WOHNPROJEKT INNSBRUCK ANDECHS

ANDORA



carisma
in guten händen







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

ANDORA

DIE STADT GEHÖRT DIR.
DIE RUHE AUCH.

EIN PROJEKT VON
CARISMA IMMOBILIEN

ANDORA

DIE STADT GEHÖRT DIR.
DIE RUHE AUCH.

Exklusives Wohnen in der Andechsstraße, Innsbruck

In der Andechsstraße leben Sie mitten im Herzen der Stadt. Genießen Sie die exzellente Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft. Ob zum Shoppen in die City oder zum Entspannen an den Baggersee – dank der hervorragenden Anbindung sind Sie in wenigen Minuten am Ziel. Nach einem langen Tag empfängt Sie in Ihrer Wohnung dank erhöhtem Schallschutz ein spürbar ruhiger Rückzugsort.

Inmitten des dynamischen Innsbrucker Stadtteils Reichenau, unweit des Bildungscampus und abseits der urbanen Hektik, entwickeln wir mit dem Projekt ANDORA ein exklusives Wohnkonzept, dass die Sehnsucht nach Zentralität und Ruhe perfekt vereint. Freuen Sie sich auf durchdachte Grundrisse, großzügige Verglasungen und ziehen Sie an einen Ort, an dem der Puls der Stadt und die Stille Ihrer eigenen vier Wände im Einklang stehen. Hier finden sowohl Eigennutzer als auch vorausschauende Anleger ein wertstabiles Zuhause.

Wir schaffen die perfekten Voraussetzungen für Ihr neues Kapitel. Bei Carisma Immobilien sind Sie in guten Händen.

Herzlichst, Ihr

Mag. (FH) Michael Kugler



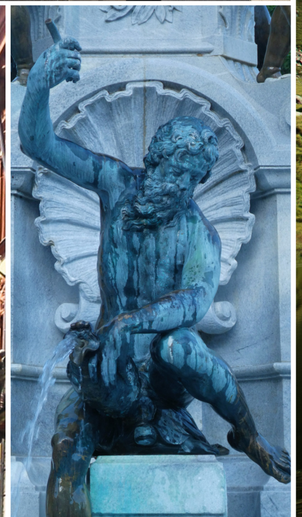
DIE STADT GEHÖRT DIR.
DIE RUHE AUCH.

DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN:

- 15 exklusive Wohneinheiten von 30 bis 68 m² 1 bis 3 Zimmer
- Kompakte Grundrisse mit optimierter Raumnutzung für moderne Mietmärkte
- 9 Tiefgaragenplätze in der hauseigenen Anlage
- E-Ladestationen bei allen Garagen-Parkplätzen nachrüstbar
- Balkon, Terrasse oder privater Garten zu jeder Wohneinheit
- Echtholzparkett kombiniert mit komfortabler Fußbodenheizung
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen und hochwertige Sanitärausstattung
- Dezentrale Komfortlüftung für ein perfektes Raumklima
- Photovoltaik am Dach und Fernwärmeanschluss für nachhaltige Effizienz
- Erstklassige Infrastruktur: Uni-Nähe, City-Anbindung und Baggersee in Gehweite
- Top-Infrastruktur: optimale Öffis Möglichkeiten, Autobahn in der Nähe, Bahnhofsnah









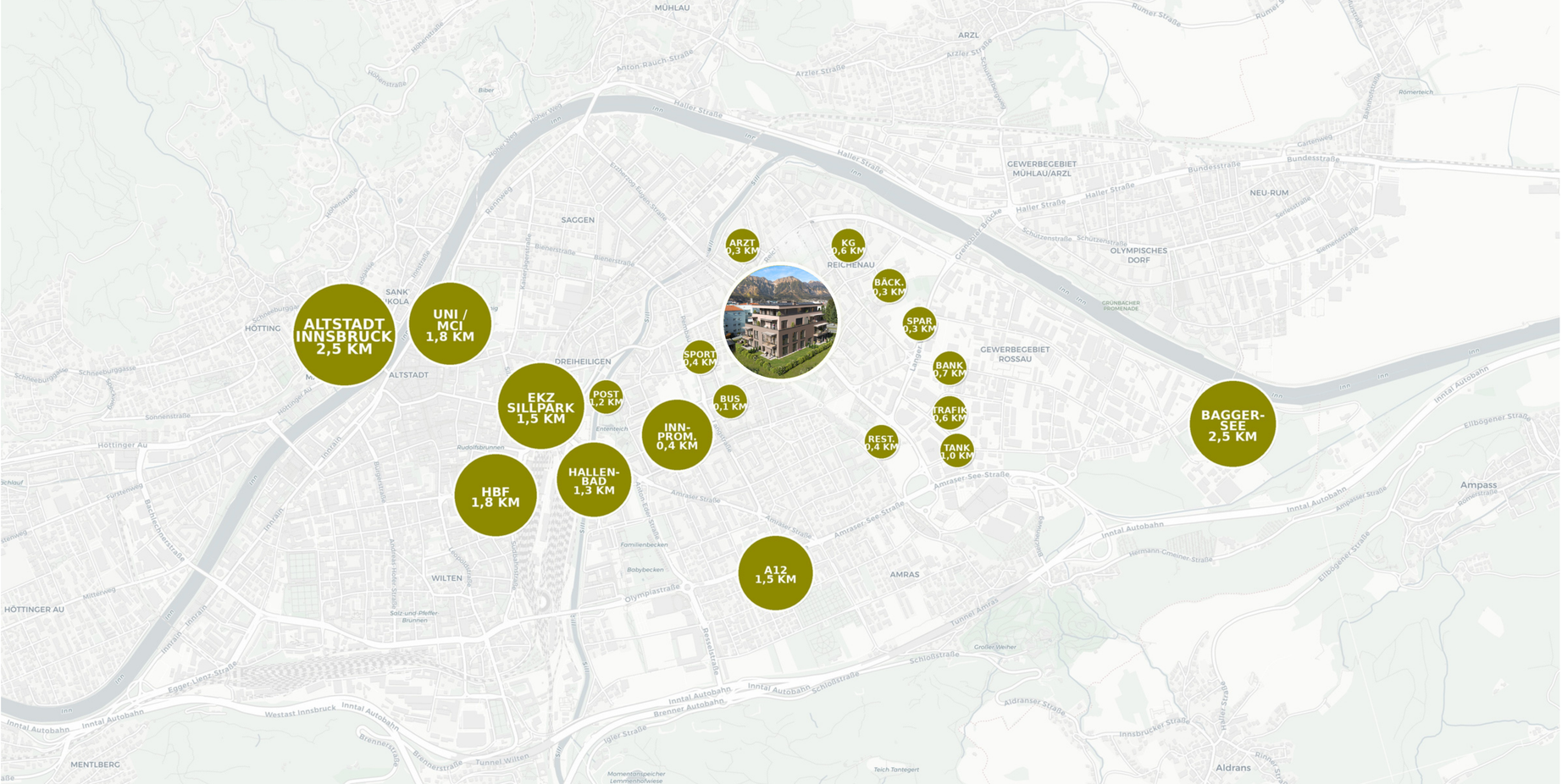












DIE LAGE:
ALLES IN IHRER NÄHE

NAHERHOLUNG MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR

Ihr neues Zuhause im Herzen von Innsbruck-Reichenau bietet die perfekte Balance aus urbaner Dynamik und privater Rückzugsoase.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bildungscampus mit dem MCI und universitären Einrichtungen – ein unschätzbarer Vorteil für Studenten und Dozenten. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen diverse Supermärkte und Fachgeschäfte in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung.

Dank der optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (IVB) sind Sie in kürzester Zeit in der Innsbrucker Altstadt oder am Hauptbahnhof.

Doch auch die Erholung kommt nicht zu kurz: Die Inn-Promenade lädt zu entspannten Spaziergängen ein, und der beliebte Baggersee ist nur eine kurze Radtour entfernt. Für Pendler ist die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnauffahrt ein weiterer Pluspunkt.

Bei ANDORA genießen Sie die Vorzüge der Stadt der kurzen Wege – jeden Tag.

In Ihrer Nähe finden Sie:

- Arzt : 0,3 km
- Sportanlage : 0,4 km
- Restaurant: 0,4 km
- Kindergarten: 0,6 km
- Bushaltestelle : 0,1 km
- Bank: 0,7 km
- Post: 1,2 km
- Trafik: 0,6 km
- Bäckerei: 0,3 km
- Supermarkt: 0,3 km
- Volksschule: 0,3 km
- Tankstelle: 1,0 km
- Apotheke: 0,4 km
- EKZ Sillpark: 1,5 km
- Hallenbad : 1,3 km

ANDORA-Highlights:

- Universität / MCI: 1,5 km
- Inn-Promenade: 0,4 km
- Baggersee Rossau: 2,5 km
- Innsbrucker Altstadt: 2,5 km
- Autobahnauffahrt A12: 1,5 km
- Hauptbahnhof: 1,8 km





ABENDRUHE

Haben Sie ihn vermisst, den perfekten Ausklang des Tages?

Wenn die Dämmerung einsetzt, die ersten Lichterketten am Balkon warm aufleuchten und die umliegenden Berge in tiefes Blau taucht. Abseits der urbanen Hektik finden Sie in Ihrem neuen, behaglichen Zuhause – ob im privaten Garten oder auf dem großzügigen Balkon – die wahre Entspannung wieder. Die sanfte Stille des Abends lässt Sie den Alltagsstress vergessen und ganz im Moment ankommen.

Die Lichter der Stadt glitzern in der Ferne, während Sie in Ihrer geschützten Oase zur Ruhe kommen. Gut für Seele und Körper. Wenn die Umgebung leiser wird und die Geräusche gedämpft sind, beginnt Ihre Zeit. Genießen Sie diese exklusive Ruhe und nehmen Sie ein Stück tiefe Zufriedenheit mit in die Nacht.



URBANES LEBEN
PRIVATE RUHEOASE
STILVOLLES WOHNEN

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Sie suchen nach Ihrem Eigenheim? Das Carisma Wohnprojekt Andora liegt unweit des dynamischen Bildungscampus sowie abseits der urbanen Hektik und besticht durch eine gehobene Standardausstattung. Diese reicht von den warmen Echtholzfußböden in den Wohnräumen über großformatige Feinsteinzeugfliesen bis hin zur hochwertigen Sanitärausstattung.

Die Architektur vereint Zentralität und Ruhe perfekt. Wir gestalten Wohnräume, die durch technische Finesse wie modernste, dezentrale Belüftungssysteme und eine nachhaltige Energieversorgung über eine Photovoltaikanlage am Dach überzeugen. Da bleiben kaum noch Wünsche offen. Falls doch, können Sie während der Bauphase natürlich Ihre individuellen Wünsche mit einfließen lassen und so Ihr neues Zuhause aktiv mitgestalten.

Alle Wohnungen verfügen über sonnige Balkone, Terrassen oder großzügige Privatgärten, die für ein helles und freundliches Wohnambiente sorgen. Die durchdachten und kompakten Grundrisse sind ideal auf moderne Wohnbedürfnisse und den Mietmarkt abgestimmt. Es gibt ausreichend Radabstellplätze und die Option auf hauseigene Tiefgaragenstellplätze, die alle für E-Ladestationen nachrüstbar sind.

Unser Team steht Ihnen mit seiner langjährigen und umfassenden Erfahrung jederzeit hilfreich zur Seite. Erschaffen Sie sich mit uns Ihren ganz individuellen Wohntraum im Projekt ANDORA – wo der Puls der Stadt und die Stille Ihrer eigenen vier Wände im Einklang stehen.


ANDORA
Andechsstraße 16

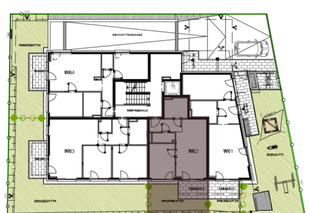
WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

2–ZIMMER GARTENWOHNUNG

TOP – W02

ERDGESCHOSS

Wohnfläche	45,29m²
Terrasse	6,54 m²
Garten inkl. Böschung	19,89 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

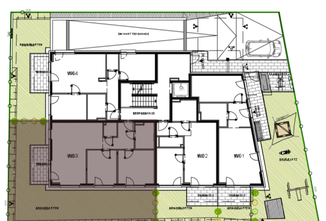
3–ZIMMER-WOHNUNG

TOP – W03



ERDGESCHOSS

Wohnfläche	67,86 m²
Terrasse	8,40 m²
Garten inkl. Böschung	84,12 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.

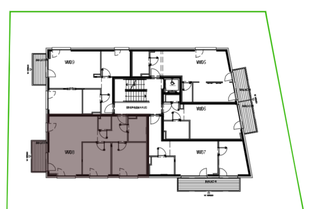
WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3–ZIMMER-WOHNUNG

TOP – W08

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	67,94 m²
Balkon	5,32 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

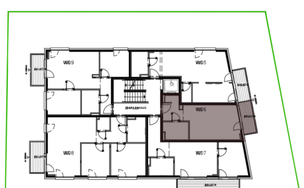
1–ZIMMER-WOHNUNG

TOP – W06

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	32,56 m²
Balkon	5,01 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.

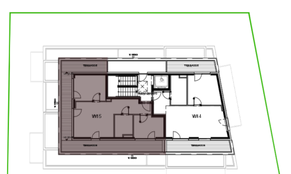
WOHLFÜHLWOHNUNGEN
UNSERE BEISPIELE

3–ZIMMER WOHNUNG

TOP – W15

3. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	53,16 m²
Terrasse	37,53 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

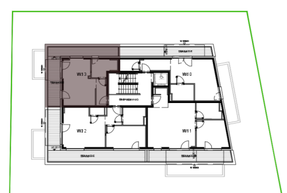
1–ZIMMER WOHNUNG

TOP – W13



2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	30,23 m²
Terrasse	20,56 m²



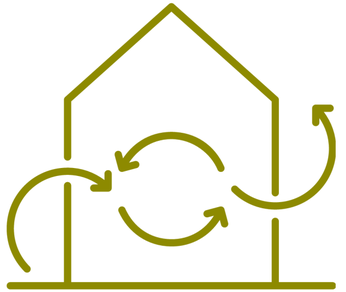
Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.



DEZENTRALE KOMFORTLÜFTUNG

Je besser die Raumluft, desto höher die Lebensqualität

Mit unserer intelligenten Wohnraumlüftung erreichen Sie die optimale Luftqualität und erhöhtes Wohlbefinden durch ständigen Luftaustausch.



- Durch den verbauten Feinfilter wird der Eintrag von Staub, Pollen und Schmutz deutlich reduziert.
- Schlechte Luft und erhöhte Feuchte wird erkannt und abgeführt.
- Durch die verbesserte Luftqualität wird die Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden gesteigert.
- Keine Belastung durch lästige Insekten, da die Fenster nicht mehr ständig geöffnet werden müssen.
- Der ständige Luftwechsel verhindert stehende Raumluft.
- Effiziente Wärmerückgewinnung und geringer Stromverbrauch.

DER CARISMA MEHRWERT

AUSFÜHRUNGSSTANDARDS UND BESONDERHEITEN



ENERGIE

So baut man heute - energieeffizientes Wohnen durch intelligente Planung und Verwendung 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: 38, Klasse B

Gesamtenergieeffizienz [fGEE]: 0,62

SICHERHEIT

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

Beleuchtung der Allgemeinflächen mit Bewegungsmeldern und/oder Lichttastern.

Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen sorgen für Ihre Sicherheit bei Brandgefahr.

Wohnungseingangstür mit Mehrfachverriegelung und einbruchhemmendem Zylinder.

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 und im Dachgeschoss

Batteriebetriebene Raumtemperatur und Feuchtigkeitsmesser in Aufenthaltsräumen und Bad.

Echtholzparkettböden im gesamten Wohnbereich und großformatige Feinsteinzeugfliesen 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 Bewegungsflächen mit gut befahrbaren Bodenbelägen und hoher Rutschsicherheit 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

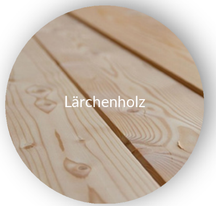
Seit 1935 fertigt das Schweizer Traditionsunternehmen Bauwerk mit typisch schweizerischer Zuverlässigkeit und Präzision. Parkett für höchste Ansprüche. Mit der Casapark Eiche haben wir einen sehr hochwertigen und für Fußbodenheizungen optimierten Parkett gewählt. Das dafür verwendete Holz kommt aus kontrollierter Herkunft.



Casapark Eiche - Landhausdiele matt versiegelt

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.



Lärchenholz





saime



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

LAUFEN LUA - Wand-WC, Tiefspüler

KALDEWEI PURO - Waschbecken

KALDEWEI CAYONO PLAN - Duschtasse, mit System - Installationsbox, 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.

KALDEWEI

LAUFEN

GEBERIT













ANDORA

DIE STADT GEHÖRT DIR.
DIE RUHE AUCH.

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

ANNIKA ANTON
IMMOBILIENVERKAUF

SARAH MARSCHOLLEK
VERTRIEBASSISTENZ

CARISMA Immobilien
6020 Innsbruck
+43 512 580790 31
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 Kolibrie, Else Margriet, David Mark, Amir Saad, leisi1, Sophia Hllmar, Oli Lynch, Simon Rei, Jeon Sango; iStockphoto: Oleh Slobodeniuk, Douglas Olivares, Aleksandar Nakic, Canva: U.J. Alexander, Lolostock; Teamfotos: Ilvy Rodler Photography,

carisma
in guten händen

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

WWW.CARISMA.TIROL