

Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

Número de propiedad: IT244151259



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

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## De un vistazo

Número de propiedad	IT244151259
Superficie habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	3
Baños	2
Año de construcción	1864
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Piso	Piso
Espacio total	ca. 200 m <sup>2</sup>
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	09.10.2033	Demanda de energía final	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D



Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad





Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad





Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)