WOHNPROJEKT INNSBRUCK

SONNENSCHLÖSSL



carisma

in guten händen



FACTBOX:

- 16 Wohnungen von 34 bis 120 m²
- 19 Tiefgaragenplätze im UG
- großzügige Südterrassen oder Gärten
- unverbaute Aussichtslage
- umgeben von „viel Grün" in Innsbruck
- gute Infrastruktur mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- zeitgemäße Architektur
- komfortable Fußbodenheizung
- warme Echtholzfußböden (Landhausdiele)
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- weiße Holztürzargen

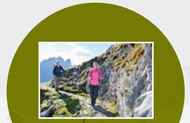
IN GUTEN HÄNDEN

KOMPETENZ UND SICHERHEIT

Wir schaffen für Sie leistbares 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 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. Unsere hohe Eigenkapitalausstattung garantiert Ihnen höchste Sicherheit für Ihre Investition. Bei uns sind Sie in guten Händen.



Mag. (FH) Michael Kugler



Naturpark
Karwendel



SPECKWEG

Einkaufszentrum
west

Universität
Tirol
Kliniken



Altstadt/Zentrum
Innsbruck

WWW.CARISMA.TIROL

ALLES IN IHRER NÄHE
DIE LAGE

WOHNEN AUF DER SONNENSEITE INNSBRUCKS

In Hötting, einem der ältesten Stadtteile Innsbrucks, bauen wir am Speckweg eine exklusive, moderne Wohnanlage in ausblickstarker Südlage.

Das Mehrfamilienhaus liegt auf einem 2.487 m² großen Sonnenhang mit unverbaubarem, freien Blick über die Dächer Innsbrucks.

Die Nähe zum Naturpark Karwendel bietet Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Fußläufig erreichen Sie alle wichtigen Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten und eine Volksschule.

Wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehere Haltestellen, von denen aus Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in das Stadtzentrum oder zur Universität fahren können.

Im unmittelbaren Umkreis finden Sie:
- Tankstelle (0,2 km)
- Bäckerei (0,2 km)
- Restaurant (0,3 km)
- Apotheke (0,3 km)
- Einkaufszentrum west (0,3 km)
- Kindergarten (0,3 km)
- Bank, Post und Trafik (0,4 km)
- Arzt und Physiotherapie (0,4 km)
- Fitnessstudio (0,4 km)
- Schwimmbad und Sportanlage (0,4 km)
- Pfarrkirche (0,4 km)
- Volksschule (0,6 km)
- Tiroler Fachberufsschule (0,8 km)
- Theater (1,4 km)
- Skigebiet Nordkette (2,3 km)

100 m

KG Kindergarten **VS** Volksschule



MEINE PRIVATE WOHLFÜHL-OASE

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

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

Das Mehrfamilienhaus ist optimal in den Sonnenhang integriert. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder Gärten und die Aussicht ist unverbaubar. Selbstverständlich verfügt jede der insgesamt 16 Wohneinheiten über ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze sind vorhanden. 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 sich gemeinsam mit uns Ihre private und indiviuelle Wohlfühl-Oase.

DIE WOHNEINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG (W01)

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	100,24 m²	Garten eben	41,29 m²
Terrasse	23,72 m²	Garten geneigt	39,66 m²





DIE WOHNEINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG (W04)

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	78,15 m²	Garten geneigt	18,94 m²
Terrasse	23,29 m²	Lager / Fitness	44,97 m²
Garten eben	17,18 m²		





DIE WOHNEINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER-WOHNUNG (W14)

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	52,86 m²
Balkon	14,76 m²







HEUTE INVESTIEREN UND FÜR MORGEN VORSORGEN

SICHER IN DIE ZUKUNFT

Auch in Zeiten einer unsicheren Wirtschaftslage können Sie für sich, Ihre Kinder und Ihre Enkel vorsorgen! Investieren Sie in Immobilien und sichern Sie Ihr Kapital durch krisensichere und inflationsgeschützte Mieteinnahmen.

Immobilien sind vor der Inflation geschützt. Das heißt: wird das Geld durch die Inflation entwertet, werden die Mieten durch die Indexanpassung entsprechend erhöht. Die Immobilien bleiben dadurch im Wert stabil. Parallel steigt der Sachwert der Immobilie durch die kontinuierliche Wertsteigerung von Grund und Boden.

Gerade hochwertige Wohnungen in guten Lagen sind sehr gut vermietbar. Die exklusiven Wohnungen in Innsbruck eignen sich damit bestens für Ihre Zukunftsvorsorge.

Nutzen Sie also den Vorteil von Anlegerwohnungen. Sichern und vermehren Sie das investierte Kapital, durch regelmäßige und wertstabile Mieteinnahmen. Investieren Sie heute in eine sichere Zukunft für Sie, Ihre Kinder und Ihre Enkel.

UNSER SORGLOSPAKET

Lassen Sie Ihr Geld für sich arbeiten und profitieren Sie von unserem Sorglospaket: Wir suchen für Sie zuverlässige Mieter, lassen einen lückenlosen Mietvertrag erstellen, organisieren eine ordentliche Übergabe und erinnern Sie rechtzeitig an die Mietvertragsverlängerung. Als CARISMA-Kunde erhalten Sie 50% Rabatt auf die Maklerprovision.

DIE WOHNEINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

1-ZIMMER-ANLEGERWOHNUNG (W02)

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	34,80 m²	Garten eben	10,85 m²
Terrasse	6,27 m²	Garten geneigt	16,25 m²





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.

Wir sind stolz auf unsere Herkunft, gleichzeitig hat Innovation in unserem Unternehmen einen großen Stellenwert.

Deshalb geht Bauwerk immer wieder neue Wege und setzt sich intensiv mit Themen wie Wohngesundheit, Nachhaltigkeit und Design auseinander.



Symbolfoto Casapark Eiche, matt versiegelt (Landhausdiele)

BALKON- & TERRASSENBELAG

Die Ausführung der Terrassen- und Balkonbeläge erfolgt 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.



Symbolfoto Lärchenholz, natur

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.





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 oder innenseitig ein Drehzylinder

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
- Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern
- Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung und einbruchhemmenden Zylinder
- Rauchmeldeanlagen 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 mit zusätzlicher Unterstützung einer Luftwärmepumpe.
- Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima.
- Wohnungsstation für beste Hygiene beim Trinkwasser und für minimale Betriebskosten
- Heizwärmebedarf (HWB) kWh/m²a: < 29,7 Klasse: B
- Gesamtenergieeffizienz (fGEE): < 0,81 Klasse: A

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 und bei den Wohnungen mit Penthouseausstattung
- Stromzuleitungen für einen funkgesteuerten Sonnenschutz
- Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

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, 6020 Innsbruck

NOTAR

Dr. Martin Stauder
Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck



ICH BERATE SIE GERNE

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











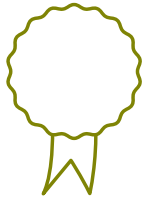



IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Wohnbau GmbH: Mag.(FH) Michael Kugler, UID-Nr. ATU71480159 - FN 446050g, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.
Bildnachweis: Ilvy Rodler, Renderwerk Wolf & Fröch OG, Miviso, Hansgrohe, Laufen, Geberit, Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps, iStock.com,
TVB Innsbruck/Tommy Bause, Christian Vorhofer, Helga Andreatta, HELLA Sonnen- und Wetterschutztechnik GmbH



INDIVIDUELLE
LÖSUNGEN



HÖCHSTER
QUALITÄTSANSPRUCH



RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG

carisma
in guten händen

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

WWW.CARISMA.TIROL