

# Handwerksgebäude mit vielseitigem Nutzungspotenzial und großzügiger Dienstwohnung

## Eckdaten

Objektart	Gewerbe/Industrie
Ort	Auer
Strasse, Hausnr	Max Valierstr. 11
Energieklasse	C
Gesamtfläche m	1395.0
Status	Gebraucht
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
ID	IW98974





























Flächen

---

Gesamtfläche m 1395.0  
Räume

Badezimmer 4  
Sep. WC 3  
Balkone/Terrassen 1  
Wohn-/Schlafzimmer 1  
Stellplätze 10

### Ausstattung

Bad Dusche, Fenster  
Küche Einbauküche, Offen  
Böden Fliesen, Parkett

### Technik

Heizungsart Zentral  
Befuerung Gas  
Klimatisiert

### Sonstige

Ausblick Panoramablick, Berge  
Unterkellert Ja  
Kran  
Kantine/Cafeteria  
Hallenhöhe 5.2

### Beschreibung

Diese fantastische Liegenschaft in Auer vereint Funktionalität und Flexibilität an einem verkehrsgünstigen Standort. Das Handwerksgebäude, errichtet in den Jahren 1997/98, liegt in der dynamischen Handwerkerzone Süd-West, nordöstlich des Dorfkerns von Auer. Mit einer optimalen Anbindung an die Nationalstraße SS12 und einer Zufahrt über die Max-Valier-Straße bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für gewerbliche Tätigkeiten.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Geschosse, die durch einen internen Treppenaufgang verbunden sind. Im Untergeschoss finden Sie die Lager- und Nebenräume, die sowohl über eine befahrbare Rampe als auch über eine interne Treppe bequem zugänglich sind. Im Erdgeschoss befinden sich die Produktionshalle sowie flexibel nutzbare Mitarbeiter- und Lagerräume, die sich variabel an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen lassen.

Im ersten Stockwerk erwartet Sie eine beeindruckende Galerie mit direktem Blick auf die Produktionshalle, die ebenfalls als erstklassige Ausstellungsfläche dienen kann. Zudem sind auf dieser Ebene die Büroräume und Verwaltungseinheiten untergebracht. Die Dienstwohnung im zweiten Stock ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Sie empfängt Sie mit einem Gefühl von Weitläufigkeit und Eleganz, das durch die großzügige Terrasse und den Wintergarten noch verstärkt wird. Hier genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einem stilvollen Ambiente, das Ihnen die perfekte Balance zwischen Arbeit und Entspannung bietet. Die Dachterrasse

schafft eine idyllische Oase, in der Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen können – alles direkt an Ihrem Arbeitsort, wo Ihr Wohlbefinden an erster Stelle steht. Der Außenbereich des Betriebsgebäudes bietet eine durchdachte und funktionale Gestaltung, die den hohen Anforderungen an ein modernes Gewerbeobjekt gerecht wird. Die Parkplätze vor dem Gebäude sorgen für eine effiziente Nutzung des Raums und bieten sowohl Mitarbeitern als auch Besuchern ausreichend Stellflächen. Der Parkplatzbereich ist klar strukturiert und ermöglicht eine reibungslose Verkehrsführung und einfache Zugänglichkeit. Das gesamte Areal ist so angelegt, dass es den Betriebsablauf optimiert und gleichzeitig ein angenehmes Umfeld für die Mitarbeiter schafft.

Die durchdachte Anordnung der gesamten Immobilie trägt zu einem effizienten und reibungslosen Arbeitsablauf bei, während die gepflegte Umgebung des Betriebsgebäudes eine einladende und professionelle Atmosphäre vermittelt. Die Bauweise des Gebäudes ist konventionell und solide: Tragende Fundamente, Kellermauern und Decken aus Stahlbeton sowie Außenmauern aus Hohlziegelsteinen. Das begehbare Flachdach unterstreicht den praktischen Charakter der Immobilie. Fenster und Türen aus Aluminium mit Isolierverglasung sorgen für effiziente Wärmedämmung. Der Innenbereich ist funktional gestaltet, wobei verschiedene Bodenbeläge den unterschiedlichen Anforderungen der Räumlichkeiten gerecht werden. Von Industrieböden im Untergeschoss bis hin zu Holzböden in den Wohnräumen bietet das Gebäude eine durchdachte Ausstattung. Die Verwaltungsräume im Erdgeschoss wurden teilweise in Lagerräume umgewandelt, bieten aber genügend Spielraum für individuelle Anpassungen und Optimierungen. Diese Liegenschaft präsentiert sich als vielseitige Investitionsmöglichkeit: Ob als Produktionsstätte, Lager, Verwaltungsgebäude oder als Kombination aus Gewerbe und Wohnen – die Optionen sind zahlreich. Nutzen Sie die Chance, ein Objekt zu erwerben, das durch seine Lage, Bauweise und Flexibilität überzeugt.

## Anbieter

**ENGEL & VÖLKERS**

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

Tel.  
+39 0471 05 45 10

□