



# HAUS LARESCH

in St. Valentin







# 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.





# Eindrücke zum Dorf St. Valentin

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 ü.d.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.





# St. Valentin - Urlaubs und Sporteldorado

Sportler kommen am Haider und Reschensee das ganze Jahr über auf ihre Kosten. Durch die optimalen **Windverhältnisse** ist der See ein echter Geheimtipp nicht nur für **Kitesurfer**, sondern auch für **Segelfreunde**. Wer lieber auf seine Muskel- statt auf die Windkraft vertraut, mietet sich ein **Tretboot** oder versucht sich im Stand-up-Paddeln. Im Winter bildet sich auf dem Reschensee eine tragfähige Eisdecke – sehr zur Freude der **Schlittschuhläufer** und **Snowkiter**. Aber auch die **Pisten** sind nicht weit: Das sonnenverwöhnte Skigebiet **Haideralm** und **Schöneben** liegen am Reschenpass und punktet mit sieben Liftanlagen und **Schneesicherheit bis in den Frühling**.

**Skifahren, Rodeln, Eislaufen, Skitouren und Schneeschuhwandern:** Im Skiparadies Reschenpass hält die weiße Jahreszeit für alle Wintersportler das passende Angebot bereit. **Alpin-Skifahrer und Carver** finden spannende Abfahrten, **Snowboarder** messen ihr Können auf aufregenden, abwechslungsreichen Halfpipes im Skigebiet **Schöneben** und auf der **Haideralm**. Vor allem der **Snowpark Schöneben** mit seiner neuen





Funslope ist der neue Top Spot der jungen Snowboardszene. Im Wintersportgebiet Maseben kommen vor allem jene Winterurlauber auf ihre Kosten, die auf der Suche nach Ruhe und Hüttenromantik sind. Ruhesuchende gleiten mit den Langlaufskiern durch den glitzernden Schnee, Romantiker und Genießer schnalzen sich die Schneeschuhe an und erkunden tiefverschneite Winterlandschaften. Kenner des Feriengebietes Reschenpass nutzen die sonnigen Wintertage für Winterwanderungen oder Schneeschuhwanderungen. Actionsportler wagen sich zum Snowkiten oder Eisschnellauf auf den zugefrorenen Reschensee.

Für Jogger, Wanderer und Nordic Walker stehen am Haider und Reschensee, dem Austragungsort des berühmten Reschenseelaufes, zahlreiche markierte Strecken zur Verfügung. Und die vielen Bergtäler, Pässe, Jöcher und Höhenstraßen verwandeln die Ferienregion Reschenpass mitsamt den umliegenden Tälern in ein beliebtes Ausflugsziel für **Motorradfahrer**. Gesicherte **Klettertouren** sorgen im Feriengebiet Reschenpass für Action pur am Fels und **Pferdefans** dürfen sich auf geführte Ausritte und Kutschenfahrten freuen. Entlang des Sees tummeln sich in gebührendem Abstand die **Angler und Hobbyfischer**.





Das abwechslungsreiche Gelände im schönen Talaiwald machen das **Bogenschießen** im Feriengebiet Reschenpass sommers wie winters zum echten Naturerlebnis.

Die Ferienregion Reschenpass bildet ein beliebtes Ziel für **Radfahrer und Biker**. Eine der beliebtesten Strecken ist der rund 80 km lange Etschradweg entlang der alten Römerstraße Via Claudia Augusta, der die Kulturregion Vinschgau auszeichnet. **Mountainbiker** erleben steile und anspruchsvolle Bergtouren, Panoramastrecken, **Single Trails und Flow Trails**. Mit seinen schroffen landschaftlichen Gegensätzen finden sich in der Region rund um den Reschensee gut markierte Trails aller Schwierigkeitsgrade für **Mountainbiker und Freerider**.









# HAUS LARESCH

Name der Wohnanlage:  
( Rätoromanischer Ursprung) LARESCH

Der Name LARESCH wurde gewählt, weil das Haus an einem bemerkenswert hochwertigen Platz am schönen naheliegenden Lärchenwald errichtet wird. Auch der Name der Bauzone bezieht sich auf den Lärchenwald und die darunterliegenden Äcker. Es ist bemerkenswert, dass die alte Sprache bis zum 17. Jahrhundert hier die rätoromanische Sprache war. Alle Flurnamen sind heute noch rätoromanischen Ursprungs. Laresch ist der rätoromanische Name des in unseren Wäldern beheimateten schönen Lärchenbaumes.

## Bauplatz - St. Valentin auf der Haide

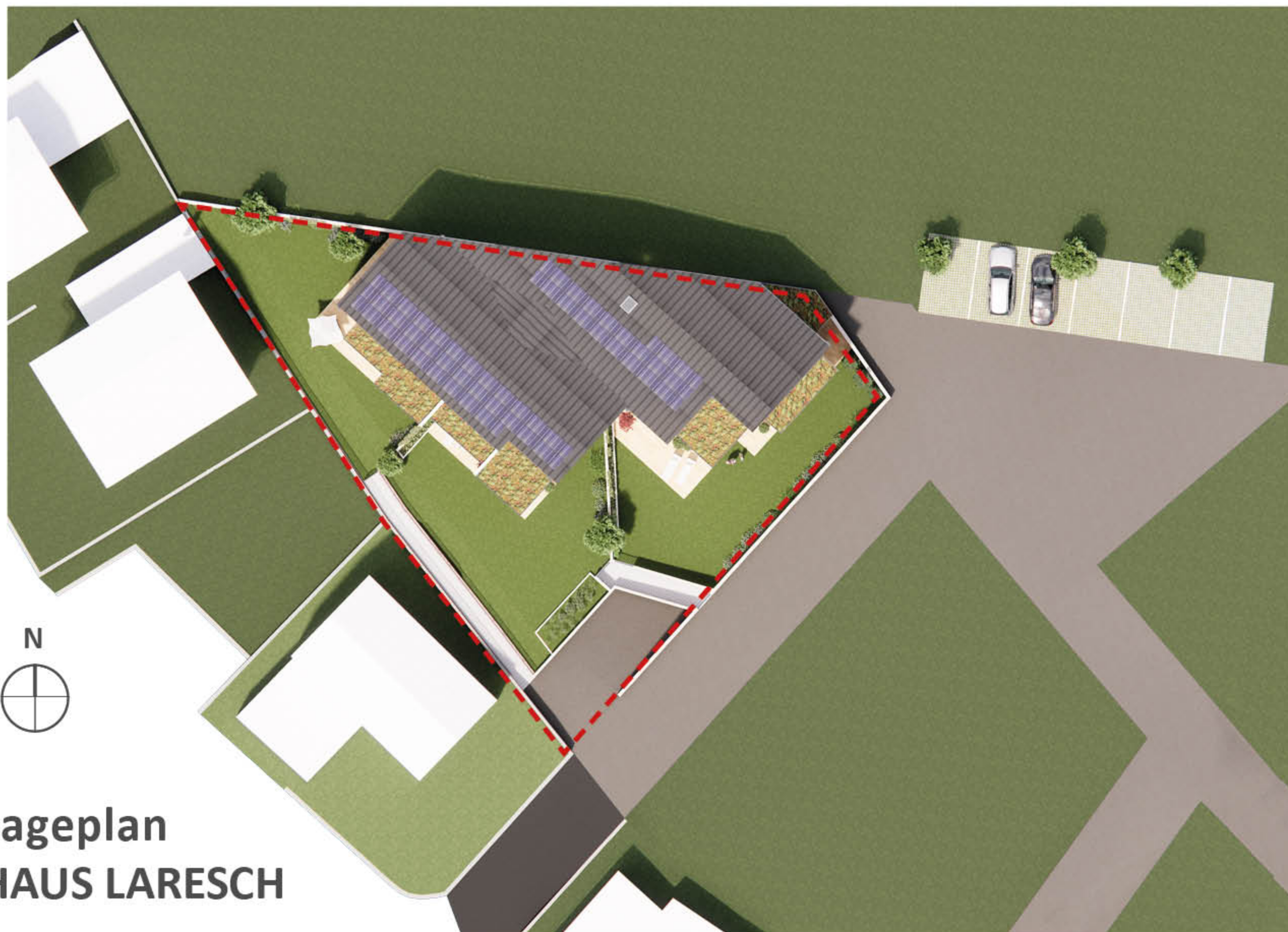
St. Valentin auf der Haide liegt in idyllischer Lage zwischen Haidersee und Reschensee am Reschenpass – im Westen Südtirols. Eingebettet zwischen Gletschern im Süden und Norden.

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 ü.d.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.







# Lageplan HAUS LARESCH



# 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 Außenzugängen 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:

## Heisanlage:

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 Nature 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.

<b>Energieeffizienz Gebäudehülle</b>	Heizwärmebedarf $\leq$ Klasse A
<b>Umweltverträglichkeit der für den Bau des Gebäudes verwendeten Materialien</b>	Nicht erneuerbarer Primärenergieinhalt (PEI) Versauerungspotential (AP) Erderwärmungspotential (GWP100) Punkte Nature $\leq$ 300 Punkte
<b>Wassermanagement des Gebäudes</b>	Index des Wassermanagements von WKW $\geq$ 30 %
<b>Raumlufthqualität</b>	Einbau einer Lüftungsanlage oder die in den Innenräumen verwendeten Produkte und Materialien müssen niedrige Emissionen (VOC und Formaldehyd) aufweisen.
<b>Maßnahmen zum Schutz vor Radon</b>	Entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Radon
<b>Natürliche Beleuchtung</b>	Mittlerer Tageslichtfaktor $\underline{FLDm} \geq 2\%$ oder Beleuchtungsmindestfläche der Räume von mindestens 1/5 oder mindestens 70% verglaste vertikale Außenflächen
<b>Schallschutz</b>	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 in verschiedenen 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 Aufzug 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.





# Kellergeschoss





**Süd Ansicht**





**West Ansicht**





Ost Ansicht



## Gartenansicht Wohnung 2





## Gartenansicht Wohnung 3





## Terrassenansicht Wohnung 7





## Terrassenansicht Wohnung 8



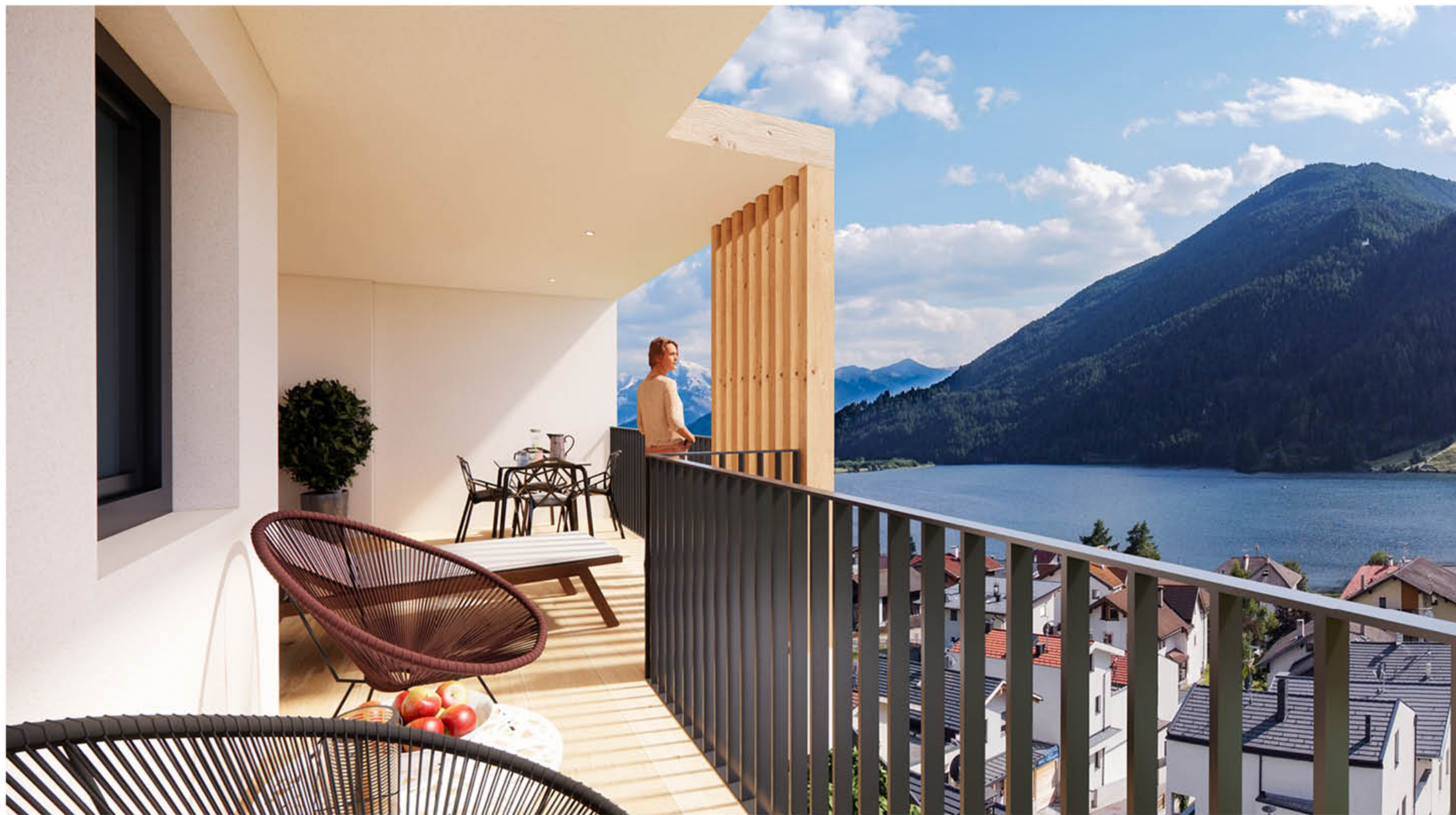


## Interior Wohnung 9



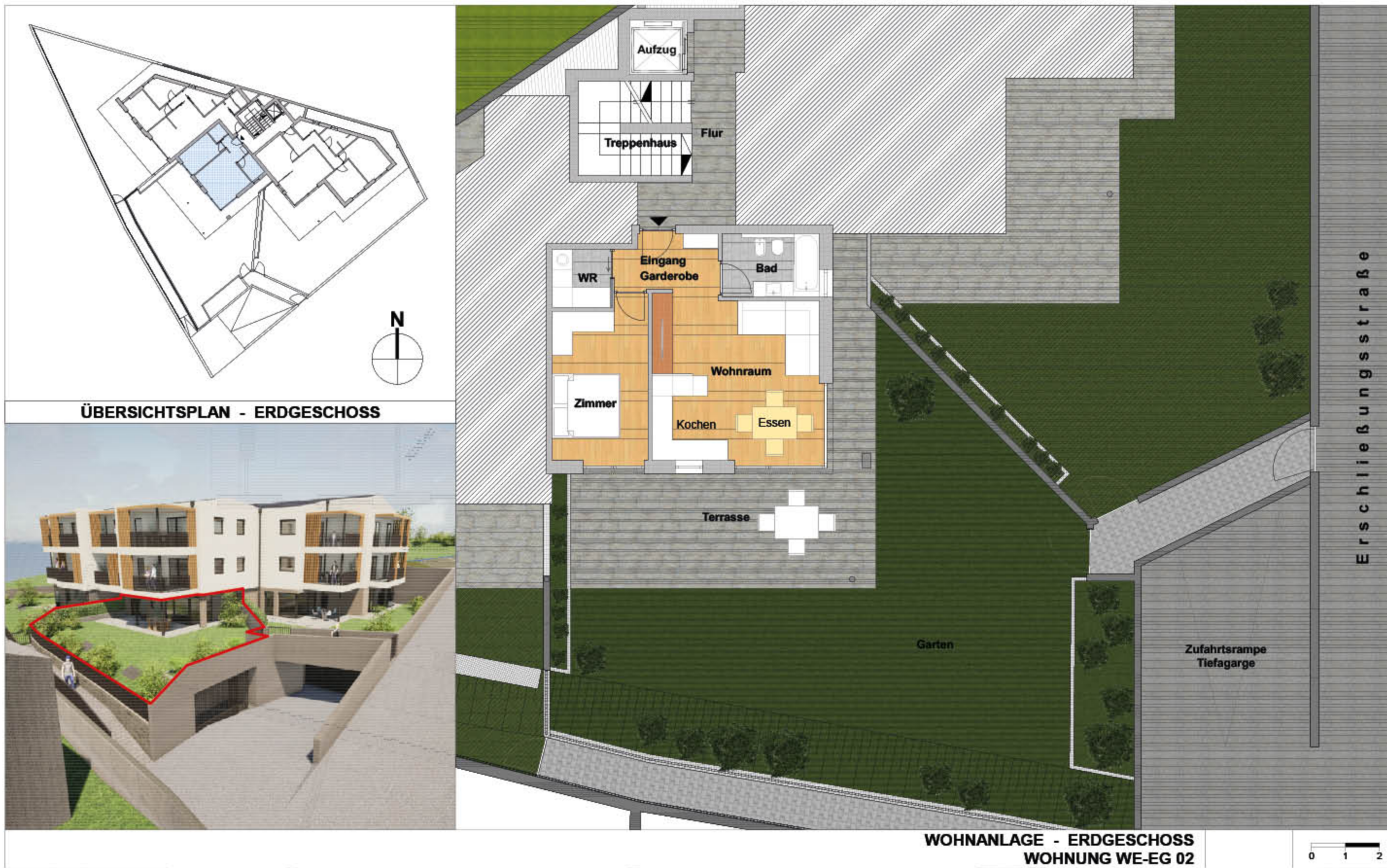


## Terrassenansicht Wohnung 9





# Wohnung Nr. 2



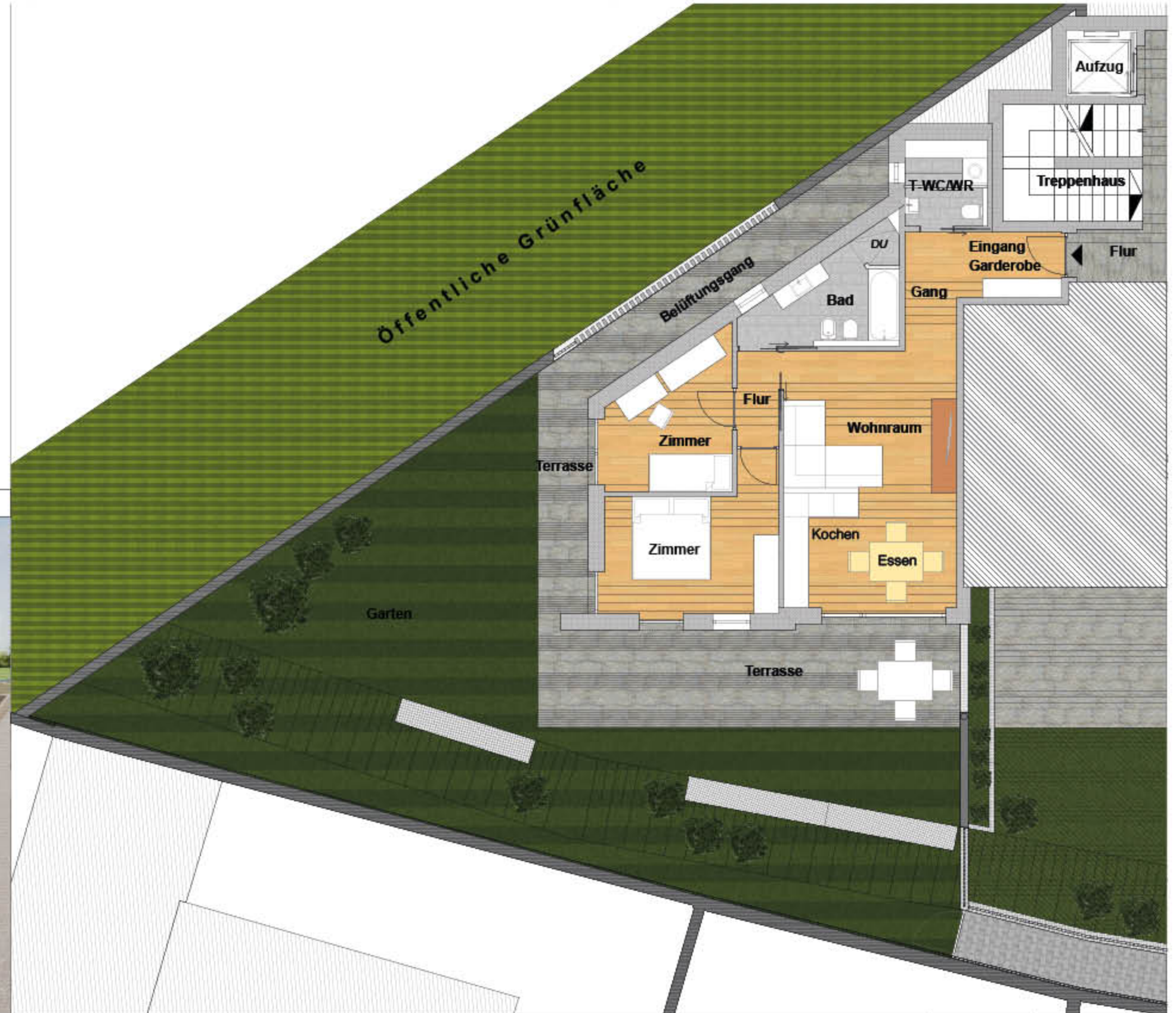
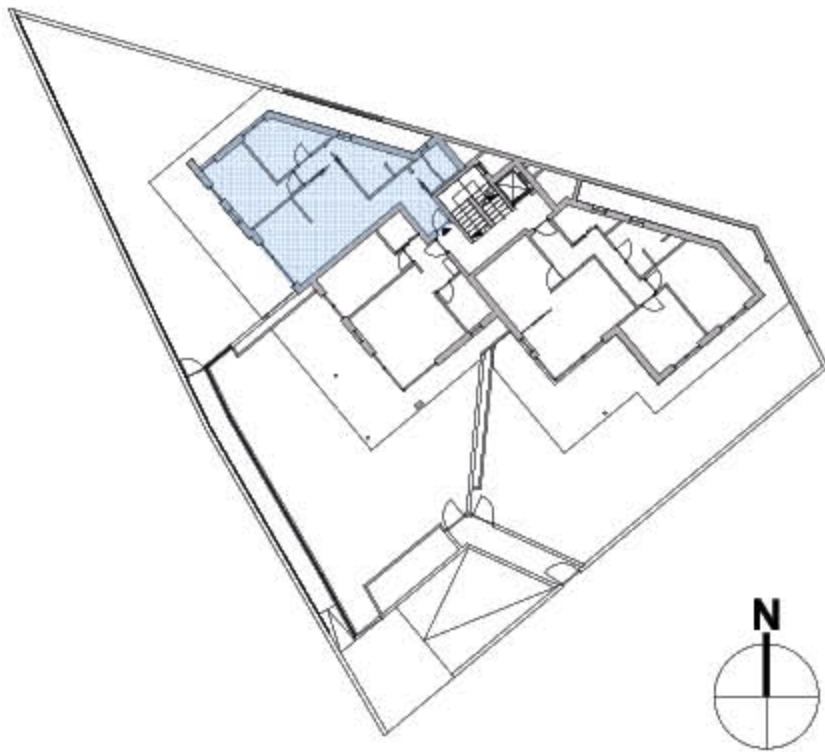


## Wohnung Nr. 2



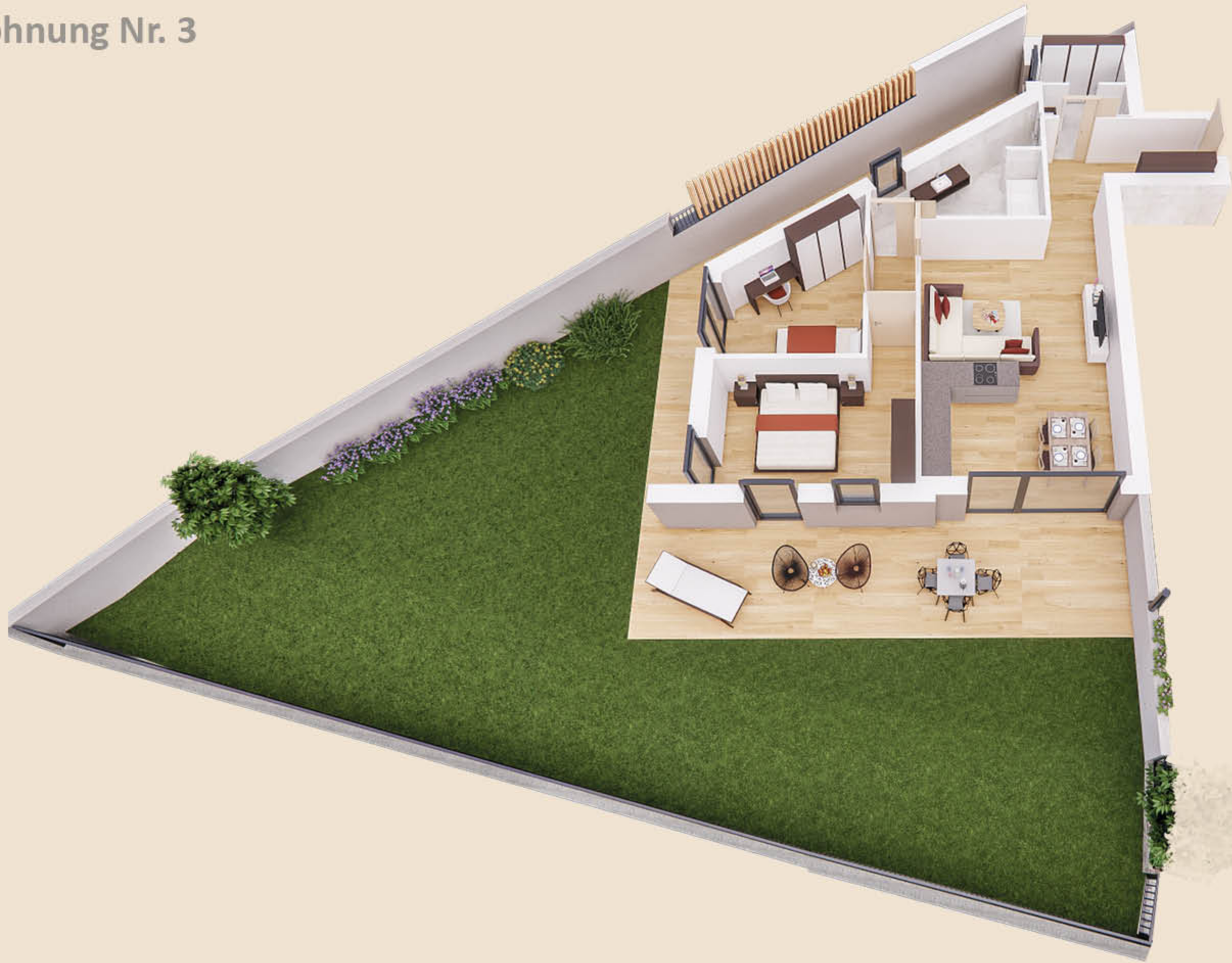


# Wohnung Nr. 3



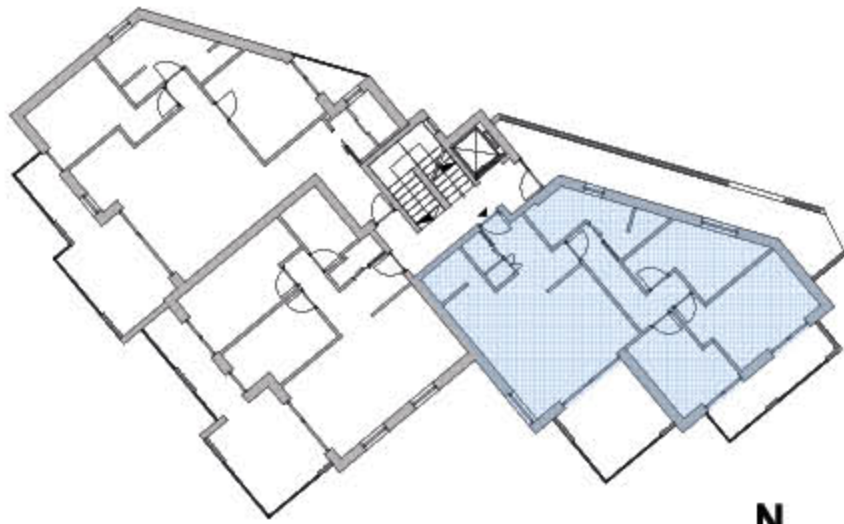


# Wohnung Nr. 3

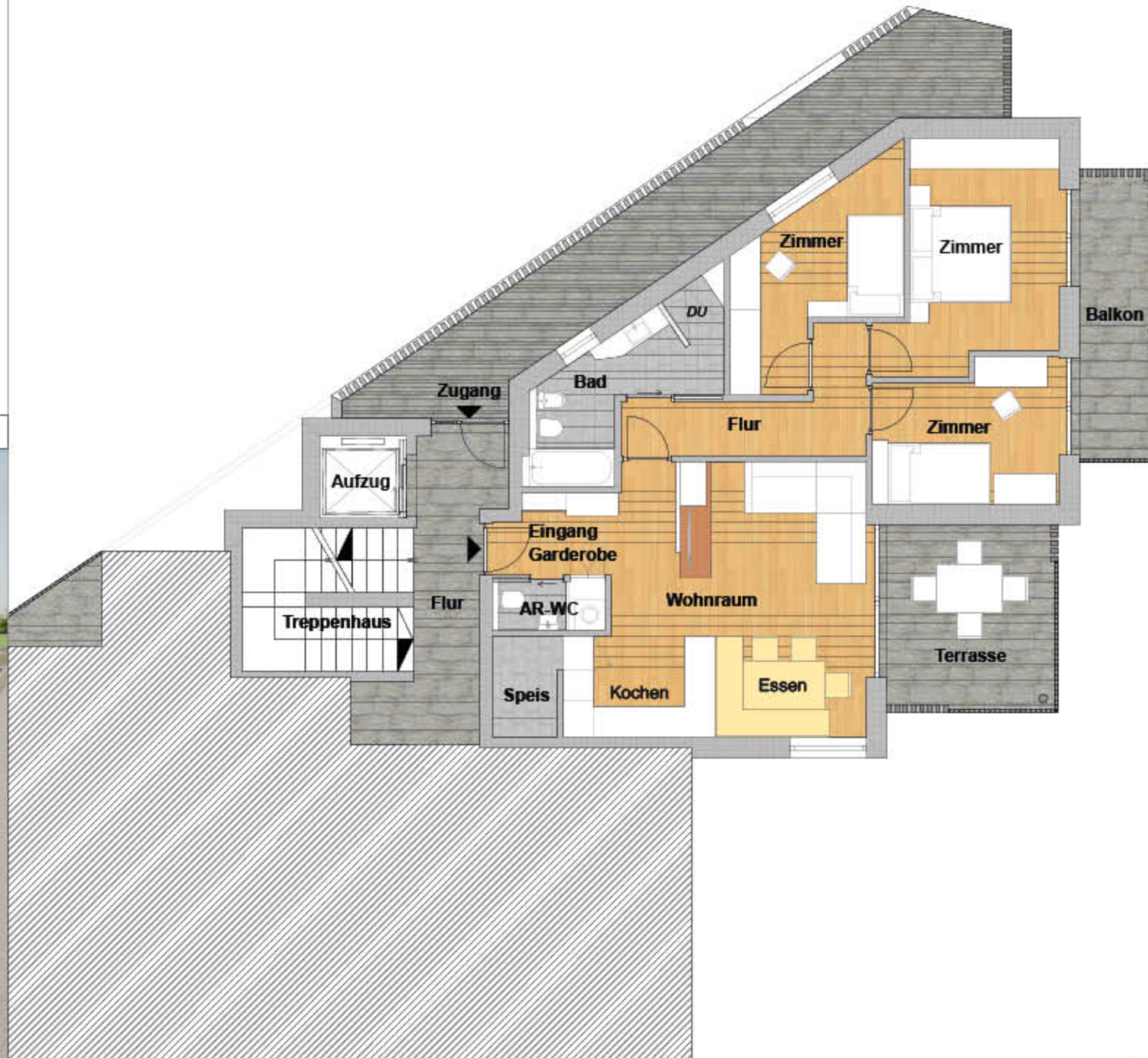




