WOHNPROJEKT OBSTEIG

DIE DREI SONNEN



carisma

in guten händen



WWW.CARISMA.TIROL



DREI LICHTPUNKTE. ZWEI EBENEN. EIN ZUHAUSE.

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN

- 20 Wohnungen von 40 bis 99 m²
- 29 Tiefgaragenplätze
- Wohnen im Grünen
- viel Natur vor der Haustüre
- grandiose Bergkulisse inklusive
- kleinteilige Wohnstruktur, 5 bis 8 Wohnungen pro Haus
- ausgesprochen große Gärten
- großzügige Terrassen bzw. Balkone
- liebevoll gestalteter Kinderspielplatz
- ausgesprochen sonnige Lage, theoretisch an 365 Tagen im Jahr
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- komfortable Fußbodenheizung
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- Anschlüsse für TIWAG-E-Ladesäulen in der Garage vorbereitet
- Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Wasser/Wasser-Wärmepumpe
- nahezu 100% Alternativenergie

DIE DREI SONNEN

DIE WÄRME DES LEBENS AM HOCHPLATEAU

Am Fuße des Mieminger Gebirges liegt Obsteig, die westlichste und höchste Gemeinde des Mieminger Plateaus. Das verdeutlicht der Gemeindename, der sich vom Begriff “ob der Steigung” ableitet. 1336 wurde das Dorf erstmals als “Schneggenhausen” erwähnt, der Name änderte sich ein Jahrhundert später in “Miemingerperg ob des Steigs”, und 1660 dann in “Obsteig”. Die Gemeinde besteht aus verstreuten Dörfern und Weilern am Plateau.

Das Gebiet von Obsteig war bereits um 1000 vor Christus besiedelt. Der römische Kaiser Decius hat die Via Decia gebaut, eine Verbindung von Zirl zur Via Claudia Augusta bei Dormitz. Sie führte durch Obsteig und weiter über den Holzleitensattel.

Eine ganze Fülle an Freizeitmöglichkeiten eröffnet sichinmitten eines großartigen Panoramas. Wandern, Geocaching, Biken,Golf, Klettern, Laufen und Nordic Walking sowie Ski fahren, Langlaufen,Schneestapfen, Winterwandern, Snowboarden, Rodeln und Skitouren-eine schier unendliche Anzahl an Freizeitmöglichkeiten stehen Ihnenhier offen.

Die kleine, feine Wohnanlage „Die drei Sonnen“ mit nur 20 Einheiten trägt ihren Namen zurecht - schliesslich befindet man sich hier an einem der sonnigsten Plätze Tirols. Wie bei all unseren Wohnbauprojekten wurde bei der Konzeption besonderer Wert auf eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner gelegt.

In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die durch Funktionalität und Persönlichkeit punkten. 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





SOMMER AM SONNENPLATEAU

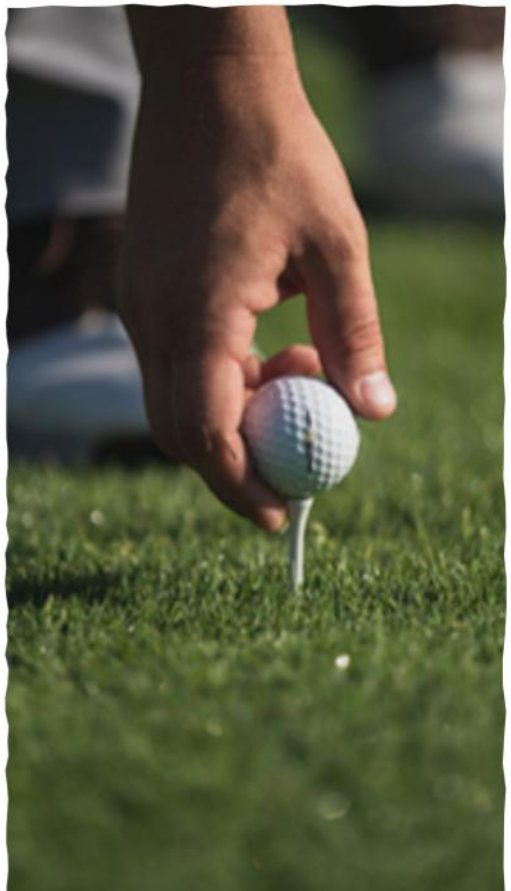
Ruhiges WandernamsonnigenMieminger Plateau,den heißbegehrten Geocacheshinterher-jagen, auf dem Fahrrad oder Mountainbike die Tiroler Berge rundum Obsteigerkunden.Beim entspannenden Golfen die ruhige Atmosphäre genießen. Oder beim anspruchsvollen Klettern, Laufen oder Nordic Walking sich so richtig auspowern – all das bietet der Sommer in Obsteig in Tirol.

