zuhause wünschen, in dem Sport, Natur und persönliche Leidenschaften ihren Platz finden, ohne dass etwas anderes dafür weichen muss.

Denn 1.200 m² auf der Mendel bieten Platz für weit mehr als nur eine Villa.

Für Fahrräder und Skier. Für ein Motorrad, das geschützt untergebracht werden soll. Für die gesamte Bergausrüstung. Für einen großen Tisch, an dem Freunde und Familie zusammenkommen. Für Hunde, die sich frei im Garten bewegen können. Für Fahrzeuge, die endlich ihren festen Platz haben. Und wenn alles zur Ruhe kommt, bleibt einfach die Stille der Berge.

Vor allem aber entsteht hier die Möglichkeit für ein Haus, dessen Dimensionen endlich zum eigenen Leben passen – zu dem von heute und zu dem, was noch kommen wird.

Genau dazu lädt Villini dell'Alpe ein: bei den eigenen Vorstellungen zu beginnen und daraus den Ort zu schaffen, an dem man leben möchte.

Villini dell'Alpe wird im Modell Grundstück + Bauauftrag angeboten: Der Käufer erwirbt das bebaubare Grundstück einschließlich des bereits genehmigten Projekts und beauftragt gleichzeitig auf Grundlage eines Werkvertrags die schlüsselfertige Errichtung der Einfamilienvilla.

Der angegebene Preis von 1.540.000 € bezieht sich auf die Realisierung der Villa gemäß der Ausstattungsvariante Premium und der gemeinsam vereinbarten Projektkonfiguration.

Die Immobilie unterliegt den Bestimmungen der sogenannten Legge Gilmozzi.

Objektnummer: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Ausstattung und Details

Villini dell'Alpe basiert auf einem Baukonzept, bei dem Architektur, Energieeffizienz, hochwertige Materialien und moderne Technologie einem gemeinsamen Ziel folgen: ein zeitgemäßes Haus in den Bergen zu schaffen – solide, komfortabel und auf Dauer ausgelegt.
Die Villa wird in nachhaltiger Holzbauweise mit tragender Holzkonstruktion errichtet. Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an die Erdbebensicherheit und sieht einen Feuerwiderstand der Klasse REI 60 vor. Die hochleistungsfähige Gebäudehülle umfasst eine Dämmung aus Steinwolle, Holz-Aluminium-Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung sowie Außenverkleidungen, die teilweise aus thermisch behandeltem nordischem Holz ausgeführt werden.
Besonderes Augenmerk gilt der Energieeffizienz und einem hohen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Vorgesehen ist ein integriertes Hybridsystem aus Wärmepumpe und Gastherme, kombiniert mit einer Flächenheizung und -kühlung über den Fußboden sowie der Warmwasserbereitung. Die wesentlichen Funktionen der Raumklimatisierung lassen sich über die Gebäudeautomation steuern, programmieren und auch aus der Ferne bedienen.
Zur energetischen Ausstattung gehören eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, eine auf die Anforderungen der Immobilie ausgelegte Elektroinstallation sowie eine dreiphasige Ladestation für Elektrofahrzeuge mit dynamischem Lastmanagement. Die Smart-Home-Technologie ermöglicht die intelligente Vernetzung von Beleuchtung, Raumklima, Sicherheit und der effizienten Nutzung der selbst erzeugten Energie.
Auch die Auswahl der Materialien und Oberflächen ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzepts.
Die im Preis enthaltene Premium-Ausstattung sieht Feinsteinzeugböden im Erdgeschoss und Eichenparkett von Woodco im Obergeschoss vor. Hinzu kommen hochwertige Design-Innentüren, wandbündige Sanitärobjekte, Grohe-Armaturen in mattem Schwarz mit thermostatischer Duschsäule sowie Glasduschen.
Materialien und Ausführungen können innerhalb der vorgesehenen Ausstattungslinien individuell gewählt werden. So erhält die Villa bereits in der Planungs- und Bauphase den Charakter, den sich ihre künftigen Eigentümer wünschen.
Auch die Außenbereiche können Teil eines umfassenden Gestaltungskonzepts werden. Vorgesehen werden können ein von einem Garden Designer entworfener Garten, eine Bewässerungsanlage sowie ein System zur Regenwassersammlung. Eine bioklimatische Pergola mit verstellbaren Lamellen erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise nach draußen. Carport, Technikräume, Kellerflächen und weitere Nebenräume werden auf die endgültige Konfiguration der Villa abgestimmt.
Für alle, die über die Premium-Ausstattung hinausgehen möchten, eröffnet die Planung zusätzliche Möglichkeiten der Individualisierung.
Höherwertige Oberflächen und Materialien, alternative Bodenbeläge, individuelle Badlösungen, besondere Türen, erweiterte Smart-Home-Systeme, eine

leistungsstärkere Photovoltaikanlage mit zusätzlicher Speicherkapazität sowie weiterführende Lösungen für den thermischen Komfort können im Rahmen der verfügbaren Konfigurationen und Upgrades berücksichtigt werden.
Gerade bei der Ausführung als Einfamilienvilla erhält diese Gestaltungsfreiheit eine besondere Bedeutung.
Auf Wunsch des Käufers und nach Prüfung der technischen, planerischen und genehmigungsrechtlichen Machbarkeit können weitere Lösungen entwickelt werden, die das Haus noch stärker auf den individuellen Lebensstil abstimmen: Kamine, Garage, Wellnessbereich, Fitnessraum sowie Räume für Heimkino, Musik, Bibliothek oder Homeoffice. Ebenso können spezielle Bereiche für Fahrräder, Skier und Sportausrüstung sowie wintergerechte Lösungen für Wege, Zufahrten und Stellplätze vorgesehen werden, die den Umgang mit Schnee und Eis erleichtern.
Auch darüber hinausgehende Wünsche können gemeinsam mit dem Käufer im Zuge der endgültigen Planung geprüft und hinsichtlich ihrer technischen und baurechtlichen Umsetzbarkeit bewertet werden.
Die Premium-Ausstattung bildet damit die hochwertige Basis der Villa. Ihr eigentlicher Mehrwert liegt in der Möglichkeit, daraus ein Zuhause zu schaffen, das konsequent auf die Bedürfnisse der Menschen zugeschnitten ist, die darin leben werden.

Objektnummer: IT264923261 - 38010 Villini Dell´Alpe – Ruffrè-Mendola

Alles zum Standort

Villini dell'Alpe liegt in ruhiger und sonniger Lage auf der Mendel, in der Gemeinde Ruffrè-Mendola, auf rund 1.330 Metern Meereshöhe. Eingebettet in eine alpine Landschaft aus Wäldern, Wiesen und weitläufigen Wandergebieten verbindet die Lage Naturverbundenheit mit einer guten Erreichbarkeit.

Nur wenige Minuten entfernt liegt der Mendelpass auf 1.363 Metern Höhe, von dem sich weite Ausblicke über das Etschtal, die Dolomiten und die Bergwelt des Nonstals eröffnen.

Die erhöhte Lage in Verbindung mit dem nahezu ebenen Grundstück bietet eine besonders attraktive Kombination: Das Klima und die Ruhe der Berge treffen auf gut nutzbare Außenflächen und eine komfortable Erreichbarkeit zu jeder Jahreszeit.

Im nahe gelegenen Ruffrè stehen öffentliche Einrichtungen, gastronomische Angebote und verschiedene Dienstleistungen für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Orten des Nonstals, insbesondere in Fondo und Ronzone, die in wenigen Autominuten erreichbar sind.

Auch die wichtigsten Zentren der Umgebung sind gut angebunden. Kaltern an der Weinstraße, das Nonstal und Bozen lassen sich bequem erreichen und gewährleisten eine gute Verbindung sowohl zum Talboden als auch zur Südtiroler Landeshauptstadt.

Die Bergwelt hingegen beginnt praktisch direkt vor der Haustür. Zahlreiche Wanderwege und Mountainbike-Routen durchziehen die umliegende Landschaft, während der nahe gelegene Penegal auf 1.737 Metern und der Roen auf 2.116 Metern zu den bekanntesten Ausflugs- und Wanderzielen der Region zählen.

So vereint Villini dell'Alpe zwei Qualitäten, die bei einer Immobilie in den Bergen keineswegs selbstverständlich sind: mitten in der Natur zu leben, ohne sich abgeschieden zu fühlen.

Objektnummer: IT264923261 - 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