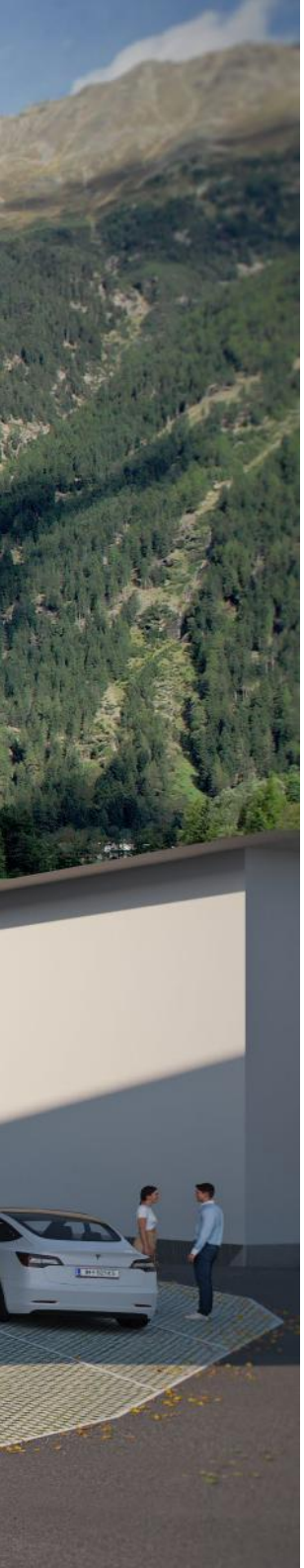
WOHNPROJEKT LÄNGENFELD

BERGHERZ

carisma
in guten händen

WWW.CARISMA.TIROL



EINATMEN. AUSATMEN. ZWISCHEN WASSER, WALD & WILDSPITZE

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 17 Wohnungen von 34 bis 93 m², 1 bis 4 Zimmer
- Kompakte Grundrisse mit optimaler Raumnutzung
- 13 Tiefgaragenplätze
- 6 Freiparker, 8 zusätzliche in Ihrer Nähe
- E-Ladestationen bei allen Parkplätzen nachrüstbar
- Balkon, Terrasse oder Garten zu jeder Wohneinheit
- Echtholzparkett mit komfortabler Fußbodenheizung
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Photovoltaik am Dach für die Allgemeinversorgung
- Kinderspielplatz in geschützter Lage
- Wohnen und leben inmitten des Naturparks Ötztal
- Unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten das ganze Jahr

WWW.CARISMA.TIROL

BERGHERZ.
KOMPAKTER WOHNRAUM FÜR NATURVERBUNDENE

Unweit des Jubiläums-Klettersteiges, am Eingang des Weilers Lehn und etwas abseits der touristischen Betriebsamkeit, entwickeln wir von CARISMA inmitten von atemberaubender Naturschönheit das Wohnprojekt Bergherz.

Freuen Sie sich auf durchdachte Wohnkonzepte, funktionale Grundrisse und ziehen Sie an einen einzigartigen Ort, wo sich Einheimische wie „Zuagroaste" wohl, geborgen und „dahoam" fühlen.

Wie bei all unseren Wohnbauprojekten liegt auch hier unser Hauptaugenmerk auf Ihrer Wohn- und Lebensqualität.

In enger Zusammenarbeit mit Ihnen und unseren regionalen Fachfirmen gestalten wir durchdachte Wohnräume, die in Sachen Funktionalität und Persönlichkeit überzeugen.

Unsere solide Eigenkapitalausstattung gewährleistet Ihnen dabei höchste Sicherheit für Ihre Investition in einen Lebenstraum.

Wir schaffen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Bei uns sind Sie einfach in guten Händen.

Herzlichst Ihr Mag. (FH) Michael Kugler

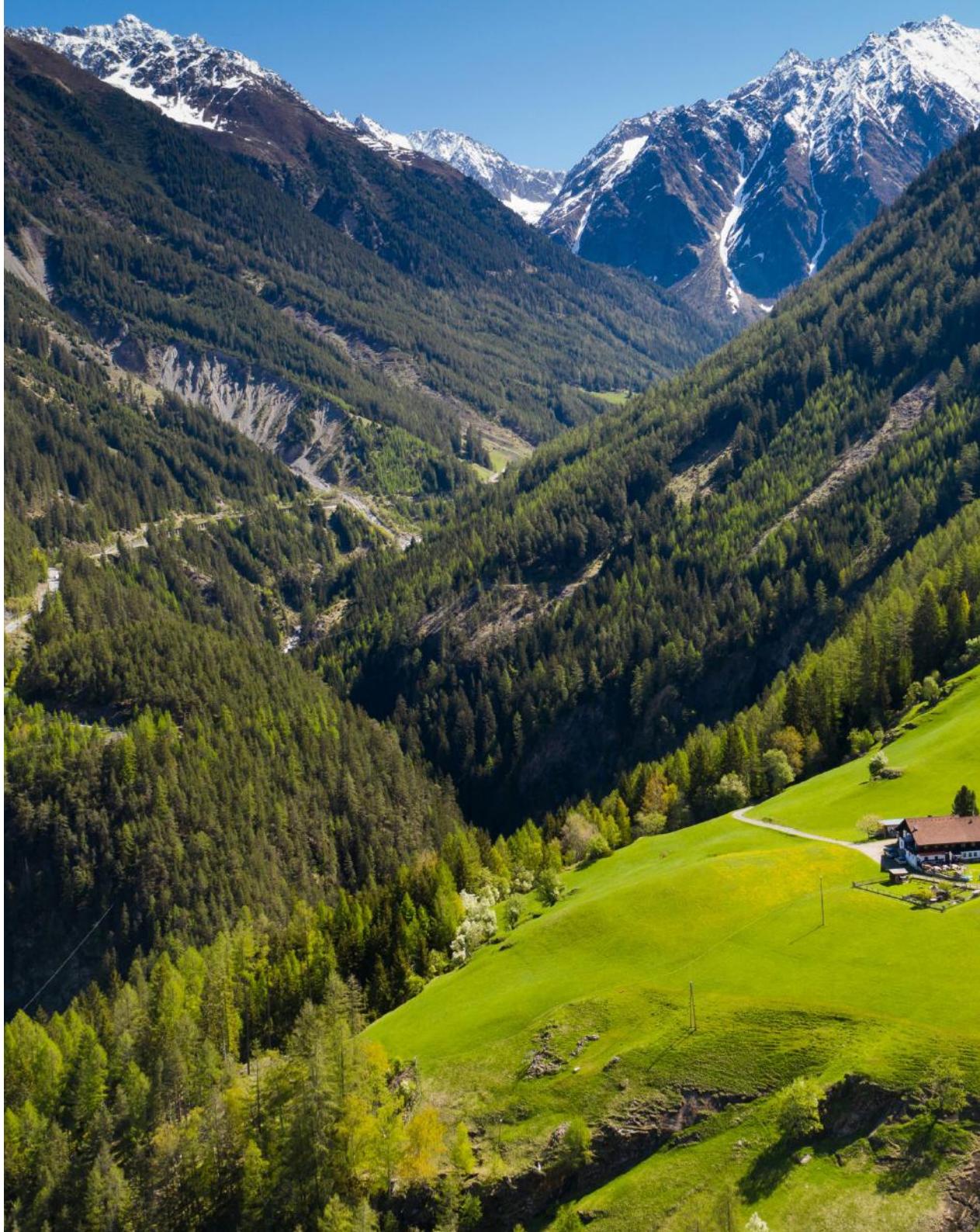
WWW.CARISMA.TIROL

ÜBERDOSIS NATUR & FREIZEITGLÜCK

Sie suchen einen besonderen Kraftplatz zum Leben? Berge und Natur bedeuten für Sie Freiheit, Energie und pure Lebensfreude? Dann sind Sie angekommen. In Längenfeld, der Gemeinde in der goldenen Mitte des Ötztals. Ein Wohnort, wie für Sie gemacht!

