

**WOHNPROJEKT JENBACH**  
DIE VIER ELEMENTE



**PROVISIONS-  
FREI**  
KAUFEN UND  
MITGESTALTEN

**carisma**  
in guten händen



4 GEBÄUDE.  
2 EBENEN.  
1 ZUHAUSE.

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 4 Häuser / 34 Wohnungen von 42 bis 96 m<sup>2</sup>
- 46 Tiefgaragenplätze
- viel Natur vor der Haustüre
- grandiose Bergkulisse mit spektakulärem Blick ins Inntal
- ausgesprochen sonnige Lage
- zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- exzellente Infrastruktur
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- Nähe zum Achensee und ins Zillertal
- schnelle Verbindung nach Innsbruck und Kufstein
- großzügige Terrassen
- liebevoll gestalteter Kinderspielplatz
- Begegnungszone im Herzen der Elemente
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Anschlüsse für TIWAG-E-Ladesäulen in der Garage vorbereitet
- komfortable Fußbodenheizung
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung

## DIE VIER ELEMENTE

### URSPRUNG ALLEN SEINS

Die ersten Häuser in Jenbach gehen wahrscheinlich darauf zurück, dass man sich am Bach ansiedelte, der vom Achensee in den Inn fließt. In unmittelbarer Nähe zu diesem Bach wie auch dem wunderschönen See, eingebettet in eine grandiose Bergkulisse an den Ausläufern des Karwendel- und Rofengebirges realisieren wir nicht nur Wohnraum, sondern vielmehr Lebensräume.

Direkt am Rotholzerweg gelegen besticht die Wohnanlage mit vier Stockwerken purer Lebenslust, lichtdurchfluteten Räumen, architektonischen Raffinessen sowie großzügigen Eigengärten, Balkonen oder Penthouse-Terrassen mit spektakulärem Ausblick über das Inntal. Die perfekt konzipierte Architektur und die gehobene Ausstattung sorgen für eine ausgesprochene Wohlfühlatmosphäre mit einem Höchstmaß an Wohn- und Lebensqualität. Die großartige, nein, vielmehr ausgezeichnete Infrastruktur tut ihr Übriges, um die „Vier Elemente“ zur Erfüllung Ihres Wohntraumes zu machen.

Die namensgebenden „Vier Elemente“ beruhen auf der Annahme, dass aus ihnen der Ursprung allen Seins besteht. Und in der Tat bietet die Lage nicht nur den Ursprung Ihres neuen Zuhauses, sondern auch die Ausgangslage zu einer Vielzahl an Aktivitäten in unmittelbarer Nähe. Nicht ohne Grund wird Jenbach als Dreh- und Angelpunkt des Tiroler Unterinntals gesehen. Urban wie idyllisch - ein Tor zur Welt.

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. Unsere hohe Eigenkapitalausstattung garantiert Ihnen dabei höchste Sicherheit für Ihre Investition.

Wir bieten Ihnen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Bei uns sind Sie einfach in guten Händen.



Mag. (FH) Michael Kugler



## ZWISCHEN KARWENDEL UND ROFAN

### WILLKOMMEN IN DER SILBERREGION

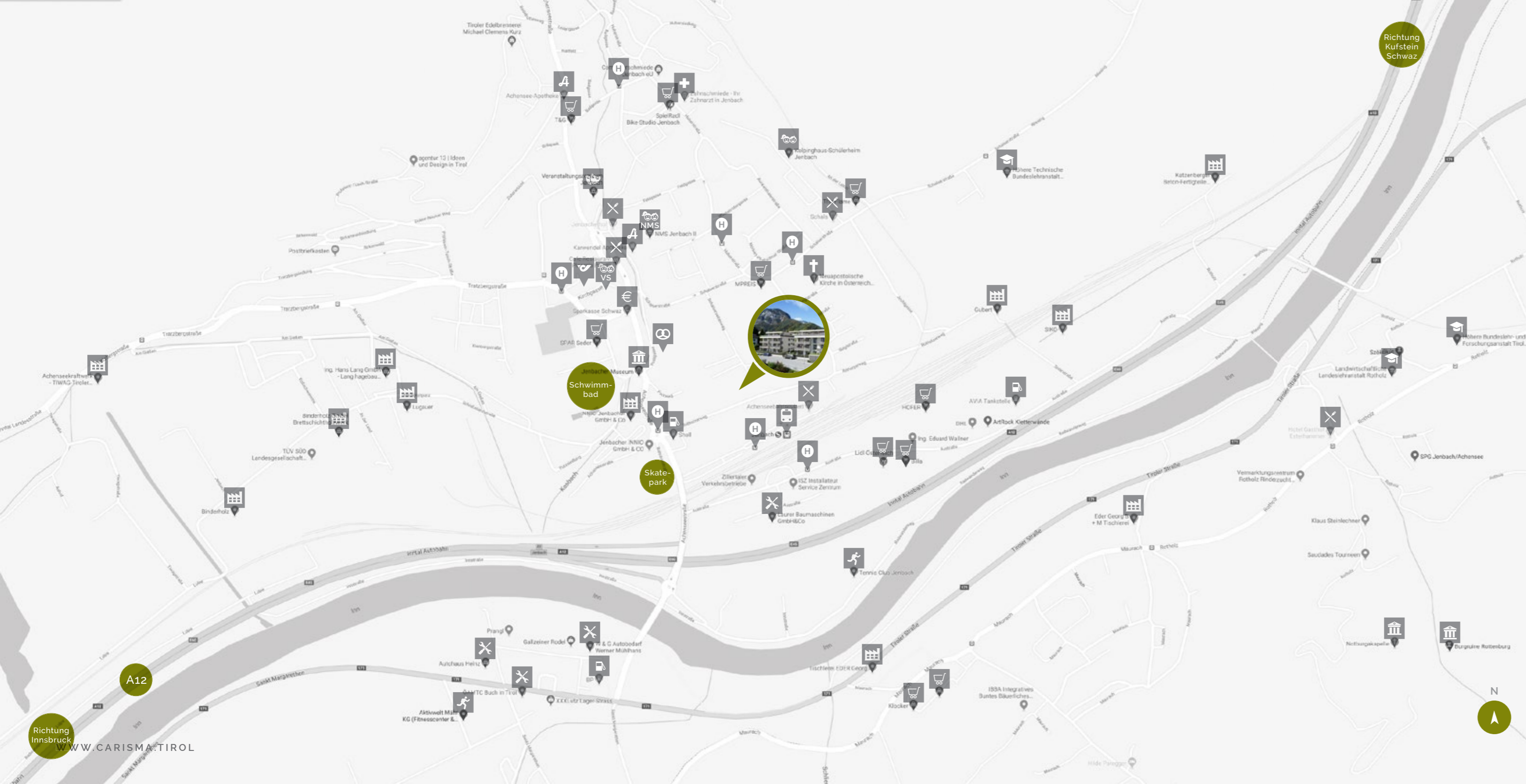
Die Marktgemeinde Jenbach liegt im Unterinntal zwischen den Ausläufern des Karwendelgebirges und dem Rofangebirge, südlich des Achensees.

In Jenbach befindet sich der Ausgangspunkt für zwei historische Bahnen: Seit über 120 Jahren dampft die Achenseebahn in ca. 45 Minuten hoch zum Achensee. Außerdem kann man von Jenbach mit einem Dampfzug der Zillertalbahn auf Schmalspurgleisen die 32 Kilometer lange Strecke ins Zillertal fahren.

Für sportbegeisterte Naturliebhaber warten zudem wunderschöne Wander- sowie Mountainbikerouten. Sie können zum Beispiel auf das Stanser Joch wandern und sich Richtung Achensee aufmachen. Das Terrassenschwimmbad im Zentrum von Jenbach bietet zudem eine erholsame Abkühlung nach warmen Wandertagen.

Ein Juwel unter den Schlössern Österreichs, das Schloss Tratzberg, wurde anno 1500 in Stans, hoch über dem Inn erbaut und liegt nur ein paar Autominuten von Jenbach entfernt.

Durch die ländliche Lage und die unmittelbare Nähe zu Schwaz sowie der schnellen Verbindung nach Innsbruck bietet sich Ihnen doppelter Komfort: Top-Infrastruktur und Wohlfühlatmosphäre am Land. Sie müssen sich somit nicht zwischen Lifestyle und Ruhelage entscheiden, sondern genießen sowohl die urbanen Vorteile als auch Ihren ganz privaten Rückzugsort im Grünen.



## ALLES IN IHRER NÄHE DIE LAGE

### SONNENGEKÜSST MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR

Die vier Häuser mit insgesamt 34 Wohnungen befinden sich in leichter und dadurch ganzjährig wundervoll sonniger Hanglage.

Auf einem parkähnlichen Grundstück wohnen Sie mitten im Grünen und doch sehr zentrumsnah mit kurzen Verbindungen zu einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie zahlreiche Nahversorger, Restaurants, Schulen, Haltestellen, Sportmöglichkeiten, Kinderbetreuungsstätten und vieles mehr.

Jenbach ist auch wirtschaftlich ein wichtiger Standort. Zahlreiche heimische Großbetriebe bieten attraktive Arbeitsplätze. Bekannt sind hier vor allem die Jenbacher Innio (ehem. Jenbacher Werke), Binderholz, Siko Solar, Katzenberger und das Achenseekraftwerk der TIWAG.

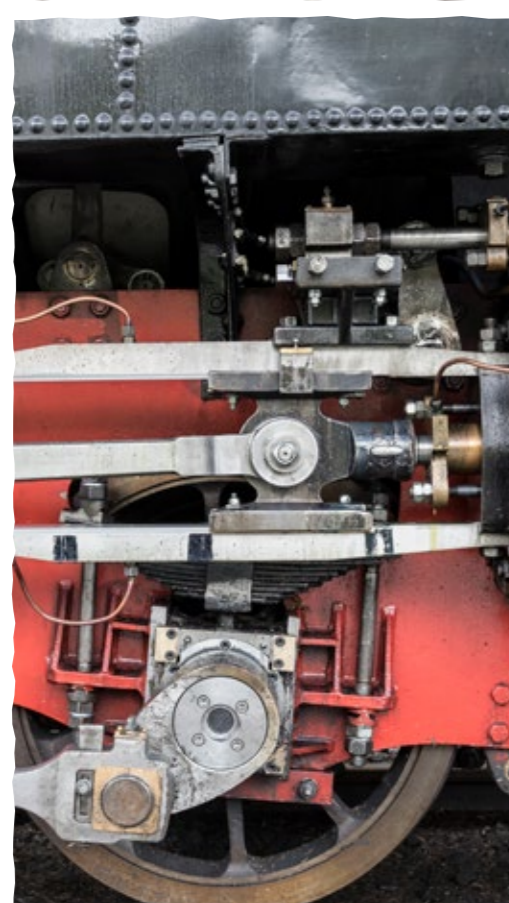
Mit dem Auto können Sie direkt von Jenbach auf die Autobahn A12 auffahren oder über die Bundesstraße Richtung Innsbruck oder Schwaz. Im öffentlichen Verkehr steht ein Bahnhof und zahlreiche Bushaltestellen zur Verfügung.

Für die Freizeitgestaltung sind in der Nähe unzählige Möglichkeiten vorhanden – vom Wandern oder Biken im Sommer bis hin zum Langlaufen und Ski fahren im Winter.

Im unmittelbaren Umkreis finden Sie:

- Restaurant (0,2 km)
- Sportanlage (0,2 km)
- Tankstelle (0,2 km)
- Supermarkt (0,3 km)
- Arzt (0,3 km)
- Trafik (0,3 km)
- Apotheke (0,4 km)
- Post (0,4 km)
- Bank (0,4 km)
- Bäckerei (0,4 km)
- Volksschule (0,5 km)
- Kinderkrippe (0,7 km)
- Kindergarten (0,8 km)

A12 Autobahn  
VS Volksschule NMS Neue Mittelschule





## LEBENSTRAUM. RÜCKZUGSORT. WOHLFÜHLWOHNUNG.

### 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 vier 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 34 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze. 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 natürlich mitgestalten. Somit ist Wohlfühlen garantiert! Gemeinsam mit uns realisieren Sie Ihre ganz persönlichen Vorstellungen von den eigenen vier Wänden.

Unser Team steht Ihnen mit seiner langjährigen und umfassenden Erfahrung jederzeit hilfreich zur Seite. Gemeinsam mit unseren ausgewählten regionalen Fachfirmen entwickeln wir das beste Resultat für Ihr uneingeschränktes Wohlfühlwohngefühl.

Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns Ihren ganz individuellen Lebensraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

# 4-ZIMMER-PENTHOUSE DW09

## DACHGESCHOSS

Wohnfläche 96,39 m<sup>2</sup>  
Terrasse 77,19 m<sup>2</sup>



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.





## HAUS „FEUER“

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

### 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG AW01

#### ERDGESCHOSS

Wohnfläche 72,89 m<sup>2</sup>  
Terrassen 20,62 m<sup>2</sup>

Garten eben 67,82 m<sup>2</sup>



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.



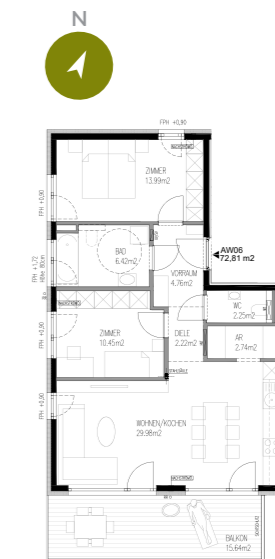
## HAUS „FEUER“

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

### 3-ZIMMER-WOHNUNG AW06

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 72,81 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,64 m<sup>2</sup>



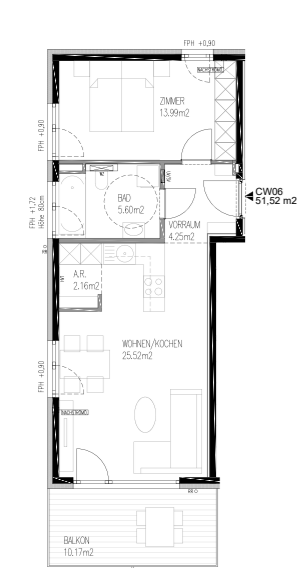
## HAUS „WASSER“

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

### 2-ZIMMER-WOHNUNG CW06

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 51,52 m<sup>2</sup>  
Balkon 10,17 m<sup>2</sup>



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.



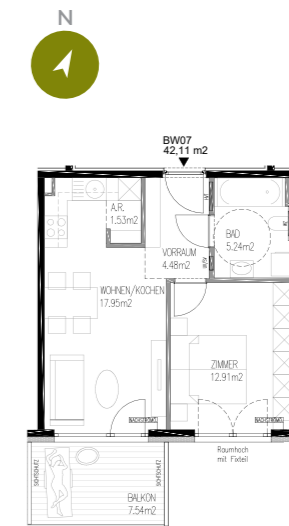
## HAUS „LUFT“

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

### 2-ZIMMER-WOHNUNG BW07

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 42,11 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,54 m<sup>2</sup>



## DER CARISMA MEHRWERT – AUSFÜHRUNGSSTANDARDS UND BESONDERHEITEN



### 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



### 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 einbruchhemmendem 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-fachverglaste Fenstern für besten Schall- und Wärmeschutz
- 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/m<sup>2</sup>a:  
Haus A (Feuer): 30, Klasse B  
Haus B (Luft): 30, Klasse B  
Haus C (Wasser): 28, Klasse B  
Haus D (Erde): 28, Klasse B
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE]:  
Haus A (Feuer): 0,7  
Haus B (Luft): 0,71  
Haus C (Wasser): 0,72  
Haus D (Erde): 0,69



### KOMFORT +

Kleine, durchdachte Besonderheiten komplettieren Ihr neues Zuhause.

- Ein Schlüssel schließt Ihre Wohnung, Keller und Briefkasten. Dazu bekommen Sie einen 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
- Ein liebevoll gestalteter Spielplatz für unsere kleinen Erdenbürger
- Anschluss für eine TIWAG-E-Ladestation bei jedem Tiefgaragenplatz vorbereitet
- Einladend gestaltete Begegnungszone im Zentrum der vier Elemente

## LANGLEBIG UND WOHLNICH

### 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 Monopark Eiche und Casapark Eiche haben wir sehr hochwertige und für Fußbodenheizungen optimierte Parkette 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



Casapark Eiche, matt 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

**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 kratzfest und verfärbungsresistenter als Acryl-Produkte.

KALDEWEI Badprodukte sind zu 100% recyclebar. Dafür werden ausschließlich natürliche Rohstoffe aus umweltfreundlicher Herstellung verarbeitet.

### TIEFER LIEGT ES SICH BESSER

Eine in den Boden versenkte Badewanne erleichtert den Einstieg in Ihre ganz private Wellnessoase.

Durch den gedämmten Wannenkörper wird Ihr Badevergnügen nicht nur viel komfortabler, sondern die wohlige Wärme in der Wanne hält auch viel länger an.

Weniger Energie. Mehr Wellness. Längerer Wohlfühlfaktor.



ca. **50%**  
ALTERNATIV-  
ENERGIE

Fixer Bestandteil

## Luft/Wasser-Wärmepumpen

Die Energie aus Luft, Grundwasser und der Erde ist jederzeit frei verfügbar und überall um uns herum. Wärmepumpen machen diese erneuerbaren Energien zu - Ihrer - wohnlichen Wärme.



Elektro-Mobilität bereits vorbereitet

## Home Charging Operating System

Elektroauto? Laden Sie direkt an Ihrem Tiefgaragenplatz! Gegen eine kleine Kautions stellt die TIWAG moderne AC-Ladesysteme zur Verfügung und übernimmt zusätzlich das Energiedatenmanagement sowie die Funktionsüberwachung einschließlich der Koordinierung und Durchführung der Service-, Wartungs- und Störungsbeseitigungsarbeiten.

Die Anschlüsse dafür sind bereits vorbereitet.

# 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

- 1,7 % + 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 Gast & Partner  
Dr. Roland Wegleiter  
Bozner Platz 4, 6020 Innsbruck

## NOTAR

Dr. Martin Stauder  
Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck

## WIR BERATEN SIE GERNE



**Prok. 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

IN GUTEN  
HÄNDEN



IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien 2 GmbH: Mag.(FH) Michael Kugler  
UID-Nr. ATU71480159  
FN 446050g, Landesgericht Innsbruck

Druck- und Angabenfehler vorbehalten.

Bildnachweis: Ilvy Rodler, Miviso, Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps,  
iStock.com/nicky39, iStock.com/KangeStudio, TVB Silberregion Karwendel / ichmachefotos.com

WWW.CARISMA.TIROL





CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK  
+43 (0)512 580790 32 | VERKAUF@CARISMA.CC

[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)