



# Das Haus im Grünen

B I N D E R

## GESCHICHTE

Das Tor zum Süden. Vahrn wurde bereits vor tausend Jahren erstmals urkundlich erwähnt. Mehrere imposante Adelssitze, erbaut von Aristokraten und hohen Beamten des Brixner Fürstbischofs, zeugen noch immer von alten Zeiten und verleihen dem beschaulichen Dorf einen ganz speziellen Charme.

Majestätisch überragt die Ruine Salern aus dem 13. Jahrhundert den geschichtsträchtigen Ort. Mitten in dieser idyllischen Lage, baute sich auch der Fassbinder von Spiluck sein Haus im Grünen. In Vahrn.

Damals ...

## DIE LAGE

Genau hier befinden wir uns. Im „Alten Vahrn“. Umschlossen von Wald und Wiesen, der Ruine Salern und den prunkvollen Bauten, welche bis heute unter Ensembleschutz stehen. Der Schaldererbach wurde als Erholungszone unter Naturschutz gestellt.

Die ruhige, ländlich anmutende Gegend lässt auf ein abgeschiedenes Plätzchen schließen. Doch dem ist nicht so. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Dorfkern mit Schule, Kindergarten, Supermarkt, Cafes und der City-Bus Anschluss. Wohnen im Grünen und doch nahe der Kleinstadt Brixen mit all ihren Annehmlichkeiten. Besser geht's nicht.



Adresse  
Rasittenweg 3A  
39040 Vahrn



Nach einem anstrengenden Arbeitstag freue ich mich darauf nicht mehr geradeaus laufen zu müssen. Links, rechts, egal ... einfach die Gedanken ausschalten. Ich setze mich auf die Stiege vor dem Haus, knüpfe mir die Schuhe zu und laufe los, über die Holzbrücke, die Schutzengelgasse entlang, rein in den Wald. Heute schaffe ich es bis zum Vahrner See und lass dort meine Seele baumeln. In der Kneippanlage am Schalderer Bachl kühle ich meine Füße im kalten Wasser.

BINDER





## DER BAU

Das luxuriöse Mehrparteienhaus und die Villa Binder werden in Ökobauweise und nach historischem Vorbild erbaut. Klare Formen, verbunden mit natürlichen Baustoffen wie Holz und mineralischen Oberflächen aus der Gegend, geben den Bau einen unverkennbaren Charakter. Wir haben bewusst ein Satteldach gewählt, da sich diese Dachform perfekt in die bestehenden Bauten einreicht und den ländlichen Charakter der Umgebung aufgreift.

**Architekt Andreas Gruber**  
**Klimahaus A**

**Geplante Übergabe der Immobilie**  
**Dezember 2020**

Ein Projekt der Unionbau Gruppe



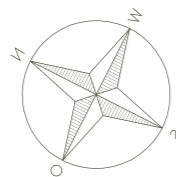
Was gibt es Entspannteres als einen eigenen Garten im Sommer?  
Heuer habe ich mich endlich an das Gemüsebeet herangetastet,  
mal schauen wie es meinen Baby-Karotten geht. Die erinnern  
mich an meine unbeschwerte Kindheit bei meinen Großeltern.  
Schon damals hatte ich sie direkt aus der Erde rausgezogen,  
im Regenbottich gewaschen und gegessen.

B I N D E R



# Erdgeschoss

WE1 · WE2 · WE3



## ERDGESCHOSS WE1

Die Wohnung für Gartenliebhaber, schließlich gibt es gleich zwei davon. Sehen Sie sich schon im Garten beim Cafétrinken und die Morgensonne genießen? Hören Sie das Vogelgezwitscher und das leise Plätschern des kleinen Spilucker-Bachls? Der Blick geht Richtung Gitschberg, das Auge gleitet über alte Höfe und Nussbäume. Willkommen daheim.

Nettowohnfläche **75,4 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **116,2 m<sup>2</sup>**

Garten **133,9 m<sup>2</sup>**

Terrasse **17,4 m<sup>2</sup>**

Keller **9,0 m<sup>2</sup>**



**ERDGESCHOSS**  
**WE 2**

Die kleine, feine Parterrewohnung überzeugt mit einem wirklich großzügigen Garten. Ideal für Menschen, die Privatsphäre und kurze Wege schätzen und den eigenen Garten genießen möchten. An alle Singles, Senioren oder Pärchen, die sich gerne draußen aufhalten: Willkommen daheim.

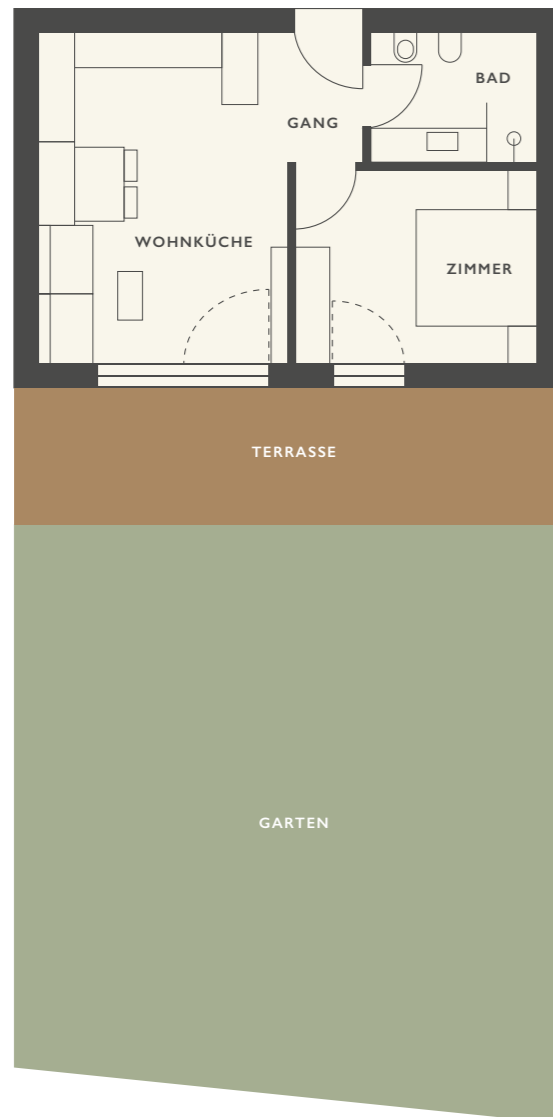
Nettowohnfläche **43,3 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **71,5 m<sup>2</sup>**

Garten **81,4 m<sup>2</sup>**

Terrasse **18,8 m<sup>2</sup>**

Keller **6,0 m<sup>2</sup>**



**ERDGESCHOSS**  
**WE 3**

Der Blick schweift über weite Wiesen, der Geruch von Holunder erfüllt die Luft. Ruhe pur und freier Blick vom traumhaften 200 qm Garten. Irgendwann kommt auch Ihnen der Sinn wieder nach Trubel? In nur wenigen Minuten sind Sie in der City. Wer sich den absoluten Traum verwirklichen will, der kombiniert diese Wohnung mit der anliegenden Wohnung 2 und gewinnt dadurch an Fläche und Glück. Willkommen daheim.

Nettowohnfläche **81,9 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **131,1 m<sup>2</sup>**

Garten **211,4 m<sup>2</sup>**

Terrasse **43,5 m<sup>2</sup>**

Keller **10,4 m<sup>2</sup>**

Heute haben wir König und Königin gespielt.  
Oben, in der märchenhaften Ruine, nur ein kleines Stückchen  
hinterm Haus gelegen. Wir haben uns vorgestellt wie die  
früher gelebt haben, da oben in der Burg. Was meinst Du  
Mama, gab es dort auch echte Burgfräulein und Ritter?

