

# 21 VRIJSTAANDE & NIEUW TE BOUWEN LUXE SKI-CHALETs

Steinach am Brenner:  
vrijstaande luxe wellness design-chalets aan  
de voet van de skipiste in het hart van Tirol

[www.bergeralmchalets.com](http://www.bergeralmchalets.com)









## KEY-FACTS

- **In het hart van tirol op slechts een half uurtje met de auto of trein van Innsbruck**
- **Aan de piste van de Bergeralm skiarena en nabij de Stubai Gletscher**
- **Zonnige ligging op het zuiden en op korte afstand van het dorpscentrum**
- **Uitgekiend en beproefd verhuur- en beheerconcept met uitstekend rendement**
- **Hypotheek tot 70% met een lage rente vanaf 2%**
- **Uitstekende combinatie van plezier in een tweede huis en een aantrekkelijke investering**
- **Prijrange van € 395.000 – € 525.000**

Steinach am Brenner ligt in het hart van Tirol in het fraaie Wipptal. Dit typische Tiroler bergstadje, op een sneeuwzekere hoogte van 1050 meter, is een nog niet ontdekte parel in Oostenrijk. In het centrum vind je verschillende winkeltjes, restaurants en bars en er is een overdekte ijsbaan en een zwembad.

Naast het gezellige dorpscentrum en aan de voet van de gondellift van de Bergeralm skiarena wordt dit mooie project met 21 luxe en vrijstaande chalets gebouwd. Alle chalets hebben een grote façade met veel glas en een mooi uitzicht op het indrukwekkende bergpanorama en het Bergeralm skigebied. De chalets worden gebouwd in drie types. Standaard heeft iedere woning vier slaapkamers, twee, drie of vier badkamers met een in-house wellness.

### Interessant voor de particuliere belegger

De combinatie van een modern gebouwd en luxe chalet op een toplocatie met ruime eigen gebruiksmogelijkheden en uitstekende rendementen maken dat een investering in Bergeralm Chalets zeer interessant is voor de particuliere belegger.



## HET WIPPTAL IN TIROL

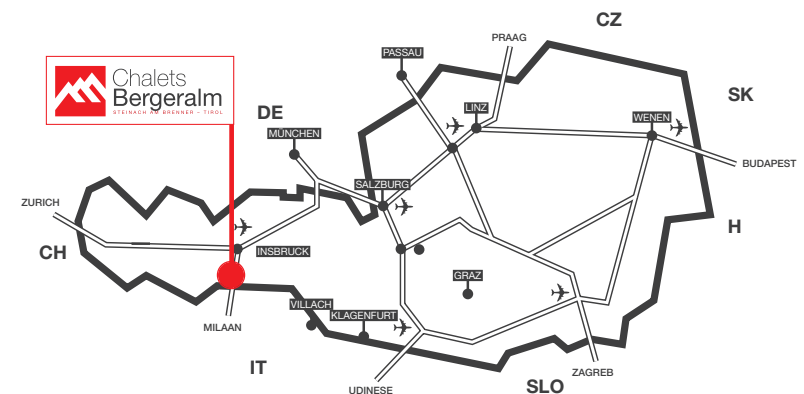
Ten zuiden van de Alpenhoofdstad Innsbruck ligt het fraaie Wipptal. Dit 33 kilometer lange dal loopt helemaal door tot aan de grens van Italië op de Brennerpas en wordt omringd door de Stubaier- en Tuxer Alpen. Halverwege ligt Steinach am Brenner, in de winter het uitgangspunt voor skiërs en snowboarders die op de huisberg Bergeralm een zeer familievriendelijk en skigebied vinden en zomers een wandel- en mountainbike eldorado.

Hier vind je geen massatoerisme, maar typische Tiroler bergboerderijen, oude herbergen en gemoedelijke dorpjes. Bovendien ben je op driekwartier rijden van de Stubaier Gletscher, waar je bijna het hele jaar kunt skiën.

### Bereikbaarheid

Bergeralm Chalets ligt in het hart van Tirol en is uitstekend te bereiken per auto, vliegtuig en trein. Steinach am Brenner ligt op ca. 900 kilometer vanuit België en Nederland en is vrijwel geheel per snelweg bereikbaar.

Vanaf diverse Nederlandse en Belgische luchthavens vliegen prijsvechters dagelijks in de winter op Innsbruck. Het dichtstbijzijnde vliegveld is Innsbruck op 25 km rijden. Steinach is overigens uitstekend aangesloten op het internationale treinen netwerk.







SÜD

STUBAIER GLETSCHER

STEINACH

BERGERALM

NEUSTIFT

INNSBRUCK

Östlicher Feuerstein 3267 Westlicher Feuerstein 3195 Roter Grat 3086 Wilder Frl 3195

Magdeburger Hütte/ Schneespitzhütte 2423

Pflerscher Tribulaun 3097

Gschnitzer Tribulaun 2946

Geierskragen 2309 Grubenkopf 2337

Sandjoch 2165 Hoher Lorenzen 2315

Brenner

OBERBERG

STUBAIER

ALPEN

GRIES

GSCHNITZ

ST. JODOK

TRINS

NEUSTIFT

MATREI

MUHLBACHL

PFONS

ELLBÖGEN

INNSBRUCK

NEUSTIFT

KAMPL

MEDRAZ

FULPNES

MIEDERS

TELDES

NEUSTIFT

MIEDERS

KAMPL

MEDRAZ

FULPNES

MIEDERS

TELDES

SELLRAINE

BERGE

10km

10km

10km

10km





In de nabije omgeving van Bergeralm liggen verschillende kleine skigebieden zoals Igls (25 km), Axamer Lizum (35 km) en Vipiteno in Italië (30 km).



## KINDVRIENDELIJKE WINTERSPORT

Een overzichtelijk skigebied waar je elkaar regelmatig tegenkomt, moderne skiliften en sneeuwkanonnen die de sneeuwzekerheid garanderen. Dat zijn de basisingrediënten van de Bergeralm, de huisberg van Steinach am Brenner.

Direct vanaf je eigen chalet stap je in de gondellift die je meteen naar het hart van het skigebied brengt op 1600 meter hoogte. Hier vind je ook Noah's Kinderland, waar de kleintjes spelenderwijs leren skiën. De speciale lopende band brengt de skiërtjes eenvoudig en veilig boven en de skicarousel is een populaire attractie. Terwijl je zelf heerlijk geniet van de panoramische pistes, genieten de kinderen met volle teugen.

Nieuw is de supermoderne Combibahn Hoher Turm die je naar het hoogste punt brengt van het skigebied op ruim 2000 meter. Bij deze lift heb je de keus uit een stoeltje of een comfortabele gondel.

### **Sneeuwzeker**

In totaal heeft de Bergeralm 30 kilometer aan piste met vooral blauwe en rode afdalingen. De zwarte pistes zijn relatief kort en vaak ook prima te doen voor de iets gevorderde skiër. En over de sneeuw hoef je je geen zorgen te maken, de sneeuwkanonnen houden de pistes in topconditie en kun je nog tot ver in het voorjaar afdalen tot in het dal.

Verschillende mooi gelegen pisterestaurants serveren de typische Tiroler gerechten tegen een faire prijs. De Italiaanse invloeden zijn al duidelijk merkbaar in de keuken. Hoe kan het ook anders met Italië op steenworp afstand.

Vanaf de Bergeralm op 1600 meter loopt een mooie langlaufroute en drie keer in de week is het mogelijk om ook in de avonduren te skiën. Ook de vijf kilometer lange rodelbaan is geliefd bij jong en oud.





'Dit skigebiedje kun je met recht klein maar fijn noemen,' aldus de bekende Nederlandse wintersport-journalist Bert Romani. 'Hier is alles wat je nodig hebt voor een geslaagde familievakantie en is de authentieke sfeer van Tirol nog behouden gebleven.'







# SKIEN OP DE STUBAIER GLETSCHER

Op nauwelijks 40 minuten rijden van Chalets Bergeralm stap je aan het eind van het Stubaital op een hoogte van 1750 meter in de gondellift naar het grootste gletsjerskigebied van Oostenrijk.

Het is 100% sneeuwzeker, er liggen brede pistes tot een hoogte van ruim 3300 meter, een fantastisch funpark en je hebt een adembenemend uitzicht. Een bezoek aan de Stubai Gletscher is vooral bij mooi weer een aanrader. De 60 kilometer piste zijn zeer gevarieerd en je kunt al in de herfst je latten onderbinden en tot ver na Pasen nog genieten van de sneeuw.

## Allround skigebied

In tegenstelling tot wat veel wintersporters denken, is skiën op een hoog gelegen gletsjer eenvoudiger dan je zou denken. Een gletsjer is namelijk doorgaans vrij vlak en biedt dus de perfecte hellingshoek om je techniek te trainen. Zo liggen er tal van breed geprepareerde pistes op een sneeuwzeker hoogte. Maar ook de gevorderde skiër of snowboarder komt graag naar 'Stubai'. Want naast de eenvoudige pistes vind je er ook tal van uitdagende buckelpistes, diepsneeuwafdalingen, skiroutes en een perfect onderhouden funpark.

## Families welkom

Vlak bij het restaurant Gamsgarten, het centrale punt in het skigebied, vinden we het kinderland BIG family Ski-Camp. Hier start de skischool, is de kinderopvang geregeld en zijn er naast speciale skiliftjes en pistes voor de kinderen allerlei speelmogelijkheden. Een aanrader is een bezoek aan de 200 meter lange ijsgrot, waarbij je binnen in de gletsjer een kijkje kunt nemen.



**Kinderen onder de 10 jaar skiën onder begeleiding van een betalende ouder gratis.**



[stubaier-gletscher.com](http://stubaier-gletscher.com)

++ GRÖSSTES GLETSCHERSKIGEBIET ÖSTERREICHS  
 ++ SCHNEEGARANTIE VON OKTOBER BIS JUNI  
 ++ 110 ABFAHRTSKILOMETER  
 ++ SNOWPARK MOREBOARDS STUBAI ZOO  
 ++ BIG FAMILY KINDER UND JUGEND SKI-CAMP  
 ++ KINDER UNTER 10 JAHREN FAHREN FREI  
 ++ LARGEST GLACIER SKIING AREA IN AUSTRIA  
 ++ SNOW GUARANTEE FROM OCTOBER TO JUNE  
 ++ 110 KM OF DOWNHILL RUNS  
 ++ SNOWPARK MOREBOARDS STUBAI ZOO  
 ++ BIG FAMILY SKI-CAMP FOR KIDS AND TEENS  
 ++ CHILDREN UNDER 10 SKI FOR FREE





## ZOMER

Een verblijf in het Wipptal is in de winter natuurlijk sprookjesachtig, maar vergeet vooral de zomer niet. Een zomervakantie in de Oostenrijkse bergen doorbrengen, in het hart van Tirol, is een ware belevenis voor jong en oud. De imposante bergwereld ligt direct om je heen en uitgestrekte wandelpaden en mountainbikeroutes vertrekken vanaf de voordeur. Verschillende delen van de zijdalen van het Wipptal zijn beschermd natuurgebied en hier kun je eindeloos genieten van de flora en fauna.

Een vakantie in Steinach am Brenner laat zich eigenlijk niet beperken door de seizoenen: de herfst met haar prachtige kleuren, de winter in haar witte pracht, het voorjaar met de laatste lentesneeuw op de Bergeralm en de zomer met haar bloeiende almen.



---

DOOR DE LIGGING VLAKBIJ DE BRENNERPAS IS STEINACH OOK EEN MOOIE UITVALSBASIS NAAR ITALIË, HET ZONNIGE GARDAMEER EN DE VENETIAANSE ADRIATISCHE ZEEKUST IS IN 2 À 3 UUR BEREIKT.







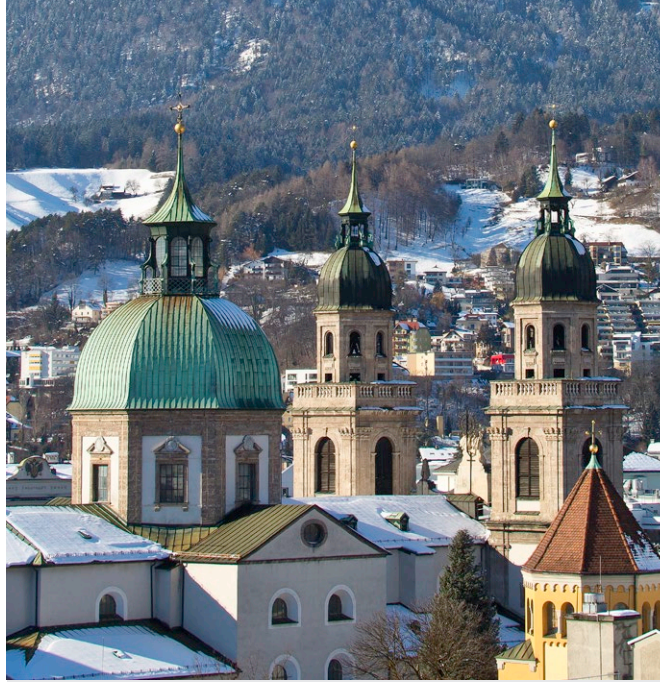
DE COMBINATIE VAN EEN MODERN GEBOUWD  
EN LUXE CHALET OP EEN TOPLOCATIE MET  
RUIJME EIGEN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN EN  
UITSTEKENDE RENDEMENTEN MAKEN DAT  
EEN INVESTERING IN BERGERALM CHALET  
ZEER INTERESSANT IS VOOR DE PARTICULIERE  
BELEGGER











## INNSBRUCK

Als je een dagje geen zin hebt om te wandelen of te skiën dan is een uitstapje naar de hoofdstad van Tirol absoluut de moeite waard. In minder dan een half uurtje ben je met de auto of de trein in de Altstadt van Innsbruck.

Wereldberoemde historische symbolen zoals het beroemde 'Gouden dak' staan hier zij aan zij met moderne en internationale architectuur. En dat alles omringd door indrukwekkende bergen. Het leuke aan de stad is, dat hier daadwerkelijk voor iedereen wel wat te doen is; het theater, de Hofburg, de winkels, zoals Kaufhaus Tirol, de speeltuin bij het Hofpark, en natuurlijk de Alpenzoo.

### Smeltkroes

De stad is ook erg in trek bij vakantiegangers, en dat merk je bij een bezoekje aan bijvoorbeeld het oude schilderachtige centrum. Vaak uitgerust met een fototoestel en veelal vooruitgegaan door een gids slenteren ze door de smalle steegjes langs de leuke souvenirwinkeltjes. Het centrum met gezellige terrasjes is een sfeervolle ontmoetingsplek. Innsbruck is dan ook een culturele smeltkroes die meer dan de moeite waard is.

### Nordkette

Innsbruck heeft een eigen huis-skigebied hoog boven de stad. Je moet dan ook niet raar opkijken als je studenten met een snowboard onder hun arm vanuit het centrum met de Hungerburgbahn naar de Nordkette ziet vertrekken. Met 15 kilometer piste en een imposant funpark een bescheiden skigebied, maar onderschat het niet. De afdaling vanaf de Hafelekar (2256 m.) kent alleen twee zeer steile zwarte afdalingen die niet geprepareerd kunnen worden! Veel bezoekers gaan hier met de lift weer omlaag nadat ze genoten hebben van het uitzicht op de stad en de omliggende bergtoppen.





---

WERELDBEROEMDE HISTORISCHE SYMBOLEN STAAN HIER ZIJ  
AAN ZIJ MET MODERNE EN INTERNATIONALE ARCHITECTUUR,  
OMRINGD DOOR INDRUKWEKKENDE BERGEN





# Bergeralm chalets

Naast het centrum en aan de voet van de skipiste en het dalstation van de gondellift bouwen wij ons project Bergeralm Chalets. Geheel volgens Oostenrijkse traditie worden de 21 chalets met eersteklas materialen gebouwd. Ze zijn energiezuinig en hebben door het originele ontwerp een authentieke uitstraling. De comfortabele op het zuiden gelegen chalets met een luxe en comfortabele inrichting zijn uniek voor Tirol. Door de attractieve voorgevel met veel glas heb je een fraai uitzicht op de omringende bergen en op de skipiste.

De chalets worden gebouwd in drie types. Standaard heeft iedere woning vier slaapkamers, twee, drie of vier badkamers met een in-house wellness. Door het mooie gebruik van hout en glas bieden de chalets een weldadige ambiance. Dat betekent volmaakte luxe gecombineerd met gezelligheid en comfort.









# CHALET TYPE B 100

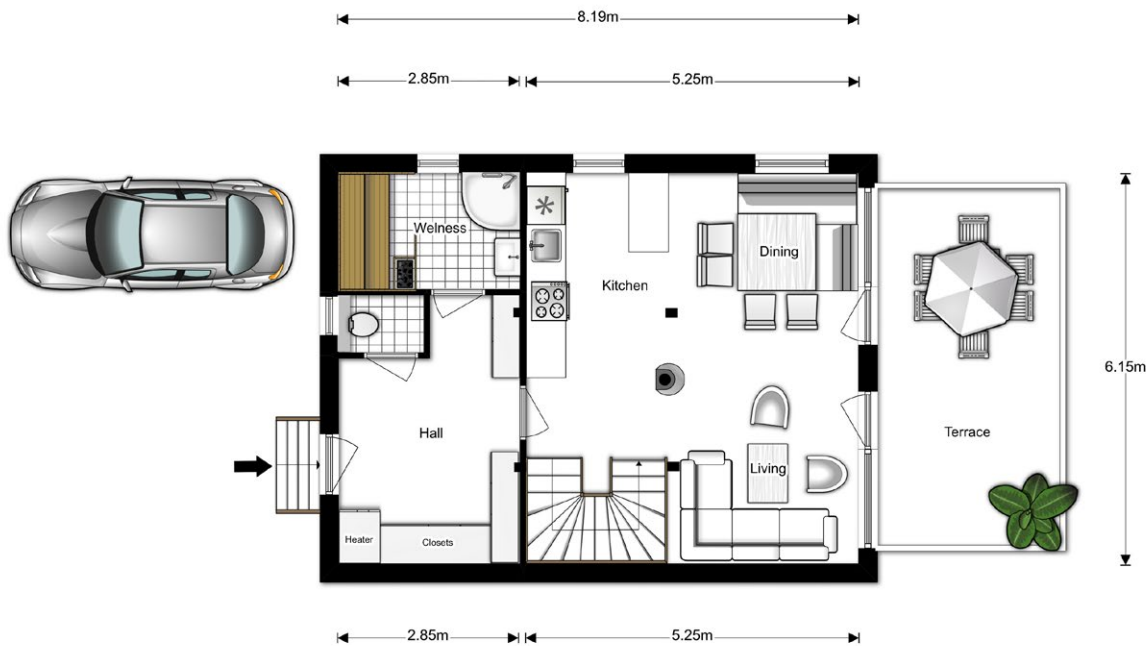
- 105m<sup>2</sup> vloerooppervlak
- 8 personen
- 2 badkamers





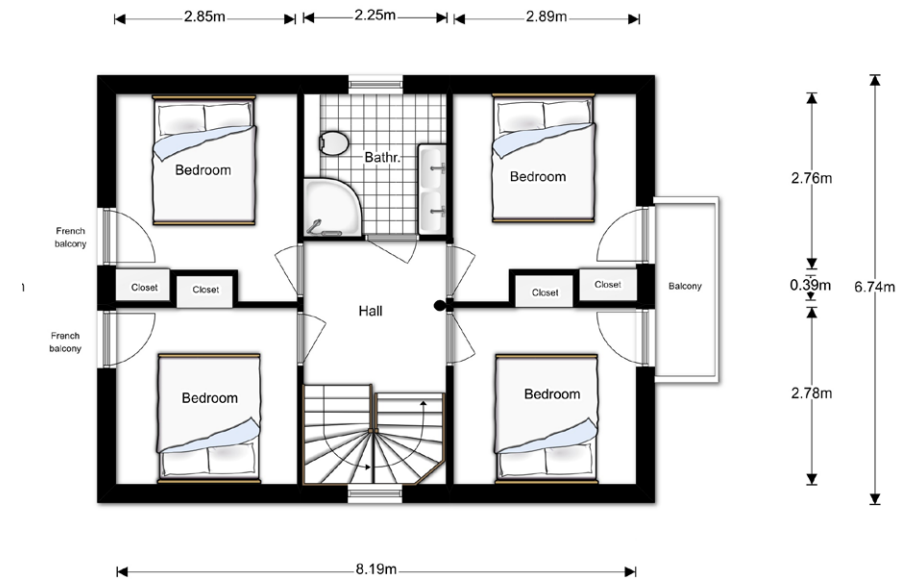
### Type B 100: Begane grond

Entree met garderobe, ski opbergruimte, separate toilet en een luxe afgewerkte wellness badkamer met een finse sauna, badmeubel en instapdouche. De woonkamer heeft een luxe afgewerkte keuken met bar, een vrijstaande open haard en een zit- en eetgedeelte. De gevel is uitgevoerd met veel glas met een toegang tot het ruime terras.



### Type B 100: Verdieping

Op de verdieping bevinden zich een overloop, een badkamer met instapdouche, dubbele wastafel en een toilet. De vier slaapkamers beschikken allen over inbouwkasten. Aan de voorzijde hebben de beide slaapkamers panoramaglas en een toegang tot het balkon.





# CHALET TYPE B 120

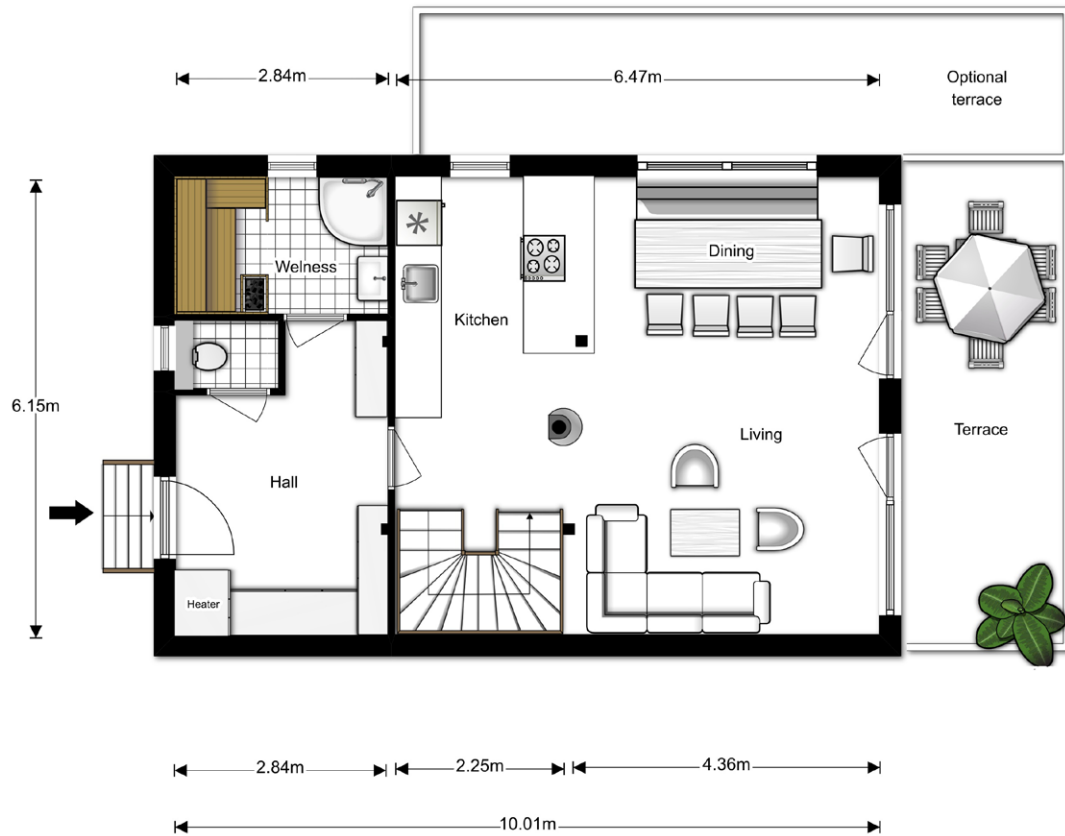
- 120m<sup>2</sup> vloeroppervlak
- 10 personen
- 3 badkamers





