WOHNPROJEKT INNSBRUCK - SCHNEEBURGGASSE

STILVOLLES WOHNEN IM ZENTRUMS- UND NATURNAHEN HÖTTING

carisma

in guten händen

WWW.CARISMA-TIROL

FACTS

DIESES EXKLUSIVE WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- voraussichtlich 7 Wohnungen (2-4 Zimmer Wohnungen)
- 1 Penthousewohnung (130,32 m²) mit zusätzlichen Features
- eine hochwertige Standardausstattung
- 9 Tiefgaragenplätze
- großzügige Terrassen, Balkone und Gärten – abhängig von der jeweiligen Wohneinheit
- sonnige Süd-West-Ausrichtung mit exzellenter Infrastruktur
- zentrale Lage mit dörflichem Charakter (fußläufig zur Innsbrucker Altstadt)
- breites Sportangebot durch die Nähe zur Nordkette und den umliegenden Almen
- komfortable Fußbodenheizung
- hochwertige Landhausdiele in Eiche
- weiße Holztürzargen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- ausgewählte Sanitärausstattung mit namhaften Qualitätsmarken
- SONNENSCHUTZ: Alu-Raffstores mit Z-Lamellen funkferngesteuert
- 1 Raumthermostat für jeden Wohnraum
- Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage

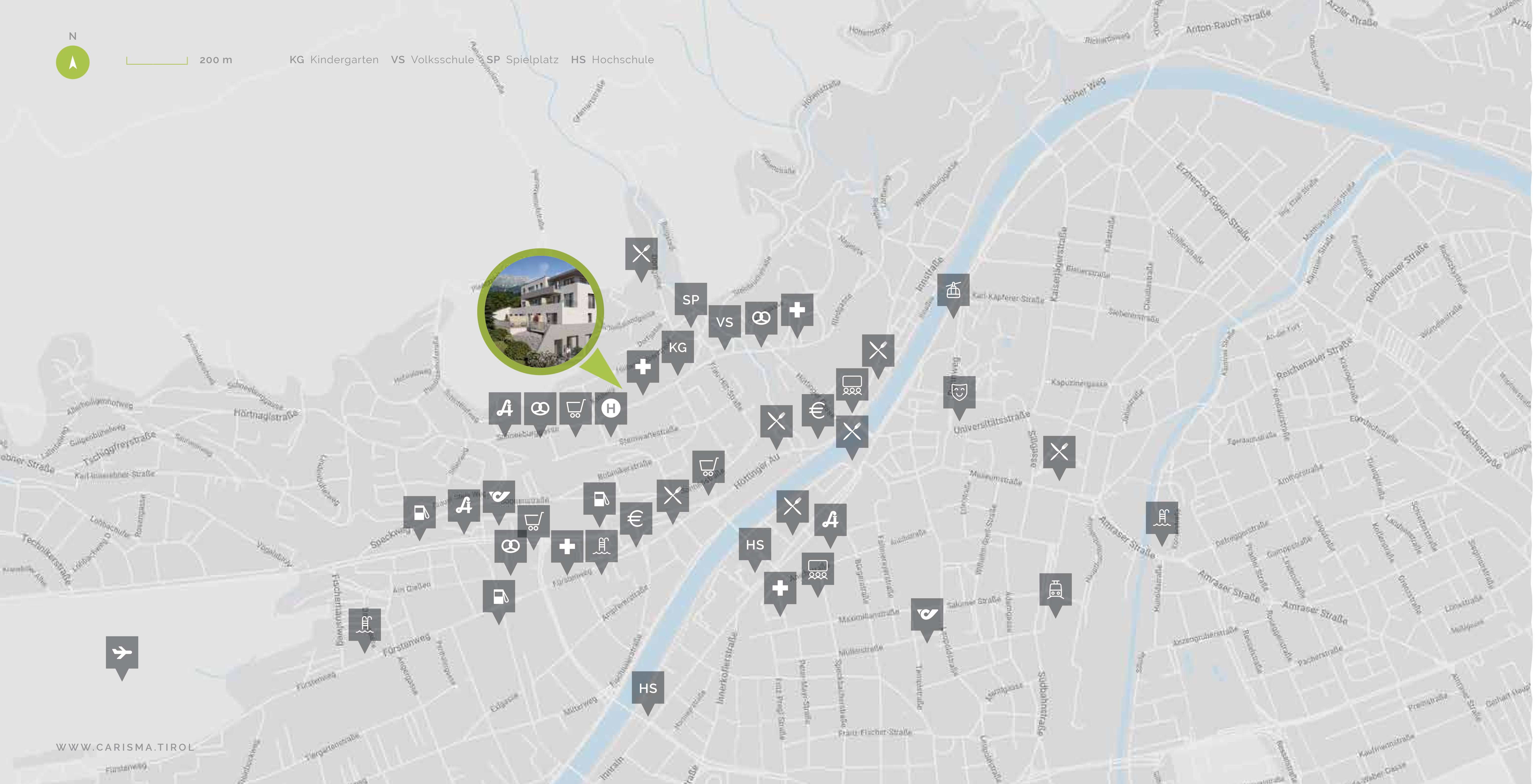
IN GUTEN HÄNDEN

GEHOBENE WOHNQUALITÄT MIT STIL

In Hötting, einem traditionellen wie auch begehrten Stadtteil von Innsbruck, nordwestlich der Innenstadt und am Fuße der Nordkette gelegen, bietet Ihnen dieses CARISMA-Projekt alle Annehmlichkeiten für exklusives Wohnen. Dieses Wohnobjekt überzeugt nicht nur durch die ausgesprochen gute Lage: Die kleine Wohnanlage bietet Ihnen durch die perfekt konzipierte Architektur und der gehobenen Ausstattung genau das Richtige, wenn Sie auf anspruchsvolles Wohnen Wert legen. Mit nur 8 Wohneinheiten, davon 1 Penthousewohnung mit imposanten Ausblick auf die Stadt Innsbruck und die Bergwelt, zählt dieses Projekt zu einer Besonderheit.

Wirkt das Äußere schön, sollte das Innere ebenso mithalten können - auf eine Anpassung der Inneneinrichtung an die äußere Erscheinung des Hauses haben wir daher besonderes Augenmerk gelegt. In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren ausführenden regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die durch Persönlichkeit, Innovation und Funktionalität punkten. Unsere qualifizierten Mitarbeiter*innen kennen die Bedürfnisse, wenn es darum geht, ein Eigenheim zu planen und zu realisieren. Wir bieten Ihnen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Bei uns sind Sie in guten Händen.

Mag. (FH) Michael Kugler



ALLES IN IHRER NÄHE:
DIE LAGE

WOHNEN IN BESTLAGE AM FUSSE DER NORDKETTE

Durch die südwestseitige Ausrichtung des Wohngebäudes und der besonders schönen Lage, bietet dieses Projekt helle und lichtdurchflutete Wohneinheiten. Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Hötting, direkt am Fuße des Naherholungsgebietes von Innsbruck - der Nordkette.

Fußläufig erreichen Sie viele wichtige Nahversorger, Gastronomiebetriebe und zahlreiche Kultureinrichtungen der Landeshauptstadt.

Die umliegende Wander- und Mountainbikewelt bietet den Sport- und Naturbegeisterten eine abwechslungsreiche Auswahl: Sei es auf den gemütlichen Wanderwegen zu Innsbrucks Almen, den anspruchsvollen Touren zu den gipfelnahen Berghütten oder auf Europas einzigartiger schwierigster Downhillstrecke mit Panoramablick - Hötting bietet für jeden zukünftigen Bewohner das Richtige!

Das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut ausgebaut und bringt Sie bequem direkt ins Stadtzentrum.

Im unmittelbaren Umkreis finden Sie:

- Supermarkt / Bäckerei (0,5 km)
- Gastronomiebetriebe (0,5 km)
- Bank und Post (0,5 km)
- Tankstelle (0,5 km)
- Klinik Innsbruck & Ärztezentrum (1 km)
- Apotheke (1 km)
- Kinderbetreuung, Schulen, Universität (0,8 km)
- Hallenbad (0,5 km)
- Landestheater (1 km)
- Kino (0,8 km)
- Nordkettenbahn (1,5 km)
- Bahnhof (1,8 km)
- Flughafen (2,5 km)

WWW.CARISMA.TIROL

MEINE PRIVATE WOHLFÜHL-OASE

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über eine gehobene Standardausstattung, in gewohnt hohem CARISMA-Qualitätsniveau.

Diese reicht von warmen Echtholzfußböden Landhausdiele in Eiche über großformatige Feinsteinzeugfliesen bis hin zur hochwertigen Sanitärausstattung mit namhaften Qualitätsmarken.

Für ein behagliches Raumklima werden alle Wohnungen mit elektrisch betriebenen Alu-Raffstores und mit Raumthermostaten bestückt. Als zusätzliches Feature wird bei allen Wohnungen eine Video-Gegensprechanlage installiert - das sind einige der Ausstattungskriterien, die für das Projekt sprechen. Die wenigen Wohneinheiten versprechen Ihnen zudem eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Alle Wohnungen sind süd-westseitig ausgerichtet und überzeugen durch großzügige Terrassen, Balkone oder Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle Einheiten ein eigenes Kellerabteil, einen Lift und Tiefgaragenstellplätze. Sie erreichen Ihre Wohnung bequem und barrierefrei direkt von Ihrem Autoabstellplatz bis zu Ihrer Terrasse. Da bleiben kaum noch Wünsche offen.

Falls doch, können Sie Ihr neues Zuhause während der Bauphase mitgestalten. Somit ist Wohlfühlen garantiert! Wir, das CARISMA-Team, stehen Ihnen mit unserer Erfahrung zur Seite und schaffen in Kooperation mit unseren ausgewählten regionalen Fachfirmen das beste Resultat für Ihr uneingeschränktes Wohngefühl! Erschaffen Sie gemeinsam mit uns Ihre private und individuelle Wohlfühl-Oase.

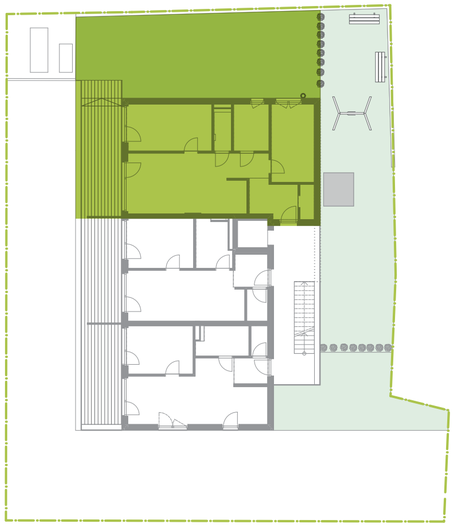
DIE WOHNEINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG (W07)

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	71,74 m²
Terrasse	20,61 m²
Garten	66,31 m²
Steingarten	12,96 m²

N

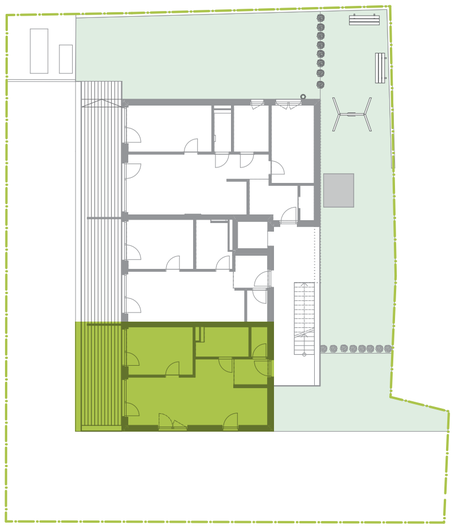


DIE WOHNEINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER-WOHNUNG (W05)

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	48,03 m²
Terrasse	16,02 m²



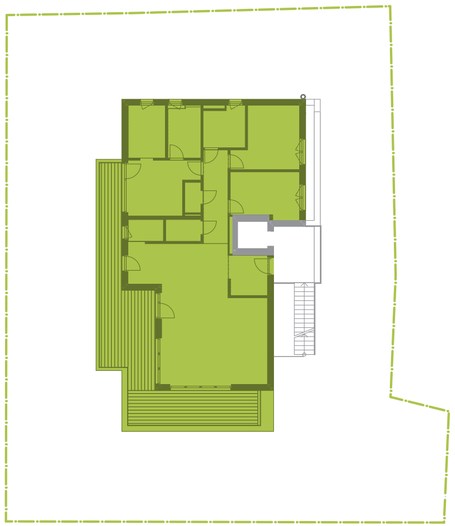
N

DIE WOHNEINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER-PENTHOUSE (W08)

3. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	130,32 m²
Terrasse	44,97 m²



N

DER CARISMA MEHRWERT – UNSERE AUSFÜHRUNGSSTANDARDS

MOBILITÄT +

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

- 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
- Schließzylinder beidseitig sperrbar

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 einbruchhemmenden Zylinder
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sorgen für Ihre Sicherheit bei Brandgefahr
- Video-Gegensprechanlage für jede Wohneinheit

ENERGIE +

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

- Niedrigenergie-Standard mit besonders hoher Fassadendämmung und 3-fachverglasten Fenstern für besten Schall- und Wärmeschutz
- Die Erzeugung des Wärmebedarfs erfolgt mittels zentraler Gasbrennwertanlage unterstützt von einer Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und Luftwärmepumpe
- Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima in jedem Wohnraum
- Wohnungsstation für beste Hygiene beim Trinkwasser und für minimale Betriebskosten
- Heizwärmebedarf (HWB) kWh/m²a: < 39,5 Klasse B
- Gesamtenergieeffizienz (fGEE): < 0,72

KOMFORT +

Kleine, durchdachte Besonderheiten komplettieren Ihr neues Zuhause.

- Ein Schlüssel für Ihre Wohnung, Keller und Briefkasten plus ein Handsender pro Tiefgaragenparkplatz
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Frostsichere Wasseranschlüsse bei den Gartenwohnungen
- Sonnenschutz: Alu-Raffstores ferngesteuert mit Z-Lamellen bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Echtholzparkettböden Landhausdiele Eiche im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

BAUWERK®

Symbolfoto Casapark Eiche, matt versiegelt (Landhausdiele)

Symbolfoto Lärchenholz, natur

WWW.CARISMA.TIROL

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. Die Casapark Landhausdiele ist 2200 mm lang und 139 mm breit sowie längsseitig gefast, was die Dimension zusätzlich betont. Die Casapark Eichendielen bieten in bewährter Bauwerk-Qualität vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Casapark ist dreischichtig aufgebaut, hat eine Nutzschicht aus europäischer Eiche vom 3,5 mm und ist gut geeignet für Fußbodenheizungen.

BAUWERK-PARKETT

Seit 1935 fertigt das Schweizer Traditionsunternehmen mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Gerade Bauwerk ist stolz auf ihre Herkunft und gleichzeitig hat Innovation dort einen großen Stellenwert. Deshalb geht das Unternehmen immer wieder neue Wege und setzt sich intensiv mit Themen wie Wohngesundheit, Nachhaltigkeit und Design auseinander.

BALKON- & TERRASSENBELAG

Die Ausführung der Terrassen- und Balkonbeläge erfolgt (bei nicht erdberührten) in Lärchenholz. Dieses europäische Holz ist witterungsbeständig und besonders gut für den Einsatz im Außenbereich geeignet. Die natürliche Verwitterung des Holzes bringt ein edles Silbergrau zum Vorschein. Dieser natürliche Vorgang kann durch regelmäßiges Ölen verlangsamt werden.

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.

HELLA – SONNEN- UND WETTERSCHUTZTECHNIK

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

HELLA

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 Fassadengestaltungselement.

Symbolfoto Z-Lamelle

Alle Sonneschutzelemente können komfortabel mittels Funkfernbedienung gesteuert werden

KALDEWEI LAUFEN hansgrohe GEBERIT

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 PRO - WC und Handwaschbecken
kratzbeständiges und verfärbungsresistentes Porzellan in der Farbe weiß

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

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

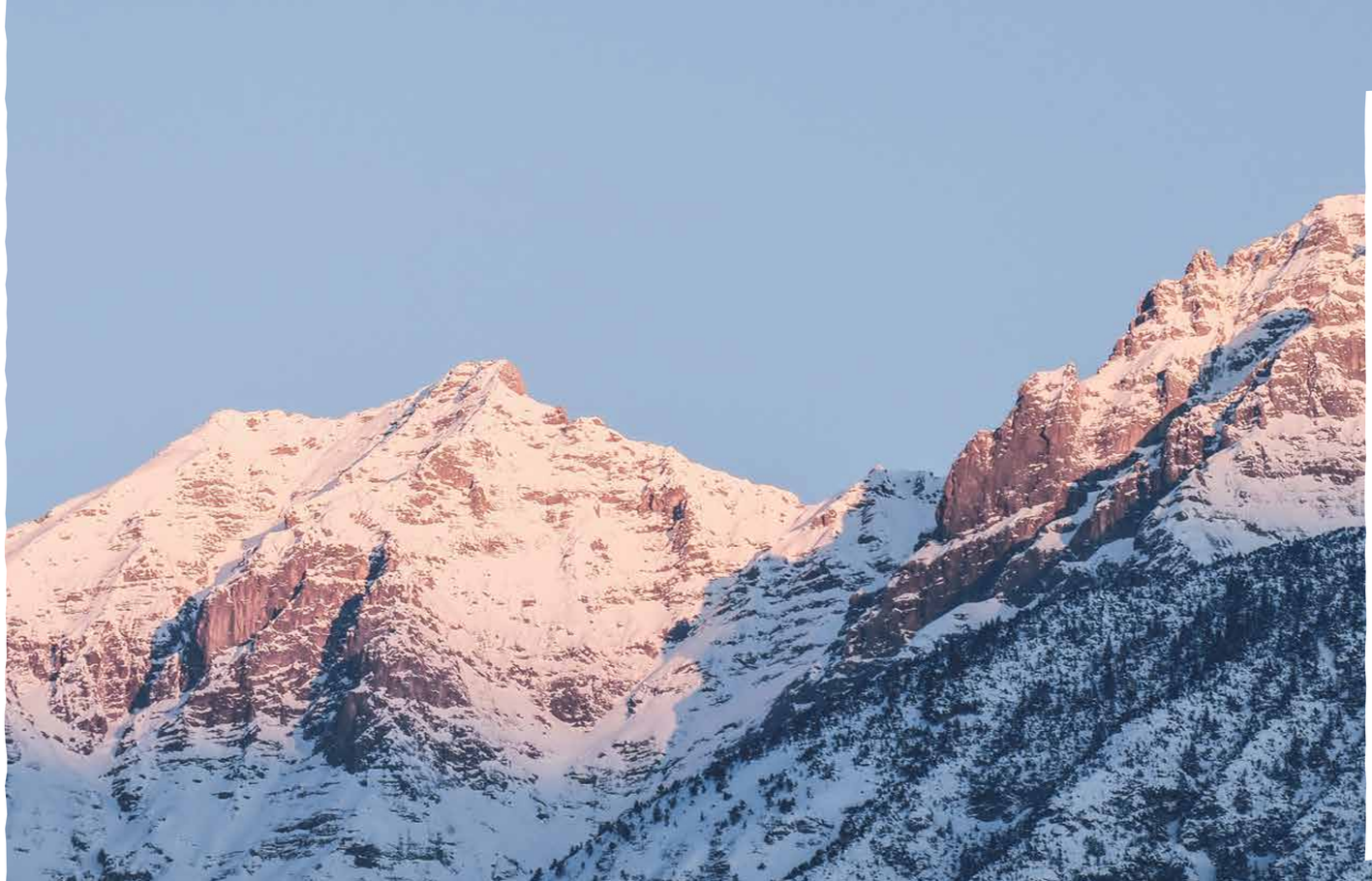
- 1,5 % + 20% USt. für Kauf- und WE-Vertrag inkl. Treuhandabwicklung
- 3,5 % für die Grunderwerbssteuer
- 1,1 % für die Eintragungsgebühr
- rund € 300 Barauslagen

TREUHÄNDER

Kanzleigemeinschaft Vill - Penz - Rupp
Anichstraße 5a/III, 6020 Innsbruck

NOTAR

Dr. Martin Stauder
Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck



WIR BERATEN SIE GERNE

PROK. WOLFGANG ULLMANN
Teamleitung Immobilienverkauf
T +43 (0)512 580 790-32
wolfgang.ullmann@carisma.cc

BERNHARD PÖLLAUER
Immobilienverkauf
T +43 (0)512 580 790-31
bernhard.poellauer@carisma.cc

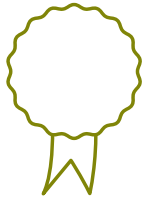
IN GUTEN HÄNDEN

IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien 2 GmbH: Mag.(FH) Michael Kugler, UID-Nr. ATU71480159, FN 446050g, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.
Bildnachweis: Renderwerk Wolf & Fröch OG, Ilvy Rodler, Miviso, Hansgrohe, Laufen, Geberit, Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, HELLA Sonnenschutz- und Wettertechnik GmbH,
Google Maps, GettyImages, Unsplash, Innsbruck Tourismus: Tommy Bause, Mario Webhofer, Danijel Jovanovic.

FORWARD.CC

INDIVIDUELLE
LÖSUNGEN



HÖCHSTER
QUALITÄTSANSPRUCH

RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG

carisma
in guten händen

CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK
+43 (0)512 580790 32 | VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL