

orlanda



Insignis Estate











*orlanda*



*Insignis Estate* ambit



*orlanda*



*Insignis Estate* GmbH



*orlanda*



*orlanda*  
by insignis estate



*Insignis Estate* GmbH



orlanda,



Insignis Estate GmbH



# ort

## Kramsach in Tirol - a lovely spot



Kramsach bedeutet Leben in der Natur inmitten des fünf Seengebietes, im Tiroler Unterinntal. Die äußerst attraktive Gemeinde bietet trotz seinem ländlich, charmantem Charakter ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen und Infrastruktur. Herzlichkeit, alpiner Lifestyle in der Tiroler Bergwelt und eingebettet in das Inntal, erholen Sie sich dort wo andere Urlaub machen!

Naturliebhaber kommen hier ganz auf Ihre Kosten und finden in dieser idyllischen Alpenkulisse die seltene Gelegenheit ihren Traum signifikant zu verwirklichen.

Der Ort mit seiner kompakten Dorfstruktur und seiner unberührten Natur ist ein wunderschönes Wohn- und Erholungsgebiet.

Überdies sorgen vielfältige, zweisaisonales Sport-, Kultur- und Erlebnismöglichkeiten für eine hohe Lebensqualität in Ihrem Alltag und bieten sämtliche Annehmlichkeiten die seinesgleichen sucht.

### „Countryside - de luxe“

das Grundstück ist fußläufig 10 Minuten vom Zentrum entfernt. Es begeistert als sonnige Oase der Gemütlichkeit mit atemberaubendem Bergblick. Umgeben von grünen Wiesen thronen Sie hier durch die unverbaubare Hanglage in Ruhe am Grünland und genießen ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Kramsach hat sich zum neuen Hotspot entwickelt, gönnen Sie sich eine Auszeit vom Alltag - auf der Sonnenseite des Lebens.

### „Ars vivendi“





# orlanda

## lage

In sonnenverwöhnter und grandioser Panoramalage offenbart sich dieses zauberhafte 1300 m<sup>2</sup> große Grundstück.

In erhabener Aussichtslage mit Ausblick über die liebe reizende Hügellandschaft im idyllischen Ortsteil von Kramsach in Mariatal.

Mit puristischer Architektur trifft unser Projekt „orlanda“ den Puls der Zeit und wird allerhöchsten Ansprüchen gerecht.





# orlanda

## allgemeine beschreibung

**Mit puristischer Architektur trifft unser Projekt „orlanda“ den Puls der Zeit und wird allerhöchsten Ansprüchen gerecht.**

Die „orlanda“ besteht aus einem Baukörper, um die Exklusivität zu wahren sieht die Projektierung ein beschauliches Wohnprojekt mit acht exklusiven, freifinanzierten Apartments vor.

Das Raumkonzept bietet eine Vielzahl geschmackvoller und grandioser Wohnungstypen mit genialen Grundrissen von 2,5 bis 4,5 Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von 43 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>, mit Gärten und Terrassen ausgestattet.

Das großzügig und offen gestaltete Raumprogramm ist perfekt auf die Bedürfnisse einer modernen Familie abgestimmt. Die bis ins Detail durchdachten Grundrisse garantieren viel Raum für besondere Lebensträume, ideal nach Südwesten ausgerichtet, ergießt sich das Tageslicht bis tief ins Innere Ihres Zuhauses. Es erwartet die neuen Besitzer, lichterfüllte Räume die Innen und Außen verschmelzen lassen, wodurch der fließende Übergang von Garten zum Grünland das Gefühl beinahe grenzenloser Freiheit vermittelt. Der luftige Wohnbereich wurde umsichtig und individuell geplant und lädt zum geselligen Beisammensein mit Freunden und Gästen ein.

Außen schlicht und modern, innen warm, stylisch und formvollendet. Diese Bauweise lässt viel Licht in Ihr neues Refugium und verleiht den Apartments Anmut und Dynamik. Insgesamt wird die Komposition von diversen Oberflächen, Strukturen und Materialien einer harmonischen Erscheinung entsprechen und das Gebäude der Landschaftsform angepasst werden.

Von den Erdgeschoßapartments mit Eigengarten über die Apartments mit Terrasse und Garten oder die Skyview-Penthouses mit Dachterrasse, bleiben bei diesem neu errichteten Objekt keine Wünsche offen. Auch der große Allgemeingarten und der Kinderspielplatz bieten viel Entspannung und Erholung für die künftigen Bewohner.

**„Customizing“ - Alles ist möglich - lautet die Maxime der Insignis Estate.**

Seinen großen Auftritt initiiert die „orlanda“ durch das exzellent dimensionierte, atriumartige Treppenhaus, mit dem Lift erreichen Sie bequem das Stockwerk Ihrer Wahl.

Für Wohnqualität auf höchstem Niveau sorgen luxuriöse Ausstattungsfeatures wie das Smarte Home System, optional der Kamin oder Ihre private Wellnessoase.

Ist Ihr Home smart? Ein vernetztes Zuhause, einfach smart für mehr Komfort, Sicherheit und Effizienz. Das „Evon - Home – System“ ist in verschiedenen Ausführungen optional erhältlich.

Erwähnenswert ist auch die Massivbauweise unter Verwendung wohngesunder Baustoffe sowie das begrünte Flachdach das für ein angenehmes und reines Raumklima sorgt.

Um den stilvollen Apartments Rechnung zu tragen, verfügt die „orlanda“ über das unkonventionelle „Klaus – Multiparking – System“.

**Es ist ein Highlight nachhaltig gehobener Wohnkultur. Tradition und Moderne zeigen sich in Architektur und Ausstattung stilvoll vereint und sorgen für einen überaus würdigen Wohnsitz für Menschen die diese Insignien auch zu schätzen wissen.**



# orlanda

## grundstück





# orlanda

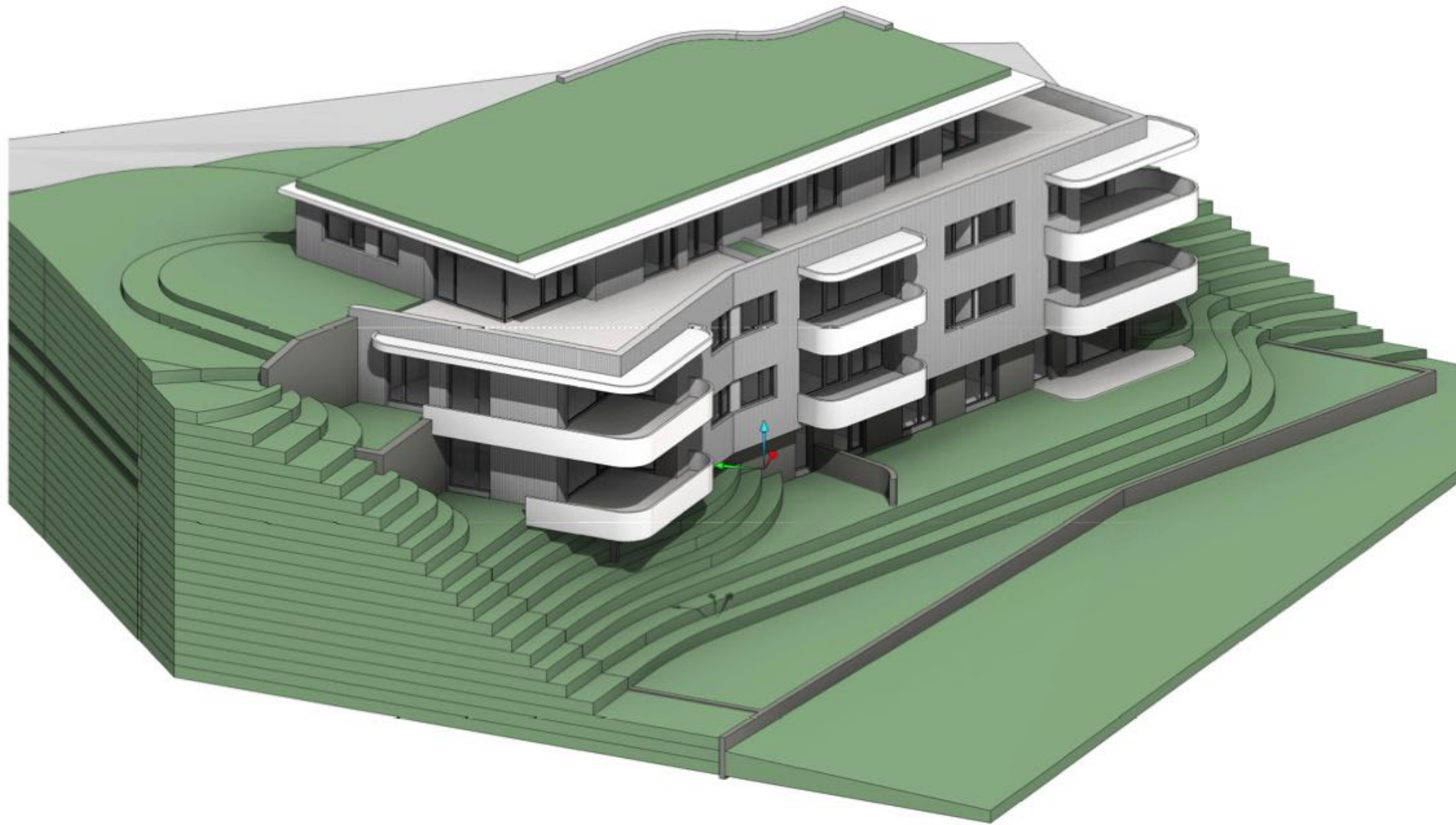
## grundstück





# orlanda

## freiraum de luxe



Unser Architekt Herr DI Mario Kirchmair vom Atelier Kir hat bei der Konzeption der Wohnlandschaft „orlanda“ besonderen Wert darauf gelegt, die topografischen Gegebenheiten des Grundstückes auszugreifen und in das Projekt einfließen zu lassen, sowie gleichzeitig jeder Wohnebene individuelle Freiräume zuzuordnen.

Diese Anforderungen konnten durch das „Ausklappen“ der Topografie erreicht werden. Da sich die Geländeneigung geradezu dafür anbietet, wurden die einzelnen Wohnebenen gestaffelt an die Hangkante gesetzt.

Vorgelagerte Gärten und Terrassen integrieren die drei Wohnebenen sorgfältig in die Umgebung und großflächige Verglasungen lassen den Innenraum nahezu grenzenlos in den Außenraum überfließen.

Es entsteht eine naturnahe Wohnlandschaft mit maßgeschneiderten Freiräumen und insgesamt einem architektonisch ansprechenden Baukörper.



# orlanda

## gemeinschaft



Wir als **Insignis Estate**, allen voran die Projektentwickler und Architekt, sehen es als unsere Pflicht, Wohnkonzepte zu entwickeln, die sowohl auf ökologischen als auch die ökonomischen Herausforderungen unserer Zeit eine vernünftige Antwort bieten. Deshalb sind wir stets bestrebt die Vorteile eines Einfamilienhauses mit denen eines Mehrfamilienhauses zu kombinieren.

Konkret bedeutet dies, dass jede Wohneinheit genügend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche im Innen sowie Außenraum bietet und die Wohngemeinschaft gleichzeitig einen positiven Effekt für den Einzelnen hat. Gegenüber der ansonsten kostspieligen und platzaufwendigen Infrastruktur. Denn durch die zentrale Warmwasseraufbereitung und Heizung für alle Wohneinheiten sowie die gemeinschaftliche Nutzung der Tiefgarage und Erschließung kann diese wesentlich effizienter eingesetzt werden.



# orlanda

## top 01 ebene 0

### orlanda modul garden ost

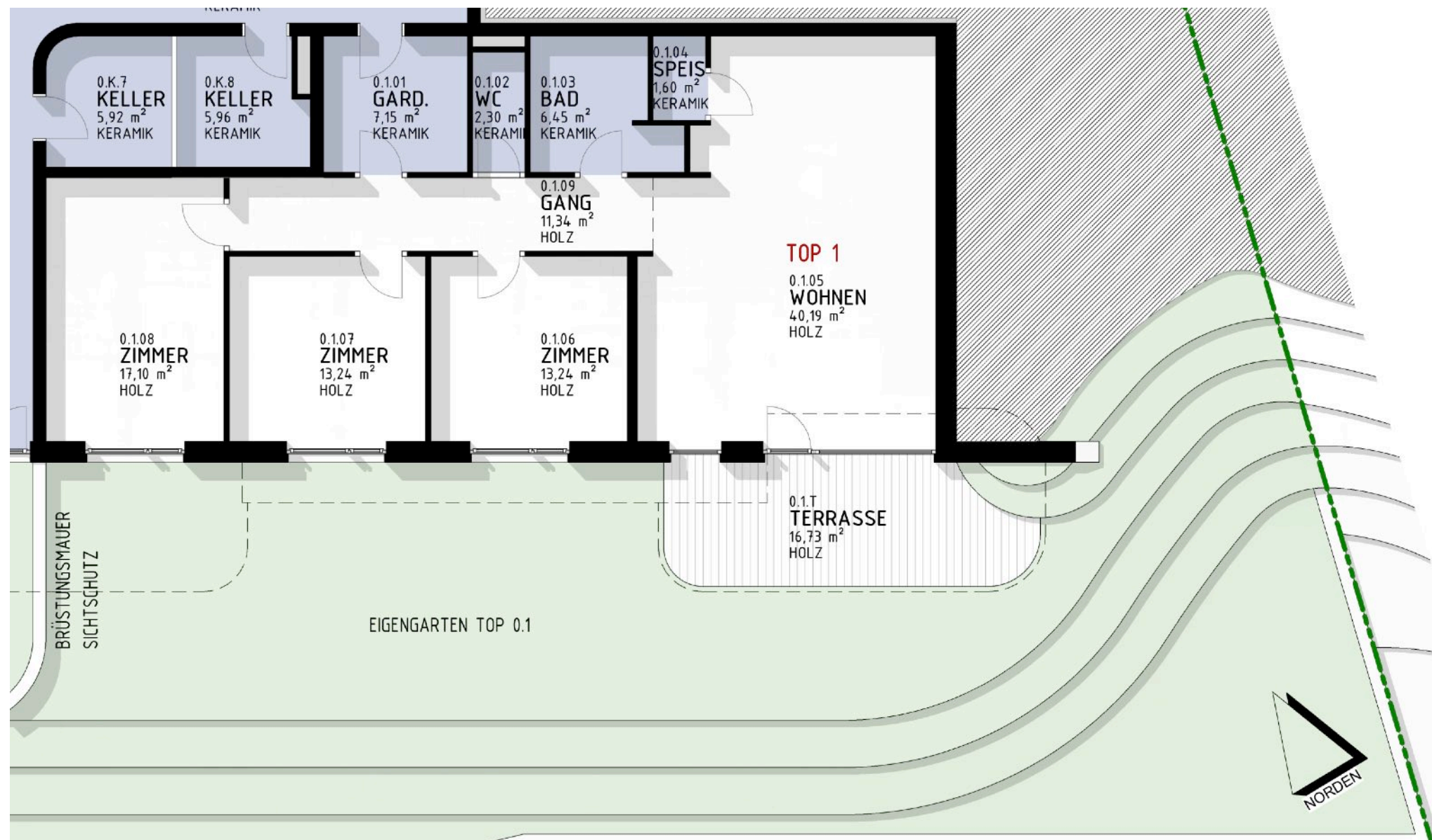
Im Erdgeschoßapartment mit einer Wohnnutzfläche von 120 m<sup>2</sup> und Eigengarten mit 150 m<sup>2</sup>, zeigt sich gleich die Besonderheit dieses Apartments.

Durch die optimale Raumaufteilung und die grandiosen sonnigen Glasfronten, bietet sich ein einzigartiges Innenleben. Elegante Wohn- und Schlafbereiche ermöglichen genussvolle Lebensmomente in feinsten Atmosphäre. Es beherbergt viel Platz für Ihre individuellen Wünsche und überzeugt durch den gänzlich zur Terrasse hin geöffneten Wohnraum.

Die Räume fließen ineinander, ein „Open - Space“ mit Charme, das erleichtert die Kommunikation. Im Mittelpunkt dieses Raumkonzepts wie immer die Küche.

Durch die sonnige Süd - Orientierung erstrahlt dieses Apartment in anmutiger Wohltat, mit vorgelagerter Terrasse und Garten, finden Sie hier zu jeder Tageszeit Ruhe und Erholung, Bergkulisse inklusive.

### Traumhafte Auszeit in den Alpen!

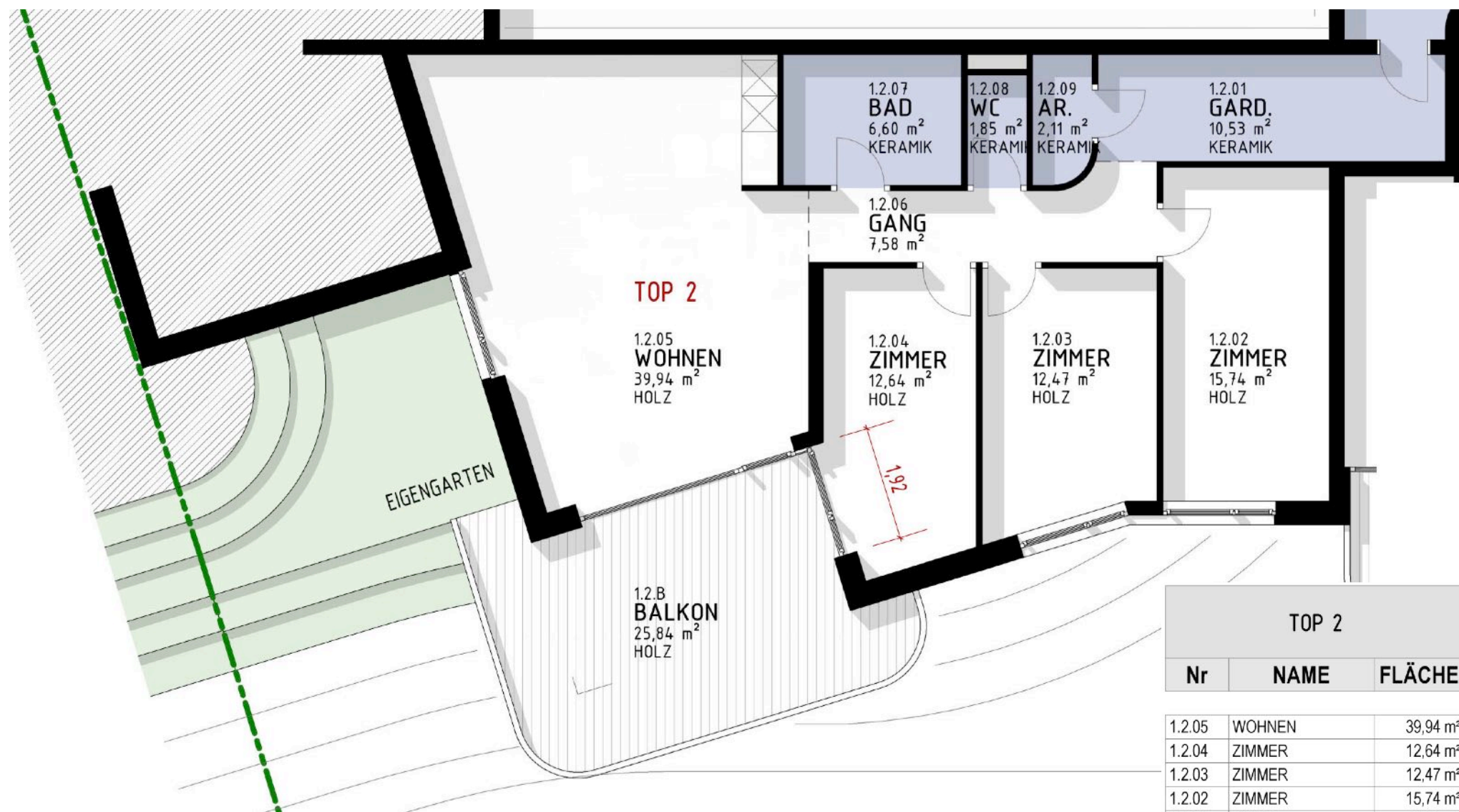


TOP 1		
Nr	NAME	FLÄCHE
0.1.01	GARD.	7,15 m <sup>2</sup>
0.1.02	WC	2,30 m <sup>2</sup>
0.1.03	BAD	6,45 m <sup>2</sup>
0.1.04	SPEIS	1,60 m <sup>2</sup>
0.1.05	WOHNEN	40,19 m <sup>2</sup>
0.1.06	ZIMMER	13,24 m <sup>2</sup>
0.1.07	ZIMMER	13,24 m <sup>2</sup>
0.1.08	ZIMMER	17,10 m <sup>2</sup>
		112,61 m <sup>2</sup>



## top 02 ebene 1

### orlanda modul lounge west



Die Gartenebene ist wie geschaffen für Familien. Dieses Apartment mit 109,56 m<sup>2</sup>, überzeugt durch seine optimierte Raumeinteilung.

Der moderne Wohn/Essbereich wird von der eindrucksvollen Panoramaterrasse mit großflächiger Verglasung umrahmt, vermittelt dadurch ein phänomenales Wohnambiente und erweitert den Wohnraum nach draußen.

Durch die sonnige West Orientierung erstrahlt dieses Domizil in angenehmer Wohltat, fängt unzählige Lichtstimmungen ein und taucht die Wohnräume in eine neue Atmosphäre, ein Ort für Genießer!

Das Raumkonzept ist durchdacht und überraschend, die ruhigen Schlafzonen begeistern mit angenehm viel Platz für Entspannung. Die vorgelagerte Terrasse und der ausgedehnte Garten locken ins Freie und laden zum Verweilen und Wohlfühlen ein.

Es kann ein Zuhause werden, ein Platz an den man mit der Familie und Freunden die fabelhaften Sonnenuntergänge genießt.

**Lassen Sie sich inspirieren!**

TOP 2		
Nr	NAME	FLÄCHE
1.2.05	WOHNEN	39,94 m <sup>2</sup>
1.2.04	ZIMMER	12,64 m <sup>2</sup>
1.2.03	ZIMMER	12,47 m <sup>2</sup>
1.2.02	ZIMMER	15,74 m <sup>2</sup>
1.2.06	GANG	7,58 m <sup>2</sup>
1.2.01	GARD.	10,53 m <sup>2</sup>
1.2.09	AR.	2,11 m <sup>2</sup>
1.2.08	WC	1,85 m <sup>2</sup>
1.2.07	BAD	6,60 m <sup>2</sup>
		109,46 m <sup>2</sup>
1.2.B	BALKON	25,84 m <sup>2</sup>
		25,84 m <sup>2</sup>



# orlanda

## top 03 ebene 1

### orlanda modul garden east

Die exklusive Ausstattung offeriert Ihnen Wohnenuss der Extraklasse auf 90,50 m<sup>2</sup> und der offene Wohnraum bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

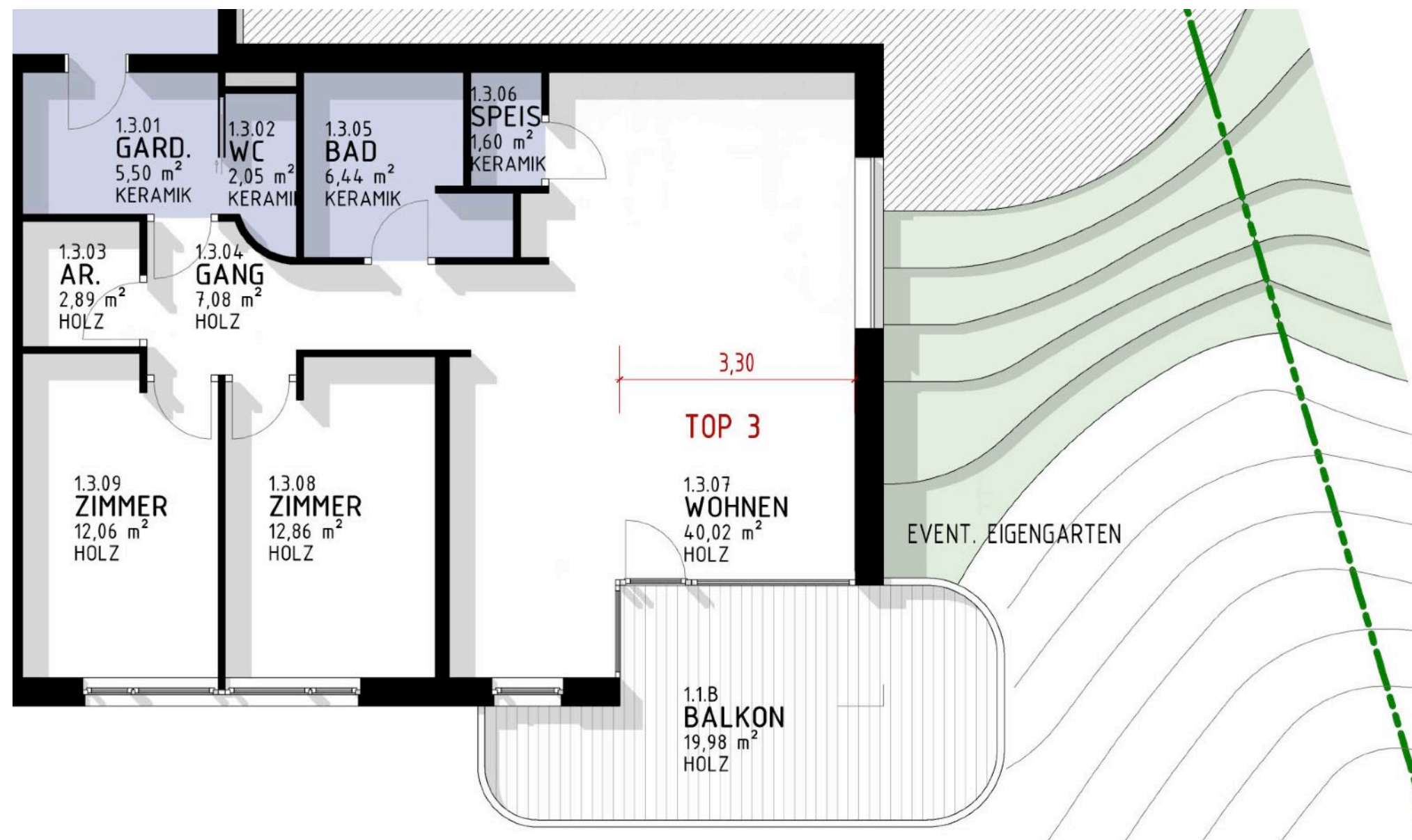
Das lichterfüllte Raumprogramm durch die raumhohe Panoramaverglasung, lässt die Grenzen zwischen Innen und Außen, der ideal nach Süden ausgerichteten Ebene verschmelzen.

Einladendes Herzstück ist der Wohn/Essbereich hier trifft man sich zum Kochen, Essen und gemütlichem Beisammensein. Die großflächige Verglasung lenkt den Blick auf die großformatige Terrasse und das spektakuläre Bergpanorama.

Das Apartment ist hangseitig erschlossen und wird über eine eingangs gelegene Garderobe betreten. Der stattliche Wohnraum, die Schlafzimmer mit Fernsicht und das attraktive Bad bieten ausreichend Platz zum Träumen.

### Sonnenwonne in Kramsach!

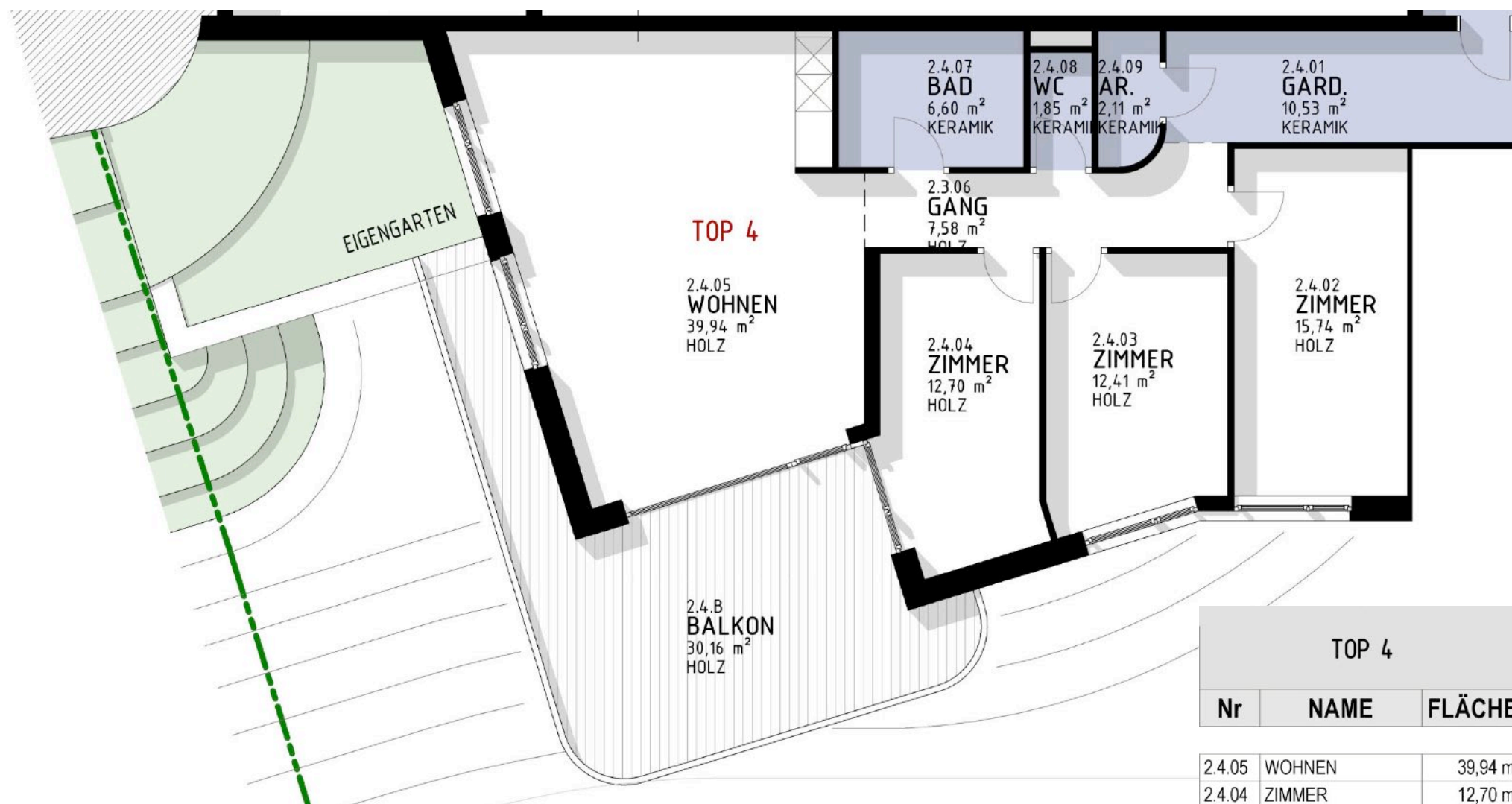
TOP 3		
Nr	NAME	FLÄCHE
1.3.07	WOHNEN	40,02 m <sup>2</sup>
1.3.08	ZIMMER	12,86 m <sup>2</sup>
1.3.09	ZIMMER	12,06 m <sup>2</sup>
1.3.03	AR.	2,89 m <sup>2</sup>
1.3.01	GARD.	5,50 m <sup>2</sup>
1.3.04	GANG	7,08 m <sup>2</sup>
1.3.02	WC	2,05 m <sup>2</sup>
1.3.05	BAD	6,44 m <sup>2</sup>
1.3.06	SPEIS	1,60 m <sup>2</sup>
		90,50 m <sup>2</sup>
1.1.B	BALKON	19,98 m <sup>2</sup>
		19,98 m <sup>2</sup>





## top 04 ebene 2

### orlanda modul panorama west



Für Ihre exquisiten Wohnbedürfnisse offenbart sich Ihnen ein 109 m<sup>2</sup> Süd/West ausgerichtetes Apartment mit luxuriösem Raumprogramm.

Die geräumige Diele sowie vier beeindruckende, freundliche Räume, wie Wohn-/Essbereich, Schlaf- und Gästezimmer, Ankleide oder das optionale Wellnessbad stehen Ihnen zur Verfügung. Dank dem imponierendem Raumangebot können Sie hier Ihre extravaganten Wohnträume nach Herzenslust verwirklichen.

Es ist dem Prinzip des offenen Wohnens verpflichtet, Transparenz und Offenheit stehen im Fokus und bieten Platz für den lebendigen Familienalltag. Weitflächigeisterelemente, lichtdurchflutete Räume und der unverbaubare Grünblick von der atemberaubenden Aussichtsterrasse begleiten Sie durch die verschiedenen Zonen und überwältigen Sie durch ein Meer an Licht und Luftigkeit.

Die prächtige Terrasse mit Zugang in den bezaubernden, blickgeschützten Garten eröffnet ein traumhaftes Bergpanorama und garantiert extravaganten Wohngenuss auf höchstem Niveau.

**Alles was das Herz begehrt für einen gehobenen Lebensstil!**

TOP 4		
Nr	NAME	FLÄCHE
2.4.05	WOHNEN	39,94 m <sup>2</sup>
2.4.04	ZIMMER	12,70 m <sup>2</sup>
2.4.03	ZIMMER	12,41 m <sup>2</sup>
2.4.02	ZIMMER	15,74 m <sup>2</sup>
2.3.06	GANG	7,58 m <sup>2</sup>
2.4.09	AR.	2,11 m <sup>2</sup>
2.4.08	WC	1,85 m <sup>2</sup>
2.4.07	BAD	6,60 m <sup>2</sup>
2.4.01	GARD.	10,53 m <sup>2</sup>
		109,45 m <sup>2</sup>
2.4.B	BALKON	30,16 m <sup>2</sup>



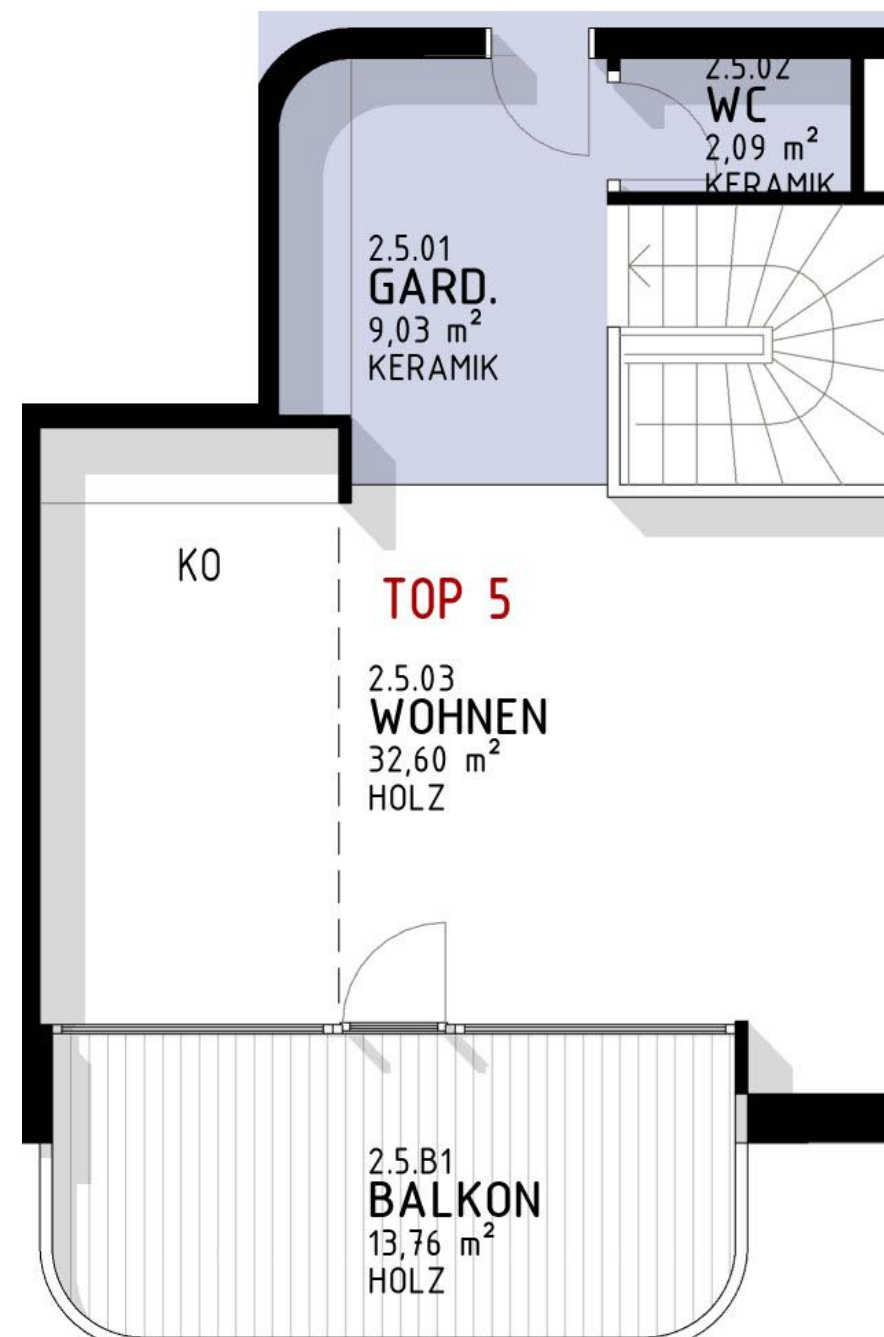
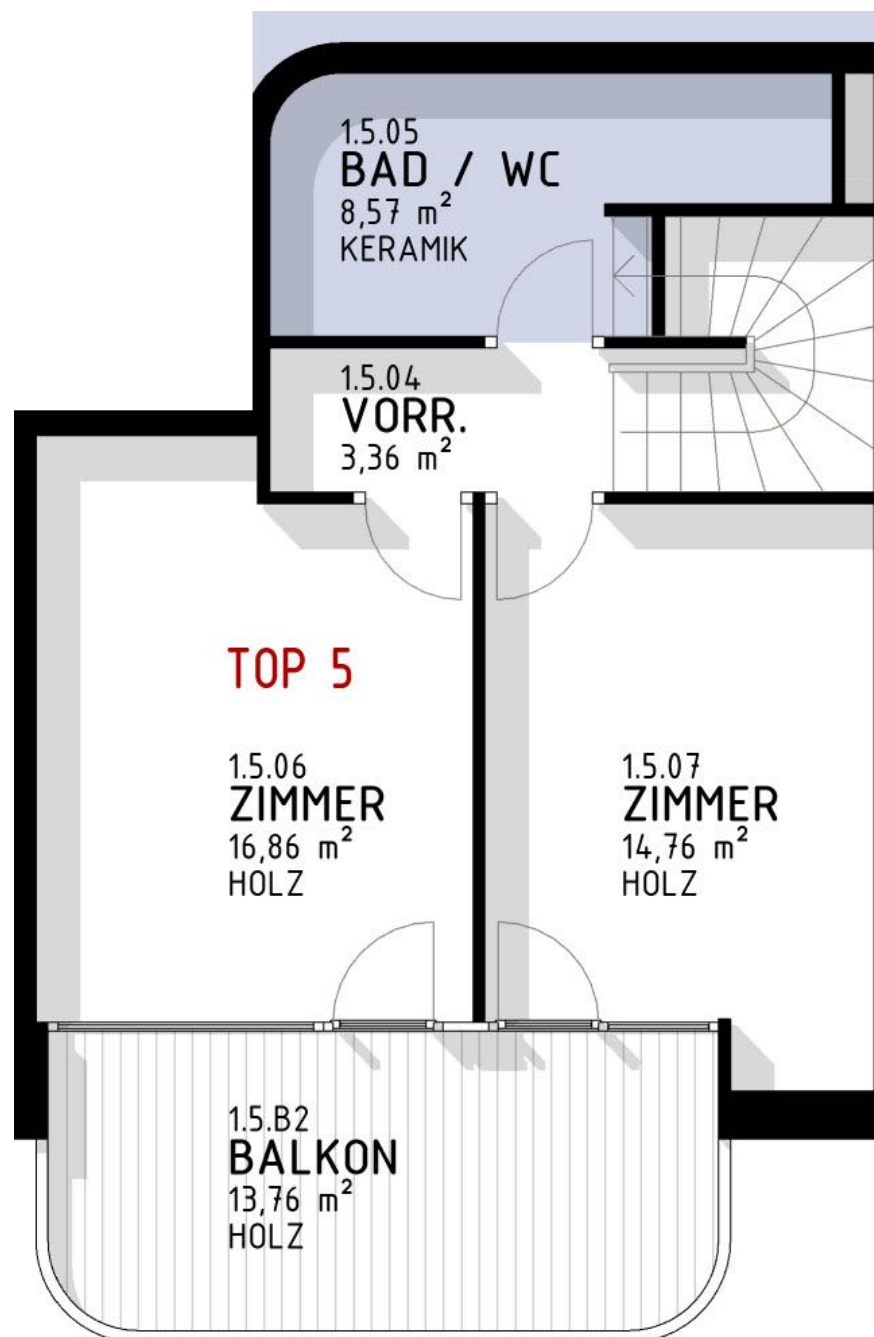
## top 05 ebene 1/2

### orlanda modul panorama central

Erleben Sie den Charme alpenländischer Wohnkultur in einer stilvollen 87,27 m<sup>2</sup>, Maisonetten Wohnung über zwei Ebenen. Im Eingangsbereich gelangt man direkt in den offenen und familiären Wohnraum, dort erwartet Sie der kommunikative Wohn/Essbereich, diese Bereiche fließen ineinander, hier spielt sich auch ein Großteil des Familienlebens ab. Die Stiege, sie ist das Herzstück das nicht nur oben und unten verbindet, sondern auch als Raumteiler dient in denen unterschiedliche Atmosphären herrschen. In der zweiten Ebene erwarten Sie zwei überwältigende Zimmer mit elegantem Bad das sich optional als wahres Wellness-Versprechen präsentiert. Viel Platz, weitflächige Fensterelemente und helle Räume sorgen für offenes Wohlfühlambiente. Dieses Apartment überzeugt durch seine optimierte Raumeinteilung und die extragroßen Sonnenterrassen auf beiden Ebenen, die den einzigartigen Blick auf die beflügelnde Umgebung frei geben.

### Entspannte Auszeit in edlem Ambiente!

TOP 5		
Nr	NAME	FLÄCHE
2.5.01	GARD.	9,03 m <sup>2</sup>
2.5.02	WC	2,09 m <sup>2</sup>
2.5.03	WOHNEN	32,60 m <sup>2</sup>
1.5.06	ZIMMER	16,86 m <sup>2</sup>
1.5.07	ZIMMER	14,76 m <sup>2</sup>
1.5.05	BAD / WC	8,57 m <sup>2</sup>
1.5.04	VORR.	3,36 m <sup>2</sup>
		87,27 m <sup>2</sup>
2.5.B1	BALKON	13,76 m <sup>2</sup>
1.5.B2	BALKON	13,76 m <sup>2</sup>
		27,51 m <sup>2</sup>





# orlanda

## top 06 ebene 2

### orlanda modul lounge east

Außergewöhnlich erstreckt sich der Wohnraum mit 91 m<sup>2</sup>, auf der lounge-Ebene.

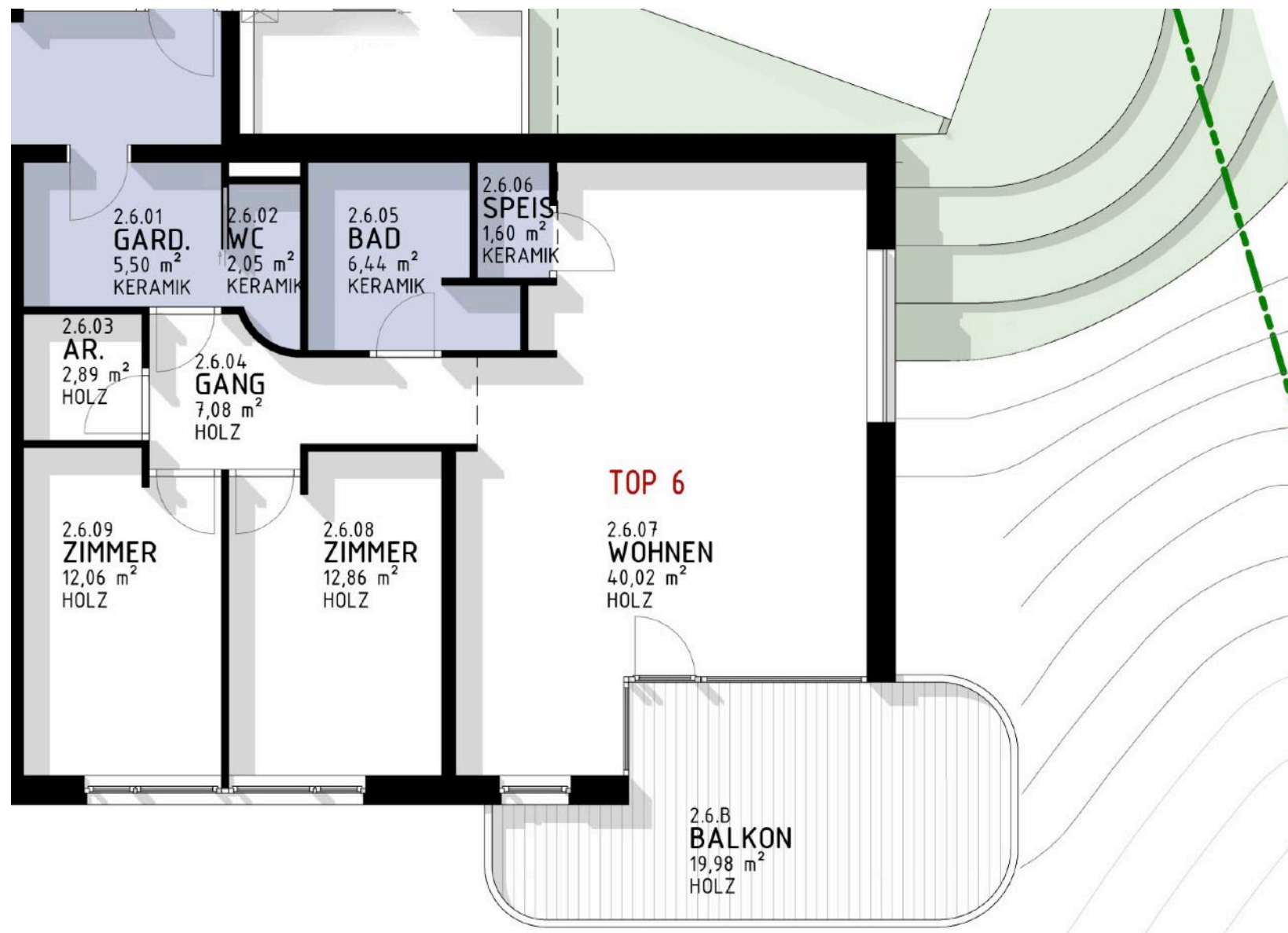
Die offen gestaltete „Living - Area“ mit den Lebensbereichen Wohnen/Kochen/Essen präsentiert sich geräumig, lichtdurchflutet und das nach Süden ausgerichtete Apartment weckt Wohlgefühle und den Wunsch zu bleiben.

Ein angenehm ruhiges Schlafzimmer, ein gefälliges Badezimmer sowie ein freundliches Kinderzimmer runden das Raumprogramm ab.

Es erwartet Sie gehobenes Wohnen auf der Sonnenseite und garantiert Ihnen genussvolle Lebensmomente in feinster Atmosphäre. Über moderne Glasschiebeelemente gelangen Sie auf die sonnenverwöhnte Wohlfühlterrasse und genießen den herrlichen Blick über die Alpenkulisse, eine traumhafte Rückzugsinsel.

### Alpenzauber im sonnigen Kramsach!

TOP 6		
Nr	NAME	FLÄCHE
2.6.07	WOHNEN	40,02 m <sup>2</sup>
2.6.08	ZIMMER	12,86 m <sup>2</sup>
2.6.09	ZIMMER	12,06 m <sup>2</sup>
2.6.03	AR.	2,89 m <sup>2</sup>
2.6.01	GARD.	5,50 m <sup>2</sup>
2.6.04	GANG	7,08 m <sup>2</sup>
2.6.02	WC	2,05 m <sup>2</sup>
2.6.05	BAD	6,44 m <sup>2</sup>
2.6.06	SPEIS	1,60 m <sup>2</sup>
		90,50 m <sup>2</sup>
2.6.B	BALKON	19,98 m <sup>2</sup>
		19,98 m <sup>2</sup>

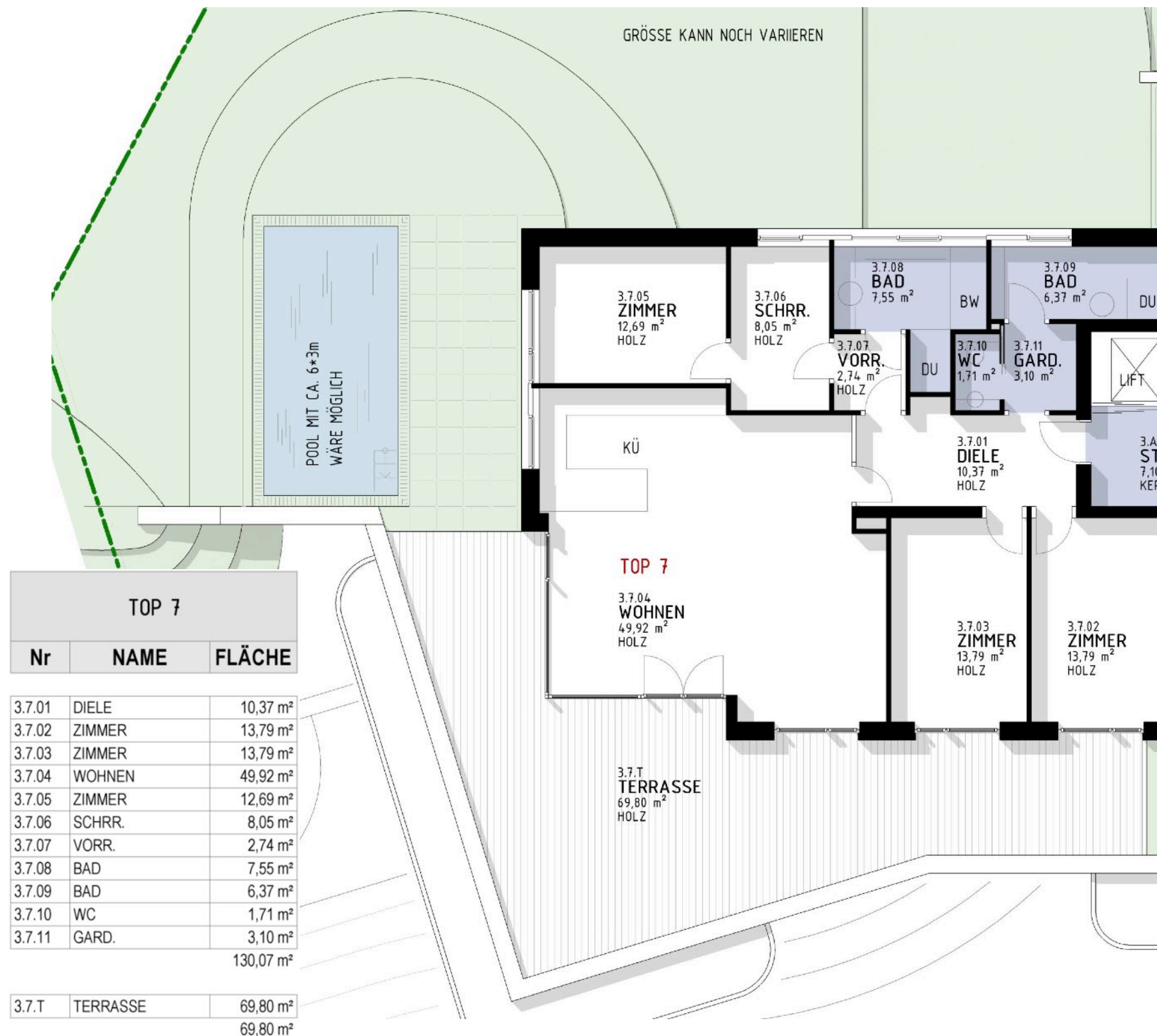




orlanda modul sky penthouse west

Wirklich spektakulär ist allerdings auf dieser Ebene optional der Außenbereich, ein „XL-Sundeck“ samt Garten. Ein absolutes Highlight ist je nach Wunsch, die exquisite „SPA-Area“ mit Panoramasauna und „Outdoor Pool“. Ihre private Ruheinsel erhöht Ihren Erholungswert zusätzlich, vermittelt Ihnen ein Gefühl von Freiheit und lässt Sie gediegen residieren.

**Naturparadies inmitten einzigartiger Alpenlandschaft!**





# orlanda

## top 08 ebene 3

### orlanda modul sky penthouse east

Dieses feudale Penthouse sorgt für Furore mit seinem außergewöhnlichen, perfekt durchdachtem Raumkonzept auf 92 m<sup>2</sup>, in Premium Lage, mit optionaler „de-luxe Ausstattung“. Die „Must-have-Liste“ der neuen Besitzer lässt keine Wünsche offen und bietet viel Platz für Ihren imposanten Wohnraum.

Vom beeindruckenden Entrée mit funktionellem Abstellraum zweigt ein Flur ab, der Sie zum Bad mit Dusche und WC führt. Gleich nebenan befinden sich ein helles Schlafzimmer mit Zugang zur chicen Terrasse und der große Masterbedroom.

Es offenbart sich ein luxuriöses Raumprogramm auf höchstem Niveau, Durchblicke und eine raffinierte Lichtführung charakterisieren dieses Penthouse. Das repräsentative Apartment wird durch die Hanglage mit traumhaftem Ausblick und ganztägiger Besonnung zum prestigeträchtigen Domizil.

Die ideale Kulisse für romantische Abende am Feuer bei einem gemütlichen Glas Wein.

### Alpenromantik in Tiroleridylle!



TOP 8		
Nr	NAME	FLÄCHE
3.8.01	DIELE	8,20 m <sup>2</sup>
3.8.02	AR.	1,89 m <sup>2</sup>
3.8.03	ZIMMER	15,98 m <sup>2</sup>
3.8.04	WOHNEN	39,16 m <sup>2</sup>
3.8.05	BÜRO/GÄSTE	10,15 m <sup>2</sup>
3.8.06	VORR.	3,52 m <sup>2</sup>
3.8.07	BAD	10,40 m <sup>2</sup>
3.8.08	WC	2,23 m <sup>2</sup>
		91,52 m <sup>2</sup>
3.8.T	TERRASSE	73,32 m <sup>2</sup>
		73,32 m <sup>2</sup>



# orlanda

## Rechtliche Angaben

**Hinweise:** Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass sämtliche Einrichtungsvorschläge und Interiorobjekte ausschließlich als Inspiration abgebildet, sowie Renderings exemplarisch aufzufassen sind: allfällige Änderungen sind vorbehalten! Des Weiteren verstehen sich die Quadratmeterangaben der Wohnobjekte und Außenbereiche als Circa-Angaben. Die Gartenflächen befinden sich teilweise im Gefälle. **Nebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 2,0% Vertragsserrichtung zuzüglich 20% MwSt. und Barauslagen  
Provisionsfreier Verkauf

### Architekt

Atelier KIR – Ziviltechniker KG  
Herr Arch. DI Mario Kirchmayr  
Grillhofweg 49, 6080 Vill  
Tel. 0512 323841  
office@atelier-kir.at

### Treuhänder und Vertragsverfasser

Rechtsanwälte Stöger & Partner  
Bürgerstraße 20  
6020 Innsbruck  
Tel. 0512 586066  
kanzlei@ra-stoeger.eu

### Notar

Herr Mag. Gert Kössler  
Maria-Theresien-Strasse 57  
6020 Innsbruck  
Tel. 0512 908088  
office@notariat-koessler.at



### Bauherr

Insignis Estate GmbH  
GF Herr Stefan Kern  
Berchat 337, 6135 Stans  
Tel. 0664 8443054  
office@insignis-estate.at