

Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Una vita signorile in una villa del XIX secolo unica nel suo genere

Objektnummer: IT244151259



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

WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick

Objektnummer	IT244151259	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Etage	1	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Zimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1864		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	09.10.2033	Endenergiebedarf	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D

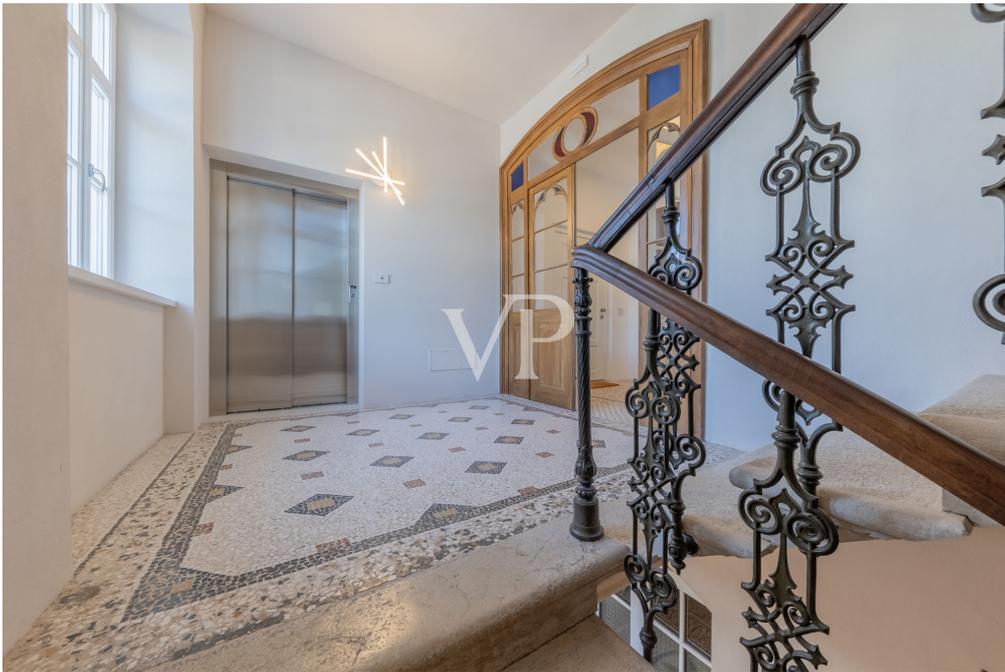
Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Die Immobilie



Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ein erster Eindruck

Dare nuova vita a un edificio tutelato non richiede solo una grande comprensione per la storia dell'edificio e una particolare sensibilità per la riprogettazione, ma anche il coraggio e l'ispirazione per nuove idee e impulsi. Questa casa signorile, situata nel pittoresco comune di Auer, si presenta come una proprietà straordinaria che soddisfa ampiamente le esigenze abitative odierne. La "Villa Auerheim", classificata come monumento storico, è stata costruita nel 1864 e recentemente ristrutturata in due anni in collaborazione con l'architetto di Egna Zeno Bampi, armonizzando l'architettura contemporanea con le moderne tecniche di costruzione. La proprietà, priva di barriere architettoniche, offre una generosa superficie abitativa netta di circa 130 m<sup>2</sup>, progettata con cura per garantire il massimo comfort e qualità di vita. Un'elegante zona d'ingresso conduce all'appartamento, passando davanti al pratico WC diurno e direttamente all'imponente soggiorno di circa 60 m<sup>2</sup> e all'ulteriore cucina abitabile di circa 32 m<sup>2</sup> con il caratteristico bovindo tirolese. I soggiorni sono di dimensioni generose e offrono molto spazio per sentirsi a casa, mentre un collegamento al camino offre l'ulteriore possibilità di dotare la stanza di una stufa a legna. Da qui si accede all'ampia terrazza esposta a est con vista sul parco e sulle montagne circostanti. La zona notte è dotata di una cabina armadio e di un bel bagno. Un utile ripostiglio completa l'offerta di spazio. Le stanze luminose e dai soffitti alti e gli elementi delle finestre contribuiscono in modo significativo a creare un'atmosfera piacevole. Molti elementi storici, come il pavimento in legno del soggiorno, il pavimento in terrazzo della scala e dell'ingresso e le eleganti porte doppie, sono stati ristrutturati professionalmente e si presentano ora in un nuovo splendore, mentre lo storico dipinto del soffitto conferisce allo spazio abitativo un ulteriore tocco speciale. Questo appartamento rappresenta una rara opportunità di entrare a far parte della storia di Ora, avvolto nei più alti livelli di comfort e di stile abitativo. Ideale per gli acquirenti alla ricerca di un mix di tradizione e modernità, questa proprietà offre un'occasione unica per investire in un immobile con carattere, qualità e potenziale futuro. L'appartamento è dotato di una spaziosa cantina a volta e di un posto auto sotterraneo, non è soggetto ad alcun obbligo di previdenza sociale ed è quindi ideale anche come casa per le vacanze.

Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Alles zum Standort

Ora, un incantevole comune nel sud dell'Alto Adige, conta circa 3.700 abitanti. Immerso in un incantevole paesaggio di dolci colline e vasti vigneti, il paese offre un'atmosfera rilassata e un'elevata qualità della vita. La distanza dal capoluogo altoatesino Bolzano è di soli 17 chilometri. Questa breve distanza conduce attraverso un ambiente pittoresco e rende Ora un luogo attraente per i pendolari e gli amanti della natura. Il famoso Lago di Caldaro è a due passi e anche il Lago di Garda è raggiungibile in auto in circa 1 - 1,5 ore. Le attività del tempo libero sono molto importanti qui, sia in bicicletta che a piedi nella valle o sui sentieri di montagna, e ci sono diverse aree sciistiche a breve distanza. Nonostante la vicinanza alla città, Auer conserva il suo carattere rurale e offre ai suoi abitanti un ambiente tranquillo e naturale. Grazie ai buoni collegamenti di trasporto e all'amichevole comunità del villaggio, Ora è il luogo ideale per trovare un equilibrio tra vita lavorativa e relax.

Objektnummer: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

---

Drususallee 265/Viale Druso 265 Bozen / Bolzano

E-Mail: [bozen@von-poll.com](mailto:bozen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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