Genießen Sie die nahezu unberührte Natur des Landschaftsschutzgebietes Mieminger Plateau und erleben Sie traumhafte Sommer in den Tiroler Alpen. Die hügeligen und bunten Almwiesen sind wie geschaffen, um kleine oder längere Wanderungen zu gehen. Genießen Sie Ihre neue Heimat bei anspruchsvollen Mountainbike-Touren und anschließendem Baden im Mieminger See. Und im Herbst? Ein absolutes Highlight - die „Goldwälder“ vom Sonnenplateau. Ein jährlich wiederkehrendes Naturschauspiel: die Lärchen schlüpfen für wenige Wochen in ihre herbstliche Goldrobe und entfalten eine einmalige, goldige Farbenpracht - vor dem blauesten aller blauen Himmel.

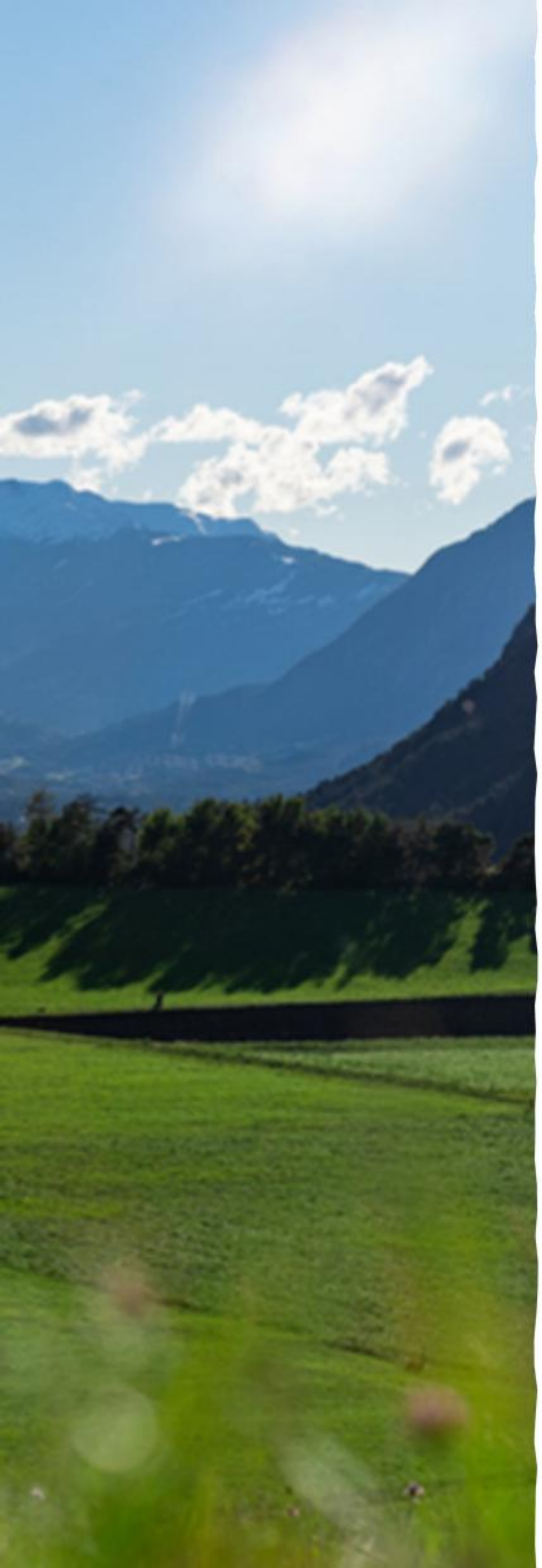





WWW.CARISMA.TIROL





















WEITE, UNBERÜHRTE WINTERLANDSCHAFT

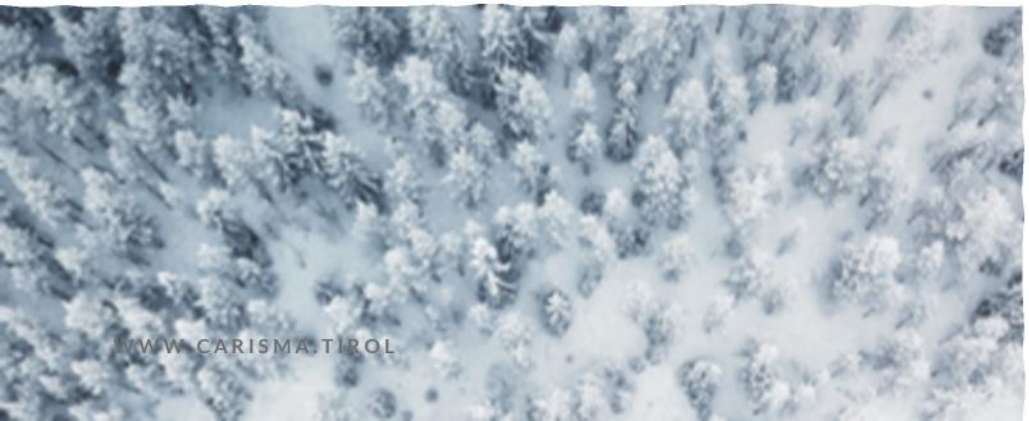
Auchim WinterspürtmanamMiemingerPlateaudieKraftderNatur.DieumliegendeIdyllederRegionlädtzueinem ausgedehnten Winterspaziergangauf nahezuunendlichenWinterwanderwegendurchtiefverschneiteWälderein. Atmen Sie die pure Kraft der Bäume einundgenießenSiedieschneegedämpfteStillederNaturinmitteneinerweißen Zauberlandschaft.

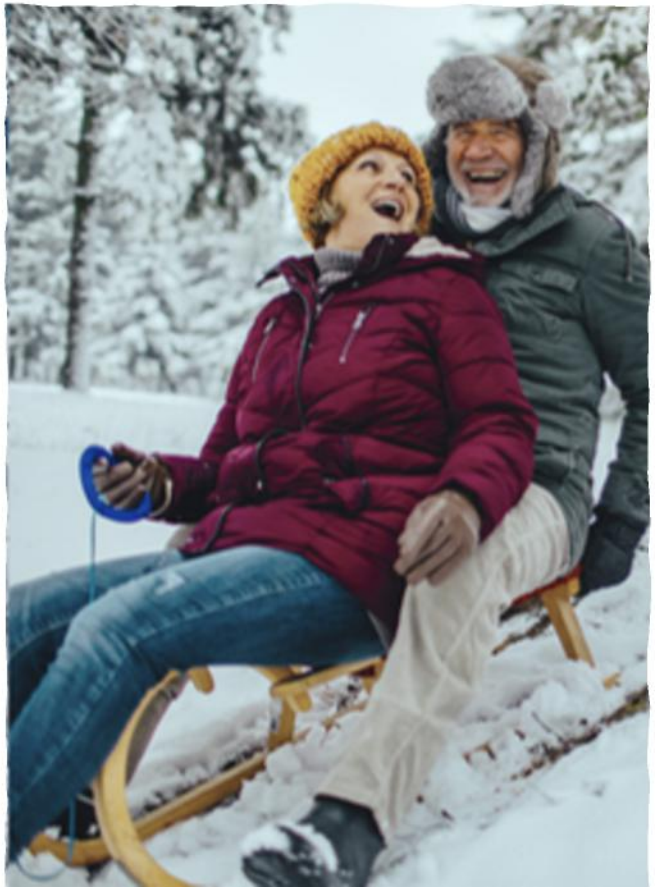
Das Skigebiet Grünberg bietet bestens präparierte Pisten und ist auf Familien spezialisiert. Hier finden Jung und Alt gleichermaßen zu ihrem ausgelassenen Wintervergnügen. Das vielseitige Sportangebot umfasst nicht nur Ski fahren, Snowboarden und Rodeln, sondern auch Skitouren, Langlaufen und Schneeschuhwandern.

