

**WOHNPROJEKT SEEFELD IN TIROL**  
WOHNEN MIT KARWENDELBLICK



**carisma**  
in guten händen



#### FACTBOX:

- 12 Wohnungen von 34 bis 110 m<sup>2</sup>
- 15 Tiefgaragenplätze im UG
- 1 Personenaufzug
- beeindruckende Panoramaterrassen
- komfortable Fußbodenheizung
- warme Echtholzfußböden
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertiger Sanitärausstattung
- süd-west Ausrichtung

## IN GUTEN HÄNDEN

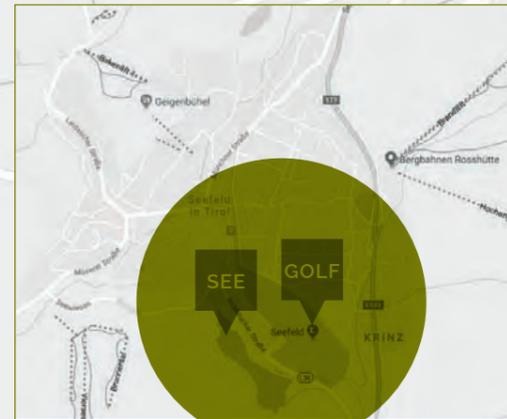
### KOMPETENZ UND SICHERHEIT

Wir bauen für Sie exklusive Wohnprojekte in gut ausgewählter Lage und haben Top-Bauqualität. 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 in Zeiten von wirtschaftlicher Instabilität. Bei uns sind Sie in



Mag. (FH) Michael Kugler



## ALLES IN IHRER NÄHE DIE LAGE

### EINE KOMBINATION VON FREIZEITREGION UND STADTLIBEN

In Seefeld in Tirol errichten wir in zentraler Lage ein Mehrfamilienhaus mit 12 hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit Panoramaterrassen und wunderbarem Bergblick.

In Ruhelage und idylischem Umfeld nahe dem Zentrum von Seefeld bietet die exklusive Anlage den Bewohner\*innen eine optimale Lebens- und Wohnqualität.

Die Freizeitregion Seefeld ist bekannt für zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, eine lebendige Infrastruktur und spannende Events.

Fußläufig erreichen Sie eine Bäckerei und Restaurants, die Post, viele weitere Nahversorger und Ärzt\*innen.

In einem Umkreis von wenigen Kilometern finden Sie:

- Bäckerei (0,4 km)
- Supermarkt (0,2 km)
- Dorfplatz (1,1 km)
- Drogerie (0,7 km)
- Bank und Post (0,2 km)
- Tankstelle (0,4 km)
- Kindergarten (0,5 km)
- Volksschule, Neue Mittelschule (0,7 km)
- Praktischer Arzt und Zahnarzt (0,2 km)
- Schwimmbad / Therme (0,3 km)
- Skigebiet (0,8 km)
- Golfplatz (0,2 km)



50 m

NMS Neue Mittelschule KG Kindergarten VS Volksschule



## SEEFELD IN TIROL DIE HIGHLIGHTS

### WILLKOMMEN IN SEEFELD

Das alpine Urlaubsdorf Seefeld gehört zu den 12 weltberühmten Tourismusdestinationen in den europäischen Alpen und ist Mitglied der „Best of the Alps“ Union. Das Dorf steht für gewachsene Strukturen, Lebenskultur, Sport, Events und florierenden Tourismus.

Schon seit über 20 Jahren gilt Seefeld, neben weiteren 11 ausgewählten Gebieten der 5 Alpenländer, als Botschafter des Alpenraums.

In Seefeld befindet sich die älteste Fußgängerzone Tirols. Beim Spaziergang auf dieser lebhaften Meile findet man das im charmant-alpenländischen Stil gehaltene Casino Seefeld, zahlreiche Geschäfte mit einer feinen Auswahl an Boutiquen und Spezialitätenläden sowie ein vielseitiges, kulinarisches Gastronomieangebot.

