Immobilienprojekt „Die Sonnenuhr“

Moderne Wohnimmobilien
im ehemaligen Sporthotel Sonnenuhr****
in Mariatal / Kramsach / Tirol

12 Eigentumswohnungen und 20 Mietwohnungen
Wohnflächen von ca. 28 bis 83 m²

DIE SONNENUHR

Baubeginn: Februar 2026
Geplanter Fertigstellungstermin: 2. Quartal 2027
Verkaufsstart Eigentumswohnungen: Mai 2026
Beginn Vermietung Mietwohnungen: Jahresbeginn 2027

Die Sonnenuhr – ein ehemaliges Hotel, gebaut für die Zukunft

Im ehemaligen Sporthotel Sonnenuhr**** in der Katastralgemeinde Mariatal in Kramsach entstehen durch eine umfassende Revitalisierung zwei hochwertige Wohnhäuser. Insgesamt werden **zwanzig Mietwohnungen in Haus A** sowie **zwölf Eigentumswohnungen in Haus B** realisiert.

Die Kombination aus gewachsener Architektur, großzügigen Raumstrukturen und moderner Gebäudetechnik schafft ein Wohnumfeld mit besonderer Qualität. Helle Wohnräume, sonnenverwöhnte Balkone und die außergewöhnliche Gebäudehöhe ermöglichen beeindruckende Panoramablicke über das Inntal bis ins Alpbachtal und die umliegende Bergwelt.

Das Gebäude wird technisch vollständig erneuert und zeitgemäß ausgestattet, während der charakteristische Baustil sowie Identität des Hauses erhalten bleiben.

Ein Projekt, das Bestehendes bewahrt – und zukunftsfähig weiterdenkt.

Projektsteckbrief:

- 12 Eigentumswohnungen (Verkaufsstart im Mai 2026)
- 20 Mietwohnungen (Beginn Vermietung ab Frühjahr 2027)
- umfassende Kernsanierung gemäß Planungsbüro Neuhauser & Laimgruber Planung GmbH, Radfeld
- Wohnflächen ca. 28 – 83 m²
- Studio- bzw. Garçonnière-, sowie 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- je Wohnung mindestens 1 Balkon bzw. Terrasse, viele mit traumhaftem Weitblick
- komplett barrierefreie Erschließung durch Aufzüge
- 48 Stellplätze im Freien
- moderne Gebäudetechnik, darunter Grundwasserwärmepumpe

Haus A – Mietwohnungen

Haus B – Eigentumswohnungen

Ein Haus mit Geschichte – neu gedacht für modernes Wohnen

Die Sonnenuhr blickt auf eine lange Tradition zurück. Vom ursprünglichen Bauernhaus über die neu errichtete Pension bis hin zum 4-Sterne-Sporthotel war das Gebäude über Jahrzehnte ein prägender Bestandteil des Ortsbildes von Kramsach. Für Gäste wie Einheimische war es stets einfach „**die Sonnenuhr**" – ein Ort, der geblieben ist.

Mit der behutsamen **Revitalisierung** wird dieses gewachsene Haus nun in hochwertigen Wohnraum transformiert. Struktur und Charakter bleiben erhalten, während sämtliche technischen Einrichtungen und Leitungen vollständig erneuert werden.

Die für die Region markante **Gebäudehöhe** sowie die charakteristische Dachlandschaft verleihen dem Objekt eine besondere Präsenz und ermöglichen außergewöhnliche Ausblicke.

Die bisherige Nutzung des Hauses als Beherbergungsbetrieb führt dazu, dass sich das Projekt auf einem **Grundstück mit touristischer Widmung** befindet. Allfällige Möglichkeiten einer touristischen Nutzung richten sich ausschließlich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen und sind im Einzelfall zu prüfen.

Sonnige Lage und hohe Lebensqualität im Tiroler Unterland

Kramsach zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Tiroler Unterland: Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht den Ort besonders beliebt.

Naherholungsgebiete wie die Brandenberger Ache sowie die Kramsacher Seen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das Skigebiet Skijuwel Alpbachtal ist nur wenige Kilometer entfernt.

