

WOHNPROJEKT OBSTEIG  
DIE DREI SONNEN



**carisma**  
in guten händen





## **DREI LICHPUNKTE. ZWEI EBENEN. EIN ZUHAUSE.**

### DIESES WOHNPROJEKT BIETET IHNEN

- 20 Wohnungen von 40 bis 99 m<sup>2</sup>
- 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 Gemeinename, 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.

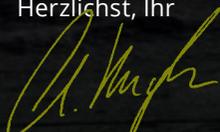
Eine ganze Fülle an Freizeitmöglichkeiten eröffnet sich inmitten eines großartigen Panoramas. Wandern, Geocaching, Biken, Golf, Klettern, Laufen und Nordic Walking sowie Ski fahren, Langlaufen, Schneestapfen, Winterwandern, Snowboarden, Rodeln und Skitouren - eine schier unendliche Anzahl an Freizeitmöglichkeiten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



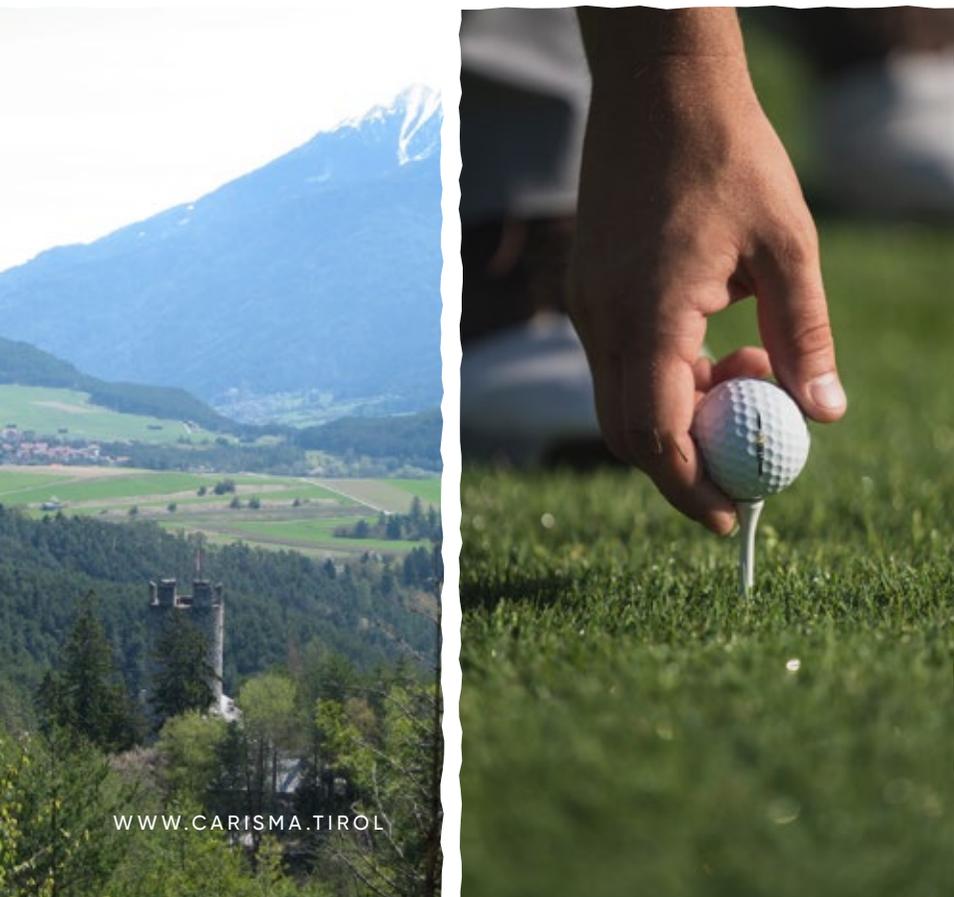
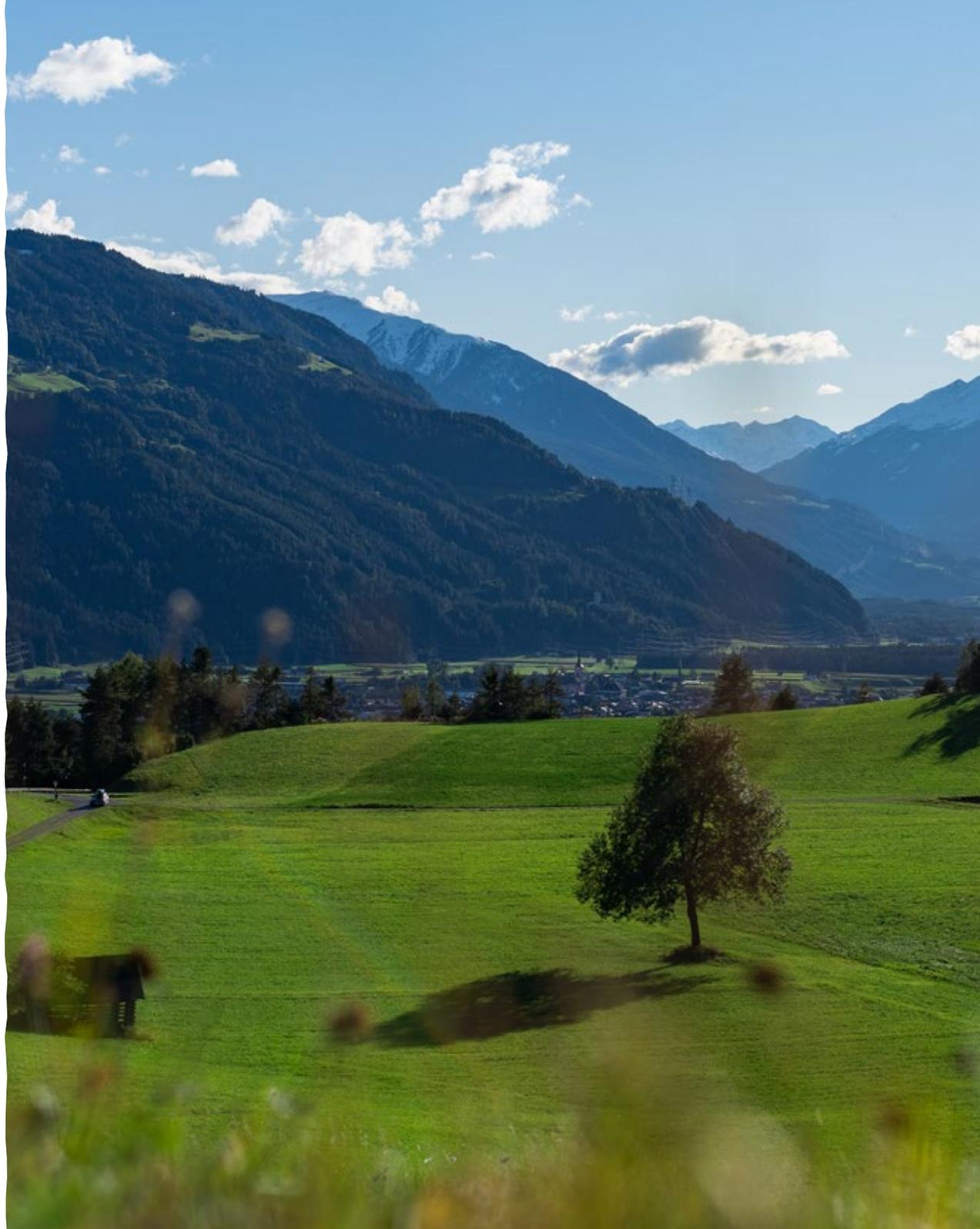
# SOMMER AM SONNENPLATEAU

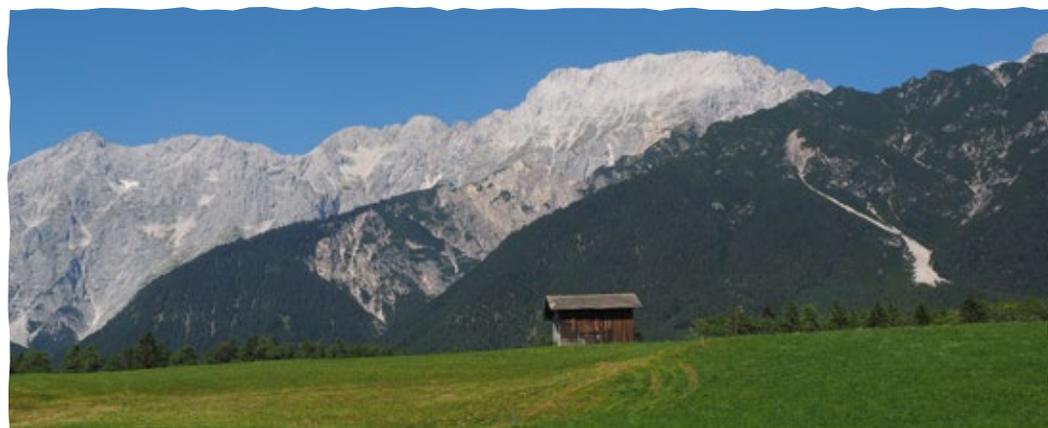
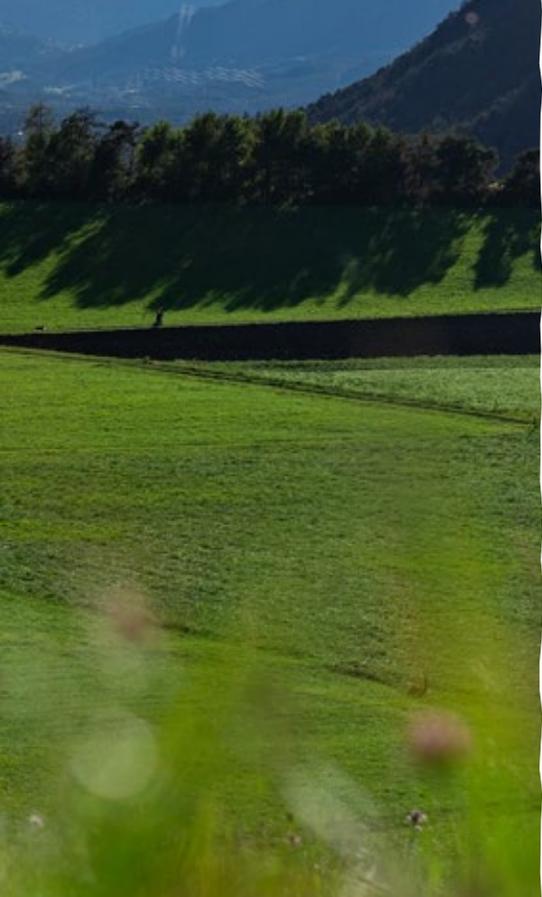
Ruhiges Wandern am sonnigen Mieminger Plateau, den heißbegehrten Geocaches hinterherjagen, auf dem Fahrrad oder Mountainbike die Tiroler Berge rund um Obsteig erkunden. Beim entspannenden Golfen die ruhige Atmosphäre genießen. Oder beim anspruchsvollen Klettern, Laufen oder Nordic Walking sich so richtig 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 blauen aller blauen Himmel.









A wide, snow-covered mountain range at sunset, with a valley below. The sky is a mix of orange and blue, and the mountains are silhouetted against the light. The foreground shows a snowy slope and some evergreen trees.

# WEITE, UNBERÜHRTE WINTERLANDSCHAFT

Auch im Winter spürt man am Mieminger Plateau die Kraft der Natur. Die umliegende Idylle der Region lädt zu einem ausgedehnten Winterspaziergang auf nahezu unendlichen Winterwanderwegen durch tief verschneite Wälder ein. Atmen sie die pure Kraft der Bäume ein und genießen Sie die schneegedämpfte Stille der Natur inmitten einer weißen 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.







**OBSTEIG**

**TELFS**

Eisenberg

Rieden am Forggensee

Halblech

Bad Kohlgrub

Unterammergau

Oberammergau

Ammergebirge

Ettaler Forst

Ettal

Gemeinde Reutte

Plansee

Neumühle

Zugspitze

Grainau

Garmisch Partenkirchen

Partnachklamm

Höfen

Heiterwang

Berwang

Bichlbach

Lahn

Lermos

Ehrwald

Ehrwalder Alm

Steinernes Hüttl

Schachen und Reintal

Leutasch

Revier Nassereith

Nassereith

Weisland

Wildermieming

HINTERBERG

Bormitz

Obermieming

Affenhausen

Oberhofen im Inn

Wiesenmühle

Fensterfrecht

Wald

Klausfall

Höll

Pfaffenhofen

Ober Pettnau

Mötz

Stams

Haslach

Rietz

Noßlachhütte

Flauring

Rolling

Pollingberg in Tirol

Gwiggan

Marlstein

Kuhtal

Haggen

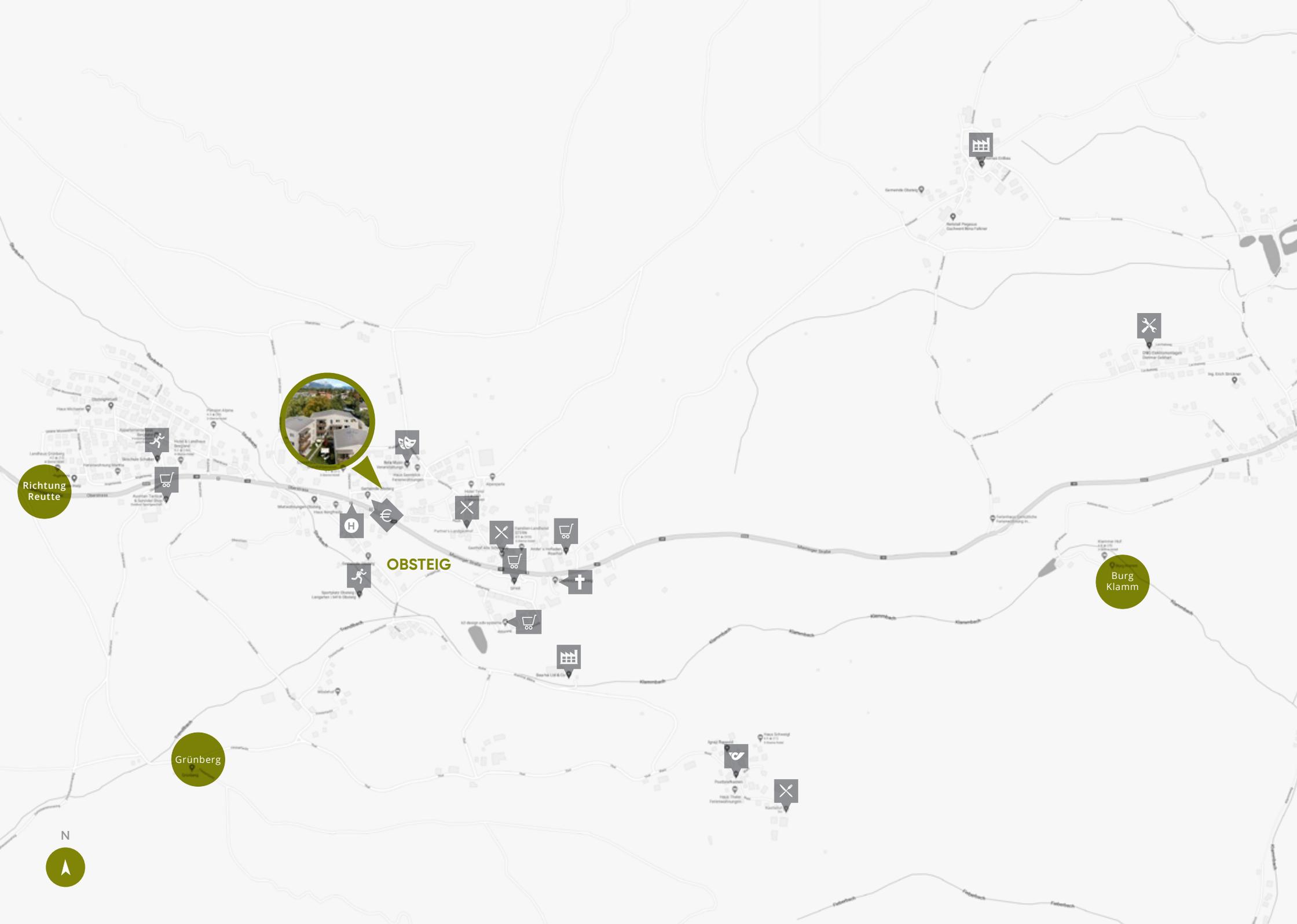
Riedeben

St. Sigmund im Sellrain

Gleirschalm

Gries im Sellrain





Richtung Reutte

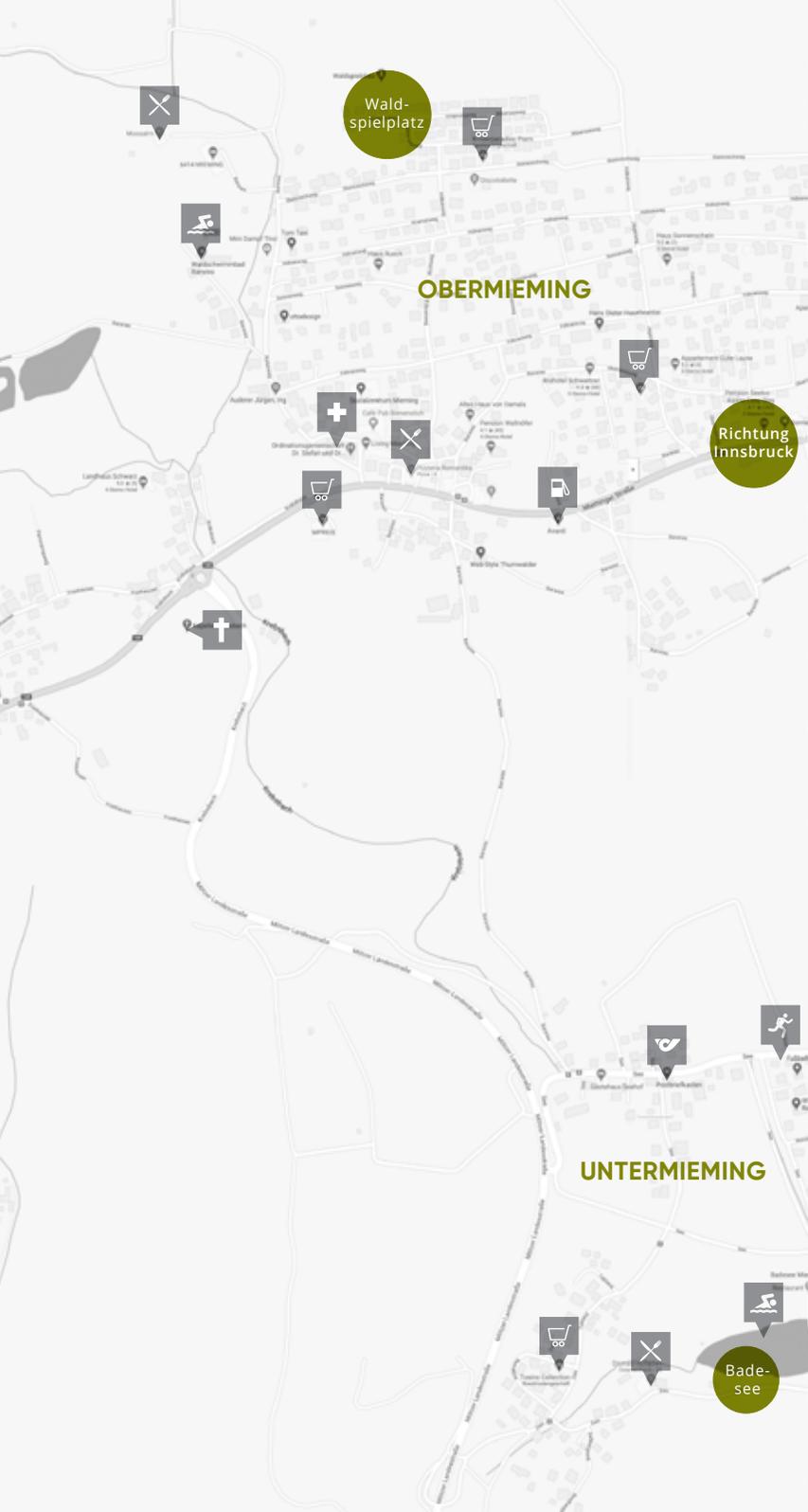


OBSTEIG

Burg Klamm

Grünberg





## 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)
- Kinderbetreuung (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 ausgewählten regionalen Fachfirmen entwickeln wir das beste Resultat für Ihr uneingeschränktes Wohlfühlwohngefühl.

Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns Ihren ganz individuellen Lebensraum.

## WOHLFÜHLWOHNUNGEN

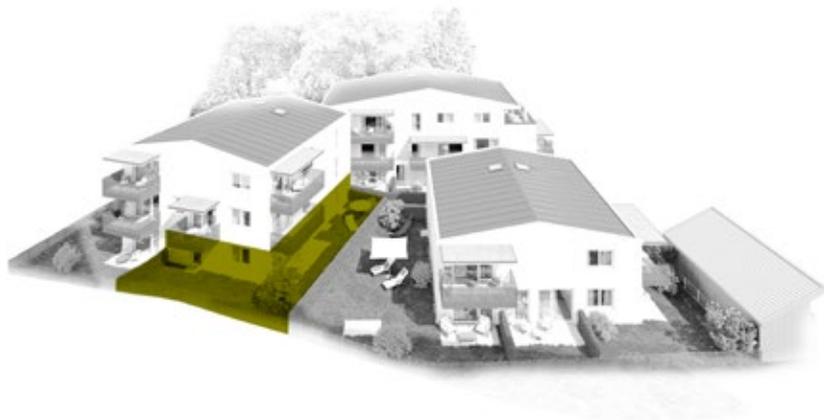
UNSERE BEISPIELE

# 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

TOP CW02

### ERDGESCHOSS

Wohnfläche	<b>99,01 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	<b>15,88 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche	<b>96,83 m<sup>2</sup></b>
davon geböscht	<b>18,02 m<sup>2</sup></b>



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

TOP AW07

## DACHGESCHOSS

Wohnfläche 97,75 m<sup>2</sup>

Terrasse 36,95 m<sup>2</sup>



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.

WWW.CARISMA.TIROL





## WOHLFÜHLWOHNUNGEN

UNSERE BEISPIELE

# 3-ZIMMERWOHNUNG

TOP AW06

### 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	84,96 m <sup>2</sup>
Balkon	10,00 m <sup>2</sup>



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 BW03

### ERDGESCHOSS

Wohnfläche	55,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,09 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	153,09 m <sup>2</sup>
davon geböscht	43,59 m <sup>2</sup>



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

### GARÇONNIÈRE

TOP CW04

#### 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche **41,52 m<sup>2</sup>**

Balkon **5,99 m<sup>2</sup>**



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 +

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/m<sup>2</sup>a, Klasse B  
Haus B: 46 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B  
Haus C: 39 kWh/m<sup>2</sup>a, 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 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 Monopark Eiche und Casapark Eiche haben wir sehr hochwertige und für Fußbodenheizungen optimierte Parkette 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 wetterfest. Die natürliche Verwitterung 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**

# WO CARISMA DRAUFSTEHT, IST TIROL DRIN.

STARKE PARTNER. STARKES LAND.

Die Förderung und Entwicklung unserer Region liegt uns am Herzen.

Daher zählen Qualität, Nachhaltigkeit und Regionalität seit jeher zu unseren stärksten Prämissen.

Um dem Rechnung zu tragen, bauen wir unsere Wohnungen zu 100% mit lokalen Partnern aus Tirol.



## IHR ZUHAUSE HEIZEN, NICHT DEN PLANETEN.

Was vor wenigen Jahren nur ausgewiesenen Fachleuten ein Begriff war, ist heutzutage das Heizsystem schlechthin: Die Wärmepumpenheizung. 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 benötigt sie nur ein bisschen Strom.

Die Vorteile liegen auf der Hand:

- umweltfreundlich dank thermischer Energie
- geringe Betriebskosten
- Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen
- langlebig und mit wenig Wartungsaufwand

**Für uns, unsere Kinder und den Planeten.**

## HOME CHARGING OPERATING SYSTEM



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

Gegen eine kleine Kaution stellt die **TIWAG** moderne AC-Ladesysteme zur Verfügung und übernimmt zusätzlich das Energiedatenmanagement sowie die Funktionsüberwachung einschließlich der Koordinierung und Durchführung der Service-, Wartungs- und Störungsbeseitigungsarbeiten.

Die Anschlüsse dafür sind bereits vorbereitet.

# RATENPLAN FÜR EIGENNUTZER\*INNEN

RATEN	ZAHLUNG NACH BAUABSCHNITT	
1. Rate	binnen 14 Tagen ab Vertragsunterzeichnung	10 %
2. Rate	nach Fertigstellung von Rohbau und Dach	30 %
3. Rate	nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
4. Rate	nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster	12 %
5. Rate	nach Bezugsfertigstellung der Wohneinheit	17 %
6. Rate	nach Fertigstellung der Gesamtanlage	9 %
7. Rate	nach Erhalt einer Bankgarantie i.d.H von 2%	2 %

Abweichender Ratenplan für Anleger\*innen

## ALLGEMEINE KAUFNEBENKOSTEN

- 1,7 % + 20% USt. für Kauf- und WE-Vertrag inkl. Treuhandabwicklung
- 3,5 % für die Grunderwerbssteuer
- 1,1 % für die Eintragungsgebühr
- rund € 500 Barauslagen

## TREUHÄNDER

OMNIA Rechtsanwälte  
Mag. Reinhard Ster  
Maria-Theresien-Straße 29/4  
6020 Innsbruck

## NOTAR

Dr. Martin Stauder  
Bozner Platz 5, 6020 Innsbruck



## WIR BERATEN SIE GERNE



**Prok. Wolfgang Ullmann**  
Teamleitung Immobilienverkauf  
+43 512 580 790 32  
wolfgang.ullmann@carisma.cc

**Bernhard Pöllauer**  
Immobilienverkauf  
+43 512 580 790 31  
bernhard.poellauer@carisma.cc

# IN GUTEN HÄNDEN.



## IMPRESSUM

CARISMA Immobilien 2 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

WWW.CARISMA.TIROL





CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH | OLYMPIASTRASSE 37 | 6020 INNSBRUCK  
+43 512 580790 32 | VERKAUF@CARISMA.CC

[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)