

Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

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

**CODICE OGGETTO: IT244151260**



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: IT244151260 - 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: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	IT244151260
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Anno di costruzione	1864
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Appartamento	Piano
Superficie commerciale	ca. 150 m <sup>2</sup>
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà



CODICE OGGETTO: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Una prima impressione

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 Ora, 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 Neumarkt Zeno Bampi, armonizzando l'architettura contemporanea con le moderne tecniche di costruzione. La proprietà, priva di barriere architettoniche, offre una superficie abitativa netta di circa 105 m<sup>2</sup>, progettata con cura per garantire il massimo comfort e la qualità della vita. Un'elegante zona d'ingresso conduce all'appartamento, passando per il pratico WC diurno, direttamente nell'ampio soggiorno di circa 36 m<sup>2</sup> e nell'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. 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 terrazzo della scala e dell'ingresso e le eleganti porte doppie, sono stati ampiamente e professionalmente ristrutturati e appaiono ora in un nuovo splendore. Questo appartamento rappresenta una rara opportunità di entrare a far parte della storia di Auer, 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.

**CODICE OGGETTO: IT244151260 - 39040 Auer – Südtirol [Trentino-Alto Adige]**

## Tutto sulla posizione

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. Il tempo libero è molto importante qui, sia in bicicletta che a piedi nella valle o sui sentieri di montagna. A breve distanza si trovano diversi comprensori sciistici. 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.

CODICE OGGETTO: IT244151260 - 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)