



HAUS KIRCHANGER
in Martell

Beschreibung der Ortslage in Südtirol

Das **Martelltal** (1000 - 2000 m), eingebettet im Herzen des Stilfserjoch Nationalparks, ist eines der schönsten Seitentäler des Vinschgaus in Südtirol. Vorbei an der Ruine von Schloss Obermontani erstreckt es sich von 950 m bis zum **Gletscher des Cevedale** auf 3769 m.

Eindrücke zum Dorf Martell – Bauplatz des Bauprojektes –

Der Hauptort der Gemeinde Martell (auch Thal genannt) liegt am westlichen Hang des Martelltales, inmitten der Wiesen von Meiern um die Marteller Pfarrkirche zur Hl. Walburga herum. Aufgrund der sonnigen Lage dürfte diese Ortschaft auf 1.300 m Meereshöhe und die darum liegenden Gehöfte die ältesten Siedlungen im Martelltal darstellen.

Name der Wohnanlage Haus Kirchanger

Die schönen sonnigen Wiesen wo das Projekt entsteht haben den örtlichen Kulturnamen **Kirchacker**, eigentlich die schönste südlichste Lage im Ort. Der Name **Haus Kirchanger** ist daraus entstanden.



Umgebung

Ruhe, reine gesunde Bergluft und eine unberührte Natur mit einer einzigartigen Fauna und Flora. Vielfältig ist die Pflanzenwelt: Saftige Wiesen, dunkle Wälder, Erdbeerplantagen, Gemüsegelder und schließlich die eisbedeckten Gipfel der **Ortlergruppe**.

Harmonisch eingegliedert ist die über Jahrhunderte geschaffene Kulturlandschaft mit ihren schindelbedeckten Höfen und verwitterten Feldzäunen.

In diesem **Wanderparadies** erwartet Sie eine Vielzahl an Wanderwegen in der Talsohle, Panoramawanderwege im Hochgebirge mit einem berauschenden Ausblick in die Gletscherwelt der **Ortlergruppe** (im **Ortler- und Cevedalemassiv**). Zu den Wandermöglichkeiten gesellt sich ein ausgewogenes Sportangebot und viele gemütliche Gaststätten.





Im **Martelltal** findet man 220 km leichte bis anspruchsvolle, gut markierte Wanderwege im Tal und im Hochgebirge. Uralte Wege führen über die Jöcher in das **Laaser Tal**, nach **Sulden** und in das **Ultental**. Sie waren früher und auch heute noch die Verbindung zwischen den Menschen in den einsamen Bergtäler.

Alpenrosen im Frühsommer und eine unberührte Natur begleiten auf säumen die Wanderwege und das ewige Eis zum Anfassen nahe. Gemsen und Rehe, Alpenrosen und Silberdisteln erwarten den Besucher des **Nationalparks Stilfserjoch**, der weite Teile des Tales umfasst.



Im Winter

Herrliche Loipen, Biathlon, eine abwechslungsreiche, nachts beleuchtbare Naturrodelbahn, Skispringen (25 m-Schanze), Eislaufen, Winterwandern und im Talschluß einige der prächtigsten Skitouren im **Cevedale-Massiv**.

Winter pur ist hier kein leeres Schlagwort. Aber eben in der großen Ruhe, mitten im Nationalpark Stilfserjoch, im Grenzbereich zum Abenteuer.



Marteller Hütte (2610 m), AVS. Anfang März bis Mitte Mai und Mitte Juni bis Mitte Oktober.



Zufallhütte (2264 m), März bis Mitte/Ende Oktober.



Das **Langlauf- und Biathlonzentrum Martell** verfügt über insgesamt 12 km Loipen verschiedener Schwierigkeitsgrade. Es ist Mitglied des Langlaufpasses Vinschgau: mit einem einzigen Saisonpass kann man alle Langlaufgebiete im Vinschgau sowie Val Müstair nutzen.



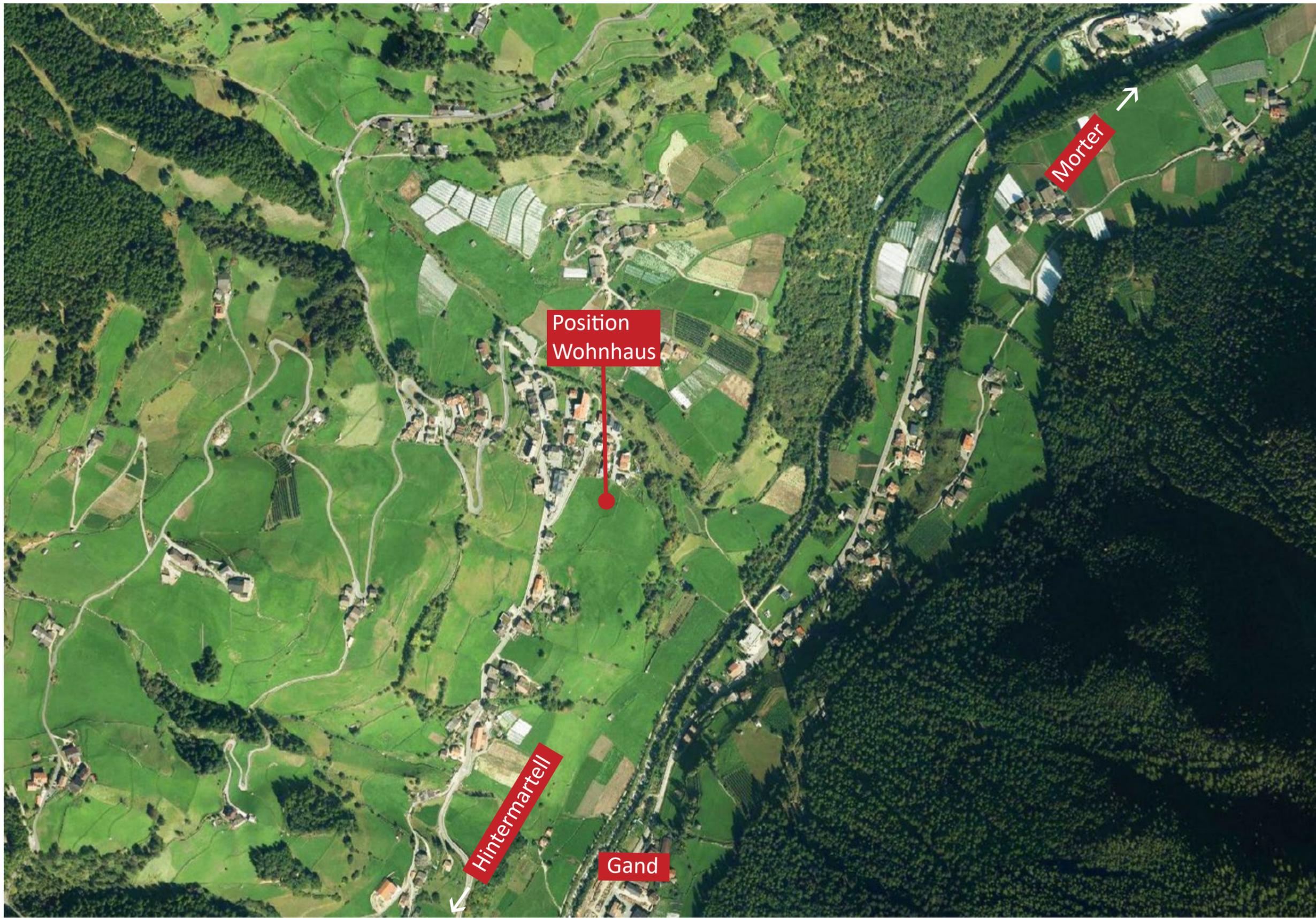
Die **Naturrodelbahn "Hölderle"** in Martell führt über ca. 2,5 km vom Café Hölderle entlang der Plima bis in die obere Gand. Die Benutzung der Bahn ist kostenlos und auch am Abend bei Beleuchtung möglich (auf Anfrage).



Tourenvorschlag Skitour Marmotta: Parkplatz Hintermartell (2050 m), auf Weg 150 zur Zufallhütte, auf Weg 103 Richtung Martellerhütte, weiter auf Hohenferner, Marmotta (3330 m). Höhenunterschied: 1280 Meter. Gehzeit: ca. 4 - 5 Stunden.



Das Martelltal bietet zahlreiche Möglichkeiten zu Schneeschuhwanderungen: einfache Spaziergänge, leicht anspruchsvolle und auch schwierige Touren.





Position
Wohnhaus





Konzept der Wohnanlage

Das Projekt sieht den **Neubau einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten** in der EWZ „Kirchacker II“, auf der G.p. 57/18 in der K.G. Martell vor. Im Einzelnen setzen sich die Wohnungen wie folgt zusammen:

Erdgeschoss

Gang 19,37 m²

Wohnung 1

Nettowohnfläche Nebenflächen

Garten 53,66 m²

Terrasse 68,65 m²

Gang 9,12 m²

Bad 7,21 m²

Abstellraum 3,41 m²

Zimmer 13,49 m²

Zimmer 13,56 m²

Wohnküche 27,49 m²

Nettowohnfläche 74,28 m²

Keller W.1 18,79 m²

Überdachter Parkplatz W. 1 1 Stk

Parkplatz W. 1 1 Stk

Wohnung 2

Nettowohnfläche Nebenflächen

Garten 115,89 m²

Terrasse 55,20 m²

Gang 14,40 m²

Dusche 3,17 m²

Bad 8,11 m²

Abstellraum 3,43 m²

Abstellraum 8,20 m²

Zimmer 13,49 m²

Zimmer 12,84 m²

Wohnküche 32,52 m²

Nettowohnfläche 96,16 m²

Keller W.2 20,88 m²

Überdachter Parkplatz W. 2 1 Stk

Parkplatz W. 2 1 Stk

1. Obergeschoss

Gang 17,29 m²

Gang 14,46 m²

Wohnung 3

Nettowohnfläche Nebenflächen

Terrasse 31,80 m²

Gang 9,12 m²

Bad 7,21 m²

Abstellraum 3,41 m²

Zimmer 13,49 m²

Zimmer 13,56 m²

Wohnküche 21,80 m²

Nettowohnfläche 68,59 m²

Keller W.3 18,23 m²

Überdachter Parkplatz W. 3 1 Stk

Wohnung 4

Nettowohnfläche Nebenflächen

Terrasse 17,52 m²

Gang 9,54 m²

Bad 7,17 m²

Dusche 2,97 m²

Zimmer 9,08 m²

Zimmer 9,46 m²

Zimmer 12,93 m²

Wohnküche 37,20 m²

Nettowohnfläche 88,35 m²

