



POHL  
IMMOBILIEN

AGOSTO 2023

# KREUZ

## PANORAMA APARTMENTS RIFIANO



**RESIDENCE**  
CON 38 UNITÀ ABITATIVE

**RIFIANO**  
KREUZ PANORAMA APARTMENTS

01\_ PROGETTO

Siamo felici di presentarvi un nuovo ed innovativo progetto.

KREUZ | PANORAMA APARTMENTS nasce alle porte di Merano come un complesso residenziale moderno e multiforme.

Stiamo creando un collegamento tra l'antico ed il nuovo, la storia ed il futuro.

Come azienda familiare altoatesina, per noi è molto importante riqualificare immobili di valore storico ed integrarli con nuovi concetti, creando così nuovi spazi abitativi di alta qualità.

Il nuovo insieme di proprietà è stato pensato proprio basandosi su questo pensiero, permettendo di vivere in modo naturale, sia all'interno che all'esterno, grazie alla scelta accurata dei materiali.

Vi invitiamo, nelle pagine seguenti, ad approfondire dettagliatamente questo progetto unico nel suo genere.

Grazie per la vostra fiducia.



Hans Martin  
Magdalena  
e Peter Paul Pohl



# BELLE PROSPETTIVE PER IL VOSTRO FUTURO

KREUZ | PANORAMA APARTMENTS é una proprietà residenziale, nel cuore di Rifiano, completamente ecosostenibile. Il terreno collinare offre viste attraenti sul paese e sul paesaggio montano circostante. La forma cubica e compatta dei nuovi edifici, con una moderna facciata in legno, offre generosi spazi aperti sulla campagna.

Vivere in armonia tra uomo e natura: per noi é il massimo. Vivere in combinazione con materiali ecologici, ma anche con prodotti freschi grazie all'orticoltura ed alla produzione di latte che arriva in casa tua direttamente dal fornitore locale. Sicuramente molto importante é anche l'utilizzo di energia green. Le nostre proprietà utilizzano questo tipo di energia in modo particolarmente efficiente grazie all'aiuto delle più recenti e sofisticate tecnologie del settore.

## ENERGIA VERDE

- Produzione di energia elettrica tramite impianto fotovoltaico
- Pompe di calore aria/acqua per la produzione di acqua calda

## ARCHITETTURA RISPETTOSA DELLA NATURA

- Edifici compatti con facciate in legno perfettamente integrate nel paesaggio
- Generosi spazi aperti per ogni singolo appartamento
- Terrazze con ampi spazi verdi

## PUNTI DI FORZA

- Stazione ricezione pacchi
- Giardinaggio urbano
- Prodotti agricoli e latte fresco direttamente da fornitori locali



## PIÙ TEMPO IMMERSI NEL VERDE - A CASA.

Oltre ad uno spazio verde comune chiuso al traffico, ogni appartamento dispone di attraenti spazi aperti privati progettati con materiali naturali e di grande pregio.











## RECUPERO

# TRADIZIONE, UN PASSO IN AVANTI

### NUOVA VITA PER L'ANTICO

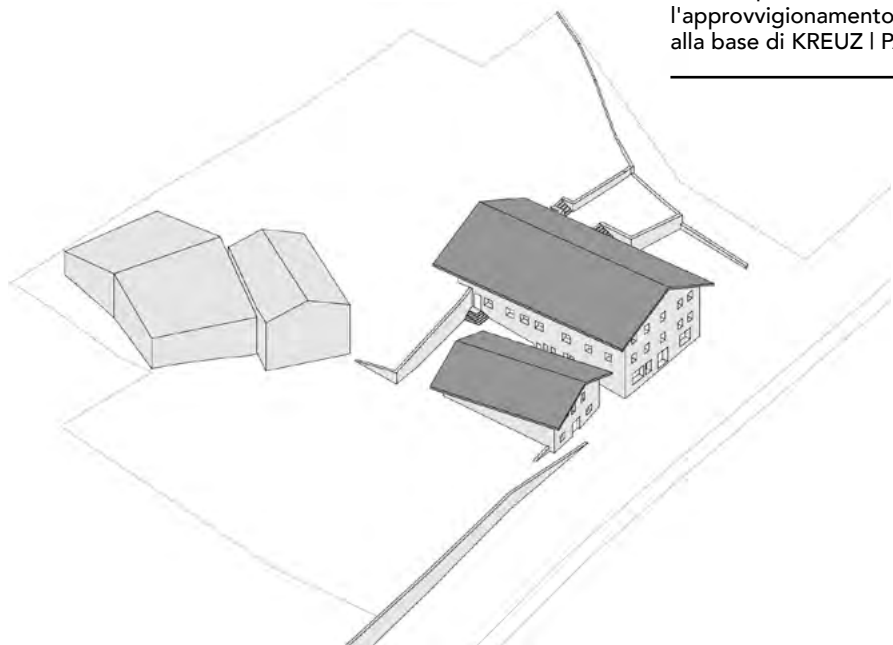
KREUZ | PANORAMA APARTMENTS porta la tradizionale architettura dello Schildhof della Val Passiria nel XXI secolo. Gli Schildhof sono proprietà rurali con una particolare disposizione degli edifici. Kreuz é composto da cinque edifici residenziali. Attraverso interventi mirati, é stato possibile raggiungere nei due edifici storici preesistenti, la certificazione Casa Clima R. Si tratta di un riconoscimento di qualità che garantisce un elevato comfort abitativo ed un clima interno sano ed accogliente nelle unità ristrutturate.



### BUON VICINATO.

I due edifici esistenti costituiscono la porta d'ingresso al nuovo complesso residenziale e creano un ponte con l'architettura tradizionale dell'area circostante.

Un centro abitato attivo è il fulcro sociale della vita quotidiana. A questo contribuiscono le aree per usi terziari, come l'approvvigionamento locale e la gastronomia lungo la strada alla base di KREUZ | PANORAMA APARTMENTS.



### RIMANIAMO IN PAESE.

*Costruiamo proprio in centro. Vivere nel centro della comunità. Questa è la nostra idea futura dell'abitare.*



**LUOGO D'INCONTRO.**

Che si tratti di un incontro casuale o di un appuntamento mirato, il patio, chiuso al traffico, è il luogo di incontro ideale per i residenti. Dal punto di vista architettonico, crea un collegamento tra gli edifici preesistenti e quelli di nuova costruzione.





# VIVERE NELLA NATURA, VIVERE MEGLIO

## VIVERE IN MODO DEL TUTTO NATURALE ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO

Materiali ecosostenibili provenienti dalla natura circostante, design ed arredamento di qualità, rendono KREUZ | PANORAMA APARTMENTS un ambiente del tutto speciale.

La vita quotidiana dei residenti si basa su una naturale alternanza tra interno ed esterno.

Finestre e portefinestre con aperture a soffitto danno vita ad ambienti inondati di luce naturale e collegano spazi aperti privati, giardino o terrazza, donando a tutta la casa un'atmosfera del tutto magica.

*KREUZ | PANORAMA APARTMENTS copre parte del suo fabbisogno energetico attraverso l'utilizzo di sistemi rigenerativi di fonti energetiche rinnovabili. I tetti sono dotati di un moderno impianto fotovoltaico. L'energia green generata grazie alla forza del sole viene utilizzata per le aree comuni e per il funzionamento delle pompe di calore.*





# VIVERE NELLA QUALITÀ È QUALITÀ DELLA VITA

## APPREZZARE LA QUALITÀ.

Sentirsi completamente a casa tra le proprie mura ha molto a che fare con la qualità della vita.

Tutti gli appartamenti di KREUZ | PANORAMA APARTMENTS sono quindi dotati di materiali di altissima qualità ed ecosostenibili, forniti ed installati direttamente dalle nostre aziende partner e dagli artigiani locali.

Tutti i dettagli costruttivi e l'equipaggiamento tecnico completo sono riportati nel Capitolato Tecnico Descrittivo.



## SPAZIO PER RESPIRARE.

Grazie alle generose aperture delle finestre e all'elegante pavimentazione in legno, i residenti potranno godere di un senso di libertà ed assoluto comfort.



## AD OGNI PASSO

Nelle zone giorno, il parquet in legno pregiato crea un'atmosfera particolarmente accogliente. Le piastrelle in ceramica riscaldate nei bagni garantiscono una sensazione piacevole. Tutti i bagni sono dotati di impianti sanitari di alta qualità e di marchi rinomati.



## VIVERE – IN MANIERA NATURALE COME IL VOSTRO STESSO RESPIRO

*Il legno è una delle nostre materie prime preferite impiegate per la costruzione della vostra nuova casa. Il legno respira e sostiene un clima ottimale degli ambienti. Il legno, inoltre, emana un calore accogliente e trasmette semplicemente buon umore.*







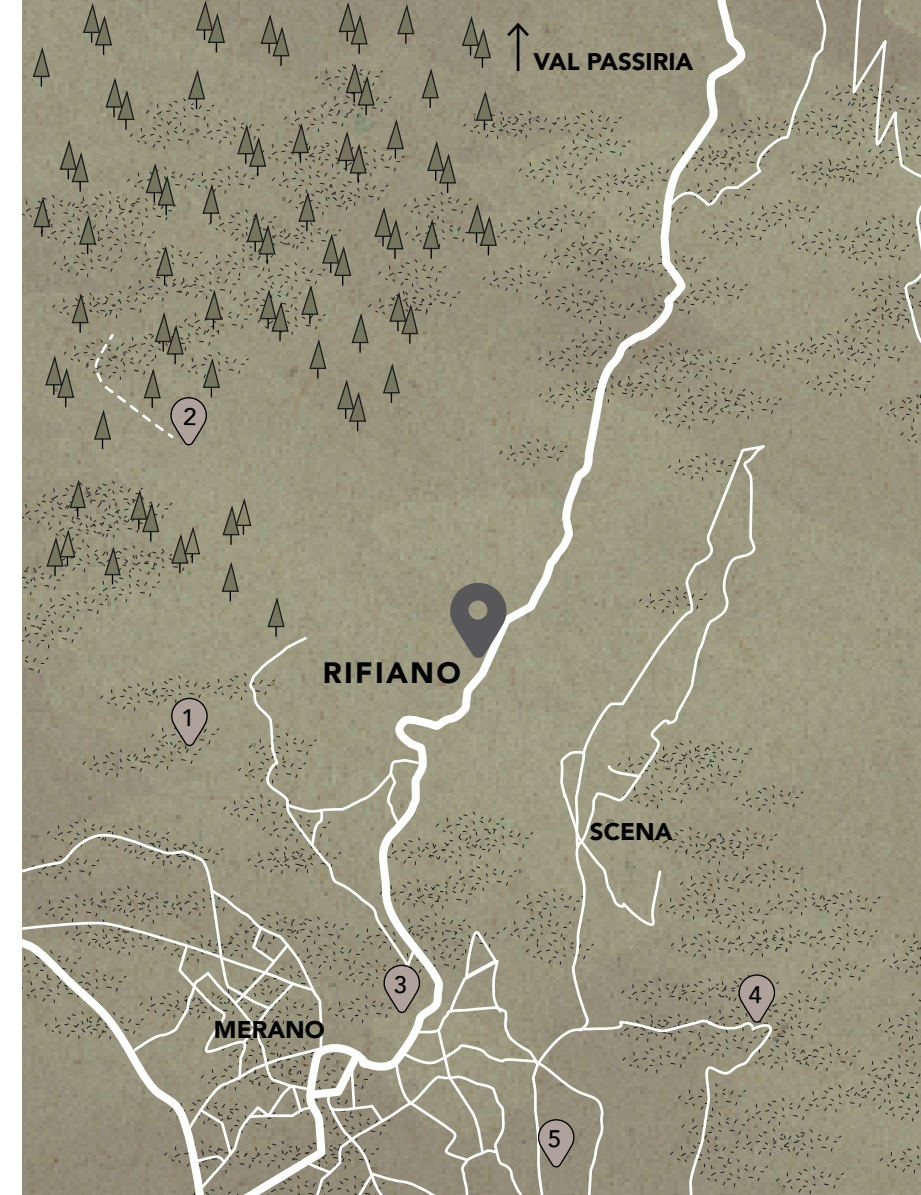
# IL MEGLIO DA ENTRAMBI I MONDI

## CLIMA MITE IN MONTAGNA.

KREUZ | PANORAMA APARTMENTS é costruito direttamente nel centro del paese di Rifiano.

Il paese si trova a 504 m sul livello del mare, nel Parco Naturale del Gruppo di Tessa. Il mix tra il clima mite delle terme meranesi e l'aria alpina della Val Passiria fanno di Rifiano un luogo molto apprezzato da locali e vacanzieri. L'area circostante offre una varietà di attività all'aperto durante tutto l'anno, tra le quali escursioni sui magnifici sentieri Alta Via di Merano ed Alta Via di Rifiano.

L'ampia offerta di attività culturali nella vicina città di Merano garantisce un programma variegato per il tempo libero. Tutto ciò rende l'acquisto di un appartamento a Rifiano un investimento promettente.



- 1 Castel Tirolo
- 2 Roggia di Caines
- 3 Passeggiata Tappeiner
- 4 Merano 2000
- 5 Castel Trauttmansdorff



## ESCURSIONI ED ALPINISMO

Roggia di Rifiano, Alta Via di Merano, Parco Naturale Gruppo di Tessa, Hirzer



## POSIZIONE TRANQUILLA VICINA ALLA CITTÀ

Città di Merano - ca. 5 km  
Capoluogo di provincia Bolzano - ca. 37 km



## DA VISITARE

Giardini del Castel Trauttmansdorff, Castel Tirolo, Santuario dei "Sette Dolori della Madonna"



## ATTIVITÀ SPORTIVE

Escursioni, escursioni in bicicletta, sci e sport invernali a Plan, Racines Giovo e Merano 2000





## PARTICOLARI A PRIMA VISTA

## ARCHITETTURA

DESIGN/PIANIFICAZIONE	dear STUDIO, Merano
UNITÀ RESIDENZIALI	3 nuovi edifici e 2 edifici preesistenti con un totale di 38 unità abitative
ORIENTAMENTI	Est, Sud, Ovest
DIMENSIONI DEGLI APPARTAMENTI	Bilocali, trilocali e quadrilocali, 40 - 160 m <sup>2</sup>
ALTEZZA STANZE	2,40 m
BALCONI E TERRAZZE	10 - 140 m <sup>2</sup>

## QUALITÀ COSTRUZIONE

CERTIFICAZIONE CASA CLIMA	Nuovo edificio: Casa Clima A Nature Edifici preesistenti: Casa Clima R
ISOLAMENTO TERMICO	Pareti divisorie degli appartamenti, costruzione a tre strati con isolamento acustico di circa 55dB.
ISOLAMENTO ACUSTICO	Strato di isolamento acustico da impatto installato professionalmente
FINESTRE E PORTEFINESTRE	Vetri termoisolanti e fonoisolanti ove necessario
ALIMENTAZIONE ENERGETICA	Es. impianto fotovoltaico

## POSIZIONE

CENTRO DEL PAESE	250 m
PARCHEGGIO PUBBLICO	10 m
TRASPORTI PUBBLICI	10 m fermata dell'autobus
SCUOLE	600 m
GIORNI DI SOLE	300
FORNITURA LOCALE	In casa

## ALTRO

SISTEMA DI CHIUSURA	1 sistema di chiusura a chiave
SMART-HOME-SYSTEM	Videocitofono con accesso da remoto
STAZIONE PACCHI	Grazie ad una stazione pacchi, i corrieri potranno consegnare pacchi in qualsiasi momento del giorno
GIARDINAGGIO URBANO	È possibile acquisire spazi aperti per la coltivazione di ortaggi





## DATI TECNICI

# MIT SMARTHOME-TECHNOLOGIA

Il sistema "smart home" installato nel complesso residenziale KREUZ | PANORAMA APARTMENTS comprende di serie un videocitofono con accesso remoto e funzione di chiamata esterna tramite smartphone e tablet.

Ulteriori elementi di smart home possono essere integrati a un costo aggiuntivo o montati in un secondo momento.



## RISPARMIARE CON CASA CLIMA A NATURE

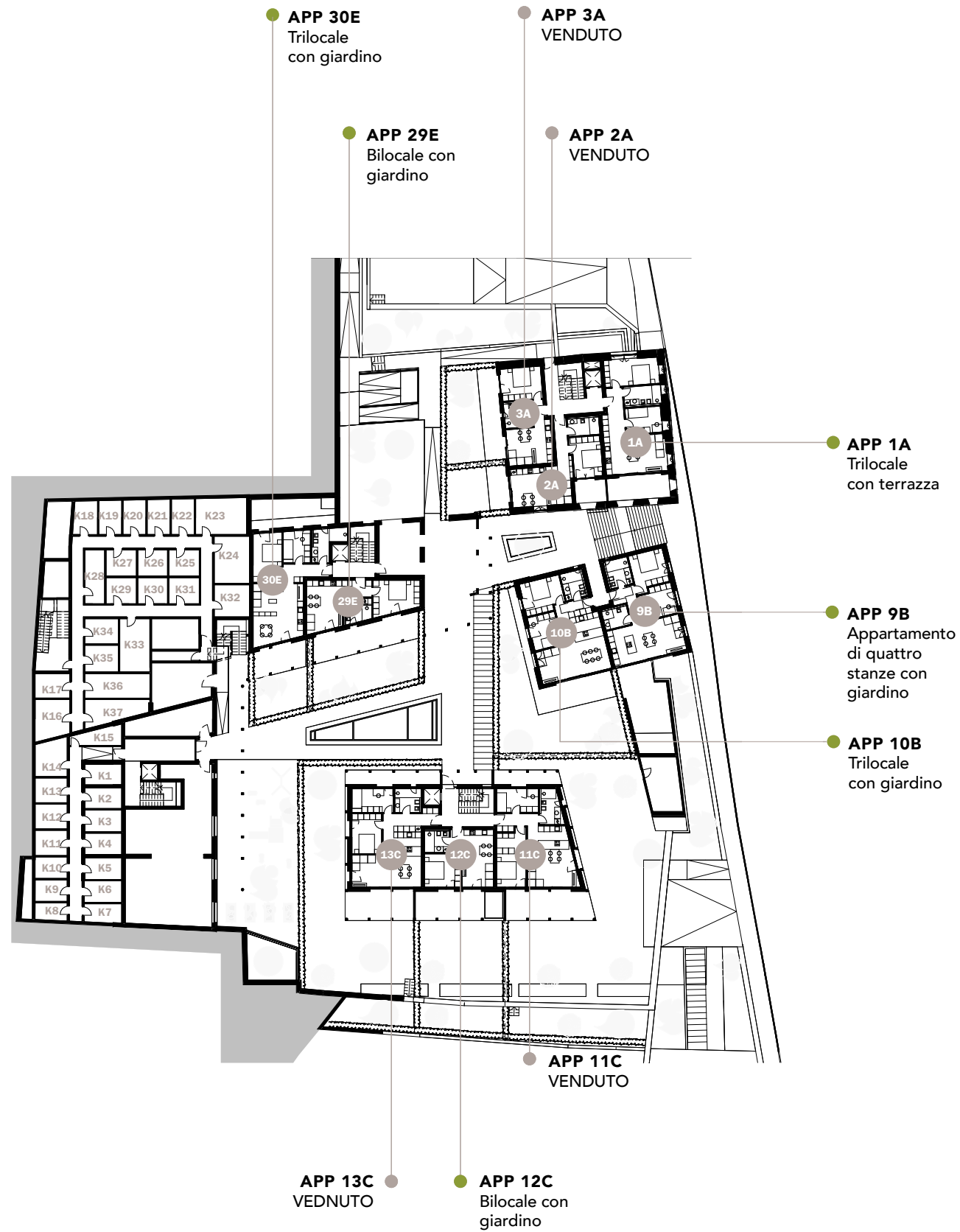
Il complesso residenziale KREUZ | PANORAMA APARTMENTS verrà costruito secondo il progetto Casa Clima A Nature, riconoscimento di qualità per sostenibilità e vita sana. Uno dei requisiti per ottenere questo riconoscimento è la combinazione di un sistema d'isolamento dell'edificio strutturalmente sofisticato con servizi edilizi efficienti ed innovativi.

