

WOHNPROJEKT TELFES
EIN HAUS VOLLER GÄRTEN



carisma
in guten händen

IN GUTEN HÄNDEN

KOMPETENZ UND SICHERHEIT

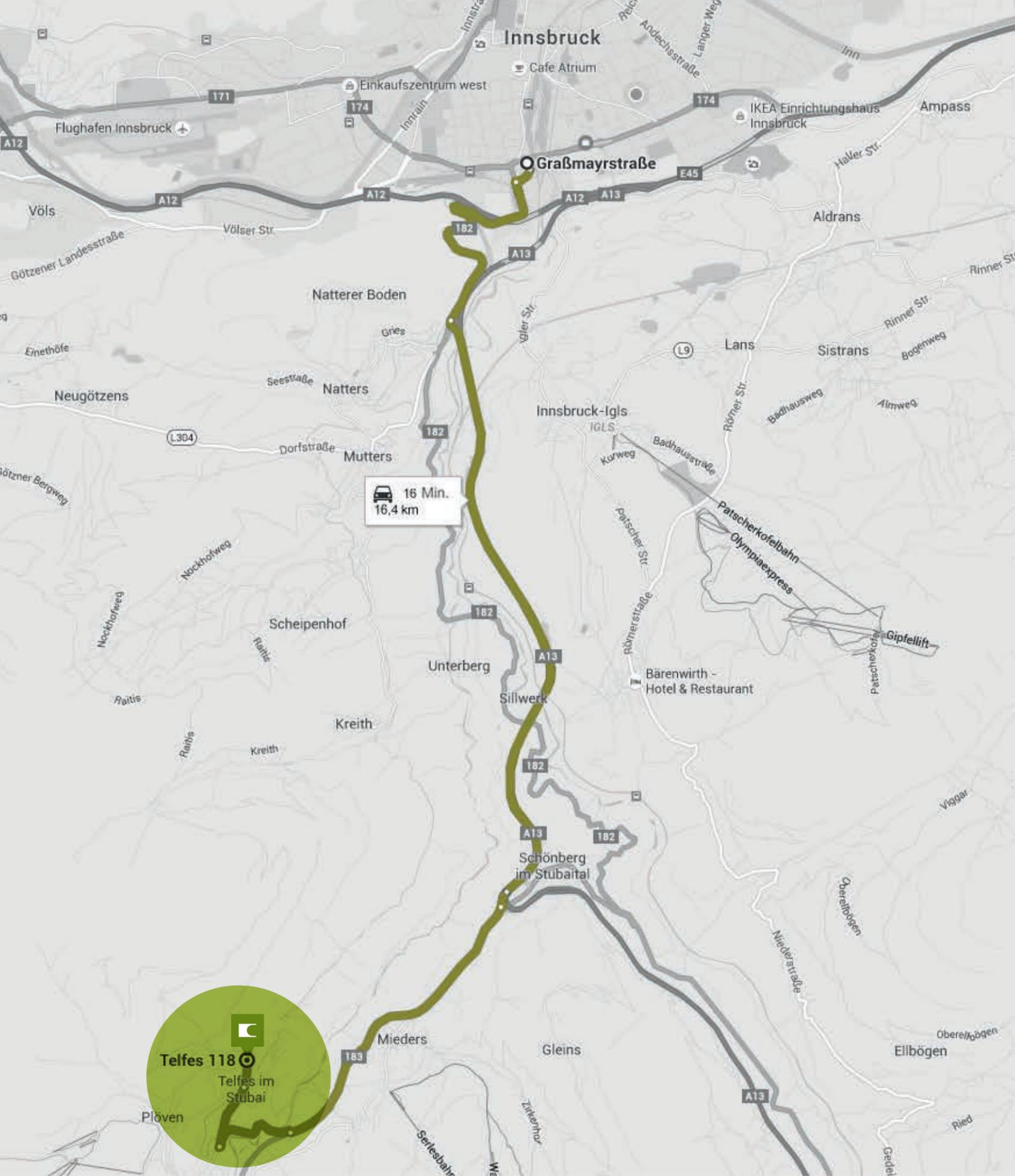
Unser Bestreben liegt im Erschaffen von leistbarem Wohnen in Top-Bauqualität. In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren ausführenden, regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die Sie durch Persönlichkeit und Funktionalität begeistern. Unsere qualifizierten Mitarbeiter*innen erkennen Ihre Bedürfnisse und wissen in Sachen Eigenheimrealisierung bestens Bescheid. So bieten wir Ihnen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Unsere sehr hohe Eigenkapitalausstattung garantiert Ihnen zudem höchste Sicherheit in Zeiten von wirtschaftlicher Instabilität.



In dieser Broschüre geben wir Ihnen einen detaillierten Einblick in unser Unternehmen und in das „Haus voller Gärten“. Wir informieren Sie über die Vorteile von Telfes als Wohnort, die Feinheiten der Architektur dieses Wohnprojektes und die gehobene Wohnausstattung.

Gestalten Sie Ihre Zukunft! Gemeinsam mit Ihnen realisieren wir Ihre Vorstellungen vom Wohnen in den eigenen vier Wänden. Gestalten Sie Ihr Zuhause von Anfang an mit. Wir freuen uns, Sie auf diesem Weg zu begleiten. Ihr CARISMA Team!

Mag. (FH) Michael Kugler



LEBEN IM GRÜNEN NAHE DER STADT

AKTIVITÄTEN DIREKT VOR IHRER HAUSTÜRE

In sonniger Südlage bietet das 1.500-Seelendorf Telfes sämtliche Voraussetzungen für ein aktives Leben im Grünen - und das in unmittelbarer Nähe zu Innsbruck.

Sie finden hier beste Infrastruktur mitten in einer wildromantischen Berg- und Naturlandschaft. Telfes liegt direkt am Wander- und Ski-gebiet Schlick 2000 und der Stubai Gletscher am Talende ist nicht weit.

Fußläufig erreichen Sie das Gemeindeamt, den Kindergarten, die Volksschule sowie die Musikschule, die Bücherei, den Sparmarkt Kofler sowie den Bioladen Lacher, das Restaurant Holzerhof, das Massage-/Therapiestudio Per-

moser, das Sportgeschäft Resch und die Bushaltestelle.

In nur sechs Gehminuten erreichen Sie den artenreichen Greifvogelpark. Ein weiteres Highlight befindet sich in weniger als 15 Gehminuten - das Freizeitcenter StuBay. Dieses bietet ein erlebnisreiches Badeparadies, eine abwechslungsreiche Saunalandschaft, sowie ein modernes Fitness-Studio und einen 1.280 m² großen Airparc - einzigartig in Österreich.

Leben Sie im ersten Rosendorf Österreichs und genießen Sie den Blick über die Telfer Wiesen zur Serles bis hin zum Stubai Gletscher!





WOHNPROJEKT TELFES: SÜDANSICHT
EIN HAUS VOLLER GÄRTEN

INFORMATIONEN ZUM PROJEKT:

- Zentrale Lage mit idealer Verkehrsanbindung - in nur 16 Fahrminuten nach Innsbruck
- Ein Doppelhaus und zwei Kleinwohnanlagen
- Gärten auch in den oberen Ebenen
- Ideale Sonnenverhältnisse auch im Winter
- Hochwertige Standardausstattung

IHR WOHNRAUM NACH WUNSCH



WOHNEINHEIT IM ALPINE MODERN STYLE

Realisieren Sie gemeinsam mit uns Ihre Vorstellungen von den eigenen vier Wänden. Für Ihr individuelles und persönliches Wohlbefinden. Dabei begleiten wir Sie mit kompetenter Beratung und rascher, transparenter Prüfung Ihrer Wünsche. NACH einer detaillierten Planung setzen wir Ihre Wünsche koordiniert und in enger Abstimmung mit Ihnen um. Wir stehen Ihnen dabei jederzeit gerne mit unserer Erfahrung zur Seite.

In Zusammenarbeit mit unseren ausgewählten, regionalen Fachfirmen schaffen wir Ihr neues Zuhause.



WOHNEINHEIT IM HAPPY SCANDINAVIA STYLE

DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE
2-ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT BALKON



1. OBERGESCHOSS – AW03

Wohnfläche	53,5 m ²
Balkon / Terrasse	14,7 m ²
Garten	11,5 m ²
Keller	6,1 m ²

DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE
3-ZIMMER GARTENWOHNUNG



ERDGESCHOSS – CW02

Wohnfläche	74,7 m ²
Terrasse	20,3 m ²
Garten	173,4 m ²
Keller	6,0 m ²

DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE
4-ZIMMER PENTHOUSE-MAISONNETTE



1. OBERGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS UND
DACHGESCHOSS – CW04

Wohnfläche	88,1 m ²
Balkon	7,7 m ²
Terrasse	23,7 m ²
Keller	6,0 m ²



DACHGESCHOSS

DIE WOHN EINHEITEN – UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE



ERDGESCHOSS UND 1. OBERGESCHOSS – BW01

Wohnfläche	101,4 m ²
Garten	89,2 m ²
Terrasse	9,9 m ²
Balkon	8,9 m ²
Keller	6,0 m ²

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

VON BEGINN AN WOHL FÜHLEN:
IN IHREM NEUEN ZUHAUSE



BESTENS AUSGESTATTET

ALLES WAS SIE ZUM WOHLFÜHLEN BRAUCHEN

Die gehobene Standardausstattung lässt kaum noch Wünsche offen. Sie bietet Ihnen höchsten Komfort und erlesene Qualität: von warmen Echtholzfußböden in den Wohnräumen, über großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Sanitäranlagen bis zu den hochwertigen Ar-

maturen in Ihrem Badezimmer. Sie möchten Ihr neues Zuhause noch individueller mitgestalten und Ihre eigenen Vorstellungen einbringen? Das ist natürlich -abhängig vom Baufortschritt- gemeinsam mit uns möglich. Damit Sie sich garantiert wohlfühlen!

DER CARISMA MEHRWERT – UNSERE AUSFÜHRUNGSSTANDARDS



MOBILITÄT +

Gibt Menschen mit Handicap die Möglichkeit, ihren Lebensraum selbstständig und uneingeschränkt zu nutzen.