# Wohnung Nr. 4



ÜBERSICHTSPLAN - OBERGESCHOSS



WOHNANLAGE - OBERGESCHOSS  
WOHNUNG WE-OG 04



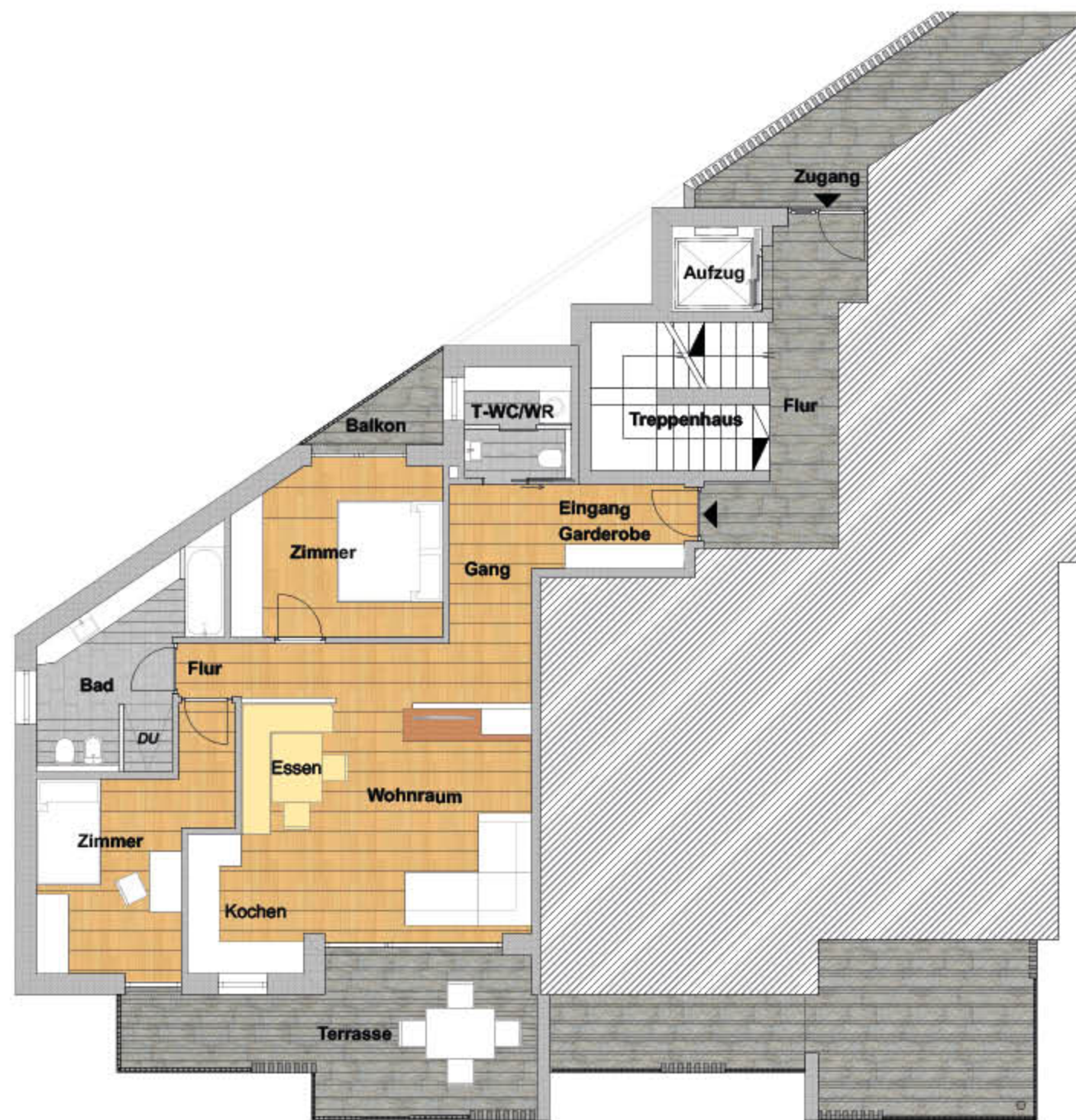
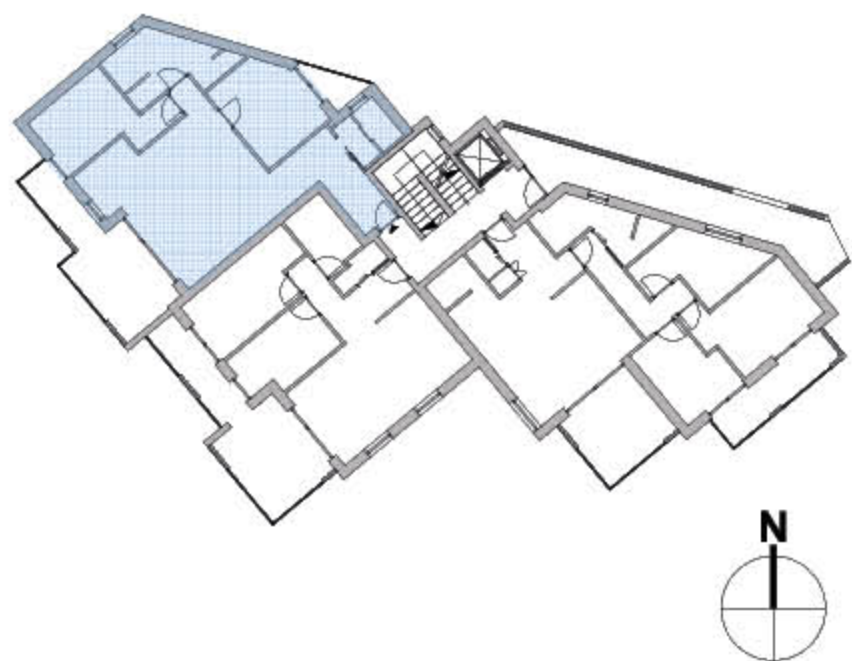


# Wohnung Nr. 4





# Wohnung Nr. 6



WOHNANLAGE - OBERGESCHOSS  
WOHNUNG WE-OG 06



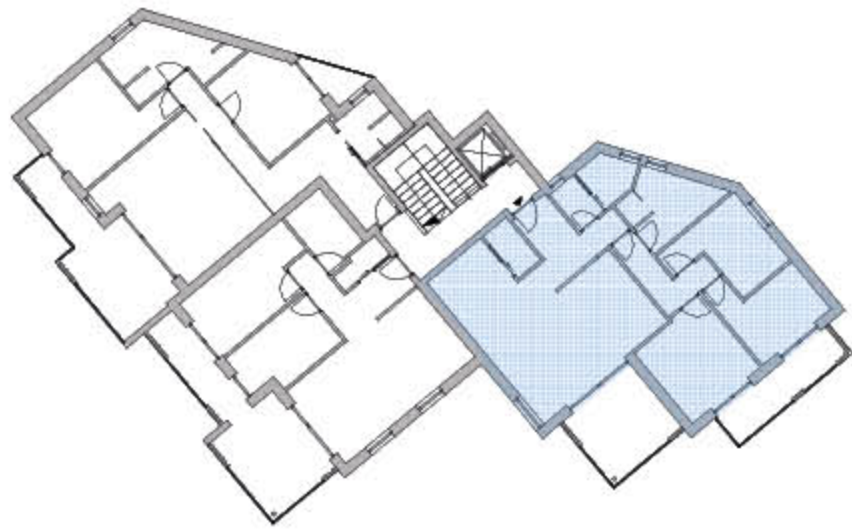


# Wohnung Nr. 6





# Wohnung Nr. 7



ÜBERSICHTSPLAN - DACHGESCHOSS



WOHNANLAGE - DACHGESCHOSS  
WOHNUNG WE-DG 07



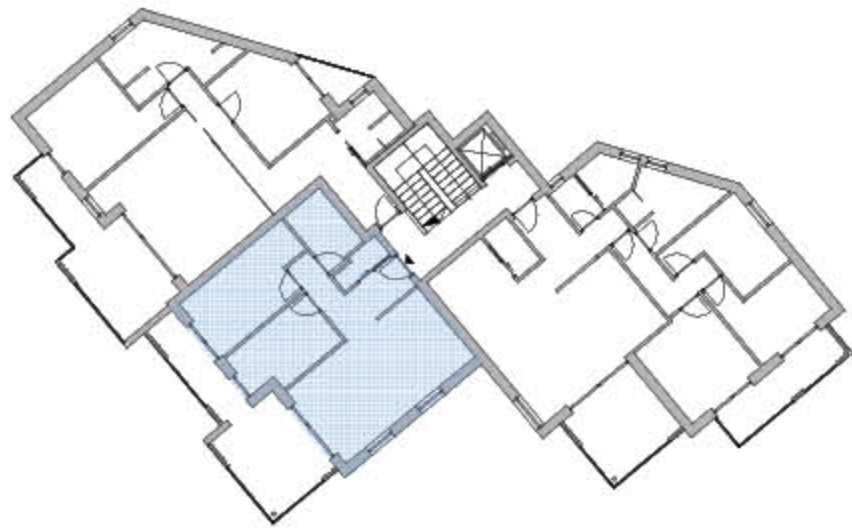


# Wohnung Nr. 7

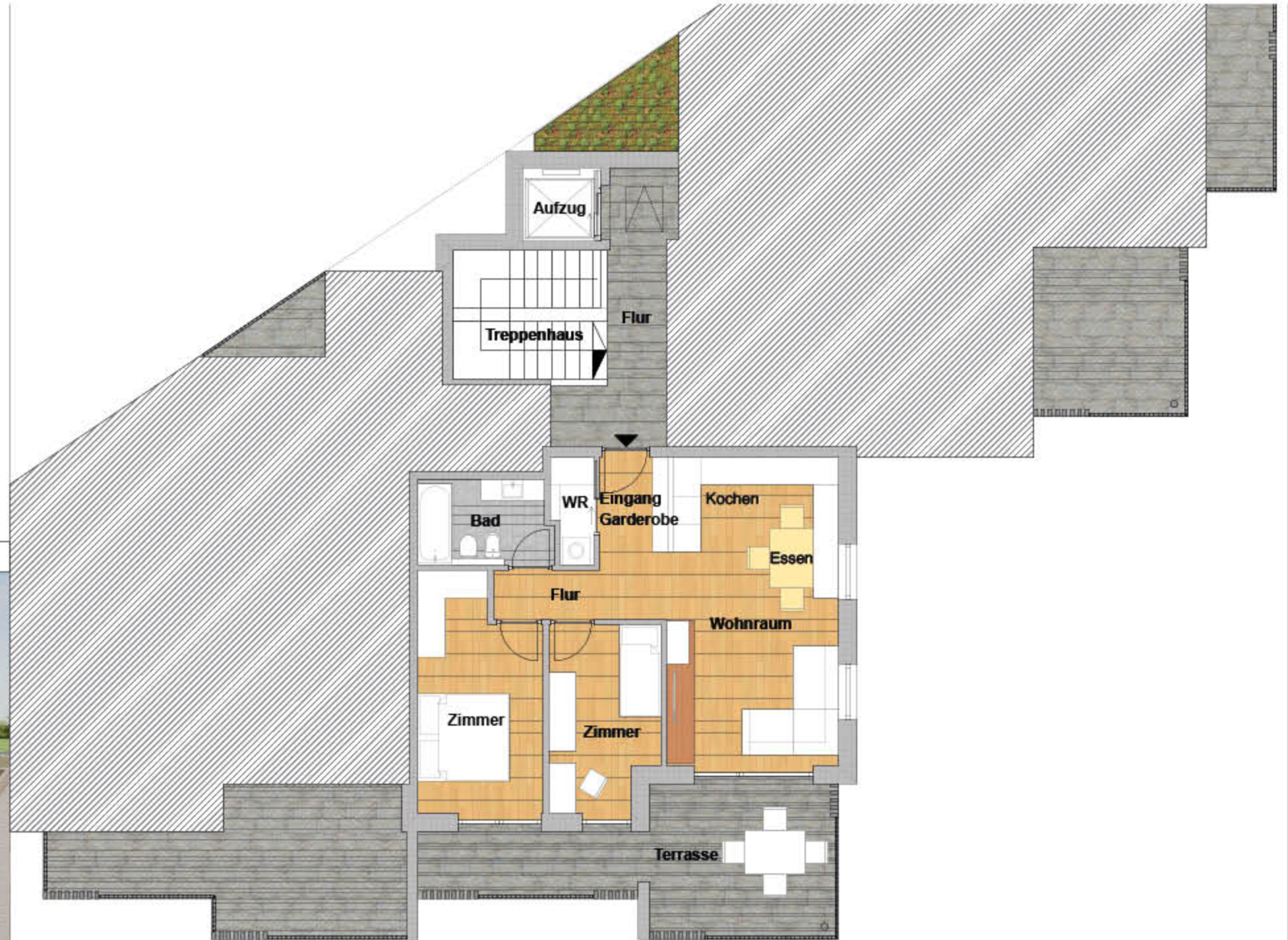




# Wohnung Nr. 8



ÜBERSICHTSPLAN - DACHGESCHOSS



WOHNANLAGE - DACHGESCHOSS  
WOHNUNG WE-DG 08



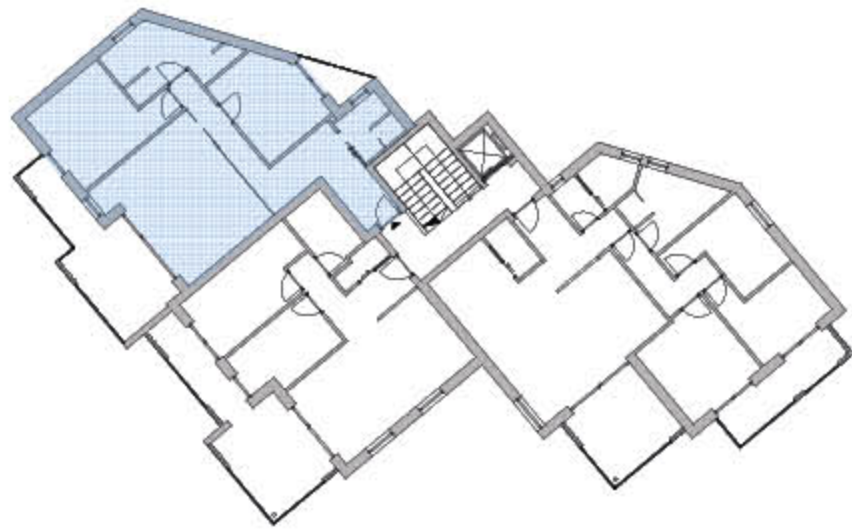


# Wohnung Nr. 8

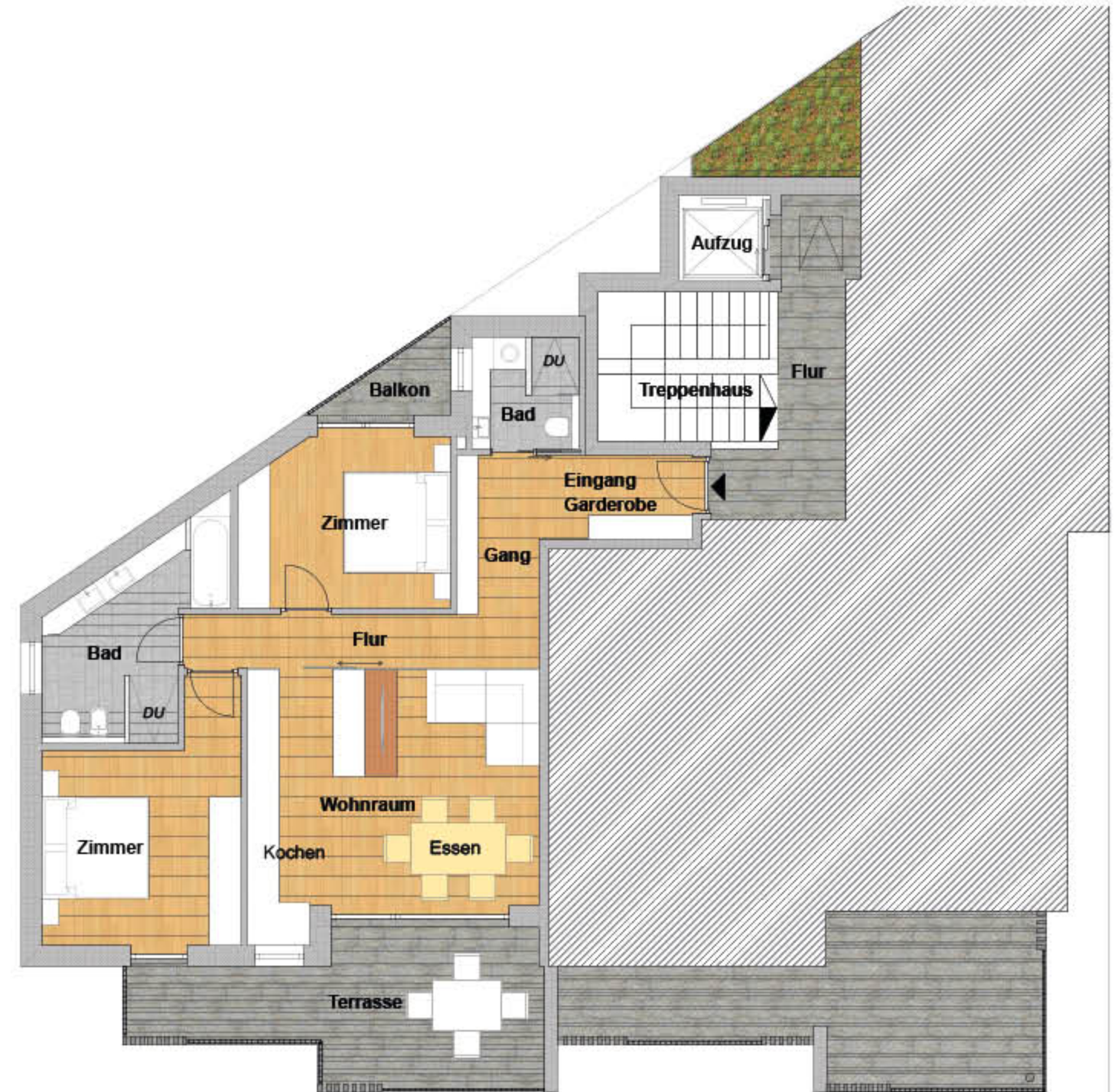




# Wohnung Nr. 9



ÜBERSICHTSPLAN - DACHGESCHOSS



WOHNANLAGE - DACHGESCHOSS  
WOHNUNG WE-DG 09





# Wohnung Nr. 9







# HAUS LARESCH

## in St. Valentin

**Informationen und Verkauf:**

**Augustin Schöpf:**

**Tel: 345 6968148**

**[augustin@immobilienservice.bz.it](mailto:augustin@immobilienservice.bz.it)**

©2023 Immobilienservice GmbH. Die vorliegenden Pläne, das Bildmaterial und die Visualisierungen dienen lediglich zu Veranschaulichung des Projekts. Änderungen, Abweichungen und Irrtümer vorbehalten. Die Bildrechte der Fotos liegen bei den jeweiligen Fotografen. Visualisierungen, Renderings und Grafik: Valentin Gruber- [www.valentingruber.com](http://www.valentingruber.com)