

• Verkauf direkt
vom Eigentümer •

ZOLLHAUS

Martinsbruck



MITTENDRIN



Im wunderschönen Ort Nauders-Martinsbruck (Tirol) gelegen, im Tal des Unterengadin direkt an der Grenze zur Schweiz, entsteht ein luxuriöser Ferien-Wohnkomplex mit allem, was das Herz begehrt. 23 großzügige Wohneinheiten entstehen auf jeweils vier Ebenen in zwei miteinander verbundenen Häusern.

Mitten im Dreiländereck Österreich - Schweiz - Italien liegt Nauders-Martinsbruck. Vom Zollhaus Martinsbruck ist die Schweizer Grenze in wenigen Schritten erreichbar. Hier treffen 3 Kulturen aufeinander, die sehr erlebens- und sehenswert sind. Sowohl kulinarisch, als auch landschaftlich haben die drei Länder einiges zu bieten.

Der Standort des Zollhauses Martinsbruck bietet ganzjährig hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Im Winter bietet sich eine wunderbare Skilandschaft, doch auch im übrigen Jahr lässt sich die Umgebung zu Fuß, mit dem Renn- bzw. Mountainbike oder mit dem Motorrad erkunden.



STANDORT



Das Zollhaus Martinsbruck mit Standort in Nauders, Landkreis Landeck (Tirol) in unmittelbarer Nähe der Schweizer Grenze liegt auf einer Höhe von 1394, ü.A. und hat insgesamt 1552 Einwohner. Der Ort liegt circa 15 Autominuten von Samnau entfernt. Samnau ist zollfrei und damit ein attraktiver Shoppingort. Ebenso sind die bekannten Skigebiete Samnau/Ischl und St.Moritz schnell erreicht. Nauders hat Straßenanbindungen ins österreichische Inntal (Gemeinde Pfunds), in das Schweizer Inntal (Engadin) zum Ortsteil Martina/Martinsbruck, der Gemeinde Valsot, sowie in den italienischen Vinschgau Südtirol. Neben der Nähe zur Schweiz und Italien bietet Nauders des Weiteren einige spannende Sehenswürdigkeiten.

ZOLLHAUS



Exklusive Wohnungen in bester Lage - 23 großzügige Wohneinheiten entstehen in diesem modern anmutenden Wohnkomplex. Ebenso werden ein traditionelles Bistro und eine attraktive Saunalandschaft geschaffen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Des Weiteren befindet sich unter den Gebäuden eine Tiefgarage. Aussenstellplätze gehören zu jeder Wohnung, Tiefgaragenplätze können zusätzlich erworben werden. Überdies befindet sich das Zollhaus an einem idealen Standort für Menschen, die die Aktivität am Berg lieben.

WOHNRAUMAUSSTATTUNG



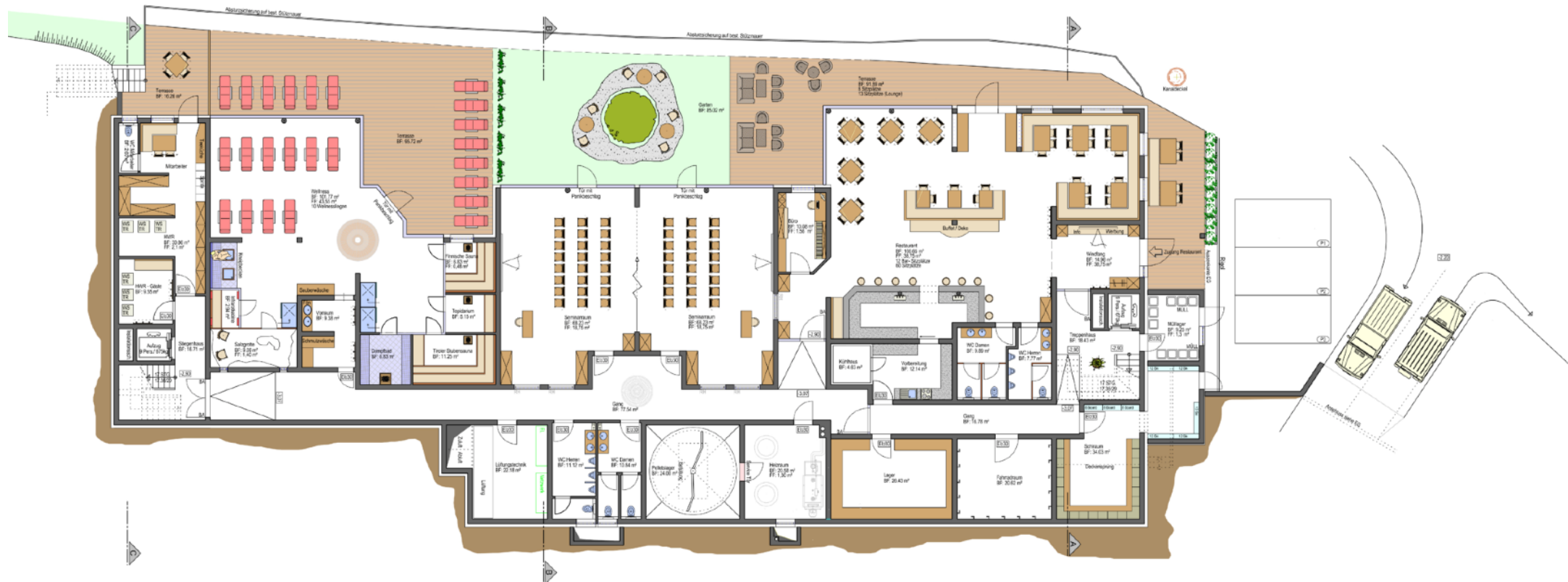
Moderne Bauweise trifft auf traditionelles Interieur. Mit diesem Neubauprojekt entsteht ein besonders schöner Komplex mit luxuriöser Ausstattung für individuelle Wohnräume mit traumhaftem Blick auf die Bergwelt. Die offene Raumgestaltung mit hochwertiger Ausstattung im Tiroler Wohnstil verleiht ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Alle Wohneinheiten sind nach heutigem, gehobenem Standard ausgestattet. Alle Bäder sind hochwertig verfliest, Duschen ebenerdig begehbar, die Waschbeckenanlagen werden mit einer Wandmontage und Unterbau versehen. Zusätzlich werden die Bäder mit diversen Zubehöriteilen ausgestattet, wie einem beheizten Handtuchhalter, Spiegel mit Spiegelleuchte, Abluft und Raumlichtsteuerung.

Die Schlafzimmer verfügen über eine Wechselschaltung zwischen jeder Bettseite und dem Eingang sowie Schreibtischanschlüsse und Schrankbeleuchtung. Der Boden in den Zimmern und Gängen ist mit hochwertigen Landhausdielen (Parkett) belegt. Der Wohn- & Kochbereich bietet Platz für einen einzeiligen Küchenblock, eine Couchlandschaft, TV-Schrankanlage sowie Platz für eine geräumige Essecke. Alle Räume sind mit Fussbodenheizung und LED-Beleuchtung ausgestattet. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen Netz- bzw. Telekomanschluss.

*Es handelt sich bei allen Einrichtungsabbildungen lediglich um Einrichtungsbeispiele.

GRUNDRISS



Im unteren Geschoss befindet sich links die Saunaland. Mittig bieten Seminarräume die Gelegenheit für Schulungen und Seminare. Auf der rechten Seite wird ein traditionelles Bistro mit umfangreichen kulinarischen Angeboten realisiert. Ebenfalls wird eine Tiefgarage integriert.

ZOLLHAUS I - Erdgeschoss

TOP 1 (violett dargestellt)

Die Wohnung hat eine Gesamtgröße von **53,84m²**. Sie verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich (16,07m²), ein Schlafzimmer (16,65m²), ein Duschbad (8,06m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (5,14m²) und eine Terrasse (7,92m²).

TOP 2 (olivgrün dargestellt)

Diese Wohnung umfasst **56,77m²**. Sie verfügt über einen Wohn-/Essbereich (19,16m²), zwei Schlafzimmer (12,42m² | 11,60m²), ein Duschbad (4,16m²) einen Eingangs-/Garderobenbereich (1,80m²) und eine Terrasse (7,63m²).

TOP 3 (türkis dargestellt)

Die Wohnung umfasst eine Gesamtgröße von **79,7m²**. Sie verfügt ebenfalls über einen Wohn-/Essbereich (27,03m²), einen Vorraum (3,61m²) zwei Schlafzimmer (à 12,41m²), ein Duschbad (5,77m²), ein zusätzliches WC (2,82m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (3,6m²) und eine Terrasse (12,05m²).

TOP 4 (rot dargestellt)

Mit einer Gesamtfläche von **90,32m²** ist diese Wohnung die größte in diesem Geschoss. Sie hat einen großzügigen Wohn-/Essbereich (23,92m²), zwei Schlafzimmer (15,35m² | 14,99m²), zwei Duschbäder (5,85m² | 9,69m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (6,44m²) und eine geräumige Terrasse (14,08m²).



Die Grundrisse der Wohnungen sind in den Geschossen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss identisch.

ZOLLHAUS I - Erstes Obergeschoss

TOP 5 (violett dargestellt)

Die Wohnung hat eine Gesamtgröße von **53,84m²**. Sie verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich (16,07m²), ein Schlafzimmer (16,65m²), ein Duschbad (8,06m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (5,14m²) und eine Terrasse (7,92m²).

TOP 6 (olivgrün dargestellt)

Diese Wohnung umfasst **56,77m²**. Sie verfügt über einen Wohn-/Essbereich (19,16m²), zwei Schlafzimmer (12,42m² | 11,60m²), ein Duschbad (4,16m²) einen Eingangs-/Garderobenbereich (1,80m²) und eine Terrasse (7,63m²).

TOP 7 (türkis dargestellt)

Die Wohnung umfasst eine Gesamtgröße von **79,7m²**. Sie verfügt ebenfalls über einen Wohn-/Essbereich (27,03m²), einen Vorraum (3,61m²) zwei Schlafzimmer (à 12,41m²), ein Duschbad (5,77m²), ein zusätzliches WC (2,82m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (3,6m²) und eine Terrasse (12,05m²).

TOP 8 (rot dargestellt)

Mit einer Gesamtfläche von **90,32m²** ist diese Wohnung die größte in diesem Geschoss. Sie hat einen großzügigen Wohn-/Essbereich (23,92m²), zwei Schlafzimmer (15,35m² | 14,99m²), zwei Duschbäder (5,85m² | 9,69m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (6,44m²) und eine geräumige Terrasse (14,08m²).



Die Grundrisse der Wohnungen sind in den Geschossen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss identisch.

ZOLLHAUS I - Zweites Obergeschoss

TOP 9 (violett dargestellt)

Die Wohnung hat eine Gesamtgröße von **53,84m²**. Sie verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich (16,07m²), ein Schlafzimmer (16,65m²), ein Duschbad (8,06m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (5,14m²) und eine Terrasse (7,92m²).

TOP 10 (olivgrün dargestellt)

Diese Wohnung umfasst **56,77m²**. Sie verfügt über einen Wohn-/Essbereich (19,16m²), zwei Schlafzimmer (12,42m² | 11,60m²), ein Duschbad (4,16m²) einen Eingangs-/Garderobenbereich (1,80m²) und eine Terrasse (7,63m²).

TOP 11 (türkis dargestellt)

Die Wohnung umfasst eine Gesamtgröße von **79,7m²**. Sie verfügt ebenfalls über einen Wohn-/Essbereich (27,03m²), einen Vorraum (3,61m²) zwei Schlafzimmer (à 12,41m²), ein Duschbad (5,77m²), ein zusätzliches WC (2,82m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (3,6m²) und eine Terrasse (12,05m²).

TOP 12 (rot dargestellt)

Mit einer Gesamtfläche von **90,32m²** ist diese Wohnung die größte in diesem Geschoss. Sie hat einen großzügigen Wohn-/Essbereich (23,92m²), zwei Schlafzimmer (15,35m² | 14,99m²), zwei Duschbäder (5,85m² | 9,69m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (6,44m²) und eine geräumige Terrasse (14,08m²).



Die Grundrisse der Wohnungen sind in den Geschossen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss identisch.

ZOLLHAUS I - Loftwohnungen

TOP 13

Diese luxuriöse Loftwohnung im Dachgeschoss des ersten Zollhauses umfasst eine Gesamtgröße von **180,63m²**.

Sie verfügt über einen großzügigen Wohnbereich (24,43m²), eine luxuriöse Küche (25,25m²), eine dazugehörige Vorratskammer (5,68m²) und einen Essbereich (21,41m²). Darüber hinaus bietet das Loft ein Schlafzimmer (12,67m²), einen begehbaren Kleiderschrank (7,15m²), ein Duschbad (8,09m²), ein separates WC (6,04m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (6,07m² | 1,55m²), einen Hobbyraum (13,50m²) und ein Büro (8,53m²), sowie eine großzügige Terrasse (40,26m²).

• Bereits verkauft! •



ZOLLHAUS II - Erdgeschoss

TOP 1 (rot dargestellt)

Die Wohnung hat eine Gesamtgröße von **51,91m²**. Sie verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich (14m²), zwei Schlafzimmer (à 11,69m²), ein Duschbad (5,53m²) und eine Terrasse (9,00m²).

TOP 2 (grün dargestellt)

Mit einer Gesamtgröße von **91,33m²** ist diese Wohnung die größte. Sie verfügt über einen Wohn-/Essbereich (27,79m²), zwei Schlafzimmer (à 13,14m²), zwei Duschbäder (8,38m² | 5,05m²) einen Eingangs-/Garderobenbereich (7,56m²) und eine Terrasse (16,27m²).

TOP 3 (gelb dargestellt)

Diese Wohnung umfasst **67,35m²**. Sie verfügt ebenfalls über einen Wohn-/Essbereich (14m²), zwei Schlafzimmer (à 11,69m²), zwei Duschbäder (5,75m² | 5,50m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (4,9m²) und eine Terrasse (14,27m²).



Die Grundrisse der Wohnungen sind in den Geschossen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss identisch.

ZOLLHAUS II - Erstes Obergeschoss

TOP 4 (rot dargestellt)

Die Wohnung hat eine Gesamtgröße von **51,91m²**. Sie verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich (14m²), zwei Schlafzimmer (à 11,69m²), ein Duschbad (5,53m²) und eine Terrasse (9,00m²).

TOP 5 (grün dargestellt)

Mit einer Gesamtgröße von **91,33m²** ist diese Wohnung die größte. Sie verfügt über einen Wohn-/Essbereich (27,79m²), zwei Schlafzimmer (à 13,14m²), zwei Duschbäder (8,38m² | 5,05m²) einen Eingangs-/Garderobenbereich (7,56m²) und eine Terrasse (16,27m²).

TOP 6 (gelb dargestellt)

Diese Wohnung umfasst **67,35m²**. Sie verfügt ebenfalls über einen Wohn-/Essbereich (14m²), zwei Schlafzimmer (à 11,69m²), zwei Duschbäder (5,75m² | 5,50m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (4,9m²) und eine Terrasse (14,27m²).



Die Grundrisse der Wohnungen sind in den Geschossen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss identisch.

ZOLLHAUS II - Zweites Obergeschoss

TOP 7 (rot dargestellt)

Die Wohnung hat eine Gesamtgröße von **51,91m²**. Sie verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich (14m²), zwei Schlafzimmer (à 11,69m²), ein Duschbad (5,53m²) und eine Terrasse (9,00m²).

TOP 8 (grün dargestellt)

Mit einer Gesamtgröße von **91,33m²** ist diese Wohnung die größte. Sie verfügt über einen Wohn-/Essbereich (27,79m²), zwei Schlafzimmer (à 13,14m²), zwei Duschbäder (8,38m² | 5,05m²) einen Eingangs-/Garderobenbereich (7,56m²) und eine Terrasse (16,27m²).

TOP 9 (gelb dargestellt)

Diese Wohnung umfasst **67,35m²**. Sie verfügt ebenfalls über einen Wohn-/Essbereich (14m²), zwei Schlafzimmer (à 11,69m²), zwei Duschbäder (5,75m² | 5,50m²), einen Eingangs-/Garderobenbereich (4,9m²) und eine Terrasse (14,27m²).



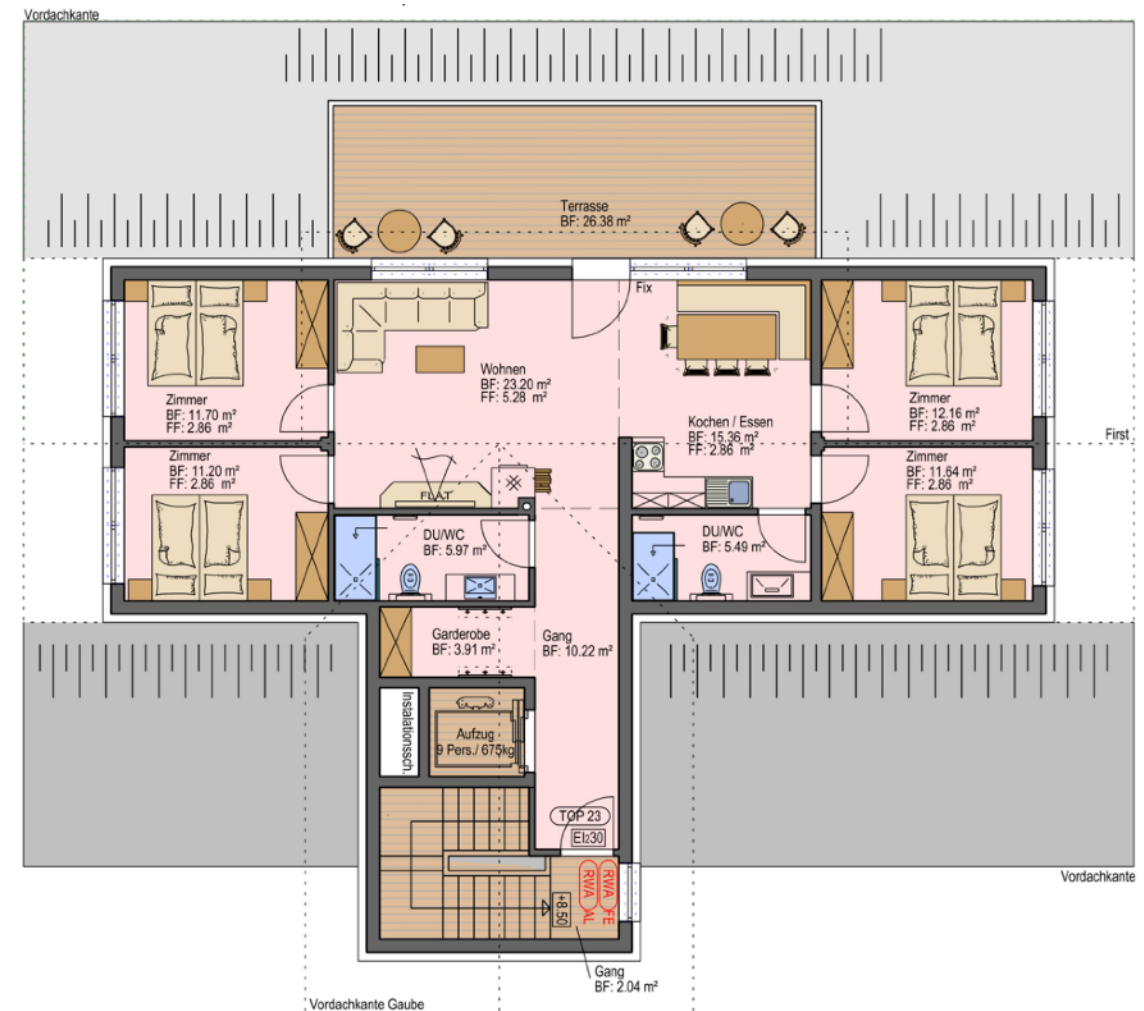
Die Grundrisse der Wohnungen sind in den Geschossen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss identisch.

ZOLLHAUS II - Loftwohnungen

TOP 10

Diese luxuriöse Loftwohnung im Dachgeschoss des zweiten Zollhauses umfasst eine Gesamtgröße von **137,23 qm**.

Sie verfügt über einen großzügigen Wohnbereich (23,20m²), einen Essbereich (15,36m²), vier Schlafzimmer (11,70m² | 11,20m² | 12,16m² | 11,64m²), zwei Duschbäder (5,97m² | 5,49m²), einen Eingangsbereich (10,22m²), eine Garderobe (3,91m²) sowie eine schöne große Terrasse (26,38m²).



Anfragen zu Preisen und weiteren Informationen stellen Sie bitte unter anfrage@das-tor-zur-schweiz.de

Bistro



Das Bistro Zollpause wird, neben allen Bewohnern des Hauses, in den Sommermonaten Radsportler, Motorradbegeisterte und Wanderer willkommen heißen, in den Wintermonaten zu zünftigen Mahlzeiten und zum Après-Ski einladen. Das Bistro wird im Erdgeschoss des Mittelbaus seinen Platz finden, es werden ganzjährig traditionelle Speisen aus der Schweiz und Österreich angeboten.

- Käse- und Wurstplatten, Fleischsalate
- Obstsalat, Eiersalat, Quark und Marmelade
- verschiedene frische Brot- und Brötchensorten
- fantastische Weine

Das Bistro befindet sich im Erdgeschoss und bietet neben einer gemütlichen Bar mit Kommunikationsbereich, einer Alpinlounge einen großzügig gestalteten Terrassenbereich, welcher sowohl im Winter als auch im Sommer zum Genießen einlädt. Für Veranstaltungen oder Event's kann der angrenzende Medienraum als Platzerweiterung herangezogen werden.

Saunalandschaft



Um nach einer anstrengenden Skitour, Biketour oder Wandertour ausgiebig entspannen zu können, wurde in den Wohnkomplex eine Saunalandschaft integriert, die ihres Gleichen sucht. Mit verschiedenen Attraktionen, wie der Tiroler Stubensauna, der Finnischen Sauna, einer Wellnessdusche und eines Dampfbades bleiben keine Wünsche offen. Liegeflächen zum Entspannen gibt es sowohl im Innenbereich als auch auf der Terrasse.



Sommerurlaub



Ganzjährig bietet der Standort des alten und neuen Zollhauses Martinsbruck in der Gemeinde Nauders (Tirol) hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Im Winter bietet sich eine wunderbare Skilandschaft und im übrigen Jahr lässt sich die Umgebung zu Fuß, mit dem Renn- bzw. Mountainbike oder mit dem Motorrad erkunden. Die Radroute Via Claudia Augusta führt direkt am Zollhaus entlang, sie gilt als zweitbeliebteste Radroute Europas. Insgesamt umfasst die Via Claudia Augusta 700km von Donauwörth über die Alpen nach Altino bei Venedig.

Nauders hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung für aktive Radsportbegeisterte gewonnen. Zahlreiche Rad-Events wie das Dreiländergiro, Race Across the Alps, Bike Transalp führen durch Nauders, des Weiteren zählt der Ort zu einem fixen Etappenort der CRAFT Bike Transalp (Es handelt sich hierbei um die größte MTB-Veranstaltung Europas).

Für Wanderer erstreckt sich ein atemberaubendes Wanderwegnetz mit insgesamt 300 km markierten Wander- und Bergwegen. Hier liegt für jeden Anspruch die ideale Route direkt vor der Haustür.

Alternativ zu Aktivitäten am Berg gibt es in Scuol (Schweiz) im Unterengadin eine eindrucksvolle Therme mit Römischen Bad und Quellwasser. Im nahe gelegenen Pfunds erreicht man innerhalb von 10 Auto-Minuten ein Freibad, einen Tennis Club und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Und auch der Nationalpark Scuol Samnau Val Müstair und der Naturpark Stilschjoch (ab Zerrend über Ofenpass) sind in unmittelbarer Reichweite.

Winterurlaub



Den Winter in Nauders grenzenlos erleben. Nauders gilt als Geheimtipp für den vielseitigen Winterurlaub für Groß und Klein. Neben hervorragend präparierten Pisten mit allen Schwierigkeitsgraden und 110 km Winterwanderwegen, neuem Funpark und der längsten Rodelbahn der Alpen, bietet Nauders drei neue Freeride Routen durch den Tiefschnee. Dank der privilegierten Höhenlage von 1.400 bis fast 2.900 Metern und einem lückenlosen Beschneigungssystem, herrscht absolute Schneegarantie. Das Skigebiet in Nauders ist aufgrund des vielfältigen Angebots, der ansässigen Skischulen und der familienfreundlichen Angebote besonders mit Kindern sehr interessant. Die kinderfreundlichen Panoramarestaurants und urigen Skihütten erfreuen zudem mit kulinarischen Genüssen. Nicht nur die Skipisten zählen zu den Tiroler Top-Skigebieten, ebenso rund 90 km Loipen und eine Vielzahl Winterwanderwege führen durch die herrlich pittoreske Tiroler Naturlandschaft.

Direkt vor der Haustür entspringt eine zusammenhängende Langlaufstrecke von insgesamt 22 km. Zusätzlich bieten die umliegenden Skigebiete Scuol, Samnau/Ischgl und St. Moritz, insgesamt 450 km Skipiste und lassen damit die Herzen der Skifans und Wintersportler höher schlagen. Skialpin & Snowboarden, Langlauf, Rodeln und Eislaufen, die Region bietet was das Herz begehrt.



Kontakt



Verkauf & Beratung:
Armin Albrecht
Telefon +49(0) 172 530 710 7

www.das-tor-zur-schweiz.at

Anfragen zu Preisen und weiteren Informationen stellen Sie bitte unter anfrage@das-tor-zur-schweiz.at

Alle im Prospekt enthaltenen Informationen geben den derzeitigen Stand der Planung wieder und stellen kein vertragliches Angebot dar. Verbindliche Aussagen enthält ausschließlich das notarielle Kaufvertragsangebot.

ZOLLHAUS
Martinsbruck

www.das-tor-zur-schweiz.at