

ORTNERWEG

VIA ORTNER

ROSA LETZNER

living

EIN PROJEKT DER:
UN PROGETTO DI:



**OBEREGER
GROUP** IMMOBILIEN
& BAU

DAS BESTE IN BRIKEN.
IL MEGLIO DI BRESSANONE.

QUALITÄT MIT HANDSCHLAG SEIT ÜBER 60 JAHREN

Rosa Letzner Living entsteht dort, wo Erfahrung, Verlässlichkeit und echte Handschlagqualität aufeinandertreffen – das ist Oberegger Immobilien. Seit 1962 steht die hauseigene Baufirma der Familie Oberegger für Qualität am Bau – getragen von jahrzehntelanger Praxis, einem starken Fundament an Werten und dem Anspruch, jedes Projekt mit Herz und Hausverstand umzusetzen.

Walter, Thomas und Klaus Oberegger führen das Familienunternehmen mit Weitblick und Verantwortung – und genau das spürt man auch im Projekt Rosa Letzner Living. Es ist ein Bauvorhaben mit Charakter: einzigartig in Lage und Aussicht, kompromisslos in der Ausführung, beständig in der Substanz.

QUALITÀ CON UNA STRETTA DI MANO DA OLTRE 60 ANNI

Rosa Letzner Living nasce dove si incontrano esperienza, affidabilità e quella qualità concreta che si riconosce in una stretta di mano – questa è Oberegger Immobilien. Dal 1962, l'impresa edile della famiglia Oberegger è sinonimo di costruzioni solide e durature, fondate su decenni di pratica, valori autentici e la volontà di realizzare ogni progetto con passione e buon senso.

Walter, Thomas e Klaus Oberegger guidano l'azienda di famiglia con visione e responsabilità – e tutto questo si riflette anche nel progetto Rosa Lechner Living: un intervento edilizio con carattere, unico per posizione e vista, preciso nell'esecuzione e solido nella sostanza.



ROSA LETZNER

living

LAGE . AUSSICHT . QUALITÄT DAS BESTE IN BRIXEN.

In der begehrtesten Lage Brixens, eingebettet in die terrassierten Weinberge von Kranebitt, entsteht mit Rosa Letzner Living ein außergewöhnliches Wohnensemble. Die Architektur folgt der natürlichen Topografie des Hangs und nutzt die Höhenunterschiede für eine stufenweise Anordnung der Baukörper – so entsteht ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnensemble, das sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

Die klaren Linien der modernen Architektur treffen hier auf eine weiche, naturnahe Gestaltung: großflächige Verglasungen, umlaufende Terrassen und private Gärten schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenräumen. Jede Wohneinheit ist so ausgerichtet, dass sie maximales Tageslicht sowie beeindruckende Ausblicke auf die Stadt Brixen bietet.

Mit Bedacht auf Familien konzipiert, bieten die großzügigen Freiflächen Raum zur Entfaltung und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die begrünten Terrassen unterstreichen den naturnahen Charakter des Projekts und bilden zugleich einen grünen Puffer zur Umgebung.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Ortnerweg. Die moderne Tiefgarage mit zwei separaten Einfahrten bietet direkten Zugang zu beiden Gebäuden – jeder Stellplatz ist zusätzlich mit einem eigenen Garagentor ausgestattet. Die fußläufige Erschließung erfolgt über separate Zugänge zu den jeweiligen Baukörpern.

Rosa Letzner Living verbindet architektonische Klarheit mit wohnlicher Wärme und einer einmaligen Lage – ein Rückzugsort mit Stil, Komfort und Weitblick über die Dächer der Bischofsstadt.

POSIZIONE . VISTA . QUALITÀ IL MEGLIO DI BRESSANONE.

Nella zona più ambita di Bressanone, immerso tra i vigneti terrazzati di Kranebitt, nasce Rosa Letzner Living: un progetto residenziale straordinario. L'architettura segue la naturale topografia del pendio e sfrutta i dislivelli per disporre i volumi edilizi in modo sfalsato – dando vita a un insieme abitativo aperto, luminoso e perfettamente integrato nel paesaggio.

Le linee pulite dell'architettura moderna si fondono con un'estetica naturale e armoniosa: ampie superfici vetrate, terrazze perimetrali e giardini privati creano una transizione fluida tra interno ed esterno. Ogni unità abitativa è orientata per garantire la massima luminosità e offrire una vista spettacolare sulla città di Bressanone.

Pensato con attenzione alle esigenze familiari, il progetto offre generosi spazi esterni che invitano al relax e alla condivisione, elevando il concetto di qualità dell'abitare. I tetti e le terrazze verdi sottolineano il carattere naturale dell'intervento e fungono da cuscinetto verde rispetto all'ambiente circostante.

L'accesso alla proprietà avviene tramite la via Ortner. Il garage interrato, moderno e funzionale, dispone di due rampe d'accesso separate che conducono direttamente ai due edifici – ogni posto auto è dotato di serranda privata. I percorsi pedonali avvengono tramite ingressi indipendenti per ciascun corpo scala.

Rosa Letzner Living unisce chiarezza architettonica, calore abitativo e una posizione unica: un rifugio elegante e confortevole, con vista panoramica sui tetti della città vescovile.

LAGE

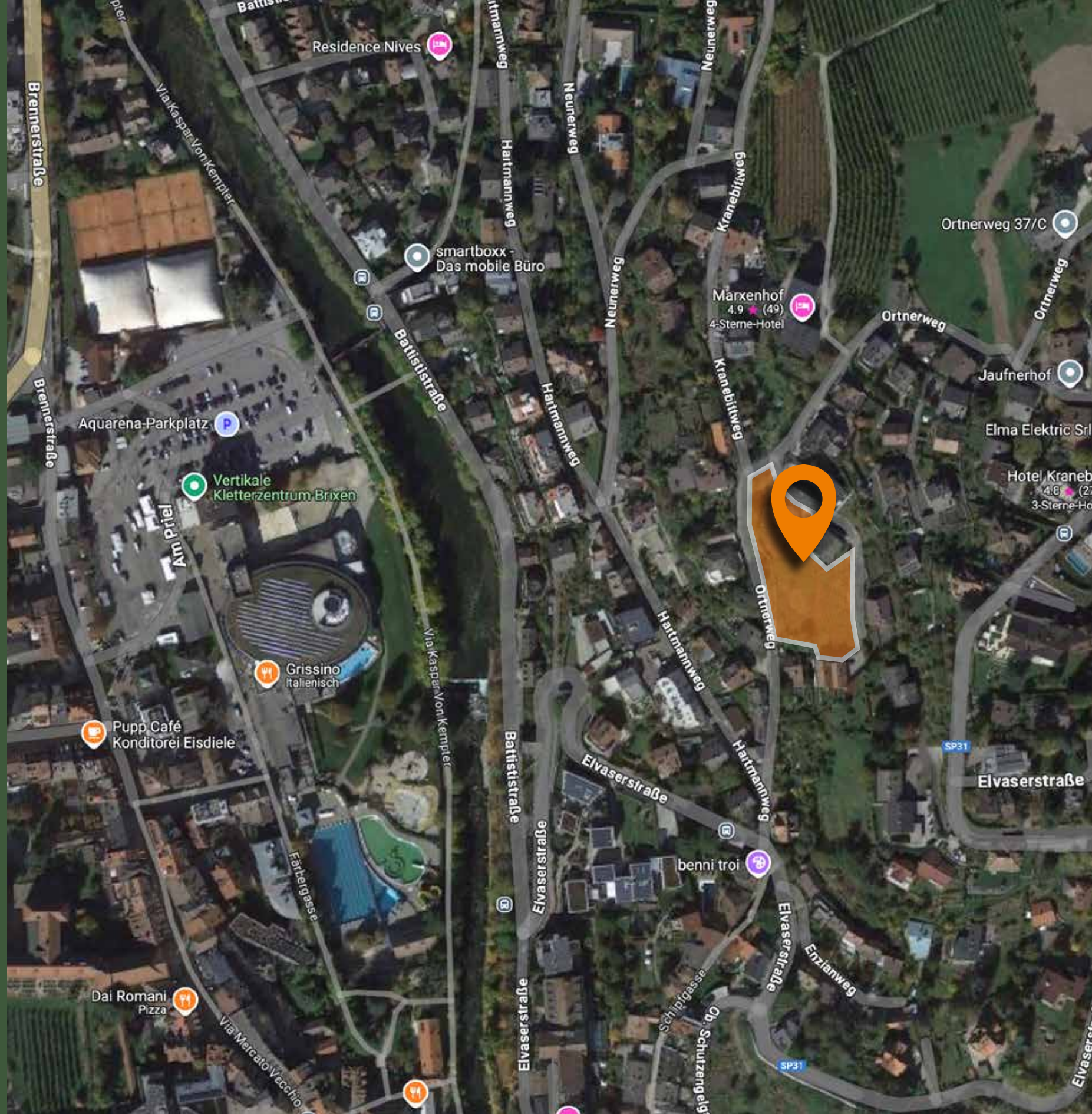
WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN VON BRIXEN

