

# Exklusive Vierzimmerwohnung mit Freskensaal und Terrasse in denkmalgeschützter Villa

## Eckdaten

Objektart	Wohnung
Ort	Auer
Zimmer	3
Energieklasse	D
Kaufpreis	1'120'000 €
Gesamtfläche m	192.3
Status	Neu
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
ID	IW106289



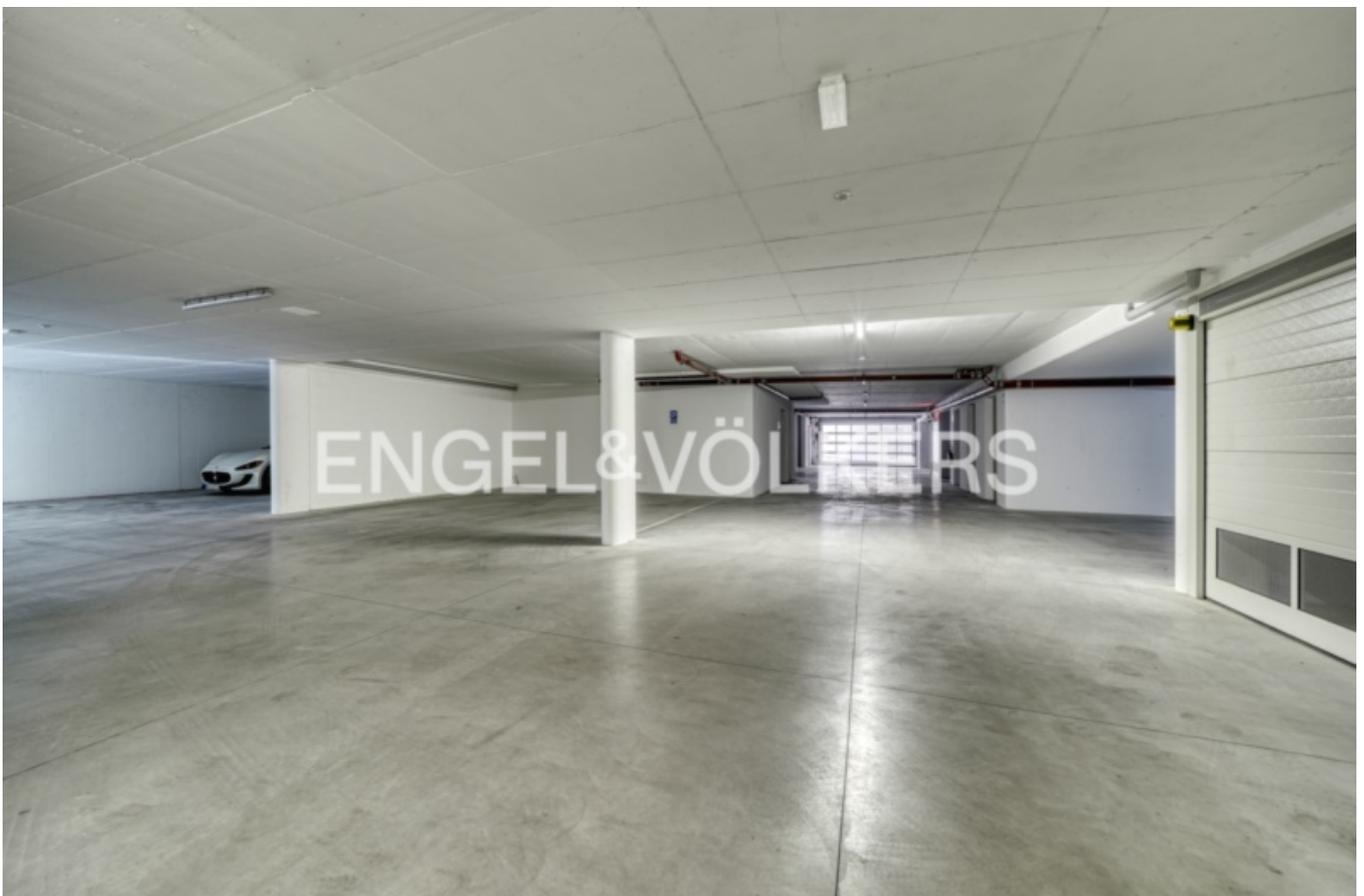














## Preise

Kaufpreis 1'120'000 €

## Flächen

Gesamtfläche m 192.3

Nettofläche m 130.2

Keller m 33.0

Balkon/Terrasse m 13.0

## Räume

Badezimmer 2

Balkone/Terrassen 1

Wohn-/Schlafzimmer 1

## Ausstattung

Bad Dusche, Fenster

Böden Fliesen, Parkett, Dielen

Ausrichtung Balkon/Terrasse Süd

## Technik

Heizungsart	Etage, Fussbodenh.
Befeuerung	Alternativ
Klimatisiert	
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel/Sat/TV	
PKW	

Art	Anzahl	Preis
Garage	1	
<b>Beschreibung</b>		

Dieses außergewöhnliche Vierzimmerapartment befindet sich im ersten Obergeschoss der historischen Villa Auerheim in Auer, einem denkmalgeschützten Ansitz aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Wohnung vereint eindrucksvolle historische Elemente mit modernem Wohnkomfort und besticht durch ihre Großzügigkeit, Helligkeit und stilvolle Ausstattung. Bereits der Eingangsbereich mit Venezianischem Terrazzoboden verleiht der Wohnung eine repräsentative Note. Von hier gelangt man in den imposanten Saal mit kunstvoll gestaltetem Mosaikparkett und restaurierten Fresken an der Decke, der zugleich den Zugang zu einer eleganten Terrasse mit kunstvoll geschmiedeter Brüstung bietet. Von dort eröffnet sich ein herrlicher Blick in den gepflegten Park der Villa. Nebenan befindet sich ein großzügiger Raum mit Erker, der sich ideal als Küche und Speisesaal eignet. Der anschließende Korridor führt zu einem praktischen Wirtschaftsraum, einem Garderobenraum sowie zum modern gestalteten Badezimmer mit Dusche, hochwertigem Corian-Doppelwaschbecken, Spiegel mit LED-Beleuchtung und Fenster. Angrenzend liegt das Schlafzimmer, das wie alle weiteren Räume mit edlem Eichenparkett ausgestattet ist. Die gesamte Wohnung verfügt über eine behagliche Bodenheizung, welche zugleich als Bodenkühlung für ein angenehmes Ambiente im Sommer sorgt. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein Tages-WC im Eingangsbereich. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Keller mit Rundbögen, der sich perfekt als repräsentativer Weinkeller eignet, sowie ein Garagenstellplatz in der Gemeinschaftsgarage. Alle Etagen sind bequem über einen Aufzug erreichbar. Das Treppenhaus selbst ist ein architektonisches Schmuckstück mit restaurierter antiker Brüstung und elegantem Holzlauf, das den besonderen Charakter des historischen Anwesens widerspiegelt.

Die Immobilie befindet sich im historischen Ansitz Villa Auerheim in Auer, einem charmanten Weindorf im Südtiroler Unterland. Die sonnige Lage verbindet den historischen Charakter des Anwesens mit einer hervorragenden Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Apotheke und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Autobahnausfahrt Neumarkt-Auer, die in wenigen Minuten erreichbar ist, sowie zur Landeshauptstadt Bozen, die nur rund 15-20 Minuten entfernt liegt. Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt - von Radtouren entlang der Etsch über Wanderungen in den umliegenden Weinbergen und Wäldern bis hin zu Wassersport am Kalterer See. Dank der guten Verkehrsanbindung lassen sich zudem Ausflüge an den Gardasee bequem realisieren. Sportlich Aktive finden ein vielfältiges Angebot wie Tennis, Reiten, Klettern oder Wintersport in den nahegelegenen Dolomiten. Das Klima im Südtiroler Unterland ist besonders mild und sonnenreich, mit mediterranem Flair und geschützter Tallage, was ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die umliegende Landschaft mit Weinbergen, Obstgärten und sanften Hügeln prägt das Ortsbild und eröffnet ein

unvergleichlich schönes Panorama.

## Anbieter

**ENGEL & VÖLKERS**

ENGEL & VÖLKERS Südtirol  
T. A. Edison Str. 15  
39100 BOZEN

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□