Die majestätischen Alpen mit ihren schneebedeckten Gipfeln und malerischen Tälern bieten nicht nur eine beeindruckende Kulisse, sondern auch endlose Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und eine einmalige Lebensqualität. Hier atmen Sie klare Luft und sind umgeben von ländlicher Gelassenheit und Ruhe.

Das Ötztal ist bekannt für seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Längenfeld der perfekte Ausgangspunkt, um die zahlreichen Skigebiete in der Umgebung zu erkunden. Darunter das weltberühmte Sölden. Im Sommer bieten die umliegenden Berge großartige Wander-, Kletter- und Mountainbiketouren. Wassersportler können die nahegelegenen Flüsse und Seen genießen, Wellness-Freunde im Aqua Dome in den Thermalquellen relaxen und die Seele baumeln lassen. Wer möchte hier nicht wohnen?



Unterried
VS
Hofladen
Ötztaler Heimat- und Freilichtmuseum
Lehn
Lehner-Au
Lehnbach
Jubiläums Klettersteig Lehner Wasserfall
Dorf
Ötztaler Ache
Adlerblick
Oberried
Klettergarten
Fitness Trail
KG
Längenfeld
MS
€
€
Aqua Dome
Oberlängenfeld
Teufelskanzel
Naturpark Ötztal
KG Kindergarten
VS Volksschule
MS Mittelschule

DIE LAGE:
IN DEN BERGEN DAHOAM

Die Längenfelder schätzen die Ruhe ihres Ortes. Hier leben Sie in einer herzlichen Dorfgemeinschaft. Die frische Milch holen Sie sich ein paar Häuser weiter im Hofladen, die Eier beim Nachbarn, den wöchentlichen Einkauf erledigen Sie im nahegelegenen Ortskern von Längenfeld.

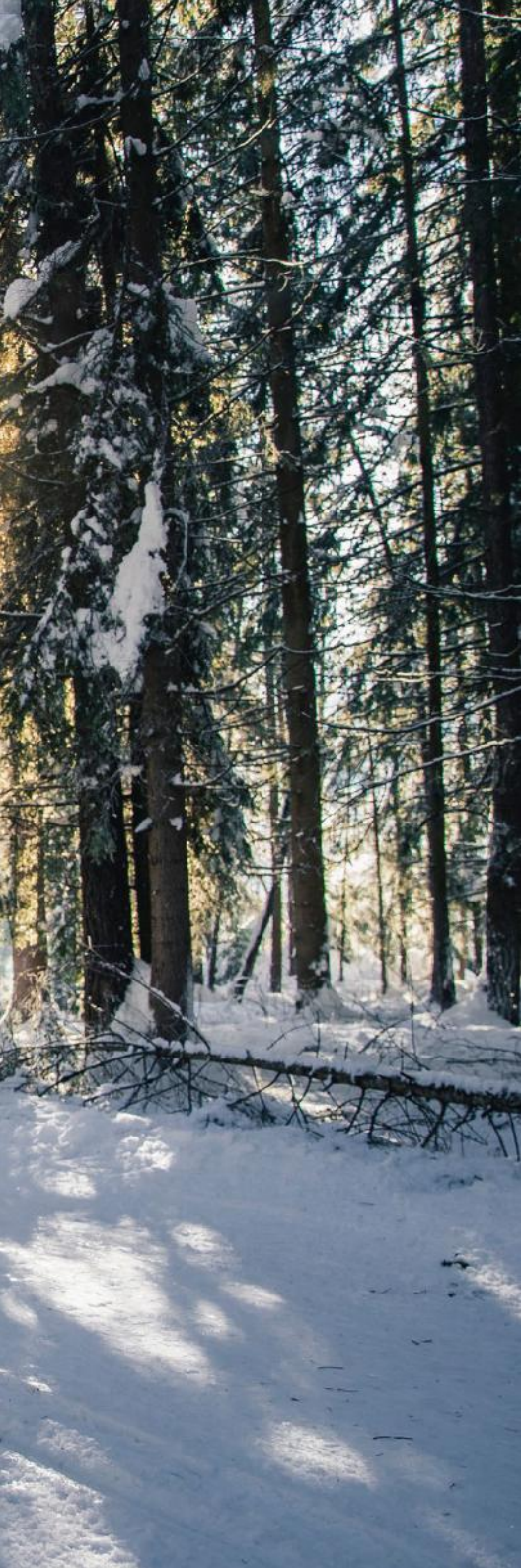
Darüber hinaus sind Sie nur 25 Autominuten von Sölden und eine Stunde mit dem Auto von Tirols Landeshauptstadt Innsbruck entfernt. Sie können durchaus von den Annehmlichkeiten der Stadt profitieren, während Sie das ruhige Landleben, die sagenhafte Natur und die Berge genießen. Mit dem regionalen Busverkehr - die nächste Haltestelle befindet sich in Gehweite - sind Sie öffentlich gut an die übrigen Gemeinden des Tales angeschlossen.

Die ärztliche Versorgung ist mit Hausärzten und Apotheke gewährleistet. Für Ihren Nachwuchs gibt es in Längenfeld Volksschule, Kindergarten, Neue Mittelschule sowie einen Polytechnischen Lehrgang.

In Ihrer Nähe finden Sie:

- Arzt (2,5 km)
- Apotheke (2,8 km)
- Bank (2,8 km)
- Bäckerei (2,6 km)
- Drogerie (3,5 km)
- Kindergarten (2,6 km)
- Kinderspielplatz (2,4 km)
- Klettersteig (0,1 km)
- Langlaufloipe (0,6 km)
- Neue Mittelschule (3 km)
- Postpartner (3,1 km)
- Schwimmbad (2,7 km)
- Skigebiet (6 km)
- Supermarkt (3,1 km)
- Tankstelle (2,2 km)
- Volksschule (0,6 km)

OAKLEY



WWW.CARISMA.TIROL

OB STARTER-, FAMILIEN- ODER VORSORGE-WOHNUNG, LASSEN SIE IHREN TRAUM IN LÄNGENFELD SEINEN ANFANG FINDEN!

WWW.CARISMA.TIROL

SIE KÖNNEN WÄHREND DER BAU-
PHASE IHRE INDIVIDUELLEN WÜNSCHE
MIT EINFLIESSEN LASSEN UND IHR NEUES
ZUHAUSE AKTIV MITGESTALTEN.

LEBENSTRAUM
RÜCKZUGSORT
WOHLFÜHLWOHNUNG

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Bergherz bietet Ihnen auf zwei Etagen 17 kompakte Eigentumswohnungen in bekannt hoher CARISMA Qualität in Bezug auf Ausstattung und Funktionalität.

Ob im Singleapartment, der Gartenwohnung oder im Dachgeschoss mit hohen Räumlichkeiten: Auf die Größe der Wohnung perfekt zugeschnittene Grundrisse nutzen den Raum optimal. Einen grandiosen Ausblick auf die atemberaubende Bergkulisse genießen Sie in jeder einzelnen Wohneinheit. Alle Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse oder Garten.

Freuen Sie sich auf ein neues, gemütliches Zuhause mit gehobener Standardausstattung, die vom warmen Echtholzfußboden in den Wohnräumen über großformatige Feinsteinzeugfliesen bis hin zur hochwertigen Sanitärausstattung reicht.

Das Gebäude wird durch ein allgemeines Stiegenhaus sowie einen Lift erschlossen und ist selbstverständlich barrierefrei. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 13 Stellplätzen sowie die Haustechnikräume und ein Kellerabteil für jede Wohnung. Im Außenbereich finden Sie sechs weitere Autoabstellplätze, dazu acht zusätzliche in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude. Die Fassade punktet durch attraktive Holzakzente und passt sich wunderbar in die Umgebung ein.

Realisieren Sie gemeinsam mit uns Ihre Vorstellungen von den eignen vier Wänden!

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

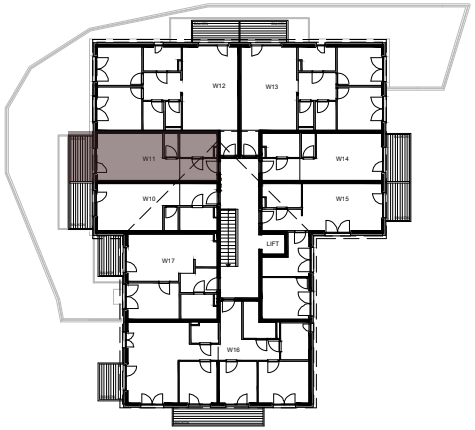
3–ZIMMER GARTENWOHNUNG

TOP — W03

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	73,55 m²
Terrasse	10,98 m²
Garten	51,85 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.



DACHGESCHOSS

Wohnfläche	34,27 m²
Balkon	6,79 m²

WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

1–ZIMMER-WOHNUNG

TOP — W11

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.

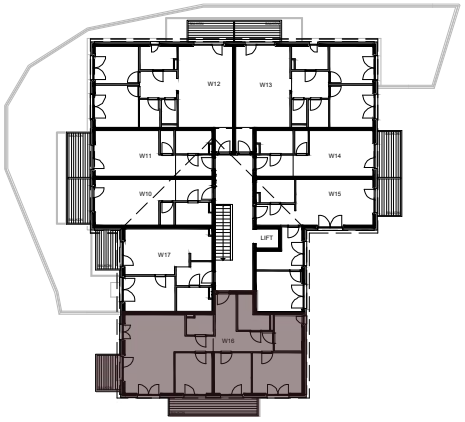
WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

4–ZIMMER PENTHOUSE MIT BALKON

TOP — W16

DACHGESCHOSS

Wohnfläche	92,94 m²
Balkon	15,22 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 — W09

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	46,32 m²
Terrasse	9,00 m²
Garten	29,62 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

Nutzen Sie Ihren Lebensraum selbständig und uneingeschränkt, auch mit Handicap.

Weitgehend stufenlose Erreichbarkeit Ihrer Wohnung - von der Tiefgarage bis auf Ihre Terrasse oder Ihren Bal-

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.

Wohnungseingangstür mit Mehrfachverriegelung und einbruchhemmendem Zylinder.

Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sorgen für Ihre Sicherheit bei Brandgefahr.

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 für ein behagliches Wohnklima.

Wartungsarme Energieversorgung durch Fernwärme.

Photovoltaik am Dach, 5 kWp Überschusseinspeisung über den allgemeinen Zähler.

Heizwärmebedarf [HWB] kWh/m²a: 39, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: 0,68

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.

Vorbereitung für nachträgliche Installation von E-Ladestationen.

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich.

Batteriebetriebene Raumtemperatur- und Feuchtigkeitsmesser in Aufenthaltsräumen und Bad.

LANGLEBIG & WOHNLICH

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

BAUWERK-PARKETT

Seit 1935 fertigt das Traditionsunternehmen mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision Parkett für höchste Ansprüche. Mit der Monopark Eiche haben wir ein sehr hochwertiges und für Fußbodenheizungen optimiertes Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.

Monopark Eiche versiegelt

BALKON- & TERRASSENBELAG

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 natürliche Vorgang kann durch regelmäßiges Ölen verlangsamt werden. Gartenwohnungen erhalten einen hochwertigen Betonsteinplattenbelag von Ebenseer.

Lärchenholz, natur

Ebenseer Kreativ

WWW.CARISMA.TIROL

KALDEWEI LAUFEN hansgrohe GEBERIT

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.

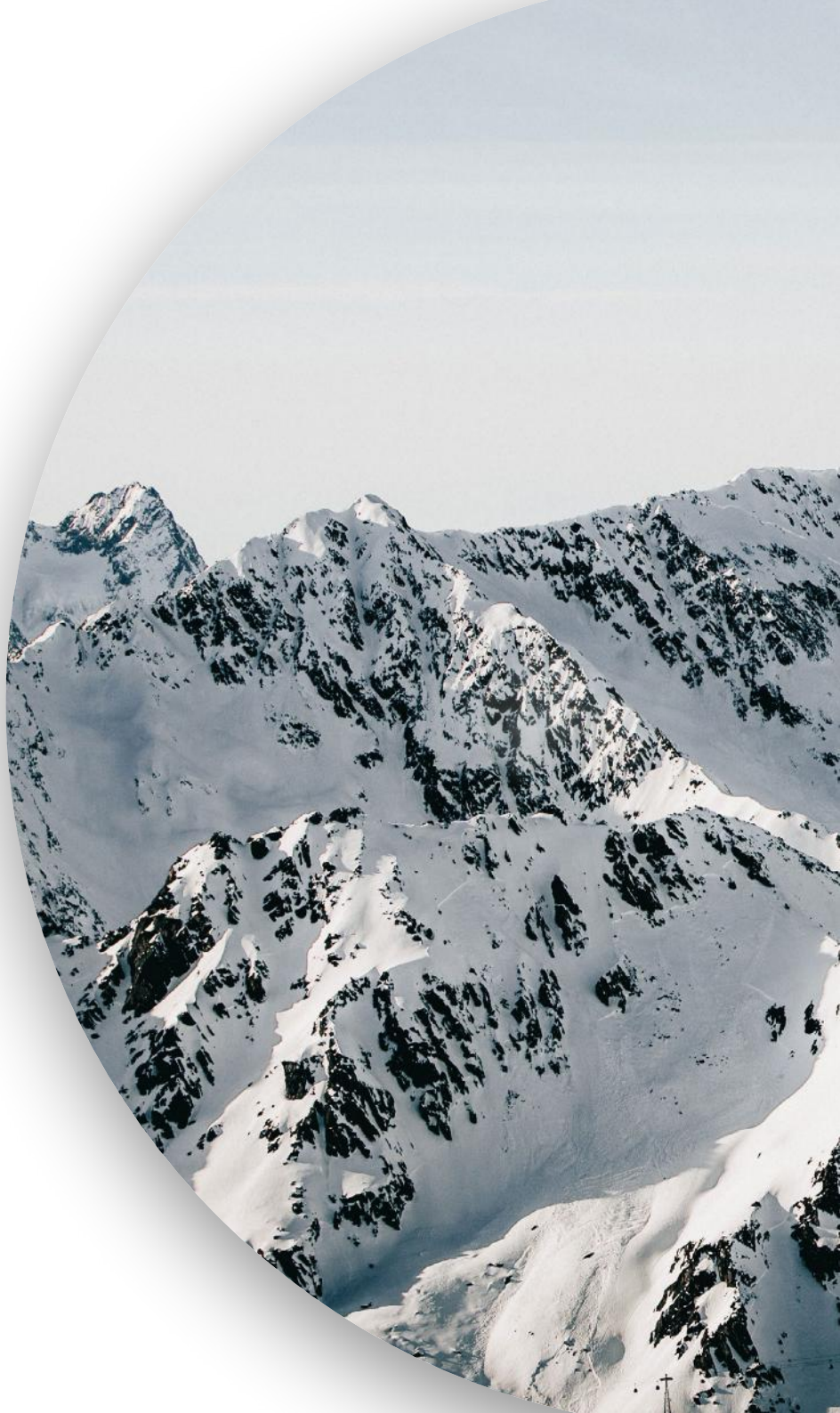
IHR EIGENHEIM ZUM FAIREN FIXPREIS

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

SANDRA HAIDACHER, MA
IMMOBILIENVERKAUF
+ 43 512 580790 31

SARAH PAULITSCH
VERTRIEBSASSISTENZ
+ 43 512 580790 35

CARISMA Immobilien
Olympiastraße 37
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 Längenfeld: b3d visual communication ÖtztalTourismus: Philipp Außerhofer, Aqua Dome, Ewald Schmid, Jochen Müller, Johannes Brunner, Ulrich Wilhelm, Matthias Burtscher, Elias Holzknecht, Isidor Nösig, Federico Modica, Rudi Wyhlidal, Bernd Ritschl, Christian Schneider | unsplash: Jon Flobrant, Tamas Tuzes-Katei, Eirik Uhlen, Paul Pastourmatzis, Til Jentzsch, Karsten Winegeart, Micheile Henderson | Bauwerk Parkett AG; Ebenseer GmbH; Thomas Steinlechner (Referenzen); Ilvy Rodler Photography (Portraitfotos)

CARISMA IMMOBILIEN 4 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK
+43 512 580790 31 | VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL