

# Ihr neues Zuhause: Alpiner Charakter mit viel Sonne

## Haus Philia



*zum Projekt*



**Oberhofer & Kuenz GmbH**

Josef-Weingartner-Straße 41  
39022 Algund - Südtirol - Italien

Tel. +39 0473 44 32 68

[www.oberhofer-kuenz.it](http://www.oberhofer-kuenz.it)



**Oberhofer  
Kuenz**



## Haus Philia.

Dieses charmante Wohnhaus mit vier Einheiten liegt in Partschins, am Eingang des Naturparks Texelgruppe. Tradition und moderner Komfort verschmelzen hier perfekt. Stein und Holz verleihen dem Haus seinen einzigartigen Charakter. Die Pergola bietet im Sommer Schatten und Atmosphäre. In der Nähe findest du Bauernhöfe und alle Annehmlichkeiten des Ortskerns.

### Das beste zusammengefasst:

- Nadelbäume, Wasserspiel und viel Ruhe
- Kleines Objekt mit nur vier Wohneinheiten
- Bergkulisse mit über 300 Sonnentage im Jahr
- Klimahaus A
- Qualitätsgarantie und provisionsfreier Verkauf durch die Baufirma Oberhofer Kuenz
- Wohnungsübergabe Ende 2024
- Persönliche Betreuung und Bauservice vom ersten Spatenstich bis zur Übergabe und darüber hinaus

## Lage.

Das Wohnhaus befindet sich in Partschins, am Eingang zum Naturpark Texelgruppe. Über die Peter-Mitterhofer-Straße gelangen Sie zum Ortskern, wo alle erforderlichen Dienstleistungen wie Supermarkt, Bank, Bushaltestellen, Bars und Restaurants zu finden sind. In direkter Umgebung sind Bauernhöfe.

- A Texelbahn
- B Restaurant
- C Kiosk
- D Bushaltestelle
- E Freibad
- F Bank
- G Kaffee

**Haus Philia**



## Wohneinheiten.



Das Haus Philia erschließt sich über drei Stockwerke, im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung. Der räumlich zurückgesetzte Baukörper beinhaltet zwei kleine Wohnungen im 1. Obergeschoss mit direktem Zugang zum Garten und im Dachgeschoss ist eine Penthousewohnung.

**Wohnung 01.**  
**Fünzimmerwohnung im Erdgeschoss**



VERKAUFT

# 1. Obergeschoss.



## Wohnung 02. Zweizimmerwohnung mit Terrasse im 1. OG



### Details:

Nettowohnfläche:	43 m <sup>2</sup>
Terrasse:	23 m <sup>2</sup>
Keller:	11 m <sup>2</sup>
Garage:	33.000 €
Stellplatz:	15.000 €

Die Wohnung 02 befindet sich im 1. Obergeschoss und ist Richtung Süden und Osten ausgerichtet. Durch den zentralen Zugang zur Wohnung ist die Fläche perfekt ausgenutzt und ideal als Zweizimmerwohnung konzipiert. Eine Wohnküche mit großer Hebeschiebetür und direktem Zugang zur Terrasse, ein Doppelschlafzimmer und ein großzügiges Bad sind Teil der Wohnung.

**330.000 €**

## Wohnung 03. Dreizimmerwohnung mit Terrasse und Garten im 1. OG



### Details:

Nettowohnfläche:	56 m <sup>2</sup>
Terrasse:	36 m <sup>2</sup>
Garten:	44 m <sup>2</sup>
Keller:	27 m <sup>2</sup>
Garage:	33.000 €
Stellplatz:	15.000 €

Die Wohnung 03 ist mit 56m<sup>2</sup> Nettowohnfläche als effiziente Dreizimmerwohnung konzipiert und hat zwei separate Terrassen. Zur Terrasse auf der Westseite ist ein Garten angeschlossen. Desweiteren gibt es die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt mit geringem Aufwand, die Wohnung in eine großzügige Zweizimmerwohnung umzugestalten.

**460.000 €**

## Wohnung 04.

### Vierzimmerwohnung mit Terrasse im 2. OG (Option mit Garten)



*Virtuelle Wohnungsbesichtigung*



#### Details:

Nettowohnfläche:	89 m <sup>2</sup>
Terrasse:	28 m <sup>2</sup>
Garten:	37 m <sup>2</sup>
Keller:	10 m <sup>2</sup>
Garage:	33.000 €
Stellplatz:	15.000 €

Die Dachgeschosswohnung lässt keine Wünsche offen: Zwei Doppelschlafzimmer, ein Einzelschlafzimmer oder Büro, ein Bad und Tages-WC sowie ein geräumiger Wohnraum mit Küche bieten Platz für Ihren Wohnraum. Ob vom Schlafzimmer oder Esstisch, die Aussicht wird durch große Hebeschiebetüren garantiert. Das Wohnen geht mit kompletter Privatsphäre auf der Terrasse mit 28m<sup>2</sup> weiter.