Rosa Letzner Living liegt am Hang in der ruhigen Wohngegend Kranebitt, direkt am Ortnerweg – leicht erhöht über der Stadt Brixen. Das Stadtzentrum sowie der beliebte Stadtteil Stufels sind in nur 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Trotz der ruhigen Lage ist man somit bestens angebunden – sowohl an urbane Infrastruktur als auch an die umliegende Natur. Wanderwege, Spaziernmöglichkeiten und sonnige Ausblicke beginnen praktisch vor der Haustür.

POSIZIONE

VIVERE SOPRA I TETTI DI BRESSANONE

Rosa Letzner Living sorge sul pendio del tranquillo quartiere residenziale di Costa d'Elvas, in Via Ortnr, leggermente sopraelevato rispetto al centro di Bressanone. Il centro storico e il caratteristico quartiere di Stufels si raggiungono comodamente a piedi in 5 minuti. La zona combina perfettamente tranquillità e vicinanza ai servizi urbani, offrendo al contempo un accesso diretto alla natura. Sentieri escursionistici, passeggiate panoramiche e viste soleggiate iniziano praticamente davanti a casa.







WOHNEN MIT AUSSICHT.
VIVERE CON VISTA.







ROSA LETZNER
living

BLOCK A



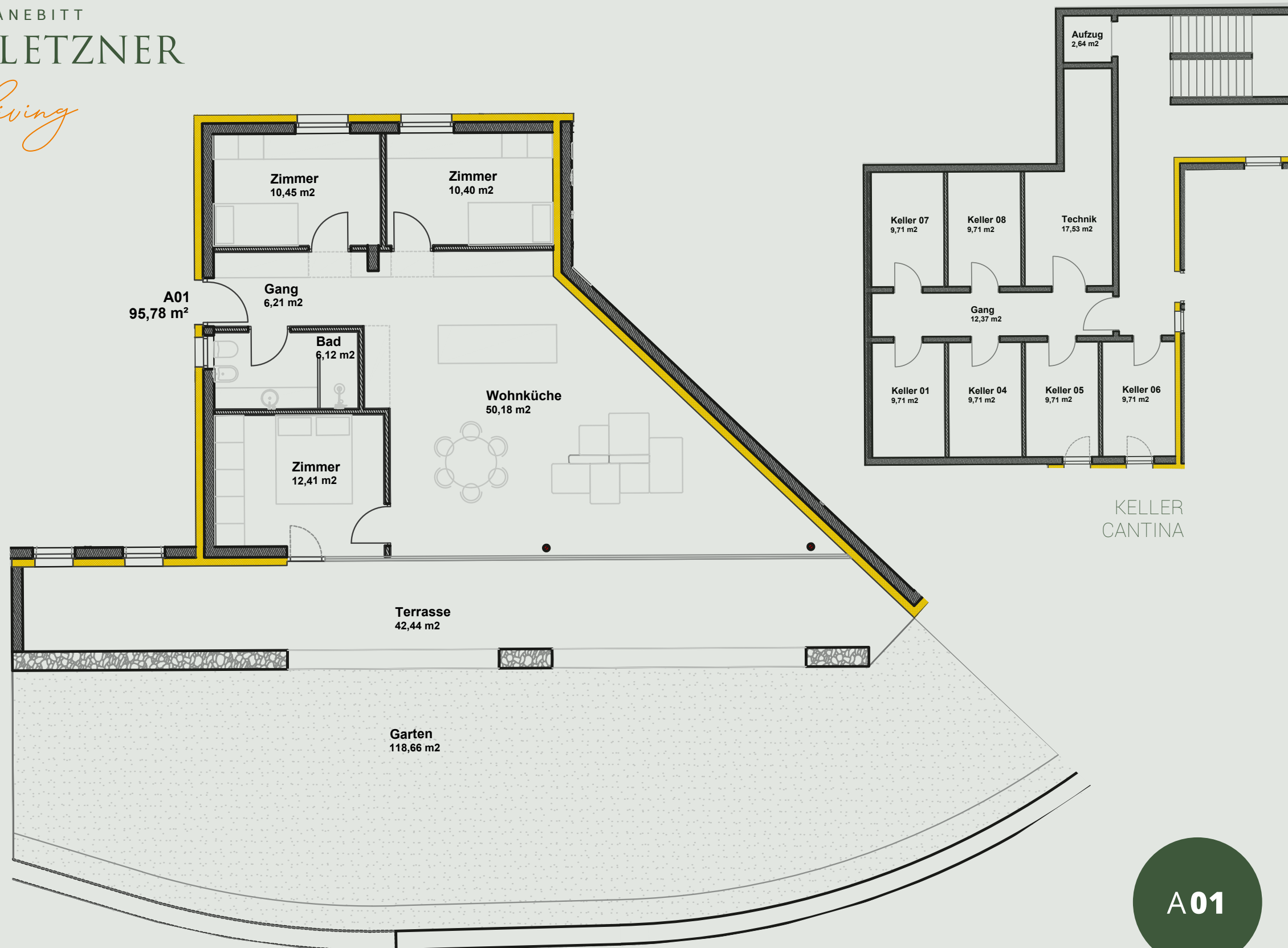
GARAGE BLOCK / BLOCCO A



GARAGENDECK A
LIVELLO GARAGE A



Einfahrt
Accesso garage



KELLER
CANTINA

A01



Nettofläche Wohnung
superficie calpestabile appartamento

95,78 m²

Bruttofläche Wohnung
superficie lorda appartamento

124,51 m²

Terrassefläche
superficie tarrazza

42,44 m²

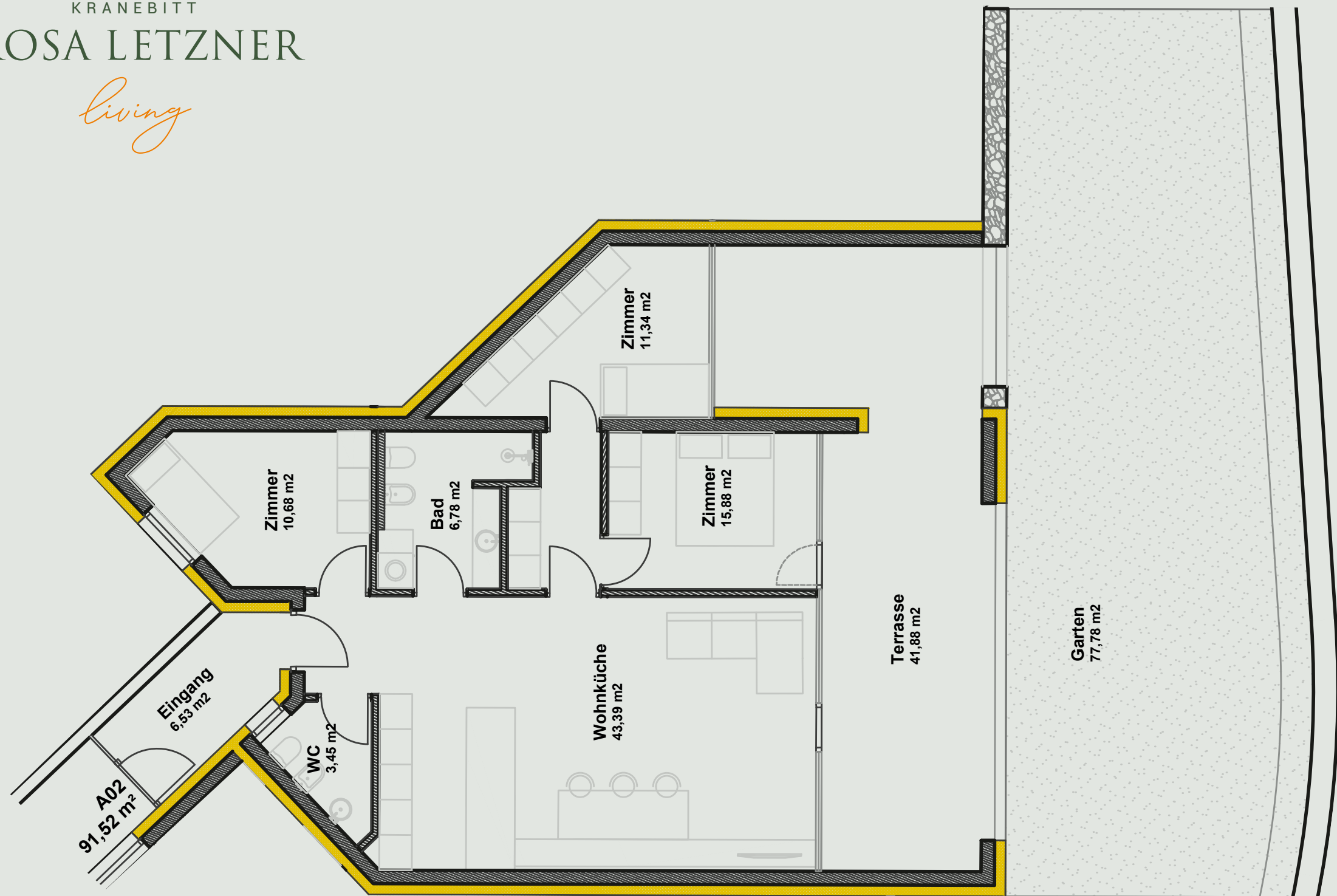
Gartenfläche
superficie giardino

118,66 m²

Verkaufsfläche
superficie commerciale

149,11 m²

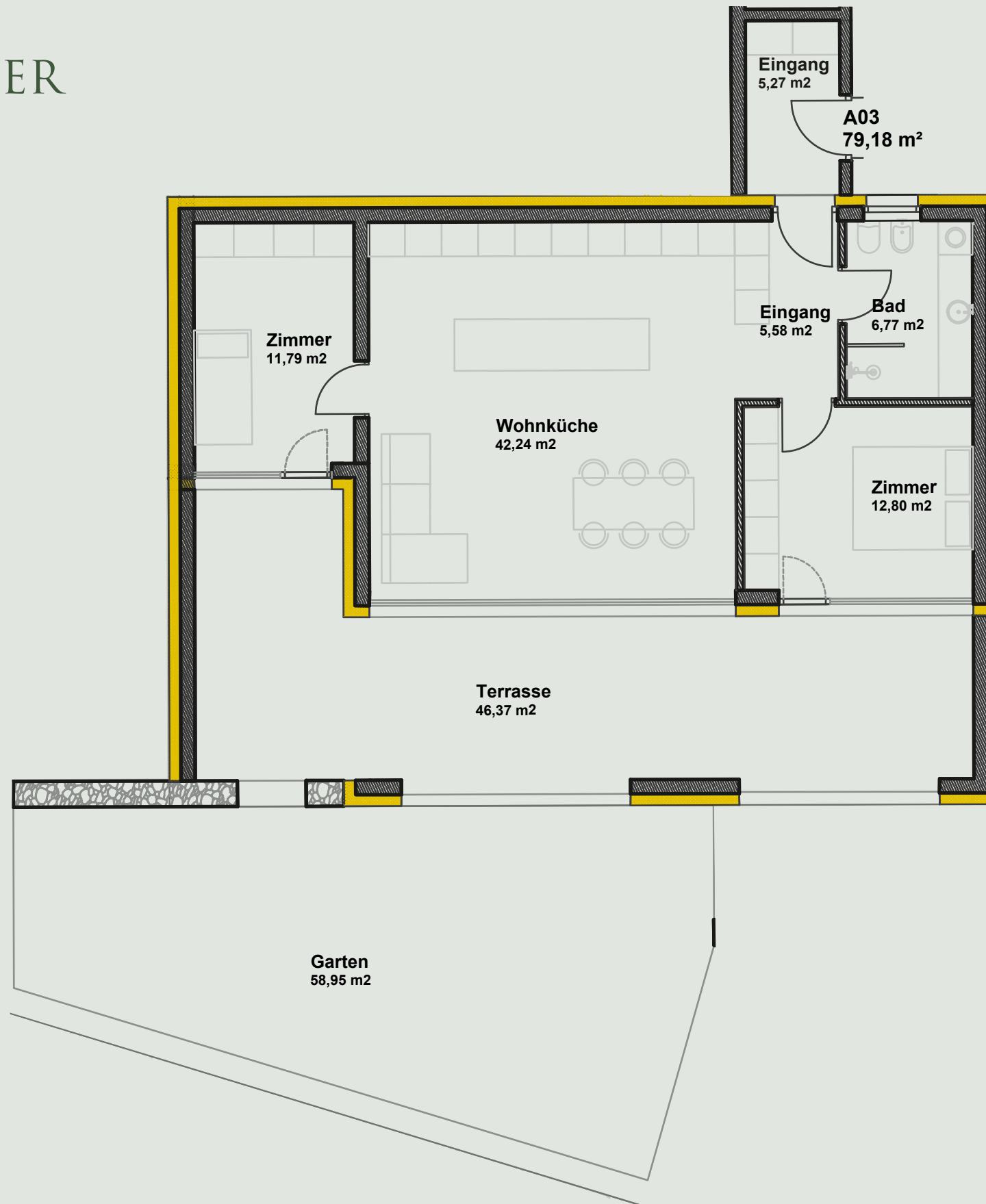
A01





Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
91,52 m ²	118,98 m ²	41,88 m ²	77,78 m ²	139,32 m ²

