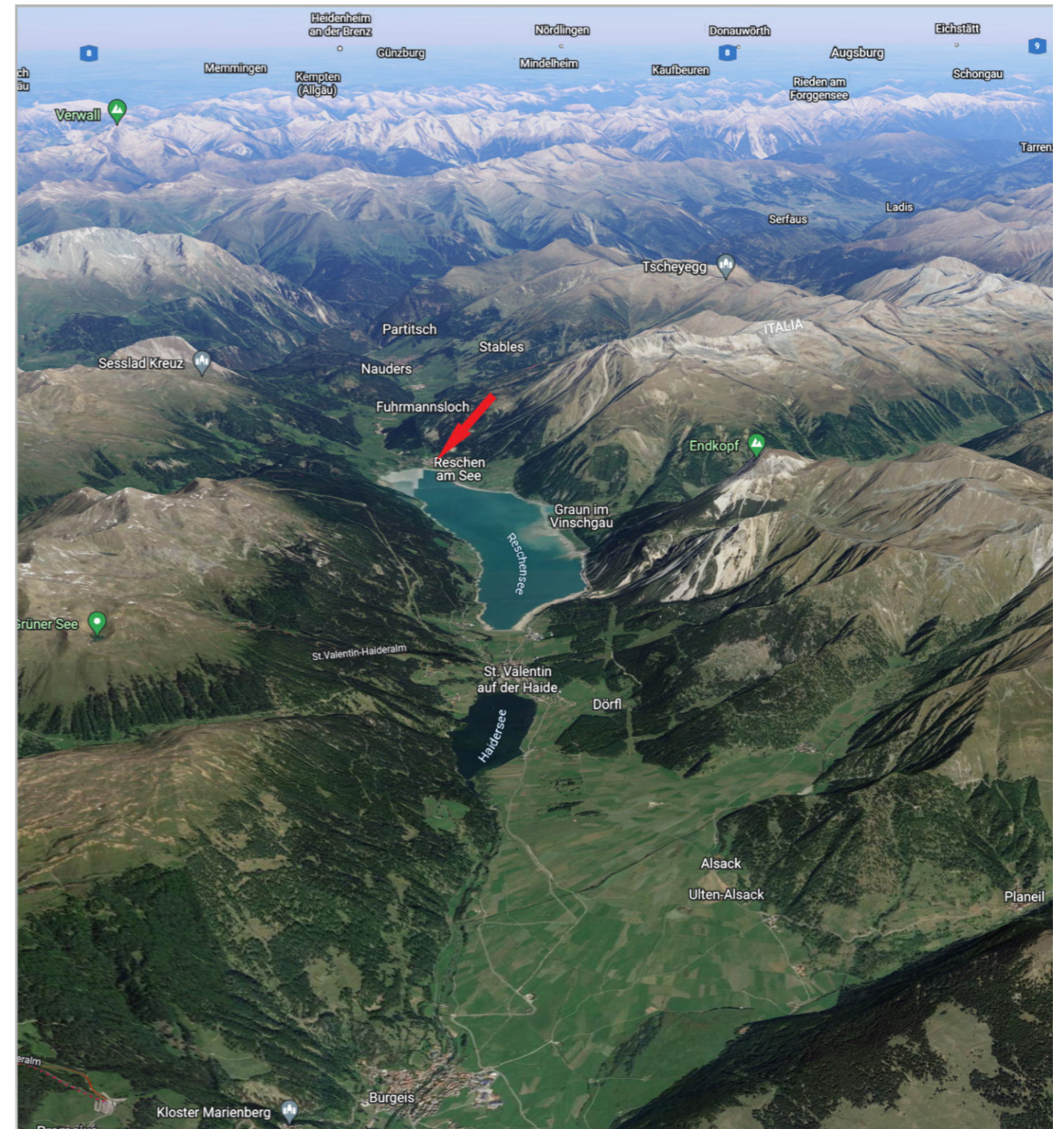




Haus
SEAMONT
in Reschen

NAMENSgebung DES GEBÄUDEs

Das **HAUS SEAMONT** entsteht in der Gemeinde Graun im Vinschgau in der Eusebius-Stecher-Straße in Reschen. Der Hausname **SEAMONT** entspricht der hier ursprünglich historischen rätoromanischen Sprache und bezieht sich auf den besonders schönen Ort und den Bau- platz, welcher eine ausgesprochen wertvolle Aussichtsplattform über den Reschensee und die nahegelegenen Bergketten bis zum Ortler- massiv zu bieten hat. Der Hausname in deutscher Sprache ganz ge- nau übersetzt „Haus See (**SEA**) und Berg (**MONT**)“.



KONZEPT DES GEBÄUDES

Tiefgeschoss ausgehend von der südlichen Zufahrtsstraße:
Im Tiefgeschoss befinden sich die Garagenplätze und Kellerräume,
sowie die Räume für die Haustechnik.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss entstehen zwei Terrassenwohnungen mit Grünflächen (W1 und W2). Diese zwei Wohnungen unterliegen der sogenannten Konvention lt. Art. 39 des Landesgesetzes und dürfen nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden.

1. Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss entstehen ebenfalls zwei Wohnungen mit schönen Aussichtsloggien und Gartenflächen (W3 und W4). Die Wohnung 4 unterliegt auch der Konvention lt. Art. 39 des Landesgesetzes und darf nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden. Die Wohnung 3 ist als Zweitwohnsitz bzw. Ferienwohnung zugelassen.

2. Obergeschoss:

Im zweiten Obergeschoss entstehen zwei Wohnungen mit besonders schönen überdachten Aussichtsterrassen (W5 und W6). Die Wohnung 6 unterliegt der Konvention lt. Art. 39 des Landesgesetzes und darf nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden. Die Wohnung 5 ist als Zweitwohnsitz bzw. Ferienwohnung zugelassen.



KLIMATECHNISCHE DATEN

Klimahausklasse:

Das Haus wird als Klimahaus Klasse A Nature mit Zertifizierung erstellt.

Das Klimahaus A Nature schreibt strenge Richtlinien für ausgewählte nachhaltig zertifizierte Baustoffe, Akustik, Lüftung, Wärmetechnik, Energieeffizienz vor. Die Überprüfung und Zertifizierung erfolgt über die Klimahausagentur Südtirol.

Heizanlage:

Das Haus wird an das Fernheizsystem des Ortes angeschlossen. Die Befeuerung des Fernheizwerkes wird mit Holz – Hackschnitzel vorgenommen (unabhängig von Gas und Heizöl).

Das Gebäude wird mit einer eigenen Photovoltaik-Anlage (ca. 13.000 Watt) ausgestattet. Die Energie versorgt das Haus zusätzlich mit Wärme und Strom.

Jede Wohnung erhält eine autonome Verteilerstation in welcher die eigene Energie - Kaltwasser – Warmwasser - Heizungsverbrauch - bemessen und verrechnet wird.

Lüftung:

Für jede Wohnung werden ein bis zwei dezentrale Lüftungsgeräte eingebaut, welche das Klimahaus A Nature vorschreibt.



ARCHITEKTONISCHER CHARAKTER DES HAUSES

CHARAKTER des Hauses:

Das Projekt **HAUS SEAMONT** wird im modernen Baustil erstellt.

Eine klare funktionelle Linie mit großen Fensterflächen und Flachdach, die einen **Fokus auf Licht, Raum und eine schlichte zeitlose Ästhetik** ohne Umrahmungen legen, kombiniert mit Bauelementen aus Holz an der Fassade, welche sich klar zeigen und die natürliche raue Natur der Gegend wiedergeben.

Die offene Fassadenführung gegen Südwesten erlaubt eine besondere Sonneneinwirkung zur Optimierung der Energieeinsparung und bietet eine einmalige Aussichtsplattform.

Die **großzügigen Terrassen** gewährleisten ein Refugium der Ruhe und des Wohlfühlens mit einer **atemberaubenden Aussichtsplattform hin zum See und zu den Bergketten**, wie es auch der Hausname verspricht.



WESENTLICHE BAUELEMENTE UND AUSFÜHRUNGEN

Das Gebäude wird in traditioneller Weise im Klimahausstandard A Natur erstellt.

Die unterirdischen Gebäudeteile werden in Stahlbeton erstellt. Die Garage wird zusätzlich bemalt und es wird ein traditioneller Industrieboden eingebaut.

Die Decken werden in Stahlbeton 25 cm erstellt und es wird ein besonderer Akustikbodenaufbau von 20 cm eingebaut.

Beim **Mauerwerk zwischen den Wohnungen** wird sehr auf die Akustik Wert gelegt. Betonkern 20cm, beidseitige Schalldämmung und zusätzlich beidseitiges Schallziegelmauerwerk mit wandseitigem Verputz.

Das Außenmauerwerk erfolgt mittels Klimaporotonsteinen, welche mit einer mineralischen Außen-dämmung 16 bis 18 cm verkleidet werden. **Der Außenputz** erfolgt in wetterbeständigen Materialien und wird zusätzlich mit einer sehr hochwertigen Silikonharzfarbe für hohe Witterungseinflüsse bemalt.

Das Dach wird als Flachdach in Stahlbeton ausgeführt. Das Dach wird gemäß den Vorschriften des Klimahauses gedämmt und isoliert.

Die Balkonbrüstungen sind teilweise in Stahlbeton und teilweise in Stabstahl pulverbeschichtet vorgesehen.

Der Innenputz erfolgt als Naturputz entsprechend dem Klimahaus Natur. Die Bemalung der Wände erfolgt mittels hochwertiger Naturprodukte.

Die Fenster werden durch einen heimischen Betrieb handwerklich aus hochwertigem Lärchenholz gefertigt. Zusätzlich erfolgt bei den Fenstern eine Aluverkleidung. **Die Gläser** entsprechen den akustischen und wärmetechnischen Vorgaben der Klimahaus Natur Vorschriften.

Die Türen werden ebenfalls von einem heimischen Handwerker traditionell in der Werkstatt gefertigt. Der Kunde sucht beim Handwerker die Materialien aus.

Die **Fliesen und Böden** werden beim Fliesenleger und Bodenleger vor Ort durch den Kunden ausgesucht. Die Verlegung erfolgt nach Wahl.

Die **Elektroinstallation sowie die haustechnischen Installationen** werden auch mit dem Handwerker vor Ort ausgesucht und bestimmt. Das Haus erhält eine Photovoltaikanlage und einen Fernheizungsanschluss ausgehend von der ortseigenen autarken Heizanlage betrieben mit Holz Hackschnitzel.

Die Lüftungsanlage erfolgt durch ein dezentrales System. Jede Wohnung erhält 1 bis 2 Zehnder ComfoSpot 50 Lüftungen.

Die Beschattungen erfolgen durch modernes Raffstoren System oder auf Wunsch durch traditionelle Rollläden, welche elektronisch betrieben werden.

DIE AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN

Die Baumeisterarbeiten werden durch die bereits seit 50 Jahren 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.



EINDRÜCKE ZUM DORF RESCHEN

Reschen am See (italienisch Resia) ist ein Dorf in Südtirol und eine der vier Fraktionen der Gemeinde Graun im Vinschgau. Der Ort liegt auf knapp **über 1500 m Meereshöhe** im Vinschgau, bzw. Vinschger Oberland, dem höchsten Abschnitt des Etschtals, nahe der italienisch-österreichischen Staatsgrenze. Unmittelbar nördlich vom Dorf befindet sich die Passhöhe des Reschenpasses, an dem die Etsch, der zweitlängste Fluss Italiens, entspringt. Direkt südlich erstreckt sich der Reschensee, gegen Südwesten zweigt hier das Rojental ab.

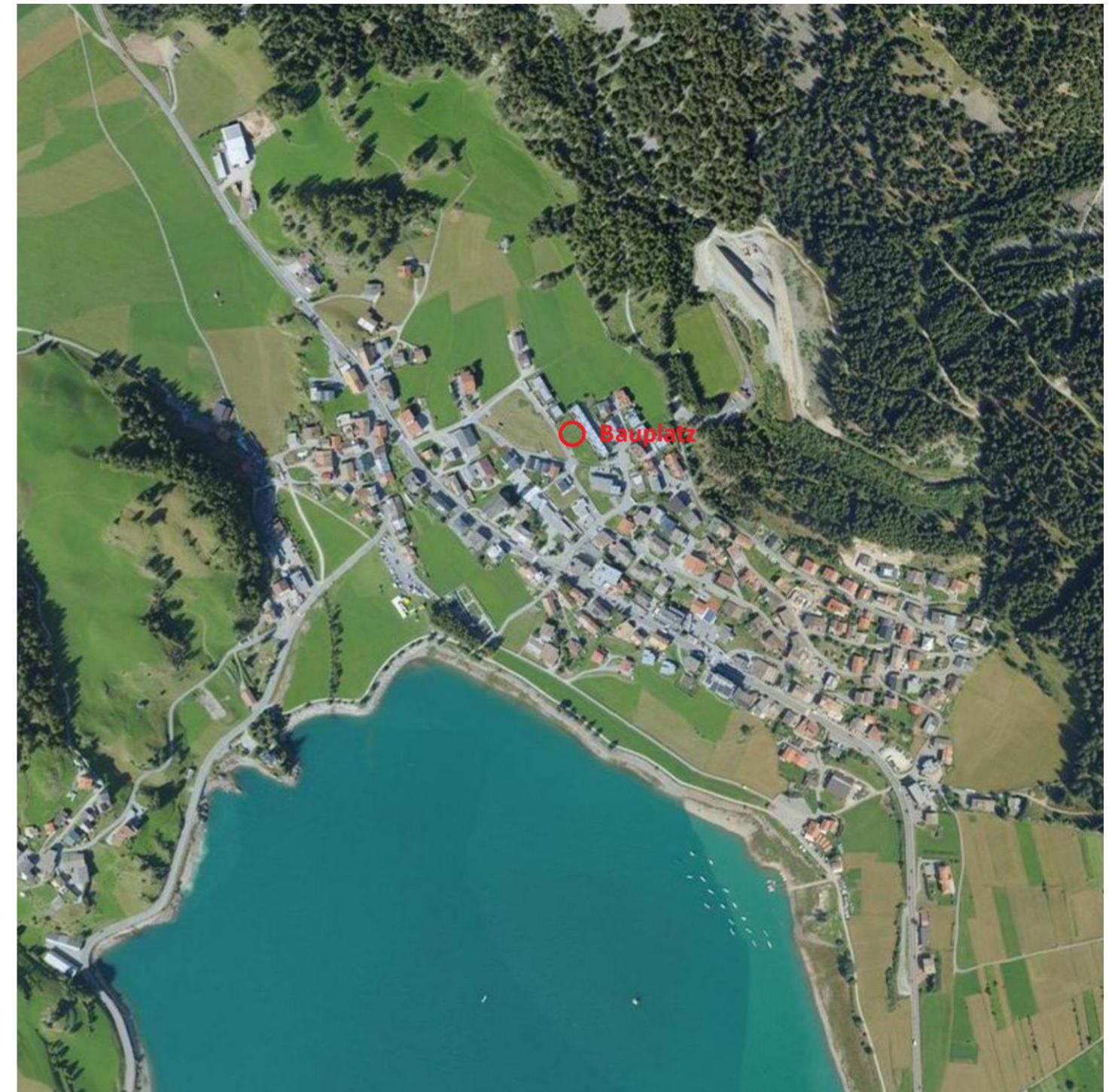
Für das Dorf mit **900 Einwohnern** spielt der **Tourismus eine große Rolle**. Das zweite wirtschaftliche Standbein von Reschen ist die Landwirtschaft und hier fast ausschließlich die Rinderzucht und Milchwirtschaft. Dadurch ist das Landschaftsbild rund um den Reschensee und im Rojental durch saftige Wiesen gekennzeichnet.

Das zu Reschen gehörende Skigebiet Schöneben ist für die Region von besonderem touristischem und wirtschaftlichem Belang.



BESCHREIBUNG DER ORTSLAGE

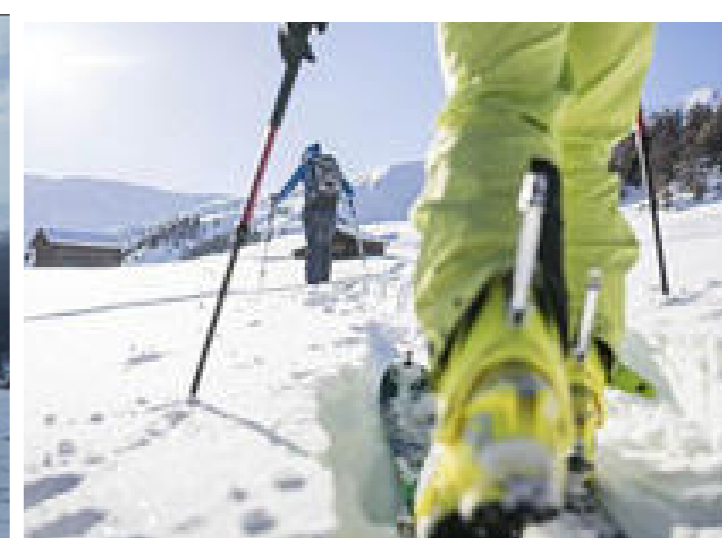
Der Bauplatz des Gebäudes ist außerordentlich wertvoll und einmalig. Auszeichnend ist besonders, dass sich der Bauplatz nahe am Waldrand in sehr ruhiger Ortslage befindet und nicht an der sehr befahrenen Durchfahrtsstraße. Die Aussicht über das schöne Bergmassiv und den See ist einmalig. Die Nähe zum Wald und See und zu den naheliegenden Erholungsanlagen geben diesem Bauplatz einen weiteren besonderen Wert.



RESCHEN AM SEE - 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 **Skipisten** sind **vor der Haustür**: Das sonnenverwöhnte **Skigebiet Schöneben-Haideralm** liegt am Reschenpass und punktet mit **fünfzehn Aufstiegsanlagen** 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.



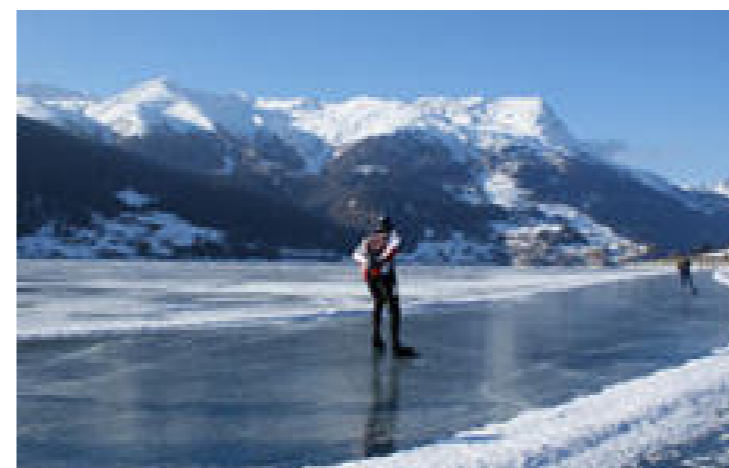
Im **Wintersportgebiet Maseben** kommen vor allem jene Winterurlauber auf ihre Kosten, die auf der Suche nach Ruhe und Hüttenromantik sind. Ruhesuchende gleiten mit den Langlaufskiern durch den glitzernden Schnee, **Romantiker und Genießer** schnallen sich die **Schneeschuhe** an und erkunden tief-verschneite Winterlandschaften. Kenner des Feriengebietes Reschenpass nutzen die sonnigen Wintertage für **Winterwanderungen oder Schneeschuhwanderungen**. Actionsportler wagen sich zum **Snowkiten oder Eisschnelllauf** 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, Joche und Höhenstraßen verwandeln die Ferienregion Reschenpass mitsamt den umliegenden Tälern in ein beliebtes Ausflugsziel für **Motorradfahrer**.



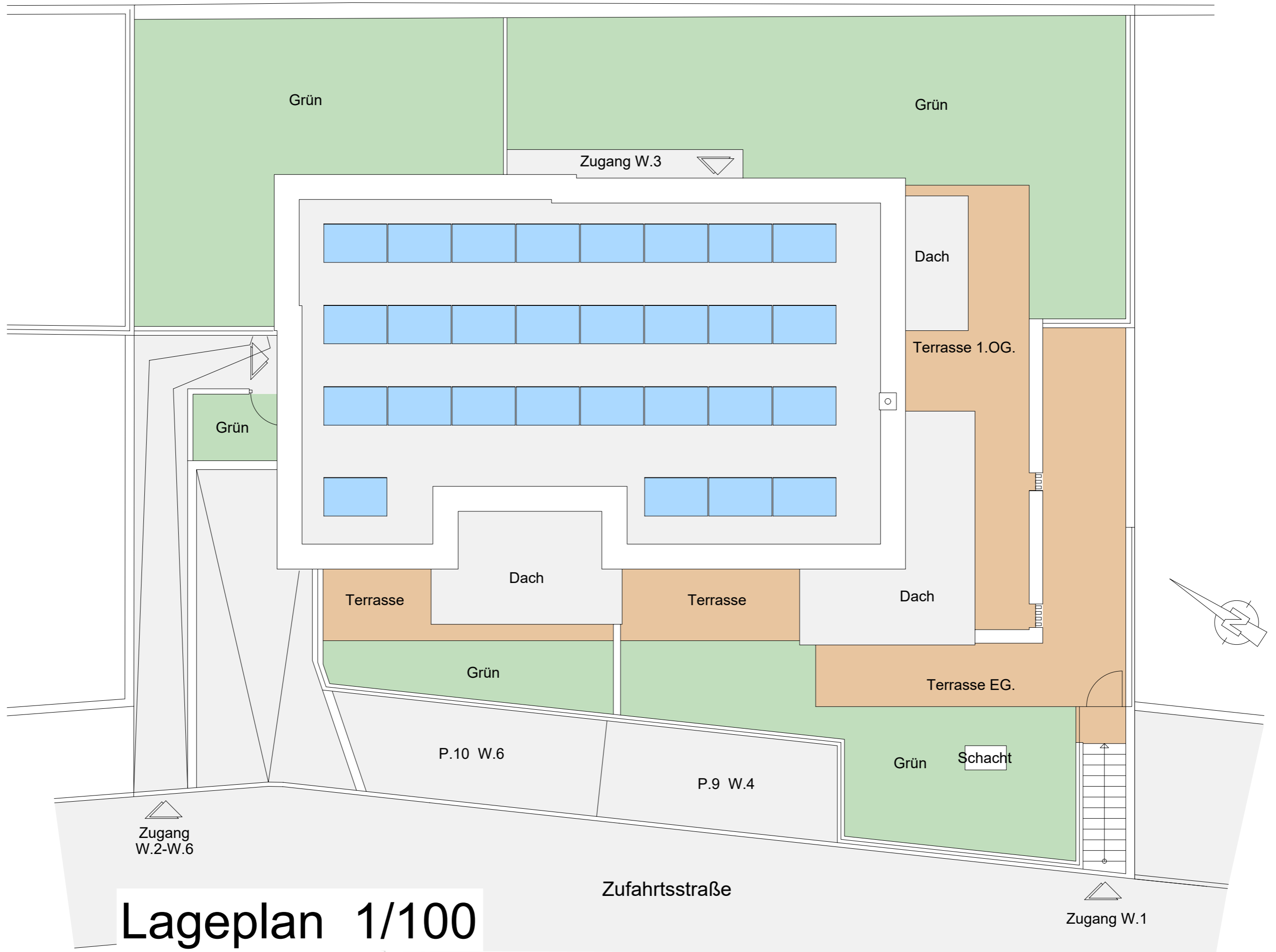
Gesicherte **Klettertouren** sorgen im Feriengebiet Reschenpass für Action pur am Fels und **Pferdefans** dürfen sich auf geführte Ausritte und Kutschenfahrten freuen. Entlang des Sees tummeln sich in gebührendem Abstand die **Angler und Hobbyfischer**. Das abwechslungsreiche Gelände im schönen Talaiwald machen das **Bogenschießen** im Feriengebiet Reschenpass. Sowohl im Sommer, wie auch im Winter 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 Berg-touren, 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**.

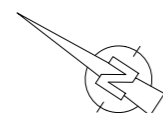
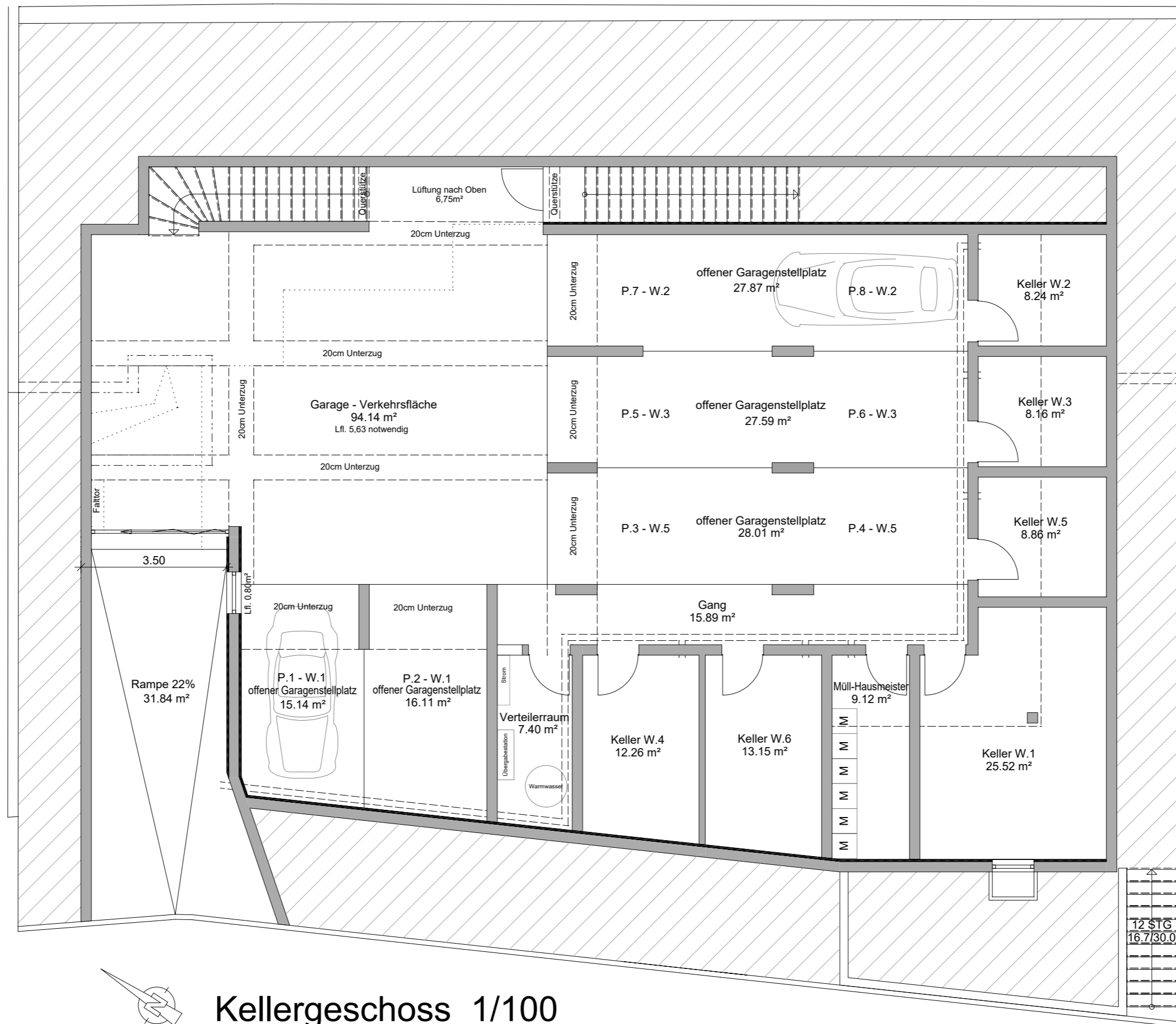




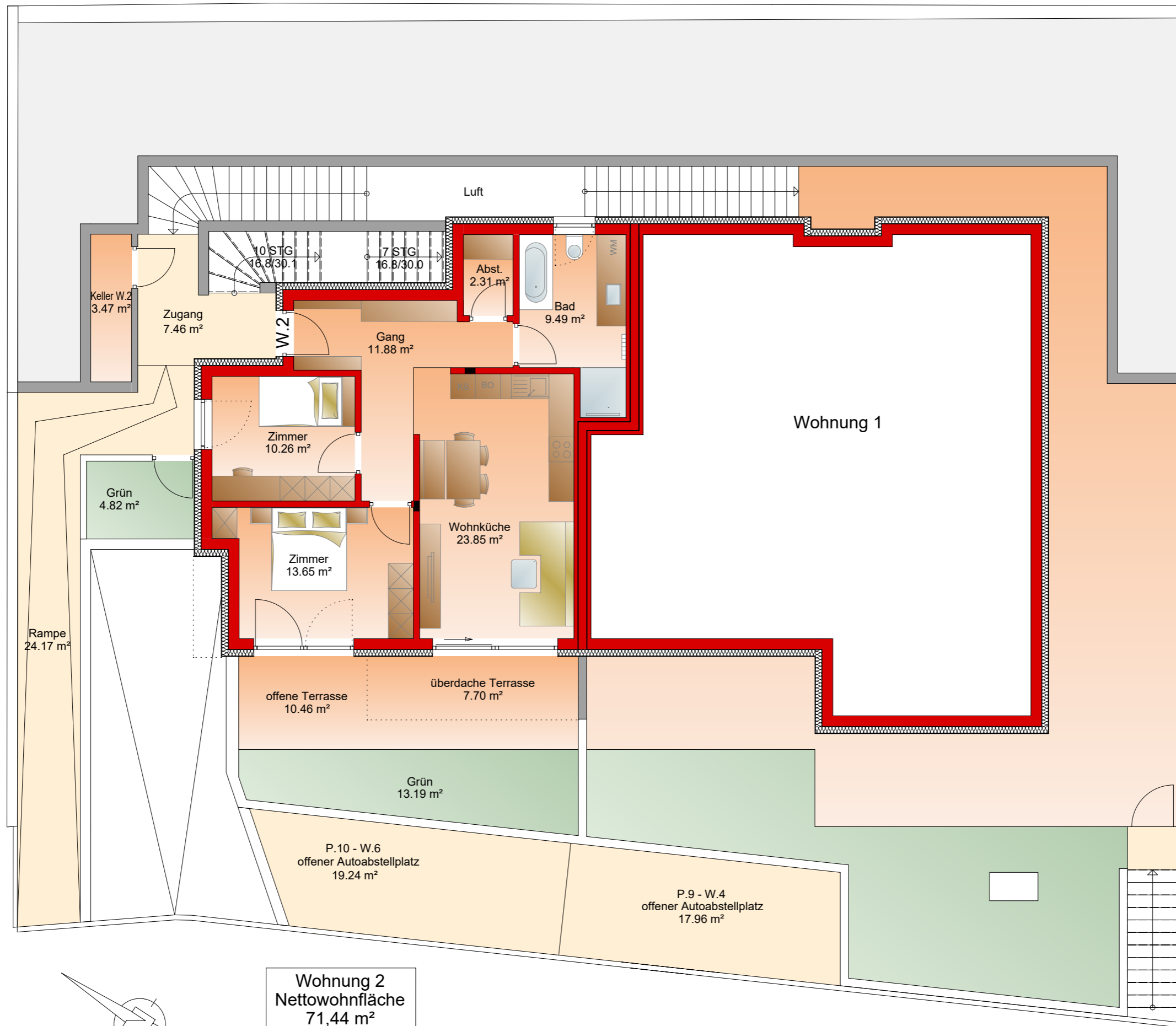
Orthofoto

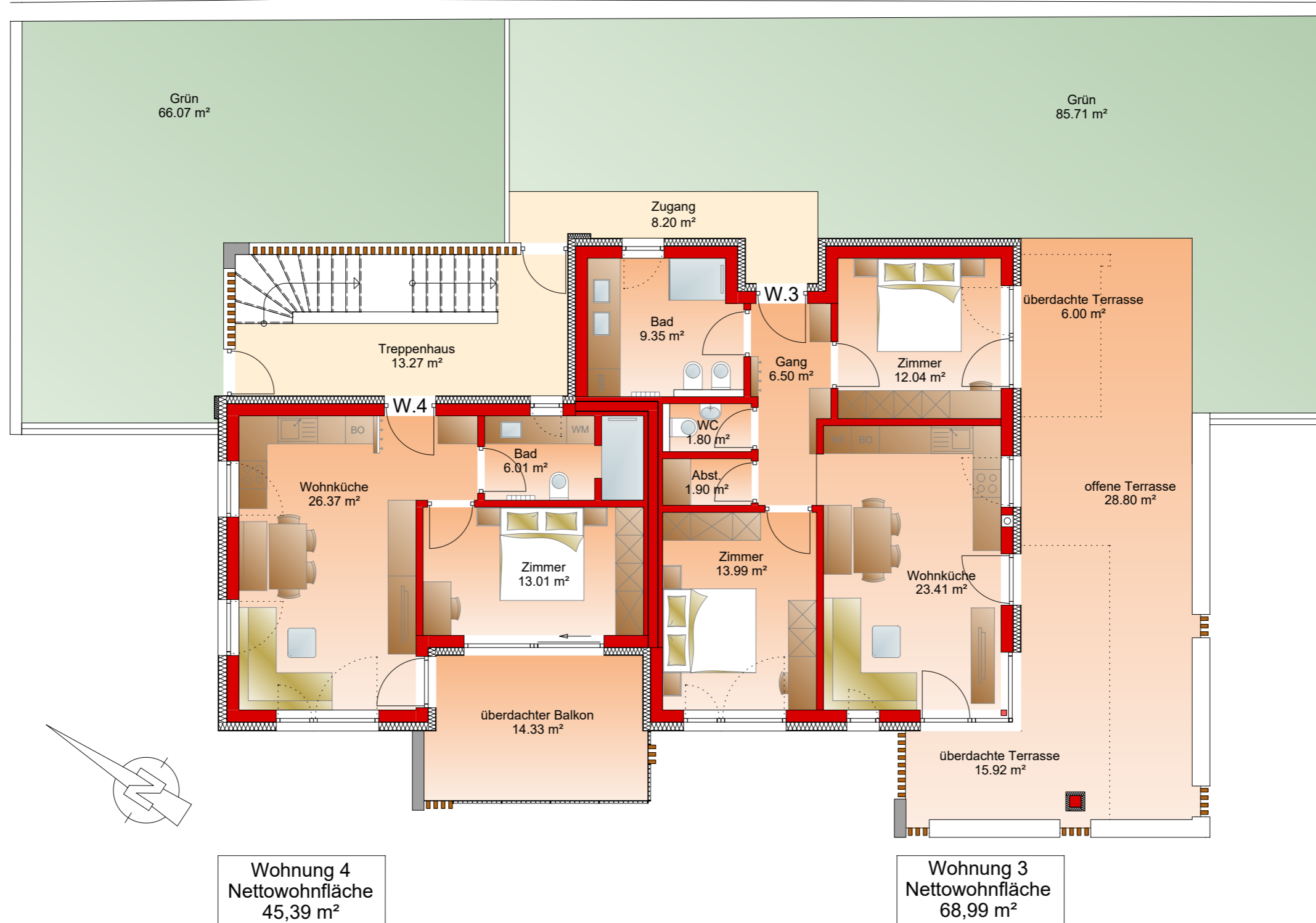


Lageplan 1/100

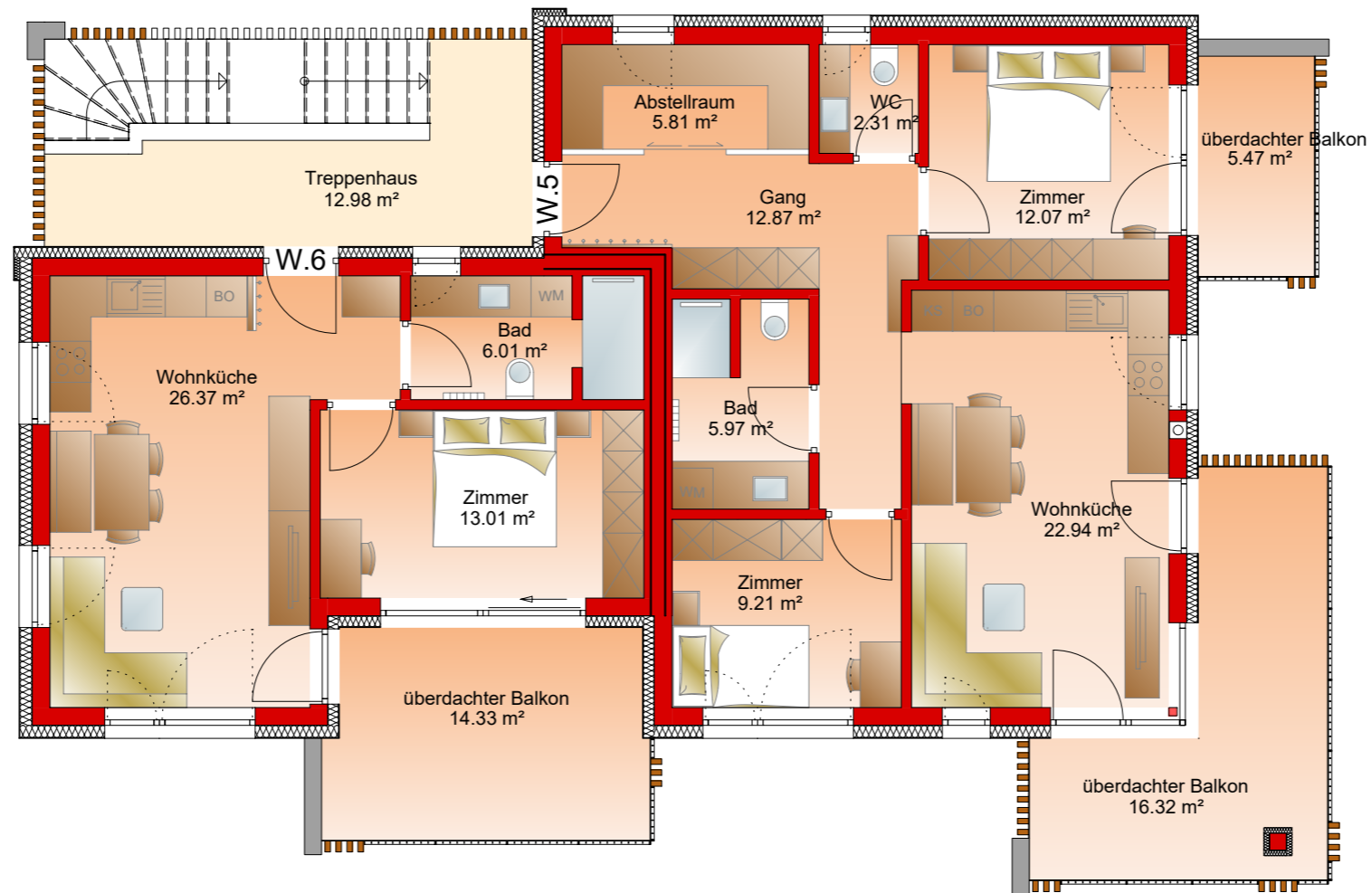


Kellergeschoss 1/100



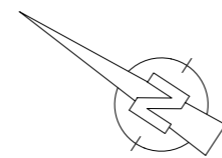


1.Obergeschoss 1/100



Wohnung 6
 Nettowohnfläche
 45,39 m²

2.Obergeschoss 1/100



Wohnung 5
 Nettowohnfläche
 71,18 m²

Süd-West Ansicht



Süd-Ost Ansicht



Gartenwohnung W1



Gartenwohnung W1



Gartenwohnung W2



Gartenwohnung W3



Gartenwohnung W3



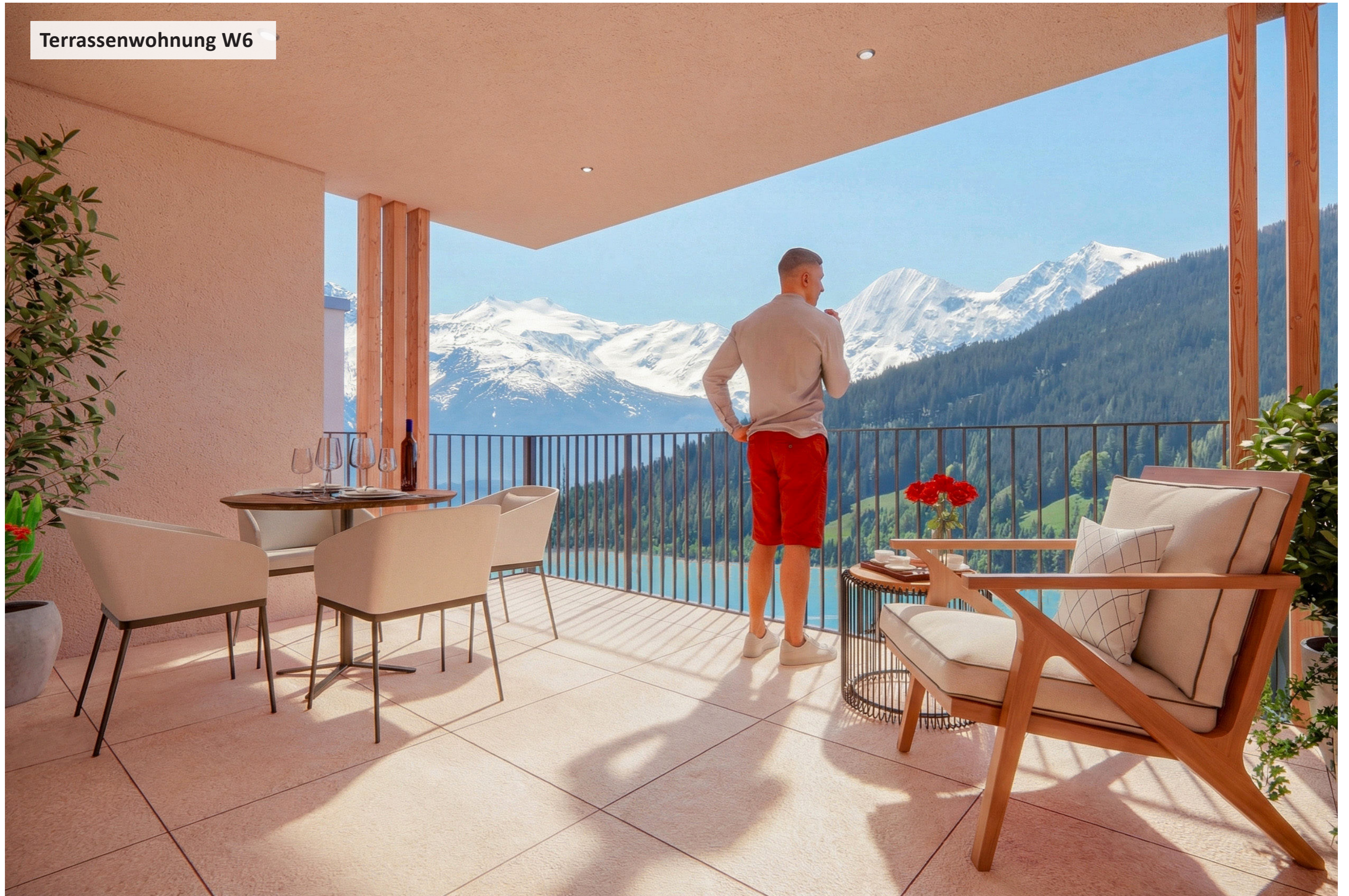
Terrassenwohnung W4



Terrassenwohnung W5



Terrassenwohnung W6



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

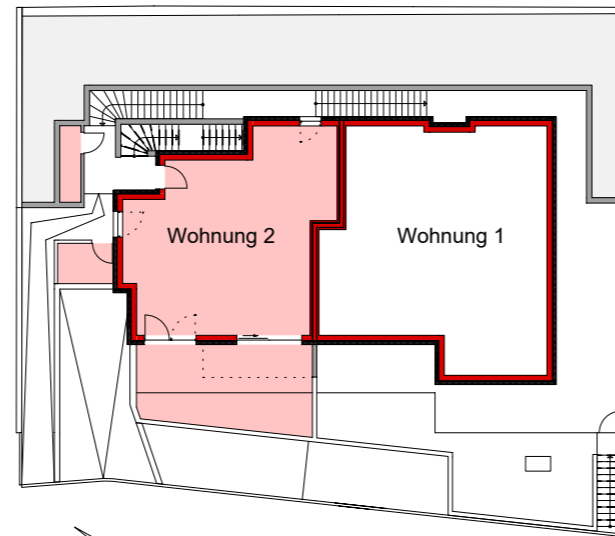


Einrichtungsbeispiel



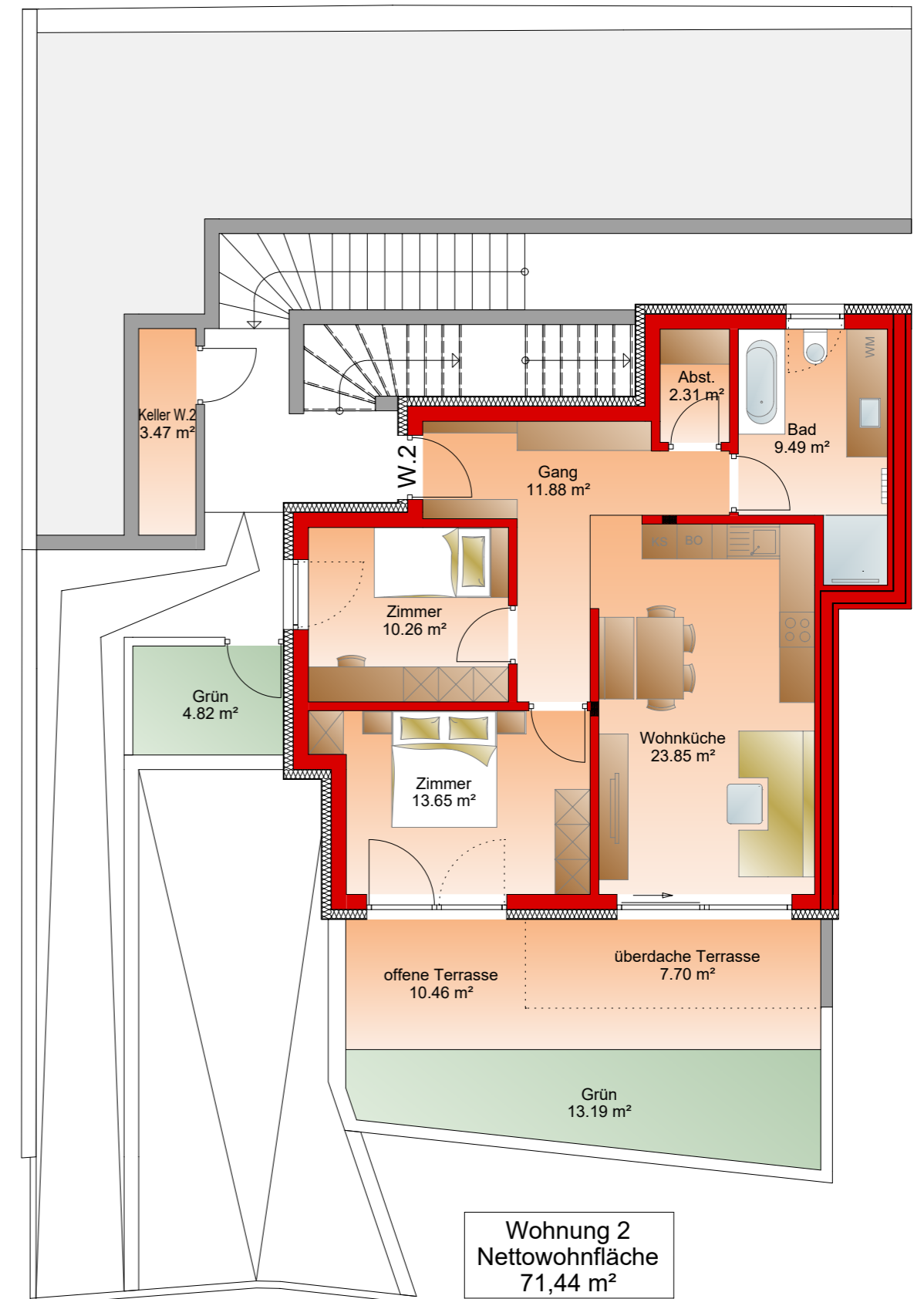


Wohnung 2



Nettowoohnfläche:	71,44 m²
Überdachte Terrasse:	7,70 m ²
Offene Terrasse:	10,46 m ²
Grün:	4,82 m ²
Grün:	13,19 m ²
Marktfläche:	89,29 m²

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.



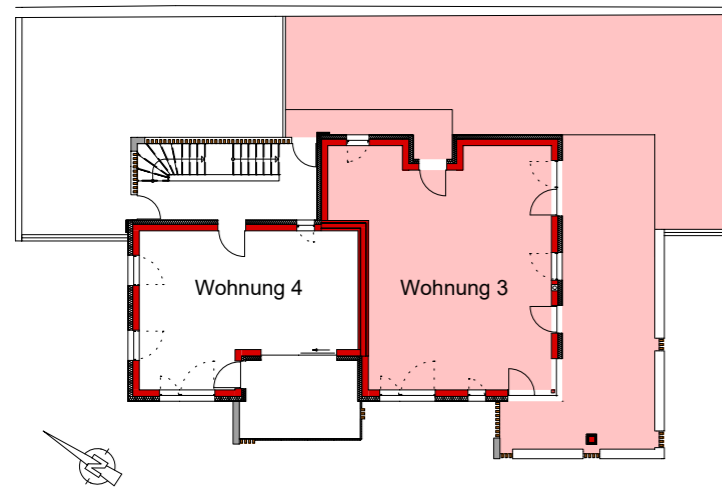
Wohnung 2
Nettowoohnfläche
71,44 m²

Erdgeschoss 1/100

Wohnung 2



Wohnung 3



1.Obergeschoss 1/100

Nettowoohnfläche:	68,99 m²
Zugang:	8,20 m ²
Überdachte Terrasse:	6,00 m ²
Überdachte Terrasse:	15,91 m ²
Offene Terrasse:	28,80 m ²
Grün:	85,71 m ²

Marktfläche: 118,14 m²

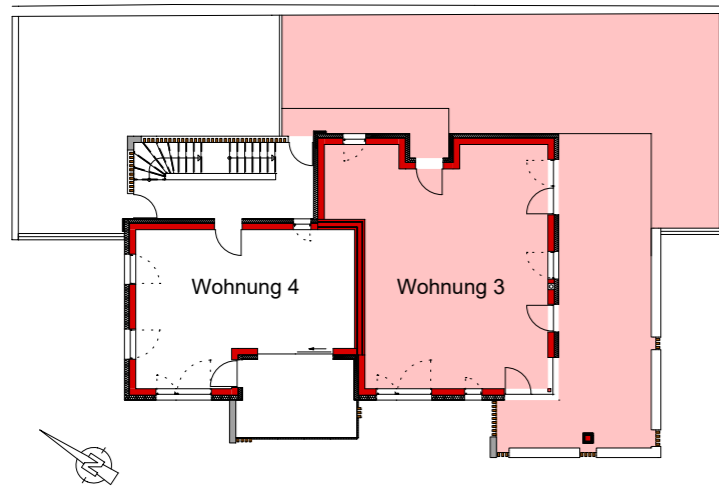
Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.



Wohnung 3



Wohnung 3 - Variante



1.Obergeschoss 1/100

Nettowohnfläche:	69,28 m²
Zugang:	8,20 m ²
Überdachte Terrasse:	6,00 m ²
Überdachte Terrasse:	15,91 m ²
Offene Terrasse:	28,80 m ²
Grün:	85,71 m ²

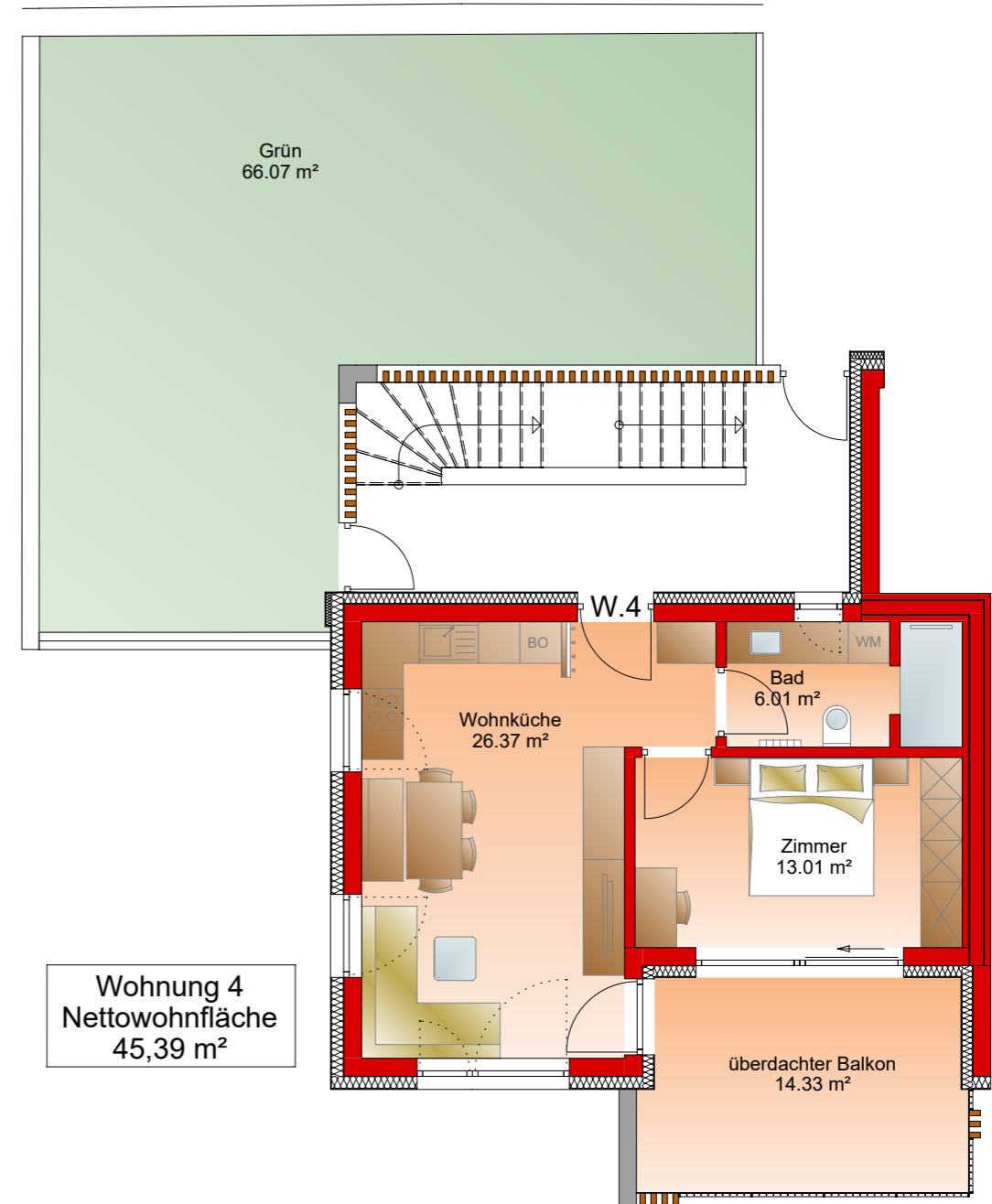
Marktfläche: 118,50 m²

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

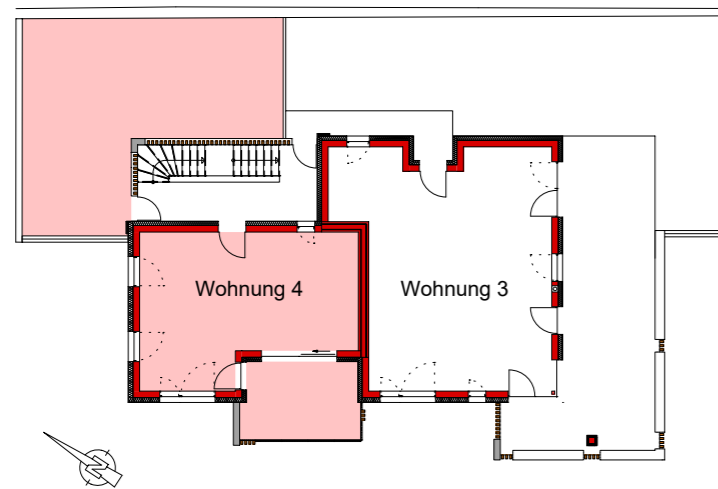


Wohnung 3 Variante





Wohnung 4



1.Obergeschoss 1/100

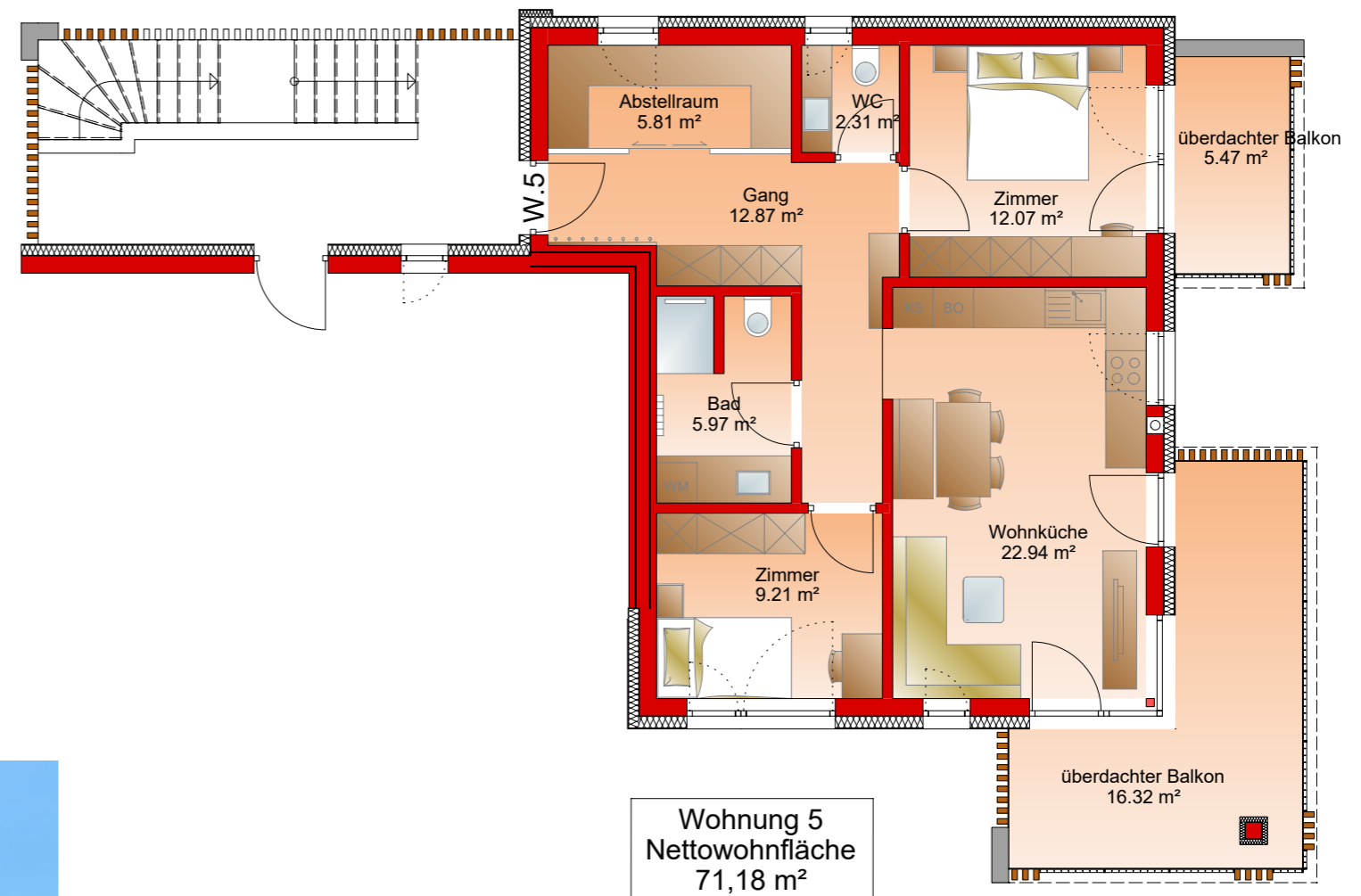
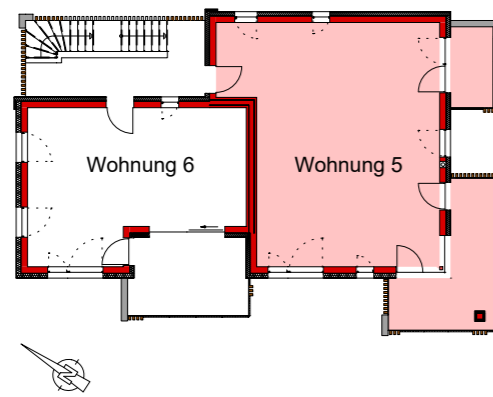
Nettowohnfläche:	45,39 m²
Überdachter Balkon:	14,33 m ²
Grün:	66,07 m ²
<u>Marktfläche:</u>	<u>76,68 m²</u>

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 4



Wohnung 5



Nettowohnfläche: **71,18 m²**

Überdachte Balkon: 5,47 m²

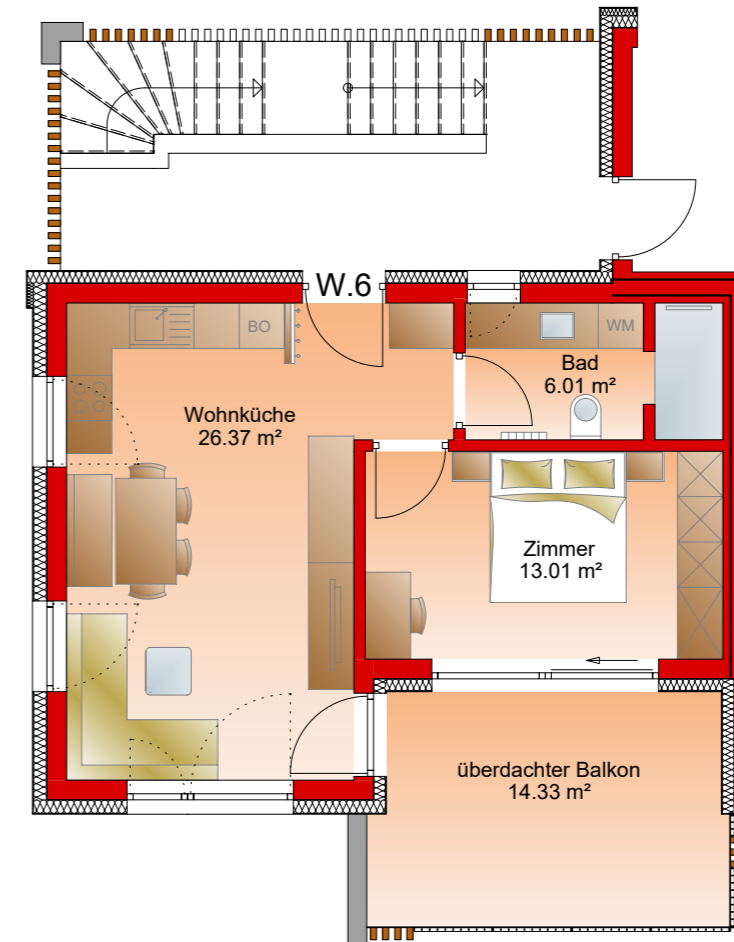
Überdachte Balkon: 16,32 m²

Marktlfläche: 114,65 m²

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 5

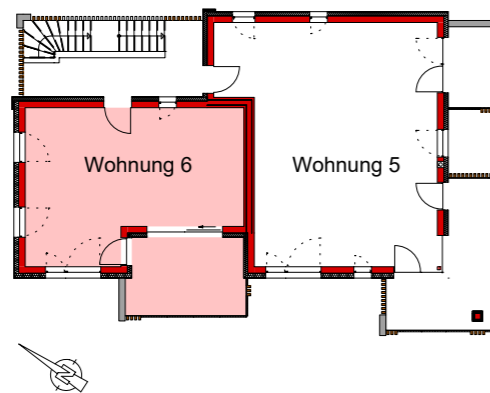




Wohnung 6
 Nettowohnfläche
 45,39 m²

2. Obergeschoss 1/100

Wohnung 6



Nettowohnfläche: **45,39 m²**

Überdachte Balkon: 14,33 m²

Marktfläche: **73,45 m²**

Nebenkosten: Mwst. Erstwohnung 4%, Zweitwohnsitz 10%, Notarkosten, bei Zweitwohnsitze wird die freie Quote dazuberechnet.

Wohnung 6





Haus
SEAMONT
in Reschen

Informationen und Verkauf:
Augustin Schöpf:
Tel: 345 6968148
augustin@immobilienservice.bz.it

©2026 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. 3D - Visualisierungen, Renderings und Grafik: Valentin Gruber - www.valentingruber.com