WOHNPROJEKT INNSBRUCK ARZL

ARCELLA

carisma
in guten händen

ALLES AUF EINEN BLICK

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 9 Wohnungen von 26 m² bis 144 m², 1 bis 4 Zimmer
- Micro-Apartment bis Penthouse-Wohnung
- 11 Tiefgaragenplätze, absperrbare Boxen für E-Bikes
- Südliche Ausrichtung der gesamten Wohnanlage mit sonniger Lage
- Gemütliche Gärten und Terrassen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Komfortable Fußbodenheizung und -kühlung über Wärmepumpe
- 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.
- Stumpfeinschlagende Innentüren aus Holzumfassungszarge mit stumpfeinschlagendem Türblatt, verdeckt liegende Bänder
- Elektro-Zuleitung für E-Ladesäulen im Verteilerraum vorbereitet: Frei wählbar
- 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.

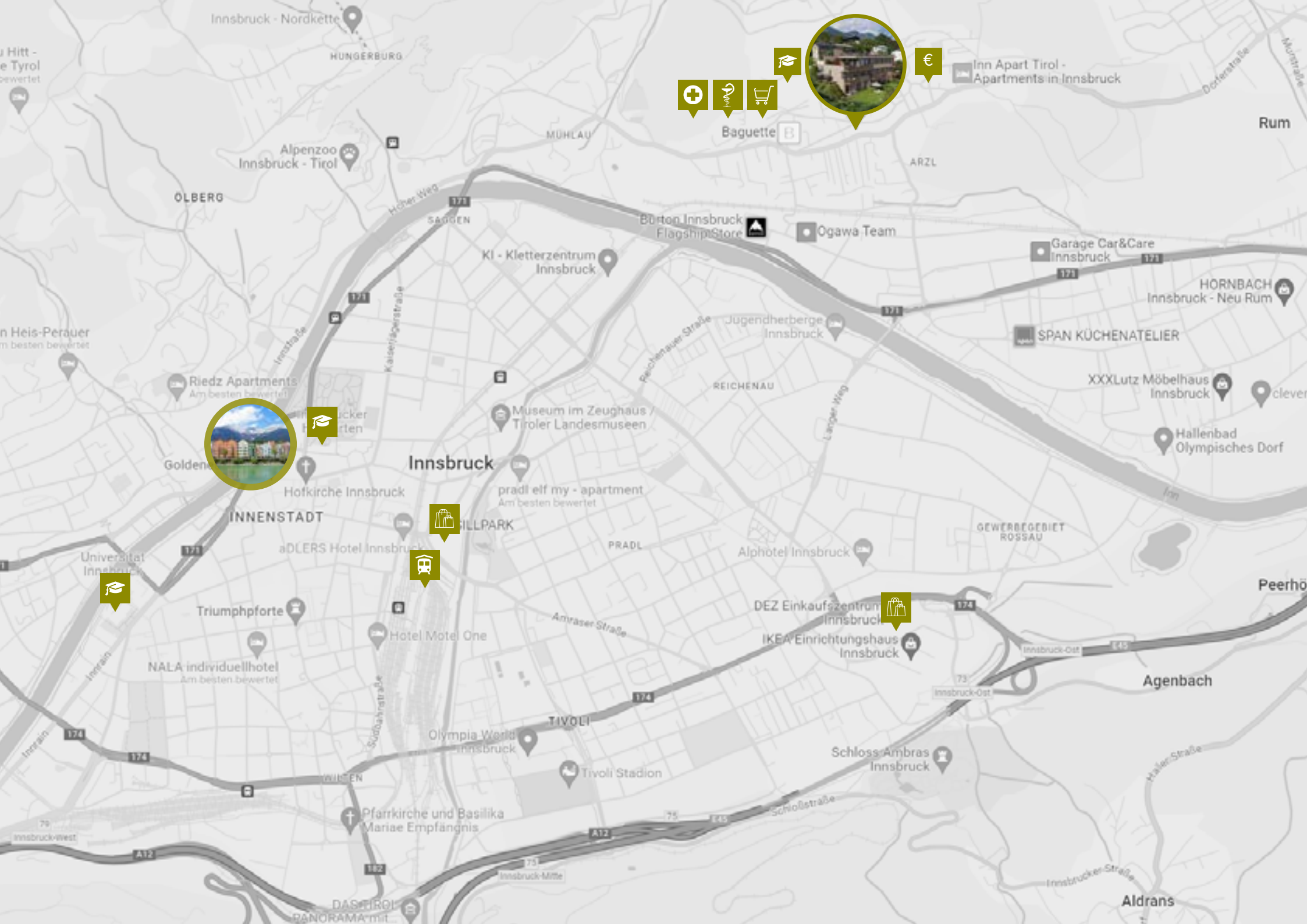
Die exklusive Wohnanlage **Arcella** bietet eine Auswahl von neun einzigartigen Wohneinheiten, die vom gemütlichen Micro-Apartment bis hin zur atemberaubenden Penthousewohnung reicht. Sie ist konzipiert für Menschen, die eine harmonische Verbindung von moderner Architektur mit Natur und Ästhetik schätzen.

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


Innsbruck - Nordkette
HUNGERBURG
Inn Apart Tirol - Apartments in Innsbruck
Baguette
MÜHLAU
ARZL
Rum
Alpenzoo Innsbruck - Tirol
OLBERG
SAGGEN
Burton Innsbruck FlagshipStore
Ogawa Team
Garage Car&Care Innsbruck
KI - Kletterzentrum Innsbruck
HORNBACH Innsbruck - Neu Rum
Jugendherberge Innsbruck
SPAN KÜCHENATELIER
REICHENAU
XXXLutz Möbelhaus Innsbruck
Riedz Apartments
Museum im Zeughaus / Tiroler Landesmuseen
Hallenbad Olympisches Dorf
Innsbruck
Hofkirche Innsbruck
pradl elf my - apartment
INNENSTADT
PRADL
GEWERBEGEBIET ROSSAU
Alphotel Innsbruck
Universität Innsbruck
Triumphpforte
Hotel Motel One
DEZ Einkaufszentrum Innsbruck
IKEA Einrichtungshaus Innsbruck
NALA individuellhotel
Agenbach
TIVOLI
Olympia World Innsbruck
Tivoli Stadion
Schloss Ambras Innsbruck
Pfarrkirche und Basilika Mariae Empfängnis
Aldrans

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 Kinderbetreuungs-stätten und eine Volksschule.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit Anbindung an das Verkehrsnetz des Ver-kehrsverbundes 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 BÜRGLEIN 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	**69,52 m²**
Terrasse	**6,63 m²**
Garten inkl. Böschung	**107,63 m²**

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	51,38 m²
Terrasse	6,37 m²
Garten inkl. Böschung	36,50 m²

WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

2–ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & GARTEN

TOP – W03

WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

2–ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN

TOP – W04

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	**60,55 m²**
Terrasse	**7,56 m²**
Garten inkl. Böschung	**103,13 m²**

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	44,47 m²
Balkon	11,63 m²
Garten inkl. Böschung	34,26 m²

WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

2–ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & GARTEN

TOP – W05

N

WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

2–ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

TOP – W06

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	44,42 m²
Balkon	12,24 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.

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	**45,38 m²**
Balkon	**12,33 m²**

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

2–ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

TOP – W07

LANGLEBIG & WOHNLICH

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

Energiesparend Kühlen über Ihren Fußboden mit Wärmepumpe

LANDHAUSDIELE EICHE

Der hochwertige Eichenboden beeindruckt durch seine lebhafte 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.

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

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

Abbildungen entsprechen nicht dem tatsächlichen Produkt und dienen zur Anschauung.

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 Kunststoffeinlagen 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.

KALDEWEI

LAUFEN

hansgrohe

GEBERIT

saime

tortora

piombo

HOCHWERTIG & 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 LUA - Wand-WC, Tiefspüler

LAUFEN PRO S - Handwaschbecken
Kratzbeständige & verfärbungsresistente Keramik in weiß

KALDEWEI PURO - Waschbecken

KALDEWEI CAYONO - Badewanne

KALDEWEI CAYONO PLAN - Duschtasse
Nahezu bodenebener Einbau

Die KALDEWEI Badprodukte haben eine robuste Emailleglasur 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.

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/m²: 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.

Batteriebetriebene Raumtemperatur und Feuchtigkeitsmesser in Aufenthaltsräumen und Bad.

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich.

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.

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.

WIR ERFÜLLEN
IHREN WOHNTRAUM
carisma
in guten händen
CARISMA Immobilien
6020 Innsbruck
verkauf@carisma.cc
www.carisma.tirol

IN GUTEN HÄNDEN

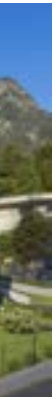
VON REUTTE BIS LIENZ

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: Dzmitry 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)



carisma
in guten händen

Ein Zuhause, das Sie lieben werden!

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

WWW.CARISMA.TIROL