

WOHNPROJEKT INNSBRUCK KRANEBITTEN
K³ - EXKLUSIVES WOHNEN FÜR STILVOLLE



carisma
in guten händen



OBEN STERNENMEER UNTEN LICHTERMEER

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 13 Wohnungen von 47 bis 98 m²
- 17 Tiefgaragenplätze
- großzügige Terrassen, Gärten oder Balkone
- komfortable Fußbodenheizung
- Alu-Raffstores in Wohnräumen
- weiße Holztürzargen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- E-Ladestationen in der Garage nachrüstbar
- Nachrüstung für Photovoltaik am Dach vorbereitet
- Kinderspielplatz in geschützter Lage
- ruhige Waldrandlage
- viel Natur vor der Haustüre in einer grandiosen Bergkulisse
- ausgesprochen sonnige Lage
- zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- exzellente Infrastruktur
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- große Anzahl an kulturellen Angeboten und Aktivitäten



K³ KRANEBITTEN

EXKLUSIVES WOHNEN FÜR STILVOLLE

Kranebitten hat schon im 14. Jahrhundert bestanden. Der Name leitet sich von Kranawitt ab, einem im bairischen Sprachgebiet gebräuchlichen Ausdruck für Wacholder. Kranebitten liegt westlich der Innsbrucker Innenstadt und ist aufgrund seiner ausgezeichneten Lage im Grünen - und dennoch zentrumsnah - ein sehr beliebtes Wohngebiet. Immer mehr Familien schätzen diesen ruhigen Stadtteil mit der Nähe zur Natur und seinem exklusiven, ländlichen Charakter.

Die verkehrstechnische Anbindung könnte im Vergleich zu anderen Stadtteilen kaum besser sein. Eine ganze Fülle an Freizeitmöglichkeiten eröffnet sich durch die unmittelbare Nähe zu umliegenden Naherholungsgebieten und dem Naturpark Karwendel, dem größten Naturpark Nordtirols. Und natürlich dem gesamten Sommer- und Winterangebot von Innsbruck und Umgebung.

Die exklusive Wohnanlage K³ mit ihren 13 Einheiten richtet sich an Käufer*innen auf der Suche nach stilvollem Wohnen zwischen Natur und Urbanität. Durch die sonnige Hanglage und die Ein-

bettung in eine helle und hellblaue Verdachung genießen Sie bereits im Parterre einen fantastischen Ausblick.

Wie bei all unseren Wohnprojekten ist uns auch hier die Wohn- und Lebensqualität der zukünftigen Bewohner*innen ein Herzensanliegen. In einer Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die durch Funktionalität und Persönlichkeit punkten. Unsere hohe Eigenkapitalausstattung garantiert Ihnen die höchste Sicherheit für Ihre Investition.

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

Herzlichst, Ihr

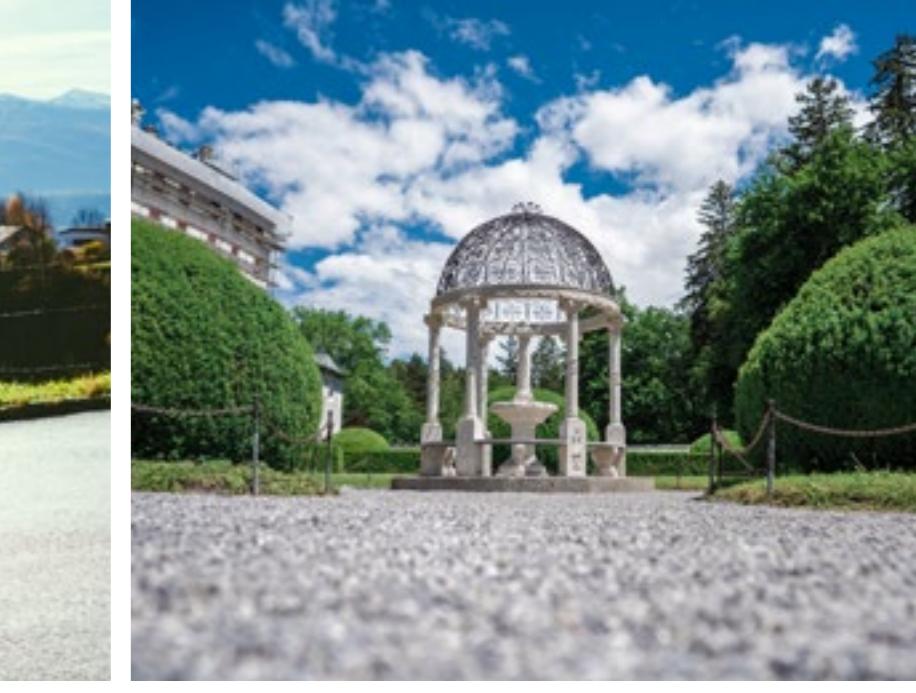


Mag. (FH) Michael Kugler

BERGSOMMER

Die Sonne scheint vom strahlend blauen Himmel. Ihre warmen Strahlen schmeicheln der Haut. Eine sanfte Brise weht. Es riecht nach Sommer: Saftige grüne Wiesen in voller Blüte, hie und da frisch gemähtes Gras oder trocknendes Heu auf den Feldern – ein wunderschöner Sommertag erwartet uns.

Wenn sich der Duft tausender Alpenblumen über den Wiesen entfaltet, das Läuten der Kuhglocken von den Almen schallt und die Sonne idyllische Bergseen erwärmt, dann ist es Zeit hinauszugehen und Tirol mit allen Sinnen zu erkunden.

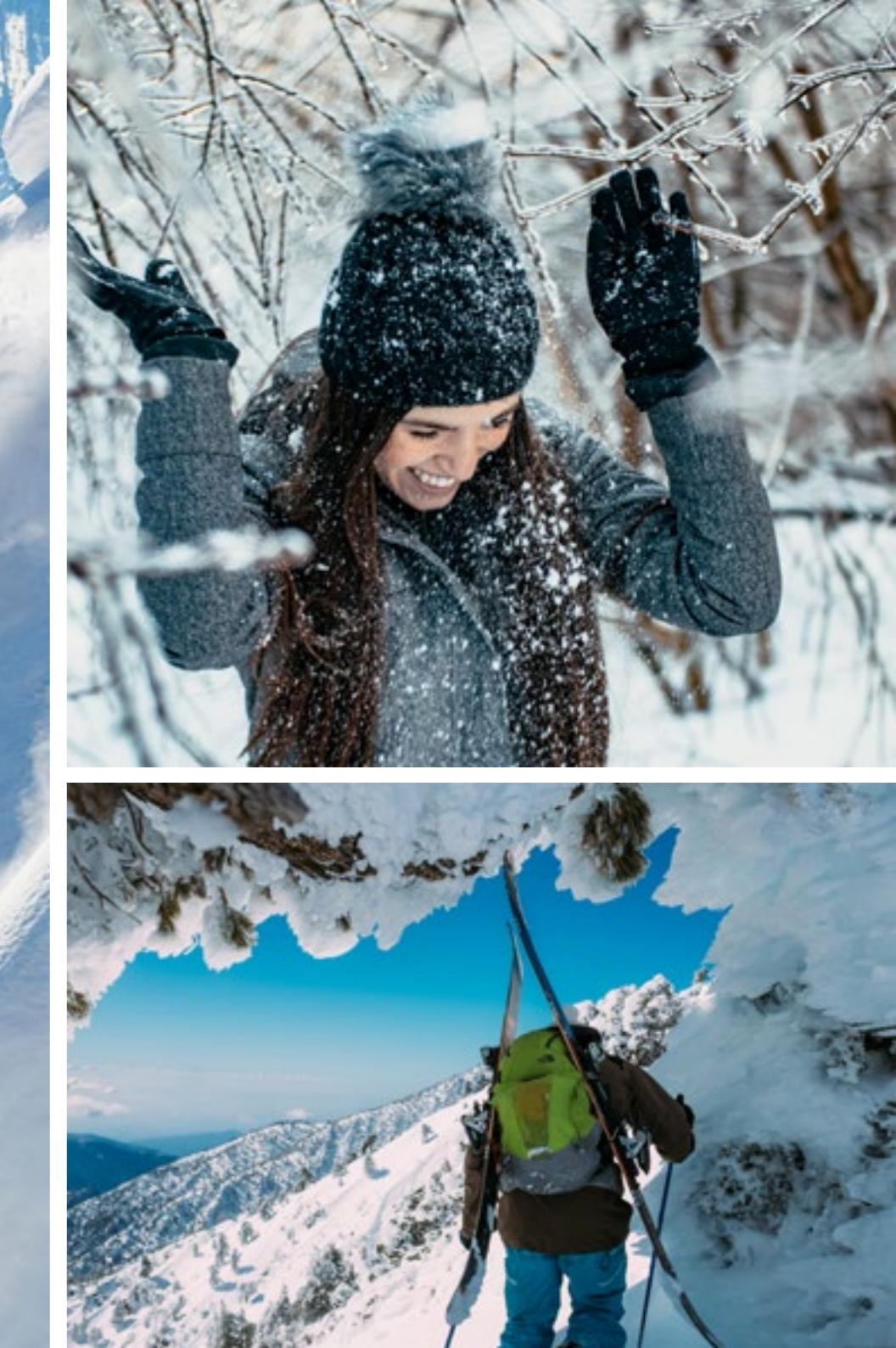




BERGWINTER

Sie haben ihn vergessene den Winter wiederauf? Weißeschneelandschaft, strahlend blauer Himmel, restfeine Strahlen der Wintersonne. Abseits des Massentourismus finden Sie rund um Ihr neues, behagliches Zuhause den Winterzauber wieder. Die Klarheit eines Wintertages lässt Sie lllebendig hierumgezogen und in der Stille des Augenblickes versinken.

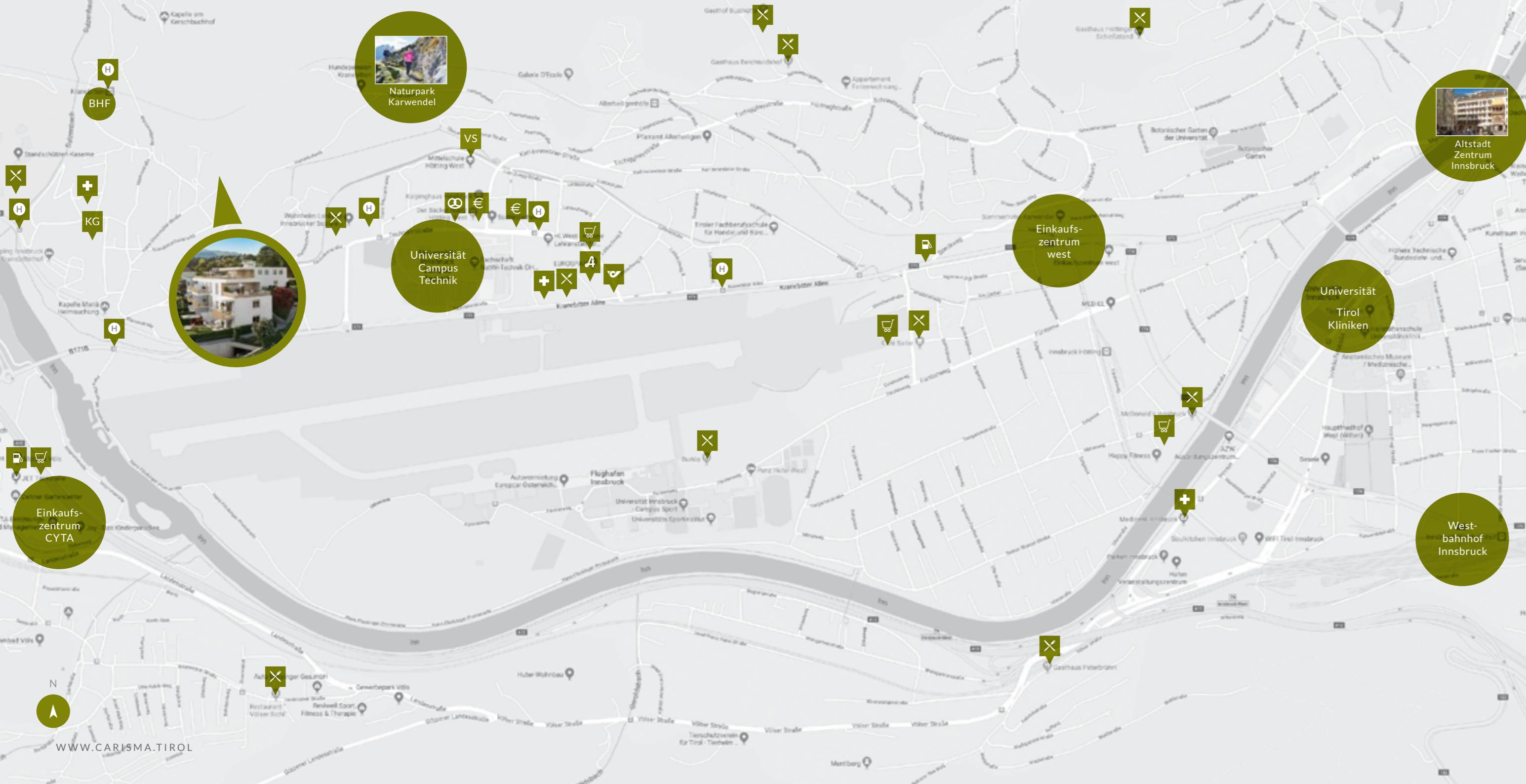
Der Schnee auf Feldern, Wäldern und Bergen wirft die Strahlen der Sonne glitzernd zurück. Güt für Seele und Körper. Er macht die Landschaft leise, die umliegenden Geräusche werden ganz gedämpft. Genießen Sie die Ruhe und nehmen Sie ein Stück davon mit nach Hause.





KRANEBITTEN





DIE LAGE: ALLES IN IHRER NÄHE

NAHERHOLUNG MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR

Die Wohnanlage mit ihren 13 Wohnungen befindet 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.

- In unmittelbarer Umgebung 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)
 - Schwimmhafen (1,6 km)
 - Einkaufszentrum Cyta (2,2 km)
 - Volksschule/Mittelschule (2,4 km)
 - Einkaufszentrum west (4 km)

BHF

Bahnhof

KG

Kindergarten

VS

Volksschule

500 m





LEBENSTRAUM RÜCKZUGSORT WOHLFÜHLWOHNUNG

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUS

Ihr neues Zuhause verfügt über eine gehobene Standardausstattung. Diese reicht von warmen Echtholzfußböden in den Wohnräumen über großformatige Feinsteinzeugfliesen bis hin zur hochwertigen Sanitärausstattung.

Das Wohnbauprojekt ist umgeben von viel Wald und Natur. Sie befinden sich in einer sehr sonnigen Südhanglage am Waldrand zum Karwendel.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder großzügige Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle 13 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze. Sie erreichen jede Wohnung bequem über einen Lift.

Da bleiben kaum noch Wünsche fern. Falls doch, können Sie während der Planphase natürlich Ihre Wünsche mit einfließen lassen und so Ihr neues Zuhause mitgestalten. Gemeinsam mit uns realisieren Sie Ihr ganz persönlichen Vorstellungen von der eigenen vier Wänden.

Unser Team setzt Ihnen mit seiner langjährigen und umfassenden Erfahrung jederzeit hilfreich zur Seite. Gemeinsam mit unseren ausgewählten regionalen Fachfirmen entwickeln wir das beste Resultat für Ihr unvergleichbares Wohlfühl-Zuhause.

Eschaffen Sie sich gemeinsam mit uns Ihren ganz individuellen Lebensraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER-PENTHOUSE TOP – W13

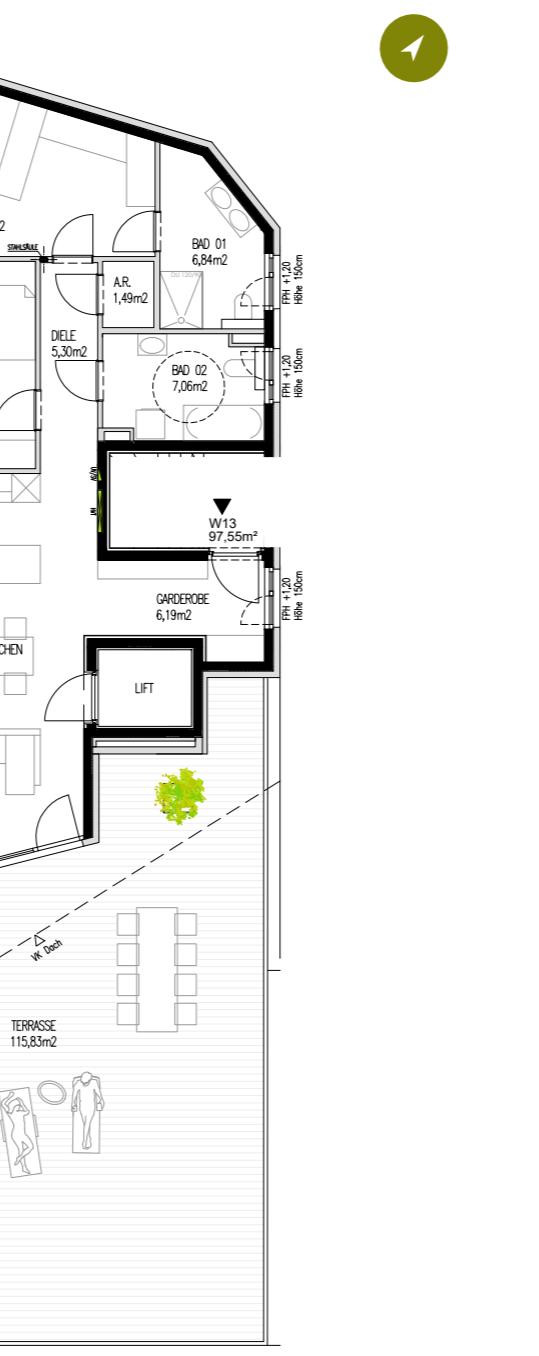
DACHGESCHOSS

Wohnfläche
Terrasse

97,55 m²
115,83 m²



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.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

TOP – W12

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	97,96 m ²
Terrasse	26,86 m ²
Garten inkl. Böschung	368,84 m ²



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.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG

TOP – W09

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	70,93 m ²
Balkon	7,74 m ²
Terrasse	4,75 m ²



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.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER GARTENWOHNUNG

TOP – W04

ERDGESCHOSS

Wohnfläche **46,74 m²**
Terrasse **16,68 m²**
Garten inkl. Böschung **97,57 m²**



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.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER-WOHNUNG

TOP – W07

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche **46,76 m²**
Balkon **7,42 m²**



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.

DER CARISMA MEHRWERT

AUSFÜHRUNGSSTANDARDS UND BESONDERHEITEN



MOBILITÄT

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

Weitgehend 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

Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sorgen für Ihre Sicherheit bei Brandgefahr



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

Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima.

Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m²a: 46, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: 0,70



ENERGIE

So baut man heute - energieeffizientes Wohnen durch intelligente Planung und Verwendung nachhaltiger Rohstoffe.

Energie-Standard mit entsprechender Fassadendämmung und 3-fach-verglasten Fenstern für besten Schall- und Wärmeschutz

Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung und Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima.

Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m²a: 46, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: 0,70



KOMFORT

Kleine, durchdachte Besonderheiten komplettieren Ihr neues Zuhause.

Ein Schlüsseschließt Ihre Wohnung, Kellerruine und Brieftasche. Dazu bekommen Sie einen Handseilzug pro Tiefgaragenparkplatz

Personenaufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss

Frostschutz-Wasseranschlüsse bei den Gartenwohnungen

Funkgesteuerte Sonnenschutz in allen Wohnräumen

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großzügige Einsteigeöffnungen im Sanitärbereich

Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

ANGLEBIG UND WOHNLICH

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 Traditionunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit der Casapark 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. Gartenwohnungen erhalten einen hochwertigen Betonsteinplattenbelag.



Casapark Eiche - Landhausdiele,
matt versiegelt



Lärchenholz, natur





KALDEWEI

KALDEWEI

LAUFEN

hansgrohe

GEBERIT

HOCHWERTIG UND ZEITLOS

DIE SANITÄRAUSSTATTUNG

Unsere Sanitär-Markenprodukte begeistern neben ihrem herausragenden Design auch durch besondere Eigenschaften:

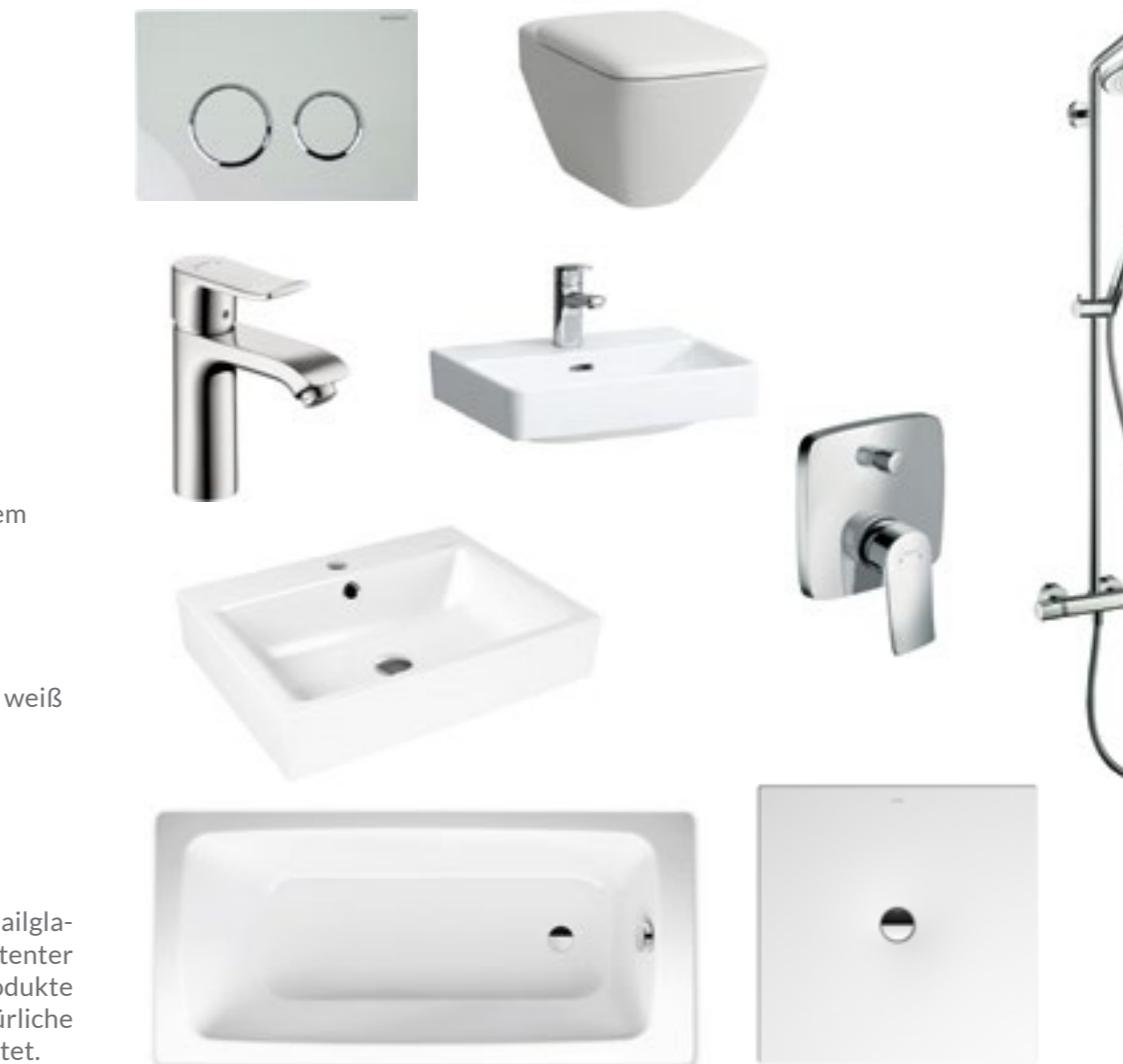
GEBERIT - WC-Drücker
Einwurfrahmen für Spülkastensteine, für beste Hygiene

HANSGROHE - Armaturen
sparsame & umweltfreundliche Armaturen aus rostfreiem Chrom, leicht zu reinigen

LAUFEN PALACE - WC
LAUFEN PRO S - Handwaschbecken
kratzbeständiges & verfärbungsresistenter Porzellan in weiß

KALDEWEI PURO - Waschbecken
KALDEWEI CAYONO - Badewanne
KALDEWEI SCONA - Duschtasse, barrierefrei

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.





SONNEN- UND WETTERGESCHÜTZT

DIE RAFFSTORES

Sie sind wahre „Alleskönner“ und sorgen für optimales Raumklima: Hitzeschutz durch Reflexion der Sonnenstrahlung, Regulierung des Lichteinlasses bis hin zu hervorragender Abdunkelung durch Verstellbarkeit der Lamellen und Wetterschutz durch stabiles Schließen des gesamten Lamellenystems. Und damit es zu keinen störenden Geräuschen kommt, werden die Lamellen in Führungsschienen mit Kunststoffeinlagen geführt.

HIGHLIGHT IN VOLLER BREITE

Der Raffstore mit Z-Lamelle ist das technische und optische Highlight bei unseren stabilen Sonnenschutzlamellen. Die breite Design-Form und die Farbvielfalt machen ihn zu einem interessanten Fassadenelement.

Alle Sonnenschutzelemente können komfortabel mittels Funkfernbedienung gesteuert werden.



YOUR OWN HOME TO A FAIR PRICE

Neben unserer Handschlagqualität halten wir Fairness und Transparenz als CARISMA Unternehmenswerte hoch.

Deshalb kalkulieren wir auch keinerlei Verhandlungsspielräume bei der Preisfindung ein.

Our company stands for a fair price policy. You will receive high-quality products from regional manufacturers with long-term experience at fixed calculated prices.

This means that the purchase price for no one is reduced, just as it is not increased by higher offers. This clarity is communicated to all our potential buyers.

YOUR POINT OF CONTACT



SANDRA POSCH, MA
IMMOBILIENVERKAUF
+43 512 580790 31



ISABELLE ABFALTERER, BA
IMMOBILIENVERKAUF
+43 512 580790 32



SARAH PAULITSCH
VERTRIEBSASSISTENZ
+43 512 580790 35

CARISMA Immobilien
Olympiastrasse 37
6020 Innsbruck
vekauf@carisma.co
www.carisma.tirol

IN GUTEN HÄNDEN



IMPRESSUM

CARISMA Immobilien 2 GmbH
Inhaber und Geschäftsführer: Mag. (FH) Michael Kugler
UID-Nr. ATU71480159

FN 446050g, Landesgericht Innsbruck

Druck- und Angabenfehler vorbehalten.

Bildnachweis: Miviso; Innsbruck Tourismus / Christian Vorhofer; Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps, Klaus Polzer; unsplash: Jeremy Chen, Robson Hatsukami, Kobby Medez, Emma Paillex, Gabriel Alenius, Sugar Bee, Christian Lohner, Marc Markstein, Marian Kröll; PixaBay: Gabriel Greuter, Julie Kolibrie, Else Margriet, David Mark, Amir Saad, leisi1, Sophia Hilmar, Oli Lynch, Simon Rei, Jeon Sango; iStockphoto: Oleh Slobodeniu, Douglas Olivares, Aleksandar Nakic, Canva: U.J. Alexander, Lolostock; Teamfotos: Ilvy Rodler Photography,



CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK
+43 512 580790 31 | VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL