

WOHNPROJEKT KIRCHBERG BEI KITZBÜHEL
INMITTEN DER KITZBÜHELER ALPEN



carisma
in guten händen

DER SCHLÜSSEL ZU IHREM PERSÖNLICHEN WOHNTRAUM

KOMPETENZ UND SICHERHEIT

Unser Bestreben liegt im Erschaffen von leistbarem Wohnen in Top-Bauqualität. In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren ausführenden, regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die durch Persönlichkeit und Funktionalität punkten. Unsere qualifizierten MitarbeiterInnen wissen

um die Bedürfnisse in Sachen Eigenheimrealisierung bestens Bescheid und bieten Ihnen so die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Unsere sehr hohe Eigenkapitalauslastung garantiert Ihnen zudem höchste Sicherheit in Zeiten von wirtschaftlicher Instabilität.



Mag. (FH) Michael Kugler

TRADITION UND MODERNE

UNSER PROJEKT „KIRCHBERG BEI KITZBÜHEL“

Die charakteristische Holzverkleidung verschmilzt mit großflächigen Fensterelementen, wodurch das Gebäude ein unverwechselbares Erscheinungsbild erhält und seinen Bewohnern beste Wohnqualität bietet. Ergänzt mit durchdachten Wohnraumkonzepten sowie großen Freiflächen, erfüllt das neue Zuhause alles was das Herz begehrt.



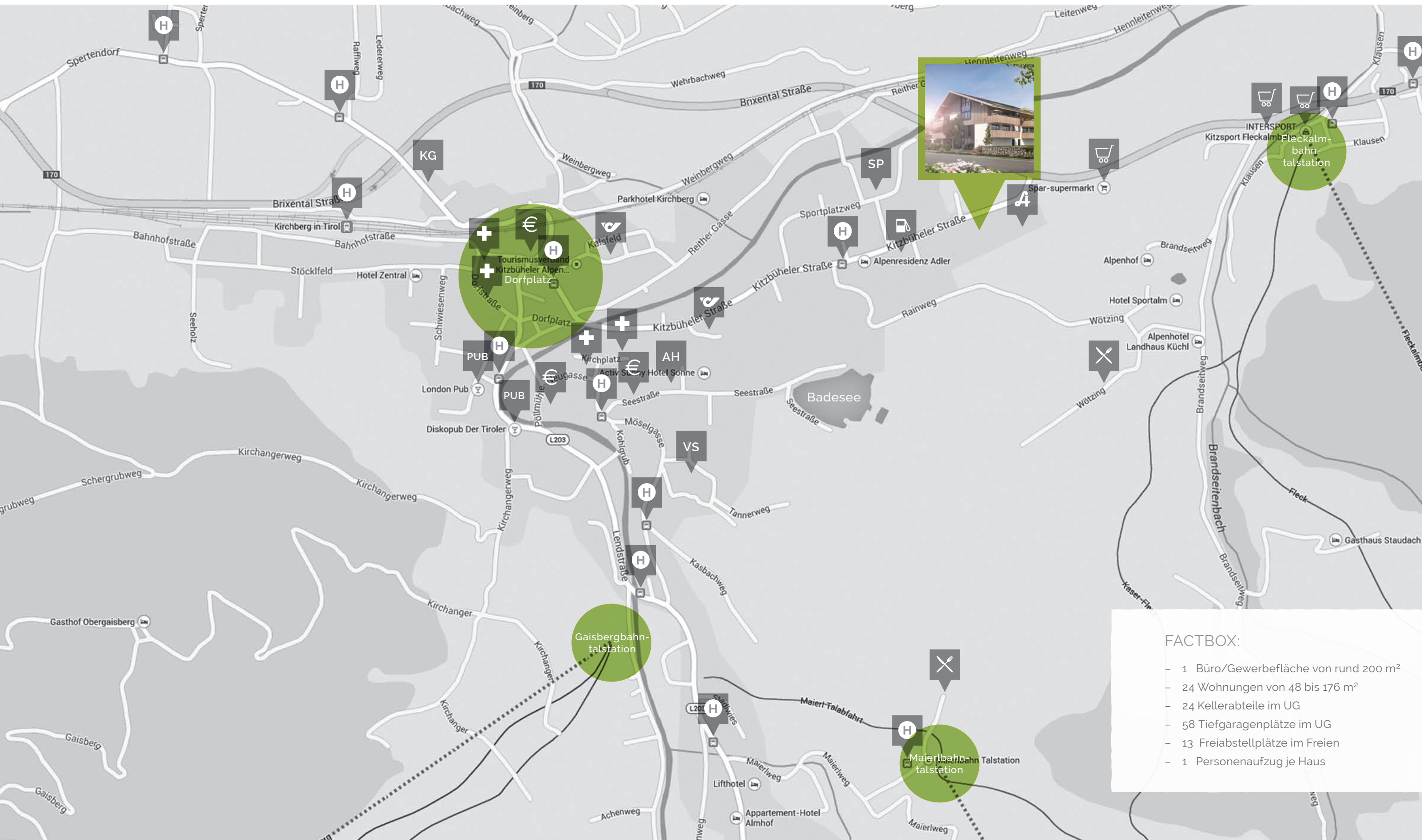
Arch. DI Christoph Schwaighofer



DIE LAGE: INMITTEN DER KITZBÜHELER ALPEN

100 m

KG Kindergarten VS Volksschule SP Sportplatz & Tennis AH Altersheim



FACTBOX:

- 1 Büro/Gewerbefläche von rund 200 m²
- 24 Wohnungen von 48 bis 176 m²
- 24 Kellerabteile im UG
- 58 Tiefgaragenplätze im UG
- 13 Freiabstellplätze im Freien
- 1 Personenaufzug je Haus

KIRCHBERG: DIE HIGHLIGHTS

- Traditionsreicher Ort im idyllischen Umfeld
- Unvergleichbare Freizeitmöglichkeiten
- Familienfreundliche & fußläufige Infrastruktur
- Unmittelbare Nähe zum legendären Kitzbühel
- Wohnen im sonnigen Herzen der Alpen



KITZBÜHEL: DIE HIGHLIGHTS

- Legendäre Weltstadt mit Promi-Faktor
- Unverwechselbares Lifestyle- & Kulturerlebnis
- Hotspot für Sport-Events der Spitzenklasse
- Atemberaubende Landschaft mit Bergen & Seen
- Unzählige Freizeitangebote



MIT KAISERLICHEM AUSBLICK:
DIE 2- UND 3- ZIMMER APARTMENTS

DIE WOHN EINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER WOHNUNG

1. OBERGESCHOSS – BW05

Wohnfläche	55,1 m ²
– Wohnen/Kochen	30,0 m ²
– Zimmer	12,7 m ²
– Bad/WC	5,5 m ²
– Diele	5,3 m ²
– Abstellraum	1,6 m ²
Balkon	13,2 m ²



DIE WOHN EINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER WOHNUNG

2. OBERGESCHOSS – AW07

Wohnfläche	81,5 m ²
– Wohnen/Kochen	36,0 m ²
– Zimmer 1	13,1 m ²
– Zimmer 2	11,1 m ²
– Bad	6,9 m ²
– WC	2,0 m ²
– Diele	10,3 m ²
– Abstellraum	2,1 m ²
Balkon	17,1 m ²





CARISMA KÖNIGSKLASSE:

DIE 3- UND 4-ZIMMER PENTHOUSES



IHRE TRAUMWOHNUNG WIRD REALITÄT:
DAS 3-ZIMMER PENTHOUSE AW09





DIE WOHNEINHEITEN
3-ZIMMER PENTHOUSE



DACHGESCHOSS - AW09

Wohnfläche	93,6 m ²
- Wohnen/Kochen	34,5 m ²
- Zimmer 1	17,6 m ²
- Zimmer 2	14,3 m ²
- Bad	10,4 m ²
- WC	1,8 m ²
- Diele	11,5 m ²
- Abstellraum	3,5 m ²
Terrasse 1	10,1 m ²
Terrasse 2	12,7 m ²

LUXUS AUF HÖCHSTER EBENE:

DAS 4-ZIMMER PENTHOUSE AW09/10





DIE WOHN EINHEITEN 4-ZIMMER PENTHOUSE

DACHGESCHOSS - AW09/10

Wohnfläche 176,0 m²

- Wohnen/Kochen	76,9 m ²
- Zimmer 1	22,1 m ²
- Zimmer 2	17,6 m ²
- Zimmer 3	14,3 m ²
- Bad & Sauna	12,6 m ²
- Bad 2	10,2 m ²
- WC	1,8 m ²
- Diele	14,5 m ²
- Gang	3,8 m ²
- Abstellraum	2,2 m ²

Terrasse 1	9,0 m ²
Terrasse 2	10,1 m ²
Terrasse 3	39,3 m ²



BESTENS AUSGESTATTET

ALLES WAS MAN ZUM WOHLFÜHLEN BRAUCHT

Ihr neues Zuhause verfügt über eine gehobene Standardausstattung. Diese reicht von den warmen Echtholzfußböden in den Wohnräumen über großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Sanitäranlagen bis hin zur durchdachten Küche- sowie Elektroinstallation und lässt kaum noch Wünsche offen - Wohlfühlen garantiert!

DER CARISMA MEHRWERT – UNSERE AUSFÜHRUNGSSTANDARDS



MOBILITÄT +

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

- Stufenlose Erreichbarkeit Ihrer Wohnung - vom Parkplatz bis auf Ihre Terrasse
- Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern
- 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.

- Geschlossenes Stiegenhaus mit Gegensprechanlage für das Vermeiden von Zutritt unbefugter Personen
- Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung und einbruchhemmenden Zylinder
- Rauchmeldeanlagen in allen Aufenthaltsräumen sorgen für zusätzlichen Brandschutz
- Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern



ENERGIE +

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

- Niedrigenergie-Standard mit besonders hoher Fassadendämmung und 3-fach-verglasten Fenstern
- Gasbrennwerttechnik mit Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima
- Wohnungsstation für beste Hygiene und minimale Betriebskosten
- Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m²a: Büro: 11,7; Haus A: 31,0; Haus B: 29,8
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: Büro: 0,82; Haus A: 0,86; Haus B: 0,85



KOMFORT +

Kleine, durchdachte Besonderheiten komplettieren Ihr neues Zuhause.

- Personenaufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Frostsichere Wasseranschlüsse auf sämtlichen Terrassen
- Stromzuleitungen für einen funkgesteuerten Sonnenschutz
- Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereichen und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet



LAUFEN

hansgrohe

KALDEWEI

HOCHWERTIG UND ZEITLOS

DIE SANITÄRAUSSTATTUNG

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

LAUFEN PRO

Kratzbeständiges und verfärbungsresistentes Porzellan in der Farbe weiß

HANSGROHE

Sparsame & umweltfreundliche Armaturen aus rostfreiem Chrom; leicht zu Reinigen

KALDEWEI

Stahlwanne mit robuster Emailglasur, kratzfester als Acryl-Produkte, höhere Farbechtheit

GEBERIT

WC-Drücker mit Einwurffrahmen für Spülkastensteine, für beste Hygiene



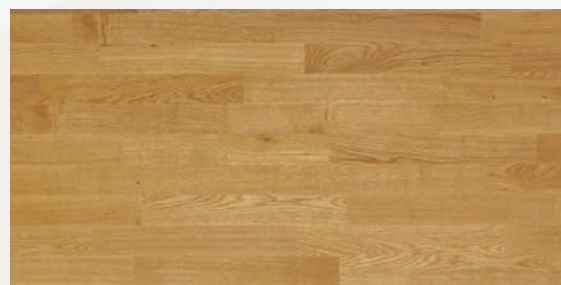
LANGLEBIG UND WOHNLICH

DIE BODENBELÄGE

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

BAUWERK-PARKETT

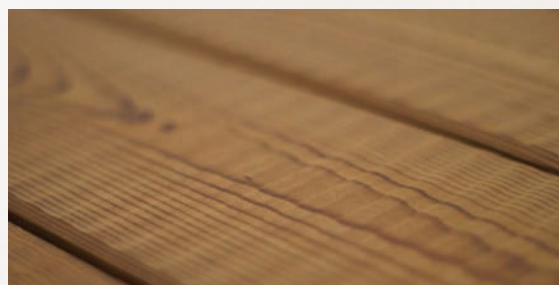
Seit 1935 fertigt das Schweizer Traditionsunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit dem Produkt Monopark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.



Monopark Eiche

BALKONBELAG

Das europäische Kiefernholz ist ein thermisch behandeltes Holz, wodurch seine Eigenschaften optimiert wurden. Im eleganten mittelbraun ist die Thermokiefer erste Wahl in puncto Wetterbeständigkeit. Dieses Qualitätsprodukt zeichnet sich durch seine hohe Stabilität und Dauerhaftigkeit aus.



Thermokiefer

A photograph of an elderly couple in a warm embrace. The man, on the left, has grey hair and a beard, wearing a light-colored sweater. The woman, on the right, has short blonde hair and is wearing a white shirt. They are both smiling and looking at each other. A green semi-transparent banner is overlaid on the bottom half of the image, containing text.

EINE IMMOBILIE FÜR IMMER

GUT VORSORGEN, MIT EINEM EIGENHEIM NACH MASS

Die Realisierung eines Eigenheims heißt zugleich ein Zuhause fürs Leben zu schaffen. Genau hier setzen wir von CARISMA mit unseren Wohnprojekten Maßstäbe für die Zukunft, damit Sie Ihre eigenen vier Wände in jeder Lebenslage uneingeschränkt genießen können.

Mit stufenloser Erreichbarkeit Ihrer Wohnung und ausreichend großen Bewegungsflächen bleibt Ihre Wohnung auch bei körperlicher Beeinträchtigung im Alter oder sonstigen, unerwarteten Lebensereignissen weiterhin bewohnbar.

MACHEN SIE IHREN WOHNTRAUM WAHR

IHR WEG ZUR WUNSCHIMMOBILIE

Gerne laden wir Sie zum persönlichen Kennenlernen ins CARISMA Büro ein und präsentieren Ihnen die verfügbaren Wohneinheiten im Detail. Dabei besprechen wir die weiteren Schritte zum Wohnungserwerb:

Vom unverbindlichen Finanzierungs-Check, bis hin zur Kaufabwicklung.

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause – Bei uns sind Sie in guten Händen.

SIE HABEN FRAGEN?



Wolfgang Ullmann
Immobilienverkauf & -verkauf
T +43 (0)512 580 790-32
wolfgang.ullmann@carisma.cc

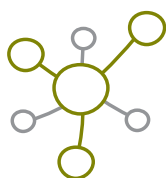
Allgemeine Kaufnebenkosten

- 1,7 % + USt. für Kauf- und WE-Vertrag inkl. Treuhandabwicklung
- 3,5 % für die Grunderwerbssteuer
- 1,1 % für die Eintragungsgebühr
- rund 600 € Barauslagen

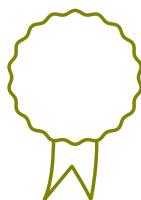
Treuhand: Dr. Roland Wegleiter, Notar Dr. Martin Stauder

IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien GmbH: Mag.(FH) Michael Kugler,
UID-Nr. ATU66018604 - FN 352738h, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.
Bildnachweis: Ilvy Rodler, Visual Farsight, Hansgrohe, Laufen, Geberit, Kaldewei, Bauwerk,
Kitzbüheler Alpen Marketing GmbH, Ferienregion St. Johann in Tirol, Kitzbuehel Tourismus,
Google Maps, Getty Images, iStockphoto



INDIVIDUELLE
LÖSUNGEN



HÖCHSTER
QUALITÄTSANSPRUCH



RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG



CARISMA IMMOBILIEN GMBH
OLYMPIASTRASSE 37
6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580790 31
VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL