



**Oberhofer  
Kuenz**

# **Winzervillen**

Meran

Luxury mansions in a charming  
and personal atmosphere

Willkommen in der faszinierenden Welt der Winzervillen. Dieses einzigartige Bauprojekt vereint meisterhafte Architektur mit der reichen Geschichte des Winzerhofes in einer neuen, modernen Villenlandschaft. Die Verbindung von Historie und Innovation schafft eine einladende Atmosphäre, die den Charakter und den Charme dieser Architektur im Herzen von Meran in jedem Detail widerspiegelt.

Jede Villa erzählt ihre eigene Geschichte und bietet ein luxuriöses Wohnambiente, das Tradition und Moderne harmonisch vereint. Von den großzügigen Wohnbereichen bis hin zu den eleganten Details wurde jedes Element mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail gestaltet, um ein unvergessliches Wohnerlebnis zu schaffen.

Wir laden Sie herzlich ein, Teil dieser besonderen Gemeinschaft zu werden und sich von der zeitlosen Schönheit und dem einzigartigen Flair der Winzervillen verzaubern zu lassen. Tauchen Sie ein in eine Welt voller Eleganz und Komfort und lassen Sie sich von der Magie des Winzerhofs inspirieren.



Oberhofer & Kuenz GmbH  
39022 Algund - Südtirol - Italien  
Josef-Weingartner-Straße 41  
Tel. +39 0473 44 32 68  
info@oberhofer-kuenz.it

Philipp Kuenz  
Geschäftsführer

# Die Lage



In einer ruhigen und angenehmen Wohngegend, zwischen dem Schallhofweg und der Lorbeergasse, entstehen die Winzervillen. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von einem halben Hektar in einer Wohnbauzone in Meran.

Die besondere Lage des Grundstücks bietet optimale Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Planung. Die niedrige Baudichte ermöglicht eine großzügige Gestaltung der Villen und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Hier wird Wert auf genügend Freiraum und Privatsphäre gelegt, sodass die Bewohner in Ruhe ihre individuellen Wohnträume verwirklichen können.

Die Südausrichtung in Blickrichtung Etschtal mit Panoramakulisse verbindet viele Sonnenstunden mit einem spektakulären Freiblick. Über die Grabmayrstraße erreichen Sie das Stadtzentrum zu Fuß oder bequem mit Fahrrad in angenehmer Umgebung. Ein Spaziergang vorbei an den Gärten von Schloss Trautmannsdorf öffnet die faszinierende Welt von Obermais.

Mit dem Auto gelangen Sie in Kürze über die Hauptstraße zur MeBo und zum Wochenendausflug nach Meran 2000. Gleichzeitig genießen die Bewohner der Winzervillen eine entspannte Umgebung, abseits vom Trubel der Stadt, um sich zurückzulehnen und die Naturverbundenheit zu genießen.

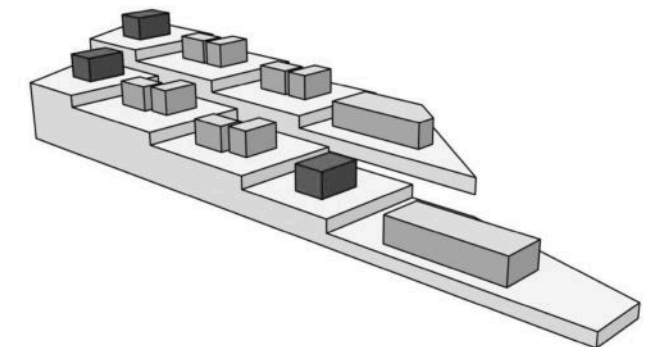
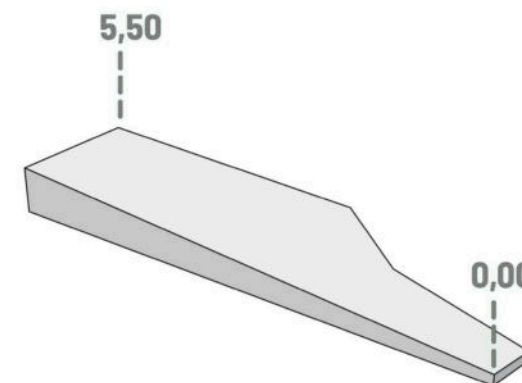


# Das Siegerprojekt

Für das Projekt Winzervillen wurde ein Architekturwettbewerb organisiert, das Architekturbüro Stuppner Unterweger aus Meran gewann diesen aufgrund ihrer einzigartigen Herangehensweise und ihrer langjährigen Erfahrung. Zum einen mussten sie die reiche Geschichte des Winzerhofs in das architektonische Design integrieren, zum anderen stellte das Grundstück weitere Herausforderungen für die Architekten dar.