Il nuovo edificio vi garantirà

- Eccellente efficienza energetica, il consumo di energia sarà inferiore a 30 kWh/m<sup>2</sup>/a
- Clima interno piacevole e sano
- Ottima qualità dell'aria interna
- Uso ideale della luce naturale
- Acustica ottimale per maggiore benessere

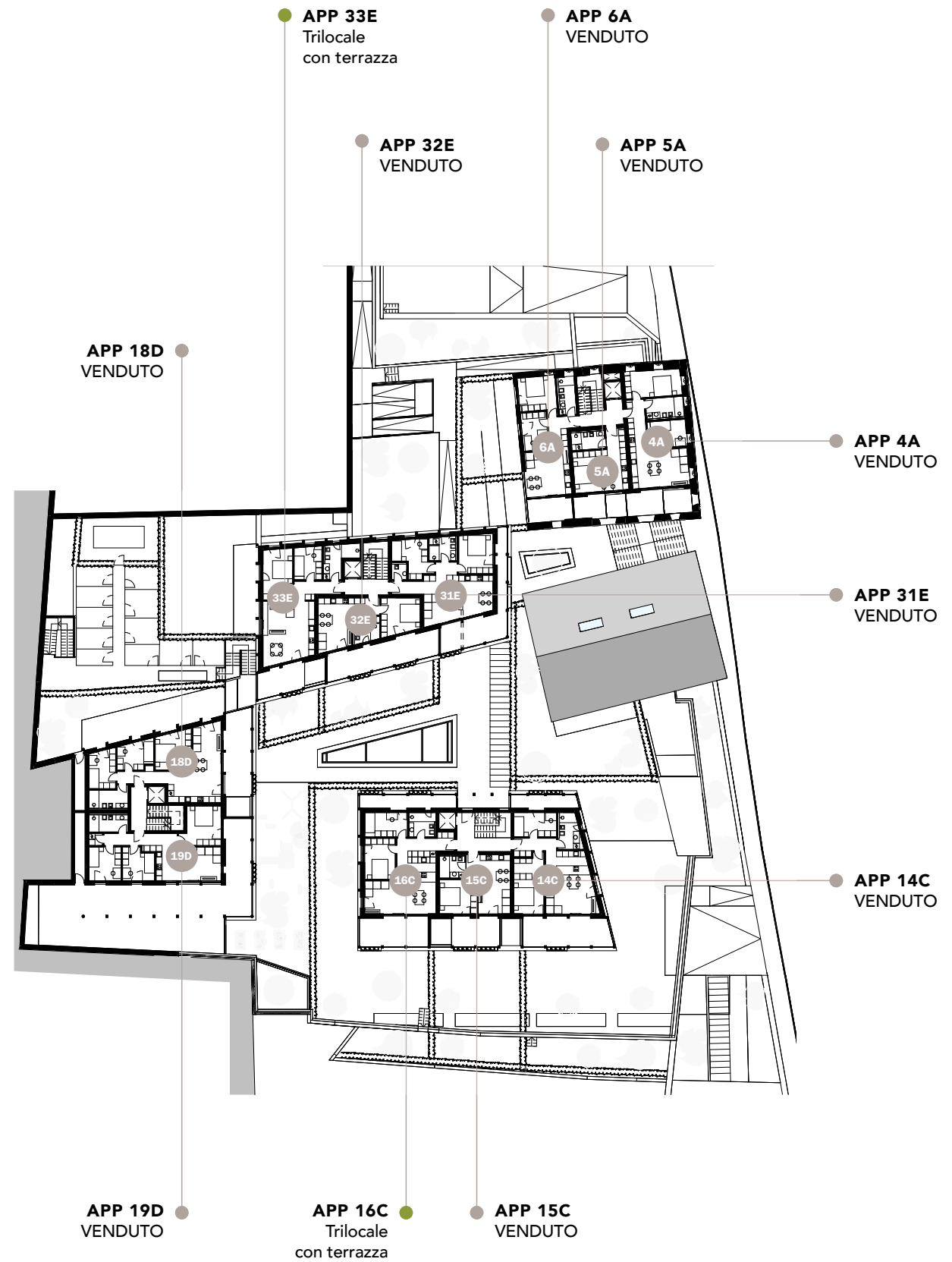






● APPARTAMENTI PER I RESIDENTI LOCALI

PIANOTERRA

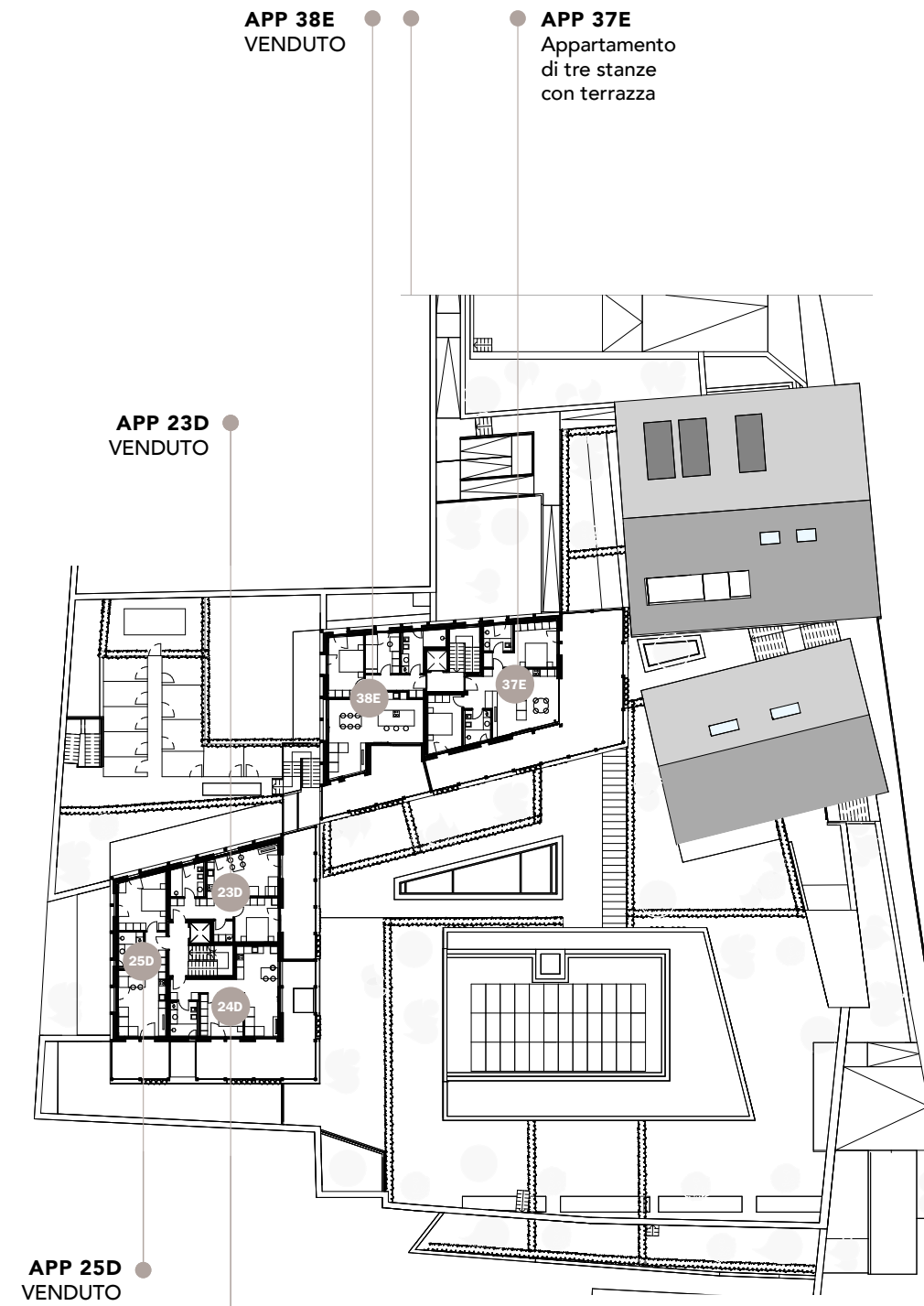


1. PIANO

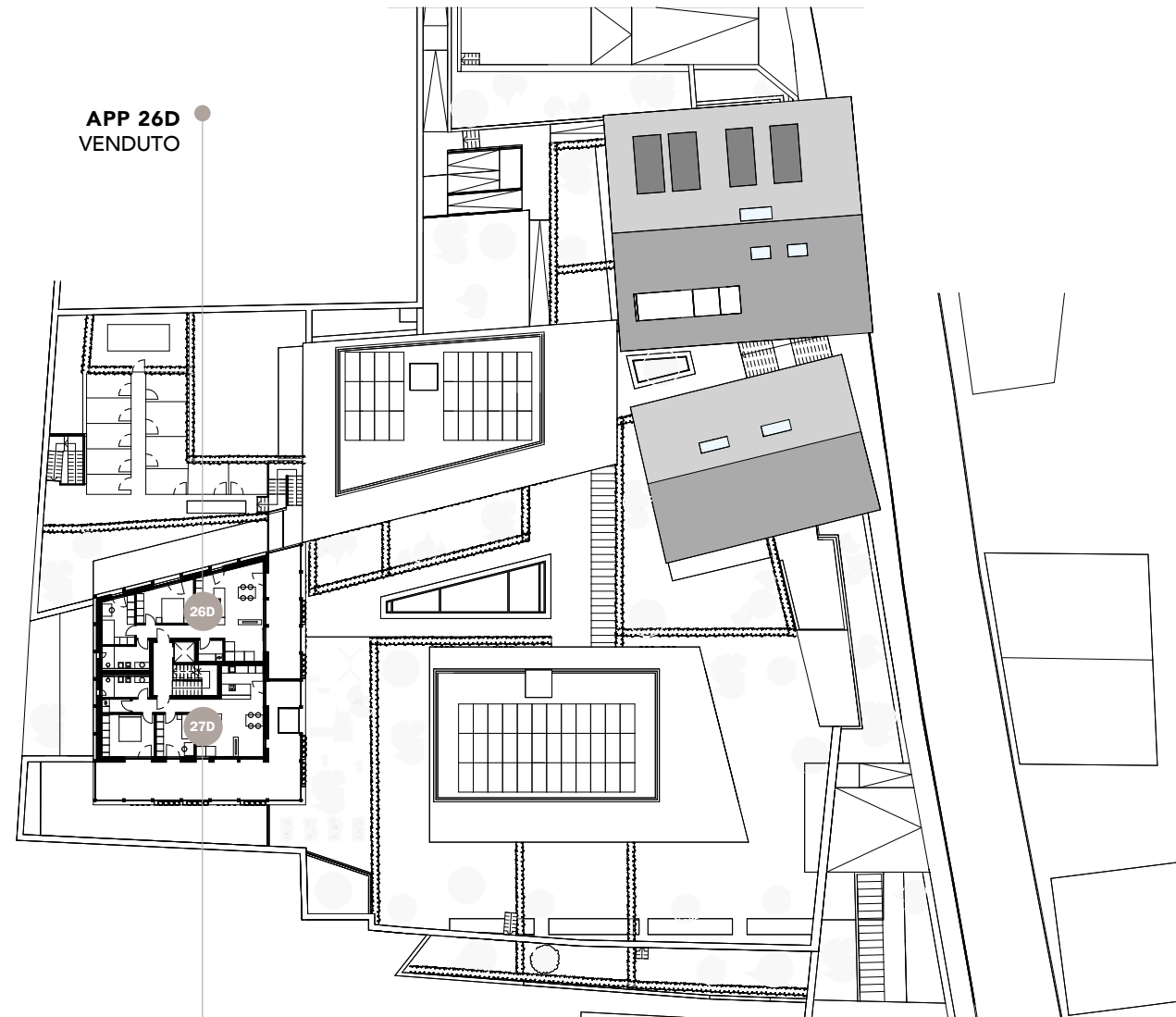




● APPARTAMENTI PER I RESIDENTI LOCALI

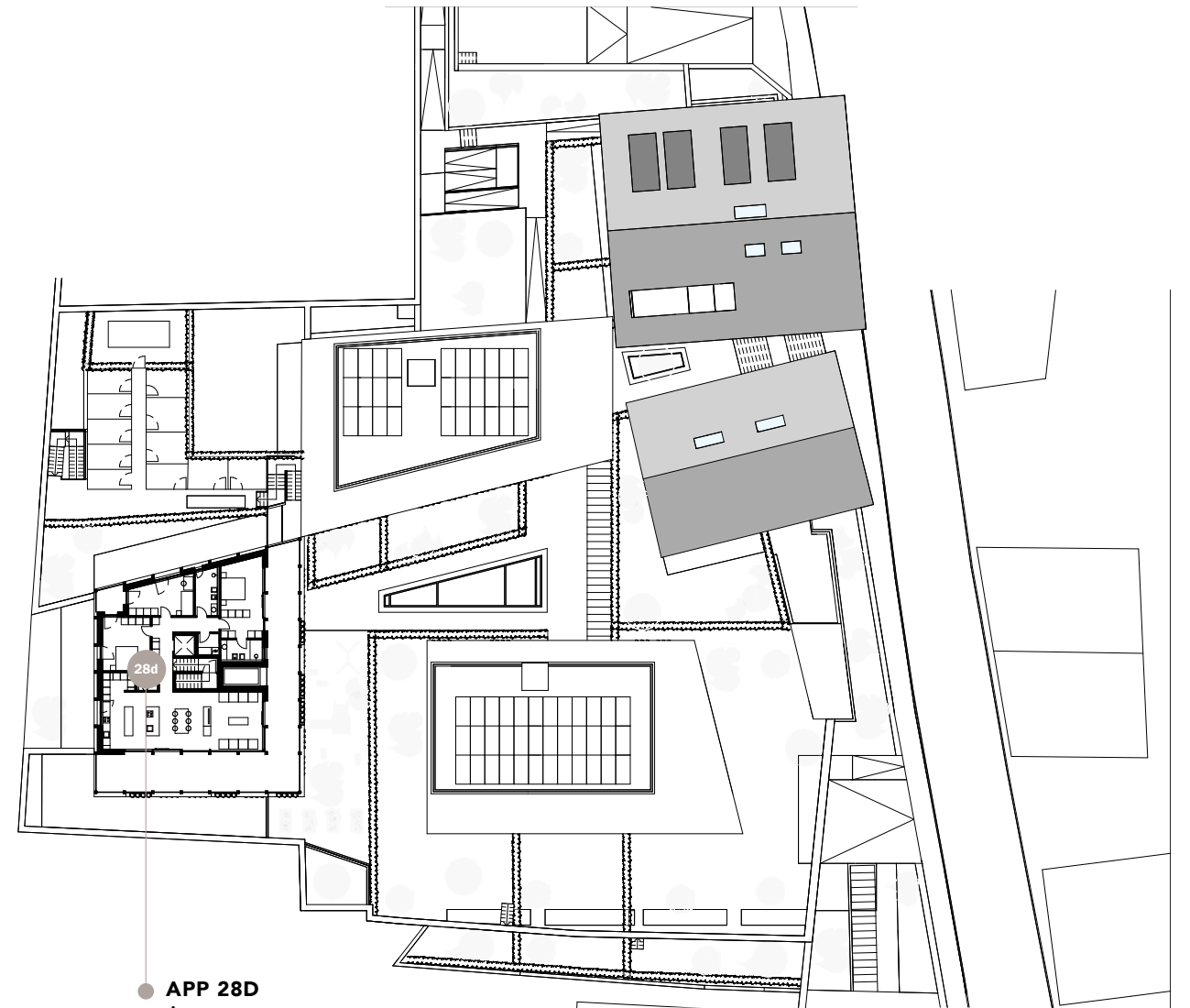






● APP 26D  
VENDUTO

● APP 27D  
VENDUTO



● APP 28D  
Appartamento  
di quattro stanze  
con terrazza



## WIR BIETEN MEHR

Per la progettazione della vostra casa, vi offriamo diverse possibilità di personalizzazione, soprattutto nella fase di progettazione e di esecuzione. Il nostro team vi accompagnerà e guiderà durante tutta la procedura. Saremo lieti di condividere la nostra esperienza e di darvi un sostegno per ottenere un risultato ottimale.

In 4 incontri diretti o virtuali (1) vi verrà presentato lo stato del cantiere e le decisioni da prendere, (2) sceglierete la vostra preferenza tra diversi campioni e rilascerete la vostra pianta personale, (3) visiterete il cantiere per definire i dettagli finali e (4) vivrete una consegna completa.



Vi offriamo la nostra consulenza per la personalizzazione del vostro appartamento.



Vi accompagniamo e vi informiamo continuamente durante la fase di costruzione.



Vi supportiamo nelle questioni legali e burocratiche.

## INSIEME COSTRUENDO IL DOMANI.

Pohl Immobilien realizza immobili sofisticati ed orientati al futuro. La nostra azienda familiare è cresciuta ininterrottamente sin dalla sua fondazione nel 1981 a Laces, in Alto Adige. Con Hans Martin e Magdalena Pohl, la seconda generazione è ora al timone dell'azienda.

Come costruttori, investitori e sviluppatori, sappiamo che oggi dobbiamo pensare al settore immobiliare in modo completamente nuovo. Assieme ad un team di circa 30 menti brillanti in 3 sedi differenti, lavoriamo uniti con l'obiettivo di offrire ai nostri clienti una bella casa per il futuro.



**Greta Tauferer**  
**PROJECT MANAGER**

Con una formazione specialistica in edilizia e progettazione e una laurea in „Facility Management und Immobilienwirtschaft“ a Kufstein, Greta è una vera esperta nell'attuazione tecnica dei desideri personali di progettazione dei nostri clienti.

Grazie alla sua competenza e all'esperienza pluriennale nel settore dell'assistenza ai clienti, conosce bene le questioni relative alle attrezzature e all'esecuzione. Greta si distingue per il suo approccio pragmatico e orientato alle soluzioni e apprezza la trasparenza per una collaborazione di fiducia.





# LE NOSTRE REFERENZE

Con grande entusiasmo per lo sviluppo immobiliare, negli ultimi anni sono stati realizzati in tutto l'Alto Adige molti metri quadrati di spazi residenziali e commerciali. L'alta qualità dei nostri progetti di costruzione ci contraddistingue e la nostra esperienza e competenza ci rendono un partner affidabile per i nostri clienti che ritornano ad affidarsi a noi per l'acquisto di nuove proprietà. Questa fiducia ci riempie di grande gioia!

**ADLER – GREEN LIVING**  
NATURNO



**RESIDENZE ZUCCHI, LAVENO –**  
LAGO MAGGIORE



**RIEL – IL FIENILE**  
BOLZANO



**OFENBAUR**  
SCENA



**SCHLOSSGARTEN**  
SILANDRO



**ANTONIANUM**  
MERANO











**POHL  
IMMOBILIEN**

**WWW.POHL-IMMOBILIEN.IT | T. +39 0471 978 873**