Winter in Seefeld:

- Langlaufloipen
- Skigebiete
- Eislaufplatz
- Winterwanderwege
- Naturrodelbahn

Sommer in Seefeld:

- Wander-, Bike- und Kletterrouten
- Badesee und Waldschwimmbad
- Golfplatz
- barrierefreie Promenadenwanderwege
- Olympia Sport- und Kongresszentrum

Entfernungen (Auto):

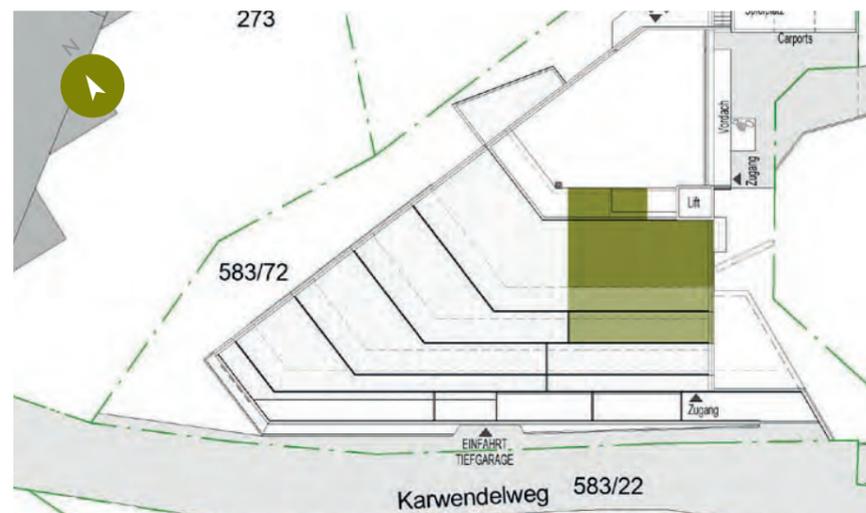
- Innsbruck 28 km
- München 118 km
- Bozen 139 km
- Zürich 269 km

# DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

## 2-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG

### OBERGESCHOSS

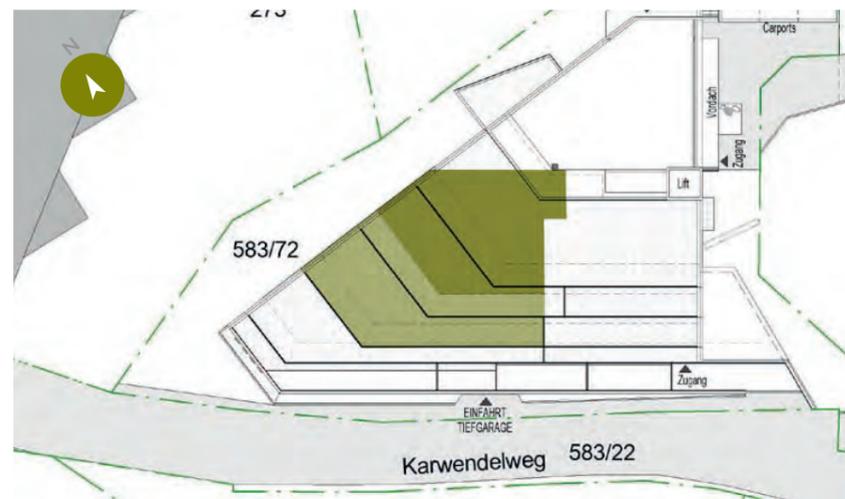
Wohnfläche 49.77 m<sup>2</sup>      Garten 19.23 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 34.93 m<sup>2</sup>



DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE  
**3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG**

OBERGESCHOSS

Wohnfläche 79.43 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 83.07 m<sup>2</sup>

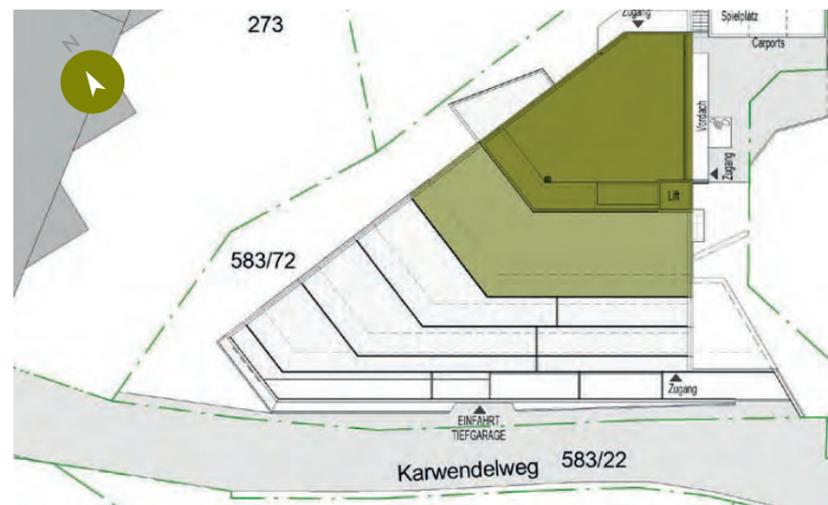


## DIE WOHNHEITEN – UNSERE BEISPIELE

### 3-ZIMMER-PENTHOUSE

#### DACHGESCHOSS

Wohnfläche 104,60 m<sup>2</sup>  
Dachterrassen 168,94 m<sup>2</sup>



IHR AUSBLICK VOM PENTHOUSE





## HEUTE INVESTIEREN UND FÜR MORGEN VORSORGEN

### SICHER IN DIE ZUKUNFT

Auch in Zeiten einer unsicheren Wirtschaftslage können Sie für sich, Ihre Kinder und Ihre Enkel vorsorgen! Investieren Sie in Immobilien und sichern Sie Ihr Kapital durch krisensichere und inflationsgeschützte Mieteinnahmen.

Immobilien sind vor der Inflation geschützt. Das heißt: wird das Geld durch die Inflation entwertet, werden die Mieten durch die Indexanpassung entsprechend erhöht. Die Immobilien bleiben dadurch im Wert stabil. Parallel steigt der Sachwert der Immobilie durch die kontinuierliche Wertsteigerung von Grund und Boden.

Gerade hochwertige Wohnungen in guten Lagen sind sehr gut vermietbar. Die exklusiven Wohnungen in Seefeld in Tirol eignen sich damit bestens für Ihre Zukunftsvorsorge.

Nutzen Sie also den Vorteil von Anlegerwohnungen. Sichern und vermehren Sie das investierte Kapital, durch regelmäßige und wertstabile Mieteinnahmen. Investieren Sie heute in eine sichere Zukunft für Sie, Ihre Kinder und Ihre Enkel.

### 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.



## 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
- Ausreichend großzügige Bewegungsflächen mit gut befahrbaren Bodenbelägen und hoher Rutsicherheit im Sanitärbereich
- Schließzylinder beidseitig sperrbar oder innenseitig ein Drehzylinder



### SICHERHEIT +

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

- Geschlossenes Stiegenhaus mit Gegensprechanlage für das Vermeiden von Zutritt unbefugter Personen
- Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern
- Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung und einbruchhemmenden Zylinder
- Rauchmeldeanlagen 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
- Fernwärmanlage, Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima
- Wohnungsstation für beste Hygiene beim Trinkwasser und für minimale Betriebskosten
- Heizwärmebedarf (HWB): 34,5 kWh/m<sup>2</sup>a
- Gesamtenergieeffizienz (fGEE): 0,82



### 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 auf sämtlichen Terrassen
- Stromleitungen für einen funktionsgesteuerten Sonnenschutz
- Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

BAUWERK®

## 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

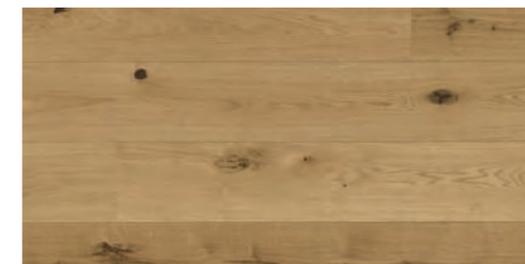
Seit 1935 fertigt das Schweizer Traditionsunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit dem Produkt Monopark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt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



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, 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.**

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

- 1,7 % + 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 Guggenberger & Partner  
Bozner Platz 4, 6020 Innsbruck

## NOTAR

Dr. Martin Stauder  
Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck



ICH BERATE SIE GERNE



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



## IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien 3 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler, UID-Nr. ATU71362125 - FN 457170i, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.  
Bildnachweis: Ilvy Rodler, Tourismusverband Seefeld „Olympiaregion Seefeld“, Renderwerk Wolf & Fröch OG, Miviso, Hansgrohe, Laufen, Geberit, Kaldewei, Bauwerk, Google Maps, Getty Images, iStockphoto, Pixabay



INDIVIDUELLE  
LÖSUNGEN



HÖCHSTER  
QUALITÄTSANSPRUCH



RECHTSSICHERHEIT  
UND BERATUNG



CARISMA IMMOBILIEN 3 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK  
+43 (0)512 580790 31 | VERKAUF@CARISMA.CC

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