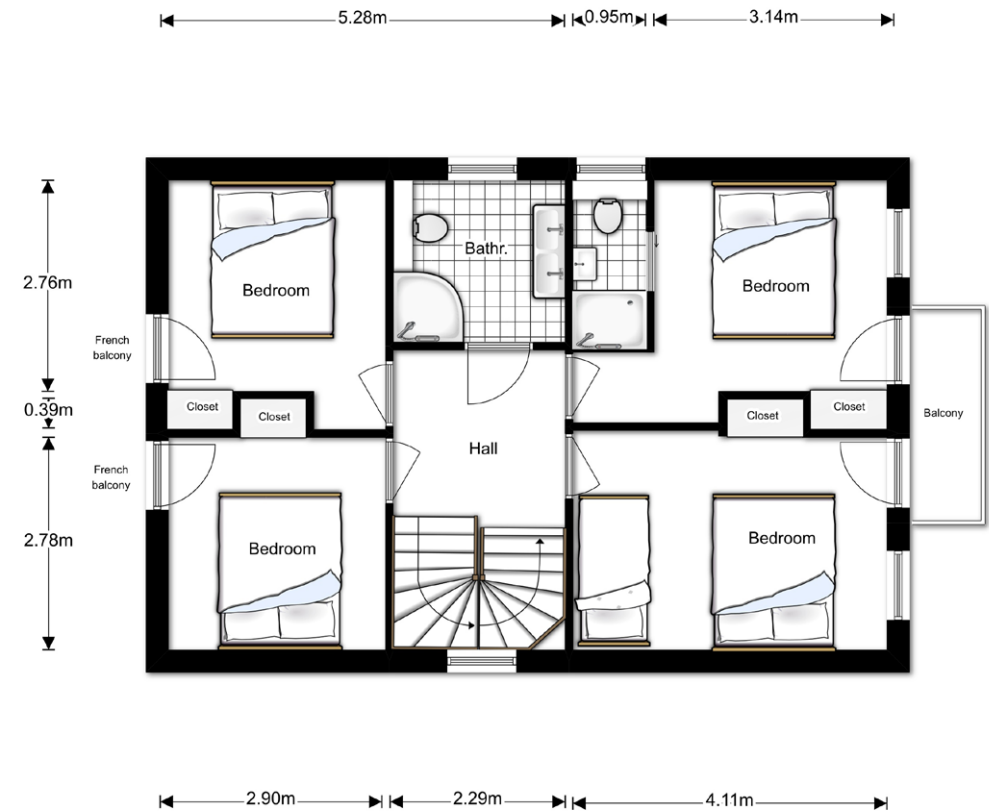
### Type B 120: Begane grond

Entree met garderobe, ski opbergruimte, separate toilet en een luxe afgewerkte wellness badkamer met een finse sauna, badmeubel en instapdouche. De woonkamer heeft een luxe afgewerkte keuken met een kookeiland, een vrijstaande open haard en een zit- en eetgedeelte. De gevel is uitgevoerd met veel glas met een toegang tot het ruime terras.



### Type B 120: Verdieping

Op de verdieping bevinden zich een overloop, een badkamer met instapdouche, dubbele wastafel en een toilet. De vier slaapkamers beschikken allen over inbouwkasten. Aan de voorzijde hebben de beide slaapkamers panoramaglas en een toegang tot het balkon. Een van deze slaapkamers heeft een badkamer en suite met toilet, wastafel en een instap douche.





# CHALET TYPE B 135

135m<sup>2</sup> vloeroppervlak

10 personen

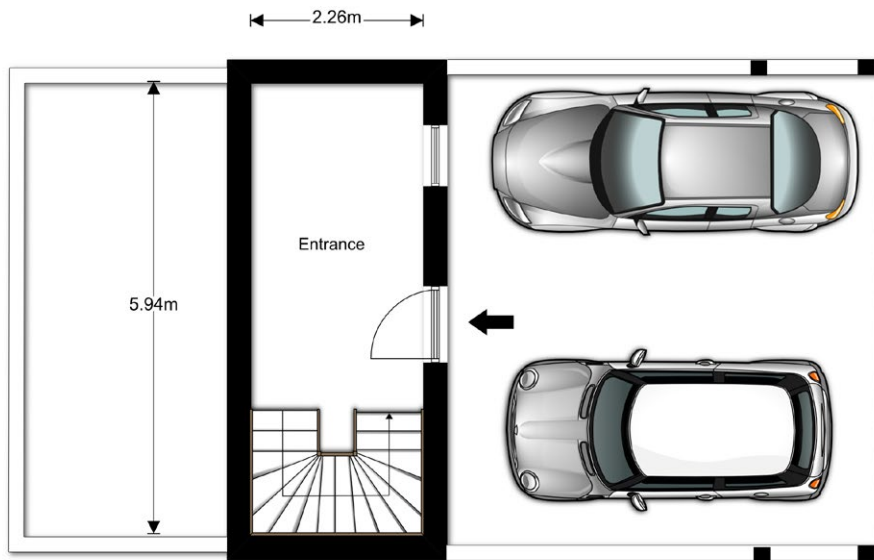
4 badkamers





### Type B 135: Begane grond

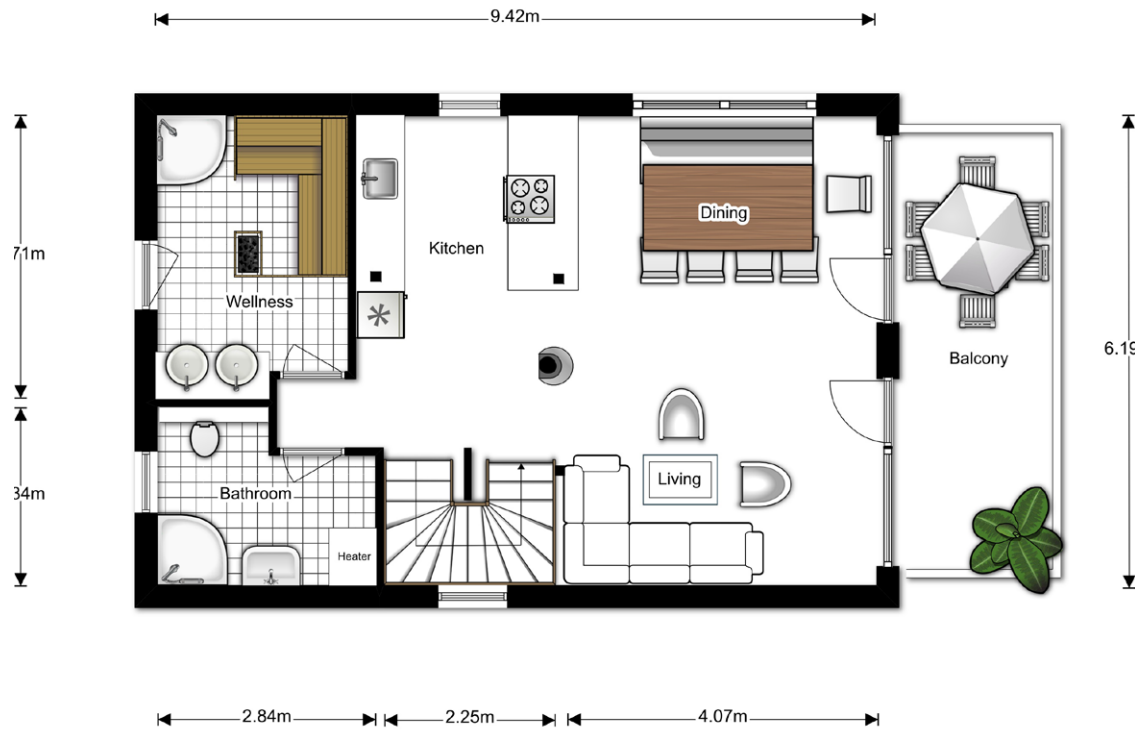
Dit chalet wordt gebouwd over drie verdiepingen. Via de onder het chalet gelegen open garage met ruimte voor twee auto's heb je toegang tot de hal met garderobe en (ski)berging en de trap naar de verdieping.





### Type B 135: 1e verdieping

Separaat toilet en een luxe afgewerkte Wellness badkamer met een finse sauna, badmeubel en instapdouche. Een tweede badkamer met instapdouche, badmeubel en toilet. De woonkamer heeft een luxe afgewerkte keuken met een kookeiland, een vrijstaande open haard en een zit- en eetgedeelte. De gevel is uitgevoerd met veel glas met een toegang tot het ruime terras.







### Type B 135: 2e verdieping

Op de verdieping bevinden zich een overloop, een badkamer met instapdouche, dubbele wastafel en een toilet. De vier slaapkamers beschikken allen over inbouwkasten. Aan de voorzijde hebben de beide slaapkamers panoramaglas en een toegang tot het balkon. Een van deze slaapkamers heeft een badkamer en suite met toilet, wastafel en een instap douche..





# OVERIGE INFORMATIE

## PRIJZEN

De prijzen variëren afhankelijk van het grondstuk en chalet type van € 395.000 tot € 525.000.

## BIJKOMENDE KOSTEN

Prijzen zijn excl. inrichting, BTW en kosten koper. De inrichting kost afhankelijk van het type chalet van € 27.000 - € 30.000.

De kosten van de notaris en overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper en worden berekend over de verkoopwaarde (inclusief omzetbelasting).

De overdrachtsbelasting bedraagt 3,5%, de kosten voor het inschrijven in het Grundbuch (kadaster) 1,1% en de kosten voor de notaris zijn 1,5%.

## OMZETBELASTING

Omdat je gaat verhuren is er de mogelijkheid om de BTW over de koopsom te verrekenen. Met de belastingdienst is een verlegging regeling overeengekomen zodat de BTW niet gefinancierd hoeft te worden.

## VERHUUR EN BEHEER

Op grond van het bestemmingsplan heeft Bergeralm Chalets een recreatieve bestemming. Zo zijn er zeer ruime en flexibele eigen gebruiksmogelijkheden en middels de eigen beheerorganisatie is de verhuur en het beheer uitstekend geregeld. Vanzelfsprekend kun je ook zelf in de verhuur van het chalet bemiddelen.

De verhuur van Bergeralm Chalets en al onze andere Oostenrijkse projecten wordt georganiseerd door onze eigen management organisatie AlpsResidence.

Meer informatie is te lezen in de toelichting op verhuur, beheer en eigengebruik.

Verhuur en beheermanagement:  
[www.alps-residence.com](http://www.alps-residence.com)



---

## FINANCIERING

Je kunt ervoor kiezen om een deel van de woning te financieren. Ook indien je voldoende eigen middelen hebt om aan te kopen zonder financiering, kan een hypotheek in Oostenrijk interessant zijn. Indien het rendement op uw investering hoger is dan de te betalen hypotheekrente, kun je door te financieren het rendement op uw eigen inbreng verhogen.

Voor de hypotheek hebben wij een uitstekende aanbieding van de Raiffeisenbank. De actuele rentetarieven variëren tussen 2,0% en 2,5% variabel en zijn afhankelijk van je persoonlijke financiële situatie en de verhouding hypotheek en eigen middelen.

De Oostenrijkse bank financiert tot 70% van de koopsom (grond, huis en meerwerk). De looptijd is doorgaans 20 jaar (leeftijd max.75 jaar) en is op basis van annuïteiten.

---

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden plaats op persoonlijke afspraak en kunnen plaatshebben op elk gewenst moment. Wij hebben in Oostenrijk diverse projecten in verschillende stadia van realisatie. Om een goede indruk te krijgen van onze chalets kun je voor een paar dagen een chalet huren voor een speciaal tarief of je verblijft in een hotel. Wij ontmoeten je dan ter plaatse en informeren je over de bouw, mogelijk meerwerk, de beschikbare grondstukken, de omgeving en de overige kenmerken van onze projecten. Na afloop van het bezoek heb je een uitstekende indruk van de mogelijkheden.

Voor meer informatie, een oriënterend gesprek of voor een bezichtiging kun je contact opnemen met:

**Maarten van der Werff**

Tel: +31 (0)6 - 539 408 65  
maarten@mynexthome.nl

**Arno Vonk (in Oostenrijk)**

Tel: +43 664 7303 5455  
arno@mynexthome.nl

---

## INFORMATIE

Het gehele traject van oriëntatie tot oplevering van de woning wordt door ons begeleid. We informeren je graag over de notaris, het koopproces, de hypotheek, verhuurmogelijkheden en de Oostenrijkse wet- en regelgeving inzake bouw en fiscaliteit. In het aankooptraject ontvangt u van ons duidelijke tekeningen en offertes, een opstelling van alle met de koop samenhangende kosten, hypotheekcalculaties etc. Vanzelfsprekend verzorgen wij de hypotheekaanvraag, zorgen ervoor dat de notaris de benodigde stukken krijgt en voor de verhuur de inschrijving bij de Oostenrijkse belastingdienst.

Uitgebreide verkoopinformatie kun je opvragen bij:

**Patricia Blauw**

Tel: 31 (0)6 - 119 120 03  
patricia@mynexthome.nl

Voor uitgebreide informatie en een video kijk op:

**[www.bergeralmchalets.com](http://www.bergeralmchalets.com)**

---

## DISCLAIMER

De getoonde afbeeldingen en plattegronden zijn indicatief en van vergelijkbare chalets. Aan deze brochure kan derhalve geen recht of aanspraak worden ontleend. Kennelijke fouten en/of vergissingen dan wel prijswijzigingen voorbehouden. In de aankoopcontracten zullen de bindende voorwaarden geregeld zijn.

Nexthome B.V.  
Luzetnstraat 19a  
2153 GM  
Nieuw Vennep  
Kvk – Nederland 34178282

Bergeralm Chalets is een project van Nexthome en Austrian Alpine Chalets.

Meer informatie over onze andere Oostenrijkse projecten vindt u op:  
**[www.austrianalpinechalets.com](http://www.austrianalpinechalets.com)**

Copyright- und Fotografenvermerk:  
TVB Wipptal, Almdorfbau, Missoni,  
AAC, TVB Wipptal, YVB Innsbruck  
Christof Lackern, Helga Andreatti



