

WOHNPROJEKT INNSBRUCK KRANEBITTEN  
**K<sup>3</sup> - EXKLUSIVES WOHNEN FÜR STILVOLLE**



**carisma**  
in guten händen



## OBEN STERNENMEER UNTEN LICHTERMEER

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 13 Wohnungen von 47 bis 98 m<sup>2</sup>
- 17 Tiefgaragenplätze
- großzügige Terrassen, Gärten oder Balkone
- komfortable Fußbodenheizung
- Alu-Raffstores in Wohnräumen
- weiße Holztürzargen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- E-Ladestationen in der Garage nachrüstbar
- Nachrüstung für Photovoltaik am Dach vorbereitet
- Kinderspielplatz in geschützter Lage
- 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

# K<sup>3</sup> KRANEBITTEN

## EXKLUSIVES WOHNEN FÜR STILVOLLE

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

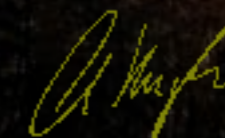
Die exklusive Wohnanlage K<sup>3</sup> mit ihren 13 Einheiten richtet sich an Käufer\*innen auf der Suche nach stilvollem Wohnen zwischen Natur und Urbanität. Durch die sonnige Hanglage und die Ein-

bettung in eine herrliche Waldlichtung genießen Sie bereits im Parterre einen fantastischen Ausblick.

Wie bei all unseren Wohnbauprojekten ist uns auch hier die Wohn- und Lebensqualität der zukünftigen Bewohner\*innen ein Herzensanliegen. 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



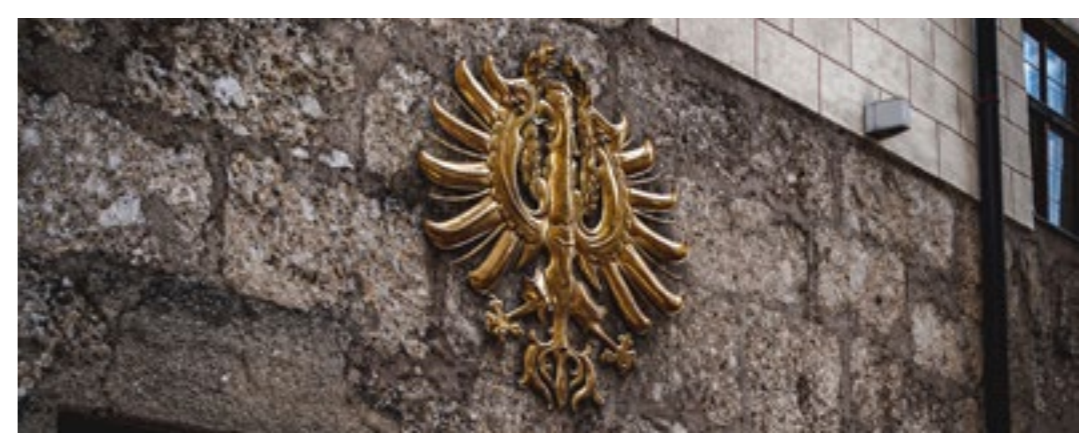
Mag. (FH) Michael Kugler



# 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, hie 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 serene winter forest scene. The ground is covered in a thick layer of snow, and the trees are heavily laden with snow. The lighting is soft and diffused, creating a peaceful and quiet atmosphere. The colors are muted, with various shades of white, grey, and brown, giving the scene a classic winter feel.

