

Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Herrschaftliches Wohnen in einzigartiger Villa aus dem 19. Jahrhundert

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
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1864
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

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

Wenn einem denkmalgeschützten Gebäude neues Leben eingehaucht wird, ist nicht nur viel Verständnis für die Geschichte des Gebäudes und ein besonderes Fingerspitzengefühl für die Umgestaltung erforderlich, es verlangt auch den Mut und die Inspiration für neue Ideen und Impulse. Diese herrschaftliche Wohnung, befindlich in der malerischen Gemeinde Auer, präsentiert sich als außergewöhnliche Immobilie, die heutigen Wohnansprüchen mehr als gerecht wird. Die unter denkmalschutzstehende „Villa Auerheim“ wurde ursprünglich im Jahr 1864 errichtet und vor Kurzem gemeinsam mit dem Neumarkter Architekten Zeno Bampi über zwei Jahre aufwändig kernsaniert und die zeitgenössische Architektur mit moderner Bautechnik in Einklang gebracht. Die barrierefreie Immobilie bietet eine großzügige Nettowohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, die sorgfältig gestaltet ist, um ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität zu gewährleisten. Ein eleganter Eingangsbereich führt in die Wohnung, vorbei am praktischen Tages-WC direkt in den beeindruckenden Wohnraum mit ca. 60 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Wohnküche von ca. 32 m<sup>2</sup> mit dem charakteristischen Tiroler Erker. Die Wohnräume sind großzügig gestaltet und bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen, ein Kaminanschluss bietet zusätzlich die Möglichkeit den Raum mit einem Kaminofen auszustatten. Von hier gelangen Sie auf die nach Osten ausgerichtete große Terrasse mit Blick auf den Park und die umliegende Bergwelt. Der Schlafbereich ist mit einer begehbaren Ankleide und einem attraktiven Badezimmer ausgestattet. Ein nützlicher Hauswirtschaftsraum rundet das Raumangebot ab. Die hellen und hohen Räume, sowie attraktive Fensterelemente tragen maßgeblich zum Wohlfühlambiente bei. Viele historische Elemente, wie beispielsweise der Holzboden im Wohnraum, Terrazzoboden im Stiegenhaus und Eingangsbereich sowie die eleganten Flügeltüren wurden fachgerecht saniert und erscheinen nun in neuem Glanz, die historische Deckenmalerei gibt dem Wohnraum zusätzlich einen besonderen Flair. Diese Wohnung stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein Teil von Auer's Geschichte zu werden, verpackt in höchstem Komfort und stilvollem Wohnen. Ideal für Käufer, die eine Mischung aus Tradition und Moderne suchen, bietet dieses Objekt eine einzigartige Chance, in eine Immobilie mit Charakter, Qualität und Zukunftspotential zu investieren. Ein großzügiger Gewölbekeller und ein Tiefgaragenstellplatz gehören als Zubehör zur Wohnung dazu, die Immobilie unterliegt keinerlei Sozialbindungen und eignet sich daher auch ideal als Ferienimmobilie.

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

## Alles zum Standort

Auer, eine charmante Gemeinde in Südtirols Süden, zählt etwa 3.700 Einwohner. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus sanften Hügeln und weitläufigen Weinbergen, bietet der Ort eine entspannte Atmosphäre und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Entfernung zu Südtirols Hauptstadt Bozen beträgt nur rund 17 Kilometer. Diese kurze Strecke führt durch eine malerische Umgebung und macht Auer zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Der beliebte Kalterer See befindet sich nur einen Steinwurf entfernt, der Gardasee ist mit dem Auto ebenfalls nur in ca. 1 - 1,5 h Fahrzeit erreichbar. Freizeit hat hier einen großen Stellenwert, ob beim Radeln oder Wandern im Tal oder auf Bergwegen, verschiedene Skigebiete befinden sich in kurzer Distanz. Trotz der Nähe zur Stadt bewahrt Auer seinen ländlichen Charakter und bietet seinen Bewohnern eine ruhige und naturnahe Umgebung. Mit guten Verkehrsverbindungen und einer freundlichen Dorfgemeinschaft ist Auer ein idealer Ort, um die Balance zwischen Arbeitsleben und Erholung zu finden.

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)