

WOHNPROJEKT INNSBRUCK KRANEBITTEN

K³

STILVOLLES WOHNEN FÜR ANSPRUCHSVOLLE



carisma
in guten händen



Waldlichtung am Berghang.
Oben Sternenmeer, unten Lichtermeer.
Freiheit und Leben - so wie SIE es verstehen.

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 13 Wohnungen von 47 bis 98 m²
- 17 Tiefgaragenplätze
- großzügige Terrassen bzw. Balkone
- komfortable Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Alu-Raffstores in Wohnräumen
- weiße Holztürzargen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- Anschlüsse für TIWAG-E-Ladesäulen in der Garage vorbereitet
- Nachrüstung für Photovoltaik am Dach vorbereitet
- nahezu 100% Alternativenergie
- liebevoll gestalteter Kinderspielplatz
- ruhige Waldrandlage
- viel Natur vor der Haustüre in einer grandiosen Bergkulisse
- ausgesprochen sonnige Lage
- zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- exzellente Infrastruktur
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- große Anzahl an kulturellen Angeboten und Aktivitäten



K³

STILVOLLES WOHNEN FÜR ANSPRUCHSVOLLE

Kranebitten hat schon im 14. Jahrhundert bestanden. Der Name leitet sich von Kranawitt ab, einem im bairischen Sprachgebiet gebräuchlichen Ausdruck für Wacholder. Kranebitten liegt etwas distanziert westlich der Innsbrucker Innenstadt und ist aufgrund seiner ausgezeichneten Lage im Grünen - aber dennoch Zentrumsnähe - ein sehr beliebtes Wohngebiet. Immer mehr Familien schätzen diesen ruhigen Stadtteil mit der Nähe zur Natur und seinem exklusiven, dörflichen Charakter.

Die verkehrstechnische Anbindung könnte im Vergleich zu anderen Stadtteilen kaum besser sein. Eine ganze Fülle an Freizeitmöglichkeiten eröffnet sich durch die unmittelbare Nähe zu umliegenden Naherholungsgebieten und dem Naturpark Karwendel, dem größten Naturpark Nordtirols. Und natürlich dem gesamten Sommer- und Winterangebot von Innsbruck und Umgebung.

Die kleine, feine Wohnanlage „K³“ mit nur 13 Einheiten richtet sich an anspruchsvolle Käufer. Wie bei all unseren Wohnbauprojekten wurde bei der Konzeption besonderer Wert auf eine hohe Wohn- und Lebens-

qualität für die Bewohner gelegt. Durch die Hanglage und die Einbettung in eine Waldlichtung kann bereits im Erdgeschoss ein fantastischer Ausblick genossen werden.

In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die durch Funktionalität und Persönlichkeit punkten. Unsere hohe Eigenkapitalausstattung garantiert Ihnen dabei höchste Sicherheit für Ihre Investition.

Wir bieten Ihnen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Bei uns sind Sie einfach in guten Händen.

Herzlichst, Ihr



Mag. (FH) Michael Kugler

Bergsommer.

Die Sonne scheint vom strahlend blauen Himmel. Ihre warmen Strahlen schmeicheln der Haut. Eine sanfte Brise weht. Es riecht nach Sommer: saftige grüne Wiesen in voller Blüte, hier und da frisch gemähtes Gras oder trocknendes Heu auf den Feldern – ein wunderschöner Sommertag erwartet uns.

Wenn sich der Duft tausender Alpenblumen über den Wiesen entfaltet, das Läuten der Kuhglocken von den Almen schallt und die Sonne idyllische Bergseen erwärmt, dann ist es Zeit hinauszugehen und Tirol mit allen Sinnen zu erkunden.



A misty winter forest scene with snow-covered trees and a path. The image is a wide-angle shot of a forest in winter. The ground is covered in a thick layer of snow. The trees are mostly evergreens, but there are some deciduous trees with brown, snow-laden leaves. The atmosphere is hazy and misty, with soft light filtering through the trees. The overall color palette is cool, dominated by blues, greys, and whites, with some warm brown tones from the leaves.

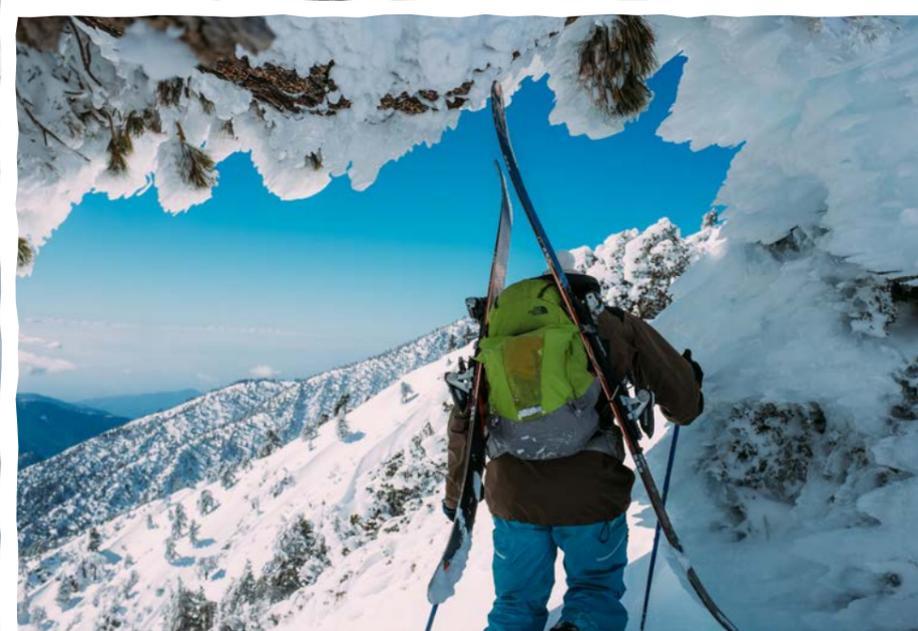
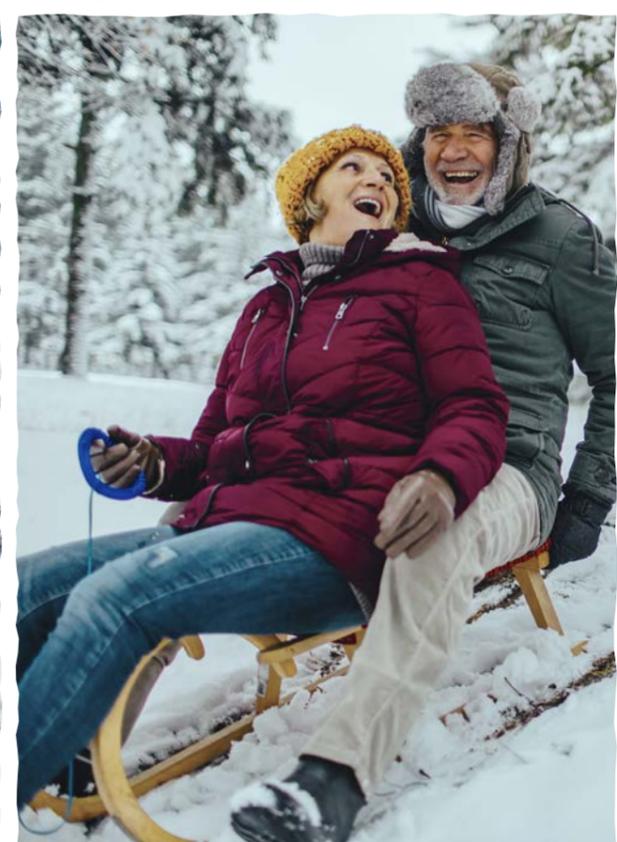
Bergwinter.

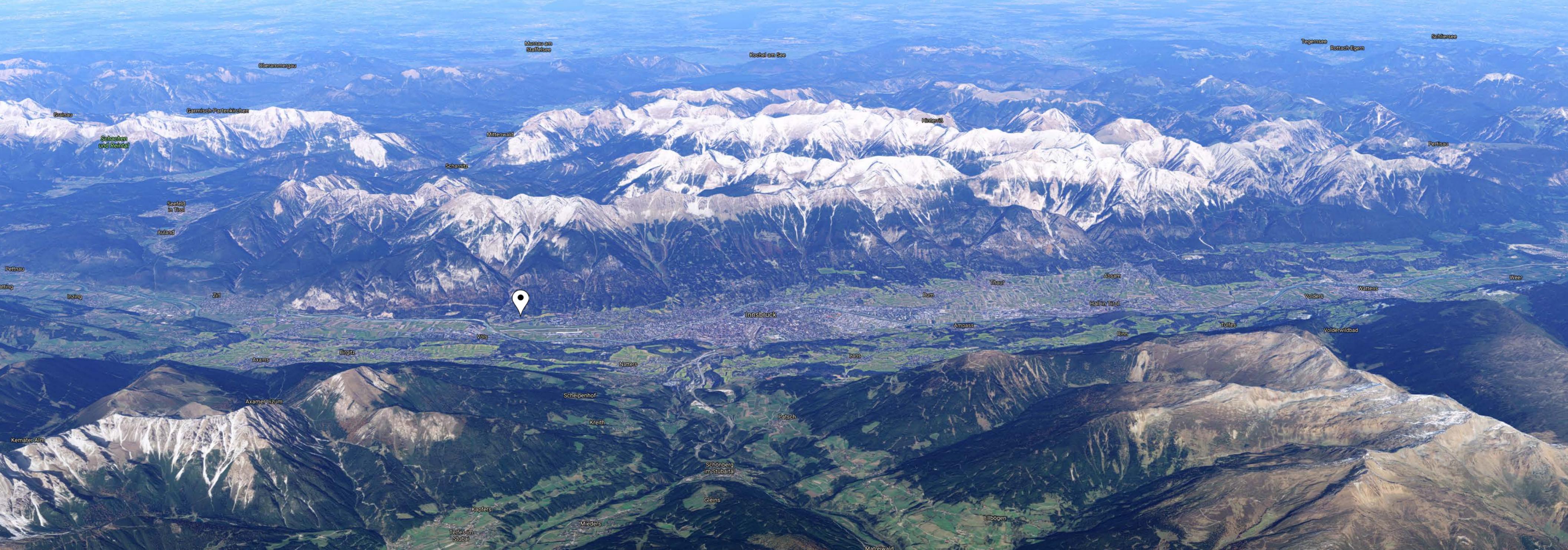
Sie haben ihn vergessen, den Winter von damals?