Keller W.4 20,59 m²

Überdachter Parkplatz W. 4 1 Stk

Parkplatz W. 4 1 Stk

2. Obergeschoss

Gang 16,18 m²

Wohnung 5

Nettowohnfläche Nebenflächen

Terrasse 31,80 m²

Gang 9,12 m²

Bad 7,21 m²

Abstellraum 3,41 m²

Zimmer 13,49 m²

Zimmer 13,56 m²

Wohnküche 21,80 m²

Nettowohnfläche 68,59 m²

Keller W.5 18,80 m²

Parkplatz W. 5 1 Stk

Wohnung 6

Nettowohnfläche Nebenflächen

Terrasse 39,18 m²

Gang 6,89 m²

Bad 7,17 m²

Zimmer 9,24 m²

Zimmer 12,87 m²

Wohnküche 36,74 m²

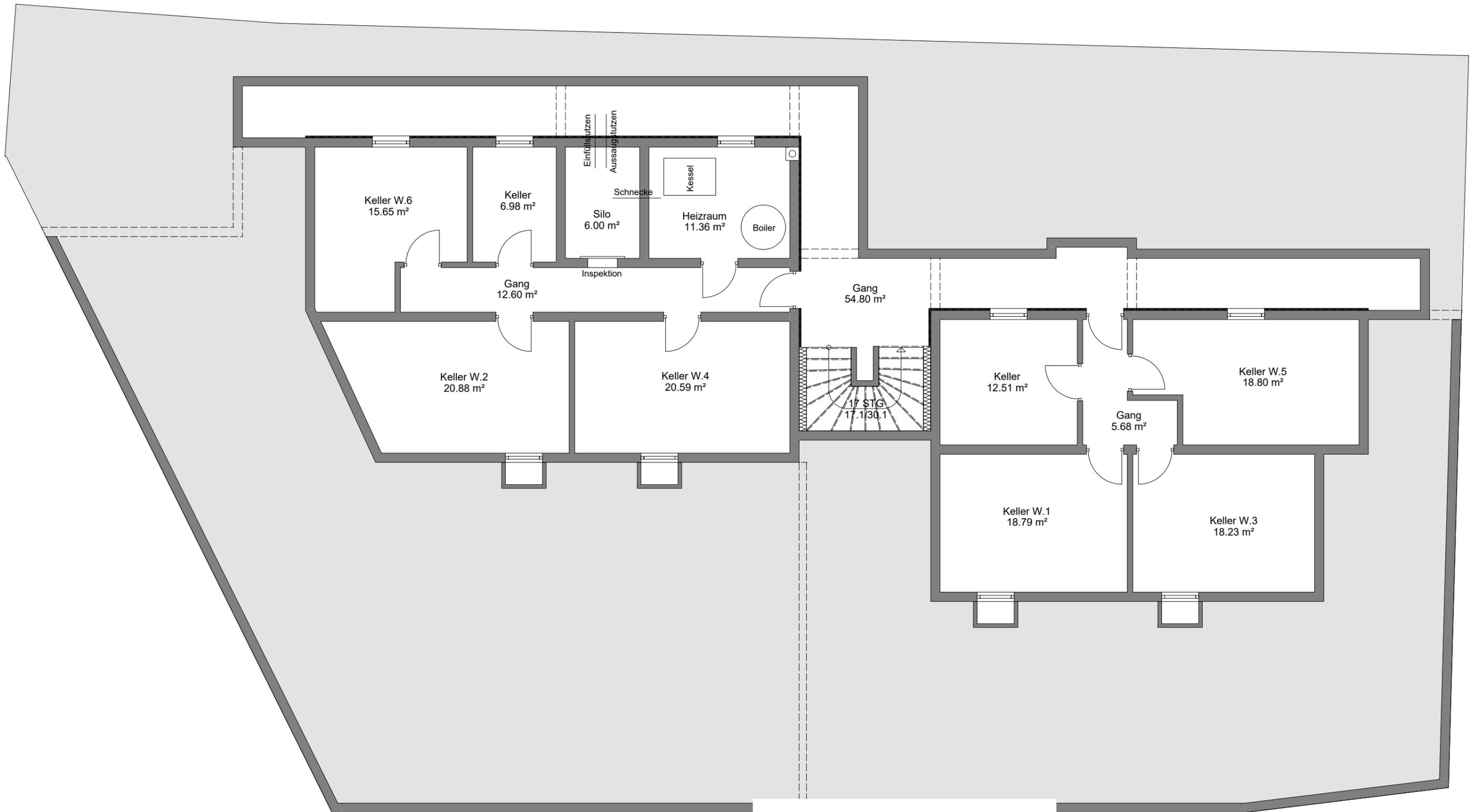
Nettowohnfläche 72,91 m²

Keller W. 6 15,65 m²

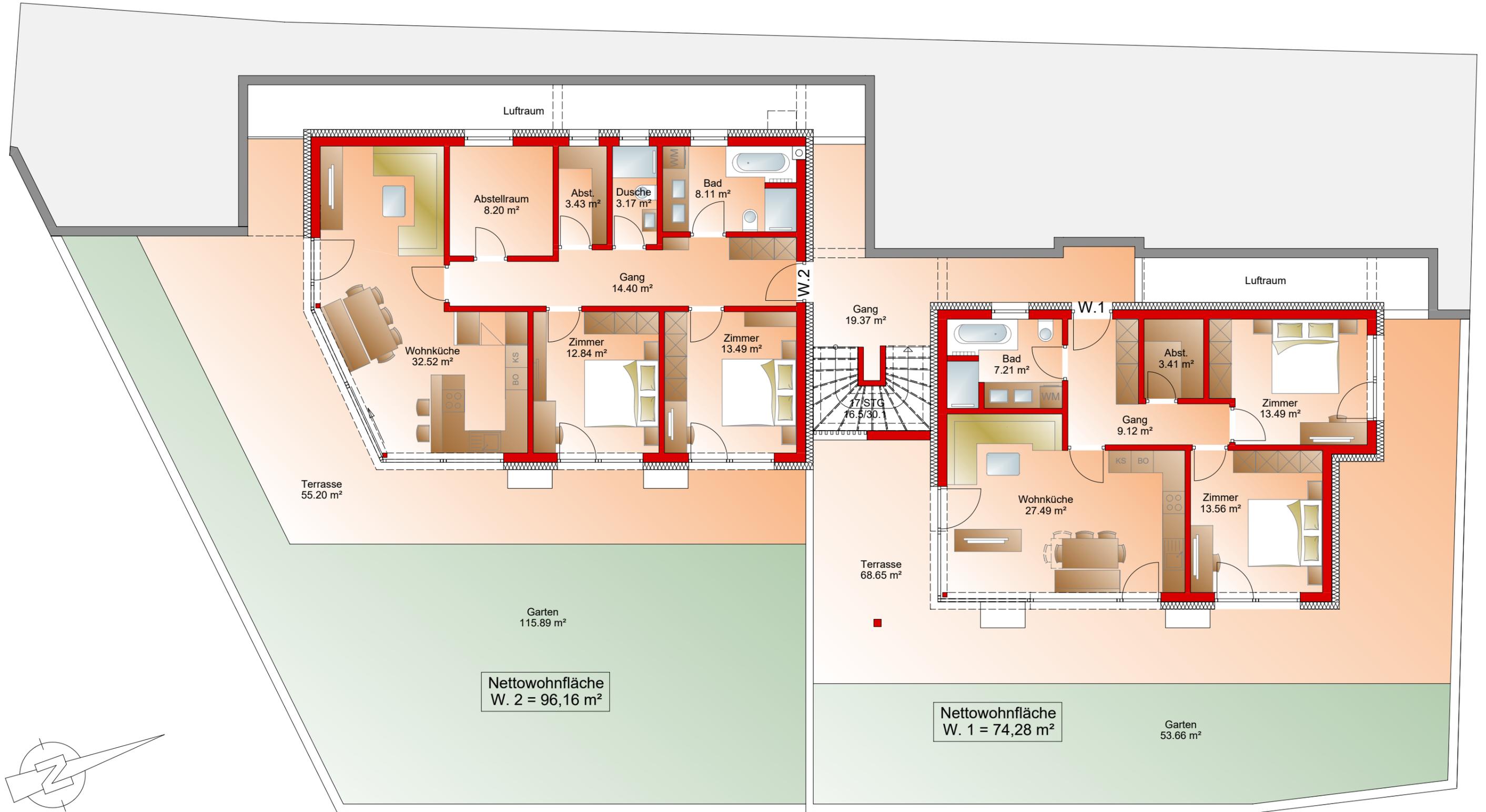
Überdachter Parkplatz W. 6 1 Stk

Parkplatz W. 6 1 Stk

Kellergeschoss



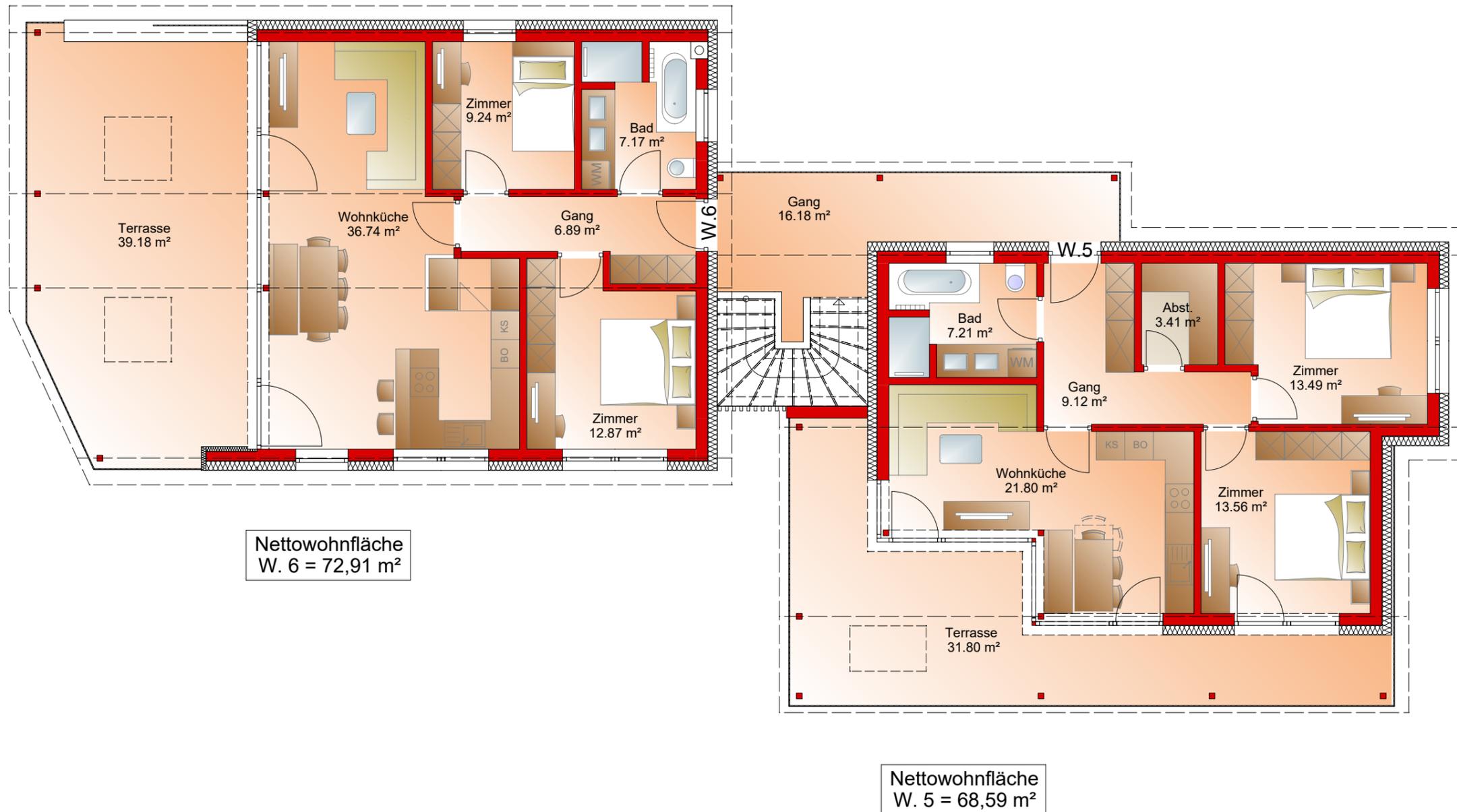
Erdgeschoss



1 Obergeschoss



2. Obergeschoss











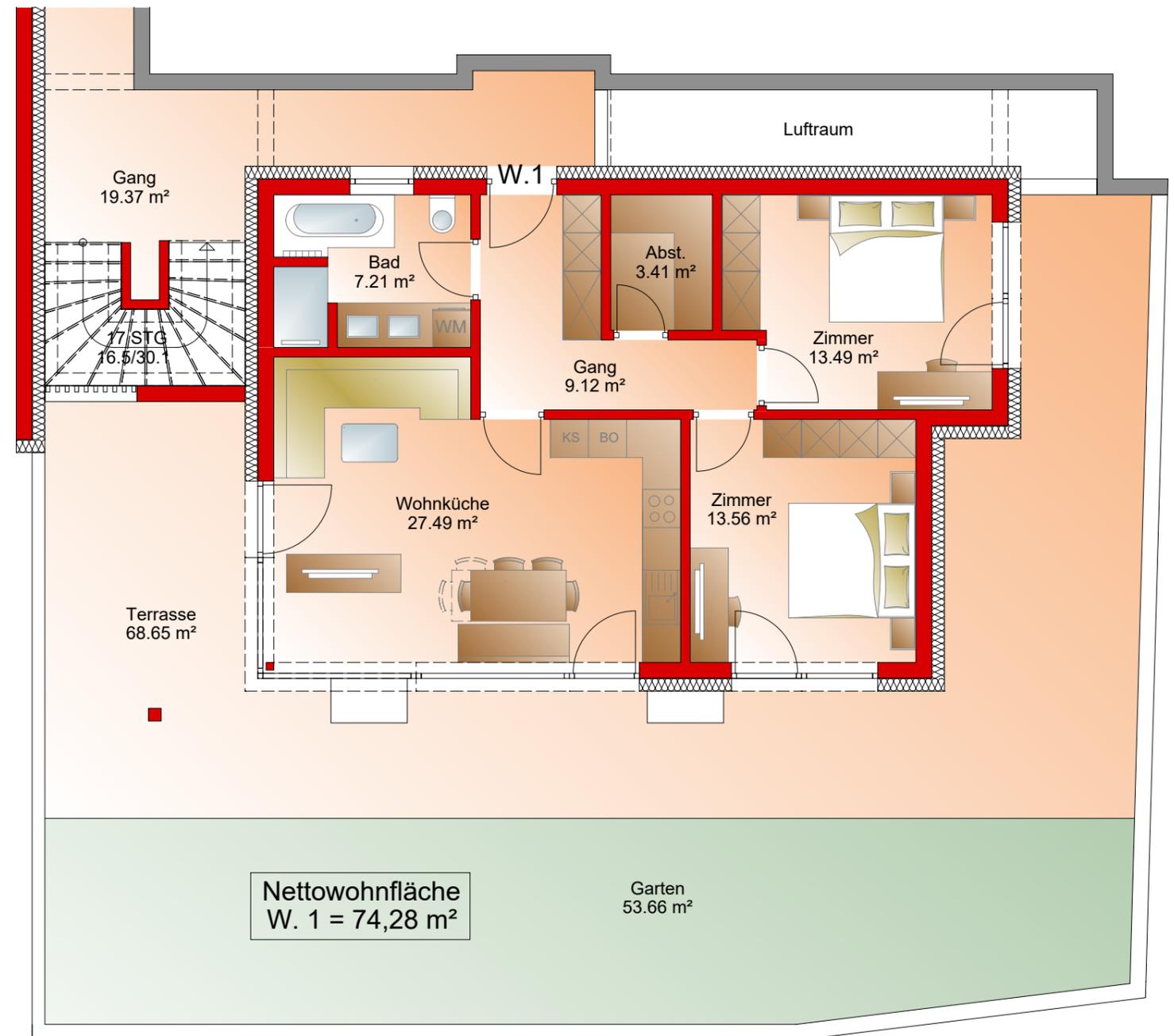
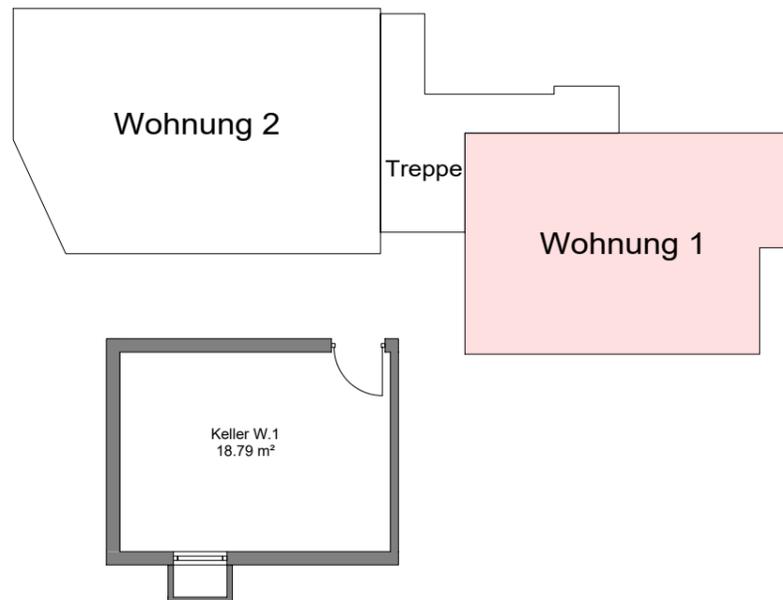






Erdgeschoss

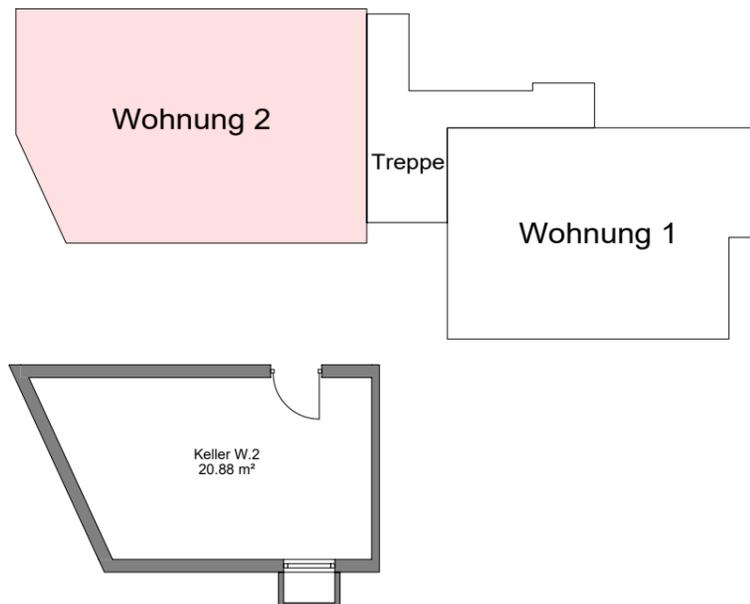
Wohnung Nr. 1



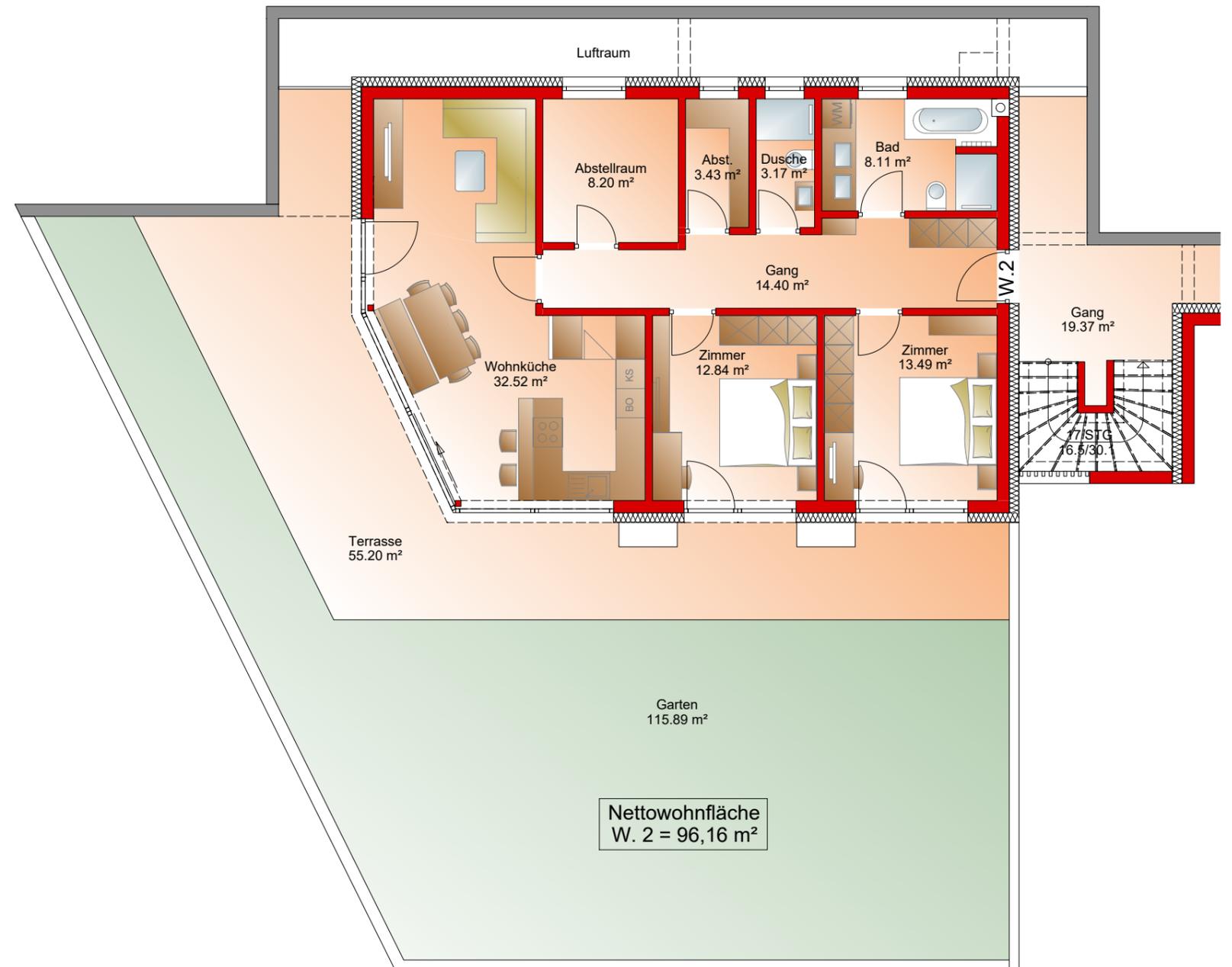
Wohnung Nr. 1



Erdgeschoss



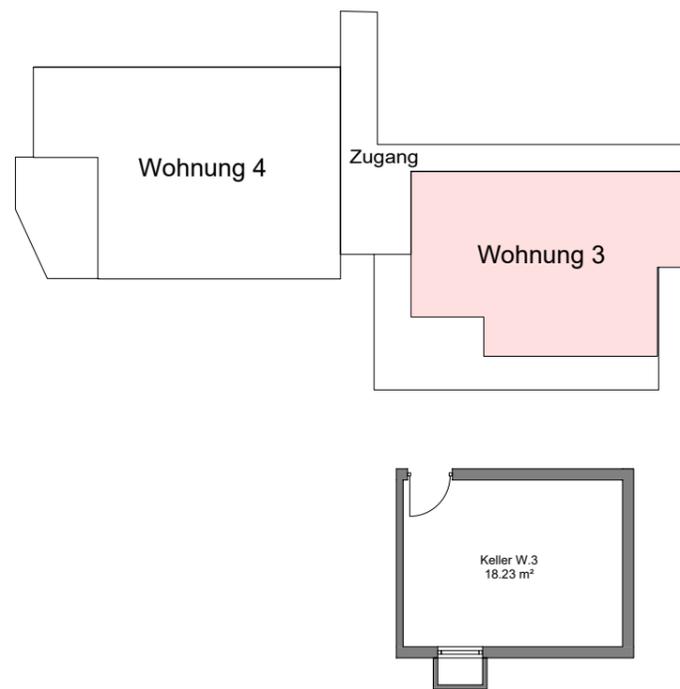
Wohnung Nr. 2