Durch die südliche Hanglage entschieden sich die Architekten für den Bau von Terrassen, um die Geschichte und den Charakter des Winzerhofs in jedem Detail widerzuspiegeln und die natürlichen Gegebenheiten des Geländes geschickt zu berücksichtigen. Das Ergebnis ist eine harmonische Verschmelzung von Tradition und Moderne welche die Bewohner die Schönheit der Natur hautnah erleben lässt.

Jedes Gebäude verfügt über große Glasfassaden, die die Sonnenstrahlen des Südens auffängt und auf diese Weise für eine angenehme und lebendige Atmosphäre in den Wohnräumen sorgt. Die Architekten haben somit nicht nur die natürlichen Gegebenheiten des Geländes berücksichtigt, sondern auch die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner hinsichtlich der Privatsphäre und des Wohnkomforts effektiv umgesetzt.

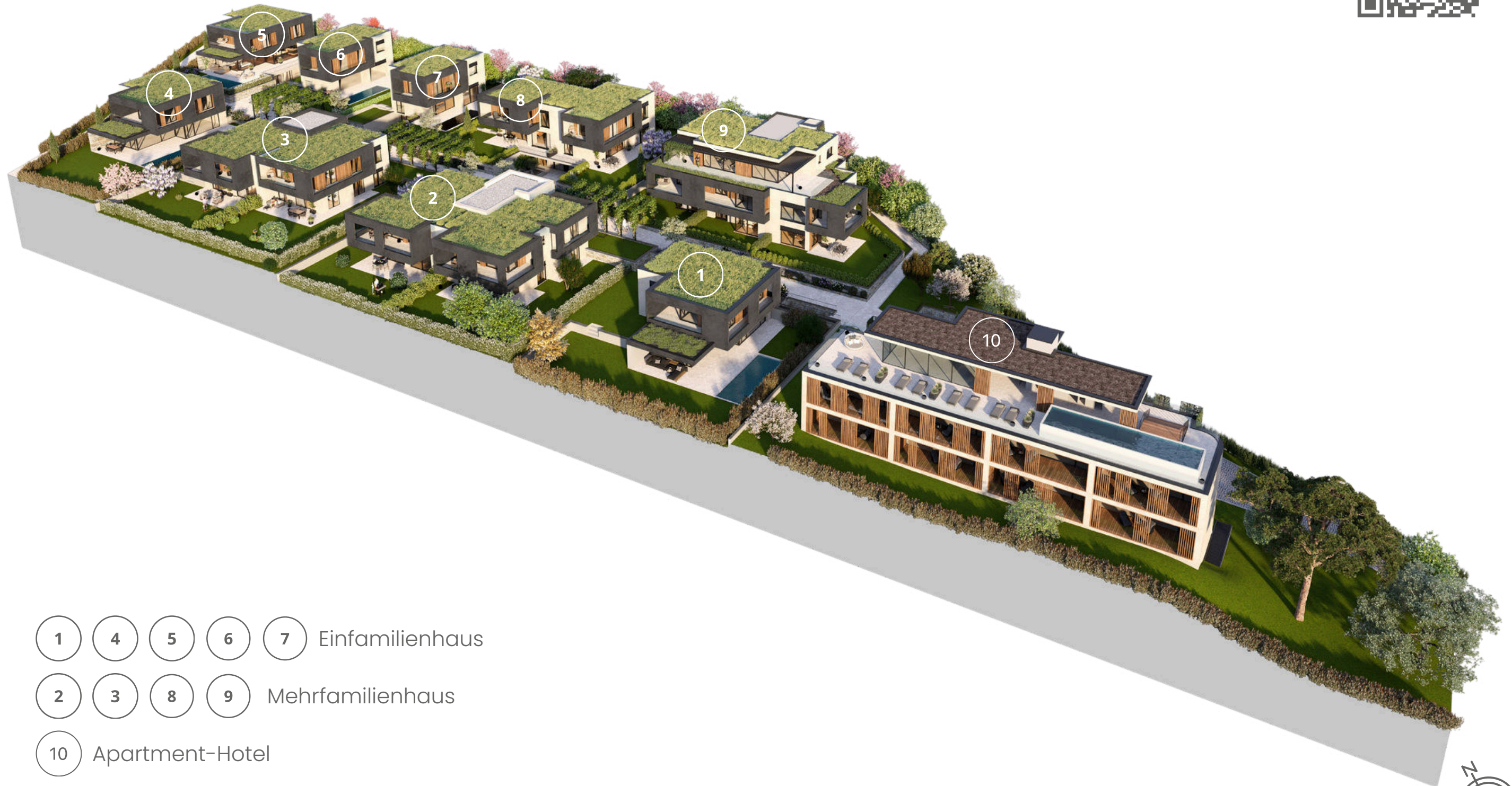


Unter Terrassenbau versteht man in der Architektur die Anordnung von Ebenen auf unterschiedlichen Höhenniveaus innerhalb eines Geländes. Diese Bauweise ermöglicht eine optimale Ausnutzung des unebenen Geländes und eine harmonische Eingliederung der Gebäude in die Landschaft. Sie hat ihren Ursprung in der Weinproduktion, wo sie verwendet wurde, um Hanglagen für den Anbau von Weinreben zu nutzen und Verwitterung zu verhindern.

