

WOHNPROJEKT INNSBRUCK KRANEBITTEN
K3 EXKLUSIVES WOHNEN FÜR STILVOLLE







OBEN STERNENMEER UNTEN LICHTERMEER

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 13 Wohnungen von 47 bis 98 m²
- 17 Tiefgaragenplätze
- großzügige Terrassen, Gärten oder Balkone
- komfortable Fußbodenheizung
- Alu-Raffstores in Wohnräumen
- weiße Holztürzargen
- großformatige Feinsteinzeugfliesen
- hochwertige Sanitärausstattung
- E-Ladestationen in der Garage nachrüstbar
- Nachrüstung für Photovoltaik am Dach vorbereitet
- Kinderspielplatz in geschützter Lage
- ruhige Waldrandlage
- viel Natur vor der Haustüre in einer grandiosen Bergkulisse
- ausgesprochen sonnige Lage
- zentrumsnahes Wohnen im Grünen
- exzellente Infrastruktur
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- große Anzahl an kulturellen Angeboten und Aktivitäten



K3 KRANEBITTEN

EXKLUSIVES WOHNEN FÜR STILVOLLE

Kranebitten hat schon im 14. Jahrhundert bestanden. Der Name leitet sich von Kranawitt ab, einem im bairischen Sprachgebiet gebräuchlichen Ausdruck für Wacholder. Kranebitten liegt westlich der Innsbrucker Innenstadt und ist aufgrund seiner ausgezeichneten Lage im Grünen - und dennoch zentrumsnah - ein sehr beliebtes Wohngebiet. Immer mehr Familien schätzen diesen ruhigen Stadtteil mit der Nähe zur Natur und seinem exklusiven, ländlichen Charakter. Die verkehrstechnische Anbindung könnte im Vergleich zu anderen Stadtteilen kaum besser sein. Eine ganze Fülle an Freizeitmöglichkeiten eröffnet sich durch die unmittelbare Nähe zu umliegenden Naherholungsgebieten und dem Naturpark Karwendel, dem größten Naturpark Nordtirols. Und natürlich dem gesamten Sommer- und Winterangebot von Innsbruck und Umgebung.

Die exklusive Wohnanlage K3 mit ihren 13 Einheiten richtet sich an Käufer*innen auf der Suche nach stilvollem Wohnen zwischen Natur und Urbanität. Durch die sonnige Hanglage und die Einbettung in eine herrliche Waldlichtung genießen Sie bereits im Parterre einen fantastischen Ausblick.

Wie bei all unseren Wohnbauprojekten ist uns auch hier die Wohn- und Lebensqualität der zukünftigen Bewohner*innen ein Herzensanliegen. 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



BERGSOMMER

Die Sonne scheint vom strahlend blauen Himmel. Ihre warmen Strahlen schmeicheln der Haut. Eine sanfte Brise weht. Es riecht nach Sommer: Saftige grüne Wiesen in voller Blüte, hie und da frisch gemähtes Gras oder trocknendes Heu auf den Feldern – ein wunderschöner Sommertag erwartet uns.

Wenn sich der Duft tausender Alpenblumen über den Wiesen entfaltet, das Läuten der Kuhglocken von den Almen schallt und die Sonne idyllische Bergseen erwärmt, dann ist es Zeit hinauszugehen und Tirol mit allen Sinnen zu erkunden.







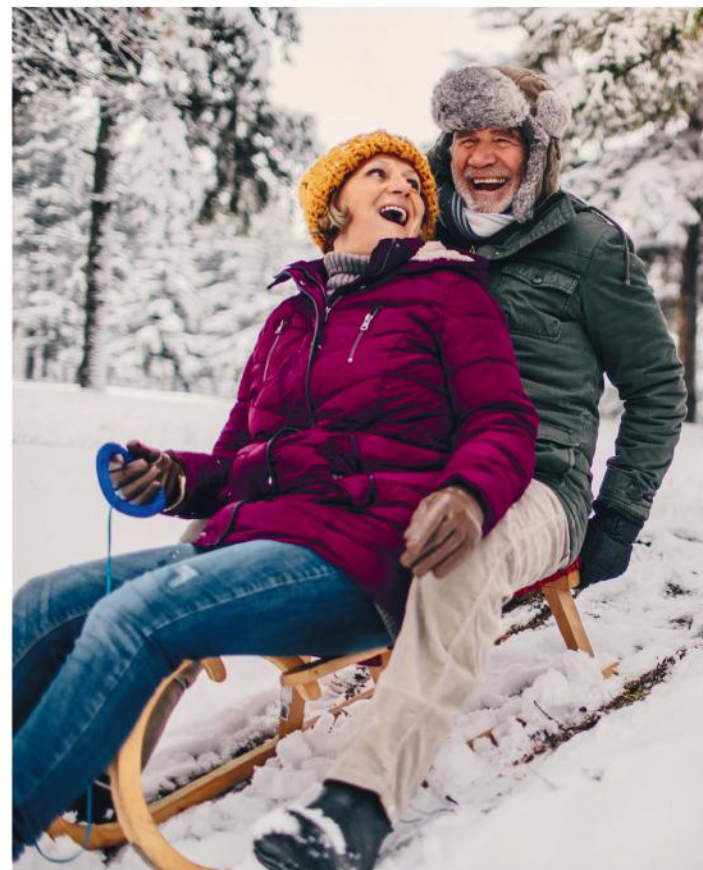
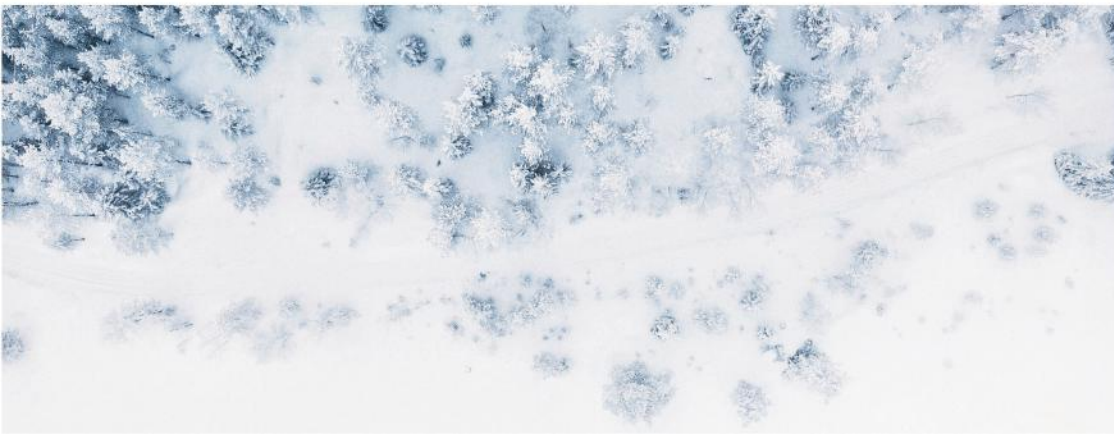


A misty winter forest scene with snow-covered trees and a path. The image has a cool, blue-toned aesthetic. In the foreground, there are snow-laden branches of trees with some brown leaves still attached. The background shows a dense forest of tall, thin trees shrouded in a light mist or fog. A dark, semi-transparent rectangular box is positioned on the right side of the image, containing white text.

BERGWINTER

Sie haben ihn vergessen, den Winter von damals? Weiße Schneelandschaft, strahlend blauer Himmel, erste feine Strahlen der Wintersonne. Abseits des Massentourismus finden Sie rund um Ihr neues, behagliches Zuhause den Winterzauber wieder. Die Klarheit eines Wintertages lässt Sie alles um sich herum vergessen und in der Stille des Augenblickes versinken.

Der Schnee auf Feldern, Wald und Bergen wirft die Strahlen der Sonne glitzernd zurück. Gut für Seele und Körper. Er macht die Landschaft leise, die umliegenden Geräusche werden ganz gedämpft. Genießen Sie die Ruhe und nehmen Sie ein Stück davon mit nach Hause.







Oberammergau

Murnau am
Staffelsee

Kochel am See

Grainau

Garmisch-Partenkirchen

Schachen
und Reintal

Mittenwald

Scharnitz

Seefeld
in Tirol

Aufand

Inzing

Zirl

Innsbruck

Völs

Axams

Birgitz

Natters

Axamer Lizum

Scheipenhof

Kreith

Patsch

Schönberg
im Stubaital

Gleins

Kapfers

Mieders

Telfes im
Stubai



im See

Tegernsee

Rottach-Egern

Schliersee

Hintersee

Partisau

Thaur

Absam

Weer

Rum

Wattens

Hall in Tirol

Volders

Ampass

Tulfes

Volderwildbad

Rinn

Lans

Patsch

Ellbögen

Matreiwald



NATURPARK
KARWENDEL

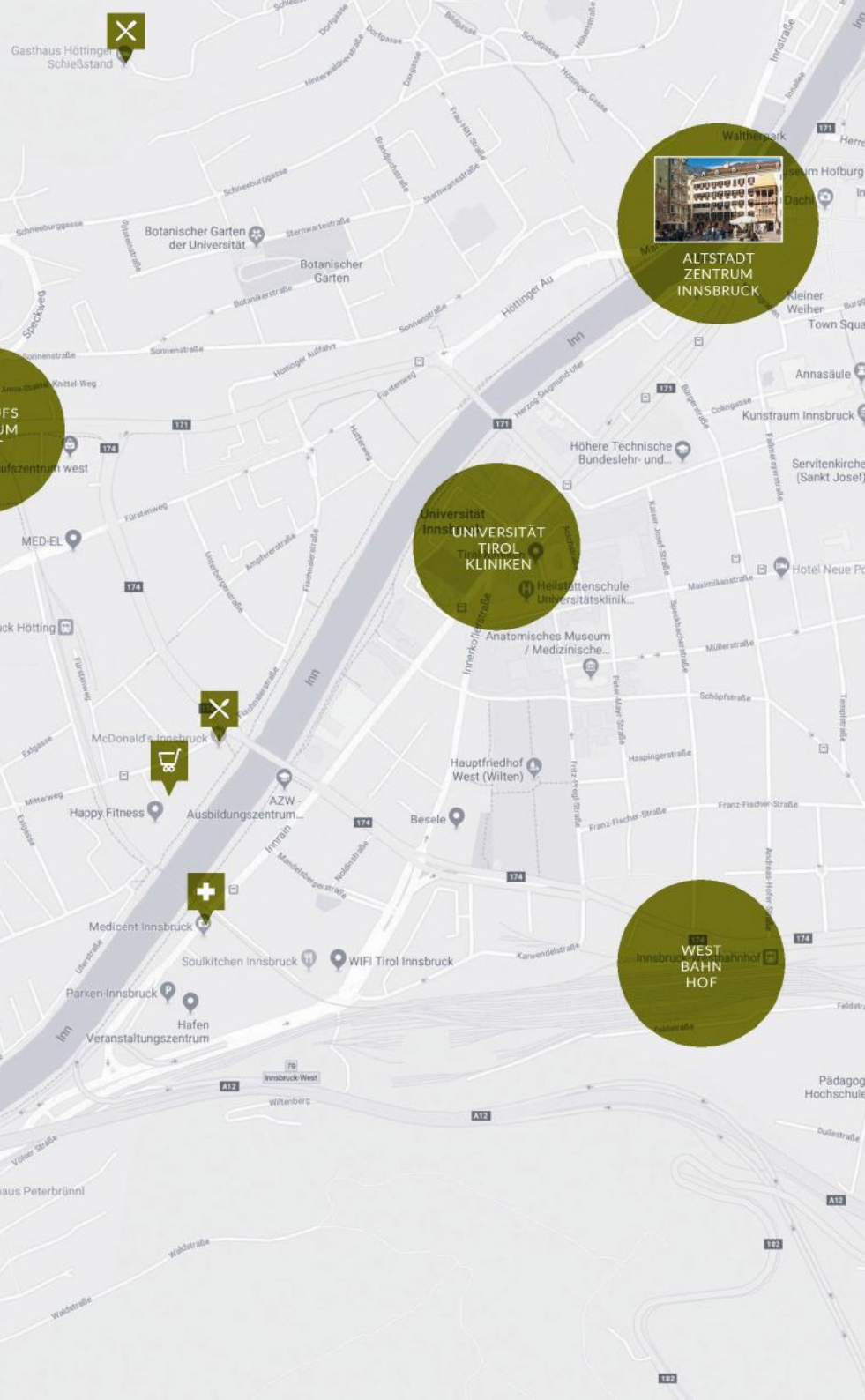


UNIVERSITÄT
CAMPUS
TECHNIK

EINKAUFZ
ZENTRUM
CYTA

EINKAUFZ
ZENTRUM
WEST





DIE LAGE: ALLES IN IHRER NÄHE

NAHERHOLUNG MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR

Die Wohnanlage mit ihren 13 Wohnungen befindet sich in leichter Hanglage direkt am Fuße des Naherholungsgebietes von Innsbruck - der Nordkette und dem Naturpark Karwendel .

Besonders für Sportinteressierte und Familien bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Laufen, Biken und Skifahren.

Fußläufig erreichen Sie viele wichtige Nahversorger sowie diverse Kinderbetreuungsstätten und eine Volksschule.

Wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Haltestellen, von denen aus Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt in das Stadtzentrum oder mit dem Zug nach Innsbruck oder Seefeld fahren können.

In Ihrer Nähe finden Sie:

- Arzt (0,4 km)
- Sportanlage (0,4 km)
- Restaurant/Gasthaus (0,5 km)
- Kindergarten (0,6 km)
- Kinderspielplatz (0,7 km)
- Bank (0,9 km)
- Trafik (0,9 km)
- Bäckerei (0,9 km)
- Supermarkt (0,9 km)
- Volksschule (0,9 km)
- Tankstelle (1 km)
- Apotheke (1,2 km)
- Schwimmbad (1,6 km)
- Einkaufszentrum Cyta (2,2 km)
- Volksschule/Mittelschule (2,4 km)
- Einkaufszentrum west (4 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 in in einer sehr sonnigen Südhanglage am Waldrand zum Karwendel.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder großzügige Gärten. Selbstverständlich gibt es für alle 13 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil und ausreichend viele Tiefgaragenstellplätze. 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 individuellen Lebensraum.

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER PENTHOUSE

TOP – W13

DACHGESCHOSS

Wohnfläche 97,55 m²
Terrasse 115,83 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 beigelegten Plänen.





WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

4-ZIMMER GARTENWOHNUNG

TOP – W12

2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	97,96 m ²
Terrasse	26,86 m ²
Garten inkl. Böschung	368,84 m ²



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 beigelegten Plänen.





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 beigegebenen Plänen.

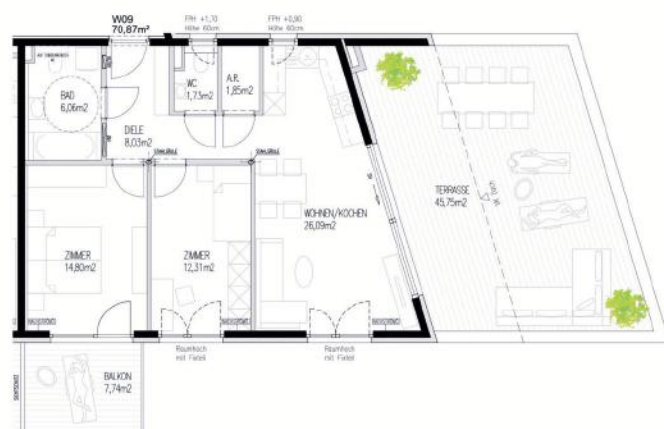
2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	70,93 m ²
Terrasse	7,74 m ²
Garten	45,75 m ²

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3-ZIMMER-TERRASSEN WOHNUNG

TOP – W09



WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER GARTENWOHNUNG

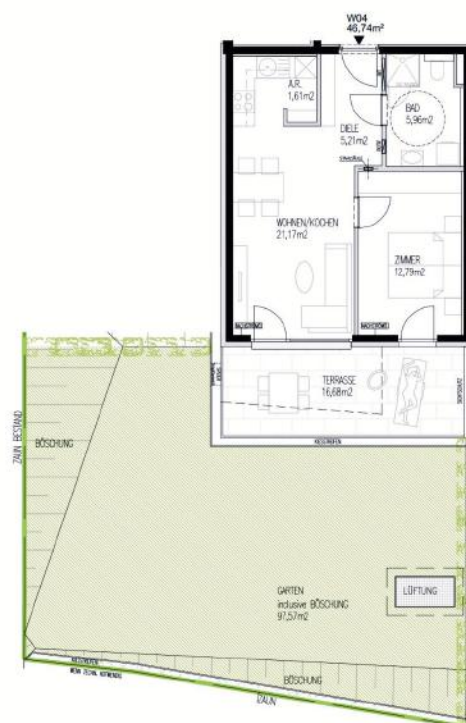
TOP – W04

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	46,74 m ²
Terrasse	16,68 m ²
Garten inkl. Böschung	97,57 m ²



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 beigelegten Plänen.





WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

2-ZIMMER-WOHNUNG

TOP – W07

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche

46,76 m²

Balkon

7,42 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 beigelegten Plänen.

DER CARISMA MEHRWERT

AUSFÜHRUNGSSTANDARDS UND BESONDERHEITEN





ENERGIE

So baut man heute -
energieeffizientes Wohnen durch
intelligente Planung und Ver-
wendung nachhaltiger Baustoffe.

Energie-Standard mit entsprechender
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] kWh/m²:
40, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]:
0,68



SICHERHEIT

Für die Bedürfnisse der heutigen
Zeit, um Ihr Zuhause als sicheren
Rückzugsort zu gestalten.

Beleuchtung der Allgemeinflächen mit
Bewegungsmeldern und/oder
Licht Tastern.

Rauchmelder in allen Aufenthalts-
räumen sorgen für Ihre Sicherheit bei
Brandgefahr.

Wohnungseingangstür mit
Mehrfachverriegelung und
einbruchhemmendem Zylinder.



KOMFORT

Kleine, durchdachte Besonder-
heiten komplettieren Ihr neues
Zuhause.

Ein Schlüssel schließt Ihre Wohnung,
Keller und Briefkasten. Dazu be-
kommen 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
Feinsteinzeug-fliesen im
Sanitärbereich.

Vorbereitung der Medienverteilung
für Telefon, TV und Internet.



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 Bewegungs-
flächen mit gut befahrbaren Boden-
belägen und hoher Rutsicherheit
im Sanitärbereich.

LANGLEBIG & 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 Casapark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.

BALKON- UND TERRASSEN BELAG

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. Gartenwohnungen erhalten einen hochwertigen Betonsteinplattenbelag.



Eiche



Lärchenholz







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.





SONNEN- UND WETTERGESCHÜTZT

DIE RAFFSTORES

Sie sind wahre „Alleskönner“ und sorgen für optimales Raumklima: Hitzeschutz durch Reflexion der Sonnenstrahlung, Regulierung des Lichteinfalles 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 Kunststoffeinsätzen geführt.

HIGHLIGHT IN VOLLER BREITE

Der Raffstore mit Z-Lamelle ist das technische und optische Highlight bei windstabilen Sonnenschutzlamellen. Die breite Design-Form und die Farbvielfalt machen ihn zu einem interessanten Fassadenelement.

Alle Sonnenschutzelemente können komfortabel mittels Funkfernbedienung gesteuert werden.



WIR ERFÜLLEN IHREN WOHNTRAUM

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

IN GUTEN HÄNDEN

VON REUTTE BIS LIENZ

IMPRESSUM

CARISMA Immobilien 2 GmbH

Inhaber und Geschäftsführer: Mag. (FH) Michael Kugler

UID-Nr. ATU71480159 FN 446050g, Landesgericht Innsbruck

Druck- und Angabenfehler vorbehalten.

Bildnachweis: Visualisierungen: MIVISO | Innsbruck Tourismus / Christian Vorhofer, Ashley Wiggins; Kaldewei, Bauwerk Parkett AG, Google Maps, Klaus Polzer; unsplash: Jeremy Chen, Robson Hatsukami, Kobby Medez, Emma Paillex, Gabriel Alenius, Sugar Bee, Christian Lohner, Marc Markstein, Marian Kröll; PixaBay: Gabriel Greuter, Julie Kolibri, Else Margriet, David Mark, Amir Saad, leisi1, Sophia Hillmar, Oli Lynch, Simon Rei, Jeon Sango; iStockphoto: Oleh Slobodeniuk, Douglas Olivares, Aleksandar Nakic, Canva: U.J. Alexander, Lolostock; Teamfotos: Ilvy Rodler Photography,







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

WWW.CARISMA.TIROL