

## WOHNPROJEKT ALPENROSE

BRIXEN IM THALE - ZWISCHEN TRADITION UND LIFESTYLE



**carisma**  
in guten händen



## FACTS

### DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 1 Haus mit 2 Gebäudeteilen / getrennt in voraussichtlich 15 Wohnungen und 23 touristischen Appartements
- süd- und südwestausgerichtete Wohnungen von 49 bis 101 m<sup>2</sup> in ansprechender Architektur
- eine Raumhöhe von bis zu 4,70 m im 2. Obergeschoss
- eine komfortable Fußbodenheizung
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- eine hochwertige Sanitärausstattung mit namhaften Qualitätsmarken
- 36 Tiefgaragenplätze
- Elektromobilität: Vorkehrung für das TIWAG Home Charging System
- eine zentrale Lage mit exzellenter Infrastruktur (insbesondere im Bildungsbereich und der Nahversorgung)
- ein großes Sport- und Freizeitangebot
- einen traditionsreichen Ort im idyllischen Umfeld der Kitzbüheler Alpen
- unmittelbare Nähe zur legendären Hahnenkammstadt Kitzbühel

## IN GUTEN HÄNDEN

### WOHNEN IN DEN KITZBÜHELER ALPEN

Wir bauen für Sie ein exklusives Wohnprojekt in ausgewählter Zentrums- und Top-Bauqualität in den Kitzbüheler Alpen. Die Region Brixen im Thale ist bekannt für Tradition und Lifestyle. Der Hauptort des Brixentales begeistert durch sanft ansteigende Hügel und landschaftliche Großzügigkeit. Eingebettet in eine wunderschöne Bergwelt garantieren traumhafte Schigebiete grenzenlosen Winterspaß. Die Region bietet durch die Nähe zum weltbekanntesten Tourismusort Kitzbühel vielfältige Wohn- und Lebensqualität.

In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren ausführenden regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die durch Persönlichkeit und Funktionalität punkten. Unsere qualifizierten Mitarbeiter\*innen kennen die Bedürfnisse, wenn es darum geht, ein Eigenheim zu planen und zu realisieren. Unsere hohe Eigenkapitalausstattung garantiert Ihnen höchste Sicherheit für Ihre Investition. Wir bieten Ihnen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Bei uns sind Sie in guten Händen.



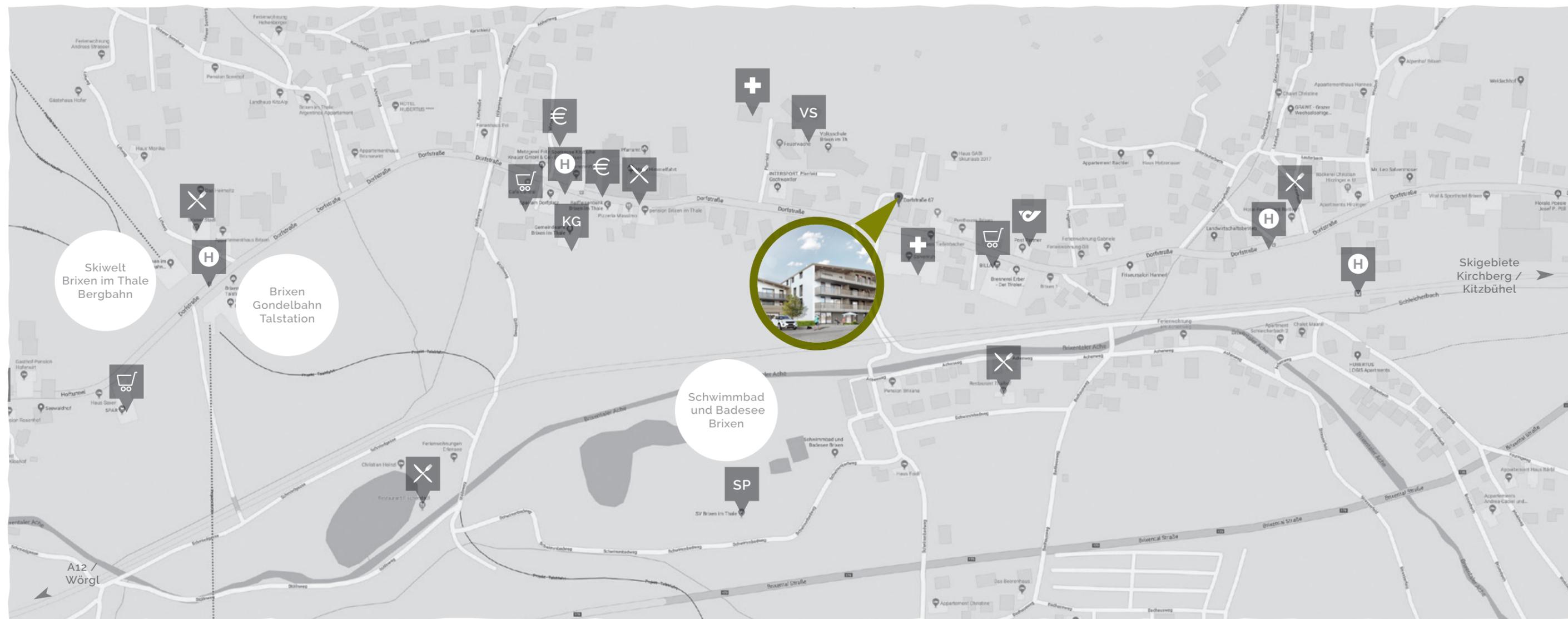
Mag. (FH) Michael Kugler





100 m

KG Kindergarten VS Volksschule SP Sportplatz & Tennis



## ALLES IN IHRER NÄHE: DIE LAGE

### ZENTRUMSNAHES WOHNEN IN DEN KITZBÜHELER ALPEN

In zentraler Lage errichten wir ein ansprechendes Wohn- und Apartmenthaus, welches Tradition und Lifestyle in der Bausubstanz wiedergibt.

Das Haus, getrennt in zwei Gebäudeteile, verfügt über voraussichtlich 15 Wohnungen und 23 touristischen Apartments. Alle Wohnungen werden architektonisch schön geplant und sind süd- / südwestseitig ausgerichtet. Durch die optimale Zentrums Lage ist nicht nur eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben, sondern auch ein breitgefächertes Sport- und Freizeitangebot vorhanden - direkt in der Kitzbüheler Bergwelt!

Hervorzuheben ist, dass Brixen im Thale mit seinem dörflichen Charakter ein großes Angebot an Kinderbetreuungsstätten und Schulen bietet. Der attraktive Ort hält als Nahversorger vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bereit. Durch die unmittelbare Nähe zur umliegenden Kitzbüheler Bergwelt, lässt der Wohnort für Sport- und Freizeitbegeisterte keine Wünsche offen:

Ob grenzenloser Winterspaß in der traumhaften Ski- und Langlaufwelt oder Wandern, Biken, Golfen und Schwimmen im Sommer - jeder Naturliebhaber kommt hier voll auf seine Kosten.

Mit dem Auto kommen Sie direkt von der Autobahnausfahrt A12 Wörgl Ost über die Brixentaler Bundesstraße B 170 nach Brixen im Thale. Das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut und bringt Sie bequem - mit Bus oder Bahn - an Ihren Zielort.

Im unmittelbaren Umkreis finden Sie:

- Supermarkt / Bäckerei (0,5 km)
- Restaurant (0,5 km)
- Bank (0,5 km)
- Kindergarten und Schulen (0,5 km)
- Apotheke (3,5 km)
- Arzt (0,5 km)
- Schwimmbad (0,5 km)
- Skiwelt Brixen im Thale (0,8 km)
- Fleckalmbahn Kirchberg (6,9 km)
- Kitzbühel Hahnenkammbahn (11,6 km)





## IHRE PRIVATE WOHLFÜHL-OASE

### WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Die exklusive Wohn- und Appartementanlage punktet durch ihre zentrale Lage mit exzellenter Infrastruktur, ein breites Sport- und Freizeitangebot, sowie moderne und ansprechende Architektur.

Ihr neues Zuhause verfügt über eine gehobene Einrichtungsausstattung mit namhaften Qualitätsmarken. Diese reicht von den warmen Echtholzfußböden in den Wohnräumen über großformatige Feinsteinzeugfliesen bis hin zur hochwertigen Sanitärausführung.

Alle Wohnungen sind süd- oder südwestseitig ausgerichtet und überzeugen durch großzügige Terrassen oder Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend Tiefgaragenstellplätze.

Sie erreichen jede Wohnung bequem und barrierefrei über einen Lift. Da bleiben kaum noch Wünsche offen.

Falls doch, können Sie Ihr neues Zuhause während der Bauphase mitgestalten. Somit ist Wohlfühlen garantiert! Gemeinsam mit uns realisieren Sie Ihre persönlichen Vorstellungen von den eigenen vier Wänden.

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 WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

# 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG (BW01)

## ERDGESCHOSS

Wohnfläche	67,35 m <sup>2</sup>	Garten	139,73 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,38 m <sup>2</sup>		



DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

## 2-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG (BW13)

### 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 49,47 m<sup>2</sup>  
Terrasse 11,62 m<sup>2</sup>



WWW.CARISMA.TIROL



## DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

### 4-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG (BW15)

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 101,26 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27,23 m<sup>2</sup>



## 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



### 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 thermischen Solaranlage.
- Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima.
- Wohnungsstation für beste Hygiene beim Trinkwasser und für minimale Betriebskosten
- Elektromobilität: Vorkehrung für das TIWAG Home Charging System
- Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m<sup>2</sup>a: < 33 Klasse B
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: < 0,58



### 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
- Stromleitungen für einen funkgesteuerten Sonnenschutz
- Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

## LANGLEBIG UND WOHLNICH

### 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 dem Produkt Monopark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.

### BALKON- & TERRASSENBELAG

Das Lärchenholz ist durch seine Harzschicht robust, 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. Die Erdgeschosswohnungen sind aufgrund der angrenzenden Wiese mit ausgewählten Betonsteinplatten ausgeführt.



Monopark Eiche, versiegelt



Lärchenholz, natur



**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 kratzfest 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 € 500 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

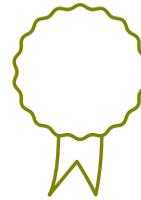


## IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien 3 GmbH: Mag.(FH) Michael Kugler, UID-Nr. ATU71362125, FN 457170i, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.  
Bildnachweis: Schafferer architektur projektmanagement zt-gmbh, Ilvy Rodler, Miviso, Visual Farsight, Hansgrohe, Laufen, Geberit, Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps, GettyImages,  
Archiv TVB Kitzbüheler Alpen - Brixental: Erwin Haiden, Mirja Geh – eye 5, Kurt Tropper, Jessica Haupt



INDIVIDUELLE  
LÖSUNGEN



HÖCHSTER  
QUALITÄTSANSPRUCH



RECHTSSICHERHEIT  
UND BERATUNG



CARISMA IMMOBILIEN 3 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK  
+43 (0)512 580790 32 | VERKAUF@CARISMA.CC

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