Weiße Schneelandschaft, strahlend blauer Himmel, erste feine Strahlen der Wintersonne. Abseits des Massentourismus finden Sie rund um Ihr neues, behagliches Zuhause den Winterzauber wieder. Die Klarheit eines Wintertages lässt Sie alles um sich herum vergessen und in der Stille des Augenblickes versinken.

Der Schnee auf Feldern, Wald und Bergen wirft die Strahlen der Sonne glitzernd zurück. Gut für Seele und Körper.

Der Schnee macht die Landschaft leise, Geräusche werden ganz gedämpft. Genießen Sie die Ruhe und nehmen Sie ein Stück davon mit nach Hause.





Grainau

Garmisch-Partenkirchen

Oberammergau

Murnau am Staffelsee

Kochel am See

Tegernsee

Rottach-Egern

Schliersee

Schachen und Reintal

Mittenwald

Hinterzill

Pertisau

Seefeld in Tirol

Scharnitz

Auland

Pettneu

Inzing

Zirl

Völs

Innsbruck

Rum

Thaur

Absam

Volders

Wattens

Weer

Axams

Birgitz

Natters

Lans

Ampass

Rinn

Tulfes

Volderwildbad

Kemater Alm

Axamer Lizum

Scheipenhof

Patsch

Schönberg im Stubaital

Gleins

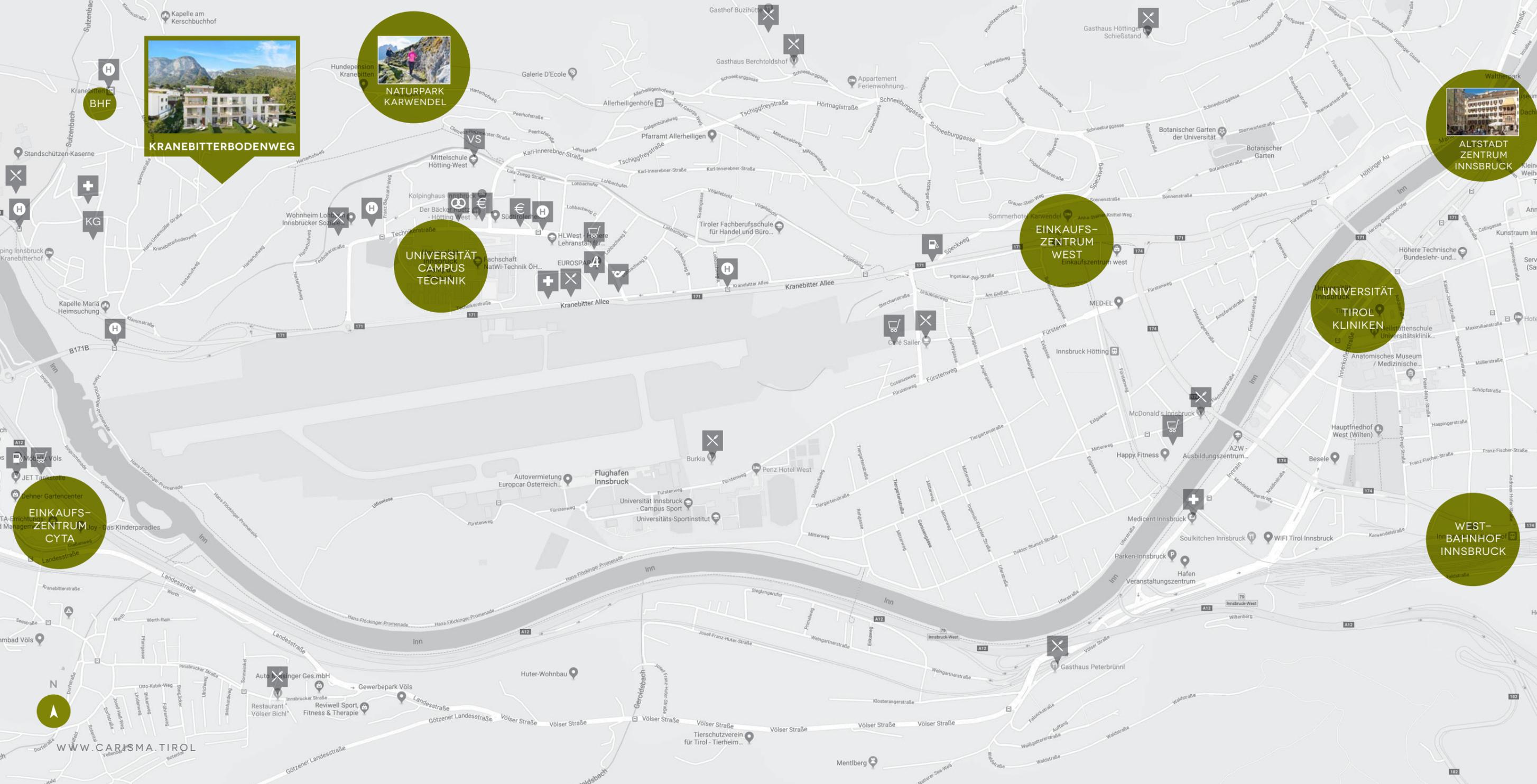
Kapfers

Mieders

Telfes im Stubai

Ellbögen

Matreiwald



KRANEBITTERBODENWEG



NATURPARK KARWENDEL



UNIVERSITÄT CAMPUS TECHNIK



EINKAUFZENTRUM WEST



UNIVERSITÄT TIROL KLINIKEN



ALTSTADT ZENTRUM INNSBRUCK



WESTBAHNHOF INNSBRUCK

Alles in ihrer Nähe.
Die Lage.