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** ist durch mehrere Buslinien gewährleistet. Über den Bahnhof Brixlegg bestehen direkte Verbindungen nach Wörgl und Innsbruck mit weiterführenden Anschlüssen nach München, Wien, Verona und Zürich.

Auch die **Erreichbarkeit mit dem PKW** ist durch den Anschluss zur Inntalautobahn ausgezeichnet:

- Wörgl & Schwaz: jeweils ca. 15 Minuten
- Innsbruck & Kufstein: jeweils ca. 30 Minuten
- München: ca. 1 Stunde

Ein Standort, der Ruhe bietet – und gleichzeitig gut vernetzt ist.

In einem Radius von 2,5 Kilometern befinden sich Nahversorger, medizinische Einrichtungen, Apotheken, Schulen & Kindergärten sowie Geldinstitute:

Abwechslungsreiche Wohnungen – hochwertig & zukunftsfit

Bei der Ausstattung der Wohnungen wird besonderer Wert auf langlebige Materialien und eine zeitgemäße Gestaltung gelegt. Geplant sind unter anderem:

- moderne Bodenbeläge (darunter Eichenparkett) und zeitlose Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung mit optionaler Kühlfunktion über Grundwasserwärmepumpe
- großzügige und doch energieeffiziente Fensterflächen für viel Tageslicht
- sonnige Balkone und Terrassen
- praktische Abstellbereiche sowie Kellerabteile
- barrierefreie bzw. behindertengerechte Ausführung der Eigentumswohnungen

Die detaillierte **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** wird im Zuge der Kaufabwicklung übermittelt.

Die Grundrisse der **Mietwohnungen in Haus A** werden zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben – die Vermietung dieser Einheiten startet mit **Jahresbeginn 2027**.

Die **Eigentumswohnungen in Haus B** umfassen unterschiedliche Wohnungstypen und bieten damit sowohl zur Eigennutzung als auch zur **Kapitalanlage** attraktive Möglichkeiten.

BESONDERS GEFRAGT:

- **Kompakte Studio-Apartments für Anlegerinnen und Anleger**
- **Ausgewählte Wohnungen mit Panoramablick**
- **2- und 3-Zimmer-Wohnungen zur Eigennutzung**

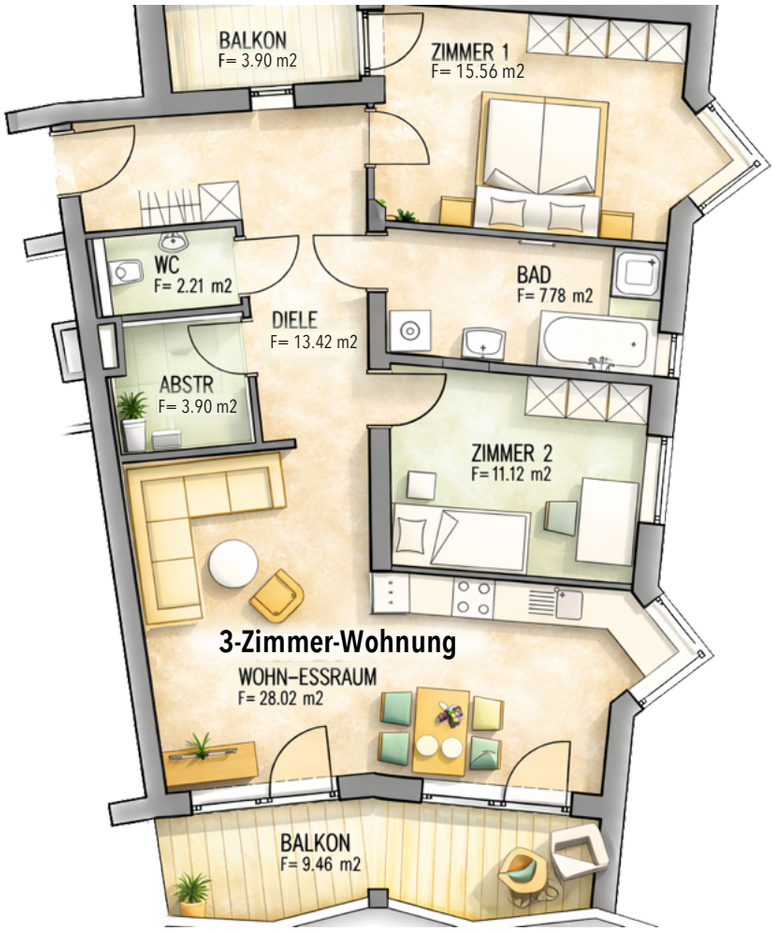
Aufgrund der begrenzten Anzahl einzelner Wohnungstypen empfiehlt sich eine frühzeitige Vormerkung auf

www.die-sonnenuhr.at

Durchdachte Grundrisse – für modernes Wohnen

Die Wohnungen der Sonnenuhr überzeugen durch klare Raumstrukturen, effiziente Flächennutzung und eine helle, offene Gestaltung.
Großzügige Wohnbereiche, durchdachte Grundrisse und gezielt platzierte Fensterflächen schaffen ein Wohngefühl, das Funktionalität und Atmosphäre verbindet.
Die folgenden Beispiele zeigen exemplarisch zwei Wohnungstypen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten:

3-Zimmer-Wohnung, ca. 82m²: Mit zwei Balkonen und bodentiefen Fenstern in Südausrichtung bietet diese Eckwohnung viel natürliches Licht im 28 m² großen Wohn-Essraum, den zwei Schlafzimmern und dem großzügigen Bad.



Als die ideale Anlegerwohnung eignet sich das ca. 28m² große **Studio-Apartment**: Der praktische Schnitt dieser Wohnung erlaubt uneingeschränktes Wohnen auf kleinem, aber hellem Raum.

Verfügbare Grundrisse sind einzusehen auf
www.die-sonnenuhr.at

Ein Standort, der bleibt. Warum die Sonnenuhr überzeugt:

- Seltene Gelegenheit: Revitalisierung eines etablierten Standortes
- Hohe Nachfrage durch starke regionale Arbeitgeber und Nähe zur HTL
- Attraktive Lage zwischen Natur und Infrastruktur
- Nachhaltige Sanierung statt Neubau
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung & Kapitalanlage)

Ein Projekt mit Substanz – und Perspektive.

Alle Eigentumswohnungen auf einen Blick:

Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon/Terrasse
Top B1	EG	3	78,23 m²	10,35 m²
Top B2	EG	1	30,48 m²	7,94 m²
Top B3	EG	4	75,36 m²	28,51 m²
Top B4	1. OG	3	82,01 m²	13,36 m²
Top B5	1. OG	1	28,87 m²	4,85 m²
Top B6	1. OG	3	82,29 m²	13,45 m²
Top B7	2. OG	3	81,99 m²	13,36 m²
Top B8	2. OG	1	28,87 m²	4,85 m²
Top B9	2. OG	3	82,14 m²	13,45 m²
Top B10	3. OG	2	60,29 m²	8,92 m²
Top B11	3. OG	2	47,24 m²	9,62 m²
Top B12	3. OG	3	83,74 m²	13,65 m²

Bereit für Ihr neues Zuhause?

Die Sonnenuhr steht seit Jahrzehnten für Beständigkeit, Qualität und gelebte Gastlichkeit. Mit ihrer behutsamen Revitalisierung entsteht nun ein Wohnraum, der diese Werte in die Zukunft trägt.

Ein Haus mit Geschichte – neu gedacht für dauerhaftes Wohnen.
Tradition bewahren – Zukunft gestalten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vormerkung einer Wohnung. Die Grundrisse der Eigentumswohnungen finden Sie auf unserer Website **www.die-sonnenuhr.at** unter Kapitel „Wohnen". Nutzen Sie gerne auch das Anfrage- und Vormerkformular auf unserer Website – wir melden uns zeitnah bei Ihnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.
Ihre Fam. Nitz

DIE SONNENUHR

Kontakt:
Telefon: 0670 6080339
E-Mail: wohnen@die-sonnenuhr.at
Website: www.die-sonnenuhr.at

Impressum:
Sporthotel Sonnenuhr GmbH
Ebnat 45, 6233 Kramsach

RECHTLICHER HINWEIS:
Dieses Exposé dient ausschließlich zur unverbindlichen Vorinformation. Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen in Planung, Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten. Die dargestellten Visualisierungen dienen der Illustration und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des jeweiligen Kaufvertrags sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.