







# PROLOG – STADT LAND VILLA

## Zukunftsorientiertes Wohnen in alpiner Eleganz

Die “Stadt Land Villa” verkörpert eine Vision modernen Wohnens, die weit über herkömmliche Konzepte hinausgeht. Mit ihrem langlebigen und einzigartigen Design setzt sie ein klares Statement – Gebäude, die Beständigkeit ausstrahlen und so vor den Herausforderungen zukünftiger Neubauten geschützt sind. Diese Langlebigkeit macht die Villen zu einem wertbeständigen Zuhause, das sich seiner eigenen Geschichte und Zukunft sicher ist.

Die nachhaltige Bauweise in Holz reduziert nicht nur den eigenen ökologischen Fußabdruck, sondern leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Die CO<sup>2</sup>-Einsparung, die durch diese Bauweise ermöglicht wird, macht die “Stadt Land Villa” zu einem Vorzeigeprojekt im Sinne der EU-Taxonomie und zukunftsorientierter Ökobilanzierung – eine Immobilie, die stolz auf ihre Umweltfreundlichkeit ist.

Mit maximal sechs Wohneinheiten verbindet die Villen das Beste aus exklusivem, privatem Wohnkomfort und den Vorteilen einer kleinen Gemeinschaft. Dieses Konzept entspricht dem modernen Verständnis der Villen, in der sich Privatsphäre und das Gefühl von Gemeinschaft ideal ergänzen.

Dank der klar strukturierten Grundrisse und des hochwertigen Designs bietet jede Wohnung nicht nur ein einzigartiges Wohngefühl, sondern auch eine langfristige Wertanlage. Im Vergleich zu Einfamilienhäusern, die oft individuell und weniger flexibel sind, ist eine Wohnung in der “Stadt Land Villa” eine unkomplizierte und zukunfts sichere Investition.

Die “Stadt Land Villa” ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein einzigartiges Symbol für nachhaltigen Luxus, zeitloses Design und die moderne Art des Zusammenlebens.

# ÜBERBLICK

Die Stadtland Villen bieten eine idyllische Lage zwischen Bergen und Natur mit vielen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür. Nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt, verbindet diese Umgebung Naturschönheit mit städtischem Komfort und kultureller Vielfalt – das Beste aus beiden Welten.

Drei elegante Stadtland Villen vereinen den urbanen Luxus mit der ländlichen Idylle. Die Anwesen haben ihren optimalen Platz mitten im dörflichen Natters gefunden. In günstiger Lage, um in wenigen Minuten das pulsierende Innsbruck zu erreichen und all die Vorzüge der Stadt oder aber die Ruhe der umliegenden Berglandschaft und ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zu genießen.

Ihr Auftreten strahlt diese Symbiose durch klassische Eleganz, kombiniert mit einer modernen Übersetzung von traditioneller Schönheit nicht nur nach Außen, sondern auch im Inneren aus.

Im Inneren befinden sich je 2 Wohneinheiten mit 3 bis 5 Zimmern, welche sowohl zur Entfaltung für Paare, sowie für Familien geeignet sind. Moderne Grundrisse schaffen

lichtdurchflutete Räume mit malerischen Ausblicken, sowie Plätze für einen zeitgenössischen Alltag. Die großzügigen Gärten und Dachterrassen erweitern die Wohnungen und lassen die Schönheit der Natur ein Stück von sich selbst sein.

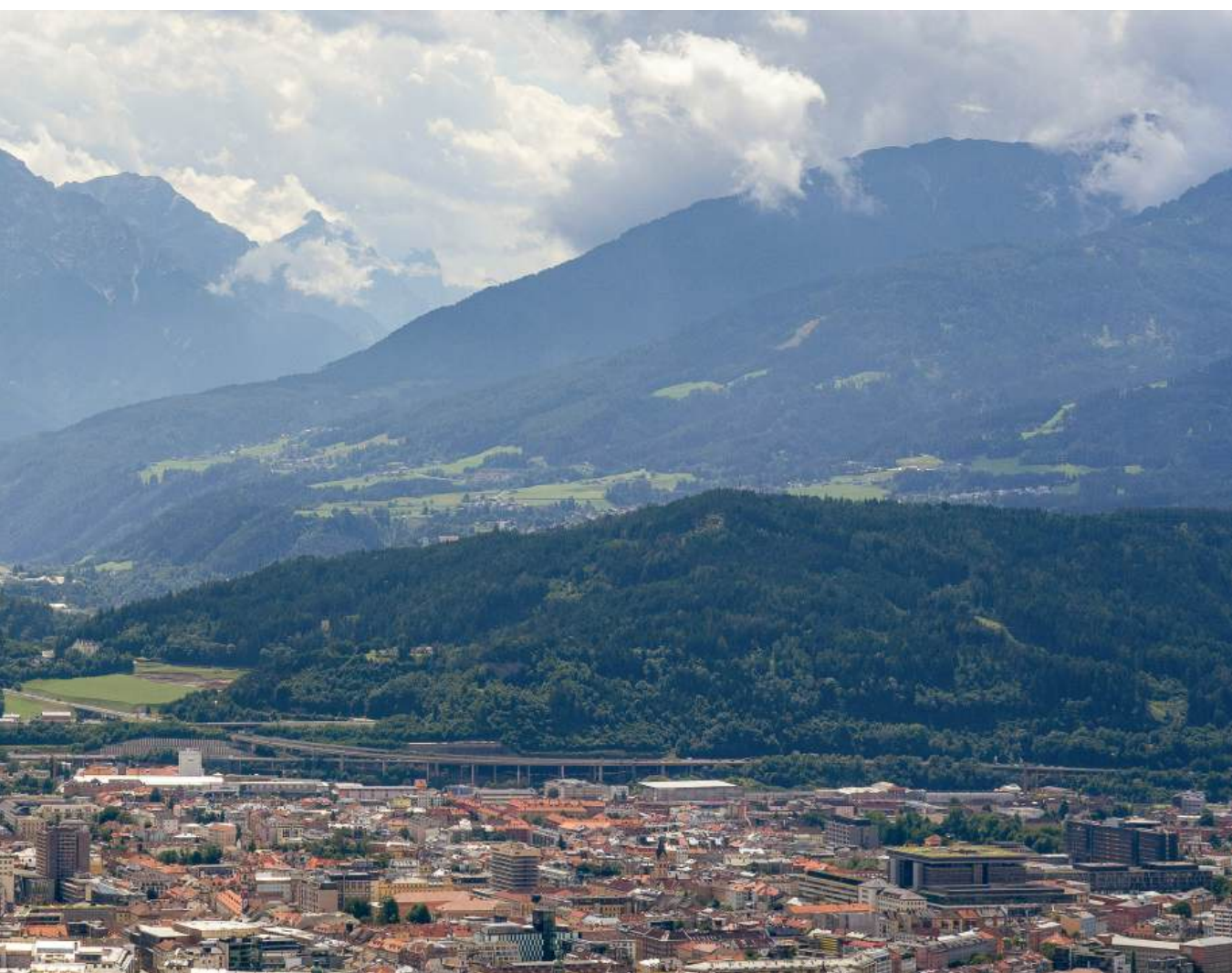
Die Villen stehen dank strategischer Ökobilanzierung für Nachhaltigkeit ein – von der Materialauswahl über die Bauprozesse bis hin zur Energieeffizienz. Der Holzbau und die hochwertigen Materialien sorgen für ein gesundes Raumklima, während energieeffiziente Technologien, die intelligente Bauweise und hochwertige Dämmstoffe niedrigere Betriebskosten bieten. Es wird ein hohes Maß an erstklassiger Ausstattung, geringem ökologischen Fußabdruck und qualitativer Ästhetik garantiert.





## ZWISCHEN STADT & LAND

Die Stadtland Villen bieten die perfekte Balance zwischen Natur und Stadt. Genießen Sie Wanderungen und Outdoor-Abenteuer direkt vor der Haustüre und profitieren Sie zugleich von der Nähe zur pulsierenden Stadt Innsbruck – Erholung und urbaner Komfort vereint an einem Ort.



Die Stadtland Villen liegen zwischen imposanten Bergen und sind umgeben von frischer Bergluft, weiten Blicken über das Tal und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Wanderwege beginnen direkt vor der Haustüre und führen durch idyllische Wälder und über sonnige Almen – ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

Trotz der idyllischen Abgeschiedenheit bieten die Villen eine perfekte Anbindung an die Stadt Innsbruck, die nur wenige

Gehminuten entfernt liegt. Hier können Sie das pulsierende Stadtleben mit seinen kulturellen Angeboten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten voll auskosten.

Diese seltene Kombination aus Natur und städtischer Vielfalt macht die Stadtland Villen zu einem einzigartigen Rückzugsort, an dem Erholung und Abenteuer Hand in Hand gehen. Lassen Sie sich von der harmonischen Verbindung zwischen der kraftvollen Natur und dem urbanen Komfort verzaubern.

# DIE LAGE

Das Dorf Natters liegt auf der sonnigen Mittelgebirgsterrasse südwestlich von Innsbruck. Hier am südöstlichen Rand von Natters, mit Blick Richtung Patscherkofel, haben die Stadtland Villen ihren Platz gefunden.

Der Bahnhof von Natters befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und so kann innerhalb von 15min über die öffentlichen Verkehrsmittel (STB-Bahn) die Innsbrucker Innenstadt erreicht werden, mit ihren zahlreichen Angeboten. Mit dem Auto ist die Brennerautobahn sehr schnell erreicht und der Fahrradweg von Natters in die Stadt Innsbruck neu ausgebaut.

In der direkten Nachbarschaft in Natters, befindet sich auch gut zu Fuß erreichbar, ein Kindergarten sowie eine Volksschule, Sport- und Spielplätze, das Gemeindeamt, eine Arzt und ein Pflegeheim, sowie der Kirchplatz und der Dorfplatz von Natters. Neben dem Mpreis und Baguette gibt es die Brotbuben, einen Metzger und mehrere Dorfläden mit lokalen Spezialitäten. Die Nähe zur Natur und den umliegenden Naherholungsgebieten werten die Qualität der Lage zusätzlich auf. Badetage am Natterersee, ein Spaziergang am Nattererboden, eine Wanderung in den Kalkkögeln, eine MTB-Tour oder Ski-Tour im Bikepark/ Skipark Mutters oder eine gesellige Runde auf einer der zahlreichen Almen der Umgebung sorgen für viel Spaß und Wohlfühl-Momente.



Gemeindeamt



Bank/ Bankomat



Dorfkirche



Bücherei



Geschäft



Bushaltestelle



Sportplatz



Bahnhof



Schule/Kindergarten



Spielplatz



Arzt



Pflegeheim

◀ Natterer See 8 min.

Innsbruck Zentrum  
10 min.  
20 min.



Kirchplatz

Innsbruckerstraße

M-PREIS

Dorfplatz

BROT BUBEN

Bahnhofstraße

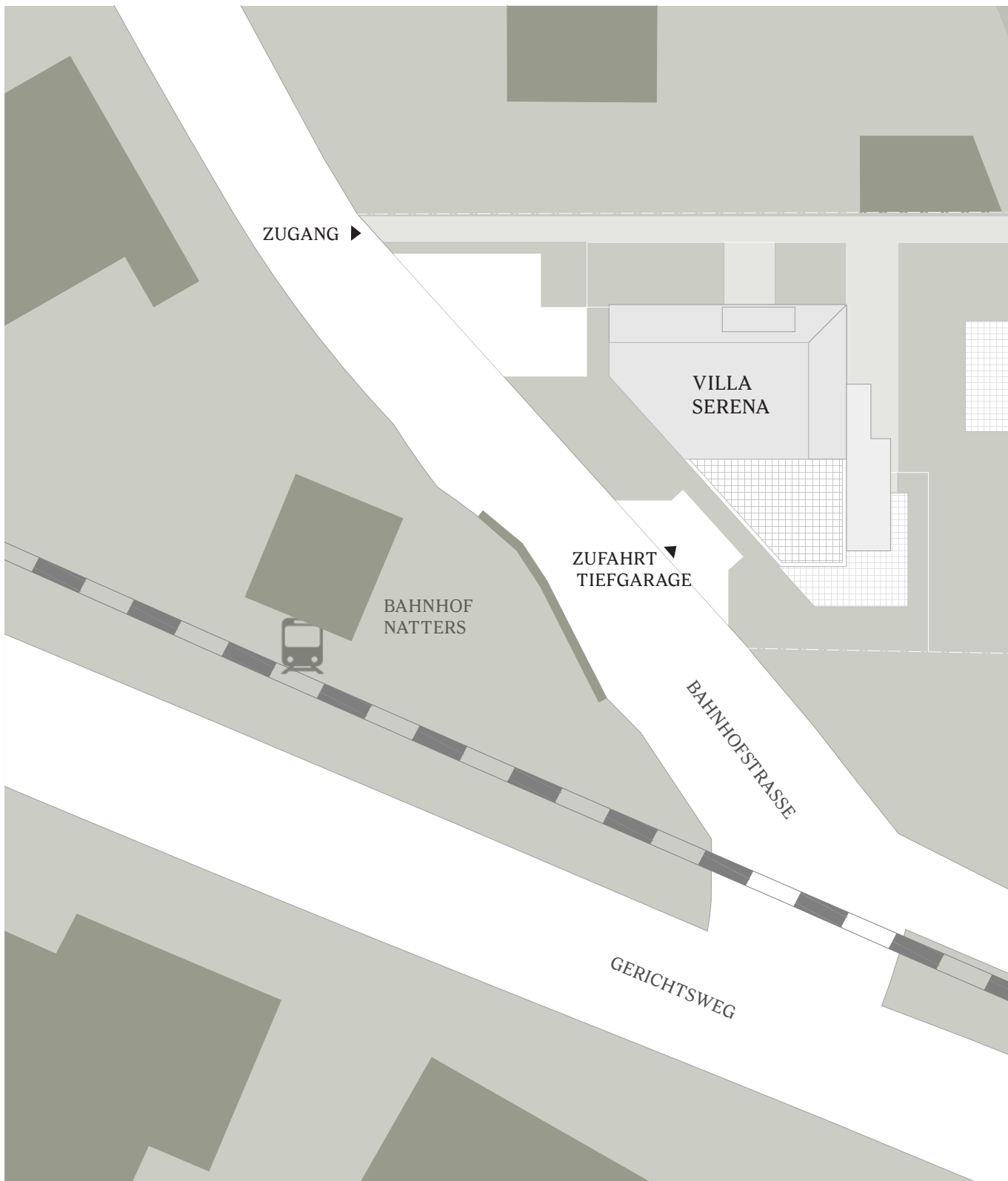
Hinteranger

Bahnhofstraße

STADTLAND  
VILLEN

Muttererstraße

◀ Grenze Italien 35 min.