Das Freiflächenkonzept unseres Projektes wurde in enger Zusammenarbeit mit unserem Landschaftsarchitekten entwickelt, um eine exklusive verkehrsberuhigte Zone zu schaffen. Durch die Garageneinfahrt konnte der Weg oberhalb so gestaltet werden, dass er in erster Linie für Fußgänger und Fahrradfahrer bestimmt ist. Dadurch entsteht eine ruhige und sichere Umgebung, die zum Entspannen einlädt.

# Die Winzervillen

3D Tour



- 1 4 5 6 7 Einfamilienhaus
- 2 3 8 9 Mehrfamilienhaus
- 10 Apartment-Hotel





## Gebäude 3



Im Gebäude 3 entstehen vier Dreizimmerwohnungen mit jeweils einer Nettowohnfläche von 70m<sup>2</sup>. Jede dieser Einheiten weist die gleichen, herausragenden Merkmale auf, trotzdem ist jede für sich einzigartig gestaltet. Diese Individualität schafft eine persönliche Atmosphäre, die sich harmonisch in die luxuriöse Umgebung einfügt.

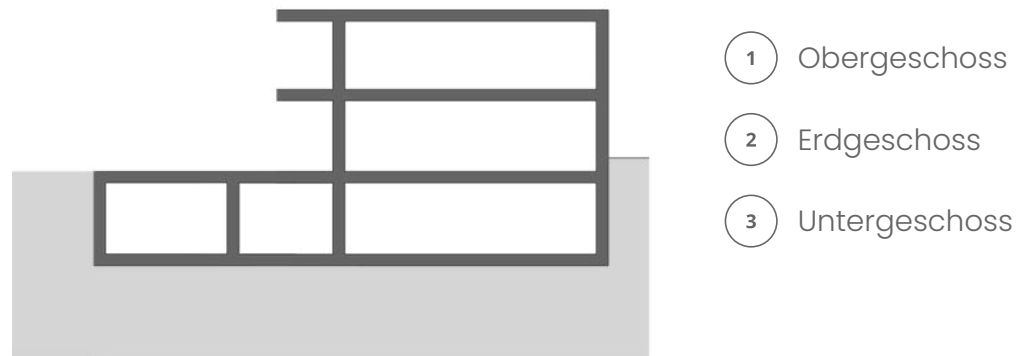
Wie jedes andere Gebäude verfügt auch dieses über ein eigenes Treppenhaus, das von den Garagen zu den Wohnungen führt.

Ein wesentlicher Vorteil dieses externen Treppenhauses ist die Möglichkeit, bei Bedarf zwei übereinander liegende Wohneinheiten zu einer großen Wohneinheit zu verbinden und sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder zu trennen. Dies ist jedoch nur möglich, solange die Wohneinheiten verfügbar sind. So bleibt die Flexibilität der Wohnraumnutzung erhalten.

Mit Südausrichtung und begrenzter Anzahl von Parteien wird ein unvergleichlicher Komfort gewährleistet. Genießen Sie eine exklusive Aussicht auf die Texelgruppe sowie auf das sonnige Etschtal.