NAHERHOLUNG MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR

Die Wohnanlage mit ihren 13 Wohnungen befindet sich in leichter Hanglage direkt am Fuße des Naherholungsgebietes von Innsbruck - der Nordkette und dem Naturpark Karwendel.

Besonders für Sportinteressierte und Familien bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Laufen, Biken und Skifahren.

Fußläufig erreichen Sie viele wichtige Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten und eine Volksschule.

Wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Haltestellen, von denen aus Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in das Stadtzentrum oder mit dem Zug nach Innsbruck oder Seefeld fahren können.

- Im unmittelbaren Umkreis finden Sie:
- Arzt (0,4 km)
 - Sportanlage (0,4 km)
 - Restaurant/Gasthaus (0,5 km)
 - Kindergarten (0,6 km)
 - Kinderspielplatz (0,7 km)
 - Bank (0,9 km)
 - Trafik (0,9 km)
 - Bäckerei (0,9 km)
 - Supermarkt (0,9 km)
 - Volksschule (0,9 km)
 - Tankstelle (1 km)
 - Apotheke (1,2 km)
 - Schwimmbad (1,6 km)
 - Einkaufszentrum Cyta (2,2 km)
 - Volksschule/Mittelschule (2,4 km)
 - Einkaufszentrum west (4 km)

- BHF** Bahnhof
- KG** Kindergarten
- VS** Volksschule

500 M





Lebenstraum. Rückzugsort. Wohlfühlwohnung.

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Ihr neues Zuhause verfügt über eine gehobene Standardausstattung. Diese reicht von den warmen Echtholzfußböden in den Wohnräumen über großformatige Feinsteinzeugfliesen bis hin zur hochwertigen Sanitärausstattung.

Das Wohnbauprojekt ist umgeben von viel Wald und Natur. Sie befinden sich in einer sehr sonnigen Südhanglage am Waldrand zum Karwendel.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder großzügige Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle der insgesamt 13 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze inkl. Vorbereitung auf E-Mobilität.

Sie erreichen jede Wohnung bequem über einen Lift.

Da bleiben kaum noch Wünsche offen.

Falls doch, können Sie während der Bauphase natürlich Ihre Wünsche mit einfließen lassen und so Ihr neues Zuhause mitgestalten. Gemeinsam mit uns realisieren Sie Ihre ganz persönlichen Vorstellungen von den eigenen vier Wänden.

Unser Team steht Ihnen mit seiner langjährigen und umfassenden Erfahrung jederzeit hilfreich zur Seite. Gemeinsam mit unseren ausgewählten regionalen Fachfirmen entwickeln wir das beste Resultat für Ihr uneingeschränktes Wohlfühlwohngefühl.

Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns Ihren ganz individuellen Lebenstraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

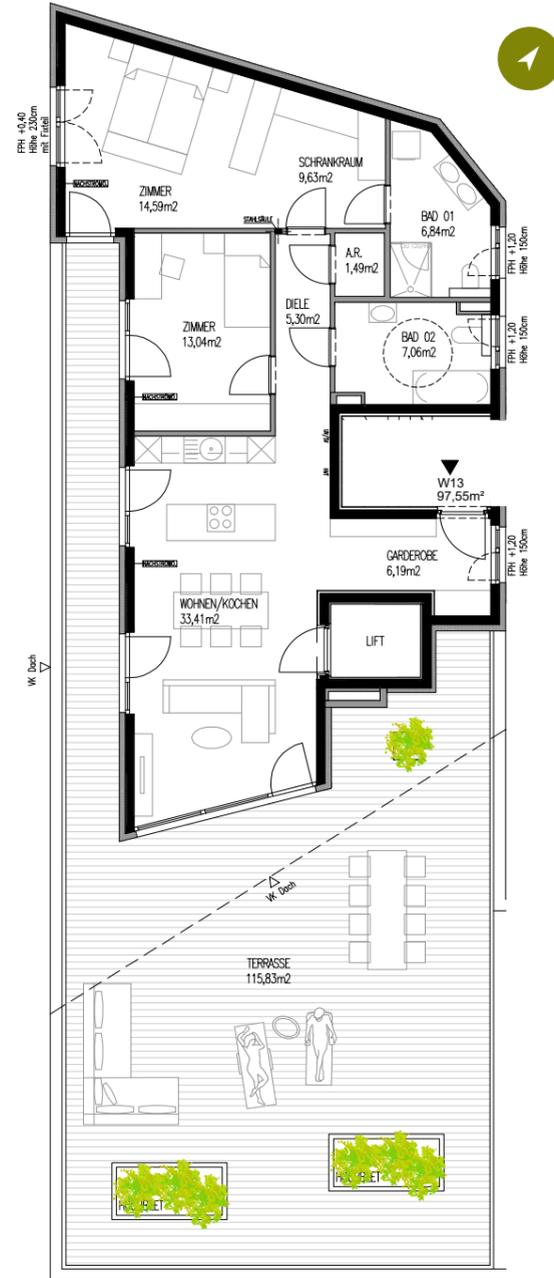
3-ZIMMER-PENTHOUSE TOP W13

DACHGESCHOSS

Wohnfläche 97,55 m²
Terrasse 115,83 m²



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

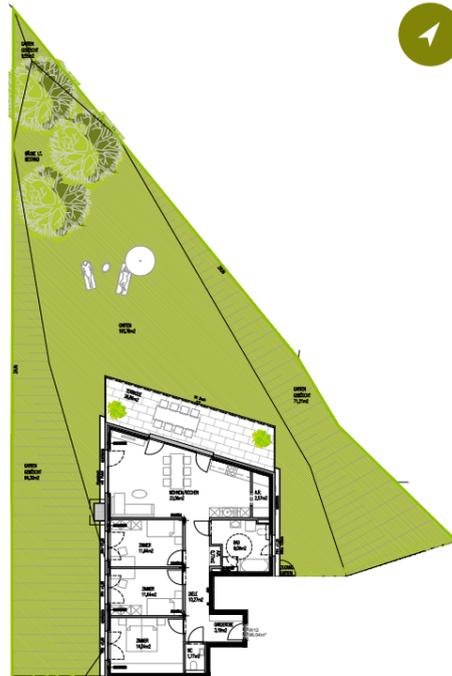
4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG
TOP W12

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	98,04 m ²
Terrasse	26,86 m ²
Garten	368,84 m ²
davon gebösch	175,06 m ²



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

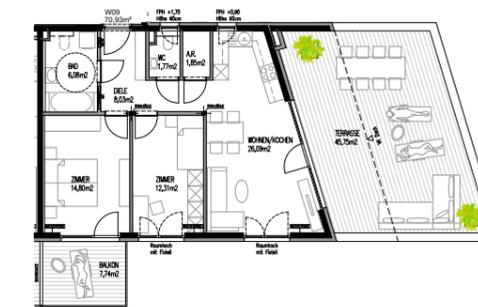
3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG
TOP W09

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	70,93 m ²
Balkon	7,74 m ²
Terrasse	45,75 m ²



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

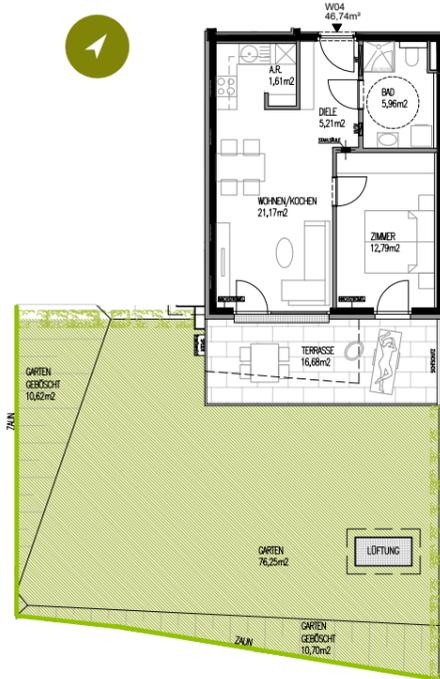
2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG
TOP W04

ERDGESCHOSS

Wohnfläche 46,74 m²
Terrasse 16,68 m²
Garten 97,57 m²
davon geböscht 21,32 m²



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.

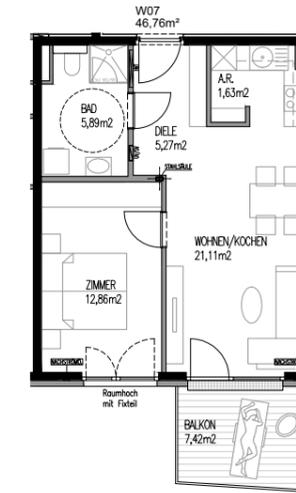


WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER-WOHNUNG
TOP W07

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 46,76 m²
Balkon 7,42 m²



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.

Der Carisma Mehrwert

AUSFÜHRUNGSSTANDARDS UND BESONDERHEITEN



MOBILITÄT +

Gibt Menschen mit Handicap die Möglichkeit, ihren Lebensraum selbstständig und uneingeschränkt zu nutzen.

- Weitgehend stufenlose Erreichbarkeit Ihrer Wohnung - von der Tiefgarage bis auf Ihre Terrasse oder Ihren Balkon
- Ausreichend großzügige Bewegungsflächen mit gut befahrbaren Bodenbelägen und hoher Rutschsicherheit im Sanitärbereich



SICHERHEIT +

Für die Bedürfnisse der heutigen Zeit, um Ihr Zuhause als sicheren Rückzugsort zu gestalten.

- Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern und/oder Lichttastern
- Wohnungseingangstür mit Mehrfachverriegelung und einbruchhemmendem Zylinder
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sorgen für Ihre Sicherheit bei Brandgefahr



ENERGIE +

So baut man heute - energieeffizientes Wohnen durch intelligente Planung und Verwendung nachhaltiger Rohstoffe.

- Effizienter Energie-Standard mit besonders hoher Fassadendämmung und 3-fach-verglasten Fenstern für besten Schall- und Wärmeschutz
- Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima.
- Zusätzlich kann über den Raumthermostat im Sommer im selben Heizungskreislauf eine Kühlung eingestellt werden
- Solarunterstützte Heizung durch Sonnenkollektoren am Dach
- Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m²a: 46, Klasse B
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: 0,70



KOMFORT +

Kleine, durchdachte Besonderheiten komplettieren Ihr neues Zuhause.

- Ein Schlüssel schließt Ihre Wohnung, Keller und Briefkasten. Dazu bekommen Sie einen Handsender pro Tiefgaragenparkplatz
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Frostsichere Wasseranschlüsse bei den Gartenwohnungen
- Stromzuleitungen für einen funkgesteuerten Sonnenschutz
- Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet
- Anschluss für eine TIWAG-E-Ladestation bei jedem Tiefgaragenplatz vorbereitet

Langlebig und
wohnlich.

DIE BODENBELÄGE

Ihr Wohnen ist so einzigartig wie Ihr Parkettboden. Der Echtholzparkett von Bauwerk ist ein raumprägendes Naturelement und verleiht Ihrem neuen Zuhause Wärme und Geborgenheit.

BAUWERK-PARKETT

Seit 1935 fertigt das Schweizer Traditionsunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit Monopark Eiche und Casapark Eiche haben wir sehr hochwertige und für Fußbodenheizungen optimierte Parkette gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.

BALKON- & TERRASSENBELAG

Das Lärchenholz ist ein äußerst Robustes. Dieses europäische Holz ist durch seine Harzschicht wasserabweisend und damit sehr widerstandsfähig und wetterfest. Die natürliche Verwitterung des Holzes bringt ein edles Silbergrau zum Vorschein. Dieser natürliche Vorgang kann durch regelmäßiges Ölen verlangsamt werden.



Casapark Eiche, matt versiegelt



Lärchenholz, natur

Hochwertig
und Zeitlos

DIE SANITÄRAUSSTATTUNG

KALDEWEI

LAUFEN

hansgrohe

■ GEBERIT

Unsere Sanitär-Markenprodukte begeistern neben ihrem Design auch durch besondere Eigenschaften:

- GEBERIT WC-Drücker
- HANSGROHE Armaturen
- LAUFEN PRO WC und Handwaschbecken
- KALDEWEI PURO Waschbecken
- KALDEWEI CAYONO Badewanne
- KALDEWEI SCONA Duschtasse, bodenbündig

Die KALDEWEI Badprodukte haben eine robuste Emailglasur und sind dadurch kratzfester und verfärbungsresistenter als Acryl-Produkte.

KALDEWEI Badprodukte sind zu 100% recyclebar. Dafür werden ausschließlich natürliche Rohstoffe aus umweltfreundlicher Herstellung verarbeitet.

Sonnen- und
wettergeschützt

DIE RAFFSTORES

Sie sind wahre „Alleskönner“ und sorgen für optimales Raumklima: Hitzeschutz durch Reflexion der Sonnenstrahlung, Regulierung des Lichteinfalles bis hin zu hervorragender Abdunkelung durch Verstellbarkeit der Lamellen und Wetterschutz durch stabiles Schließen des gesamten Lamellensystems. Und damit es zu keinen störenden Geräuschen kommt, werden die Lamellen in Führungsschienen mit Kunststoffeinsätzen geführt.

HELLA
SONNEN- UND WETTERSCHUTZTECHNIK

Seit 1959 entwickelt und produziert HELLA Sonnen- und Wetterschutzsysteme. Eine perfekte Montage, ausschließlich von firmeneigenen Spezialisten durchgeführt, garantiert ein klageloses und langfristiges Funktionieren der Sonnen- und Wetterschutzprodukte. Ein zusätzlicher Erfolgsfaktor liegt in der HELLA-Strategie, perfekte Verarbeitung und Technik mit innovativem Design zu verbinden.

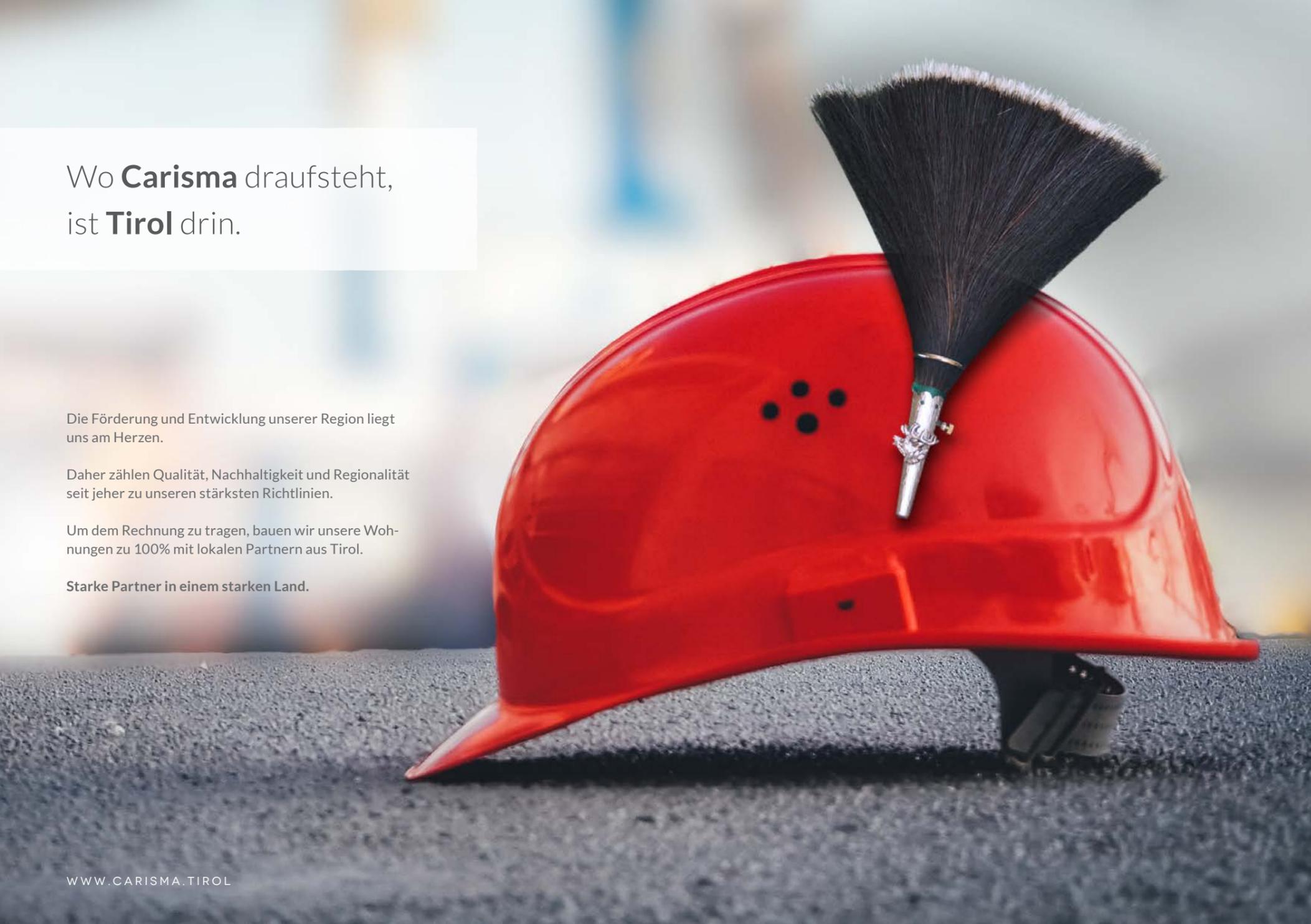
Der Raffstore mit Z-Lamelle ist das technische und optische Highlight bei windstabilen Sonnenschutzlamellen. Die breite Design-Form und die Farbvielfalt machen ihn zu einem interessanten Fassadengestaltungselement.



Symbolfoto Z-Lamelle



Alle Sonnenschutzelemente können komfortabel mittels Funkfernbedienung gesteuert werden



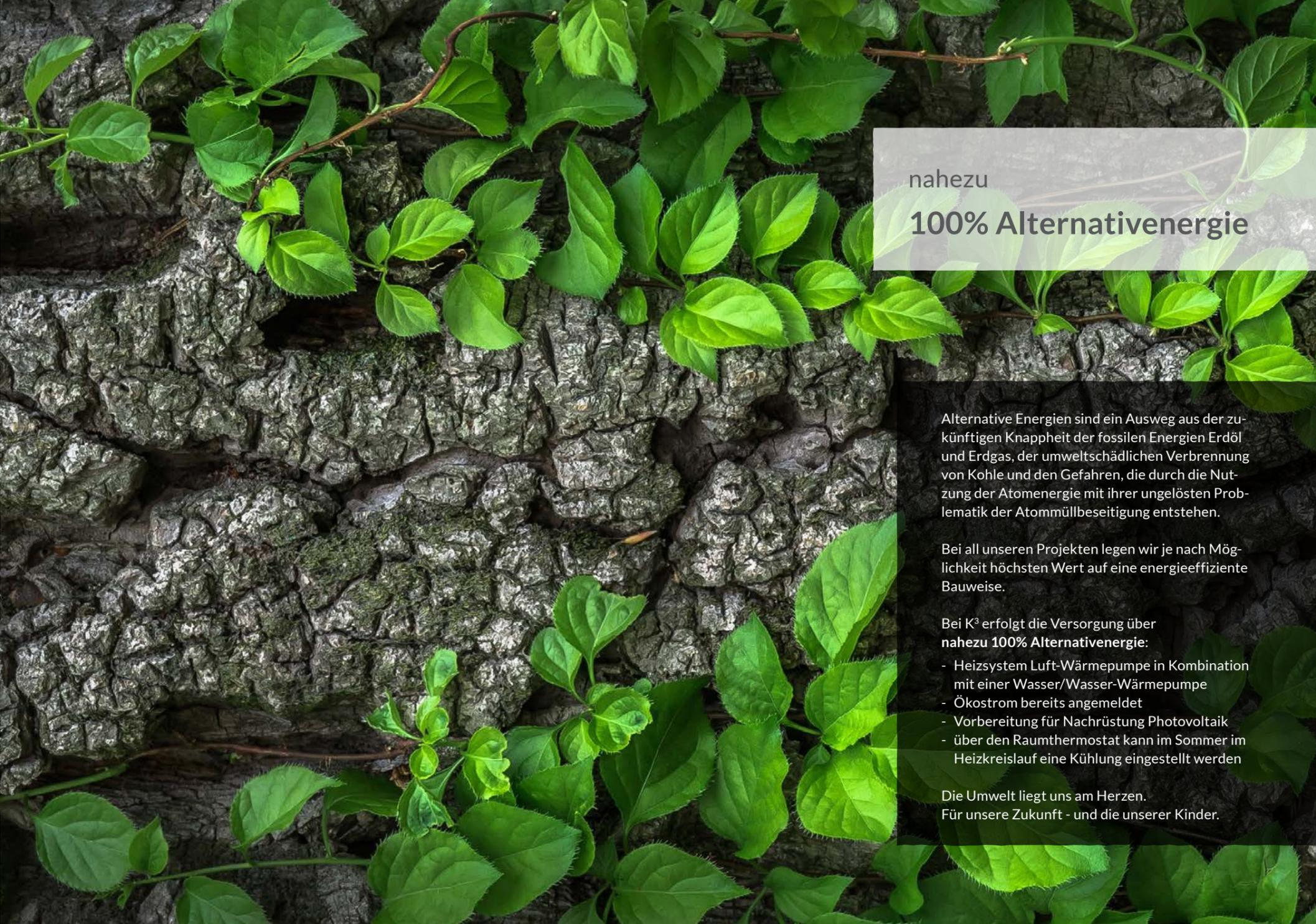
Wo **Carisma** draufsteht,
ist **Tirol** drin.

Die Förderung und Entwicklung unserer Region liegt uns am Herzen.

Daher zählen Qualität, Nachhaltigkeit und Regionalität seit jeher zu unseren stärksten Richtlinien.

Um dem Rechnung zu tragen, bauen wir unsere Wohnungen zu 100% mit lokalen Partnern aus Tirol.

Starke Partner in einem starken Land.



nahezu
100% Alternativenergie

Alternative Energien sind ein Ausweg aus der zukünftigen Knappheit der fossilen Energien Erdöl und Erdgas, der umweltschädlichen Verbrennung von Kohle und den Gefahren, die durch die Nutzung der Atomenergie mit ihrer ungelösten Problematik der Atommüllbeseitigung entstehen.

Bei all unseren Projekten legen wir je nach Möglichkeit höchsten Wert auf eine energieeffiziente Bauweise.

Bei K³ erfolgt die Versorgung über **nahezu 100% Alternativenergie:**

- Heizsystem Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Wasser/Wasser-Wärmepumpe
- Ökostrom bereits angemeldet
- Vorbereitung für Nachrüstung Photovoltaik
- über den Raumthermostat kann im Sommer im Heizkreislauf eine Kühlung eingestellt werden

Die Umwelt liegt uns am Herzen.
Für unsere Zukunft - und die unserer Kinder.

Ratenplan für Eigennutzer*Innen

RATEN	ZAHLUNG NACH BAUABSCHNITT	
1. Rate	binnen 14 Tagen ab Vertragsunterzeichnung	10 %
2. Rate	nach Fertigstellung von Rohbau und Dach	30 %
3. Rate	nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
4. Rate	nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster	12 %
5. Rate	nach Bezugsfertigstellung der Wohneinheit	17 %
6. Rate	nach Fertigstellung der Gesamtanlage	9 %
7. Rate	nach Erhalt einer Bankgarantie i.d.H von 2%	2 %

Abweichender Ratenplan für Anleger*innen

ALLGEMEINE KAUFNEBENKOSTEN

- 1,7 % + 20% USt. für Kauf- und WE-Vertrag inkl. Treuhandabwicklung
- 3,5 % für die Grunderwerbssteuer
- 1,1 % für die Eintragungsgebühr
- rund € 500 Barauslagen

TREUHÄNDER

Forcher-Mayr & Kantner
Rechtsanwälte Partnerschaft (OG)
Dr. Josef Kantner
Colingasse 8/1, 6010 Innsbruck

NOTAR

Dr. Martin Stauder
Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck

Wir beraten Sie gerne



Prok. Wolfgang Ullmann
Teamleitung Immobilienverkauf
+43 512 580 790 32
wolfgang.ullmann@carisma.cc

Mag.^a Verena Colutto
Immobilienverkauf Assistenz
+43 512 580 790 35
verena.colutto@carisma.cc

Bernhard Pöllauer
Immobilienverkauf
+43 512 580 790 31
bernhard.poellauer@carisma.cc

In guten Händen.



IMPRESSUM

CARISMA Immobilien 2 GmbH
Inhaber und Geschäftsführer: Mag.(FH) Michael Kugler
UID-Nr. ATU71480159
FN 446050g, Landesgericht Innsbruck
Druck- und Angabenfehler vorbehalten.

Bildnachweis: Miviso, Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps, Klaus Polzer; unsplash: Jeremy Chen, Robson Hatsukami, Kobby Mendez, Emma Paillex, Gabriel Alenius, Sugar Bee, Christian Lohner, Marc Markstein, Marian Kröll; PixaBay: Gabriel Greuter, Julie Kolibrje, Else Margriet, David Mark, Amir Saad, leisi1, Sophia Hilmar, Oli Lynch, Simon Rei, Jeon Sango; iStockphoto: Oleh Slobodeniuk, Douglas Olivares, Aleksandar Nakic



CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK
+43 512 580790 32 | VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL