

Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

# Habitation de prestige dans une villa unique du 19e siècle

CODE DU BIEN: IT244151260



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

SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | IT244151260            |
| Surface habitable      | ca. 105 m²             |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement    |
| Pièces                 | 3                      |
| Année de construction  | 1864                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Type                | Etage      |
| Surface total       | ca. 150 m² |
| Surface de plancher | ca. 0 m²   |
| Aménagement         | Terrasse   |

CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Informations énergétiques

| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique | Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.10.2033                                 | Consommation<br>d'énergie    | 73.00 kWh/m²a             |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                                        | Classement<br>énergétique    | D                         |



CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propriété



CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propriété





CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La propriété





**CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Une première impression

Lorsque l'on insuffle une nouvelle vie à un bâtiment classé, il ne suffit pas de comprendre l'histoire du bâtiment et de faire preuve d'un doigté particulier pour le réaménager, il faut aussi avoir le courage et l'inspiration pour trouver de nouvelles idées et de nouvelles impulsions. Cette maison de maître, située dans la pittoresque commune d'Auer, se présente comme un bien immobilier exceptionnel qui répond largement aux exigences actuelles en matière d'habitat. La "Villa Auerheim", classée monument historique, a été construite en 1864 et a récemment fait l'objet d'une rénovation complète en collaboration avec l'architecte Zeno Bampi, originaire de Neumarkt, qui a duré deux ans et qui a permis d'harmoniser l'architecture contemporaine avec les techniques de construction modernes. La propriété, accessible aux personnes à mobilité réduite, offre une surface habitable nette d'environ 105 m<sup>2</sup>, aménagée avec soin pour garantir un maximum de confort et de qualité de vie. Une entrée élégante mène à l'appartement, en passant par les toilettes de jour pratiques, directement dans le grand séjour d'environ 36 m<sup>2</sup> et la cuisine habitable supplémentaire d'environ 32 m<sup>2</sup> avec l'oriel tyrolien caractéristique. Les pièces à vivre sont spacieuses et offrent suffisamment de place pour se sentir bien. L'espace de couchage est équipé d'un dressing et d'une salle de bains attrayante. Une buanderie utile complète l'offre d'espace. Les pièces lumineuses et hautes, ainsi que les éléments de fenêtres attrayants, contribuent largement à l'ambiance de bien-être. De nombreux éléments historiques, tels que le sol en terrazzo dans l'escalier et l'entrée, ainsi que les élégantes portes à battants, ont été rénovés à grands frais et dans les règles de l'art et apparaissent désormais dans un nouvel éclat. Cet appartement représente une rare opportunité de faire partie de l'histoire d'Auer, emballée dans un confort maximal et un habitat de style. Idéal pour les acheteurs qui recherchent un mélange de tradition et de modernité, ce bien offre une chance unique d'investir dans une propriété de caractère, de qualité et avec un potentiel d'avenir. Une généreuse cave voûtée et un emplacement de parking souterrain font partie des accessoires de l'appartement. Le bien immobilier n'est soumis à aucune obligation sociale et convient donc parfaitement comme propriété de vacances.

**CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tout sur l'emplacement

Auer, une charmante commune du sud du Tyrol du Sud, compte environ 3.700 habitants. Nichée dans un paysage charmant de douces collines et de vastes vignobles, la localité offre une atmosphère détendue et une grande qualité de vie. La capitale du Tyrol du Sud, Bolzano, n'est qu'à 17 kilomètres environ. Cette courte distance traverse un environnement pittoresque et fait d'Auer un lieu de résidence attrayant pour les navetteurs comme pour les amoureux de la nature. Le célèbre lac de Caldaro se trouve à un jet de pierre et le lac de Garde est également accessible en voiture en une heure à une heure et demie. Les loisirs ont ici une grande importance, que ce soit le vélo ou la randonnée dans la vallée ou sur les chemins de montagne. Les domaines skiables les plus divers se trouvent à une courte distance. Malgré la proximité de la ville, Auer conserve son caractère rural et offre à ses habitants un environnement calme et proche de la nature. Avec de bonnes liaisons de transport et une communauté villageoise accueillante, Auer est un lieu idéal pour trouver l'équilibre entre vie professionnelle et détente.

CODE DU BIEN: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)