

ein zuhause zum glücklichsein



**Wohnprojekt Hötting-Allerheiligen**  
Wohnqualität von besonderer Güte auf  
der Sonnenseite der Stadt

willkommen zuhause





ihr neues zuhause



## mit carisma wird Ihr wohnraum wahr

Der Kauf einer Immobilie ist ein bedeutsamer Schritt im Leben. Der zukünftige Wohnraum ist der Ort an dem Sie sich entfalten, wohl fühlen und glücklich sein sollen. Gemeinsam mit carisma erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Wohnraum, denn in unsere Projekte können Sie Ihre Wünsche und Ideen einfließen lassen. Wir entwickeln zusammen 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.



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 entwickeln können. 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 unbesorgt und sicher den Traum Ihres Lebensraumes und lernen ein ganz neues Lebensgefühl kennen.“



Mag.(FH) Michael Kugler



## wohnen de luxe

Eine moderne Wohnung, zentrumsnah und doch im Grünen – erfüllen Sie sich Ihren Wunsch nach einzigartiger Wohnqualität. Mit carisma haben Sie den richtigen Partner gewonnen.

# architektur



Wohnen mit Stil. Elegante Wohnanlage mit sonnigen und modernen Wohnungen.



## großzügige und moderne architektur für entspanntes wohnen

Die Architektur der Wohnanlage bestätigt unseren Anspruch an hochwertiges, luxuriöses und funktionales Wohnen. Wir achten darauf, dass sich Gebäude und Umgebung im Einklang befinden und sich auch optisch auf ansprechende Weise ergänzen. 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 allen Ihren Vorstellungen gerecht wird. Die offenen, Licht durchfluteten Räume sind der Inbegriff von modernem und stilvollem Wohnen und unterstreichen geschickt das Understatement der Eigentümer. Freuen Sie sich auf ein Wohnerlebnis, das Komfort und Effizienz gekonnt in sich vereint.

Arch. Dipl. Ing. Borisav Ilic - Teamwerk Architekten ZT GmbH, Innsbruck

*„Grundgedanke bei der Bebauung dieser überaus attraktiven Hangliegenschaft war es, für jede Wohneinheit eine große Terrasse mit spektakulärem Blick auf die Innsbrucker Innenstadt zu schaffen. Die gestalterische Außenwirkung wird durch die schichtenförmig angeordneten Terrassenbrüstungen bestimmt, die sich weich an den begrünten Hang anschmiegen. Durch die behutsam reduzierte Materialwahl wird das skulpturale Erscheinungsbild dieses Wohnobjekts verstärkt.“*





## maßgeschneidert für Ihre bedürfnisse

Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause. Es ist Ihre Oase, Ihr Refugium – der Ort, an dem Sie Mensch sein dürfen, an dem Sie ganz Sie selbst sind. Erfüllen Sie sich mit carisma Ihren Lebenstraum. Denn was gibt es schöneres als endlich zu Hause anzukommen?



# lage und umfeld



**Wohnen in bester Lage.** Alles da, was Ihren Wohntraum wahr werden lässt.

## nahversorgung und infrastruktur

- |   |                         |    |                          |    |                   |
|---|-------------------------|----|--------------------------|----|-------------------|
| 1 | Bushaltestelle Linie A  | 7  | VS Allerheiligen         | 13 | Praktischer Arzt  |
| 2 | Bushaltestelle Linie O  | 8  | VS Hötting West          | 14 | HNO-Arzt          |
| 3 | M-Preis, Bäcker Ruetz   | 9  | Hauptschule Hötting West | 15 | Akupunkturmassage |
| 4 | Integrativer Kinderhort | 10 | HBLA West                |    |                   |
| 5 | Kinder-/Jugendbetreuung | 11 | Technische Universität   |    |                   |
| 6 | Kinder-/Jugendbetreuung | 12 | Sporthalle Allerheiligen |    |                   |

## ausgezeichnete infrastruktur als qualitätsmerkmal

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger Lage in Allerheiligen im Westen von Innsbruck. Hier, am Waldrand und doch in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, wohnen Sie auf der Sonnenseite der Stadt. Jeden Tag genießen Sie den traumhaften Ausblick auf den Patscherkofel, die Serles und die Nockspitz. Ihre Freizeitaktivitäten starten Sie direkt vor Ihrer Haustüre, denn Sie befinden sich mitten im Grünen.

In nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Haltestelle der Linie A, welche Ihnen rund um die Uhr beste Verbindungen in die City bietet. Kindergarten, Volks- und Hauptschule, ein Schülerhort und die Handelsakademie liegen nur ca. 5-10 Minuten von hier entfernt. Auch die Nahversorger Billa und MPREIS sowie eine Apotheke und verschiedene Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage.



lebensqualität



# entspanntes wohnen

Wer hohe Ansprüche stellt, weiß was er will. Sie haben Ihr neues Zuhause gefunden - lehnen Sie sich zurück und genießen es.

## ausstattung



**Modernes Design.** Die luxuriöse Ausstattung der Wohnungen lässt keinen Wunsch offen.

### die ausstattung der exklusiven wohnanlage im überblick

- **Tiefgarage** mit 10 Stellplätzen
- **großzügige Sonnenterrassen** für Urlaubsfeeling zu Hause
- **Echtholzparkettböden** in den Wohnräumen
- geschmackvolle **große Wandfliesen** in den Nassräumen
- Moderne Sanitäreinrichtungen mit hochwertigen Markenarmaturen
- **eigene Wohnungsheizstation** sorgt für Hygiene und Unabhängigkeit
- **Niedertemperatur-Fußbodenheizung** sorgt für ein behagliches Raumklima
- **Raumthermostat** im Wohnraum
- **Eigene IT-Verteilung** mit Telefon-, Internet- und TV-Leerverrohrung zu allen Schlafräumen
- **Rauchwarnmelder** sorgen für Ihre Sicherheit
- Anpassung der Grundrisse und Ausstattungen auf individuelle Bedürfnisse möglich

## höchster wohlfühlfaktor

Ganz einfach Wohlfühlen: In unseren Wohneinheiten in der exklusiven Kleinwohnanlage in Allerheiligen werden Sie so richtig „daheim sein“.

Die Wohnungen sind mit einem zukunftsweisenden Heizsystem ausgestattet, welches das individuelle und regulierte Heizen der Wohnräume ermöglicht. So kann jede Wohneinheit autark und unabhängig nach den persönlichen Bedürfnissen gewärmt werden. Das garantiert größtmöglichen Wohnkomfort und außerdem haben Sie Ihre Heizkosten immer im Blick.



# wohneinheiten

## penthouse



**Lage und Ausrichtung:**  
DG, Ost-Süd-West

**10 Tiefgaragenplätze**

**Wohnnutzfläche:** 159,70 qm

**Terrasse:** 151,30 qm

top 1



**Lage und Ausrichtung:** EG, Süd-West  
**Wohnnutzfläche:** 134,50 qm  
**Terrasse:** 61,70 qm  
**Garten:** 30,80 qm

top 2



**Lage und Ausrichtung:** EG, Süd-Ost  
**Wohnnutzfläche:** 131,50 qm  
**Terrasse:** 61,70 qm  
**Garten:** 29,4 qm

top 3



**Lage und Ausrichtung:** 1.OG, Süd-West  
**Wohnnutzfläche:** 124,20 qm  
**Terrasse:** 73,70 qm  
**Garten:** 13,3 qm

top 4



**Lage und Ausrichtung:** 1.OG Süd-Ost  
**Wohnnutzfläche:** 121,40 qm  
**Terrasse:** 73,70 qm  
**Garten:** 16,6 qm

ihr elegantes zuhause





wir freuen uns auf sie



## in guten händen

Kompetente Beratung und eine partnerschaftliche Betreuung sind die Schlüssel zu Ihrem neuen Lebensglück. Aus Erfahrung weiß ich, wie wertvoll ein zuverlässiger Partner beim Kauf einer Immobilie ist. Schön, dass Sie mir Ihr Vertrauen schenken.

Ich bin gerne für Sie da.

Ihr Michael Kugler

## Kontakt Daten

### **Mag.(FH) Michael Kugler** **Geschäftsführer**

carisma immobilien gmbh  
brixnerstr. 4, 6020 innsbruck  
mobil +43 (0)664 3401440  
büro +43 (0)512 580790 10  
fax +43 (0)512 580790 90  
michael.kugler@carisma.cc