- Stufenlose Erreichbarkeit Ihrer Wohnung - vom Parkplatz bis auf Ihre Terrasse mit dem Lift
- Ausreichend großzügige Bewegungsflächen auf allen Geschoßen und in Ihrer Wohnung
- Gut befahrbare Bodenbeläge und hohe Rutsicherheit im Sanitärbereich



SICHERHEIT +

Für die Bedürfnisse der heutigen Zeit, um Ihr Zuhause als sicheren Rückzugsort zu gestalten.

- Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung und einbruchhemmende Zylinder
- Rauchmeldeanlagen in allen Aufenthaltsräumen sorgen für zusätzlichen Brandschutz
- Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern



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, raumhohen Fenstern
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
- Fußbodenheizung und Raumthermostat
- Wohnungsstation für beste Hygiene und minimale Betriebskosten
- Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m²a - Klasse B: Haus A: 39,3; Haus B: 48,2; Haus C: 40,0
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE] - Klasse A: Haus A: 0,71; Haus B: 0,83 Haus C: 0,73



KOMFORT +

Kleine, durchdachte Besonderheiten komplettieren Ihr neues Zuhause.

- Warme Echtholzterrassen-/ und Balkonbeläge
- Frostsichere Wasseranschlüsse auf sämtlichen Terrassen und Dachterrassen
- Stromzuleitungen je Aufenthaltsraum für einen funkgesteuerten Sonnenschutz
- Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich und Diele
- 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 dem 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.



Monopark Eiche

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.



Lärchenholz

EIN ZUHAUSE
FÜR IMMER

SORGEN SIE VOR, MIT EINEM EIGENHEIM NACH MASS

Die Entscheidung für ein neues Eigenheim ist eine Große : wahrscheinlich wünschen Sie sich ein Zuhause für's Leben. Genau hier setzen wir mit unseren Wohnprojekten neue Maßstäbe für die Zukunft - für Ihre Zukunft.

Ausziehen, weil die Wohnung nicht mehr zu Ihrem Leben passt? Sicher nicht! Wir denken beim Planen für die Gegenwart die Zukunft bereits mit. Sie erreichen Ihre Wohnung barrierefrei. Besonders durch ausreichend großen Bewegungsflächen ist Ihre CARISMA-Wohnung immer Ihr perfektes Zuhause!



WOHNPROJEKT TELFES: OSTANSICHT
EIN HAUS VOLLER GÄRTEN

FACTBOX:

- 14 Einheiten zwischen 54 und 114 m², darunter 2 Penthäuser und 2 Penthouse-Maisonetten, 2 Doppelhaushälften und 8 Gartenwohnungen
- 18 Tiefgaragenplätze und 7 Carportplätze
- 14 private Kellerabteile
- 1 Liftanlage im Haus A
- Lager, Fahrrad-, Trock- und Müllraum,

118 a,b,c

WIR BERATEN SIE



Andrea Hörtnagel, BSc
Teamleitung Verkauf & Beratung
T +43 (0)512 580 790-30
andrea.hoertnagel@carisma.cc

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

MACHEN SIE IHREN WOHNTRAUM WAHR

IHR WEG ZUR WUNSCHIMMOBILIE

Gerne laden wir Sie zum persönlichen Kennenlernen ins CARISMA Büro ein und stellen Ihnen die freien Wohneinheiten im Detail vor. Dabei gehen wir auf Ihre persönlichen Vorstellungen vom perfekten Zuhause ein und besprechen die weiteren Schritte zum Wohnungserwerb:

Vom unverbindlichen Finanzierungs-Check, über die Kaufabwicklung bis hin zum Sonderwunschauftrag. Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause realisiert mit CARISMA – Bei uns sind Sie in guten Händen.

RATENPLAN B FÜR EIGENNUTZER

RATEN	ZAHLUNG NACH BAUABSCHNITT	
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%	%

Abweichender Ratenplan für Anleger

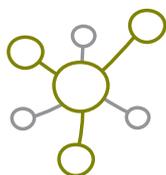
Allgemeine Kaufnebenkosten

- 1,7 % + USt. für Kauf- und WE-Vertrag inkl. Treuhandabwicklung
- 3,5 % für die Grunderwerbssteuer
- 1,1 % für die Eintragungsgebühr
- rund 600 € Barauslagen

Treuhand: Dr. Bernd Schmidinger, Notar Dr. Martin Stauder

IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien GmbH: Mag.(FH) Michael Kugler,
UID-Nr. ATU66018604 - FN 352738h, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.
Bildnachweise: Carisma-Team: Ilvy Rodler, Architektur: Arch. DI Christoph Schwaighofer,
Visualisierungen: Die Pixelstube,
Seiten 4, 30-31: TVB Stubai Tirol
Sonstige: iStockphoto, Fotolia, Getty Images



INDIVIDUELLE
LÖSUNGEN



HÖCHSTER
QUALITÄTSANSPRUCH



RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG

 carisma
in guten händen

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
OLYMPIASTRASSE 37
6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580790 30
VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL