

Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

**CODICE OGGETTO: IT244151259**



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

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

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

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

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | IT244151259              |
| Superficie netta    | ca. 130 m <sup>2</sup>   |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo           |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1864                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Appartamento           | Piano                  |
| Superficie commerciale | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Balcone      |

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

## Dati energetici

|   |   |                                    |                            |
|---|---|------------------------------------|----------------------------|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica       | Diagnosi energetica        |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 09.10.2033                              | Consumo<br>energetico              | 73.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Gas                                     | Classe di efficienza<br>energetica | D                          |

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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Una prima impressione

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 généreuse d'environ 130 m<sup>2</sup>, soigneusement aménagée 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 l'impressionnante pièce à vivre d'environ 60 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 à l'aise, un raccordement de cheminée offre en outre la possibilité d'équiper la pièce d'un poêle. De là, vous accédez à la grande terrasse orientée à l'est avec vue sur le parc et les montagnes environnantes. La partie nuit est équipée d'un dressing et d'une belle salle de bains. Une buanderie utile complète l'offre d'espace. Les pièces claires et hautes, ainsi que les éléments de fenêtres attrayants, contribuent largement à l'ambiance de bien-être. De nombreux éléments historiques, tels que le parquet dans le salon, le sol en terrazzo dans l'escalier et l'entrée, ainsi que les élégantes portes à battants, ont été rénovés dans les règles de l'art et ont retrouvé leur éclat. La peinture historique du plafond confère en outre à l'espace de vie un flair particulier. Cet appartement représente une rare opportunité de faire partie de l'histoire d'Auer, tout en bénéficiant d'un confort et d'un style de vie exceptionnels. 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 n'est soumis à aucune obligation sociale et convient donc parfaitement comme propriété de vacances.

**CODICE OGGETTO: IT244151259 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tutto sulla posizione

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 en faisant du vélo ou de la randonnée dans la vallée ou sur les chemins de montagne, plusieurs domaines skiables 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.

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

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)