

Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Herrschaftliches Wohnen in einzigartiger Villa aus dem 19. Jahrhundert

Número de propiedad: IT244151446



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

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: IT244151446 - 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: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## De un vistazo

Número de propiedad	IT244151446
Superficie habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	2
Habitaciones	3
Baños	2
Año de construcción	1864
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Piso	Piso
Comisión	Provisionspflichtig
Espacio total	ca. 150 m <sup>2</sup>
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza

Número de propiedad: IT244151446 - 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: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad



Número de propiedad: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad





Número de propiedad: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propiedad





Número de propiedad: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Una primera impresión

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 Nettowohnfläche von ca. 105 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 großen Wohnraum mit ca. 36 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. 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, beispielsweise der Terrazzoboden im Stiegenhaus und Eingangsbereich sowie die eleganten Flügeltüren wurden fachgerecht saniert und erscheinen nun in neuem Glanz. 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.

Número de propiedad: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Todo sobre la ubicación

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. Verschiedenste 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.

Número de propiedad: IT244151446 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)