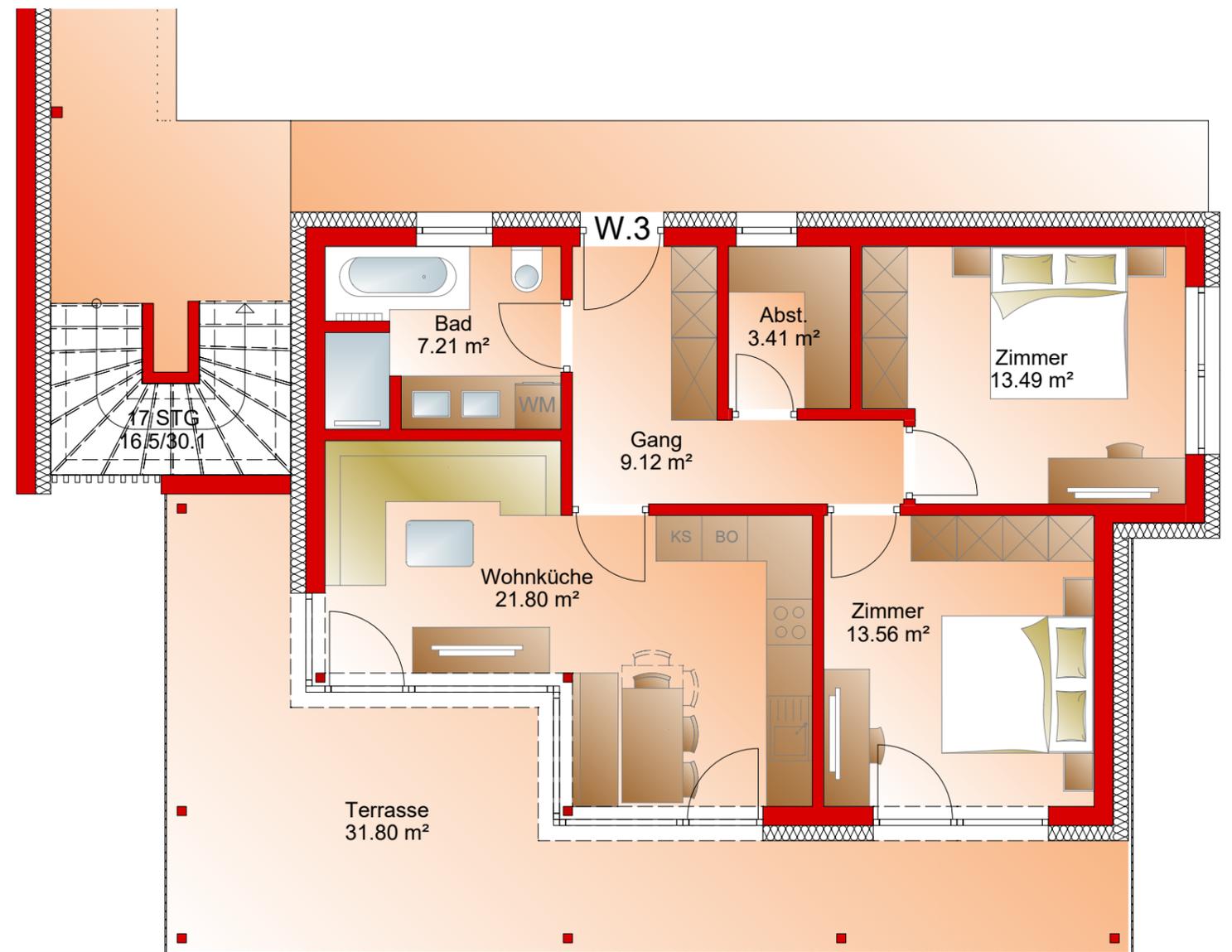
Wohnung Nr. 2



1 Obergeschoss



Wohnung Nr. 3



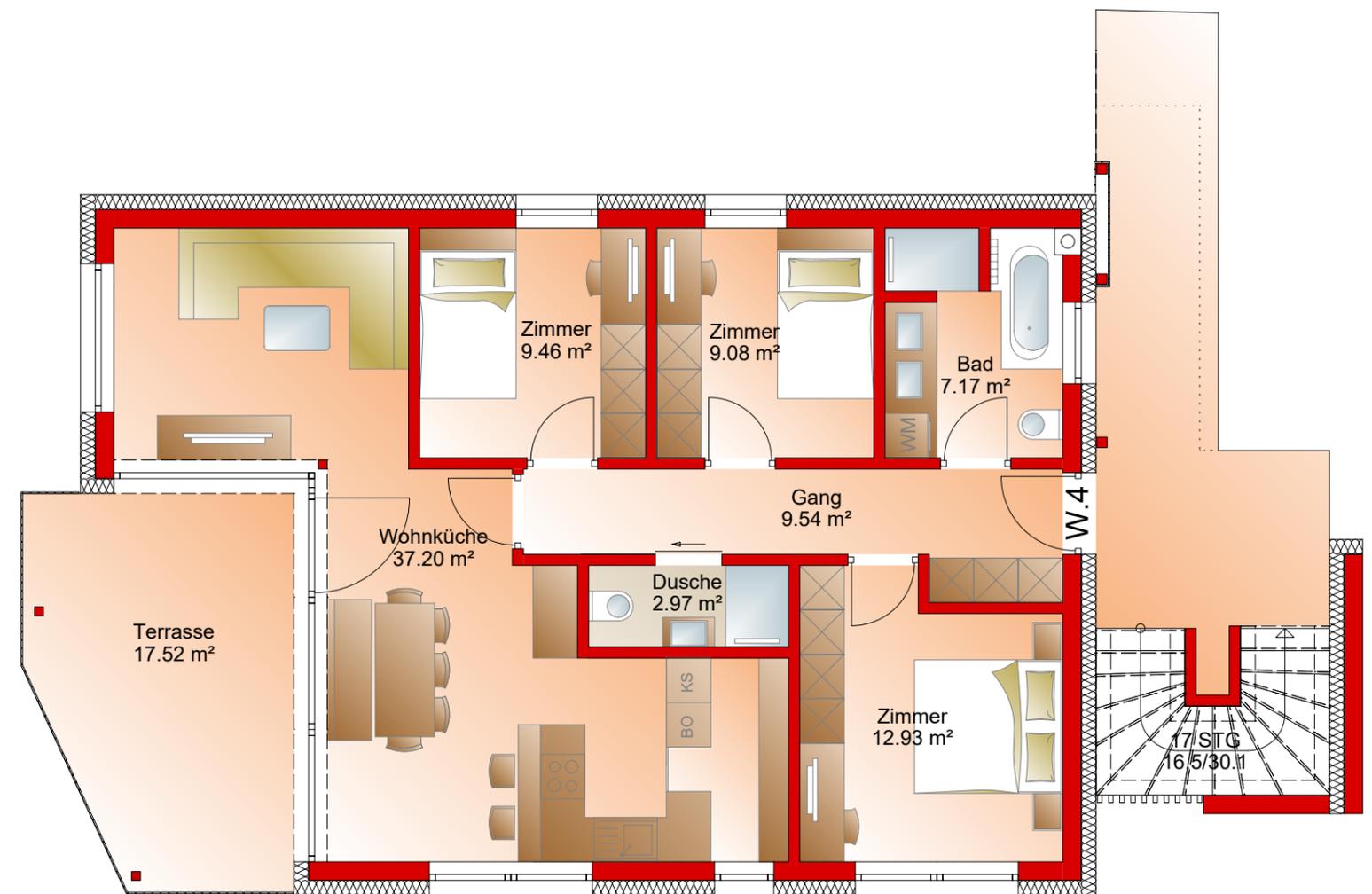
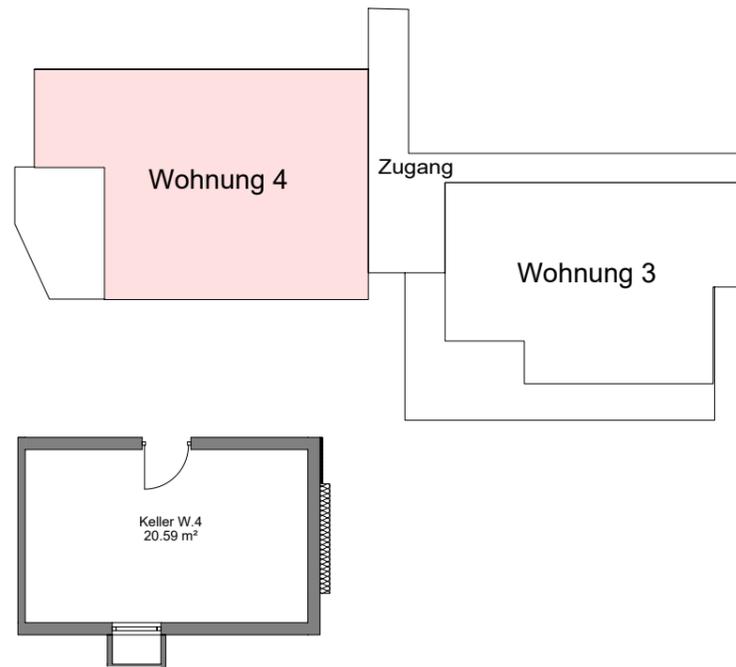
Nettowohnfläche
W. 3 = 68,59 m²

Wohnung Nr. 3



1 Obergeschoss

Wohnung Nr. 4



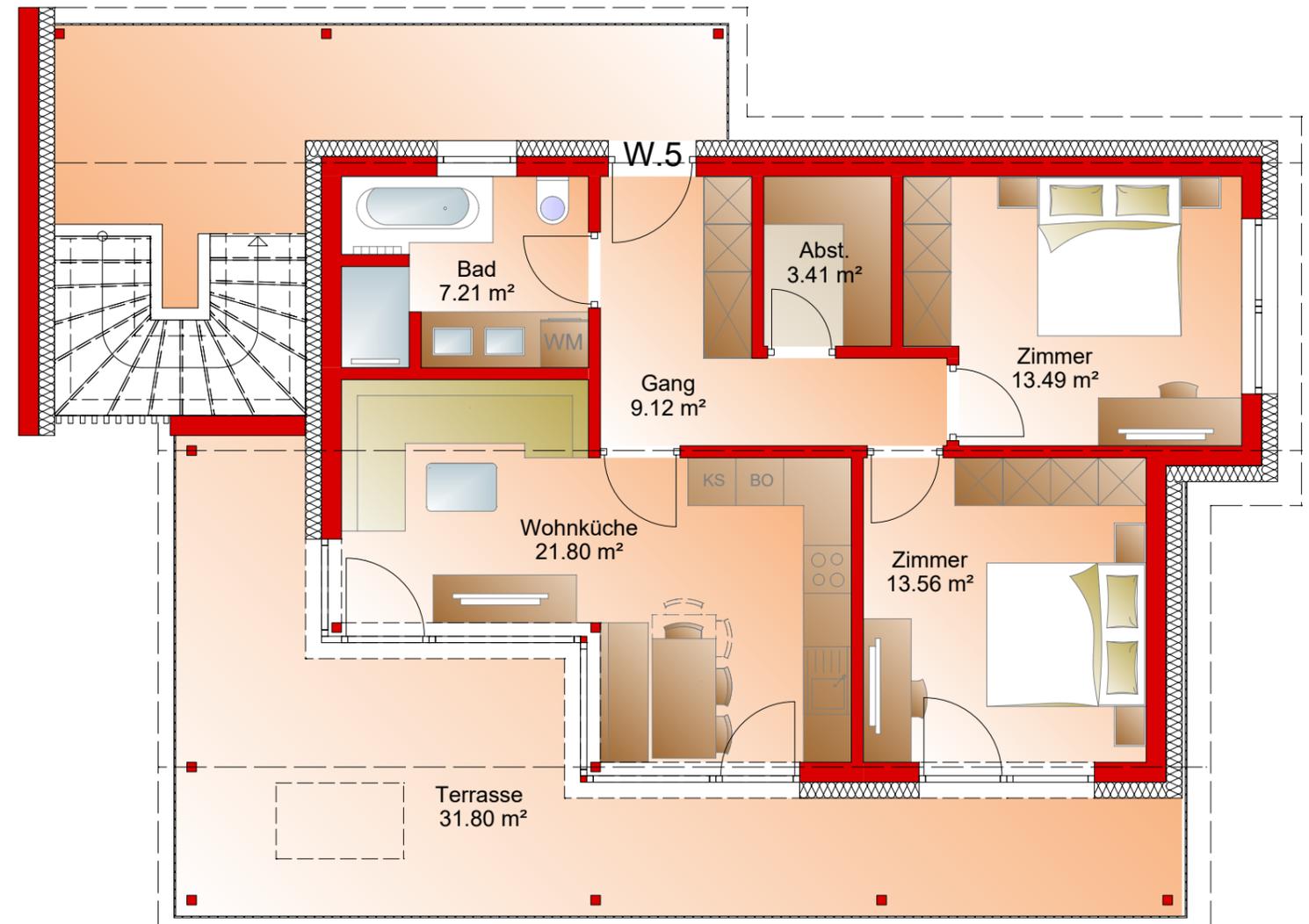
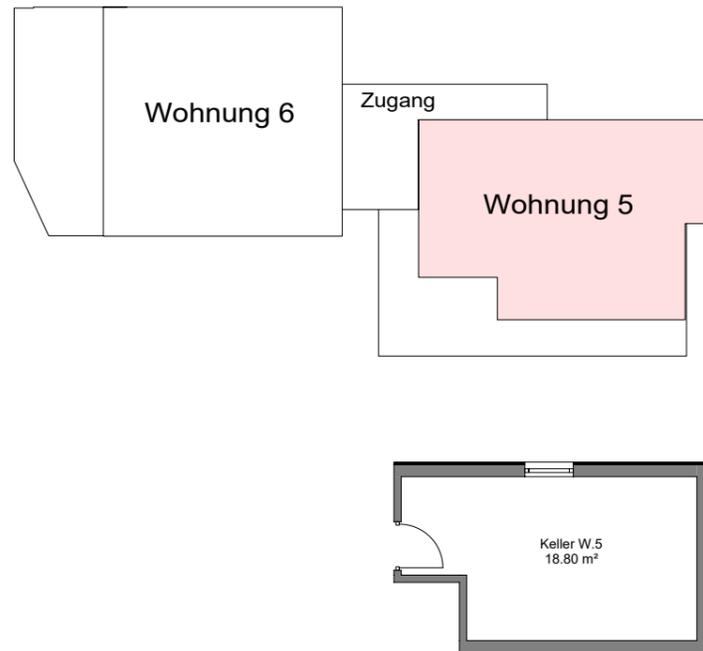
Nettowohnfläche
W. 4 = 88,35 m²

Wohnung Nr. 4



2. Obergeschoss

Wohnung Nr. 5



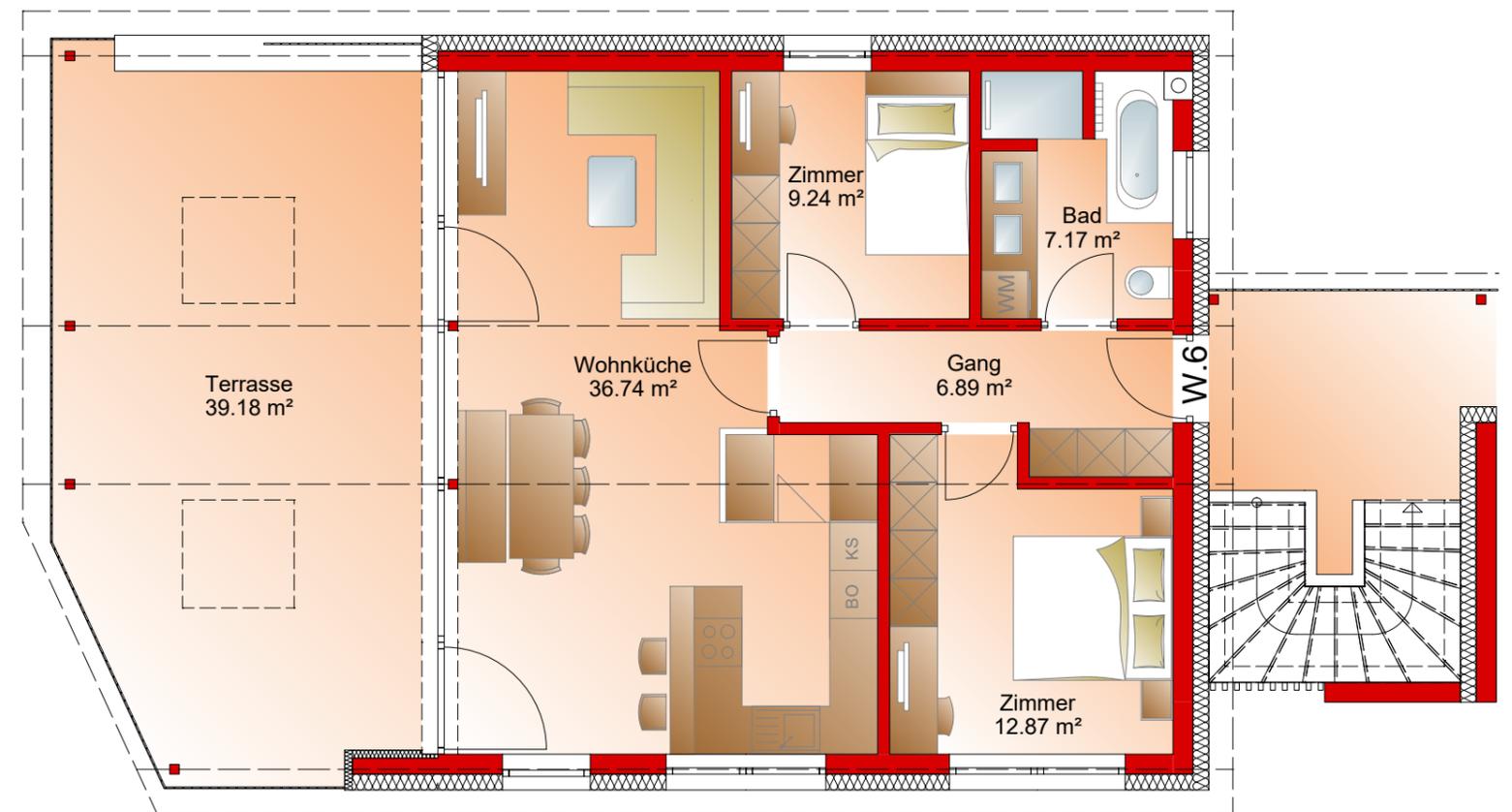
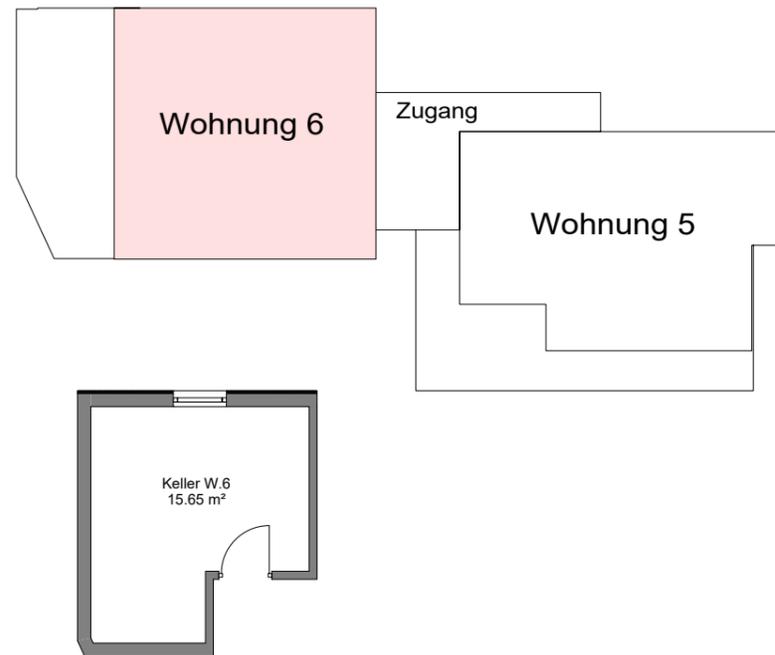
Nettowohnfläche
W. 5 = 68,59 m²

Wohnung Nr. 5



2. Obergeschoss

Wohnung Nr. 6



Nettowoohnfläche
W. 6 = 72,91 m²

Wohnung Nr. 6



Klimahaus Standard:

Klimahaus der Klasse A

Bauausführung:

Die Ausführung der Bauarbeiten wird ausschließlich durch qualifizierte Kleinhandwerker aus der Gegend erfolgen.

Unser Team Immobilienservice GmbH.

Sie werden durch unsere Fachkräfte ausführlich über alle Details hinsichtlich der Bauausführung, des Steuerrechtes und über alle verwaltungstechnischen Angelegenheiten beraten.

Die Kaufangelegenheit wird Kundenfreundlich gehandhabt

Jeder Kunde erhält eine individuelle Baubeschreibung, welche der gewählten Ausstattung entspricht.

Die Vertragsgestaltung wird gemeinsam mit den Kunden gemacht. Sie erhalten individuelle Beratung durch einen Notar, welcher die Abfassung und Beurkundungen begleitet.

Bei Ankauf erhalten Sie bereits bei dem Kaufvorvertrag eine Bankgarantie für alle laufenden Anzahlungen im Voraus, von einer Bank aus Südtirol.

Bei Übergabe der Immobilie erhalten Sie eine 10-jährige Versicherungsgarantieleistung.

Die Zertifikate über die Klimadaten des Gebäudes erhalten Sie auch bei notarieller Übergabe.

Alle Kundenwünsche werden generell durch unser Team gerne entgegengenommen und verwirklicht.

Wir freuen uns besonders über Ihre geschätzte Anfrage



Informationen und Verkauf:
Augustin Schöpf:
Tel: 345 6968148
augustin@immobilienservice.bz.it



HAUS KIRCHANGER

in Martell

©2020 Immobilienservice GmbH. Die vorliegenden Pläne, das Bildmaterial und die Visualisierungen dienen lediglich zu Veranschaulichung des Projekts. Änderungen, Abweichungen und Irrtümer vorbehalten. Die Bildrechte der Fotos liegen bei den jeweiligen Fotografen. Visualisierungen und Grafik : Valentin Gruber, www.valentingruber.com