**690.000 €**

**Außenbereich.**



## Über uns.

Wir gehen mit Vernunft zur Sache. Dabei macht es keinen Unterschied, ob wir für Sie einen Ort zum Wohlfühlen schaffen oder eine werthaltige Wohnung zum vermieten planen – das Bauen ist unsere Leidenschaft.

Schon seit 1970, als wir unseren ersten Stein legten und unsere Firma gründeten. Und so wie damals zeichnet sich unsere Baufirma auch heute in der dritten Generation durch Qualität und Zuverlässigkeit aus. Unsere solide Struktur verdanken wir unserem kompetenten Team an Bauarbeitern und Geometern.

„Wir setzen auf ein harmonisches, förderliches Arbeitsklima und auf gute Zusammenarbeit mit unseren langjährigen lokalen Partnern. Diese Vorgabe leitet sich von unserem zentralen Unternehmenswert Ehrlichkeit und Transparenz ab“: Philipp Kuenz

So konnten wir schon viele Referenzprojekte zur vollsten Zufriedenheit unserer Kunden verwirklichen – eine Leistung, die für sich spricht.



## Einige unserer Referenzen.

Residence Damian - Meran



Wohnanlage Steiner - Meran



Residence Martha - Gratsch



Haus Marlies - Tschermbs



Residence Terzer - Algund



Villa Helene - Meran

## Klimahaus A.

Das Gebäude wird mit einem Wärmedämmstandart ausgeführt, um im Mittel einen jährlichen Heizenergiebedarf von weniger als 30 kWh/(m<sup>2</sup>-Jahr) zu erreichen. Dies entspricht einem Standard KlimaHaus "A". Um die Einhaltung dieses Qualitätsziel zu erreichen, werden Hausmauern mit 16 cm Steinwolle als Wärmedämmverbundsystem gedämmt, Fenster als Dreifachverglasung ausgeführt und die gesamte Außenhülle muss luftdicht sein. Durch langjähriger Erfahrung und einem kompetenten Planungsteam werden Wärmebrücken in der Planung eliminiert. Durch all jene Maßnahmen erreichen wir ein energieeffizientes Haus, welches Ihnen in der Nutzung Wohlbefinden und Kosteneinsparungen bietet.

Die Verbindung von Baufirma mit hausinternen Baustellenleiter, Vorarbeiter sowie Baustellenpersonal und der Bauträgertätigkeit schafft Synergien, von welcher Sie als Kunde profitieren. Wir verfolgen die Projektentwicklung vom Entwurf auf dem Plan bis zur täglichen Baustellenbesuch - alles aus einer Hand.



## **Bauqualität.**

Wir verfügen über langjährige Erfahrung im Wohnungsbau und arbeiten eng mit lokalen Meisterbetrieben zusammen. Bei uns haben Kundinnen und Kunden die Möglichkeit, die Wohnungsaufteilung bereits vor Baubeginn selbst festzulegen. Stauraum bietet der dazugehörige Keller, in dem ein Belüftungs- und Entfeuchtungsgerät einwandfreie Luftqualität gewährleistet.

Die Erfüllung Ihrer persönlichen Ansprüche an Raumluftqualität und Behaglichkeit, Hitze- und Kälteschutz, Schallschutz, Sichtschutz und Wassermanagement bereiten uns Freude.



Die Badezimmerausstattung, Fliesen, Holzböden, Innentüren und Elektroinstallationen können Sie als Eigentümer\*in selbst auswählen, damit sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorlieben gestalten können.

## Wohnungsausstattung.

### Sicherheit

Die Eingangstüren werden mit einer Mehrfachverriegelung ausgestattet und sind über die praktische Schließanlage mit nur einem Schlüssel für alle persönlichen Zugänge zu öffnen. Das eingebaute Verbund-Sicherheitsglas macht Ihr Zuhause noch sicherer.

### Schallschutz

Wir bauen massiv – das heißt, alle Geschosdecken werden in Stahlbeton und die Wohnungstrennwände in doppelschaligem Mauerwerk ausgeführt. Viel Masse und eine sauber ausgeführte Trittschalldämmung garantieren einen optimalen Schallschutz.

### Fenster

Fensterverglasungen nach höchstem Standard gewähren den nötigen Schutz gegen Außenlärm. Die Schalldämmung im Inneren der Wohnung übernehmen Holztüren und 15 cm starke Ziegelwände. Nach Bauende wird die fachgerechte Ausführung durch eine Schallmessung kontrolliert.

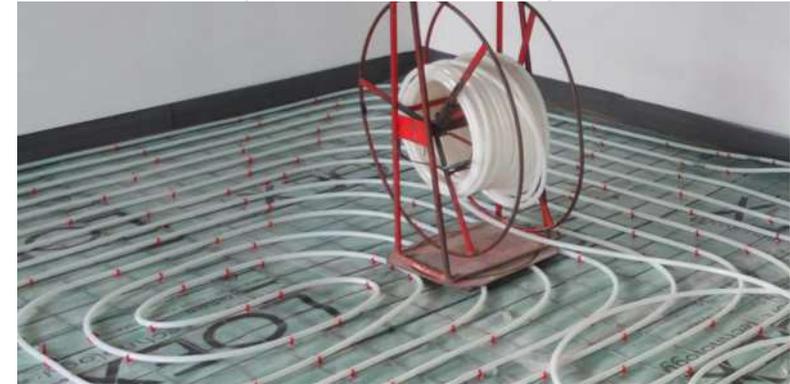


## Wohnungsausstattung.

### Heizung

Für angenehme Temperaturen sorgt in der kalten Jahreszeit die Bodenheizung mit Einzelraumregelung, die ganz im Sinne der Nachhaltigkeit von der Wärmepumpe gespeist wird.

Jede Wohnung erhält eine separate Zählerstation.



### Badausstattung

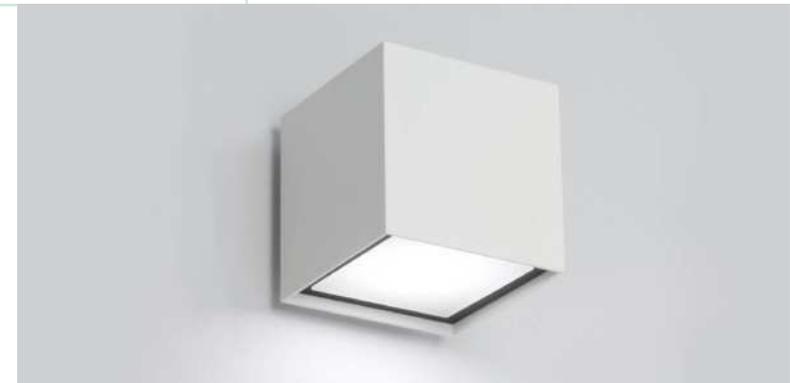
Sanitäre Einrichtungen und Armaturen von namhaften Herstellern wie Hansgrohe und Villeroy & Boch sind im Wohnungspreis inbegriffen und können von Ihnen ausgesucht werden.

Auch die passenden Fliesen im Bad bestimmt die Kundin oder der Kunde selbst.



### Beleuchtung

In allen Allgemeinflächen, sprich Eingangsbereich, Zufahrt, oberirdische Stellplätze, Garagenboxen, Kellerräume, Treppenhaus sowie Terrassen, sorgt ein Lichtkonzept mit hochwertigen Lampen für die richtige Atmosphäre.



## **Wohnungsausstattung.**

### **Anschlüsse**

Anschlüsse für Glasfaser-Internet, Satelliten-TV sowie ausreichend Steckdosen stehen für Sie bereit.

Bei der Verlegung der verschiedenen Anschlüsse richten wir uns nach Ihren Wünschen, damit Ihren Vorstellungen der idealen Einrichtung inklusive Küche nichts im Wege steht

### **Sonnenschutz & Sichtschutz**

Der Lichteinfall lässt sich mit großlamelligen Außenjalousien oder Rollos an Fenstern und Fenstertüren flexibel und elektronisch regulieren.

### **Luftqualität**

Eine dezentrale Lüftung gewährleistet den optimalen Luftaustausch - Wohlbefinden durch saubere und vorgewärmte Frischluft garantiert.

Die Lüftung kann individuell gesteuert werden.

Lüftungsprogramme wie Stoßlüften und außer Haus sind verfügbar.



## **Wohnungsausstattung.**

### **Böden**

Ob die klassische Landhausdiele in Eiche Sie ästhetische überzeugt, entscheiden Sie selbst. Denn auch hier haben Sie die Auswahl, welcher Fußboden mit welcher Sockelleiste zu Ihnen passt.



### **Fenster & Türen**

Lichtdurchflutet wird der Wohnraum durch die großen Hebeschiebetüren. Die Sonnenenergie kann somit in den kalten Monaten zur Heizung beitragen. Die Innentüren sind mit Holzfurnier versehen und runden mit eleganten Drückergarnituren die hochwertigen Türen ab.



## Ihre nächsten Schritte für die Zusammenarbeit mit Oberhofer & Kuenz :

- Terminvereinbarung mit Philipp Kuenz: 0473- 443268
- Lokalausweis in der Peter-Mitterhofer-Straße in Partschins
- Referenzobjekte vor Ort oder über unsere Website besichtigen und sich von der Qualität überzeugen lassen
- Gegebenfalls Finanzierung mit Bank klären
- Reservierungsvereinbarung mit Oberhofer & Kuenz abschließen
- Baumaterialien und Ausbaustandard wählen
- Grundriss nach Ihren Wünschen planen
- Notarieller Kaufvorvertrag
- Kaufvertrag
- Einzug in die neue Eigentumswohnung & wohlfühlen

**Interesse geweckt?**



**Der Ansprechpartner  
für Ihr neues Zuhause:**

Ing. Philipp Kuenz

+39 0473 443268

info@oberhofer-kuenz.it

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Oberhofer & Kuenz GmbH**

Josef-Weingartner-Straße 41  
39022 Algund - Südtirol - Italien

Tel. +39 0473 44 32 68

www.oberhofer-kuenz.it

