

# Haus Laresch W 6

## Eckdaten

Objektart	Wohnung
Ort	Graun im Vinschgau
Etage	1
Energieklasse	A
Gesamtfläche m	101.0
Status	Neu
Baujahr	2024
Zustand	Projektiert
ID	IW95393







Wohnung Nr. 6







## Beschreibung Ortslage

Der Bauplatz der Wohnanlage ist außerordentlich wertvoll. Die Aussicht über das schöne Bergmassiv ist einmalig. Die Nähe zum Wald und zum See und zu den naheliegenden Erholungsanlagen geben dieser Anlage einen besonderen Wert.



### Details

Gesamtfläche m                      101.0

### PKW

Art	Anzahl	Preis
Garage	1	

### Beschreibung

#### HAUS LARESCH

Name der Wohnanlage:

( Rätoromanischer Ursprung) LARESCH

Der Name LARESCH wurde gewählt, weil das Haus an einen bemerkenswert hochwertigen Platz am schönen naheliegenden Lärchenwald errichtet wird. Auch der Name der Bauzone bezieht sich auf den Lärchenwald und den darunterliegenden Äckern. Es ist bemerkenswert, dass die alte Sprache bis zum 1600 Jahrhundert hier die rätoromanische Sprache war. Alle Flurnamen sind heute noch Rätoromanischen Ursprungs. Laresch ist der rätoromanische Name des in unseren Wäldern schönen Lärchenbaumes.

Bauplatz – St. Valentin auf der Heide

St. Valentin auf der Haide liegt in idyllischer Lage zwischen Haidersee und Reschensee am Reschenpass – im Westen Südtirols. Eingebettet zwischen Gletschern im Süden und Norden.

St. Valentin auf der Haide (italienisch San Valentino alla Muta) ist ein Dorf in Südtirol und eine

Fraktion der Gemeinde Graun im Vinschgau.

Das Dorf am Reschenpass liegt auf 1472 m s.l.m., direkt zwischen Haidersee und Reschensee am Schuttkegel der Malser Haide. St. Valentin auf der Haide zählt circa 800 Einwohner, welche vorwiegend vom Sommer- und Wintertourismus bzw. von der Landwirtschaft leben.

Konzept der Wohnanlage

Kellergeschoss: Garagenstellplätze und Kellerräume

Allgemeine Flächen für Haustechnik, Fahrräder, Abfallversorgung

Erdgeschoss:

3 Wohnungen verschiedener Größen mit schönen großteils überdachten Sonnenterrassen, Garten, und Außen Zugängen von der Hauptzufahrtsstrasse

1. Obergeschoss: 3 Wohnungen verschiedener Größen mit schönen großzügigen Outdoor Lounges mit schöner Aussicht zum See und den naheliegenden Bergketten.

2. Obergeschoss: 3 Wohnungen verschiedener Größen mit schönen großzügigen Outdoor Lounges mit einmalig schöner Aussicht zum See und zu den naheliegenden Bergketten.

Klimatechnische Daten:

Heizanlage:

Die Wohnanlage wird an das Fernheizsystem des Ortes angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine eigene autonome Heizungsverteilung.

Es wird eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung von Strom errichtet.

Diese Stromquelle wird für den Warmwasser und Heizbedarf genutzt. Überschüssige Energie wird ins Netz geleitet.

Klimahaus:

Die Wohnanlage wird als Klimahaus der Klima Klasse A Natur erstellt

Das Qualitätssiegel für nachhaltiges Wohnen

Klima Haus Nature zertifiziert ein Gebäude nicht nur nach seiner Energieeffizienz, sondern auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Bewohner. Dabei wird eine transparente und nachvollziehbare Bewertung der Nachhaltigkeit von Baumaterialien und -systemen durchgeführt. Weitere Kriterien betreffen das Wassermanagement, ein angenehmes und gesundes Raumklima, die Qualität der Innenluft, die Nutzung von natürlichem Tageslicht, den akustischen Komfort und den Schutz vor Radon.

Energieeffizienz Gebäudehülle Heizwärmebedarf □ Klasse A

Gesamtenergiebedarf CO2 Emissionen □ Klasse A

---

Umweltverträglichkeit der für den Bau des Gebäudes verwendeten Materialien

Nicht erneuerbarer Primärenergieinhalt (PEI)

Versauerungspotential (AP)

Erderwärmungspotential (GWP100)

Punkte Nature □ 300 Punkte

Wassermanagement des Gebäudes

Index des Wassermanagements von WKW □ 30 %

Raumluftqualität

Einbau einer Lüftungsanlage

oder

die in den Innenräumen verwendeten Produkte und Materialien müssen niedrige Emissionen (VOC und Formaldehyd) aufweisen.

Maßnahmen zum Schutz vor Radon

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Radon

Natürliche Beleuchtung

Mittlerer Tageslichtfaktor FLDm □ 2%

oder

Beleuchtungsmindestfläche der Räume von mindestens 1/5

oder

mindestens 70% verglaste vertikale Außenflächen

Schallschutz Der Schallschutz muss mit bauakustischen Messungen nachgewiesen werden.

Bauausführung und architektonischer Charakter des Hauses

CHARAKTER des Hauses:

Das Projekt HAUS Laresch besticht durch seine moderne zeitgemäße Architektur und eine hochwertige Ausstattung. Es entstehen Wohnungen für alle Ansprüche und verschiedene Größen.

Zeichnend für das schöne neue Gebäude sind die hellgetönten Fassaden und besonders die offene Fassadenführung gegen den Osten, Süden und Westen, welche eine besondere Sonneinwirkung erlauben und die Energieeinsparung optimieren. Die großzügigen Outdoorlounges in den Obergeschossen erlauben eine geschützte Wohnzone im Freien, welche gleichzeitig eine Aussichtsplattform zu der schönen Naturlandschaft der Seen und hin zu den einmalig zeichnenden Bergketten bieten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind mit großzügigen überdachten Sonnenterrassen und Gartenflächen bemerkenswert individuell geplant. Diese Wohnungen erhalten auch einen eigenen Zugang von der Hauptzufahrtsstraße.

Auszeichnend für die Wohnanlage ist die schöne weite und nicht steil angelegte Garagenzufahrt, sowie die großzügig geplanten Einzelgaragen mit den Kellerteilen für die Wohnungen. Für Fahrräder und für die Organisation der Abfallversorgung sind eigene Flächen



im Kellergeschoss geplant.

Alle Wohnungen sind mit Lift und Treppenhaus erreichbar.

Die Außenanlagen werden der Struktur und den Bauteilen des Baukörpers angepasst.

#### AUSFÜHRUNG:

Der Bauherr, Immobilienservice GmbH legt großen Wert auf Kundennähe und eine fachmännische Umsetzung der Kundenwünsche. Die Koordinierung der spezialisierten heimischen Handwerker wird vom Bauherrn übernommen und professionell umgesetzt. Die Kunden profitieren von einem Baupartner, der über langjährige Erfahrung im Hochbau verfügt und seine Kompetenz in jedem Schritt des Bauprozesses unter Beweis stellt.

Die Projektentwicklung, Planung und Bauleitung übernimmt das Architekturbüro Dr. Arch. Alessandro Andretta, mit Büro in Prad am Stj. (Büronachbar des Bauherrn)

Die Baumeisterarbeiten werden durch die ortsansässige Baufirma in bewährter und traditioneller Art in bester Ausführung und Garantie ausgeführt.

Die Zimmermannsarbeiten und Spenglerarbeiten erfolgen durch zwei Meisterbetriebe, welche das Handwerk im Vinschgau seit Generation in bester Qualität und Garantie ausüben.

Die haustechnischen Anlagen erfolgen durch zwei ausgewählte Betriebe aus dem oberen Vinschgau, welche sich ganz besonders in der Kundenberatung und qualitätsbewussten Arbeitsausführung bei unseren Kunden bewährt haben.

Die Fliesenleger- und Bodenlegerarbeiten erfolgen durch Meisterbetriebe aus dem oberen Vinschgau, welche den Käufern bei der Materialauswahl und Ausführung gerne beratend zur Seite stehen.

Die Türen werden durch einen kleineren Meisterbetrieb aus dem Vinschgau in bester Qualität noch von Hand gefertigt.

Die Herstellung der Fenster erfolgt durch einen Meisterbetrieb aus Südtirol. Diese werden in der Betriebswerkstatt auf Maß gefertigt und von spezialisierten Handwerksgesellen montiert.

#### Beschreibung der Ortslage

Der Bauplatz der Wohnanlage ist außerordentlich wertvoll. Die Aussicht über das schöne Bergmassiv ist einmalig. Die Nähe zum Wald und zum See und zu den naheliegenden Erholungsanlagen geben dieser Anlage einen besonderen Wert.

## Anbieter

ImmobilienService GmbH  
Kreuzweg Nr. 2

39026 Prad a. Stj

Tel.  
0473617050

Mob.  
0039 345 696 81 48

□