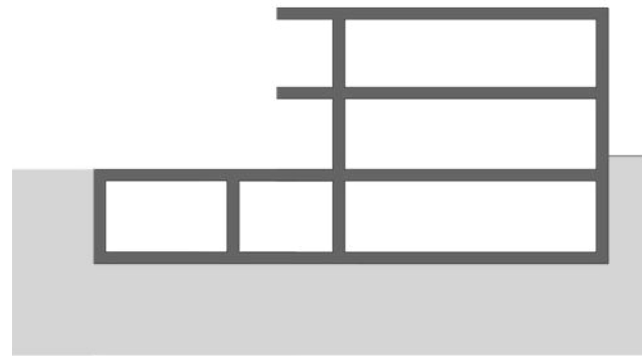
# Der Grundriss



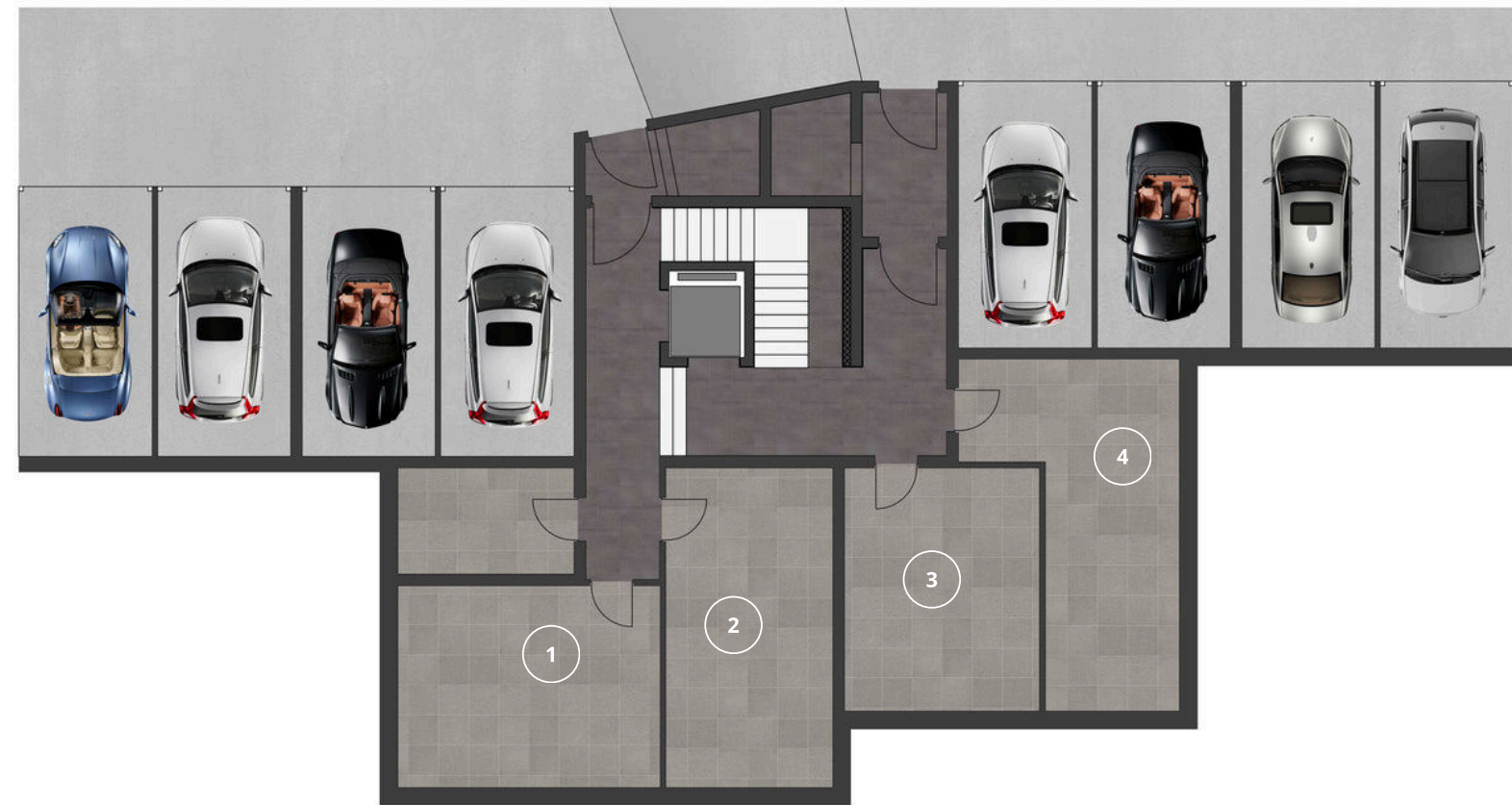
Das Gebäude erstreckt sich über drei Stockwerke mit jeweils zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss haben einen geräumigen Garten, während die Wohnungen im Obergeschoss mit einladenden Terrassen ausgestattet sind. Jede der vier Wohneinheiten verfügt über großzügige Kellerbereiche im Untergeschoss, die alle mit einem Belüftungssystem ausgestattet sind. Dadurch bieten sie ideale Möglichkeiten zur Nutzung als praktischer Stauraum.