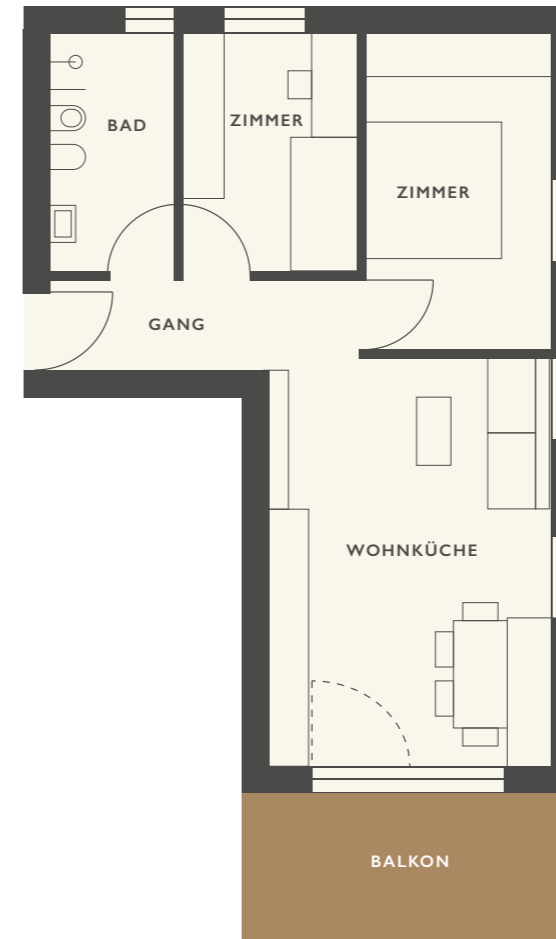
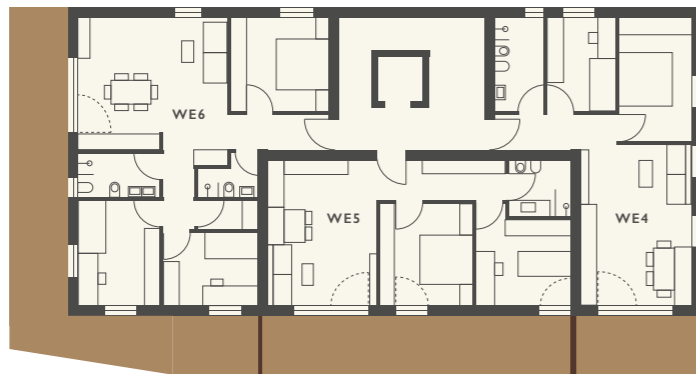
BINDER





# 1. Obergeschoss

WE 4 · WE 5 · WE 6



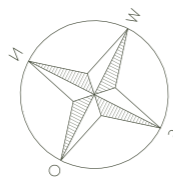
## I. OBERGESCHOSS WE 4

Sie schätzen absolute Ruhe mit unmittelbarer Nähe zu Brixen? Die Wohnung für Naturliebhaber mit Blick in die Baumkronen und über grüne Felder. Das leise Rauschen des Spilucker Bachs beruhigt die Sinne. Alle Hektik fällt von Ihnen ab. Der angenehme Geruch des Holzes auf dem Balkon wirkt wohlig und warm. Sie werden schlafen wie ein Baby. Willkommen daheim.

Nettowohnfläche **55,6 m<sup>2</sup>**  
Verkaufsfläche **80,0 m<sup>2</sup>**

Balkon **10,4 m<sup>2</sup>**

Keller **8,7 m<sup>2</sup>**



## I. OBERGESCHOSS WE 5

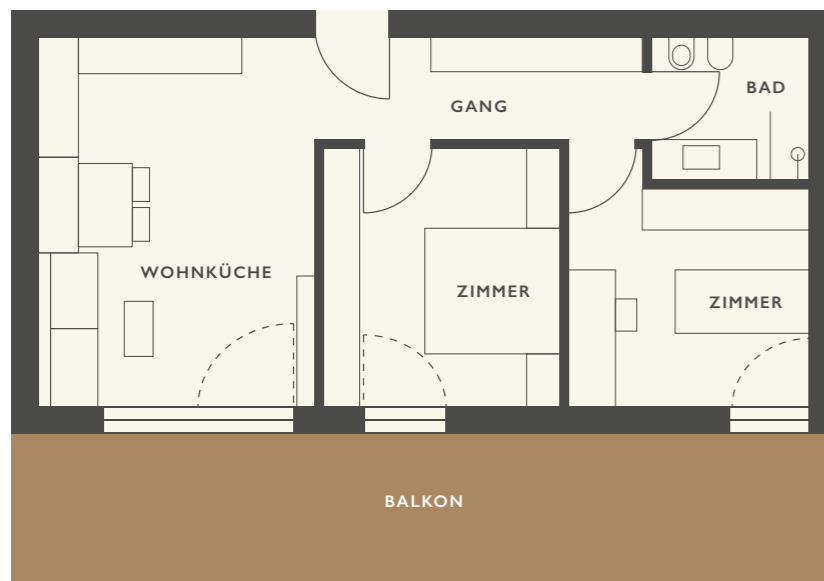
Auf dem großzügigen Balkon der kuscheligen 3-Zimmer-Wohnung in der Morgensonne sitzen und bei einer Tasse Café den 180-Grad-Ausblick genießen? Das hört sich gut an, nicht wahr? Der Blick schweift über die malerischen Weinberge von Neustift oder über verschneite Kuppen im Winter. Endlich angekommen. Willkommen daheim.