A02





Nettofläche Wohnung
superficie calpestabile appartamento

79,18 m²

Bruttofläche Wohnung
superficie lorda appartamento

102,93 m²

Terrassefläche
superficie terrazza

46,37 m²

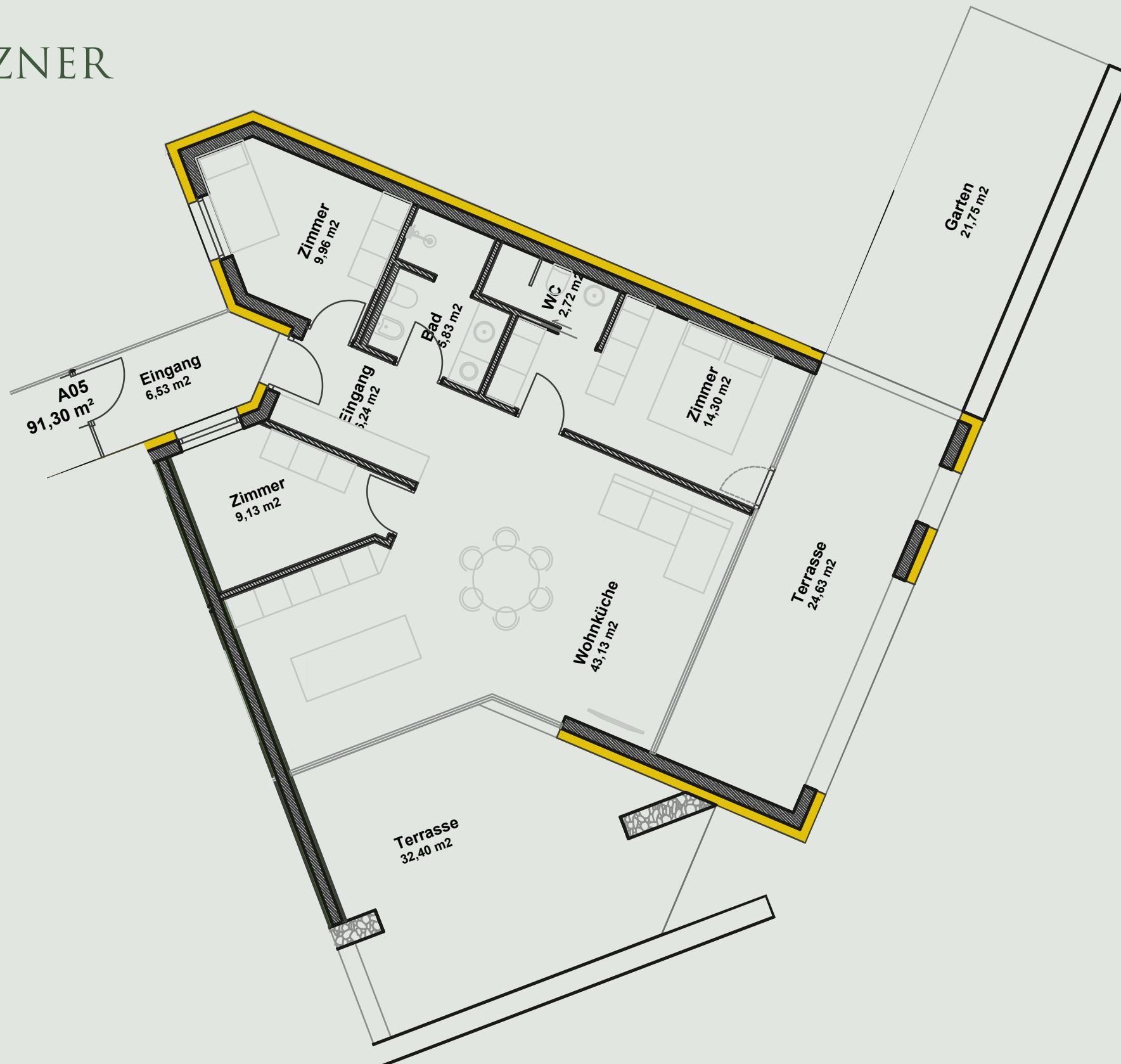
Gartenfläche
superficie giardino

58,95 m²

Verkaufsfläche
superficie commerciale

122,74 m²

A03





Nettofläche Wohnung
superficie calpestabile appartamento

91,30 m²

Bruttofläche Wohnung
superficie lorda appartamento

118,69 m²

Terrassefläche
superficie terrazza

57,03 m²

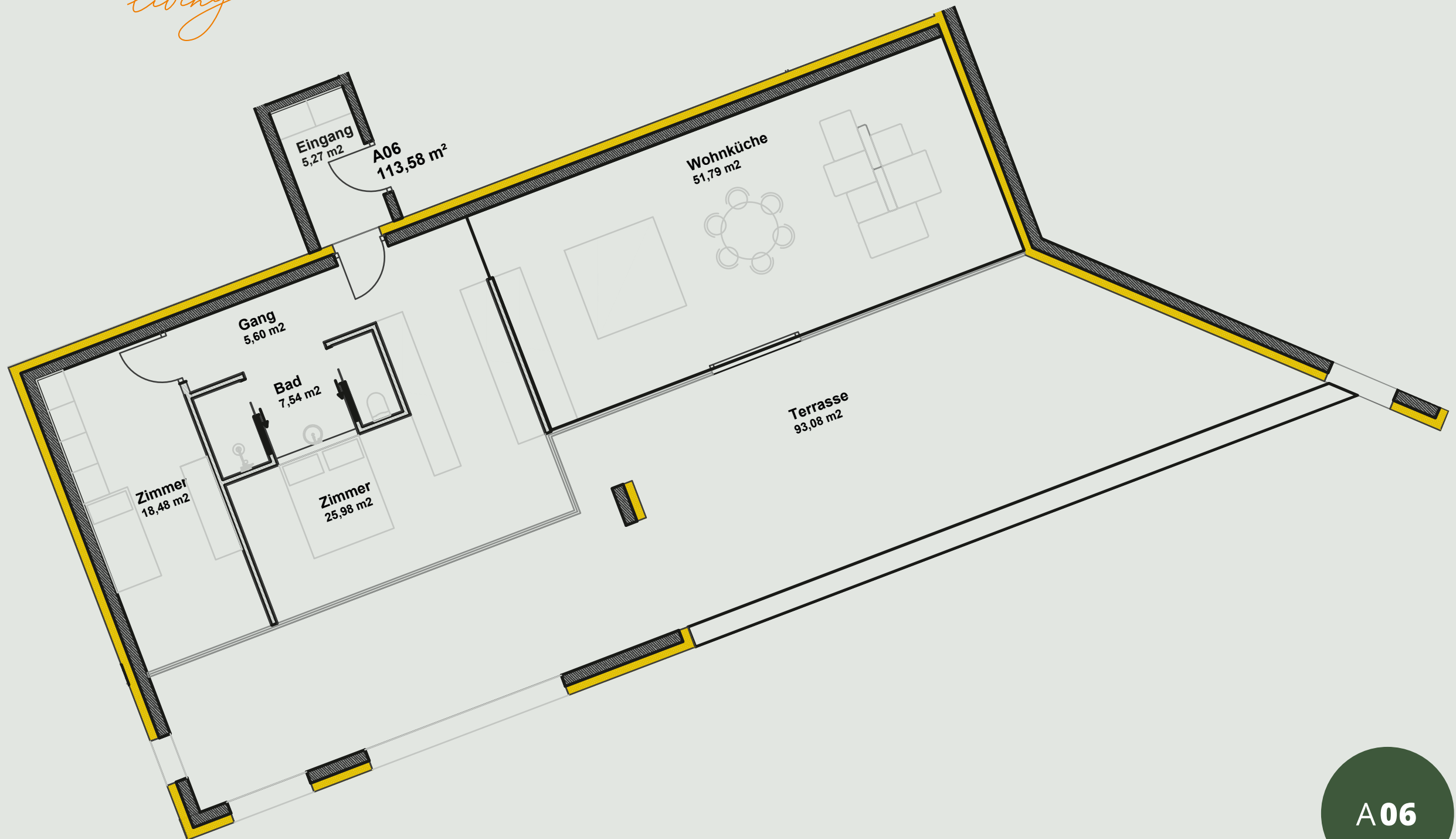
Gartenfläche
superficie giardino

21,75 m²

Verkaufsfläche
superficie commerciale

137,97 m²

A05





Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
113,58 m ²	147,65 m ²	93,08 m ²	0,00 m ²	175,58 m ²

A06

KRANEBITT
ROSA LETZNER
living



OBERES GESCHOSS

A08



Nettofläche Wohnung
superficie calpestabile appartamento
111,27 m²

Bruttofläche Wohnung
superficie lorda appartamento
144,65 m²

Terrassefläche
superficie tarrazza
70,02 m²

Gartenfläche
superficie giardino
73,86 m²

Verkaufsfläche
superficie commerciale
173,04 m²

A08

WO DER ABEND FLÜSTERT: WILLKOMMEN DAHEIM.
DOVE LA SERA SUSSURRA: BENVENUTI A CASA.





ROSA LETZNER
living

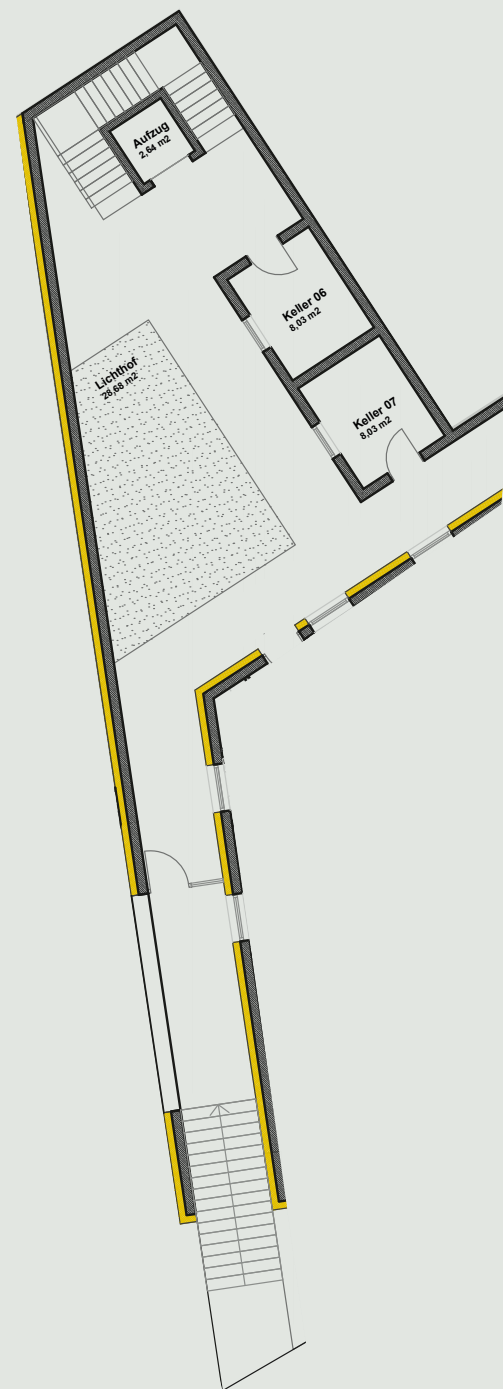
BLOCK B



GARAGE BLOCK / BLOCCO B



GARAGENDECK B
LIVELLO GARAGE B



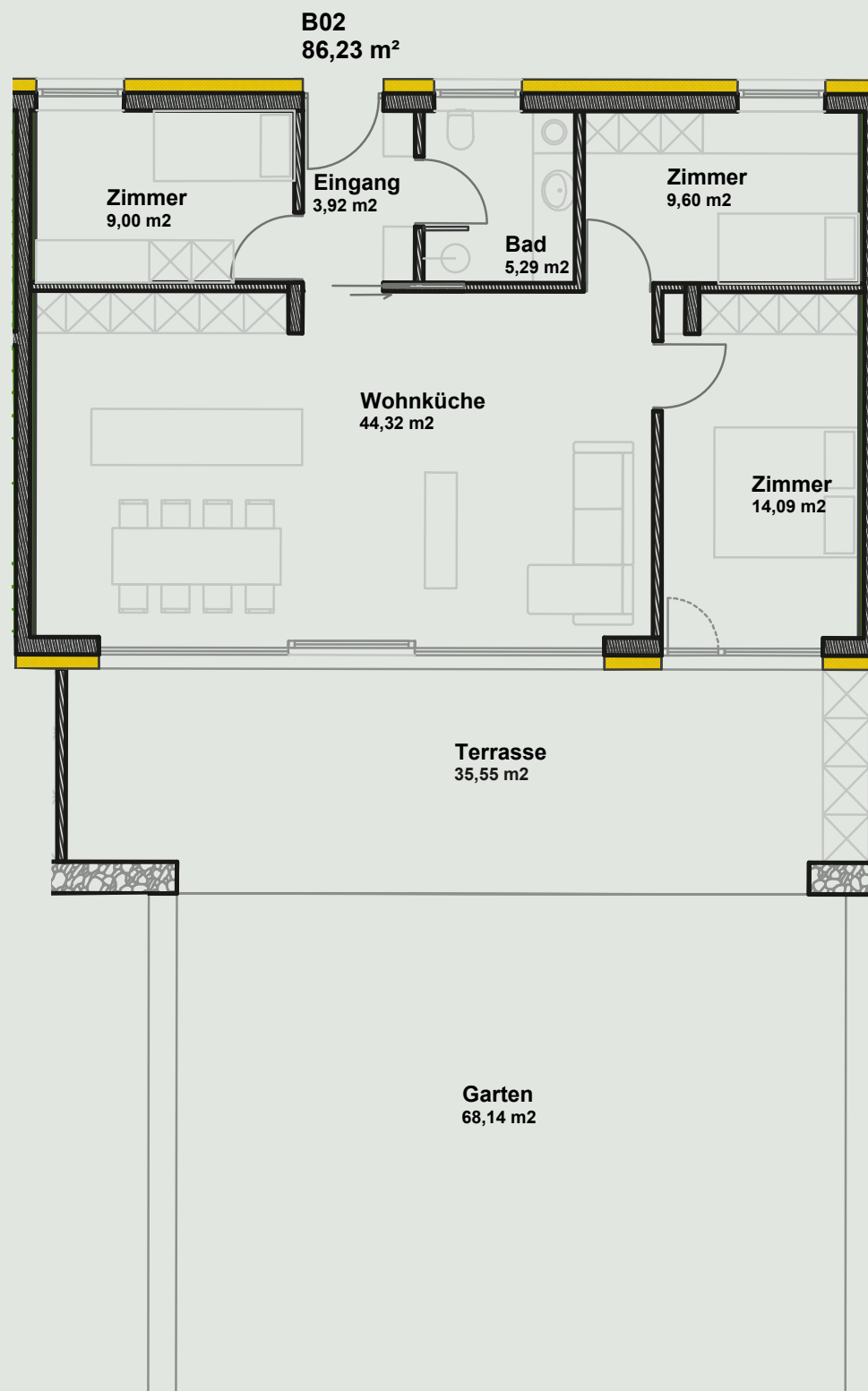
EINGANGSBEREICH BLOCK B
ZONA INGRESSO BLOCCO B





Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
88,88 m ²	115,54 m ²	43,47 m ²	41,61 m ²	134,05 m ²

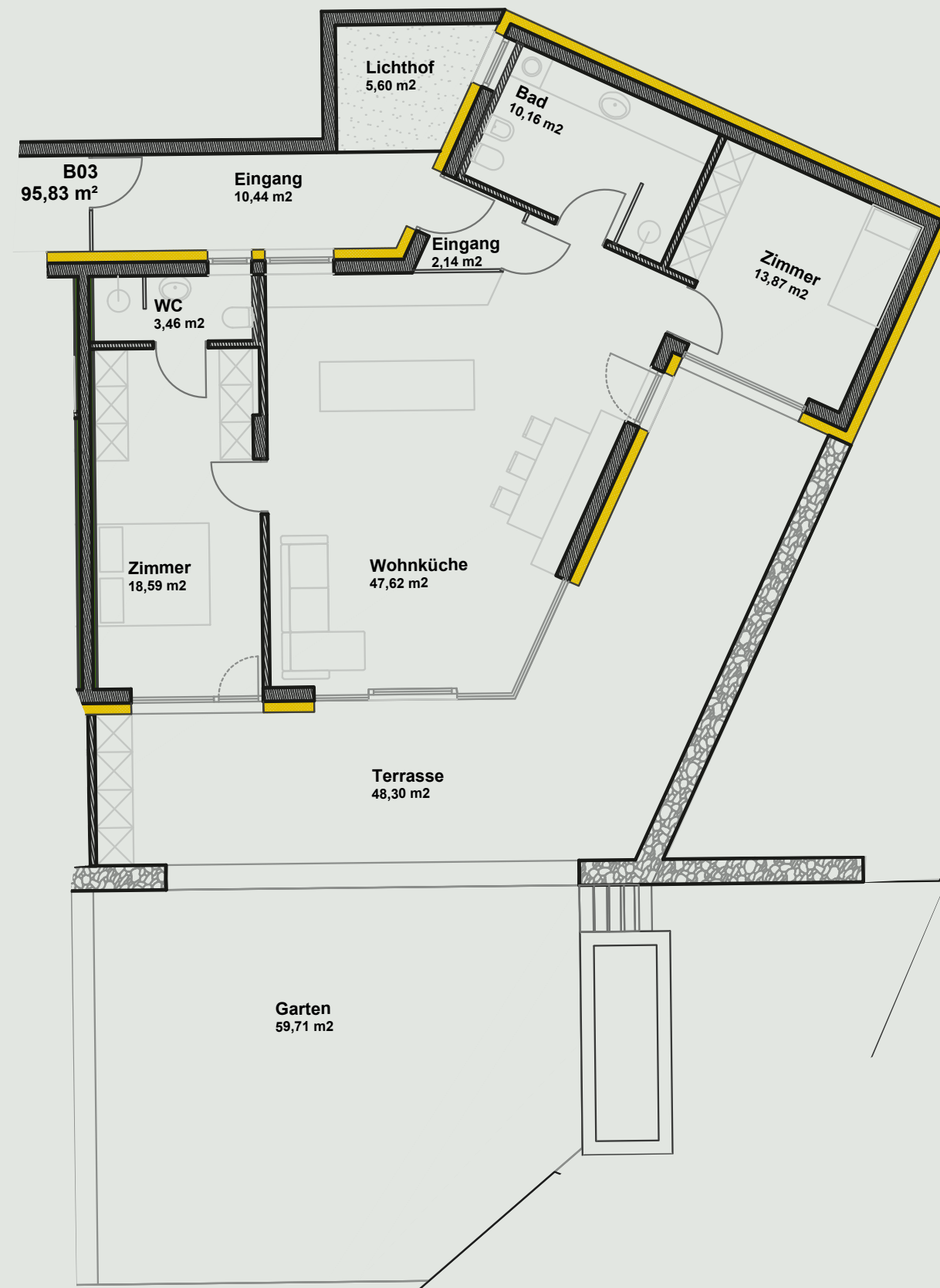
B01





Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
86,23 m ²	112,10 m ²	35,55 m ²	68,14 m ²	130,64 m ²

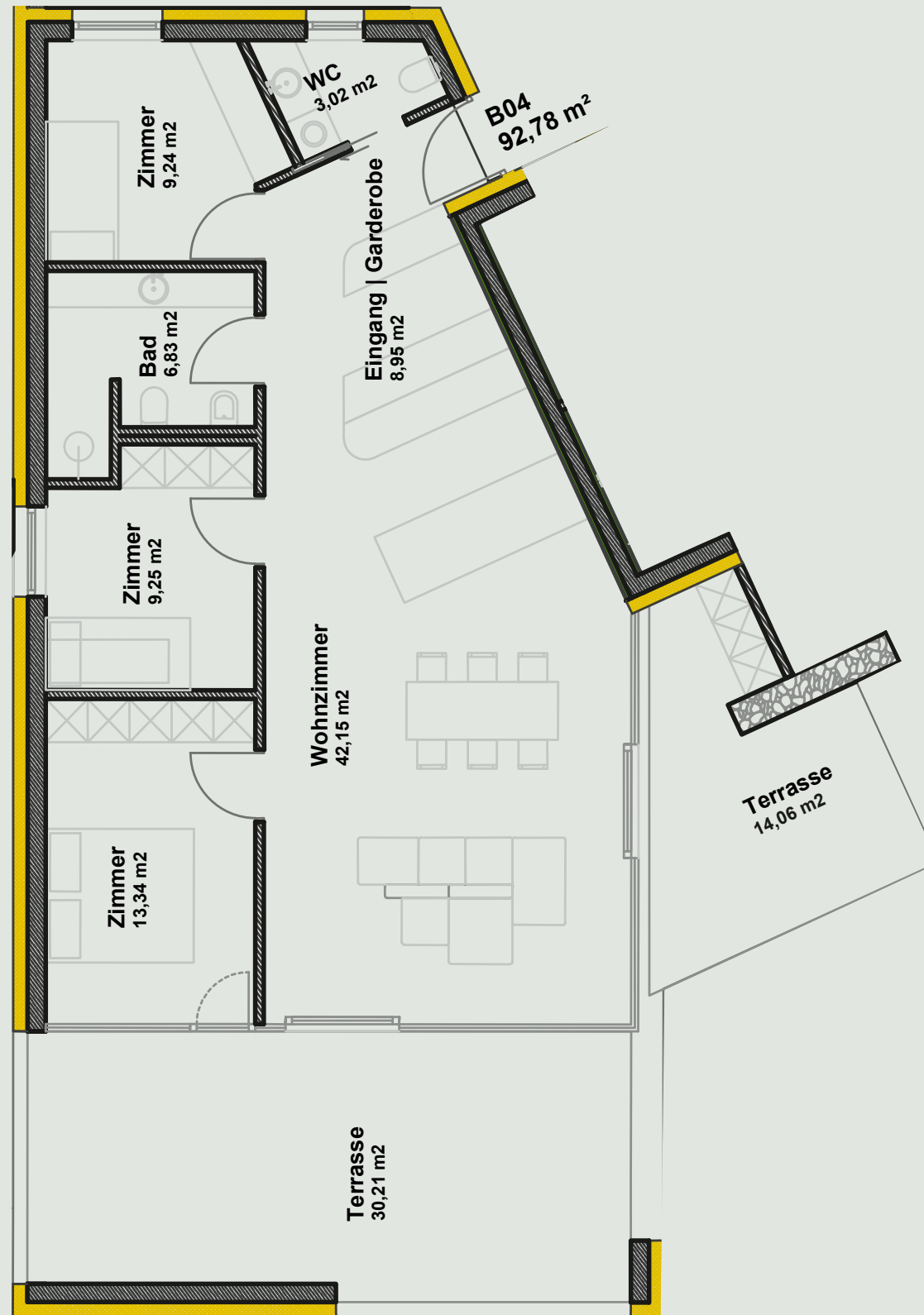
B02





Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
95,83 m ²	124,58 m ²	48,30 m ²	59,71 m ²	146,49 m ²

B03

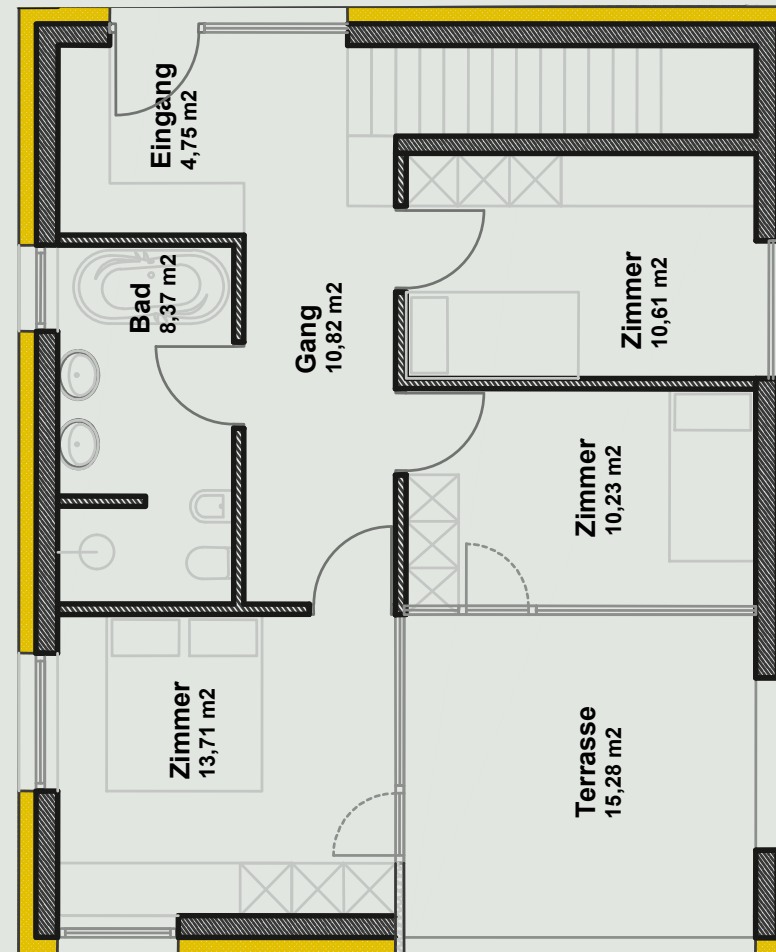
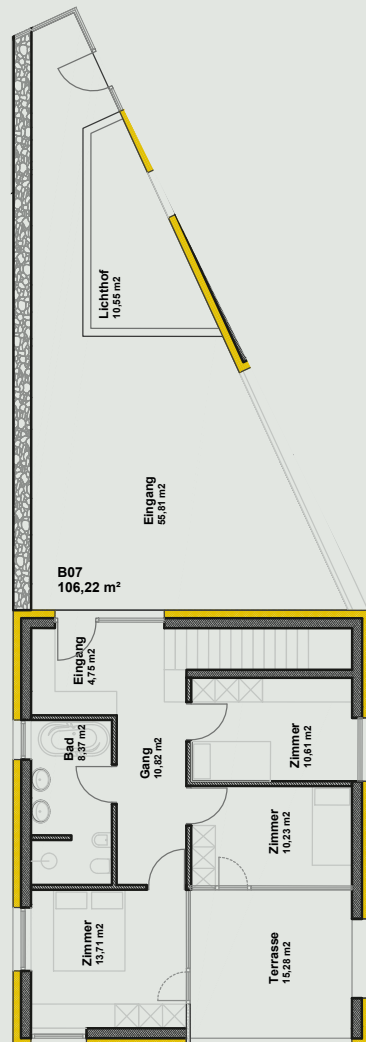




Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
92,78 m ²	120,61 m ²	44,27 m ²	0,00 m ²	135,22 m ²

B04

KRANEBITT
ROSA LETZNER
living



1. WOHNEBENE
PRIMO LIVELLO



2. WOHNEBENE
SECONDO LIVELLO

B07



Nettofläche Wohnung
superficie calpestabile appartamento

106,22 m²

Bruttofläche Wohnung
superficie lorda appartamento

138,09 m²

Terrassefläche
superficie terrazza

40,16 m²

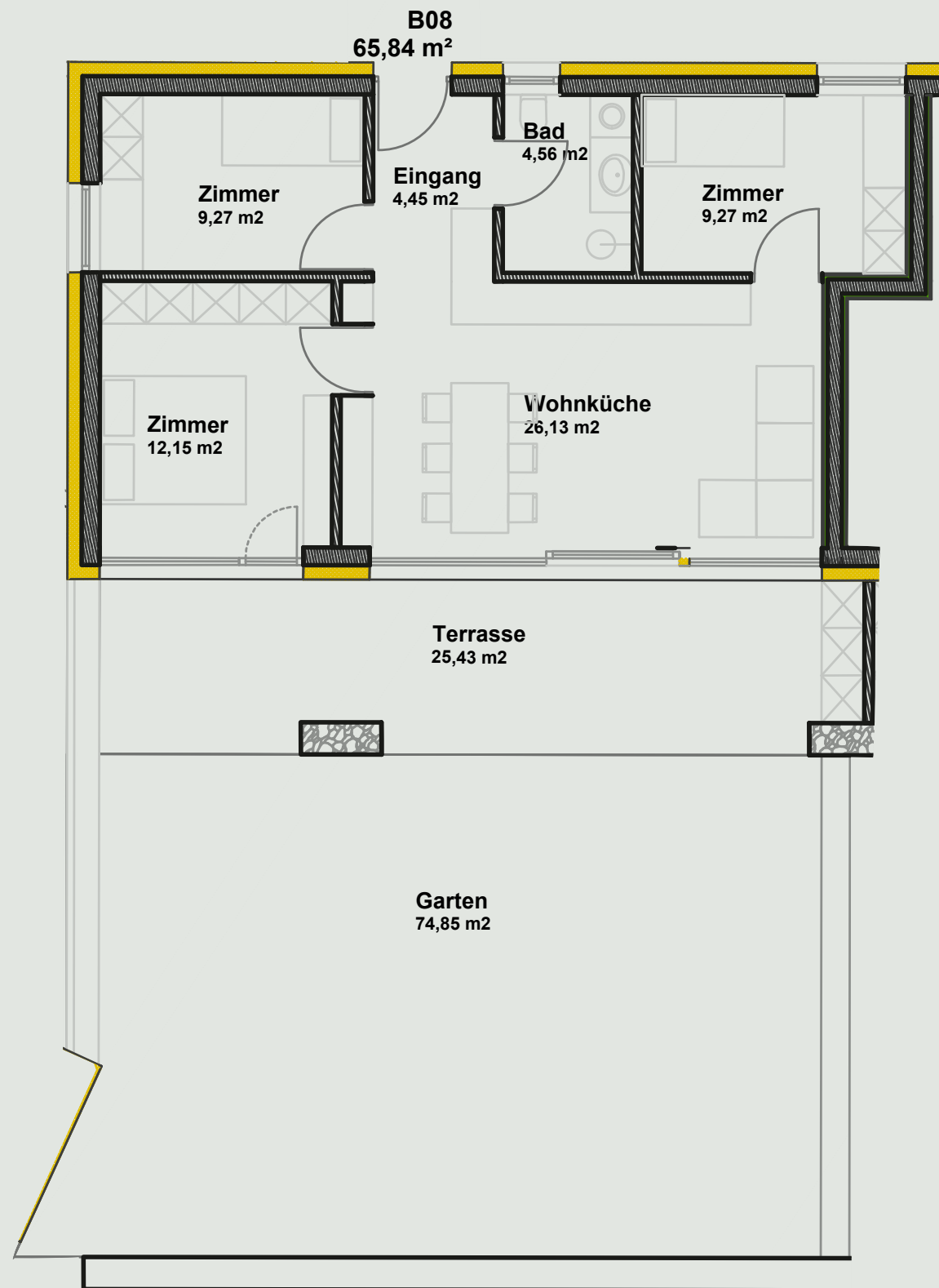
Gartenfläche
superficie giardino

0,00 m²

Verkaufsfläche
superficie commerciale

151,34 m²

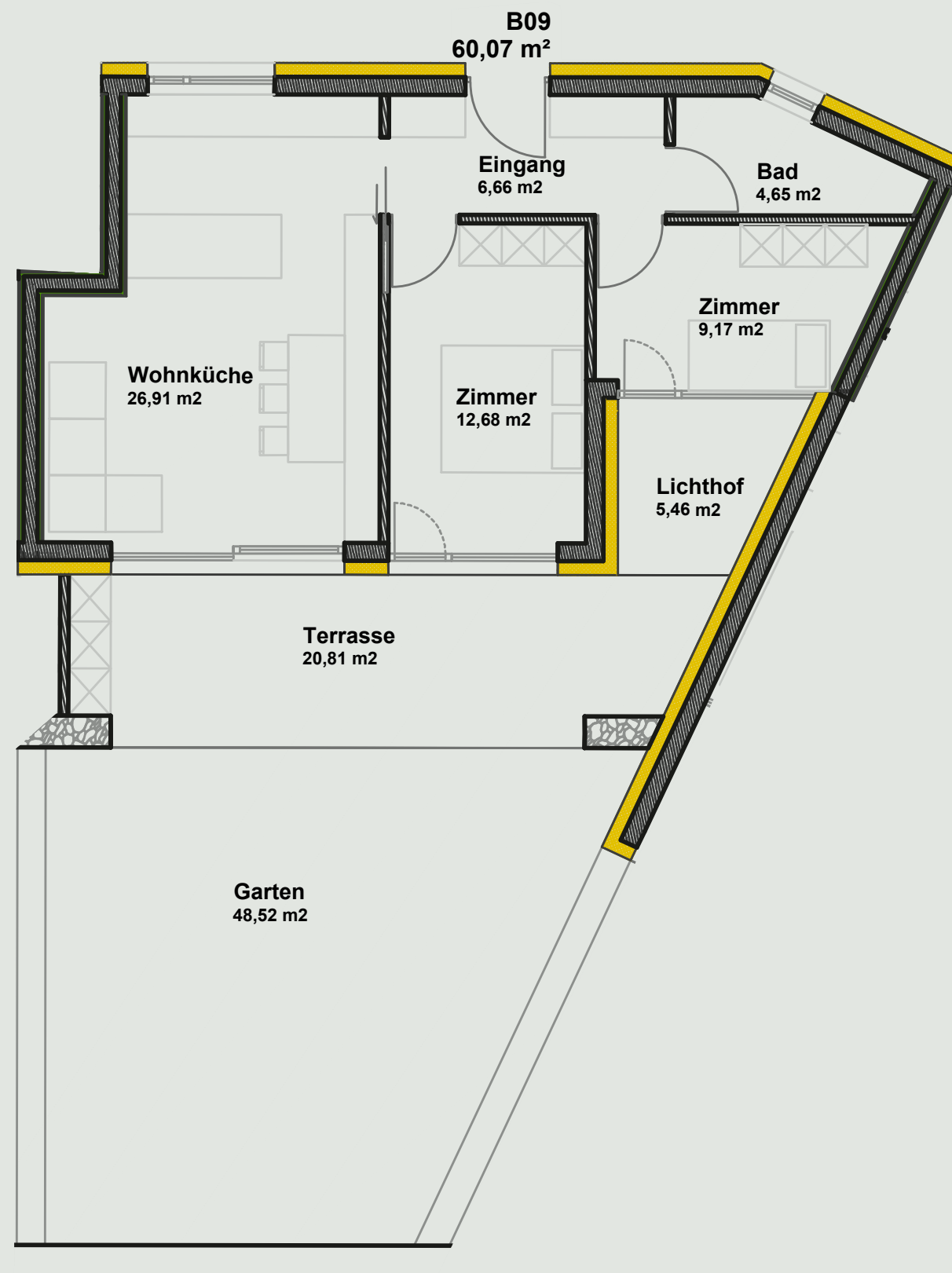
B07





Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
65,84 m ²	85,59 m ²	22,73 m ²	70,08 m ²	100,10 m ²

B 08





Nettofläche Wohnung superficie calpestabile appartamento	Bruttofläche Wohnung superficie lorda appartamento	Terrassefläche superficie terrazza	Gartenfläche superficie giardino	Verkaufsfläche superficie commerciale
60,07 m ²	78,09 m ²	20,81 m ²	48,52 m ²	89,81 m ²

B 09





Nettofläche Wohnung
superficie calpestabile appartamento

88,95 m²

Bruttofläche Wohnung
superficie lorda appartamento

115,64 m²

Terrassefläche
superficie tarrazza

59,25 m²

Gartenfläche
superficie giardino

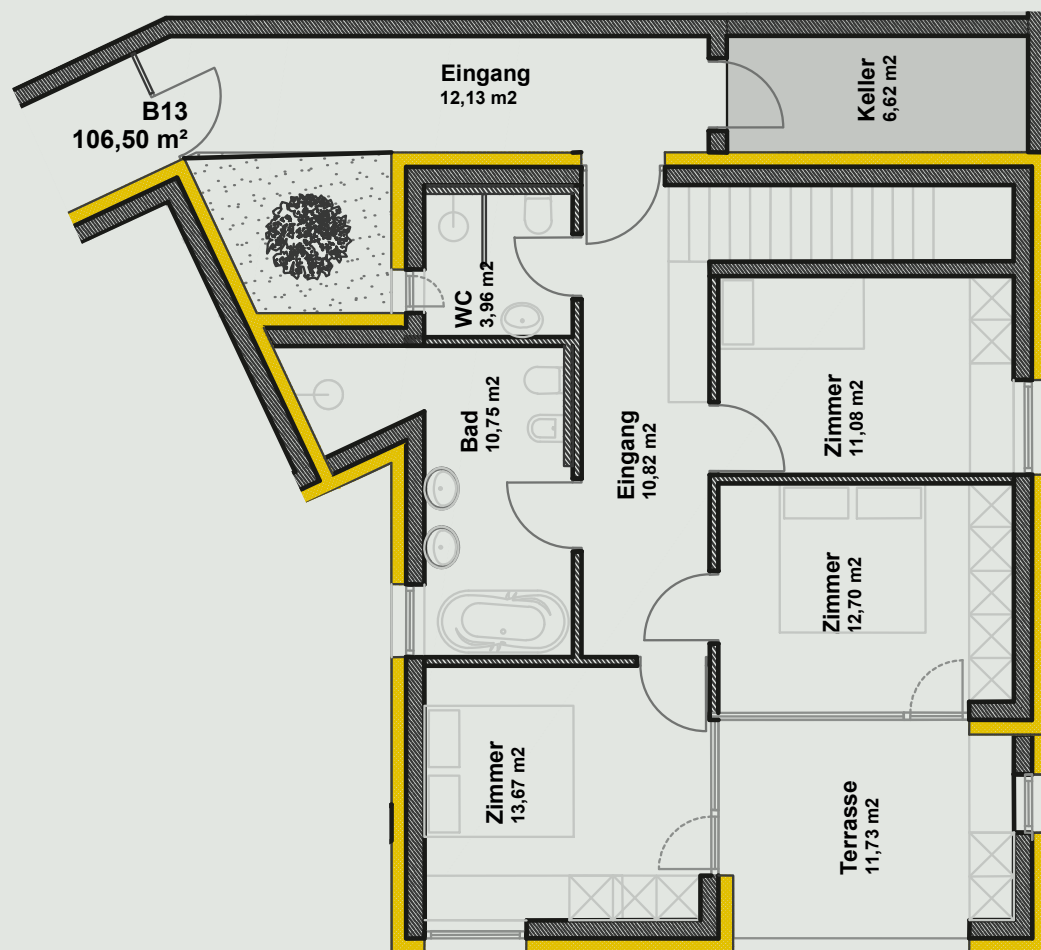
109,00 m²

Verkaufsfläche
superficie commerciale

146,09 m²

B11

KRANEBITT
ROSA LETZNER
living



B13



Nettofläche Wohnung
superficie calpestabile appartamento
106,50 m²

Bruttofläche Wohnung
superficie lorda appartamento
138,45 m²

Terrassefläche
superficie terrazza
43,07 m²

Gartenfläche
superficie giardino
86,46 m²

Verkaufsfläche
superficie commerciale
161,31 m²

B 13



BAUTRÄGER UND VERKÄUFER / COMMITTENTE E VENDITORE

Oberegger Immobilien GmbH / Srl
Alten Marktgasse 6 Via Mercato Vecchio, I-390420 Brixen / Bressanone
Thomas Oberegger. Tel. +39 340 2759977 thomas@oberegger.it



AUSFÜHRENDE BAUFIRMA / IMPRESA ESECUTRICE

Oberegger GmbH / Srl
Forchstraße 11d Via Forch, I-39040 Vahrn / Varna
Tel. +39 0472 835 489 info@oberegger.it www.obereggergroup.com

AKT.studio

PROJEKTANT UND BAULEITER / PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

AKT STUDIO
Stufelser Gasse 18, I-39042 Brixen / Bressanone
Markus Hinteregger. info@akt.studio www.akt.studio

ROSA LETZNER

living

Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen, Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.
Maßgeblich sind die im Kaufvertrag und den dazugehörigen Unterlagen festgehaltenen Inhalte. Anpassungen in Planung und Ausführung bleiben dem Bauträger vorbehalten und werden bei Bedarf mitgeteilt.
Die Visualisierungen (Renderings) orientieren sich stark am finalen Objekt, dienen jedoch ausschließlich der Veranschaulichung und können in einzelnen Details abweichen. Sämtliche Grundrisse und Pläne sind aus gestalterischen Gründen nicht maßstabsgetreu.

Nota: Tutte le informazioni sono fornite senza garanzia e si basano sullo stato attuale della progettazione. Salvo modifiche, errori e refusi.
Fanno fede esclusivamente i contenuti riportati nel contratto di compravendita e nella relativa documentazione allegata. Eventuali variazioni nella progettazione o realizzazione restano a discrezione del costruttore e verranno comunicate, se necessario.
Le visualizzazioni (rendering) si avvicinano molto all'aspetto finale dell'immobile, ma hanno esclusivamente valore illustrativo e possono differire in alcuni dettagli. Tutte le planimetrie e i disegni non sono in scala, per motivi grafici.