Obsteig und das Mieminger Plateau mit seinem beeindruckenden Panorama eignen sich für sämtliche Wintersportarten und bieten für jeden etwas. Vom Erlebnisspielplatz für Kinder bis zur Einkehr in der gemütlichen Grünbergalm ist für alle Altersklassen bestens gesorgt.






WWW.CARISMA.TIROL

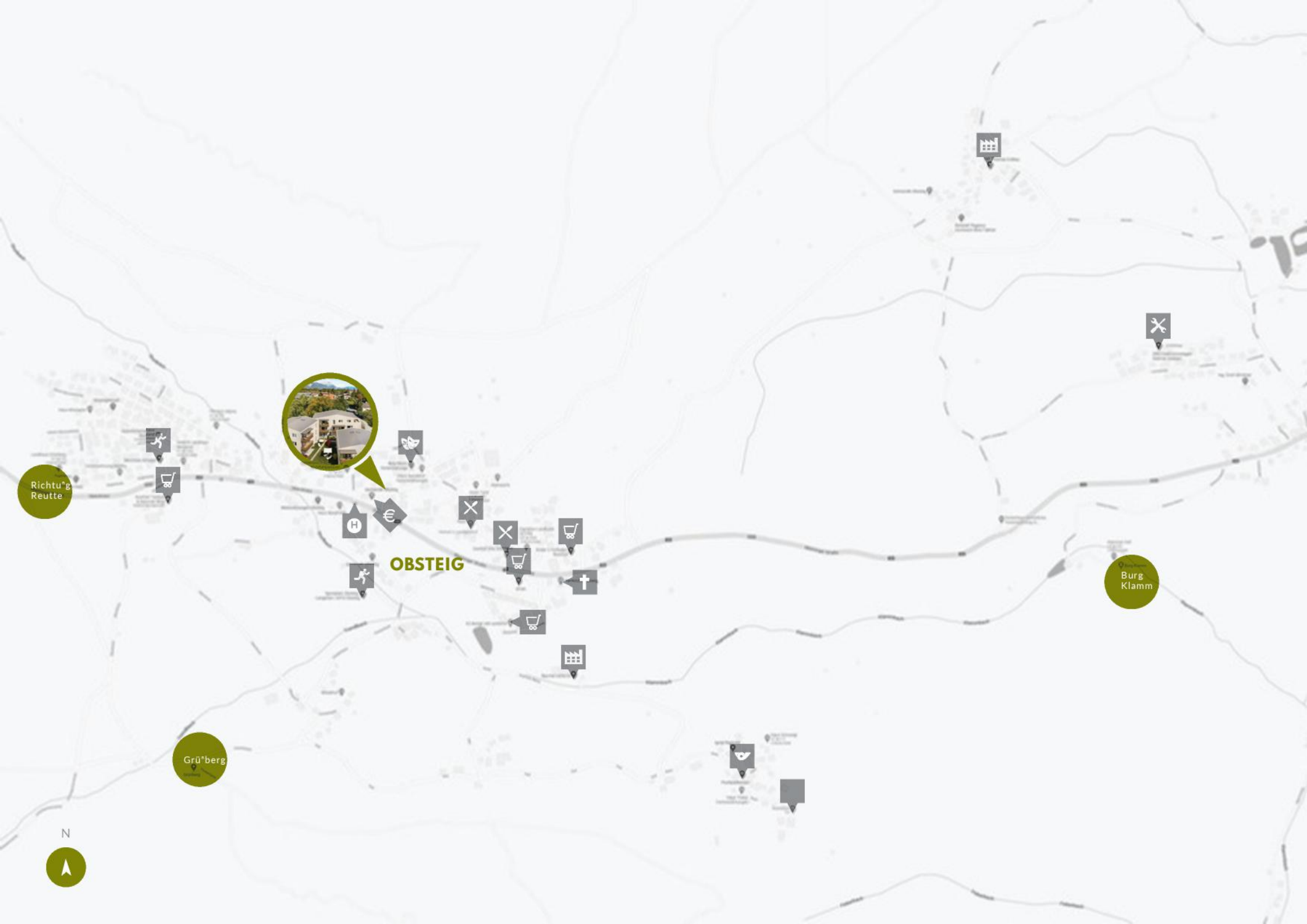


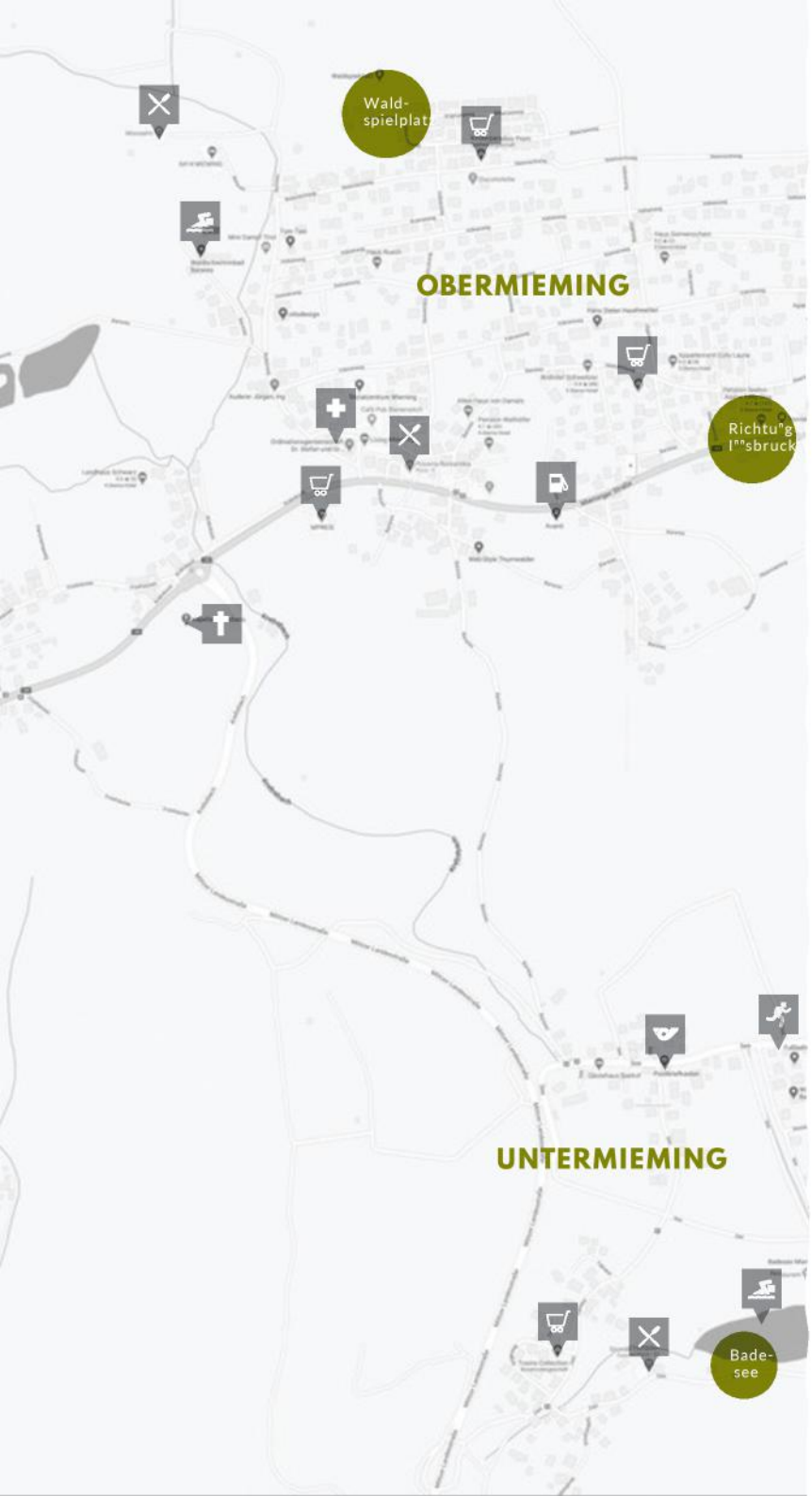









Richtu"g
Reutte
OBSTEIG
Burg
Klamm
Grü"berg
N



ALLES IN IHRER NÄHE.
DIE INFRASTRUKTUR.

WAS IMMER SIE BRAUCHEN.

Die Wohnanlage mit ihren 20 Wohnungen befindet sich an einem der sonnigsten Plätzen in Tirol am westlichen Rand des berühmten und beliebten Mieminger Plateaus.

Besonders für Sportinteressierte und Familien bieten sich unzählige Freizeitmöglichkeiten wie Golfen, Wandern, Laufen, Biken, Skifahren, Rodeln, Geocaching, und und und.

Fußläufig erreichen Sie eine Bank, ein Restaurant, eine Bushaltestelle, wichtige Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten und eine Volksschule.

Im unmittelbaren Umkreis finden Sie:

- Supermarkt (0,7 km)
- Bank (0,2 km)
- Trafik (0,7 km)
- Tankstelle (3,7 km)
- Restaurant (0,3 km)
- Gasthaus (0,7 km)
- Kinderbetreunug (0,8 km)
- Volksschule (0,9 km)
- Bibliothek (0,9 km)
- Arzt (3,5 km)
- Therapiezentrum (0,3 km)
- Zahnarzt (3,7 km)
- Schwimmbad (3,4 km)
- Sportanlage (3,3 km)
- Apotheke (3,9 km)
- Bushaltestelle (0,2 km)









LEBENSTRAUM.
RÜCKZUGSORT.
WOHLFÜHLWOHNUNG.

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Ihr neues Zuhause verfügt über eine gehobene Standardausstattung. Diese reicht von den 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 an einem der sonnigsten Plätze in Tirol auf einem Hochplateau.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder großzügige Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle der insgesamt 20 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 ausge-wählten regionalen Fachfirmen entwickeln wir das beste Resultat für Ihr uneingeschränktes Wohlfühlwohngefühl.
Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns Ihren ganz indiviuellen Lebenstraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER-PENTHOUSE

TOP AW07

DACHGESCHOSS

Wohnfl äche	97,75 m²
Terrasse	36,95 m²





Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhaft e 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 Ausstatt ungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.



WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMERWOHNUNG

TOPBW05

1. OBERGESCHOSS

Wohnfl äche	75,90 m²
Balkon	10,00 m²



Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhaft e 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 Ausstatt ungsbeschreibung 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

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 besonders hoher 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]
  Haus A: 39 kWh/m²a, Klasse B
  Haus B: 46 kWh/m²a, Klasse B
  Haus C: 39 kWh/m²a, Klasse B
- Gesamtenergieeffizienz [fGEE]:
  Haus A: 0,72
  Haus A: 0,74
  Haus A: 0,71

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
- Stromzuleitungen für einen funkgesteuerten Sonnenschutz
- Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet
- Anschluss für eine TIWAG-E-Ladestation bei jedem Tiefgaragenplatz vorbereitet

BAUWERK®

LANGLEBIG UND WOHNLICH

DIE BODENBELÄGE

Ihr Wohnen ist so einzigarti g wie Ihr Parkett boden. Der Echtholzparkett von Bauwerk ist ein raumprägendes Naturelement und verleiht Ihrem neuen Zuhause Wärme und Geborgenheit.