Nettowoohnfläche **59,8 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **92,9 m<sup>2</sup>**

Balkon **25,8 m<sup>2</sup>**

Keller **7,7 m<sup>2</sup>**



## I. OBERGESCHOSS WE 6

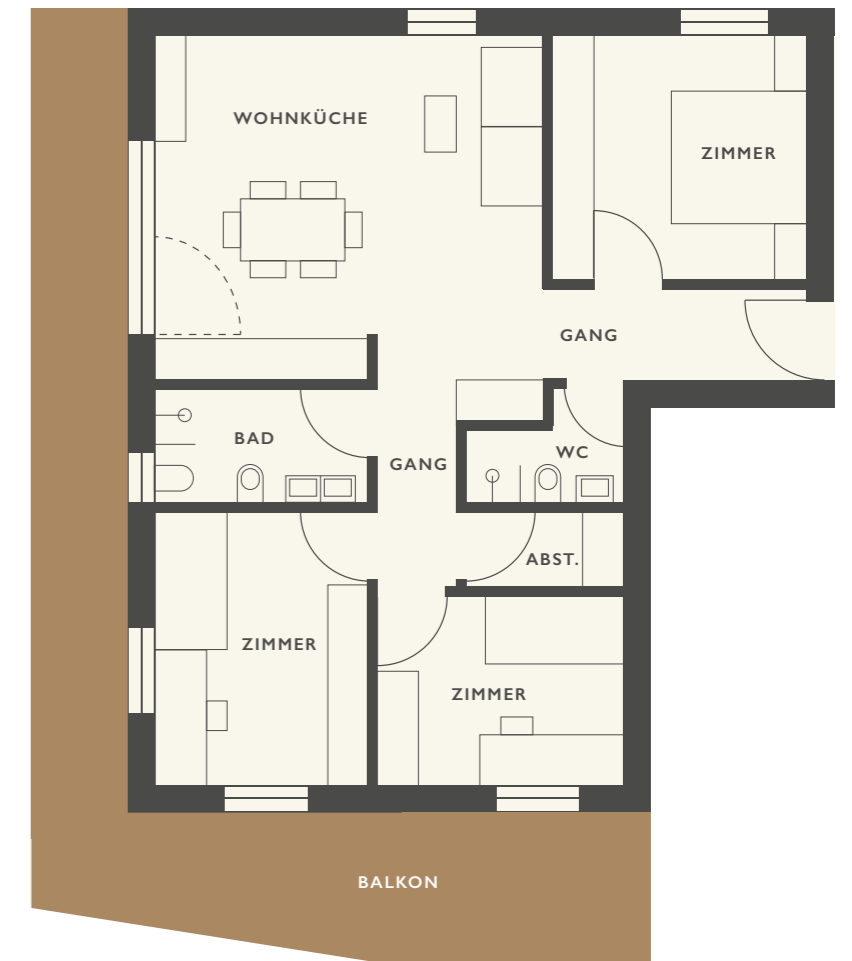
Sie sind gerne auf Du und Du mit der Natur und schätzen einen großzügigen Außenbereich? Dann ist diese familientaugliche 4-Zimmer-Wohnung genau die richtige für Sie. Ihre Kinder werden von der Morgensonne sanft aus dem Schlaf gehoben. Genießen Sie Ruhe pur und den freien Blick ins Grüne. Besser wohnen geht nicht. Willkommen daheim.

Nettowoohnfläche **81,4 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **119,6 m<sup>2</sup>**

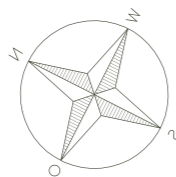
Balkon **42,8 m<sup>2</sup>**

Keller **10,2 m<sup>2</sup>**



# 2. Obergeschoss

WE7 · WE8 · WE9 · WE10



## 2. OBERGESCHOSS

WE7

Ist es nicht schön „über den Dingen“ zu schweben? In dieser Wohnung residieren Sie oberhalb der Baumkronen mit absolut freiem Blick über Kastanien-Bäume und Felder. Das beruhigende Plätschern des Spilucker Bachs, ein leises Vogelgezwitscher und die Morgensonne sind bei dieser Wohnung inklusive.

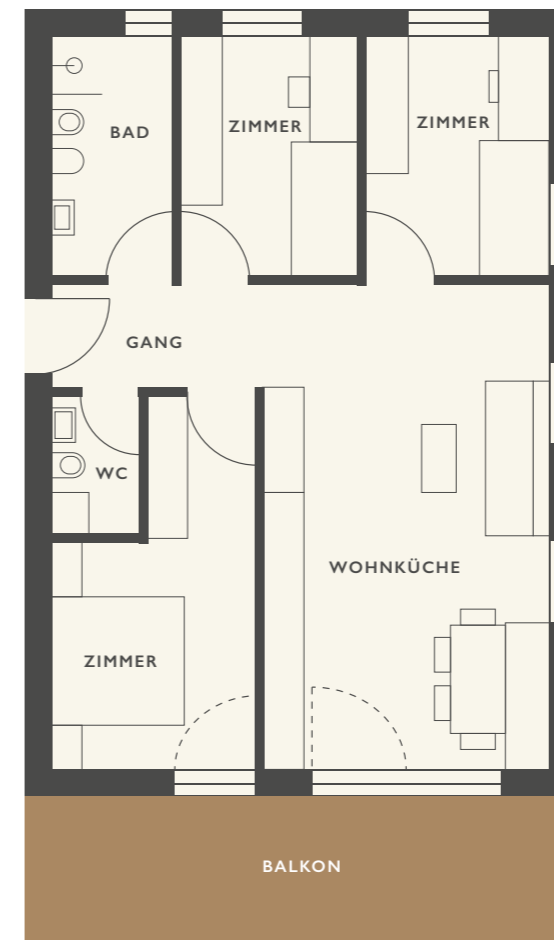
Kennen Sie noch den Duft von nassem Waldboden am Morgen?  
Willkommen daheim.

Nettowohnfläche **78,9 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **114,0 m<sup>2</sup>**

Balkon **17,5 m<sup>2</sup>**

Keller **8,8 m<sup>2</sup>**



## 2. OBERGESCHOSS

WE 8

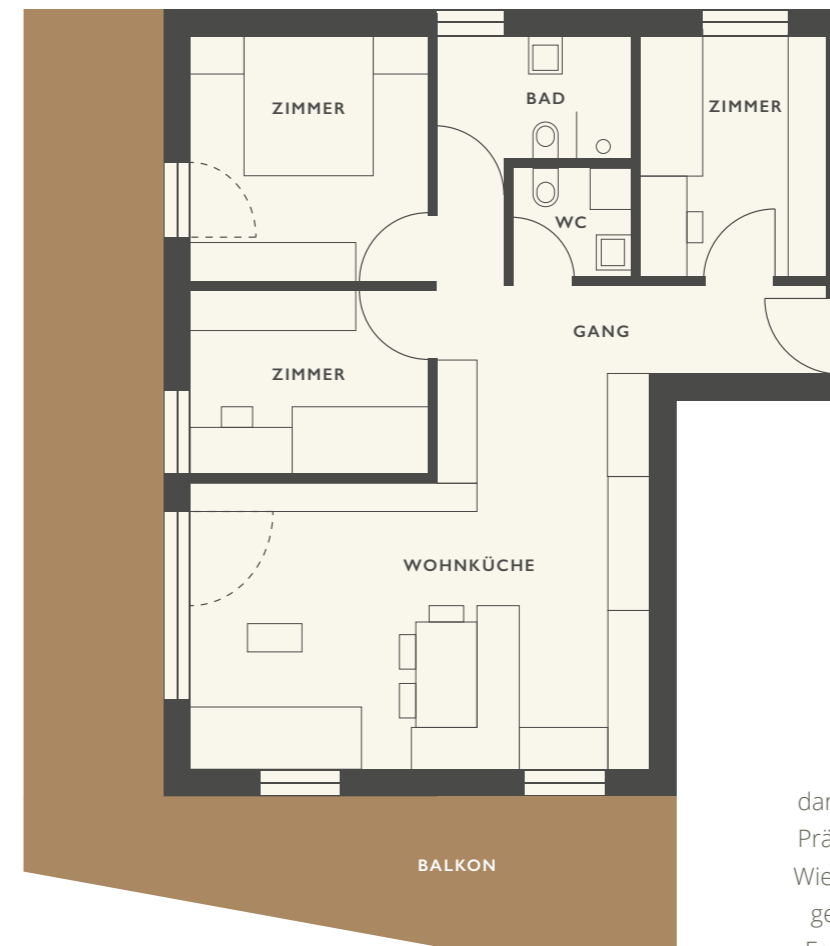
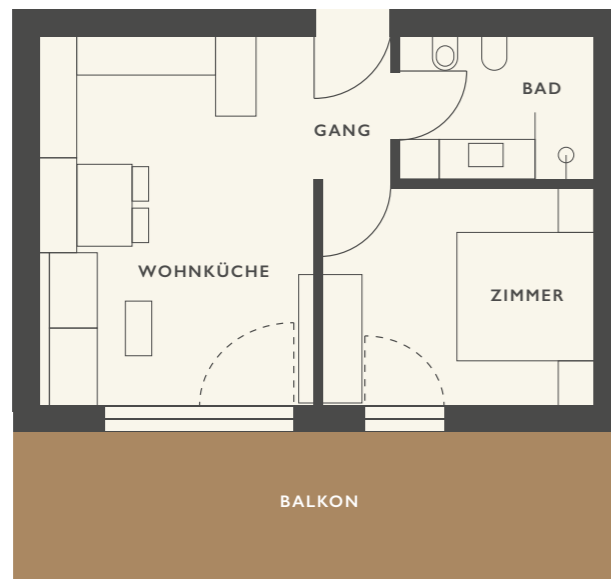
Ein kleines Juwel ist sie ja schon, unsere Mini-Sky-Lodge. Fast schon zum Neidisch werden. Sie verfügt sogar über einen kleinen Dachraum. Klein, aber luxuriös und fein. Treffender kann man die 2-Zimmer-Wohnung nicht beschreiben. Der 180-Grad Blick über Weinberge und Wiesen erhöht den Wohlfühlfaktor noch einmal mehr. Was sollen wir sagen ... Willkommen daheim.

Nettowohnfläche **43,3 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **68,3 m<sup>2</sup>**

Balkon **19,5 m<sup>2</sup>**

Keller **7,6 m<sup>2</sup>**



## 2. OBERGESCHOSS

WE 9

Wäre das „Haus im Grünen“ ein Hotel, dann würde Wohnung 9 mit Sicherheit als Präsidenten-Sky-Suite angeboten werden. Wie sonst sollte man die familientaugliche, geräumige 270-Grad-Lodge bezeichnen? Freier Blick ins Grüne, geräumiger Balkon und mit etwas Fantasie und Kleingeld lassen sich hier noch weitere persönliche Träume verwirklichen. Eine wirkliche Perle im Haus Binder. Willkommen daheim.

Nettowohnfläche **82,0 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **120,6 m<sup>2</sup>**

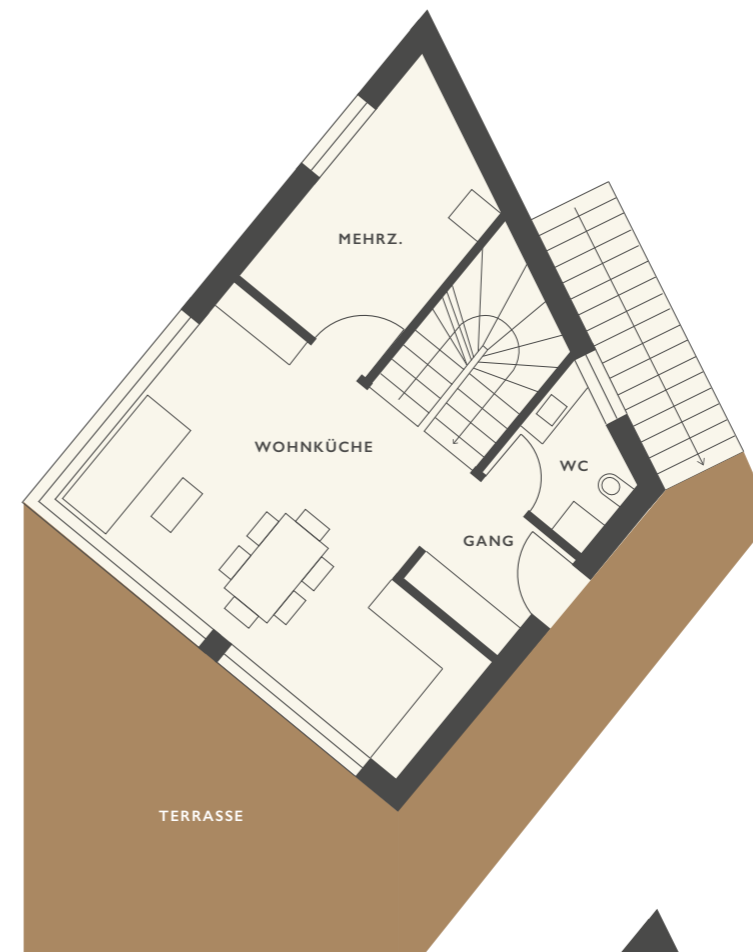
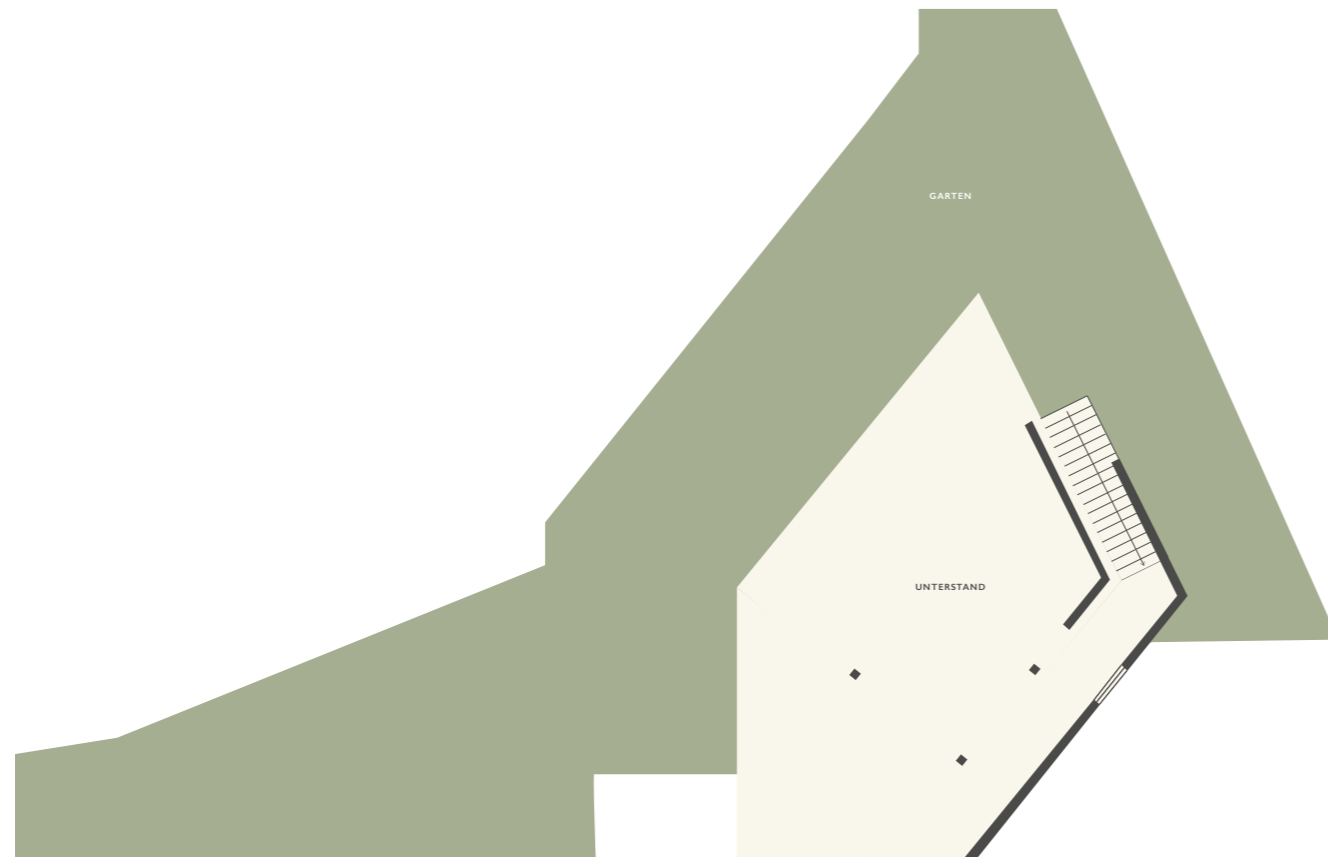
Balkon **42,8 m<sup>2</sup>**

Keller **11,1 m<sup>2</sup>**

# Villa Binder



## 1. OBERGESCHOSS WEI 0



## 2. OBERGESCHOSS WEI 0

Ein Einzelgebäude mit Penthouse-Charakter, nur wenige Minuten von Brixen entfernt. Autonomes Wohnen in der Natur, ganztags Sonne, Ruhe pur. Der Blick gleitet über Felder, von weitem hört man die Pferde wiehern, es riecht nach Sommer. Die Villa Binder ist flexibel in der Nutzung, die Einteilung individuell gestaltbar. Eine eigene Garage mit separater Einfahrt, die geräumige Terrasse, der großzügige private Garten. Eine Immobilie wie aus dem Bilderbuch. Mit dieser Villa realisieren Sie Ihren ganz persönlichen Lebensraum. Willkommen daheim.

Nettowohnfläche **93,7 m<sup>2</sup>**

Verkaufsfläche **172,5 m<sup>2</sup>**

Garten **266,7 m<sup>2</sup>**

Terrasse **44,8 m<sup>2</sup>**

Überdachung **112,8 m<sup>2</sup>**

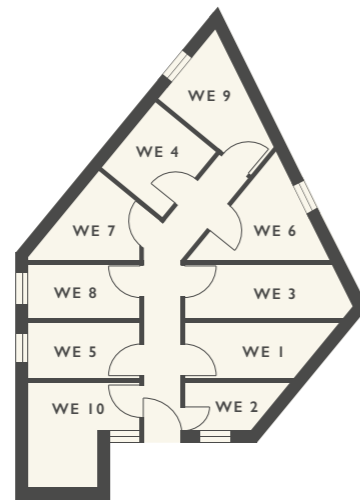
Keller **12,0 m<sup>2</sup>**



## 3. OBERGESCHOSS WEI 0

# Keller & Garagen

UG & EG



Keller WE 1	9,0 m <sup>2</sup>
Keller WE 2	6,0 m <sup>2</sup>
Keller WE 3	10,4 m <sup>2</sup>
Keller WE 4	8,7 m <sup>2</sup>
Keller WE 5	7,7 m <sup>2</sup>
Keller WE 6	10,2 m <sup>2</sup>
Keller WE 7	8,8 m <sup>2</sup>
Keller WE 8	7,6 m <sup>2</sup>
Keller WE 9	11,1 m <sup>2</sup>
Keller WE 10	12,0 m <sup>2</sup>



G 1	31,0 m <sup>2</sup>
G 2	55,7 m <sup>2</sup>
G 3	53,5 m <sup>2</sup>
G 4	53,1 m <sup>2</sup>
G 5	48,5 m <sup>2</sup>
G 6	32,1 m <sup>2</sup>
G 7	23,6 m <sup>2</sup>
G 8	32,7 m <sup>2</sup>
G 9	37,2 m <sup>2</sup>

Der Hahn kräht. Wie bitte? Ist es etwa schon an der Zeit aufzustehen? Wie angenehm, wenn man keinen Wecker braucht und die Natur einem zum Aufstehen mahnt. Ich drehe mich nochmal um. Doch schlafen kann ich nicht mehr. Die Gedanken an einen frisch gebrühten Café, ein knuspriges Brötchen und die frischen Bio-Eier vom Nachbarn lassen mir das Wasser im Mund zusammenlaufen und treiben mich aus dem Bett.

BINDER



Infos

info@unionbau.it  
T +39 0474 677 811

