

WOHNPROJEKT INNSBRUCK ARZL  
**ARCELLA**



**carisma**  
in guten händen



# ALLES AUF EINEN BLICK

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 9 Wohnungen von 26 m<sup>2</sup> bis 144 m<sup>2</sup>, 1 bis 4 Zimmer
- Micro-Apartment bis Penthouse-Wohnung
- 11 Tiefgaragenplätze, abschließbare Boxen für E-Bikes
- Südliche Ausrichtung der gesamten Wohnanlage mit sonniger Lage
- Gemütliche Gärten und Terrassen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Komfortable Fußbodenheizung und -kühlung über Wärmepumpe
- Intelligente Wohnraumlüftung
- Alu-Raffstores in den Wohnräumen
- Großformatige 60 x 60 cm Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Landhausdiele
- Deckenspots in Vorraum und Bädern
- Moderne Elektroinstallationen in elegantem Schwarz: Lichtschalter, Steckdosen etc.
- Flächenbündige Innentüren aus Holz mit schwarzen Türgriffen
- Allgemeine Paketbox für Lieferdienste zur sicheren Verwahrung von Paketen
- Anschlüsse für E-Ladesäulen im Verteilerraum vorbereitet: Frei wählbar, nicht TIWAG
- Zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- Exzellente Infrastruktur
- Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung
- Reichhaltiges Angebot an kulturellen Aktivitäten in der Stadt



## ARCELLA STADT TRIFFT NATUR

Arzl, seit 1940 Stadtteil der Gemeinde Innsbruck, liegt am Fuße der imposanten Nordkette. Der Name stammt wahrscheinlich aus dem Lateinischen Arcella, was so viel wie kleine Burg oder Bürglein bedeutet und Pate für unser neues, exklusives Wohnprojekt steht. Das Besondere an Arzl ist der dörfliche Ortskern rund um die Pfarrkirche und der weithin sichtbare Kalvarienberg mit seiner weißen Kapelle. Ein wunderschönes, charakterstarkes Ambiente für ein neues Zuhause, in dem sich Naherholung am Berg und pulsierendes Stadtleben nicht ausschließen sondern Hand in Hand gehen.

Die exklusive Wohnanlage **Arcella** bietet eine Auswahl von neun einzigartigen Wohneinheiten, die vom gemütlichen Micro-Apartment bis hin zur atemberaubenden Penthousewohnung reicht. Sie ist konzipiert für Menschen, die eine harmonische Verbindung von moderner Architektur mit Natur und Ästhetik schätzen.

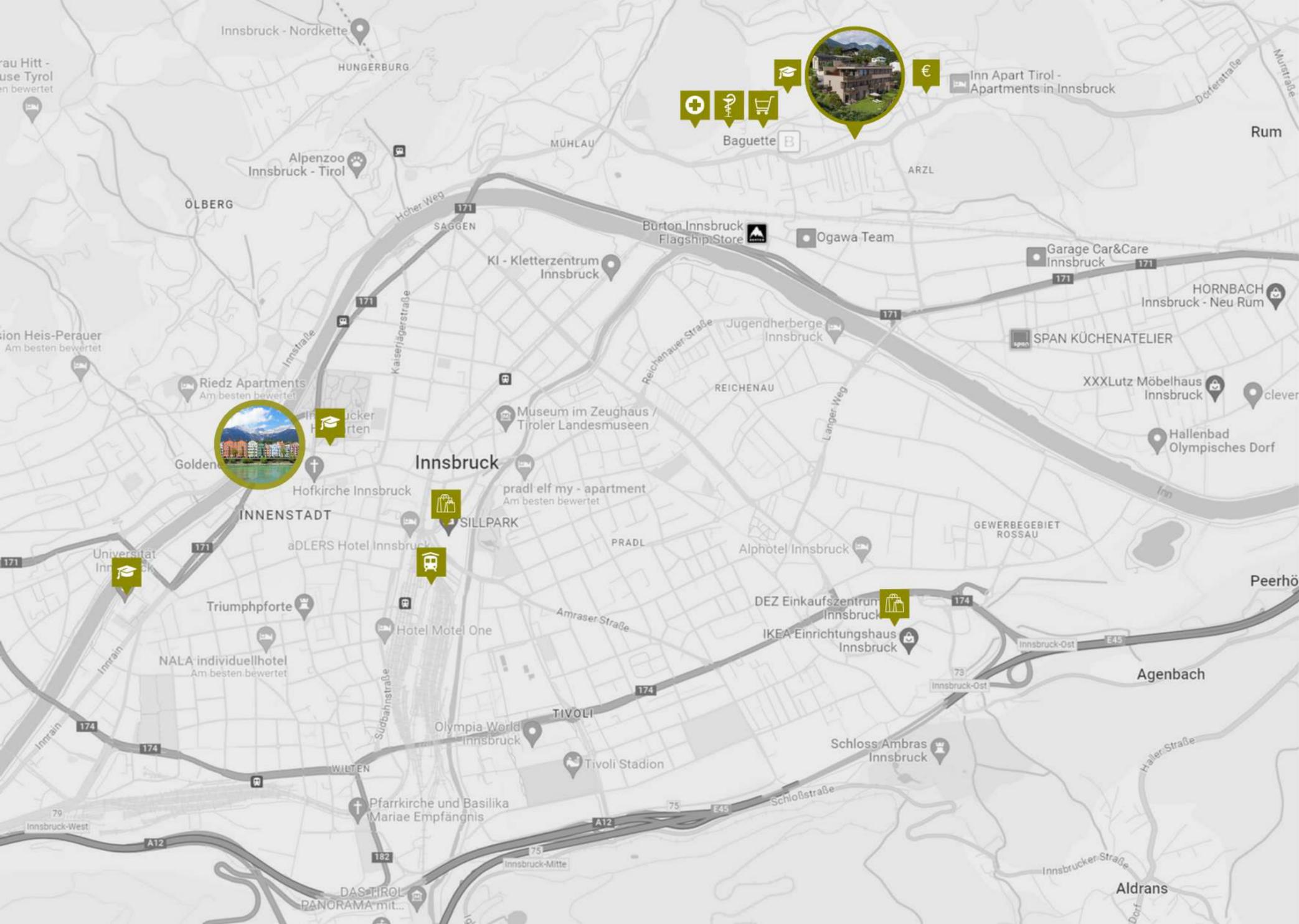
Wie bei all unseren Wohnbauprojekten liegt auch bei Arcella unser Hauptaugenmerk auf Ihrer persönlichen Wohn- und Lebensqualität. In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren regionalen Fachfirmen gestalten wir mit viel Liebe und Hingabe zum Detail durchdachte Wohnräume, die sowohl in Sachen Funktionalität als auch Persönlichkeit überzeugen. Unsere solide Eigenkapitalausstattung gewährleistet Ihnen dabei höchste Sicherheit für Ihre Investition in einen lang ersehnten Lebenstraum.

Wir schaffen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. **Bei uns sind Sie in guten Händen!**

Herzlichst Ihr

Mag. (FH) Michael Kugler  
Inhaber und Geschäftsführer





## DIE LAGE: ÜBER DEN LICHTERN DER STADT

Die Wohnanlage Arcella mit ihren neun Einheiten befindet sich nordöstlich von Innsbruck zwischen Mühlau und Rum als eines der MARTHA-Dörfer.

Umgeben von herrlicher Natur, spüren Sie die Nordkette im Rücken und haben Patscherkofel und Glungezer im Blick. Leben und wohnen Sie eingebettet in wahre Freizeitparadiese, die im Sommer wie im Winter alles bieten, was das Herz von Naturbegeisterten höher schlagen lässt.

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

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anbindung an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Tirol und der Innsbrucker Verkehrsbetriebe.

In Ihrer Nähe finden Sie:

- Arzt (0,16 km)
- Sportanlage (0,22 km)
- Restaurant/Gasthaus (0,8 km)
- Kindergarten (0,24 km)
- Bushaltestelle (0,23 km)
- Bank (0,3 km)
- Post (1,3 km)
- Trafik (0,26 km)
- Bäckerei (0,34 km)
- Supermarkt (0,34 km)
- Volksschule (0,21 km)
- Tankstelle (0,26 km)
- Apotheke (0,36 km)
- Einkaufszentrum Sillpark (4,3 km)
- Schwimmbad (1,5 km)





DER NAME ARZL LEITET SICH VON **ARCELLA**,  
WAS SO VIEL WIE KLEINE BURG ODER BÜRGLIN  
BEDEUTET, AB.



SIE KÖNNEN WÄHREND  
DER BAUPHASE IHRE  
INDIVIDUELLEN WÜNSCHE  
MIT EINFLIESSEN LASSEN  
UND IHR NEUES ZUHAUSE  
AKTIV MITGESTALTEN.

## LEBENSTRAUM RÜCKZUGSORT WOHLFÜHLWOHNUNG

### WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Warme Eichendielen in den Wohnräumen, großformatige Feinsteinzeugfliesen, hochwertige Sanitärausstattung von den feinsten Marken und viele liebevolle Details machen Ihr neues Zuhause zum puren Wohntraum. Das exklusive Wohnprojekt Arcella befindet sich in sonniger Südlage. Mit der Nordkette im Rücken und dem Wald vor der Haustüre erleben Sie Natur pur.

Alle Wohnungen verfügen über gemütliche Gärten oder Terrassen. Selbstverständlich gibt es für alle Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenabstellplätze. Sie erreichen jede Wohnung bequem und barrierefrei über einen Lift.

Da bleiben kaum noch Wünsche offen. Falls doch, können Sie während der Bauphase natürlich Ihre Wünsche mit einfließen lassen und Ihr neues Zuhause mitgestalten.

Das Team von CARISMA steht Ihnen dabei mit seiner langjährigen und umfassenden Erfahrung auf Ihrem Weg zur Traumwohnung gerne hilfreich zur Seite. Gemeinsam mit unseren ausgewählten regionalen Fachfirmen entwickeln wir das beste Resultat für Ihr uneingeschränktes Wohngefühl.

**Gemeinsam mit uns realisieren Sie Ihre ganz persönlichen Vorstellungen von den eigenen vier Wänden.**

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

## 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN

TOP – W01

### ERDGESCHOSS

Wohnfläche	69,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,63 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Böschung	107,63 m <sup>2</sup>



WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

## 1-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN

TOP – W02

### ERDGESCHOSS

Wohnfläche	26,30 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,34 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Böschung	16,21 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 beigelegten Plänen.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

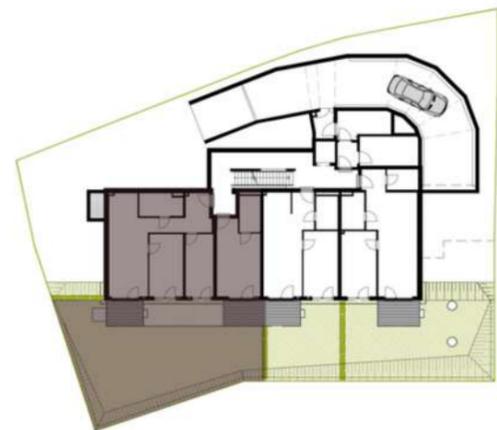
## 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN

ZUSAMMENLEGUNG

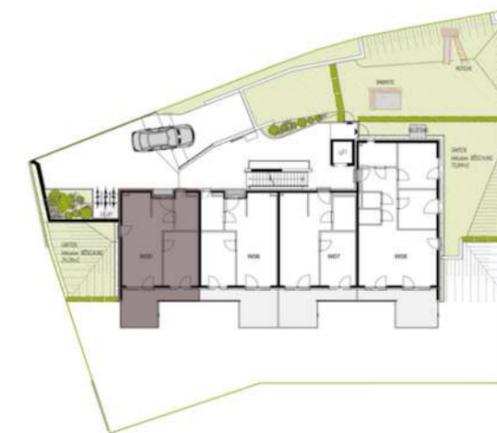
W01 + W02

### ERDGESCHOSS

Wohnfläche	95,85 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,97 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Böschung	123,95 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 beigelegten Plänen.



### 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	44,51 m <sup>2</sup>
Balkon	11,59 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Böschung	34,26 m <sup>2</sup>

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

## 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & GARTEN

TOP – W05

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

## 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

TOP – W06

### 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 44,47 m<sup>2</sup>  
Balkon 12,24 m<sup>2</sup>



### 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche 72,48 m<sup>2</sup>  
Balkon 12,66 m<sup>2</sup>  
Garten inkl. Böschung 70,64 m<sup>2</sup>

WOHLFÜHLWOHNUNGEN  
UNSERE BEISPIELE

## 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN

TOP – W08

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 beigelegten Plänen.

# LANGLEBIG & WOHLNICH



## SIMONSWERK

### ZIMMERTÜREN MIT UNSICHTBAREN ZARGEN

Flächenbündigkeit als Gestaltungsprinzip

Mit dem komplett verdeckt liegenden Bandsystem TECTUS lassen sich Ihre Türen vollständig flächenbündig in den Innenräumen integrieren. Das System eignet sich perfekt, um im geschlossenen Zustand eine plane, ästhetische Ebene zu bilden.

## föger®

Ihr Wohnen ist so einzigartig wie Ihr Parkettboden. Das Echtholzparkett von Föger ist ein raumprägendes Naturelement und verleiht Ihrem Zuhause Wärme und Geborgenheit.

### LANDHAUSDIELE EICHE

Der hochwertige Eichenboden beeindruckt durch seine lebhaftige Optik, die durch deutliche Farb- und Strukturunterschiede verstärkt wird. Charakteristische schwarz gekittete Äste verleihen dem Boden die naturverbundene Note und machen ihn zu einem Blickfang in jedem Wohnraum.

### BALKONBELAG

Lärchenholz ist äußerst robust. 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 Vorgang kann durch regelmäßiges Ölen verlangsamt werden.

*Energiesparend kühlen über Ihren Fußboden mit Wärmepumpe*



Eiche



Lärchenholz



# STILVOLLE EFFIZIENZ



*Stromsparend und  
energieeffizient*

## DIE DECKENBELEUCHTUNG

Elegante Lichttechnik

Exklusive LED-Deckenleuchten vereinen modernes Design mit höchster Funktionalität und sorgen in Diele, Sanitärbereich und Abstellraum für eine angenehme, gleichmäßige Ausleuchtung des Raumes.

Dank der energieeffizienten LED-Technologie sparen Sie nicht nur Strom, sondern genießen auch eine außergewöhnlich lange Lebensdauer der Leuchtmittel. Das dezente und dennoch elegante Design fügt sich harmonisch in jede Raumgestaltung ein und setzt stilvolle Akzente.

## DAS SCHALTERPROGRAMM

Modern und doch zeitlos

Dank der klaren, reduzierten Formgebung integriert sich das zeitlos gestaltete Schalterprogramm in elegantem Schwarz in eine Vielzahl von Einrichtungsstilen.

*Zeitlose Eleganz bis  
ins kleinste Detail*



## SONNEN & WETTERSCHUTZ

DIE RAFFSTORES  
Highlight in voller Breite

Sie sind wahre Alleskönner und sorgen für optimales Raumklima: Hitzeschutz durch Reflexion der Sonnenstrahlung, Regulierung des Lichteinfalls 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 Kunststoffeinsätzen geführt.

Der Raffstore mit Z-Lamelle ist das technische und optische Highlight bei windstabilen Sonnenschutzlamellen. Die breite Designform und die Farbvielfalt machen ihn zu einem interessanten Fassadenelement. Alle Sonnenschutzelemente können komfortabel mittels Funkfernbedienung gesteuert werden.

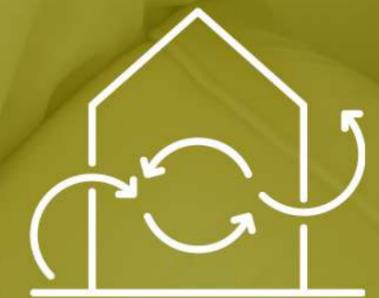
\* Abbildungen entsprechen nicht dem tatsächlichen Produkt und dienen zur Anschauung.



## AIRVOLUTION DAS MULTITALENT

INTELLIGENTE WOHNRAUMLÜFTUNG  
Je besser die Raumluft, desto höher die Lebensqualität

- Nie wieder Fensterlüften und trotzdem immer die optimale Luftqualität.
- Durch den verbauten Feinfilter wird die Außenluft von Staub, Pollen und Schmutz befreit.
- Schlechte Luft und erhöhte Feuchte wird durch den Feuchtsensor erkannt und sofort abgesaugt.
- Durch die konstant hohe Luftqualität wird die Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden gesteigert.
- Keine Belastung durch lästige Insekten, da die Fenster nicht mehr geöffnet werden müssen.
- Der ständige Luftwechsel verhindert stehende feuchte Luft.
- Effiziente Wärmerückgewinnung und geringer Stromverbrauch.
- Deutliche Verbesserung der Gebäude-Energiekennzahl.
- WLAN-Schnittstelle zur Fernsteuerung des Lüftungsgerätes.





# DER CARISMA MEHRWERT

AUSFÜHRUNGSSTANDARDS UND BESONDERHEITEN



## ENERGIE

Energieeffizientes Wohnen durch intelligente Planung und Verwendung nachhaltiger Rohstoffe.

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

Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung bzw. -kühlung für ein behagliches Wohnklima im Winter wie im Sommer.

Wartungsarme Energieversorgung durch Luft/Wasser-Wärmepumpe.

Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m<sup>2</sup>: 40, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: 0,68



## SICHERHEIT

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

Wohnungseingangstür mit Mehrfachverriegelung und einbruchhemmendem Zylinder.

Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sorgen für Ihre Sicherheit bei Brandgefahr.

Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern.

Vorbereitung für nachträgliche Installation von E-Ladestationen.



## 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 Garage bis ins Dachgeschoss.

Frostsichere Wasseranschlüsse bei den Gartenwohnungen.

Intelligente Wohnraumlüftung für eine höhere Lebensqualität.

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich.

Batteriebetriebene Raumtemperatur und Feuchtigkeitsmesser in Aufenthaltsräumen und Bad.



## MOBILITÄT

Nutzen Sie Ihren Lebensraum selbständig und uneingeschränkt, auch mit Handicap.

Weitestgehend 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.

**WIR ERFÜLLEN  
IHREN WOHNTRAUM**

## **IHR EIGENHEIM ZUM FAIREN FIXPREIS**

Neben unserer Handschlagqualität halten wir Fairness und Transparenz als CARISMA Unternehmenswerte hoch. Deshalb kalkulieren wir auch keinerlei Verhandlungsspielräume bei der Preisfindung ein.

**Unser Unternehmen steht für eine faire Fixpreispolitik.** Sie erhalten bei uns hochwertige Qualität, hergestellt von regionalen Fachbetrieben mit langjähriger Erfahrung zu fix kalkulierten Preisen.

Dies bedeutet, dass der Kaufpreis für niemanden reduziert wird, ebenso wie er sich durch höher bietende Angebote nicht erhöht. Diese Klarheit kommunizieren wir all unseren Interessent\*innen und Käufer\*innen.



SANDRA POSCH, MA  
IMMOBILIENVERKAUF  
+ 43 512 580790 31



NICOLA DERTNIG  
IMMOBILIENVERKAUF  
+ 43 512 580790 32



SARAH PAULITSCH  
VERTRIEBSASSISTENZ  
+ 43 512 580790 35

CARISMA Immobilien  
Olympiastraße 37  
6020 Innsbruck  
verkauf@carisma.cc  
www.carisma.tirol

# IN GUTEN HÄNDEN

VON REUTTE BIS LIENZ



## IMPRESSUM

CARISMA Immobilien 4 GmbH  
Inhaber und Geschäftsführer: Mag. (FH) Michael Kugler  
UID-Nr. ATU75431613 FN 530985k, Landesgericht Innsbruck  
Druck- und Angabenfehler vorbehalten.

**Bildnachweis:** Visualisierungen: WowVisual | Getty Images: Dzmityr Trambitski, foxnavy, Andrey Sayfutdinov Anselm Baumgart, fizges | unsplash: Alin Andersen, Christian Lohne, Emma Paillex, Gabriel Alenius, Jeremy Chen, Kobby Mendez, Robson Hatsuk, Waldemar Brandt | istockphoto: Aleksandar Nakic, | Innsbruck Tourismus | Google Maps | Simonswerk, Planlicht, Kaldewei, hansgrohe, saime, Geberit, Laufen | Thomas Steinlechner (Referenzen); Ilvy Rodler Photography (Portraitfotos)



*Ein Zuhause, das Sie lieben werden!*

CARISMA IMMOBILIEN 4 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK  
+43 512 580790 31 | VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL