

**WOHNPROJEKT INNSBRUCK KRANEBITTEN**  
NATURNAHES WOHNEN AM FUSSE DER NORDKETTE



**carisma**  
in guten händen



## FACTS

### DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 2 Häuser / 16 Wohnungen von 49 bis 86 m<sup>2</sup>
- 26 Tiefgaragenplätze
- sonnige Süd-West-Ausrichtung
- großzügige Gartenflächen
- ländliches Flair in Stadtnähe
- gute Infrastruktur mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Regionalbahn, Nightliner, Zug)
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zur Innsbrucker Nordkette
- zeitgemäße Architektur
- komfortable Fußbodenheizung
- hochwertige Parkettböden / Landhausdiele
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- weiße Holztürzargen

## IN GUTEN HÄNDEN

### KOMPETENZ UND SICHERHEIT

Familien, Paare und vor allem Sportbegeisterte dürfen sich freuen! Dieses Wohnprojekt hat viel zu bieten. 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





## ALLES IN IHRER NÄHE DIE LAGE

### NAHERHOLUNG DIREKT VOR DER TÜR

In Kranebitten bauen wir am Kranebitterbodenweg eine moderne Wohnanlage mit sonniger Süd-West-Ausrichtung.

Die beiden Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen befinden sich in leichter Hanglage direkt am Fuße des Naherholungsgebietes von Innsbruck - der Nordkette und dem Naturpark Karwendel.

Besonders für Sportinteressierte und Familien bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Laufen, Biken und Skifahren.

Fußläufig erreichen Sie viele wichtige Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten und eine Volksschule.

Wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Haltestellen, von denen aus Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in das Stadtzentrum oder mit dem Zug nach Innsbruck oder Seefeld fahren können.

Im unmittelbaren Umkreis finden Sie:

- Arzt (0,4 km)
- Sportanlage (0,4 km)
- Restaurant/Gasthaus (0,5 km)
- Kindergarten (0,6 km)
- Kinderspielplatz (0,7 km)
- Bank (0,9 km)
- Trafik (0,9 km)
- Bäckerei (0,9 km)
- Supermarkt (0,9 km)
- Volksschule (0,9 km)
- Tankstelle (1 km)
- Apotheke (1,2 km)
- Schwimmbad (1,6 km)
- Einkaufszentrum Cyta (2,2 km)
- Volksschule/Mittelschule (2,4 km)
- Einkaufszentrum west (4 km)



BHF Bahnhof 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.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind optimal in einen Sonnenhang integriert. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder sehr großzügige Gärten. Die Aussicht reicht weit in die umliegende Bergwelt. 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 individuelle Wohlfühl-Oase.

# DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

## 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

### GARTENGESCHOSS

Wohnfläche	68,65 m <sup>2</sup>	Garten eben	269,44 m <sup>2</sup>
Terrasse	27,11 m <sup>2</sup>	Garten geneigt	108,62 m <sup>2</sup>

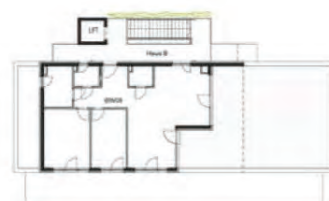


## DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

### 2-ZIMMER-WOHNUNG

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 49.04 m<sup>2</sup>  
Balkon 14.39 m<sup>2</sup>





IHR AUSBLICK VOM PENTHOUSE  
AUF DIE NOCKSPITZE

## DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE 3-ZIMMER-PENTHOUSE

### DACHGESCHOSS

Wohnfläche  
Terrasse

83,02 m<sup>2</sup>  
74,97 m<sup>2</sup>



## 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.

- 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.

- Hohe Fassadendämmung und 3-fachverglaste Fenster 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/m<sup>2</sup>a: < 45 Klasse: B
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: < 0,85 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
- Raffstores mit Z-Lamellen als technisches und optisches Highlight
- Hochwertige Parkettböden / Landhausdiele 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.

Die Casapark Landhausdielen ist 2200 mm lang und 139 mm breit sowie längsseitig gefast, was die Dimension zusätzlich betont.

### BAUWERK-PARKETT

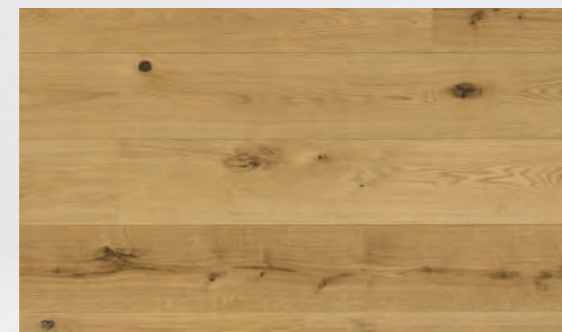
Seit 1935 fertigt das Schweizer Traditionsunternehmen mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche.

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.

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.



Symbolfoto Casapark Eiche, matt versiegelt (Landhausdielen)



### 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.

### 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 Sonnenschutzelemente 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.



# 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

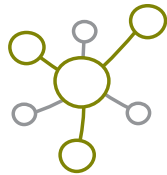
**Mag. Natalie Kranebitter**  
Immobilienverkauf  
T +43 (0)512 580 790-33  
natalie.kranebitter@carisma.cc



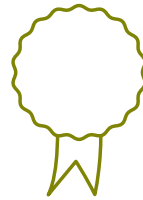


## IMPRESSUM

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, HELLA Sonnenschutz- und Wittertechnik GmbH, Google Maps, iStock.com/evgenyatamanenko, iStock.com/H-Gall, TVB Innsbruck/Mario Webhofer, Christof Lackner, Andre Schönherr, Tommy Bause, Christian Vorhofer, Helga Andreatta



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