WOHNPROJEKT LIENZ

GRAFENANGER

carisma
in guten händen

WWW.CARISMA.TIROL

WOHNEN AUF GESCHICHTSTRÄCHTIGEM GRUND

DIESER TRAUM VON WOHNPROJEKT BIETET IHNEN

- 36 Wohnungen von 51 bis 119 m²
- 25 Tiefgaragenplätze, sowie 19 Freiabstellplätze
- großzügige Terrassen
- komfortable Fußbodenheizung
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- Anschlüsse für TIWAG-E-Ladesäulen im Elektroverteilerraum vorbereitet
- begrünter Innenhof mit liebevoll gestaltetem Kinderspielplatz
- Bienen– und Blumenwiese an der Kärntnerstraße
- ausgesprochen sonnige Lage
- zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- exzellente Infrastruktur
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- große Anzahl an kulturellen Angeboten und Aktivitäten

GRAFENANGER

GESCHICHTE TRIFFT MODERNE

Dort, wo Drautal, Pustertal und Iseltal aufeinandertreffen, liegt die „Perle der Dolomiten“ - die Sonnenstadt Lienz. Die Hauptstadt von Osttirol besticht nicht nur durch ihr großteils mediterranes Klima, sondern auch durch ihr vielfältiges kulturelles Angebot, die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und das Angebot an Freizeitaktivitäten. Im Sommer bleibt übrigens der wunderschöne Lienzer Hauptplatz den Fußgängern vorbehalten, damit man in Ruhe einen Cappuccino im Herzen der sonnenverwöhnten Stadt genießen kann.

Kulturbegeisterte kommen in Lienz voll auf ihre Kosten - von der Egger-Lienz-Galerie bis hin zur berühmten archäologischen Ausgrabungsstätte „Aguntum“.

Auch was das Aktivangebot im Grünen - oder auch im Weiss der winterlichen Landschaft - betrifft, bietet der Nationalpark Hohe Tauern alles, was das Herz begehrt. Ob gemütliche Spazierwege oder technisch schwierige Ziele, hier findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Und die Kinder werden Gefallen am Streichelzoo Moosalm mit Waldabenteuerspielplatz finden.

Lust auf einen Abend mit Freunden? Oder ausgedehntes Nachtleben? Kino? Straßencafés? Auf nach Lienz, eine wahre „Perle“, nicht nur, was das vielfältige Angebot anbelangt.

Die Wohnanlage „Grafenanger“ besticht durch ihre idyllische Lage - und dennoch nur einen Steinwurf von der reizvollen Altstadt entfernt.

Wie bei all unseren Wohnbauprojekten wurde bei der Konzeption besonderer Wert auf eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner gelegt. Unsere hohe Eigenkapitalausstattung garantiert Ihnen dabei 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

WWW.CARISMA.TIROL

LA DOLCE LIENZ

Die Sonnenstadt Lienz besticht mit südländischem Flair und etlichen Sonnenstunden im Jahr. Die spektakuläre Kulisse der Lienzer Dolomiten eröffnet ein atemberaubendes Panorama für Bergsteiger, Wanderer, Biker und Wassersport-Fans. Entdecken Sie die Sonnenstadt und genießen Sie südliches Flair - vor dem blauesten aller blauen Himmel.

Märkte haben in Lienz eine jahrhundertealte Tradition: fürstenfreie Märkte, Jahrmärkte, Wochenmärkte - das Wirtschaftsleben in früherer Zeit war bestimmt von Märkten, denen eine weit größere Bedeutung zukam als heute. Die Region Lienz ist ökonomisches und kulturelles Zentrum, liebenswerte Stadt und der Wirtschaftsstandort für rund 150.000 Stammkunden aus nah und fern.

Wie Klima und Landschaft prägt der Hauch des Südens auch die regionale Küche und komponiert aus der kraftvollen Tiroler Küche und der lieblichen mediterranen Kochkunst die vielfältige und bunte Lienzer Küche. Das kulinarische Angebot ist vielfältig. Aber nicht nur die traditionelle Küche ist in Lienz zu Hause. Vom haubengekrönten Restaurant bis zum alt eingesessenen Wirtshaus, vom gepflegten Weinlokal zum gemütlichen Café um die Ecke – Lienz pflegt das gelungene Miteinander auch kulinarisch.

WWW.CARISMA.TIROL

WWW.CARISMA.TIROL

DOLOMITENMANN
"Nur für die Härtesten unter der Sonne"
LOTTO SYSTEMS
www.global-lotto.at

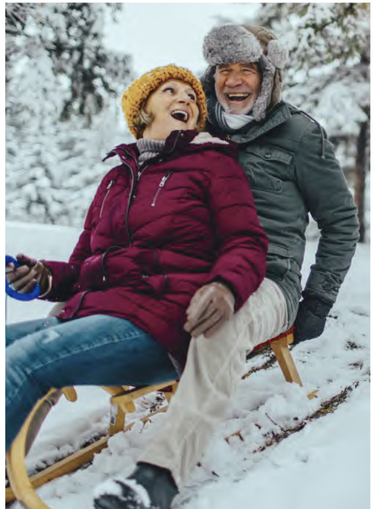
WWW.CARISMA.TIROL

WO DER SÜDEN MIT DEM NORDEN TANZT.

Pisten bis auf 2.278 m Seehöhe und der authentische „Osttirol Charme“ zeichnen Lienz als Stadt für reinstes Wintervergnügen aus. Zwischen Nationalpark Hohe Tauern und den legendären Dolomiten gelegen, bietet die Sonnenstadt Lienz mit ihren zwei Skigebieten der ganzen Familie zahlreiche Erlebnisse für unvergessliche Erinnerungen. Seit Jahren ist Lienz ein Geheimtipp, fernab von Massentourismus und überfüllten Pisten.

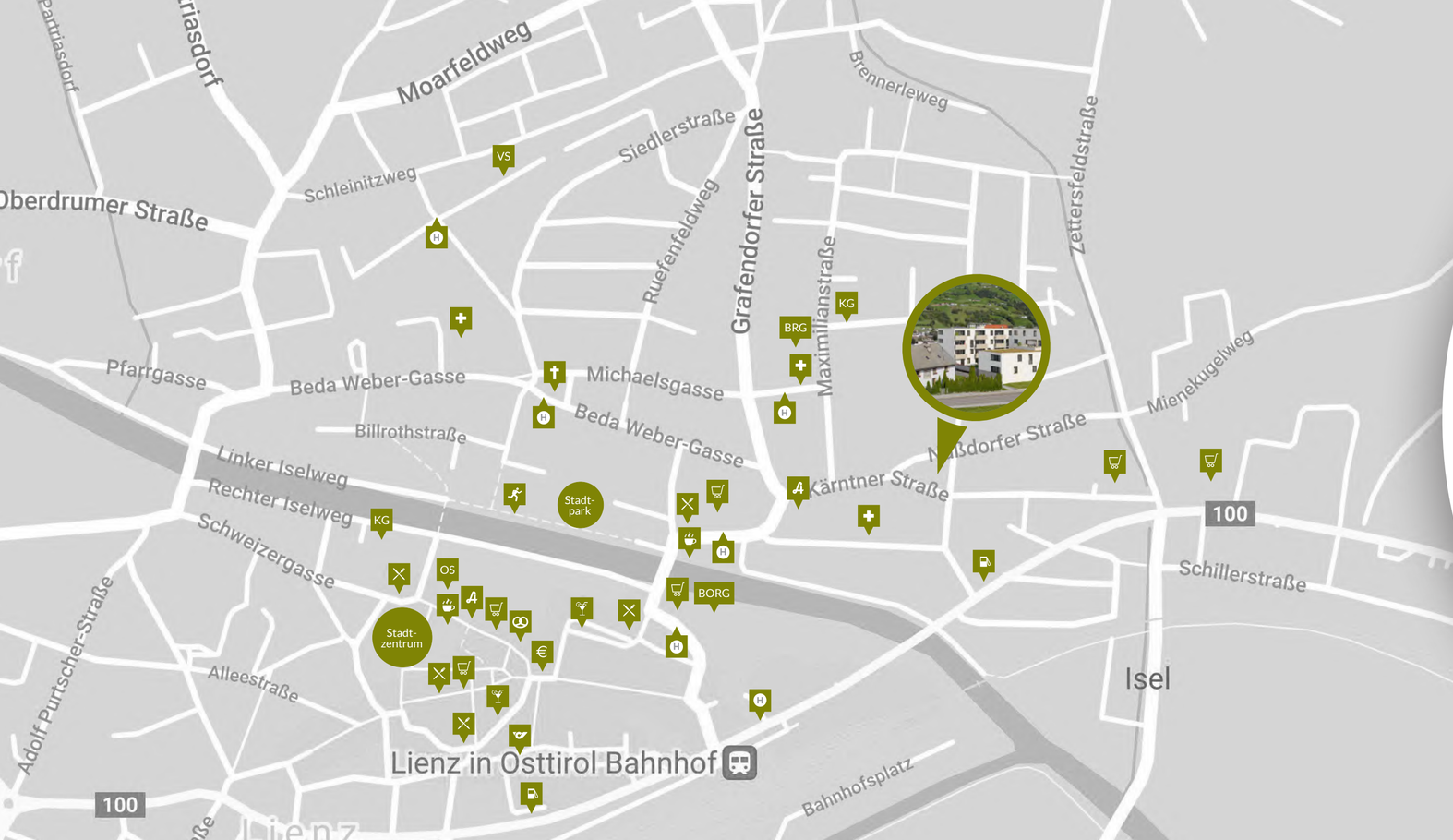
Der Winter in Lienz lockt unter anderem mit den Skigebieten Zettersfeld und Hochstein, ersteres ist vor allem für Familien geeignet. Auch der kleine Übungslift Haiderhofe ist Anfängern und Kindern vorbehalten. Gerodelt werden kann hingegen auf den Pisten Hochstein-Buchenwaldweg, auf der Naturrodelbahn in den Lienzer Dolomiten und dem Schlossberg. Zudem bietet Lienz eine Kunsteisbahn, auf der Kinder und Eltern gerne dem Eislaufen frönen, oder auch ‚mal Eishockey spielen können. Und natürlich darf auch ein Abstecher in den Wildpark Assling mit seinen 100 Tierarten nicht fehlen.

WWW.CARISMA.TIROL



WWW.CARISMA.TIROL

WWW.CARISMA.TIROL



ALLES IN IHRER NÄHE. DIE INFRASTRUKTUR.

WAS IMMER SIE BRAUCHEN.

Das Wohnbauprojekt Grafenanger mit seinen 36 Wohnungen befindet sich an der Ecke Nußdorferstr./Kärntnerstr. Im Stadtteil Grafenanger.

Geschichte trifft Moderne. Das Wohnbauprojekt befindet sich direkt neben Österreichs ältestem Bildstock. Angrenzend an Ihr neues Zuhause befindet sich eine Bienen- und Blumenwiese.

Für Sportinteressierte und Familien bieten sich unzählige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Laufen, Biken, Skifahren, Rodeln, Geocaching, uvm.

Fußläufig erreichen Sie das Stadtzentrum durch einen kurzen Spaziergang an der Isel entlang, weiters eine Bank, ein Restaurant, eine Bushaltestelle, wichtige Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten und eine Volksschule.

WWW.CARISMA.TIROL

WWW.CARISMA.TIROL

LEBENSTRAUM.
RÜCKZUGSORT.
WOHLFÜHLWOHNUNG.

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

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

Die meisten Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder großzügige Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle der insgesamt 36 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze inkl. Vorbereitung auf E-Mobilität.

Sie erreichen jede Wohnung bequem über einen Lift.

Da bleiben kaum noch Wünsche offen.

Falls doch, können Sie während der Bauphase natürlich Ihre Wünsche mit einfließen lassen und so Ihr neues Zuhause mitgestalten. Gemeinsam mit uns realisieren Sie Ihre ganz persönlichen Vorstellungen von den eigenen vier Wänden.

Unser Team steht Ihnen mit seiner langjährigen und umfassenden Erfahrung jederzeit hilfreich zur Seite. Gemeinsam mit unseren ausgewählten regionalen Fachfirmen entwickeln wir das beste Resultat für Ihr uneingeschränktes Wohlfühlwohngefühl.

Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns Ihren ganz indiviuellen Lebenstraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3–ZIMMER WOHNUNG

TOP — W14

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	75,65 m²
Terrasse	11,30 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 GARTENWOHNUNG

TOP — W02

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	51,49 m²
Terrasse	9,22 m²
Gartenfläche	20,07 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 —W05

HOCHPARTERRE

Wohnfläche	**53,52 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.

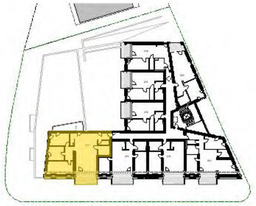
WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

4–ZIMMER WOHNUNG

TOP — W36

DACHGESCHOSS

Wohnfläche	**115,85 m²**
Terrasse	**14,26 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.

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

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

Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sorgen für Ihre Sicherheit bei Brandgefahr

ENERGIE

So baut man heute – 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 für ein behagliches Wohnklima.

Wartungsarme Energieversorgung durch Fernwärme

Heizwärmebedarf [HWB]
38 kWh/m²a, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]:
0,73, Klasse A

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 Tiefgarage bis ins Dachgeschoss

Frostsichere Wasseranschlüsse bei den Gartenwohnungen + Top W28

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich

Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet

Anschlüsse für TIWAG-E-Ladesäulen im Elektroraum vorbereitet

Raumtemperatur und Feuchtigkeitsmesser in Aufenthaltsräumen und Bad

LANGLEBIG 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 Traditionsunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit der Monopark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.

Monopark Eiche - versiegelt

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.

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 PALACE - WC
LAUFEN PRO - Handwaschbecken
kratzbeständiges & verfärbungsresistentes Porzellan in weiß

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

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.

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.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

GABY GUGGANIG, MBA

Akademische Immobilienmanagerin
Beh. konz. Immobilienmaklerin

Gugganig Immobilien e. U.
Exklusivpartnerin von s REAL Immobilien
Johannesplatz 6, 9900 Lienz
+ 43 50100 33590

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, Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps, Adrian Michael, Alin Andersen, Eberhard Grossgasteiger, Jon Flobrant, Peter Drew, Greg Rosenke, Marc Markstein, Aaron Burden, Emma Paillex, Gabriel Alenius, Henri Picot, Karsten Winegeart, Yuriy Bogdanov, skphoto_12, KangeStudio, Hans Braxmeier

WWW.CARISMA.TIROL

carisma

in guten händen

CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK
+43 512 580790 32 | VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL