

# VILLA JOSEFINE MÜHLAU

---

BESPOKE. UNIQUE. INDIVIDUAL.



**WOHNRAUM** der **BERÜHRT** und **BEREICHERT**.



”

Mühlau ist mehr als ein idyllischer Stadtteil Innsbrucks. Mühlau ist ein Ort, der eine romantische Seligkeit, eine leise Urbanität, eine magische Ruhe in sich trägt. Scheinbar weit draußen und doch greifbar nahe, thront die herrschaftliche Villen-Gegend am Fuße der Nordkette über Innsbruck und bietet mit dem erstklassigen Neubauprojekt eine luxuriöse Zentrumsnähe, die eine bedeutsame Dosis City-Flair nach Mühlau schwappen lässt. In dieser einmaligen Atmosphäre weicht in der Villa Josefine somit das flirrende Rauschen der Stadt dem lieblichen Klang von Vogelgezwitscher, der nebelige Dunst von Asphalt dem würzigen Duft von Wald und Wiesen, die architektonische Prägnanz dem eindrucksvollen Ausblick auf majestätische Berggipfel. Wer sich hier niederlässt, genießt bemerkenswerten Wohlfühluxus, der sich vom sicheren Eingangstor durch die luftigen Wohnräume bis in die letzten Winkel der weitläufigen Terrassen zieht. Damit man jeden Tag mit einem kostbaren Gefühl von Urlaub und Seelenruhe beginnen und ausklingen lassen kann.

## ÜberBLICK

In Mühlau sesshaft zu werden bedeutet, inmitten eines malerischen Landschaftsbildes zu leben, welches die Bedürfnisse von Ruhesuchenden und Abenteurern gleichermaßen stimuliert. So treffen hier actionreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten auf stille Entschleunigung im Grünen, wobei sich der natürliche Ruf nach Freiheit, die frische Luft und die ausgleichende Harmonie dieses naturverbundenen Fleckchens direkt in der einmaligen Wohnqualität des historischen Mühlau widerspiegeln.

Nur wenige Fahrminuten vom pulsierenden Innsbrucker Stadtzentrum entfernt, entsteht an diesem herrlichen Ort das wegweisende Neubauprojekt Villa Josefine, das sich mit seinen zwei Baukörpern reduziert und gelassen in die pittoreske Umgebung einfügt. Die zeitgeistige Architektur, die elegante Atmosphäre und die hochwertige Ausstattung unterstreichen in Kombination mit großzügigen Fensterfronten und weitläufigen Terrassen auf sensible Art und Weise die spektakuläre Aussicht auf die umliegende Bergwelt, die sofort ein sanftes Verständnis von wohltuender Entspannung im neuen Zuhause einkehren lässt.

Dieser einzigartige Panorama-Blick ist jedoch nur für wenige glückliche Bewohner reserviert – denn mit harmonischer Selbstverständlichkeit an den Waldrand angeschmiegt, bietet die außergewöhnliche Liegenschaft auf vier Ebenen lediglich Platz für neun exklusive Domizile. In den modernen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen finden anspruchsvolle Luxusliebhaber somit nicht nur ein neues Zuhause, sondern einen friedvollen Ort, an dem sie ankommen, abschalten und sich treiben lassen können.

Das perfekt geplante, offene Wohnkonzept garantiert dabei optimale Bewegungsfreiheit und besticht durch barrierefreies Wohnen in einzigartiger, lichtdurchfluteter Architektur. Persönliche Kellerabteile und eine Tiefgarage komplettieren die stimmige Gesamtvision, während der stilvolle Einklang der terrassierten Architektur mit der umliegenden Naturlandschaft für ein bemerkenswertes Wohlgefühl und höchst komfortablen Wohngenuss sorgt.



## *das***BESONDERE**

Privatheit, Selbstbestimmtheit und Unabhängigkeit sind nicht nur von unschätzbarem Wert, sie sind wahrer Luxus. Und zwar vor allem dann, wenn das eigene Zuhause zum Zentrum der Welt wird. Private Terrassen unterstreichen dabei unmittelbar die feinsinnige Planung und kostbare Ruhe, die diesem erstklassigen Wohnprojekt innewohnt.

Mitten im edlen Villenviertel Mühlau ist diese Ruhe auch über die Grenzen der Villa Josefine hinaus zu spüren, denn das typische Rauschen der Stadt ist hier längst verstummt. Einzig das funkelnde Lichteermeer Innsbrucks liegt den Bewohnern still zu Füßen. Dieses von den außergewöhnlich großen Terrassen und Eigengärten aus zu beobachten und dabei den Tag in gemütlichem Ambiente ausklingen zu lassen, ist ein Gefühl von unbeschwerter Freiheit, wie es in dieser Form nur selten existiert. Die scheinbar grenzenlose Weite des Outdoor-Wohnbereichs setzt sich schließlich im Innenraum fort, wobei das bestens durchdachte Design-Konzept gemütliche Rückzugsorte schafft, die höchste Qualität als unabdingbare Voraussetzung in sich tragen. Doch nicht nur die einmalige Bauweise, auch die ausgezeichnete Lage spricht für das Neubauprojekt. So befinden sich zahlreiche Wander- und Spazierwege sowie Mountainbike-Strecken direkt vor der Haustür, was die hohe Lebensqualität von Mühlau zusätzlich verdeutlicht.



“



Wo **IDEEN KRAFT** bekommen.





## *die*WOHNUNGEN

### **DIE DURCHDACHTE | 2-Zimmer-Wohnung für Singles und Paare**

---

Kompakt und dennoch äußerst luftig konzipiert, nutzen die raffiniert gedachten Zwei-Zimmer-Wohnungen für Singles und Paare jeden Quadratmeter optimal aus. Neben einem gelösten Raumgefühl bieten die lichtdurchfluteten Wohneinheiten dank bodentiefer Fensterfronten und weitläufigen Terrassen eine höchst komfortable Erweiterung des gemütlichen Wohnraums, der herrliche Ausblicke auf poetische Landschaften garantiert.

### **DIE FEINSINNIGE | 3 und 4-Zimmer-Wohnung für Familien**

---

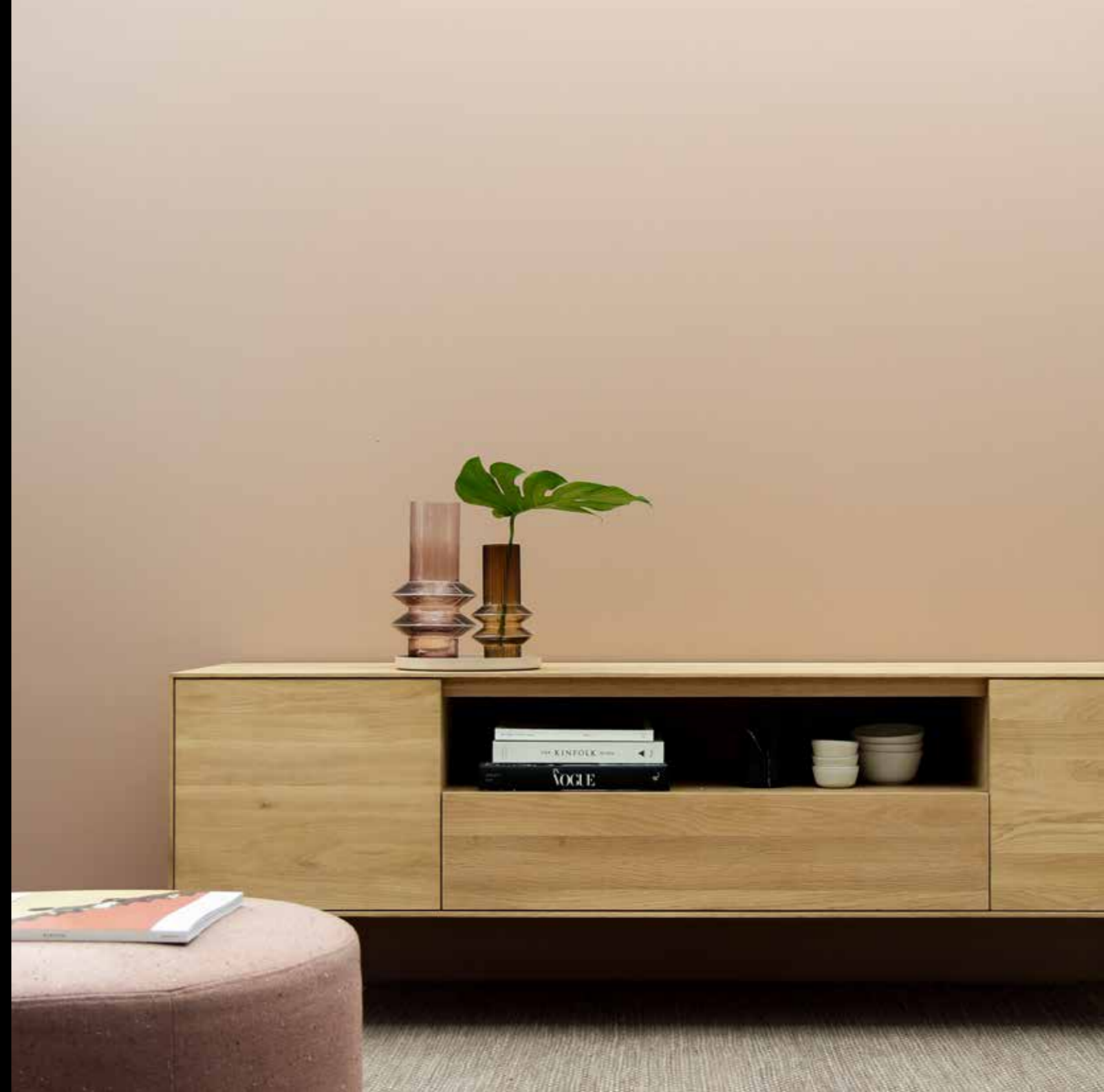
Um individuelle Entfaltung in jeder Lebenslage sicherzustellen sowie den Ansprüchen aller Persönlichkeiten und Altersklassen gerecht zu werden, bieten die lichterfüllten Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen reichlich Platz zur persönlichen Entfaltung. Eine bewährte Trennung von Bad und WC, ein praktischer Abstellraum, eine designstarke Grundausstattung und ein außergewöhnlich großer Outdoor-Bereich sorgen dabei für höchsten Komfort in den eigenen vier Wänden.

### **DIE LUXURIÖSE | 3-Zimmer-Wohnung für Freiheitsliebhaber**

---

Mit einer feinen Mischung aus Licht und hellen Tönen, kraftvoll und elegant zugleich, unterstreicht die zurückhaltende Architektur die einmalige Atmosphäre der großzügigen Drei-Zimmer-Wohnungen, wobei edle Glasfronten Innen- und Außenraum harmonisch miteinander verschmelzen. So gehen die fließenden Raumsequenzen nahtlos in beeindruckende Terrassen über und verbinden auf mühelose Weise heimeligen Luxus mit der faszinierenden Bergwelt rund um Mühlau.

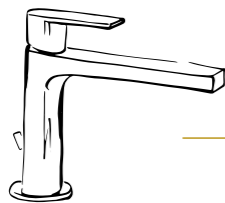
ÄSTHETISCH seiner ZEIT voraus.



Weil **SCHÖNE DINGE SPASS MACHEN.**

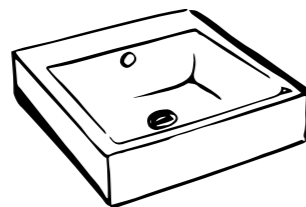
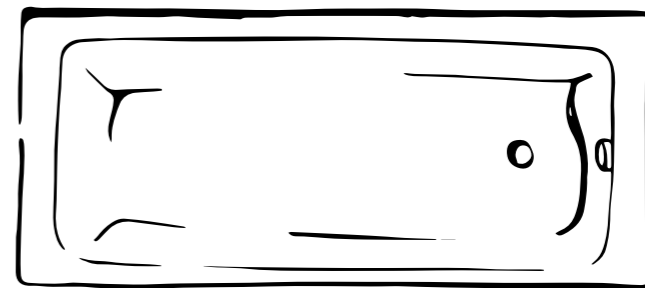
## *die***AUSSTATTUNG**

Die Innenausstattung ist die Seele jedes Wohnraums. Sie ist die stilvolle Essenz, die den Alltag verschönert, die jeder Routine Leichtigkeit einhaucht, die harmonische Rückzugsorte schafft, die individuelle Entfaltung fördert. Mit diesem starken Gedanken bieten wir mehr als nur den üblichen Standard und verbinden zukunftsweisende Trends mit zeitloser Eleganz und heimischer Gemütlichkeit. Großformatige Fliesen, geölter Eichen-Parkett und edle Gessi-Armaturen sorgen unter anderem für eindrucksvolle Akzente, die das Zusammenspiel von höchster Qualität und außergewöhnlichem Design zu einem einmaligen Wohnerlebnis machen. Darüber hinaus ermöglichen wir in der frühen Bauphase die Umsetzung individueller Bedürfnisse, nehmen Rücksicht auf Wünsche zu Grundriss und Zimmergrößen und beraten gerne bei Ausstattungsdetails oder elektrischen Anschlüssen. Design, Energieeffizienz und Barrierefreiheit stehen dabei stets im Fokus jedes Handelns. Weil höchste (Lebens-)Qualität die Basis unserer Arbeit ist.

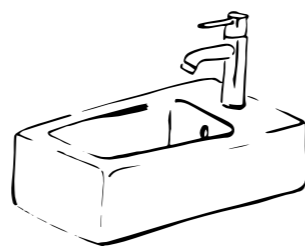


Gessi via manzoni Waschtischarmature

Kadewei Cayono Badewanne



Kaldewei Puro Wandwaschtisch

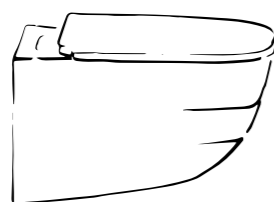
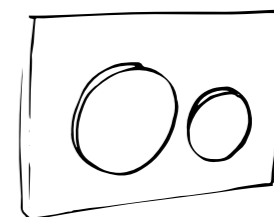


Duravit Vero Handwaschbecken



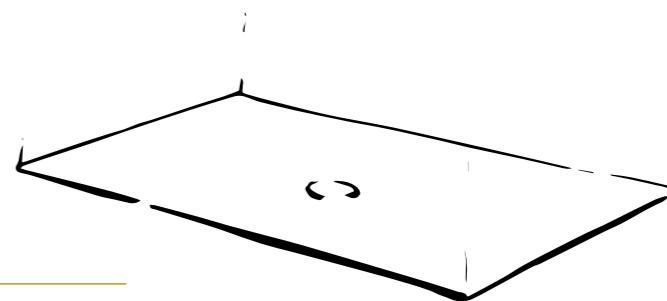
Gessi via manzoni Brausestange

Geberit Betätigungsplatte



Laufen pro Toilette

Kadewei Scona Duschfläche





- » Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafbereichen
- » Gestaltung der Wand- und Bodenbeläge mit großformatigem Feinsteinzeug in den Bädern und WC-Räumen
- » Weiße elegante Sanitärkeramik von namhaften Herstellern wie z.B. Kaldewei, Duravit
- » Weiße Innentüren mit Edelstahlrücken
- » Ausreichend Stromanschlüsse und Lichtauslässe
- » Anschlüsse für Unterhaltungstechnik (TV, Internet,...)
- » Rauchwarnmelder in Wohn- und Schlafräumen
- » Moderne Gegensprechanlage
- » Einbruchhemmende Eingangstüren mit Mehrfachverriegelung

- » Offene und funktionale Grundrisse
- » Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- » Elektrisch gesteuerter Sonnenschutz
- » Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen
- » Moderner Personenaufzug
- » Sparsame und effiziente Kombination aus Gasheizung und Luftwärmepumpe
- » Ausreichend Fahrradabstellplätze in der Garage
- » Abstellplatz für Kinderwagen und Freizeitausrüstung
- » Beleuchtetes, sicheres und großräumiges Garagengeschoß mit Einzelabstellplätzen
- » Stimmiges Lichtkonzept auf Gemeinschafts- und Außenflächen
- » Barrierefreier Zugang



**LEIDENSCHAFT** für das **BESONDERE.**







## *die***LAGE**

Entscheidend ist nicht nur wie ein Wohnprojekt geplant ist, sondern auch wo. Die Villa Josefine besticht daher nicht nur durch ihre intelligente Architektur und hochqualitative Ausstattung, sondern auch durch ihre erstklassige Lage. Eingebettet am Fuße der Nordkette entfaltet die magische Verbindung zwischen der greifbar nahen Großstadt, der eleganten Baukunst, den zahlreichen freien umliegenden Grünflächen und der eindrucksvollen Bergkulisse ein zauberhaftes Ambiente, das zum Träumen und Verweilen einlädt. So eröffnen sich hinter jedem Hügel spektakuläre Perspektiven auf Stadt und Land, wobei sich der Charme ländlicher Idylle spielend mit den Vorteilen städtischer Infrastruktur vereint. Kindergarten, Volksschule, Apotheke, Supermarkt und Restaurants befinden sich hier in unmittelbarer Nähe und auch das Innsbrucker Zentrum ist in wenigen Autominuten erreichbar.



Inmitten der alpinen Bergwelt ist das stimmungsvolle Mühlau zudem ein echter Hot-Spot für Sportler und Natur-Liebhaber. Von zahlreichen Spazier- und Wanderwegen über faszinierende Kletter-Routen bis hin zu actionreichen Mountainbike-Strecken, sorgen die Vorzüge der einzigartigen Tiroler Berglandschaft für eine abwechslungsreiche Vielfalt an spannenden Outdoor-Aktivitäten, die direkt vor der eigenen Haustüre beginnen. Die wildromantische Mühlauer Klamm entfaltet zudem nur unweit entfernt ihr einzigartiges Natur- und Wasserschauspiel, während die herrlichen Blicke auf beeindruckende Bergspitzen für unmittelbare Entschleunigung sorgen. Zum Ankommen, Kraft tanken und Innehalten – jetzt und für alle Zeit.

”

## *über***MOSER WOHNBAU**

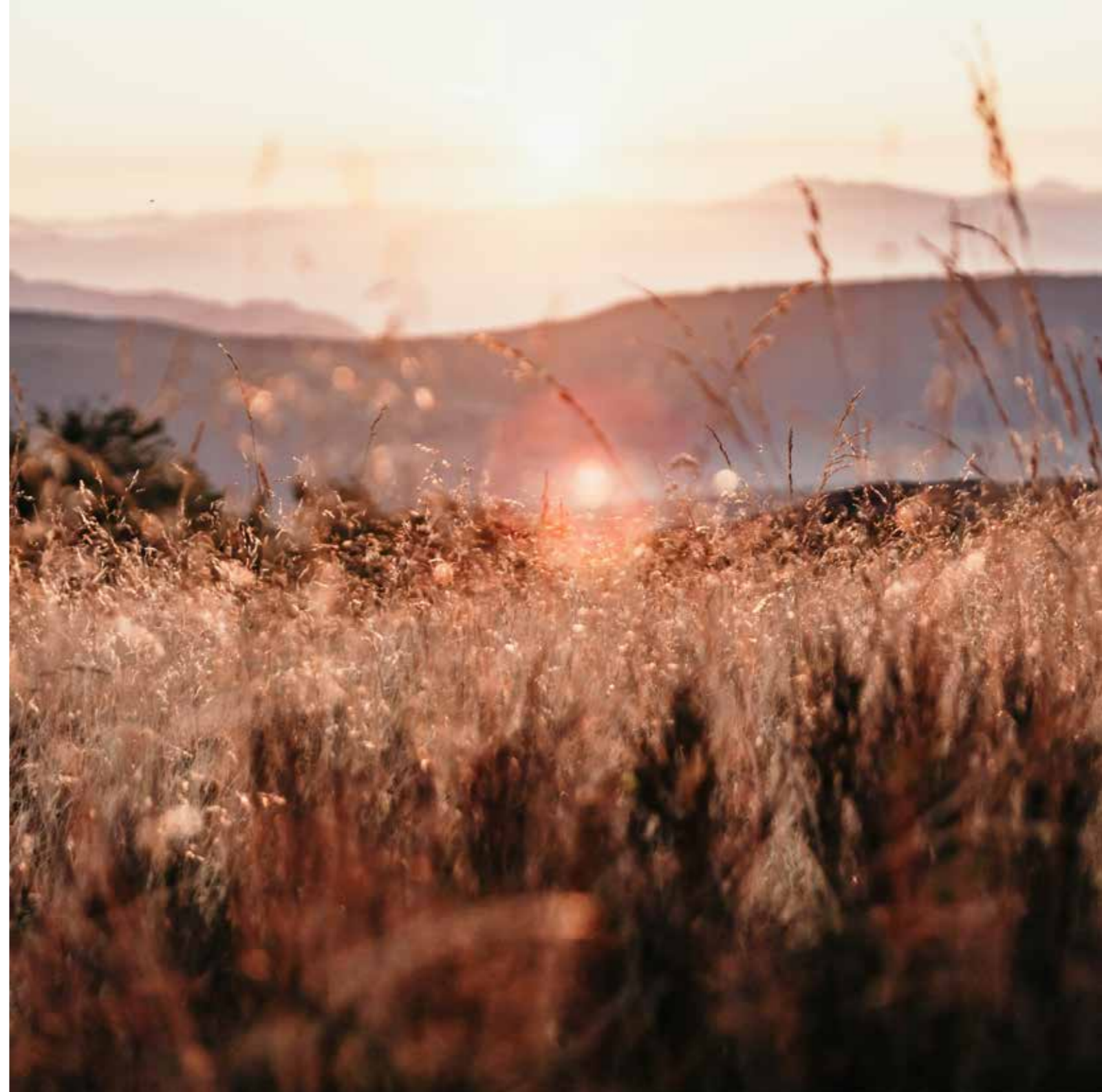
Seit 2005 verbinden wir zukunftsweisenden Wohnbau mit detailverliebter Baukunst. Seit 2005 garantieren wir höchste Qualität, Wertigkeit und Sicherheit. Seit 2005 stehen wir unseren Kunden von der ersten Kontaktaufnahme bis über den Projektabschluss hinaus als zuverlässiger Partner zur Seite.

Mit den Wurzeln im Zillertal und dem Hauptsitz in Innsbruck tragen wir mit großer Leidenschaft zum städtischen Wachstum und zur urbanen Weiterentwicklung in Tirol und Wien bei. Als erfahrener Bauträger sehen wir es dabei nicht nur als unsere Aufgabe designstarke Visionen mit Verantwortung, Disziplin und Know-how umzusetzen, wir legen vor allem auch höchstes Augenmerk auf unkomplizierte, transparente und faire Abläufe und bieten wichtige Impulse für eine zukunftsgerichtete Gesamtentwicklung. So ist es unser oberstes Ziel, ästhetische Lebensräume zu erschaffen, die den Alltag verschönern und ein Leben lang Freude bereiten, die stilvoll, energieeffizient und barrierefrei sind und sich den Bedürfnissen ihrer zukünftigen Bewohner anpassen. Darüber hinaus ist es uns ein Anliegen, die Ortsidentität zu stärken und in einem abgestimmten Prozess mit Behörden und Fachplanern hochwertige Architektur in die Umgebung einzuflechten. Das sind wir Ihnen und unserer Umwelt schuldig. Darauf können Sie sich verlassen.

Die **MAGIE** von **ZUHAUSE**.



“





## **CHRISTOPH SCHWAIGHOFER ZT GMBH**

„Zielsetzung der Planung ist es, die Baukörper sensibel in die einzigartige Hanglage zu setzen. Die kleinteilig gegliederten Gebäude fügen sich harmonisch in die umliegende Bebauung ein. Aufgrund der terrassierten Gliederung ergibt sich von jeder Wohnung ein toller Ausblick auf das beeindruckende Panorama. Die großzügigen Terrassen laden zum ‚Leben im Freien‘ ein. Die raumhohen Verglasungen zu den Terrassen hin gewährleisten einen fließenden Übergang zwischen den Innenräumen und dem Außenbereich.“

*Architektenstatement*



Wohnbau  
& Immobilien

---

MOSER Wohnbau & Immobilien GmbH  
Sparkassenplatz 2 | A-6020 Innsbruck

T +43 (0)512-56 34 71  
E [info@moser-wohnbau.com](mailto:info@moser-wohnbau.com)  
W [moser-wohnbau.com](http://moser-wohnbau.com)

**ARCHITEKTONISCHE PRÄGNANZ.**



**MOSER** | Wohnbau  
& Immobilien

---

[www.moser-wohnbau.com](http://www.moser-wohnbau.com)