

A watercolor illustration of purple wisteria flowers and leaves. The flowers are in various stages of bloom, with some fully open and others as buds. The leaves are dark purple and have a textured, slightly mottled appearance. The illustration is set against a white background.

Wisteria

DR. STUMPF STRASSE
INNSBRUCK



NAMENSGEBER

WISTERIA

Die Wisteria, der Blauregen, ist Namensgeber für unser kleines Bauprojekt im Westen von Innsbruck.

Warum? Weil wir sie großzügig einsetzen als Fassadenbegrünung, als Sichtschutz zwischen den Balkonen und einfach, weil dieser Schmetterlingsblütler eine wunderschön anzusehende Kletterpflanze ist, die sich selbstbewusst ihren Weg nach oben sucht, eine Pflanze, die zweimal im Jahr mit ihren Blüten Freude schenkt. Was könnten wir Besseres finden.





DIE LAGE

HÖTTINGER AU



Die Höttinger Au ist einer der spannendsten, weil besonders heterogener Stadtteil von Innsbruck. Hier findet sich alles: große Einkaufszentren und ausgedehnte Grünanlagen, eine perfekte Verkehrsinfrastruktur, aber auch die schöne Promenade entlang des Inns, spannende Neubauparchitektur wie das **callas**, aber auch historische Gebäude wie den Pulverturm.

Historisch war die Höttinger Au eigentlich fast eine Insel, zu allen Seiten hin vom damals noch frei fließenden, mäandernden Inn umsäumt. Ferdinand II. ließ im 16. Jahrhundert in diesem Gebiet einen Tiergarten mit Lusthaus errichten, in dem die höfische Gesellschaft ihrer Jagdleidenschaft frönte.

DAS PROJEKT

DR. STUMPF STRASSE

Unser Bauplatz ist in der Dr.-Stumpf-Straße gelegen. Die schöne alte Villa aus den 30-iger Jahren erhalten wir und kombinieren sie mit einem geschmackvollen, von Herrn Architekt DI Bernd Ludin geplante modernem Neubauprojekt in der ehemaligen, sehr ausgedehnten Streuobstwiese der alten Villa.









Die Dr.-Stumpf-Straße, benannt nach Dr. Franz Stumpf, der 14 Jahre lang Landeshauptmann von Tirol war, verbindet ab der Karwendel Brücke die Innsbrucker Innenstadt mit dem Westen von Innsbruck, mit dem Sportcampus der Universität Innsbruck bis hin zum Flughafen.

Der Bauplatz besticht mit einer unglaublichen Infrastruktur: zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in Nullkommanix in der Stadt, aber auch aus der Stadt.

Das Wisteria hat eine „echte zu Fuß-Lage“: zu Fuß schnell ins Fitnessstudio, zu Fuß geht man in eines der Einkaufszentren, zu Fuß flaniert man die Innpromenade entlang, zu Fuß gehen die Kinder in die Schule, zu Fuß geht man zum Arzt, sogar den neuen Porsche könnte man zu Fuß abholen.



DAS PROJEKT

WISTERIA

Neben der alten Villa, der wir wieder neuen Glanz verleihen, errichten wir das Wisteria, ein Wohnidyll mit nur 13 Wohnungen.

9 Wohneinheiten haben wir als kleine 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von etwas mehr als 40 m² konfiguriert.

Unsere „**Kleinen**“ sind ganz, ganz intelligent und platzsparend geplant: Ein kleiner, feiner Schlafraum, der Zugang zu Balkon oder Garten hat, ein herrlicher Küchen-/Wohnraum, der durchspannt und raumhoch verglast ist, ein feines, extravagantes Bad, natürlich auch mit Tageslicht und Platz zum Stauen und für die Waschmaschine.

Am Südenende der Wisteria gibt es die „**Großen**“, die wirklich perfekt geschnittenen Familienwohnungen.

Entweder – besonders großzügig – als 3-Zimmer-Wohnung konfiguriert, oder raffiniert eingeteilt als 4-Zimmer-Einheit. Die Wohnungen sind von 3 Seiten, von Osten von Süden und von Westen, belichtet.





Die Erdgeschosswohnung wird von einem besonders großzügigen Garten umgürtet, die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss punkten mit großer tiefer Terrasse.

Die Wisteria liegt in 2. Reihe, weg von Straße und Verkehr, herrlich ruhig, herrlich grün.

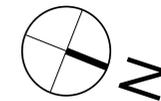
Die Perle in der edlen Fassung ist das Penthouse: eigener Zugang, eigene Lifterschließung. Eine kleine Insel umgürtet von Terrassen und Grünflächen.

Mit knapp 60 m² ist sie als moderne, offene, urbane Wohnoase konzipiert, ein städtisches Refugium für die erfolgreiche Managerin, ein kuscheliges hideaway für das erfolgreiche Zweierteam.





Dachgeschoss



TOP 1 / Erdgeschoß



TOP 4 / Erdgeschoß



TOP 10 / 2. Obergeschoß

DIE AUSSTATTUNG

UNTERSCHIEDLICHE WOHNUNGSTYPEN, UNTERSCHIEDLICHE AUSGESTALTUNGEN

Unsere „**Kleinen**“ sind unsere rockigen Jungspunde: Ein trendiger massiver Eichenstabparkett im Industriedesign kombiniert sich perfekt mit den geschliffenen Sichtbetondecken. Die Bäder zeitlos mit weißen Mosaikfliesen an den Wänden und großformatigem, ruhigem Steinzeug am Boden. Die Armaturen sind aus Norditalien, von „Paffoni“, einem italienischen Designer.

Nach Westen hin schließt jede Wohnung mit einer raumhohe großformatigen Glasfassade ab. Die Eingangstüren sind ebenso wie unsere Osttiroler Fenster- und Türelemente aus heimischer Lärche.

Unsere „**Großen**“ am Kopf der Wisteria sind etwas gediegener: Massiver Eichenparkett in astfreier, ruhiger Sortierung kombiniert sich mit den Lärchenfensterelementen aus heimischer, osttiroler Produktion. Um den Badezimmerkorpus herum gruppieren sich die Wohn- und Schlafräume. Von allen Seiten dringt das Sonnenlicht herein: die Morgensonne am Esstisch, die Südsonne durchflutet den gesamten Wohnbereich, die Westsonne im Wohnraum, im Schlafraum und natürlich im großen Garten. Die umgürtenden Terrassen sind mit edlem, schieferfreiem Plantagenhartholz der Sorte IPE mit der Dauerhaftigkeitsklasse 1 belegt.

Dachpavillon:

Unseren Dachpavillon führen wir besonders aus: Ein mediterranes Kleinod, separat erschlossen, eine Insel im umgürtenden Dachgarten. Der gesamte Pavillon wird mit großformatigen Platten aus gebürstetem Juramarmor mit faszinierenden Einschlüssen von Belemniten und Ammoniten ausgelegt. Von allen Seiten flutet Licht ins Objekt. Der Grundriss ist offen und weit, dabei so intelligent zониert, dass sich überall spannende Bereiche und Refugien ergeben ohne die Großzügigkeit zu brechen. Die „Wände“ sind aus Glasbausteinen oder aus Holz mit ruhiger eleganter Eichenfurnier.

Ich behaupte: Man kann größer wohnen, aber nicht eleganter.

Tiefgarage/Parken:

In der hell und freundlich beschichteten Tiefgarage stehen 16 Stellplätze zur Verfügung, die alle auch elektrifiziert werden können. Den Strom beziehen wir über unsere hauseigene PV-Anlage am Dach. Alle Stellplätze sind mit CAT-Kabel für eine intelligente Smartsteuerung angespeist.

Für 36 Fahrräder haben wir einen hellen, absperrbaren Bereich in der Tiefgarage reserviert.

Die Wärme für Heizung und zentrale Warmwasseraufbereitung beziehen wir besonders kostengünstig aus dem Grundwasser. Wir haben 2 tiefe Brunnen abgeteuft um mit dem Grundwasser eine Wärmepumpe zu betreiben, aber im Sommer unsere Wisteria angenehm und kostengünstig zu kühlen.

Unser Wohndyll Wisteria ist eigentlich eine kleine Gartenidylle, gesäumt von einem Pfad aus Luserna Gneis. Italienische Handwerkskunst, kleine Cubetti in Segmentbögen von Hand verlegt.

Die Fassade ist hoch wärme gedämmt, versehen mit einem ruhigen, von Hand gestrichenen 3mm-Streichputz. Im Laubengang ist die Fassade belegt mit großformatigen Faserzementplatten.

An der Fassade, zwischen den Gärten, zwischen den Balkonen rankt sich die Glyzinie, unser Blauregen, empor. Damit unser namensgebender Schmetterlingsblütler auch gedeiht, bewässern wir ihn kostensparend mit Grundwasser.

DAS PROJEKT

GESCHOSSPLÄNE ÜBERSICHT



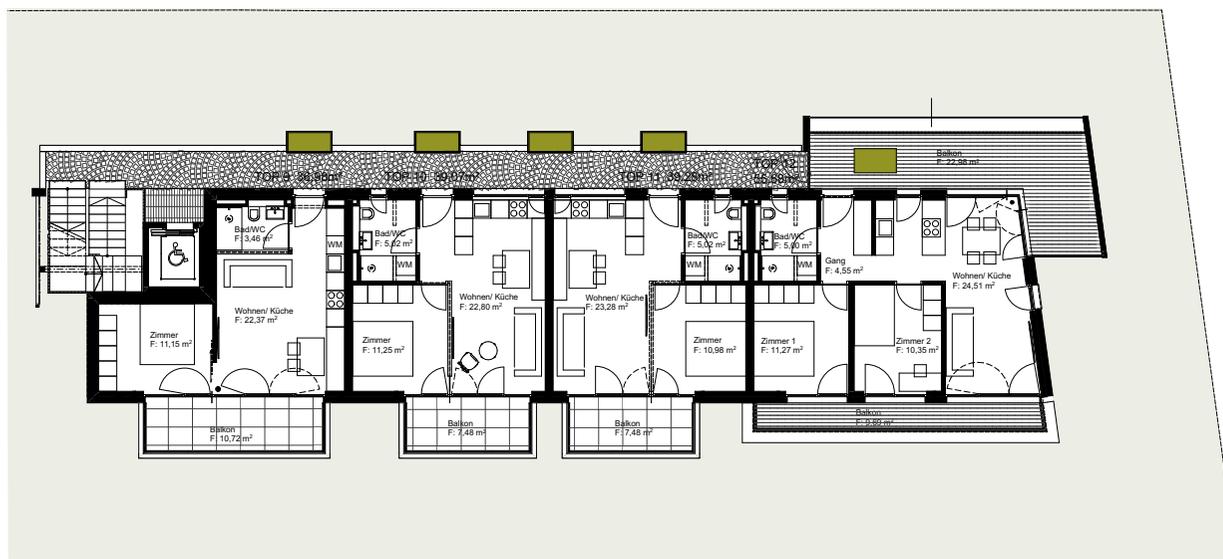
EG

| | | |
|--------------|----------------------------|---|
| Top 1 | Wohnung Terrasse/Garten | 36,98 m ² 36,89 m ² |
| Top 2 | Wohnung Terrasse/Garten | 39,07 m ² 24,53 m ² |
| Top 3 | Wohnung Terrasse/Garten | 39,28 m ² 26,46 m ² |
| Top 4 | Wohnung Terrasse/Garten | 80,15 m ² 148,06 m ² |



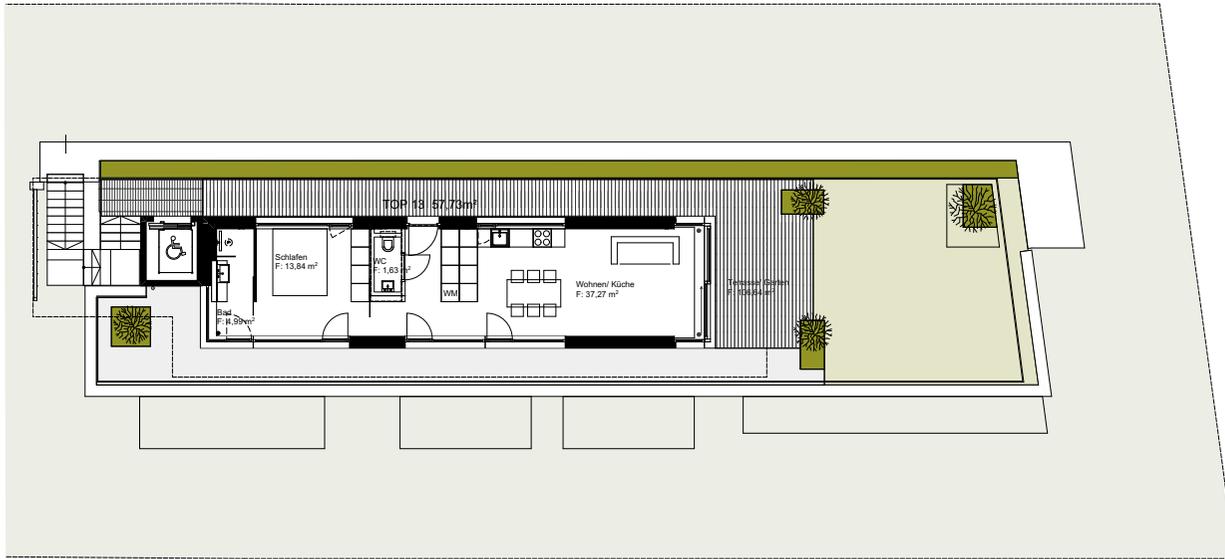
1.0G

| | | |
|--------------|-------------------|--|
| Top 5 | Wohnung Balkon | 36,98 m ² 10,72 m ² |
| Top 6 | Wohnung Balkon | 39,07 m ² 7,48 m ² |
| Top 7 | Wohnung Balkon | 39,28 m ² 7,44 m ² |
| Top 8 | Wohnung Balkon | 80,15 m ² 16,65 m ² |



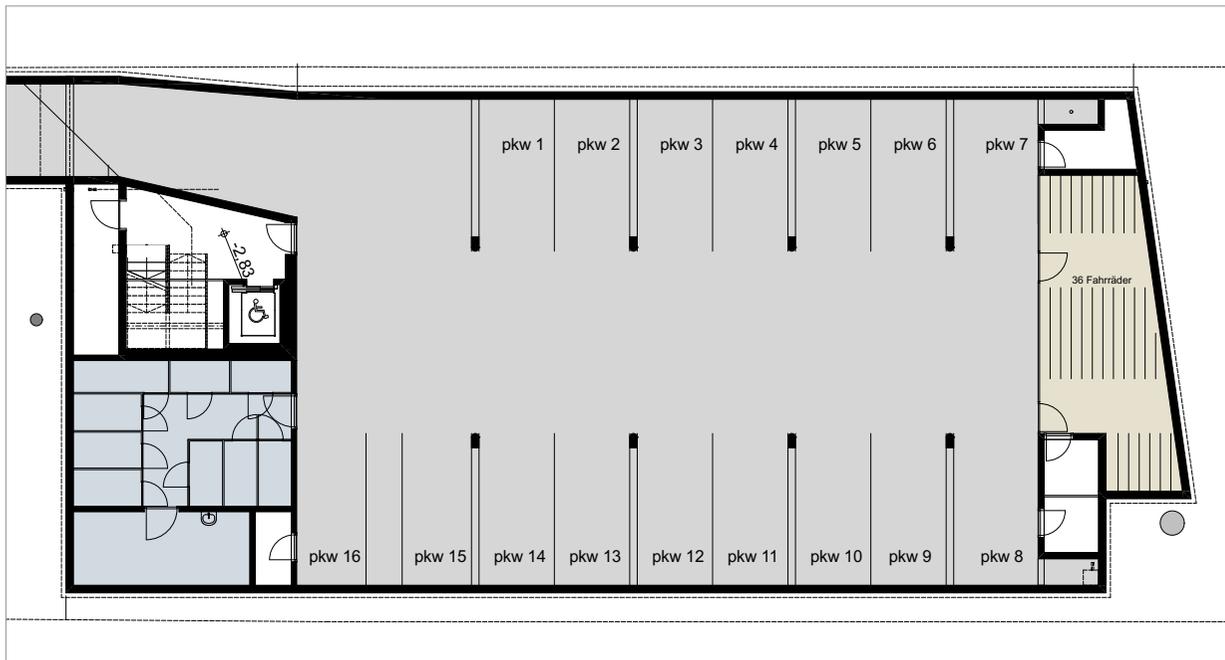
2.0G

| | | |
|---------------|---|---|
| Top 9 | Wohnung Balkon | 36,98 m ² 10,72 m ² |
| Top 10 | Wohnung Balkon | 39,07 m ² 7,48 m ² |
| Top 11 | Wohnung Balkon | 39,28 m ² 7,44 m ² |
| Top 12 | Wohnung Balkon/Terrasse Balkon/Terrasse | 55,68 m ² 9,69 m ² 22,98 m ² |



DG

| | | |
|---------------|-----------------|-----------------------|
| Top 13 | Wohnung | 57,73 m ² |
| | Terrasse/Garten | 106,64 m ² |



UG

Übersichtsplan
Keller / Tiefgarage / Fahrradraum

BERATUNG UND VERKAUF:

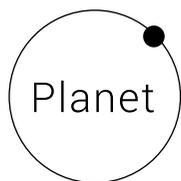
CITYREAL  TREUHAND

Fürstenweg 8
6020 Innsbruck

Telefon: +43 (0)512 39 21 31-0
Fax: +43 (0)512 39 21 31-15

office@cityreal.at
www.cityreal.at

PROJEKTENTWICKLER:



Planetgruppe

- Bauträger
- Immobilien
- Beteiligung

www.planetimmobilien.at



 raum.balance

Die Planet Bauträger GmbH setzt auf
Gespür, Feeling und Harmonie von
raum.balance – Homestaging, Home-
styling und Feng-Shui-Beratung.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 4
MaklerG zwischen dem Vermittler und dem Bauträger
ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Berücksichtigen Sie bitte, dass sämtliche Einrichtungs-
vorschläge und Interiorobjekte ausschließlich als Inspi-
ration abgebildet sind, sowie Renderings exemplarisch
aufzufassen sind.

Alle Maße sind Rohbaumaße – für Möbeleinbau Natur-
maß am Bau nehmen! Druck- und Satzfehler, sowie
Irrtümer und baulich bedingte Veränderungen vorbe-
halten.