5M

Natur  
trifft  
Komfort





## ANKOMMEN

Zuhause – ist weit mehr als nur ein Ort, an dem man schläft oder seine Sachen aufbewahrt. Es ist ein Gefühl. Verbunden mit einem Raum, der Geborgenheit und Sicherheit bietet. Ein Raum, indem man sich selbst wiederfindet und seine Träume pflegen kann. Ein Raum geprägt von kleinen Details. Das Abendlicht das durch die Vorhänge fällt, der Duft aus der Küche oder der vertraute Klang der Treppe, unter den Füßen seiner Liebsten. Zuhause ist ein Raum geprägt durch seine Höhen und Tiefen, seine Ausblicke und Einblicke, seine Nischen und Weiten, seine Materialien, Oberflächen und Farben.

Es sind die kleinen, alltäglichen Momente, die das Zuhause so besonders machen: das Knistern des Kamins an kalten Wintertagen, das Lachen, das durch die Räume hallt, und das Gefühl der Vertrautheit, das uns Geborgenheit schenkt. Ein Zuhause ist lebendig und wächst stets mit uns, es reflektiert, wer wir sind und was uns wichtig ist. Es ist ein Ort, an dem das Herz zur Ruhe kommt.





# DIE VILLEN

Inmitten der idyllischen Landschaft von Natters, wo urbaner Komfort auf naturnahe Ruhe trifft, entsteht ein Wohnkonzept der besonderen Art. Lassen Sie sich von der perfekten Symbiose aus modernem Design, hochwertigen Materialien und einer einzigartigen Lage inspirieren.

Willkommen in unserem exklusiven Immobilienprojekt „Stadt-Land-Villen Natters“.

Die Stadtland Villen Serena, Modesta und Ludica liegen in perfektem Einklang nebeneinander. Sie bieten genügend Freiraum sowie beeindruckenden Weitblick aufgrund der strategischen Ausrichtung der Gärten und Dachterrassen und gleichzeitig gewähren sie die benötigte Privatsphäre gegenüber dem Dorf und direkten Nachbarn.

Jede Villa ist als selbstständiges Zweifamilienhaus mit eigenem Technikraum gestaltet und regelt sich selbst. Wodurch der Verwaltungsaufwand auf ein Minimum reduziert ist. Zusätzliche Unabhängigkeit gewährleistet die Ausstattung jeder Wohnung mit einer eigenen Luftwärmepumpe, die über eine separate Inneneinheit individuell und selbstständig gesteuert werden kann. Sie genießen so ein Höchstmaß an Autonomie und Flexibilität. Lediglich ein gemeinsamer Er-

schließungsweg im Westen der Liegenschaft, sowie die gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt im Süden und dem Müllraum im Untergeschoss, verbinden die Villen miteinander. Jede Wohnung verfügt im Untergeschoss über ausreichend Stellplätze für PKWs, sowie Abstellplätze für Fahrräder oder einspurige Fahrzeuge. Außerdem befinden sich hier Kellerräume, für zusätzlichen Stauraum.

Besonderen Komfort für die Wohnungen der Villen Serena und Ludica bieten die direkten Wohnungszugänge über das Untergeschoss. In welchem die Vorräume oder Garderoben das Ankommen erleichtern. Über Wohnungsinterne Treppen, beziehungsweise Liftanlagen, wird dieser Luxus bis ins Dachgeschoss weitergeführt und bringt Sie und ihre Einkäufe auf einfachem Weg vom Kofferraum bis an den Kühlschrank.

## DIE WOHNUNGEN

Jede Villa besitzt eine Gartenwohnung im Erdgeschoss sowie eine weitere Dachterrassenwohnung, welche sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Die raffiniert geschnittenen Wohnungen nutzen jeden Quadratmeter optimal aus. Sie schenken jedem Bewohner durch die Grundrissgestaltung genügend Privatsphäre und gleichzeitig ausreichend Platz für gesellige Momente an gemütlichen Orten mit wunderschönen Ausblicken und Perspektiven.

Alle Erdgeschosswohnungen (ca. 84-114m<sup>2</sup>) überzeugen neben dem komfortablen Masterbereich und der modernen, offenen Wohn-/Essküche vor allem durch ihren weitläufigen Garten mit großer Terrasse. Ob in geselligen Momenten oder Stunden der Erholung – eine wahre Oase für alle Lebenssituationen. Die Gartenwohnungen der Villen Serena und Ludica besitzen zudem im Untergeschoss einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum für alle Tage und Angelegenheiten.

Die zweigeschossigen Wohnungen (ca. 125-133m<sup>2</sup>) bieten in dem Obergeschoss private Schlafbereiche und den freiräumig gestalteten Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Den Wohnbereich verbindet eine offene Wohnraumtreppe mit dem hellen, lichtdurchfluteten Koch- und Essbereich im Dachgeschoss, welcher wiederum von bodentiefen Fenstern umgeben ist und auf die weitläufige Dachterrasse für traumhafte Bergblicke und milde Sommerabende einlädt.







Wohlfühlen  
in jedem Detail



# DIE MATERIALITÄT

Komfort und Ästhetik sind durch die sorgfältige Wahl von Materialien maßgeblich beeinflusst. Es sind diese, die einem Zuhause nicht nur Struktur und Form, sondern auch eine tiefere Resonanz verleihen. Ihre Qualität zeichnet sich außerdem in ihrer Langlebigkeit und Widerstandsfähigkeit aus, was bedeutet, dass sie den Herausforderungen des Alltags standhalten und dabei ihre Schönheit bewahren und so eine nachhaltige Dimension erreichen. Ihre Art kann Geschichten von handwerklichen Traditionen erzählen und ihr Design eine Atmosphäre von gutem Geschmack.

Aus Sicht der Innenarchitektur bieten wir Ihnen zwei verschiedene Stilrichtungen als Inspiration an. Das Lichtdesign wird von der Firma Schlichterle Lichtdesign realisiert (exkl. Leuchtmittel), und zusätzlich haben Sie die Option, sich von Weet-scher Interior ein individuelles Raumkonzept entwerfen zu lassen.







## MAILAND

Zwischen der moderne der Stadt und dem traditionellen auf dem Land. Der Interior-Stil „Mailand“ verkörpert dabei mehr den rauen, urbanen Charme des Industrie-Stils. Dunklere Decken, Gussböden und glatte Steinoberflächen wirken eher kühl und bekommen durch dunkle Stahl und Metallakzente eine robuste aber edle Note. Ergänzt wird dieses Erscheinungsbild durch dunkleres Holz, flauschige und feine Stoffe, welche dem Stil-Mailand trotz des groben Urbanen eine Wärme und Gemütlichkeit verleihen.



Eine subtile Raffinesse: Großzügige Fensterflächen durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und geben den Blick frei auf die malerische Landschaft. Der Stil des offenen Grundrisses ist modern ohne kühl zu wirken und minimalistisch ohne an Gemütlichkeit zu verlieren.







## BREGENZ

Das Design „Bregenz“ verkörpert den schlichten, wärmeren, Interior-Stil. Minimalismus, ruhige Übergänge, heimische Wärme und klare Linien definieren das Design. Helle Holzoberflächen, natürliche Materialien, neutrale Farbtöne und sanfte Übergänge sorgen für eine beruhigende, moderne Atmosphäre. Dieser Stil nimmt sich bescheiden zurück und wirkt in seiner unaufdringlichen, natürlichen Schönheit und lässt dadurch viel Freiraum für den Alltag darin.



Zwischen Innen- und Außen: Ein Spiel zwischen der Freiheit der Weite und ein Gefühl von Geborgenheit. Die an die Umgebung angepassten Fensterflächen sorgen für einen nahtlosen Übergang zwischen dem Garten und dem offenen Wohnraum. Der natürliche Holzton der Decken, Böden und Fenster vermittelt Wärme, während klare Linienführungen und minimalistische Einrichtung für Modernität und Ruhe sorgt.





## DIE AUSSTATTUNG

Die „Stadt Land Villen“ verbindet Luxus und Nachhaltigkeit in einem modernen Wohnkonzept. Hochwertige Materialien und energieeffiziente Technologien bieten maximalen Komfort, umweltbewusst gestaltet und harmonisch eingebettet in die Natur.

Die Interior-Stile der Stadtland Villen vereinen modernes Design mit einer qualitativ hochwertigen Ausstattung, die bis ins kleinste Detail durchdacht ist. Sowohl die Materialwahl als auch die technische Ausstattung setzen neue Maßstäbe: Ein sicheres und beleuchtetes Garagengeschoss sorgt für Komfort und Sicherheit, während elegante Sanitärkeramik von namhaften Herstellern und großformatiges Feinsteinzeug in Bädern und WC-Räumen an Wänden und Böden ein edles Ambiente schaffen. Fußbodenheizungen mit praktischen Raumreglern garantieren eine wohlige Wärme, und zahlreiche

Stromanschlüsse sowie Lichtauslässe und moderne Anschlüsse für Unterhaltungstechnik (TV, Internet usw.) bieten höchste Funktionalität. Selbstverständlich sind auch Rauchwarnmelder in allen Wohn- und Schlafräumen integriert.

Zusätzliche Sicherheitsmerkmale wie einbruchhemmende Eingangstüren mit Mehrfachverriegelung, hochwertige Innentüren mit Edelstahlrücken sowie energieeffiziente 3-Scheiben-Isolierverglasungen runden das Konzept ab. Moderne Homelifte und Luftwärmepumpen als nachhaltiges Heizsystem unterstreichen

chen den innovativen und zukunftsorientierten Ansatz des Projekts. All diese Elemente heben die Qualität der Stadtland Villen auf ein außergewöhnlich hohes Niveau, das sowohl den Wohnkomfort als auch die Lebensqualität spürbar steigert.

Ein besonderes Highlight: In der frühen Bauphase haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche in die Planung einzubringen. Ob es um Grundrissgestaltung, Zimmergrößen oder persönliche Präferenzen bei der Ausstattung geht – wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihrer Vorstellungen. Auch bei der Planung von elektrischen Anschlüssen, Materialauswahl oder modernen Smart-Home-Lösungen stehen wir Ihnen beratend zur Seite, um Ihr neues Zuhause perfekt auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.

Wo Design, Komfort  
und Lebensqualität  
zu Hause sind –  
Stadtland Villen Natters.



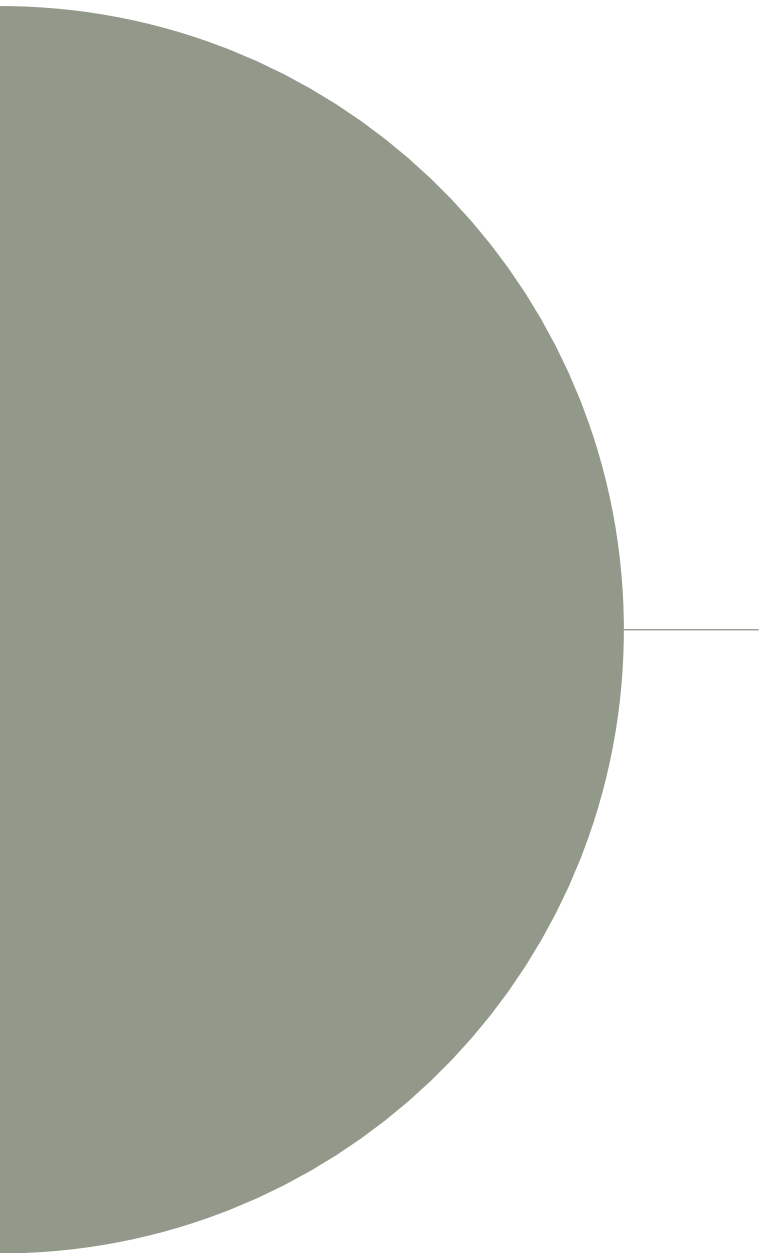
# ÖKOBILANZIERUNG IM ÜBERBLICK

Im Rahmen unserer Planung haben wir eine Analyse des Erderwärmungspotenzials („Global Warming Potential“, GWP, [tCO<sub>2</sub>eq]) durchgeführt, um die ökologischen Auswirkungen unserer Bauentscheidungen zu bewerten und zu optimieren. Die vorliegende Berechnung der Ökobilanz wurde approximativ im Rahmen der Planung durchgeführt. Bitte beachten Sie, dass es zu Schwankungen kommen kann, da die Berechnung auf Annahmen basiert und nicht die tatsächliche Ausführung berücksichtigt. Zudem wurde die Haustechnik in dieser Darstellung nicht einbezogen. Es handelt sich hier um eine näherungsweise Darstellung.

Diese Analyse hat uns entscheidende Erkenntnisse geliefert, die direkt in die Materialwahl und Konstruktionsmethoden eingeflossen sind. Die Tiefgarage, die das Fundament für die darüberliegenden Gebäude bildet, wurde in massivem Stahlbeton geplant, da dies bei Erdberührten Bauteilen eine Notwendigkeit darstellt und so einen stabilen Sockel für die gesamte Struktur bildet. Bei den darüberliegenden Villen haben wir uns aus Gründen der Umweltfreundlichkeit für eine Holzbauweise entschieden.

Wären auch diese Gebäude in Stahlbeton geplant, wäre das Erderwärmungspotenzial um 64% höher ausgefallen! Durch den Einsatz von Holz konnten wir somit die CO<sub>2</sub>-Bilanz signifikant verbessern und einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Dieser bewusste Materialmix – Beton für das Untergeschoss, Holz für die ökologische Verantwortung in den oberen Etagen – spiegelt unser Engagement wider, nachhaltiges Bauen mit höchster Qualität zu vereinen.



MASSIVBAU entspricht 330

64%

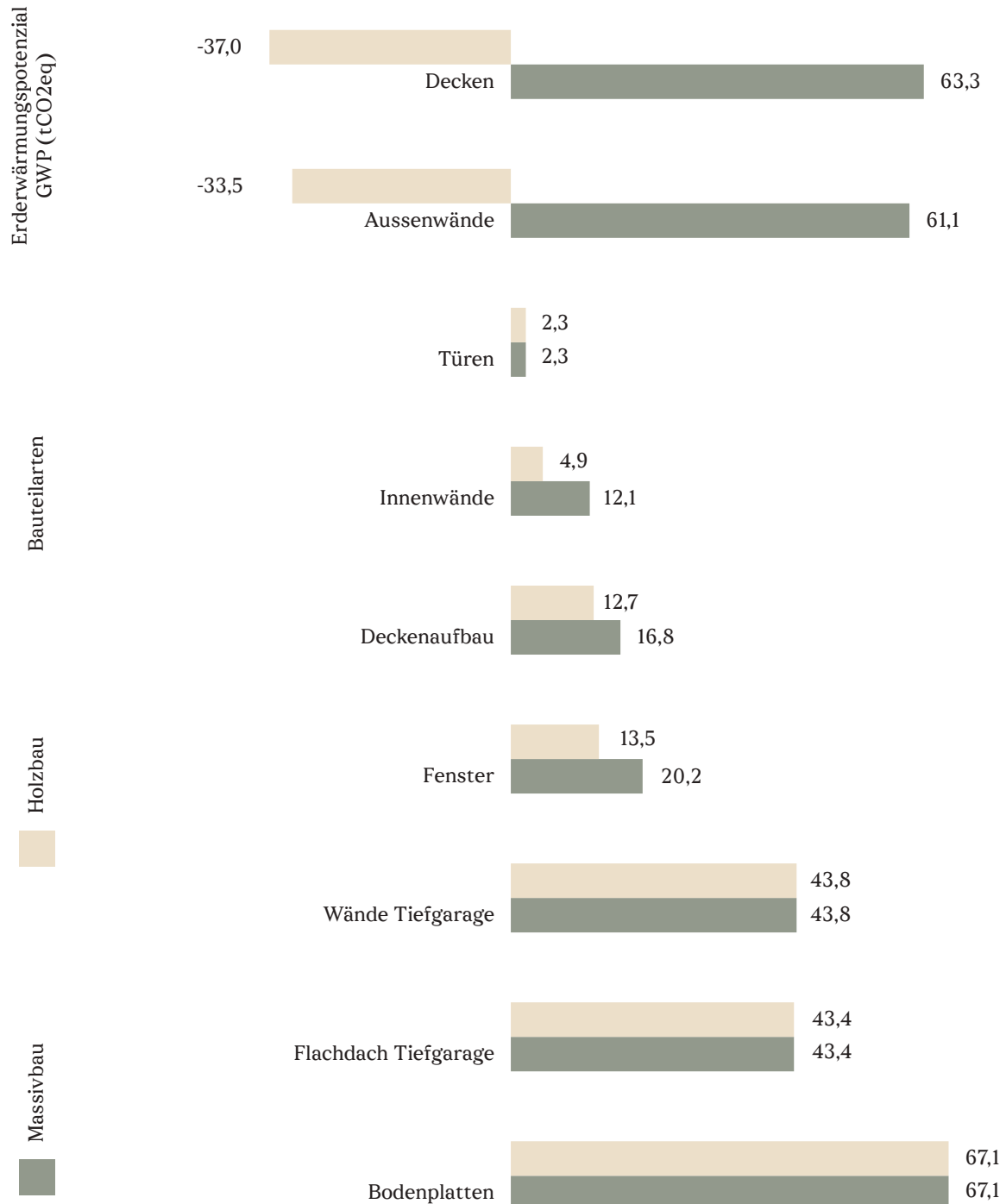
Verringerung  
des GWP



HOLZBAU entspricht 117,2

Erderwärmungspotenzial GWP (tCO<sub>2</sub>eq)

# ÖKOBILANZ VARIANTENVERGLEICH



An aerial photograph of a dense evergreen forest, likely spruce or fir, covering a hillside. The trees are tightly packed, creating a textured, green surface. The lighting suggests a sunny day, with some areas appearing brighter than others.

Wohnen im Einklang



schlichtherle  
lichtmanufaktur

Licht ist ein elementares Gestaltungselement in der Architektur. Wir liefern als Lichtmanufaktur ein durchgängiges Konzept für alle Arten von Innen- und Außenbereichen. Auf Basis einer detaillierten Planung entstehen langfristige und langlebige Lösungen für Privat- räume, Büroräume, Handel und Gastronomie. Wir leben und arbeiten in Tirol, im Herzen der Alpen. Wir verbinden hochwertige Technologie mit bodenständigen Materialien. Wir bieten eine langjährige Erfahrung, ein feines Gefühl für Licht- stimmungen und echte Handarbeit.

Die Schlichtherle Lichtmanufaktur arbeitet zusammen mit SNOW, um exklusive Lichtkonzepte für hochwertige Immobilien zu entwickeln. Durch maßgeschneiderte Beleuchtungslösungen wird nicht nur die Architektur perfekt in Szene gesetzt, sondern auch eine einzigartige Atmosphäre geschaffen.

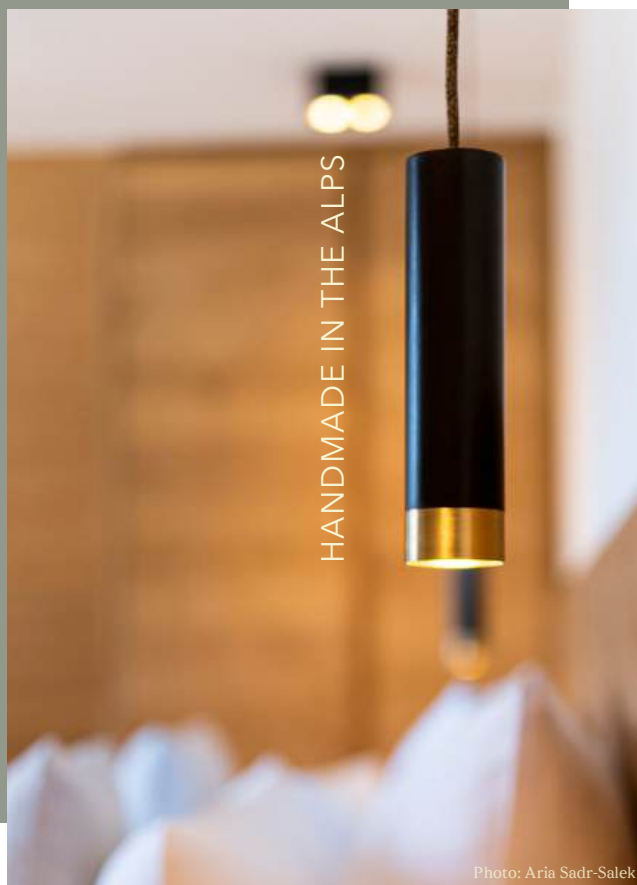
M&L Lichttechnik GmbH  
Feldstraße 9b  
6020 Innsbruck  
T +43 512 57 29 45  
office@lichtmanufaktur.at  
www.lichtmanufaktur.at



Photo: Andreas Wimmer



Photo: Aria Sadr-Salek



HANDMADE IN THE ALPS

Photo: Aria Sadr-Salek

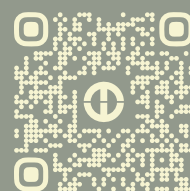


Seit mehr als 100 Jahren richtet Wetscher stilvolle Wohnräume ein. Als kleine Tischlerei gegründet und in fünfter Generation am Standort Fügen im Zillertal in Familienhand, ist Wetscher heute ein Planungs- und Einrichtungshaus mit internationalem Format. Die konsequente Hinwendung zu herausragendem Design sowie die stringente Kooperation mit namhaften Premiummarken machen Wetscher zu einem führenden Experten für gehobene Wohnkultur. Eine zentrale Rolle spielen bis heute die Wetscher Werkstätten, die ihrem Anspruch an meisterliche Handwerksqualität treu geblieben sind. Das zentrale Ziel der Innenarchitektur bei Wetscher ist es, den Bewohner in seinen eigenen vier Wänden widerzuspiegeln. Maßgeschneiderte Lösungen und sensible Kundenbegleitung sind Eckpfeiler in der Philosophie des Unternehmens.

Die Wetscher Wohngalerien gestalten in Zusammenarbeit mit SNOW exklusive Interiors für hochwertige Immobilien. Durch maßgeschneiderte Pläne und edle Einrichtung entsteht ein Wohnambiente, das zur hochwertigen Architektur bzw. Immobilie passt und deren Qualität und Ästhetik perfekt ergänzt.



Wetscher Wohngalerien  
Zillertalstraße 30  
A-6263 Fügen  
T +43 (0)5288 600  
email@wetscher.com  
www.wetscher.com





## DIE ARCHITEKTEN

SNOW-Architektur. Bei uns werden Visionen zur Wirklichkeit. Seit unserer Gründung stehen wir für innovative Architektur, die das Ortsbild bereichert und den Bewohnern ein Zuhause schafft, das ebenso ästhetisch wie funktional ist.

Unsere Projekte sind nicht nur Gebäude – sie sind sorgfältig durchdachte Lebensräume, die den höchsten Ansprüchen an Design, Qualität und Nachhaltigkeit gerecht werden. Von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir jeden Schritt mit Leidenschaft, Präzision und dem Blick fürs Detail. Dabei legen wir besonderen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Kunden in den Mittelpunkt zu stellen und maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln, die ihren Lebensstil perfekt ergänzen.

Entdecken Sie mit uns die Zukunft des Wohnens – Räume, die begeistern, Orte, die inspirieren, und eine Qualität, die überzeugt. Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Wohnträume verwirklichen.



Ein Projekt der SNOW Group

Bauträger: SLV - Natters GmbH  
Höttinger Auffahrt 5  
6020 Innsbruck  
Österreich



SNOW ARCHITEKTUR