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

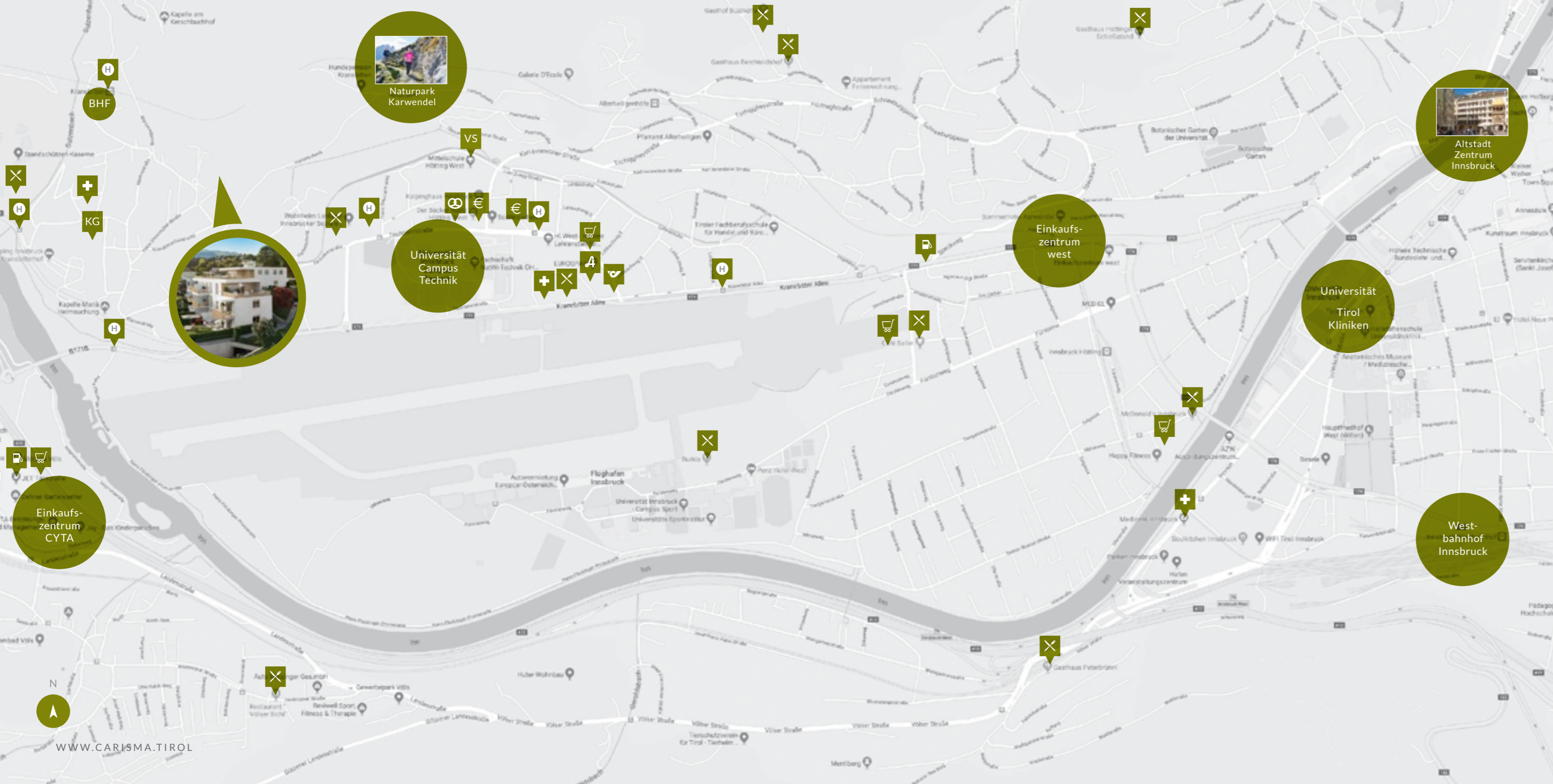




**KRANEBITTEN**







# DIE LAGE: ALLES IN IHRER NÄHE

## 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 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 13 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze. 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 Wohlfühl-Wohngefühl.

Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns Ihren ganz individuellen Lebensraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

## 3-ZIMMER-PENTHOUSE

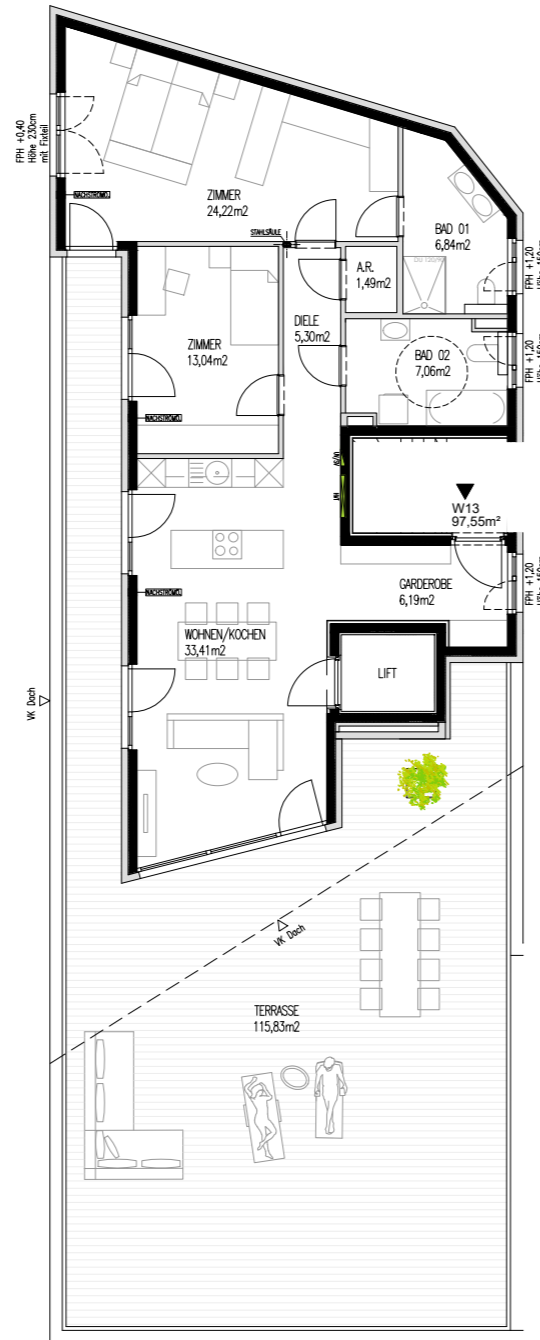
TOP — W13

### DACHGESCHOSS

Wohnfläche 97,55 m<sup>2</sup>  
Terrasse 115,83 m<sup>2</sup>



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	97,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	26,86 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Böschung	368,84 m <sup>2</sup>



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**

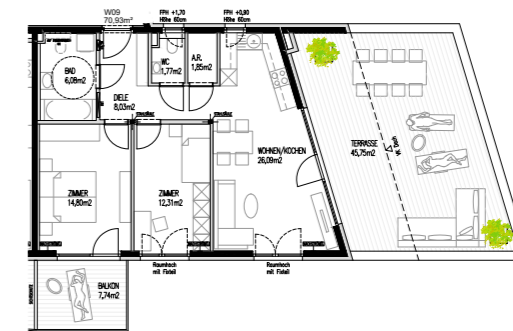
TOP – W09

**2. OBERGESCHOSS**

Wohnfläche	70,93 m <sup>2</sup>
Balkon	7,74 m <sup>2</sup>
Terrasse	45,75 m <sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup>  
Terrasse 16,68 m<sup>2</sup>  
Garten inkl. Böschung 97,57 m<sup>2</sup>



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.



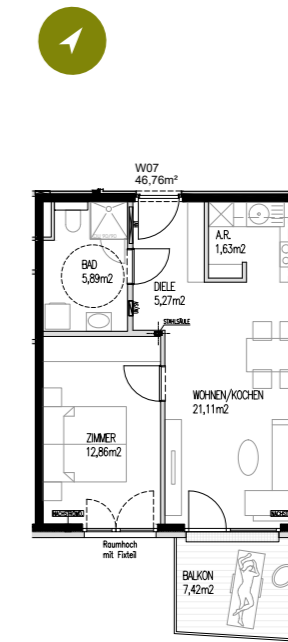
**WOHLFÜHLWOHNUNGEN**  
UNSERE BEISPIELE

**2-ZIMMER-WOHNUNG**

TOP – W07

**1. OBERGESCHOSS**

Wohnfläche 46,76 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,42 m<sup>2</sup>



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 Rutsicherheit 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.

Energie-Standard mit entsprechender Fassadendämmung und 3-fachverglasten Fenstern für besten Schall- und Wärmeschutz

Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima.

Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m<sup>2</sup>a: 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

Funkgesteuerter Sonnenschutz in allen Wohnräumen

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich

Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

BAUWERK®

## LANGLEBIG UND WOHNLICH

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 der Casapark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.



Casapark Eiche - Landhausdielen,  
matt versiegelt

### 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. Gartenwohnungen erhalten einen hochwertigen Betonsteinplattenbelag.



Lärchenholz, natur







# HOCHWERTIG UND ZEITLOS

## DIE SANITÄRAUSSTATTUNG

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

**GEBERIT - WC-Drücker**  
Einwurfrahmen für Spülkastensteine, für beste Hygiene

**HANSGROHE - Armaturen**  
sparsame & umweltfreundliche Armaturen aus rostfreiem Chrom, leicht zu reinigen

**LAUFEN PALACE - WC**  
**LAUFEN PRO S - Handwaschbecken**  
kratzbeständiges & verfärbungsresistentes Porzellan in weiß

**KALDEWEI PURO - Waschbecken**  
**KALDEWEI CAYONO - Badewanne**  
**KALDEWEI SCONA - Duschtasse, barrierefrei**

Die KALDEWEI Badprodukte haben eine robuste Emailglasure und sind dadurch kratzfester und verfärbungsresistenter als Acryl-Produkte. Zudem sind die KALDEWEI Badprodukte zu 100% recyclebar. Dafür werden ausschließlich natürliche Rohstoffe aus umweltfreundlicher Herstellung verarbeitet.

KALDEWEI

LAUFEN

hansgrohe

GEBERIT



# 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 Kunststoffeinlagen geführt.

## HIGHLIGHT IN VOLLER BREITE

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 Fassadenelement.

Alle Sonnenschutzelemente können komfortabel mittels Funkfernbedienung gesteuert werden.



# IHR EIGENHEIM ZUM FAIREN FIXPREIS

Neben unserer Handschlagqualität halten wir Fairness und Transparenz als CARISMA Unternehmenswerte hoch.

Deshalb kalkulieren wir auch keinerlei Verhandlungsspielräume bei der Preisfindung ein.

**Unser Unternehmen steht für eine faire Fixpreispolitik.** Sie erhalten bei uns hochwertige Qualität, hergestellt von regionalen Fachbetrieben mit langjähriger Erfahrung zu fix kalkulierten Preisen.

Dies bedeutet, dass der Kaufpreis für niemanden reduziert wird, ebenso wie er sich durch höher bietende Angebote nicht erhöht. Diese Klarheit kommunizieren wir all unseren Interessent\*innen und Käufer\*innen.

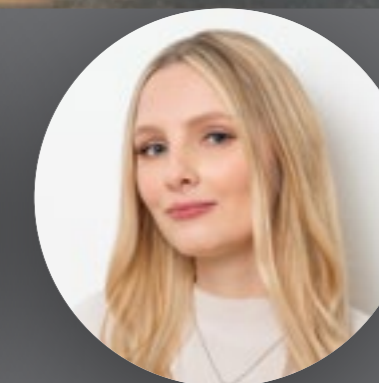
## IHRE ANSPRECHPARTNERINNEN



**SANDRA POSCH, MA**  
IMMOBILIENVERKAUF  
+ 43 512 580790 31



**ISABELLE ABFALTERER, BA**  
IMMOBILIENVERKAUF  
+ 43 512 580790 32



**SARAH PAULITSCH**  
VERTRIEBSASSISTENZ  
+ 43 512 580790 35

CARISMA Immobilien  
Olympiastraße 37  
6020 Innsbruck  
verkauf@carisma.cc  
www.carisma.tirol

# 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; Innsbruck Tourismus / Christian Vorhofer; Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps, Klaus Polzer; unsplash: Jeremy Chen, Robson Hatsukami, Kobby Medez, Emma Paillex, Gabriel Alenius, Sugar Bee, Christian Lohner, Marc Markstein, Marian Kröll; PixaBay: Gabriel Greuter, Julie Kolibrice, Else Margriet, David Mark, Amir Saad, leisi1, Sophia Hillmar, Oli Lynch, Simon Rei, Jeon Sango; iStockphoto: Oleh Slobodeniuk, Douglas Olivares, Aleksandar Nakic, Canva: U.J. Alexander, Lolostock; Teamfotos: Ilvy Rodler Photography,



CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK  
+43 512 580790 31 | VERKAUF@CARISMA.CC

[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)