# Keller & Garagen



- ① Obergeschoss
- ② Erdgeschoss
- ③ **Untergeschoss**

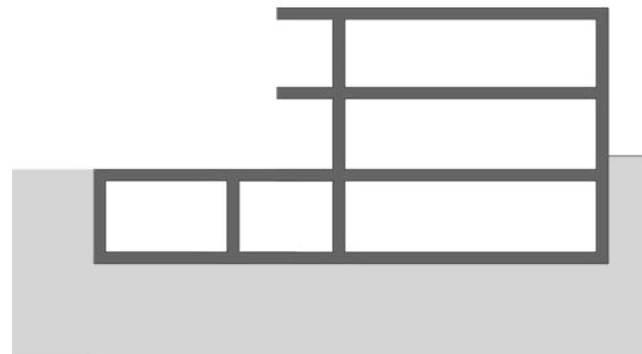


- ① Keller Wohnung 3.1
- ② Keller Wohnung 3.2
- ③ Keller Wohnung 3.3
- ④ Keller Wohnung 3.4





# Wohnung 3.1



- ① Obergeschoss
- ② **Erdgeschoss**
- ③ Untergeschoss

**Details:**

Nettowohnfläche: 71 m<sup>2</sup>

Terrasse: 45 m<sup>2</sup>

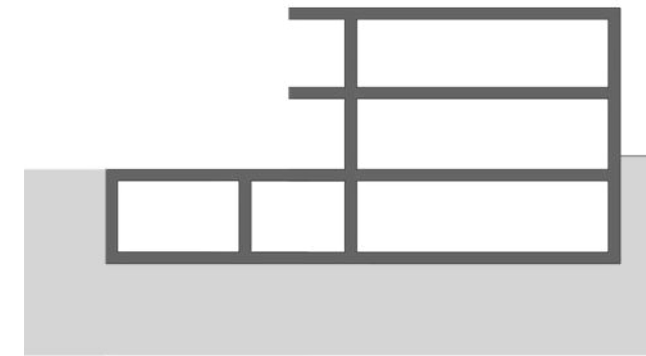
Keller: 25 m<sup>2</sup>

Garten: 242 m<sup>2</sup>

① Eingang	6,8 m <sup>2</sup>	⑤ Bad 2	3,3 m <sup>2</sup>
② Bad 1	6,2 m <sup>2</sup>	⑥ Wohnküche	29,4 m <sup>2</sup>
③ Schlafzimmer 1	15,0 m <sup>2</sup>	⑦ Terrasse	44,6 m <sup>2</sup>
④ Schlafzimmer 2	10,5 m <sup>2</sup>	⑧ Garten	242 m <sup>2</sup>



# Wohnung 3.2



- ① Obergeschoss
- ② **Erdgeschoss**
- ③ Untergeschoss

**Details:**

Nettowoohnfläche: 70 m<sup>2</sup>

Terrasse: 35 m<sup>2</sup>

Keller: 20 m<sup>2</sup>

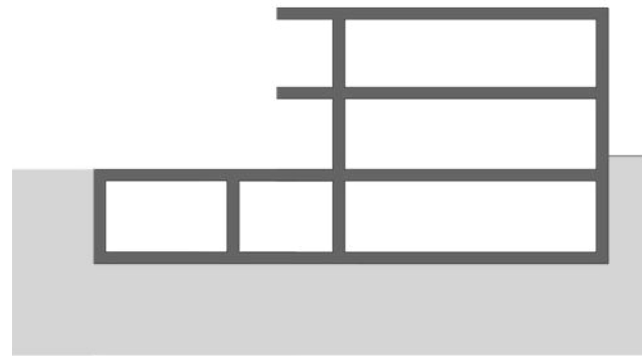
Garten: 222 m<sup>2</sup>

① Eingang	9,4 m <sup>2</sup>	⑤ Schlafzimmer 2	12,4 m <sup>2</sup>
② Bad 1	3,3 m <sup>2</sup>	⑥ Wohnküche	26,7 m <sup>2</sup>
③ Bad 2	6,3 m <sup>2</sup>	⑦ Terrasse	34,9 m <sup>2</sup>
④ Schlafzimmer 1	12,1 m <sup>2</sup>	⑧ Garten	222 m <sup>2</sup>





# Wohnung 3.3



- ① Obergeschoss
- ② Erdgeschoss
- ③ Untergeschoss

**Details:**

Nettowohnfläche: 71 m<sup>2</sup>

Terrasse: 25 m<sup>2</sup>

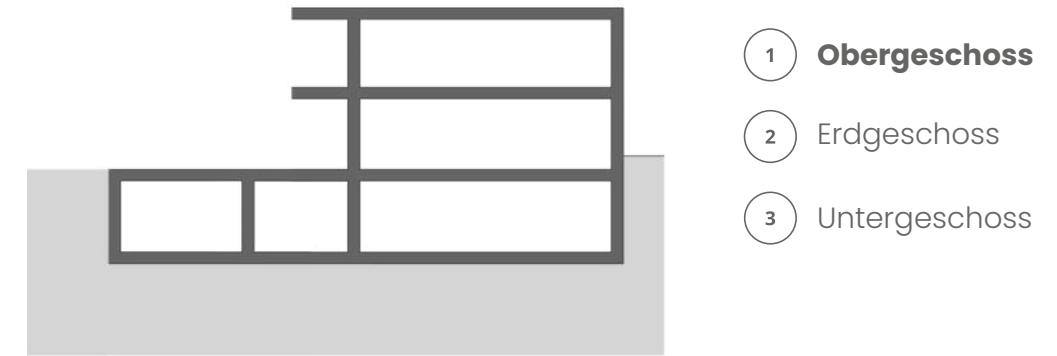
Keller: 23 m<sup>2</sup>



① Eingang	6,8 m <sup>2</sup>	⑤ Bad 2	3,3 m <sup>2</sup>
② Bad 1	6,2 m <sup>2</sup>	⑥ Wohnküche	29,4 m <sup>2</sup>
③ Schlafzimmer 1	15,0 m <sup>2</sup>	⑦ Terrasse	24,8 m <sup>2</sup>
④ Schlafzimmer 2	10,5 m <sup>2</sup>		



# Wohnung 3.4



**Details:**  
Nettowohnfläche: 70 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26 m<sup>2</sup>  
Keller: 28 m<sup>2</sup>

1 Eingang	9,4 m <sup>2</sup>	5 Schlafzimmer 2	12,4 m <sup>2</sup>
2 Bad 1	3,3 m <sup>2</sup>	6 Wohnküche	26,7 m <sup>2</sup>
3 Bad 2	6,3 m <sup>2</sup>	7 Terrasse	25,7 m <sup>2</sup>
4 Schlafzimmer 1	12,1 m <sup>2</sup>		



# Ausstattung



Die Winzervillen zeichnen sich durch hochwertige Materialien aus, darunter frostsichere Fliesen im Außenbereich und elegantes Holzparkett im Innenbereich. Bewohner können Bodenbeläge und Verkleidungen je nach Baufortschritt individuell auswählen, wobei Fliesen von Hersteller Florim im Großformat 120 x 60 cm als Basis dienen.



Lichtdurchflutet wird der Wohnraum durch die großen Hebeschiebetüren. So verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem großzügigen, luxuriösen Lebensraum. Fensterverglasungen nach höchstem Klimahaus-Standard A Nature ermöglichen exzellenten Schallschutz. Durch massive Bauweise in Stahlbeton und Ziegelmauerwerk wird der Schallschutz garantiert.

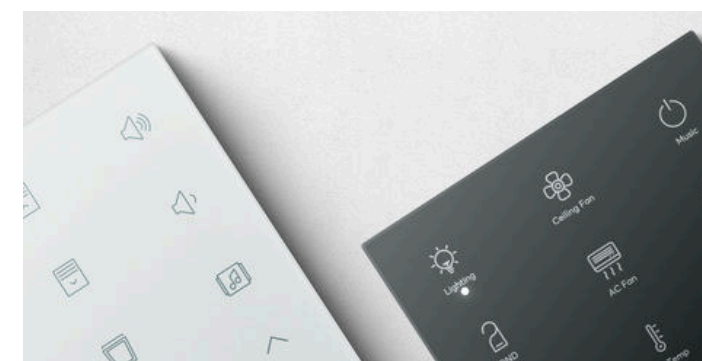


Klimahaus A Nature steht für höchste Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Wohnbau. Es berücksichtigt umfassende Kriterien wie Energieverbrauch, umweltfreundliche Materialien und die gesamte Lebenszyklusbilanz eines Gebäudes, um ein gesundes und umweltbewusstes Wohnen zu gewährleisten.



## SMART Home

Wir bieten eine fortschrittliche Smart Home Lösung, die höchsten Wohnkomfort und Sicherheit gewährleistet. Mit den neuesten Technologien können Beleuchtung, Heizung und Kühlung sowie Beschattung bequem per Smartphone oder Tablet gesteuert werden. Intelligente Sensoren und automatisierte Abläufe sorgen für energieeffizientes Wohnen und erhöhen den Komfort durch personalisierte Einstellungen. Dank dieser innovativen Smart Home Integration erleben Sie in den Winzervillen ein zukunftsweisendes und vernetztes Wohnerlebnis.



Für diejenigen, die das Maximum an Komfort und Sicherheit wünschen, steht eine optionale Erweiterung der "Smart-Home" Regelung zur Verfügung:



- Wassersensoren und Rauchmelder
- Audioserver
- Wetterstation
- Zutrittskontrolle
- Einbruchschutz
- Bewässerungssteuerung

# Sanitärbereich

Es werden ausschließlich hochwertige Sanitärartikel verwendet, die höchsten Ansprüchen an Design und Funktionalität gerecht werden. Die sorgfältige Auswahl erstklassiger Materialien garantiert Langlebigkeit und eine zeitlose Eleganz, die den gehobenen Standard unterstreicht.



Renommierte Hersteller wie Gessi und Geberit liefern die edlen Armaturen, die verbaut werden. Diese exklusive Ausstattung verwandelt jedes Badezimmer in eine persönliche Wellness-Oase.



Die Waschtischanlage sowie das WC und das Bidet sind aus weißem Sanitärporzellan mit CataGlaze Glasur: Eine innovative Keramik-Glasur mit einer antibakteriellen Wirkung



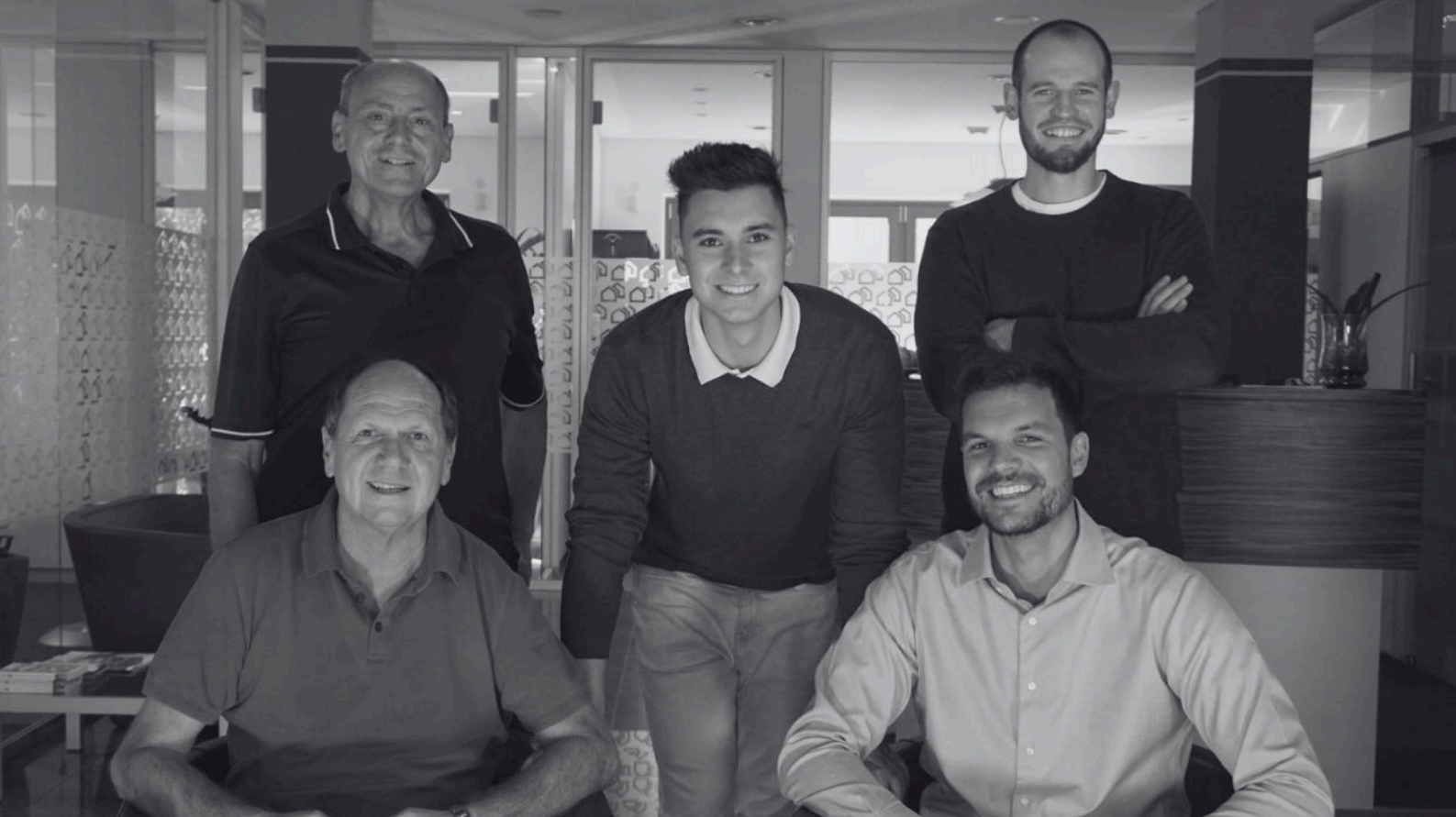
# Heizung & Lüftung

Die Wohnanlage wird energieeffizient mit einer ganzjährig einsetzbaren, strombetriebenen Wärmepumpe versorgt. In der kalten Jahreszeit sorgt eine von der Wärmepumpe gespeiste Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für angenehme Temperaturen. Diese nachhaltige Heizmethode ermöglicht im Sommer zudem eine moderate Kühlung der Schlaf- und Wohnräume. Jede Wohneinheit ist mit einer separaten Zählerstation ausgestattet, um den individuellen Energieverbrauch präzise zu erfassen, zusätzlich wird die Wohnanlage durch eine Photovoltaikanlage ergänzt.



# Lichtkonzept

Die Beleuchtung der Allgemeinflächen wurde von einem Lichtplaner gestaltet: hierzu zählen die Zufahrt, die Garage, die Kellerräume, der Eingangsbereich mit Treppenhaus sowie die Terrasse. Hochwertige Lampen bringen das richtige Licht für die passende Atmosphäre. Das Lichtkonzept verbessert die Orientierung und Sicherheit bei Nacht und trägt zur ästhetischen Gesamtwirkung der Wohnanlage bei.

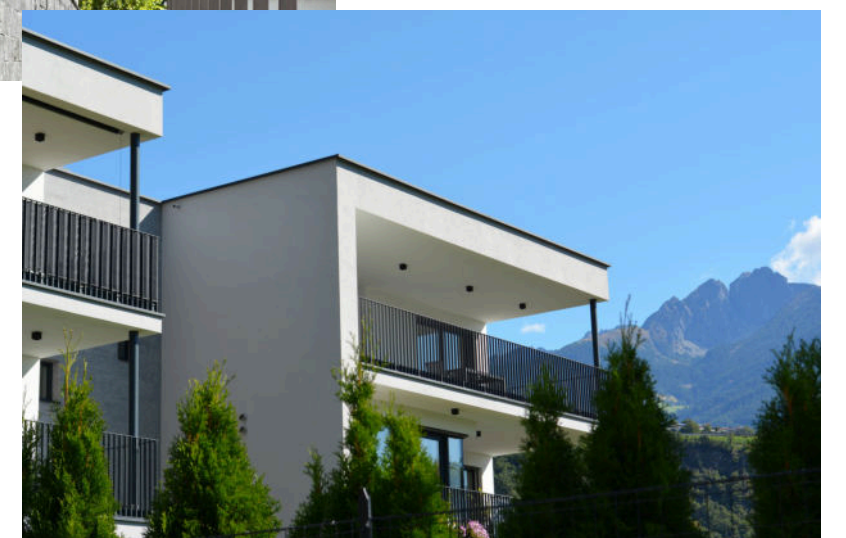


## Oberhofer & Kuenz

Wir gehen mit Vernunft zur Sache. Dabei macht es keinen Unterschied, ob wir für Sie einen Ort zum Wohlfühlen schaffen oder eine werthaltige Wohnung zum vermieten planen – das Bauen ist unsere Leidenschaft. Schon seit 1970, als wir unseren ersten Stein legten und unsere Firma gründeten. Und so wie damals zeichnet sich unsere Baufirma auch heute in der dritten Generation durch Qualität und Zuverlässigkeit aus. Unsere solide Struktur verdanken wir unserem kompetenten Team an Bauarbeitern und Geometern.

„Wir setzen auf ein harmonisches, förderliches Arbeitsklima und auf gute Zusammenarbeit mit unseren langjährigen lokalen Partnern. Diese Vorgabe leitet sich von unserem zentralen Unternehmenswert Ehrlichkeit und Transparenz ab“: Philipp Kuenz

So konnten wir schon viele Referenzprojekte zur vollsten Zufriedenheit unserer Kunden verwirklichen – eine Leistung, die für sich spricht.







*Philipp Kuenz*

Kuenz Philipp  
Geschäftsführer



**Oberhofer  
Kuenz**

Oberhofer & Kuenz GmbH  
39022 Algund - Südtirol - Italien  
Josef-Weingartner-Straße 41  
Tel. +39 0473 44 32 68  
[info@oberhofer-kuenz.it](mailto:info@oberhofer-kuenz.it)