

## landluft genießen in stadtnähe





Wohnprojekt Axams - Dornach Wohnen wo andere Urlaub machen, im Herzen von Axams

# willkommen zuhause





# in guten händen



### mit carisma wird ihr wohntraum wahr

Der Kauf einer Immobilie ist ein bedeutsamer Schritt im Leben. Der zukünftige Wohnraum ist der Ort an dem Sie sich entfalten, wohlfühlen und glücklich sein sollen. Gemeinsam mit carisma erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum, denn in unsere Projekte können Sie Ihre Wünsche und Ideen einfließen lassen. Wir entwickeln zusammen mit Ihnen Ihren individuellen Wohnraum, der Ihre Persönlichkeit widerspiegelt. So sichern wir nicht nur hohen Komfort und den entsprechenden Qualitätsstandard, sondern schaffen ein stilvolles, modernes und exklusives Ambiente. Kommen Sie zu uns und lassen Sie sich begeistern - wie viele unserer zufriedenen Kunden und Partner.



### erfahrung und leidenschaft



Mag. (FH) Michael Kugler, Geschäftsführer von carisma:

"Die Immobilienwirtschaft ist meine Leidenschaft. Menschen dabei zu unterstützen, sich ihren Traum vom Wohnen zu erfüllen, bereitet mir große

Freude. In den 17 Jahren meiner Tätigkeit in der Hypo Tirol Bank konnte ich viel Erfahrung in der Immobilienwirtschaft sammeln: Durch die intensive Begleitung von Bauträgern in allen Belangen und durch die umfassende Kundenbetreuung habe ich ein gutes Gespür für die Bedürfnisse meiner Kunden entwickelt. Das macht mich zu Ihrem zuverlässigen und kompetenten Partner. Mein Name steht für echte Handschlagqualität, für Vertrauen und die beste Betreuung in allen Phasen des Immobilienerwerbs. Mit carisma erfüllen Sie sich sorgenfrei und sicher den Traum Ihres Lebensraumes und Iernen ein ganz neues Lebensgefühl kennen."

Mag.(FH) Michael Kugler

# lage und umfeld





### nahversorgung und infrastruktur

- 1 Gemeindeamt Axams
- 9 Bushaltestellen Linie 4162
- 3 Hauptschule
- 4 Polytechnische Schule
- 5 Allgemeine Sonderschul
- 6 Volksschule /Kindergarter
- 7 Johannes Apotheke
- 8 Raiffeisen Landesban
- 9 Postamt
- 10 Gasthof Weis
- 11 Restaurant Bürgerstub
- 10 Restaurant Sonnnar
- 13 Tierpension
- 14 Lankstelle
- 15 Freizeitzentrum Axams

## ausgezeichnete infrastruktur als qualitätsmerkmal

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger Lage im Herzen von Axams. Hier erwartet Sie Landluft pur und doch sind Sie nur 20 Minuten von Innsbruck entfernt. Wohnen Sie auf der Sonnenseite von Axams und genießen Sie jeden Tag die Vorzüge dieser idyllischen Umgebung. Ihre Freizeitaktivitäten starten Sie direkt vor Ihrer Haustüre, denn Sie befinden sich mitten im Grünen.

In nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zum Dorfzentrum. Dort warten auf Sie Lebensmittelmärkte, Restaurants und vieles mehr für das tägliche Leben. Zahlreiche Haltestellen, Schulen und viele weitere Nahversorger wie die Johannes Apotheke, Fußpflege und Post, eine Bank und das Freizeitzentrum Axams gestalten ein attraktives Infrastrukturnetz für Jung und Alt. In Axams sind Sie gut versorgt und genießen reine Landluft. Dort sind Sie Zuhause.



# architektur









## architektur für entspanntes wohnen

Modern wohnen im Grünen. Wir achten darauf, dass sich Gebäude und Umgebung im Einklang befinden und sich auch optisch auf ansprechende Weise ergänzen. Um das herrliche Ortsbild widerzuspiegeln entspricht die Architektur der Wohnanlage außen bewusst dem dörflichen Stil. Das Holz steht im Kontrast zum neutralen Putz und strahlt dadurch Wärme und Geborgenheit aus.

Zuhause ankommen und sich einfach nur wohlfühlen. Die Wohnräume bestätigen unseren Anspruch an hochwertiges und funktionales Wohnen. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon auf dem Sie die reine Landluft in Ruhe genießen können. Bei der Gestaltung der Innenräume berücksichtigen wir gerne Ihre Wünsche und Vorstellungen und richten uns nach Ihren Bedürfnissen. Damit gewährleisten wir, dass Ihre neue Wohnung perfekt zu Ihnen passt und Ihren Vorstellungen gerecht wird.

Architekt Christoph Schwaighofer ZT GmbH, Innsbruck:

"In zentraler Lage von Axams wird in gleichem Umriss wie das Bestandsgebäude, jedoch in zeitgemäßer Sprache, ein Neubau geplant. Das Erscheinungsbild wird durch die klassische Materialwahl Putz und Holz bestimmt und so der dörfliche Charakter des Gebäudes gewahrt."







## wohneinheiten



### 4-zimmer penthouse-wohnung



Lage und Ausrichtung: DG, Süd-Nord-West

Wohnnutzfläche: 123,70 qm Terrasse: 24,29 qm 4-Zimmer Pentouse

mit großzügiger Dachterrasse und einer herrlichen Aussicht

#### 2 Carport-Plätze

Optional können 1-2 weiterer Frei-Parkplätze erworben werden.

Kaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebuhr, 1,7% + USt. für die Errichtung des Kauf und Wohnungseigentumsvertrages; Treuhandabwicklung zuzüglich Barauslagen und Beglaubigungskosen

### beispiel für 2-zimmer wohnung



Wohnnutzfläche: 46,47 qm Terrasse: 7,24 qm Autoabstellplätze: 1-2

Die offene Wohnküche bietet Platz für Zweisamkeit, das gemeinsame Frühstücken am Balkon versüßt Ihren Start in den Tag.

Das großzügige Tageslichtbad lässt

auch morgens keinen Stau entstehen -Sie kommen entspannt in die Arbeit.

Das Schlafzimmer ist Ihr persönlicher Ruheraum. Hier werden Sie von der Sonne geweckt.

### beispiel für 3-zimmer wohnung



Wohnnutzfläche: 77,40 qm Terrasse: 13,47 qm Garten: 24,06 qm Autoabstellplätze: 2

Die offene Wohnküche bietet Platz für die ganze Familie und mit direktem Zugang zum Garten ist Entspannung garantiert.

Die Separierung von Bad und WC ist gerade für Familien sehr vorteilhaft und praktisch.

Das großzügige Schlafzimmer ist Ihr persönlicher Ruheraum. Auch bietet es Platz für einen begehbaren Kleiderschrank. Mit direktem Zugang zum Garten ist das Erwachen ein Hochgenuss.





## ausstattung





**Modernes Design.** Den Sonderwunschausstattungen sind keine Grenzen gesetzt.

### die ausstattung der modernen wohnanlage im überblick

- 14 Autoabstellplätze, davon 2 Carports
- Echtholzparkettböden in den Wohnräumer
- Moderne Sanitäreinrichtungen mit Markenarmaturen
- Geschmackvolle große Wandfliesen in den Nassräumen
- Satellitenanlage und Medienverteilung für Telefon und Internet
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung und der Raumthermostat sorgen für behagliches Raumklima
- Solaranlage auf dem Dach und die Wohnraumbelüftung sorgen für hohe Energieeffizienz
- Heizwärmebedarf: 27,3 kWh/m²a = Kasse: B; Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: 0,59 = Klasse: A-
- Rauchwarnmelder sorgen für Ihre Sicherheit
- Anpassung der Grundrisse und Ausstattungen nach individuelle Bedürfnisse möglich

### höchster wohlfühlfaktor

Ganz einfach wohlfühlen: In Ihrer neuen Wohnung in der exklusiven Kleinwohnanlage in Dornach sind Sie im Herzen von Axams "daheim".

Die Wohnanlage wird mit einer modernen Gastherme ausgestattet. Die Niedertemperatur-Fußbodenheizung sowie die Solaranlage auf dem Dach und die moderne Wohnraumbelüftung versprechen hohe Energieeffizienz. Die Wohnraumbelüftung und die Fußbodenheizung können individuell nach persönlichen Bedürfnissen reguliert werden und garantiert damit höchstmöglichen Wohnkomfort, zudem haben Sie Ihre Heizkosten immer im Blick.





# wir freuen uns auf sie





## carisma immobilien bei uns sind sie in guten händen

Kompetente Beratung und eine partnerschaftliche Betreuung sind die Schlüssel zu Ihrem neuen Lebensglück. Mit uns haben Sie einen zuverlässigen Partner gefunden. Schön, dass Sie uns Ihr Vertrauen schenken.

## ratenplan für eigennutzer

Raten	Zahlung nach Bauabschnitt	Zahlung in %
1. Rate	binnen 14 Tagen ab Vertragsunterzeichnung	10 %
2. Rate	nach Fertigstellung 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 %

#### 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

Treuhänder Dr. Bernd Schmidinger Notar Dr. Martin Stauder



andrea hörtnagel, bsc immobilienverkauf

carisma immobilien gmbh brixner straße 4 6020 innsbruck

büro +43 (0)512 580790 30 mail a.hoertnagel@carisma.cc web www.carisma.cc

#### impressum

Inhaber und Geschäftsführung von carisma immobilien gmbh: Mag.(FH) Michael Kugler - UID-Nr. ATU66018604 - FN 352738h Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten. Gebäudevisualisierungen und Landschaftsaufnahmen: Renderwerk Wolf & Fröch OG. Personenportraits und Fotos: iStockphoto. Lagebild: www.immounited.com. Sonnenstunden: www.tirisdienste.at. Textquellen: PROchecked Marktbericht 2013.