BAUWERK-PARKETT

Seit 1935 ferti gt das Schweizer Traditi onsunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit Monopark Eiche und Casapark Eiche haben wir sehr hochwerti ge und für Fußbodenheizungen opti mierte Parkett e gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft .
Das Lärchenholz ist ein äußerst Robustes.

BALKON- & TERRASSENBELAG

Dieses europäische Holz ist durch seine Harzschicht wasserabweisend und damit sehr widerstandsfähig und wett erfest. Die natürliche Verwitt erung des Holzes bringt ein edles Silbergrau zum Vorschein. Dieser natürliche Vorgang kann durch regelmäßiges Ölen verlangsamt werden.



Monopark Eiche, versiegelt



Lärchenholz, natur



HOCHWERTIG UND ZEITLOS

DIE SANITÄRAUSSTATTUNG

GEBERIT WC-Drücker
HANSGROHE Armaturen
LAUFEN PRO WC und Handwaschbecken
KALDEWEI PURO Waschbecken
KALDEWEI CAYONO Badewanne

Unsere Sanitär-Markenprodukte begeistern neben ihrem Design auch durch besondere Eigenschaften. Die **KALDEWEI** Badprodukte haben eine robuste Emailglasur und sind dadurch kratzfester und verfärbungsresistenter als Acryl-Produkte.

KALDEWEI Badprodukte sind zu **100% recyclebar**. Dafür werden ausschließlich natürliche Rohstoffe aus umweltfreundlicher Herstellung verarbeitet.

KALDEWEI hansgrohe
LAUFEN GEBERIT

WWW.CARISMA.TIROL

IHR ZUHAUSE HEIZEN, NICHT DEN PLANETEN.

Was vor wenigen Jahren nur ausgewiesenen Fachleuten ein Begriff war, ist heutzutage das Heizsystem schlechthin: Die Wärmepumpen-heizung. Dabei gehen wir bei diesem Bauprojekt noch einen Schritt weiter und kombinieren eine Luft -Wärmepumpe mit einer Wasser/Wasser-Wärmepumpe.

Das Prinzip Wärmepumpe ist so simpel wie genial: Wärme aus Erdreich, Grundwasser oder Luft nehmen, und diese in Heizwärme für die eigenen vier Wände umwandeln. Genau das macht die Wärmepumpe, und dazu benöti gt sie nur ein bisschen Strom.

Die Vorteile liegen auf der Hand:

- umweltf reundlich dank thermischer Energie
- geringe Betriebskosten
- Unabhängigkeit von fossilen Brennstoff en
- langlebig und mit wenig Wartungsaufwand

Für uns, unsere Kinder und den Planeten.

SYMBOLFOTO



HOME CHARGING OPERATING SYSTEM

Elektroauto? Oder Roller? Laden Sie direkt an Ihrem Tiefgaragenplatz!

Gegen eine kleine Kauti on stellt die **TIWAG** mod-erne AC-Ladesysteme zur Verfügung und übern-immt zusätzlich das Energiedatenmanagement sowie die Funkti onsüberwachung einschließlich der Koordinierung und Durchführung der Service-, Wartungs- und Störungsbeseiti gungsarbeiten.

Die Anschlüsse dafür sind bereits vorbereitet.

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.

CARISMA Immobilien
Olympiastraße 37
6020 Innsbruck
verkauf@carisma.cc





carisma
in guten händen

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

IN GUTEN HÄNDEN










IMPRESSUM

CARISMAImmobilien 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; Wikipedia: Adrian Michael, Alletto; unsplash: Alin Andersen, Eberhard Grossgasteiger, Jon Flobrant, Peter Drew, Greg Rosenke, Marc Markstein, Aaron Burden, Henri Picot, Yuriy Bogdanov; istockphoto: skphoto_12, KangeStudio; pixabay: Hans Braxmeier












carisma
in guten händen

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

WWW.CARISMA.TIROL