

WOHNPROJEKT LIENZ MARCHERSTRASSE
DUETT AM ISELKAI



carisma
in guten händen



EINZELN SIND WIR TÖNE. ZUSAMMEN EINE MELODIE. **DAS DUETT AM ISELKAI.**

DIESER TRAUM VON WOHNPROJEKT BIETET IHNEN

- 2 Baukörper
- 25 Wohnungen von 44 m² bis 99 m²
- 27 Tiefgaragenplätze
- Promenade und Stadtpark direkt vor der Wohnanlage
- ausgesprochen sonnige Lage
- zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- exzellente Infrastruktur
- moderne Architektur mit hochwertiger Holzfassade
- großzügige Gärten, Balkone und Terrassen
- komfortable Fußbodenheizung
- Alu-Raffstores in Wohnräumen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- Anschlüsse für TIWAG-E-Ladesäulen im Verteilerraum vorbereitet
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- große Anzahl an kulturellen Angeboten und Aktivitäten

DUETT AM ISELKAI

Dort, wo Drautal, Pustertal und Iseltal aufeinander-treffen, liegt die „Perle der Dolomiten“ - die Sonnenstadt Lienz. Die Hauptstadt von Osttirol besticht nicht nur durch ihr großteils mediterranes Klima, sondern auch durch ihr vielfältiges kulturelles Angebot, die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und das Angebot an Freizeitaktivitäten. Im Sommer bleibt übrigens der wunderschöne Lienz Hauptplatz den Fußgängern vorbehalten, damit man in Ruhe einen Cappuccino im Herzen der sonnenverwöhnten Stadt genießen kann.

Kulturbegeisterte kommen in Lienz voll auf ihre Kosten - von der Egger-Lienz-Galerie bis hin zur berühmten archäologischen Ausgrabungsstätte „Aguntum“.

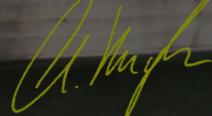
Auch was das Aktivangebot im Grünen - oder auch im Weiss der winterlichen Landschaft - betrifft, bietet der Nationalpark Hohe Tauern alles, was das Herz begehrt. Ob gemütliche Spazierwege oder technisch schwierige Ziele, hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Und die Kinder werden Gefallen am Streichelzoo Moosalm mit Waldabenteuerspielplatz finden.

Lust auf einen Abend mit Freunden? Oder ausgedehntes Nachtleben? Kino? Straßencafés? Auf nach Lienz, eine wahre „Perle“, nicht nur, was das vielfältige Angebot anbelangt.

Die kleine, feine Wohnanlage „Duett am Iselkai“ besticht durch ihre sensationelle Lage. Direkt am Iselkai und seiner Promenade, inmitten von Bäumen und viel Natur - und dennoch nur einen Steinwurf von der reizvollen Altstadt entfernt.

Wie bei all unseren Wohnbauprojekten wurde bei der Konzeption besonderer Wert auf eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner gelegt. 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

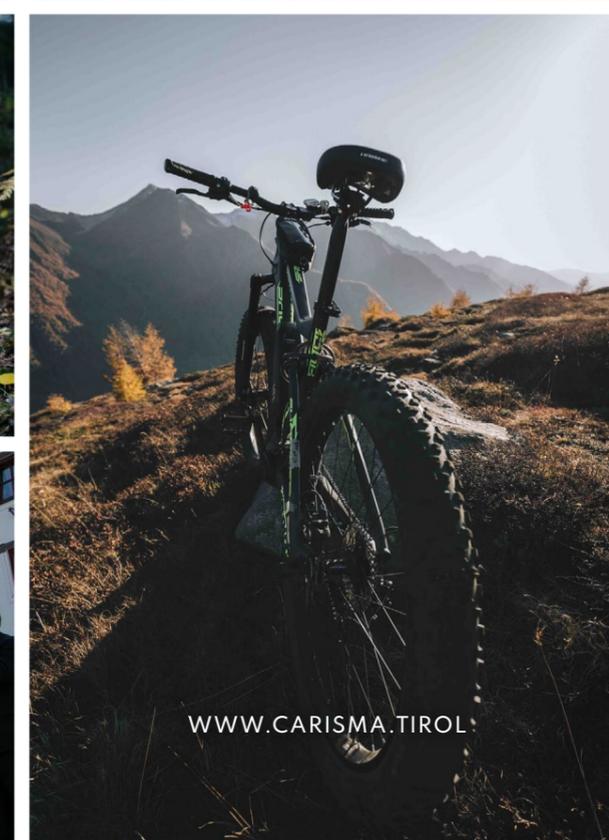
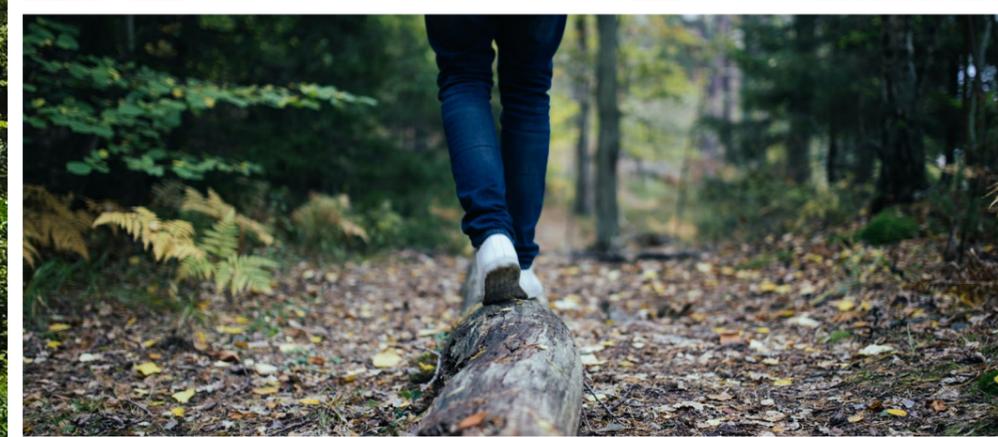
LA DOLCE LIENZ

Die Sonnenstadt Lienz besticht mit südländischem Flair und etlichen Sonnenstunden im Jahr. Die spektakuläre Kulisse der Lienzer Dolomiten eröffnet ein atemberaubendes Panorama für Bergsteiger, Wanderer, Biker und Wassersport-Fans. Entdecken Sie die Sonnenstadt und genießen Sie südliches Flair - vor dem blauen aller blauen Himmel.

Märkte haben in Lienz eine jahrhundertealte Tradition: fürstenfreie Märkte, Jahrmärkte, Wochenmärkte - das Wirtschaftsleben in früherer Zeit war bestimmt von Märkten, denen eine weit größere Bedeutung zukam als heute. Die Region Lienz ist ökonomisches und kulturelles Zentrum, liebenswerte Stadt und der Wirtschaftsstandort für rund 150.000 Stammkunden aus nah und fern.

Wie Klima und Landschaft prägt der Hauch des Südens auch die regionale Küche und komponiert aus der kraftvollen Tiroler Küche und der lieblichen mediterranen Kochkunst die vielfältige und bunte Lienzer Küche. Das kulinarische Angebot ist vielfältig. Aber nicht nur die traditionelle Küche ist in Lienz zu Hause. Vom haubengekrönten Restaurant bis zum alt eingesessenen Wirtshaus, vom gepflegten Weinlokal zum gemütlichen Café um die Ecke - Lienz pflegt das gelungene Miteinander auch kulinarisch.





WWW.CARISMA.TIROL

WWW.CARISMA.TIROL



WO DER SÜDEN MIT DEM NORDEN TANZT.

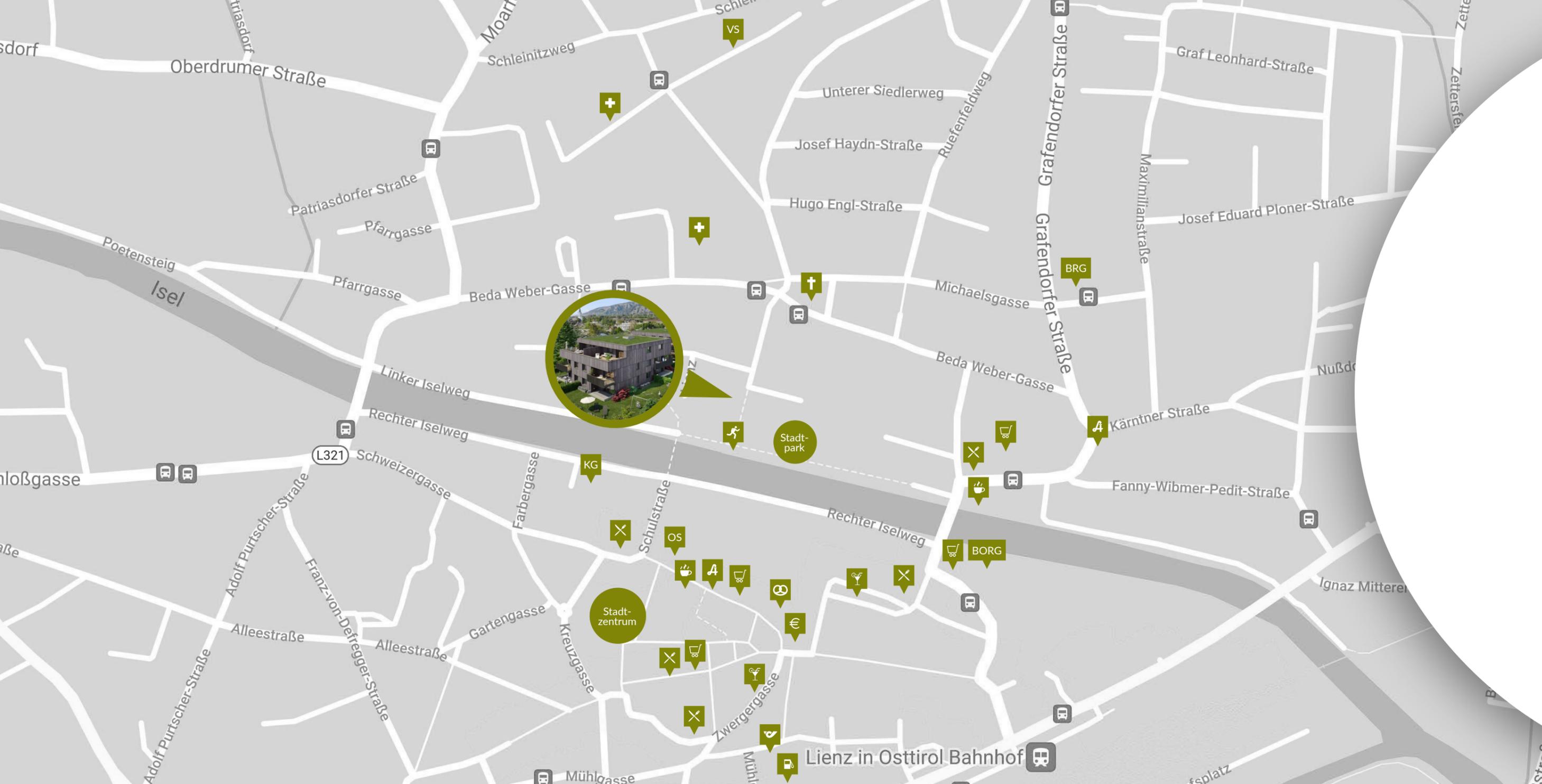
Pisten bis auf 2.278 m Seehöhe und der authentische „Osttirol Charme“ zeichnen Lienz als Stadt für reinstes Wintervergnügen aus. Zwischen Nationalpark Hohe Tauern und den legendären Dolomiten gelegen, bietet die Sonnenstadt Lienz mit ihren zwei Skigebieten der ganzen Familie zahlreiche Erlebnisse für unvergessliche Erinnerungen. Seit Jahren ist Lienz ein Geheimtipp, fernab von Massentourismus und überfüllten Pisten.

Der Winter in Lienz lockt unter anderem mit den Skigebieten Zettlersfeld und Hochstein, ersteres ist vor allem für Familien geeignet. Auch der kleine Übungslift Haiderhofe ist Anfängern und Kindern vorbehalten. Gerodelt werden kann hingegen auf den Pisten Hochstein-Buchenwaldweg, auf der Naturrodelbahn in den Lienzer Dolomiten und dem Schlossberg. Zudem bietet Lienz eine Kunsteisbahn, auf der Kinder und Eltern gerne dem Eislaufen frönen, oder auch „mal Eishockey spielen“ können. Und natürlich darf auch ein Abstecher in den Wildpark Assling mit seinen 100 Tierarten nicht fehlen.



DUETT AM ISELKAI





ALLES IN IHRER NÄHE. DIE INFRASTRUKTUR.

WAS IMMER SIE BRAUCHEN.

Das Duett mit seinen insgesamt 25 Wohnungen befindet sich an einem der wohl schönsten Plätze Lienz. Direkt am Iselkai gelegen, flankiert von Bäumen und dem Stadtpark mit seinem berühmten Schmetterlingsbrunnen. Um in die reizvolle Innenstadt zu gelangen, bedarf es nur einem kurzen Gang über die nahegelegene Fußgängerbrücke.

Für Sportinteressierte und Familien bieten sich unzählige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Laufen, Biken, Skifahren, Rodeln, Geocaching, und vieles mehr.

Fußläufig erreichen Sie eine Bank, ein Restaurant, eine Bushaltestelle, wichtige Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten und eine Volksschule.

- Bushaltestelle (0,15 km)
- Arzt (0,2 km)
- Apotheke (0,35 km)
- Bank (0,4 km)
- Supermarkt (0,4 km)
- Bäckerei/Drogerie (0,5 km)
- Bahnhof (0,5 km)
- Kirche (0,5 km)
- Kindergarten (0,3 km)
- Bildungseinrichtungen (0,5 - 2 km)
- Restaurants/Bars/Cafés (< 0,5 km)
- Bahnhof (0,7 km)
- Postamt (0,8 km)
- Krankenhaus (0,8 km)
- Tankstelle (0,8 km)





LEBENSTRAUM. RÜCKZUGSORT. WOHLFÜHLWOHNUNG.

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

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

Das Wohnbauprojekt liegt direkt am Iselkai, dem Stadtpark und der Uferpromenade umgeben von viel Natur. Das lebendige Stadtzentrum mit südländischem Flair ist über die nahe gelegene Fußgängerbrücke schnell erreichbar. Sie befinden sich an einem der wohl lebenswertesten Plätze Osttirols.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder großzügige Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle der insgesamt 25 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 Lebensraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER GARTENWOHNUNG

TOP – AW01

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	46,95 m ²
Terrasse	6,52 m ²
Gartenfläche	36,12 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.

WWW.CARISMA.TIROL



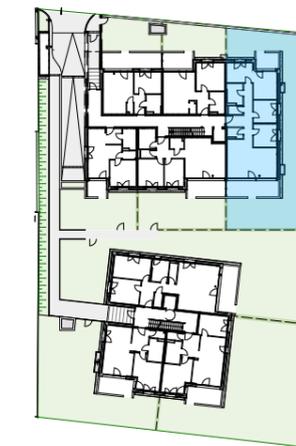
WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER GARTENWOHNUNG

TOP – AW03

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	98,85 m ²
Terrasse	25,46 m ²
Gartenfläche	204,09 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.

WWW.CARISMA.TIROL



WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER WOHNUNG

TOP — AW06

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 57,13 m²
Balkon 7,45 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.

WWW.CARISMA.TIROL



WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER WOHNUNG

TOP — AW13

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 71,19 m²
Balkon 13,65 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.

WWW.CARISMA.TIROL

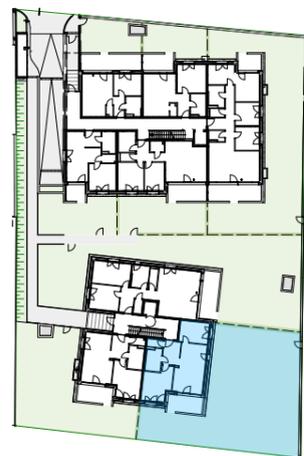
WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER GARTENWOHNUNG

TOP — BW02

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	67,49 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Garten	249,50 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.

WWW.CARISMA.TIROL



WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER WOHNUNG

TOP — BW07

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	85,60 m ²
Terrasse	39,21 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.

WWW.CARISMA.TIROL

DER CARISMA MEHRWERT

AUSFÜHRUNGSSTANDARDS UND BESONDERHEITEN



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



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

Hochwasserschutzmaßnahmen im UG und EG



ENERGIE

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

Effizienter Energie-Standard mit entsprechender Fassadendämmung und 3-fach-verglasten Fenstern für besten Schall- und Wärmeschutz

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

Wartungsarme Energieversorgung durch Fernwärme

Heizwärmebedarf [HWB]
Haus A: 36 kWh/m²a, Klasse B
Haus B: 39 kWh/m²a, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]:
Haus A: 0,70
Haus B: 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 Garten- und Penthousewohnungen

Raffstores mit Z-Lamellen, als technisches und optisches Highlight

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich

Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

Anschlüsse für TIWAG-E-Ladesäulen im Elektroverteilerraum vorbereitet

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.



Lärchenholz, natur



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 Sonnenschutzelemente können komfortabel mittels Funkfernbedienung gesteuert 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 Kunststoffeinsätzen geführt.

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.

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 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 € 300 Barauslagen zzgl. Kontoführungsgebühren

TREUHÄNDER

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

NOTARE

Dr. Martin Stauder
Boznerplatz 5
6020 Innsbruck

Dr. Christian Steininger MBL
Gerichtsplatz 1
9971 Matrei in Osttirol

WWW.CARISMA.TIROL

IHRE ANSPRECHPARTNERIN



GABY GUGGANIG, MBA

Akademische Immobilienmanagerin
Beh. konz. Immobilienmaklerin

Gugganig Immobilien e. U.
Exklusivpartnerin von s REAL Immobilien
Johannesplatz 6, 9900 Lienz
+ 43 50100 33590

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, Adrian Michael, Alin Andersen, Eberhard Grossgasteiger, Jon Flobrant, Peter Drew, Greg Rosenke, Marc Markstein, Aaron Burden, Emma Paillex, Gabriel Alenius, Henri Picot, Karsten Winegeart, Yuriy Bogdanov, skphoto_12, KangeStudio, Hans Braxmeier

WWW.CARISMA.TIROL



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

WWW.CARISMA.TIROL