

WOHNPROJEKT HALL IN TIROL

SONNIG UND GRÜN - ZWISCHEN ALTSTADT UND KARWENDEL



GÜNSTIGER
WOHNEN
DURCH
BAURECHT

carisma
in guten händen



FACTS

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 2 Häuser / 20 Wohnungen von 41 bis 95 m²
- 25 Tiefgaragenplätze
- günstiger Preis durch Baurechtsmodell
- lebenswerte, historische Stadt
- sonnige Lage
- zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- sehr gute Infrastruktur
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zum Alpenpark Karwendel (Gnadenwald)
- komfortable Fußbodenheizung
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung

IN GUTEN HÄNDEN

LEISTBARES WOHNEN MIT BAURECHT

Wir bauen für Sie exklusive Wohnprojekte in gut ausgewählter Lage und Top-Bauqualität.

Es freut mich besonders, dass wir uns ein Grundstück sichern konnten, auf welchem wir diese Wohnungen auf Baurecht errichten. Besitzen, vermieten oder verkaufen Sie Ihr neues Eigenheim für 70 Jahre und sparen Sie sich dabei Grund- und Finanzierungskosten.

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. Bei uns sind Sie in guten Händen.



Mag. (FH) Michael Kugler





WOHNEN FÜR GENERATIONEN

BAURECHT

Tirol hat nur 13% bebaubare Fläche. Der Wohnraum in den Städten wird immer knapper und die Nachfrage steigt durch den starken Zuzug. Das Angebot neugebauter Wohnungen nimmt dagegen nur langsam zu.

Dies ist einer der Gründe, weshalb die Preise für Wohnimmobilien stark ansteigen. Neben der hohen Nachfrage sind auch gestiegene Baukosten durch rechtliche Vorschriften und hoher Auslastung sowie der Mangel an städtischen Grundstücken verantwortlich.

Diese hohen Grundstückspreise beeinflussen die Errichtungskosten für alle Bauträger. Am Ende sind hier natürlich auch die Käufer von dieser Preisspirale betroffen.

Deshalb haben wir uns von CARISMA Immobilien entschieden, ein Projekt auf Baurecht zu verwirklichen. Hier handelt es sich um Wohnungen, welche auf einem fremden Grundstück für die Dauer von 70 Jahren errichtet werden. Dadurch entfällt der Kauf des Grundstückes und so können wir erheblich günstigere Verkaufspreise anbieten. Im Gegenzug leisten die Baurechtsnehmer dem Grundstückseigentümer für die Nutzung des Grundstückes einen Baurechtszins.

Dieses Modell gibt es schon seit längerer Zeit besonders in Großstädten weltweit. Auch in Tirol wurden schon einige Projekte umgesetzt. Es ergeben sich folgende Vorteile beim Kauf:

NIEDRIGERE PREISE FÜR EIGENNUTZER*INNEN UND ANLEGER*INNEN

Der größte Vorteil beim Kauf einer Wohnung im Baurecht liegt im Preis. Beim Baurecht entfallen die Kosten für den Kauf eines Grundstückes, auf dem die Liegenschaft errichtet wird. Durch den Wegfall der Grundstückskosten können die Wohnungen deutlich günstiger an die Kund*innen weitergegeben werden.

RECHTSSICHERHEIT DURCH GRUNDBÜCHERLICHE SICHERSTELLUNG

Der Baurechtsvertrag beläuft sich in unserem Fall auf 70 Jahre. Die Käufer*innen werden natürlich im Grundbuch eingetragen. Sie können die Wohnung selbst nutzen, vermieten, verschenken, vererben oder auch verkaufen.





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.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind umgeben von viel Grünfläche und Bäumen. Sie befinden sich in leichter und dadurch sehr sonniger Hanglage. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder großzügige Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle der insgesamt 20 Wohneinheiten 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 individuelle Wohlfühl-Oase.

DIE WOHN EINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG (AW01)

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	95,21 m²	Garten eben	210,84 m²
Terrasse	21,92 m²	Garten geneigt	111,78 m²



DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUNG (BW10)

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 67,71 m²
Balkon 13,86 m²



VORTEILE
EINER VORSORGEWOHNUNG
FÜR ANLEGER*INNEN:

- geringere Kaufnebenkosten
- mögliche Abschreibung von Investitionskosten zu 100% (statt nur 60-70%)
- inflationsgeschütztes Zusatzeinkommen

und speziell für den Standort Hall in Tirol:

- geringe Betriebskosten durch moderne Bauweise
- geringes Mietausfallwagnis durch die Nähe zur historischen Altstadt, dem Krankenhaus und der UMIT
- gute Verkehrsanbindung
- sehr viele Einkaufsmöglichkeiten

BRUTTO
RENDITE
3,09%

HEUTE INVESTIEREN UND
FÜR MORGEN VORSORGEN

HÖHERE RENDITE FÜR VERMIETER*INNEN

Durch die günstigeren Anschaffungskosten ergibt sich ein Vorteil einer höheren Rendite. Es handelt sich um Neubauwohnungen, welche auf dem freien Mietmarkt angeboten werden.

Eine marktübliche Miete bei geringeren Investitionskosten sollte durchaus einen deutlich höheren Ertrag bringen. Ihre Mieteinnahmen sind durch die Indexanpassung inflationsgeschützt.

RENDITE-BEISPIEL

EINHEIT	m²	NETTO-MIETE mtl.	ROHERTRAG	BRUTTO-RENDITE
AW06	58,36	€ 706,00	€ 600,00	ca. 3,09%

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

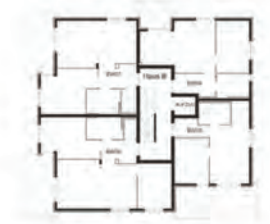
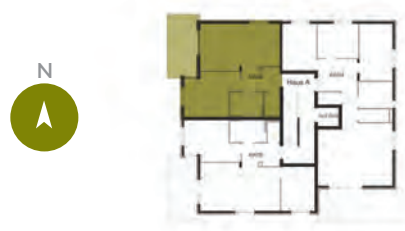
eine ordentliche Übergabe und erinnern Sie rechtzeitig an die Mietvertragsverlängerung. Als CARISMA-Kunde erhalten Sie 50% Rabatt auf die Maklerprovision.

DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER-ANLEGERWOHNUNG (AWo6)

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 58,36 m²
Balkon 13,61 m²



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 Rutsicherheit 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-fach-verglasten Fenstern für besten Schall- und Wärmeschutz
- Die Erzeugung des Wärmebedarfs erfolgt mittels Fernwärme der Stadtwerke Hall
- 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:
Haus A: < 36 Klasse B
Haus B: < 37 Klasse B
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: < 0,81



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 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.

BAUWERK-PARKETT

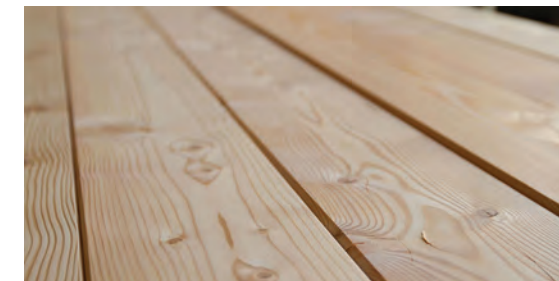
Seit 1935 fertigt das Schweizer Traditionsunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit dem Produkt Monopark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt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

BALKON- & TERRASSENBELAG

Das Lärchenholz ist 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.



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

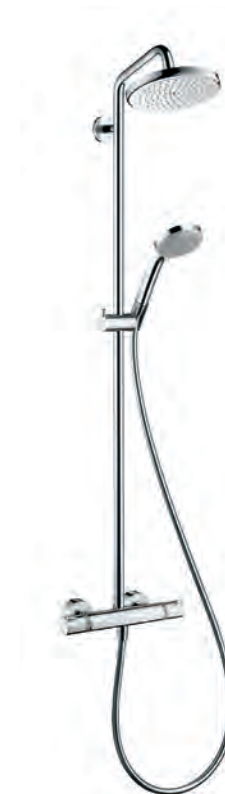
kratzbeständiges und verfärbungsresistentes Porzellan in der Farbe weiß

KALDEWEI PURO - Waschbecken

KALDEWEI CAYONO - Badewanne

KALDEWEI SCONA - Duschasse, 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.



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

CHG Czernich Haidlen Guggenberger & Partner
Bozner Platz 4, 6020 Innsbruck

NOTAR

Dr. Martin Stauder
Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck



WIR BERATEN SIE GERNE



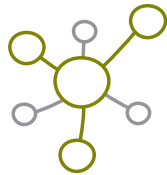
Wolfgang Ullmann
Teamleitung Immobilienverkauf
T +43 (0)512 580 790-32
wolfgang.ullmann@carisma.cc

Bernhard Pöllauer
Immobilienverkauf
T +43 (0)512 580 790-31
bernhard.poellauer@carisma.cc

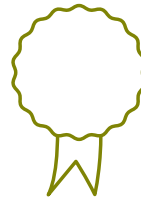


IMPRESSUM

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 & Frösch OG, Miviso, Hansgrohe, Laufen, Geberit, Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps,
iStock.com/Geber86, LightFieldStudios, RomoloTovani, Tourismusverband Hall Wattens - www.hall-wattens.at



INDIVIDUELLE
LÖSUNGEN



HÖCHSTER
QUALITÄTSANSPRUCH



RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG



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

WWW.CARISMA.TIROL