

Como – Como (CO)

## Neu gebaute Wohnung nur wenige Schritte vom See entfernt

Objektnummer: IT252942470



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 88 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

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

Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | IT252942470 |
| Wohnfläche   | ca. 80 m²   |
| Zimmer       | 3           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 2025        |
| Stellplatz   | 1 x Andere  |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Kaufpreis    | 410.000 EUR         |
| Wohnung      | Etagenwohnung       |
| Provision    | Provisionspflichtig |
| Gesamtfläche | ca. 88 m²           |

Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                  | Etagenheizung              |
| Energieausweis<br>gültig bis | 10.09.2035                 |
| Befeuerung                   | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Energieinformationen           | BEDARF        |
| Endenergiebedarf               | 83.53 kWh/m²a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | A+            |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 2025          |

Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Die Immobilie



Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## 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: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Ein erster Eindruck

Neu gebaute Wohnung nur wenige Schritte von der Seeklasse A3 entfernt:

### ELEGANZ UND KOMFORT

Diese prächtige Wohnung stellt das perfekte Gleichgewicht zwischen Design und Funktionalität dar. Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage in Como, die es ermöglicht, die Wunder der Region Como zu genießen.

Villa Erba oder Villa D'este sind leicht zu Fuß zu erreichen, um einen Spaziergang zu machen, der Comer See ist nur wenige Schritte entfernt, Bootsverbindung, Supermärkte, Einkaufszentrum, Apotheken, Schulen und Bushaltestelle.

Besichtigungswürdig: Das Rendering zeigt diese Drei-Zimmer-Wohnung, die aus einem Wohnbereich besteht, der sich harmonisch in den offenen Küchenbereich einfügt, wodurch ein offener Raum entsteht, der ideal für die Bewirtung von Gästen ist. Von der Küche aus hat man einen direkten Zugang zu dem schönen kleinen Garten.

Der Schlafbereich besteht aus zwei komfortablen Schlafzimmern, flankiert von einem kompletten Badezimmer und einem praktischen Abstellraum, der den Raum des Hauses optimiert. Die Immobilie wird durch einen nicht überdachten Parkplatz vervollständigt, der die Bequemlichkeit eines immer verfügbaren Parkplatzes garantiert.

Hervorragende Bauqualität und Oberflächenbehandlung

Die Immobilie zeichnet sich durch die Verwendung von hochwertigen Baumaterialien und edlen Oberflächen aus, die ihr Eleganz und Langlebigkeit verleihen. Die dreifach verglasten Aluminiumfenster und -türen garantieren eine optimale Wärme- und Schalldämmung, während die elektrischen Rollläden mit Domotik-Gateway maximalen Komfort bei der Steuerung der Helligkeit und der häuslichen Privatsphäre bieten.

Hochmoderne technologische Systeme

Das Haus ist mit einer hochmodernen Anlagentechnik ausgestattet, die Energieeffizienz und intelligente Technologie miteinander verbindet. Die eigens für die Wohnung entwickelten 3-kW-Photovoltaik-Paneele sorgen für erhebliche Energieeinsparungen, während das autonome Heizsystem mit Wärmepumpe optimalen Wärmekomfort bei niedrigen Betriebskosten garantiert.

Die Vorrüstung für eine Klimaanlage und die Wallbox zum Aufladen von Elektroautos machen die Wohnung bereit für die zukünftigen Bedürfnisse einer nachhaltigen Mobilität.

Das elektrische System der Serie BTicino Now steht für die Exzellenz der Hausautomation und bietet eine intelligente und maßgeschneiderte Steuerung aller Haussysteme.

Einzigartige Individualisierungsmöglichkeiten:

Diese Immobilie, die derzeit fertiggestellt wird, bietet eine seltene Gelegenheit zur

individuellen Gestaltung. So ist es möglich, die Verkleidung des Badezimmers nach den eigenen ästhetischen Vorstellungen zu wählen und so ein völlig individuelles Umfeld zu schaffen. Darüber hinaus besteht für diejenigen, die eine schlüsselfertige Lösung wünschen, die Möglichkeit, das Haus komplett mit hochwertigen Möbeln und Accessoires, die von Experten des Sektors ausgewählt wurden, zu erhalten.

Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Ausstattung und Details

- Energieklasse A/3
- Privater Garten
- Neues Gebäude
- Unüberdachter Parkplatz
- Hochwertige Ausstattung
- Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden

Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Alles zum Standort

### Einkaufen und tägliches Leben

Einkaufszentrum Lario Center - In der Nähe befindet sich ein modernes Einkaufszentrum mit Bennet und zahlreichen Dienstleistungen: Bar, Reisebüro, Reinigung, Optiker, Friseur, Fotoentwicklung, Geldautomat, Tabakwarengeschäft, Wi-Fi und ausreichend kostenlose Parkplätze

Bennet-Supermarkt - Bequemer und umfassender täglicher Einkauf

Wäscherei und Dienstleistungen - Chemische Reinigung und alle Dienstleistungen zur Körperpflege in unmittelbarer Nähe

### Verkehrsanbindung und Mobilität

Autobahnanschluss - Einfacher Zugang zum Autobahnnetz nach Mailand und in die Schweiz

Öffentliche Verkehrsmittel - Effiziente Verbindungen ins Zentrum von Como und in die Nachbargemeinden

Parken - Ausreichend kostenlose Parkplätze beim Einkaufszentrum vorhanden

### BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Das Gebiet ist durch das Schulsystem von Como gut versorgt mit Grundschulen

Grundschulen in unmittelbarer Nähe

Leicht zu Fuß oder mit kurzen Wegen zu erreichen

weiterführenden Schulen

Leicht erreichbare Mittelschulen

Verbindungen zu den wichtigsten Einrichtungen in Como

Gymnasien

Nähe zu den Gymnasien und technischen Instituten von Como

Anbindung an das Stadtzentrum für ein breiteres Bildungsangebot

Objektnummer: IT252942470 - 22100 Como – Como (CO)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Corso Italia 1, 20122 Milano  
Tel.: +39 02 6206 9360  
E-Mail: [milano@von-poll.com](mailto:milano@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)