

# ChaletDorf – Ein einzigartiges Projekt im Herzen Montenegros

ChaletDorf bietet eine einmalige Gelegenheit, Eigentum in einem geschützten Naturparadies im Norden Montenegros zu erwerben – fernab vom Massentourismus.

Der Kauf eines Grundstücks in ChaletDorf ist Ihre Chance, Lebensqualität neu zu definieren und gleichzeitig Ihr Kapital nachhaltig zu investieren – in einem exklusiven, aufstrebenden Stadtteil von Žabljak, ideal zum Leben und Erholen.



# Wo wir uns befinden



## Im Zentrum Europas

Montenegro → Norden des Landes → Stadt Žabljak →  
Baugrundstücke mit vollständigem Eigentum



## Nationalpark Durmitor

UNESCO-Weltnaturerbe → Langfristiger Werterhalt durch  
geschützte Umgebung



## Erreichbarkeit

Nur 2 Stunden vom internationalen Flughafen Podgorica  
entfernt → Gute logistische Anbindung für Investoren und  
Gäste

# Warum ist der Durmitor so besonders?

## Berggipfel

Über 40 Gipfel über 2.000m – darunter Bobotov Kuk (2.523m)

→ Ideales Gebiet für Bergsport und Wanderungen

## Tara-Schlucht

Die tiefste Schlucht Europas – bis zu 1.300m Tiefe

→ Naturschutzgebiet von internationalem Rang

## Reliktwälder

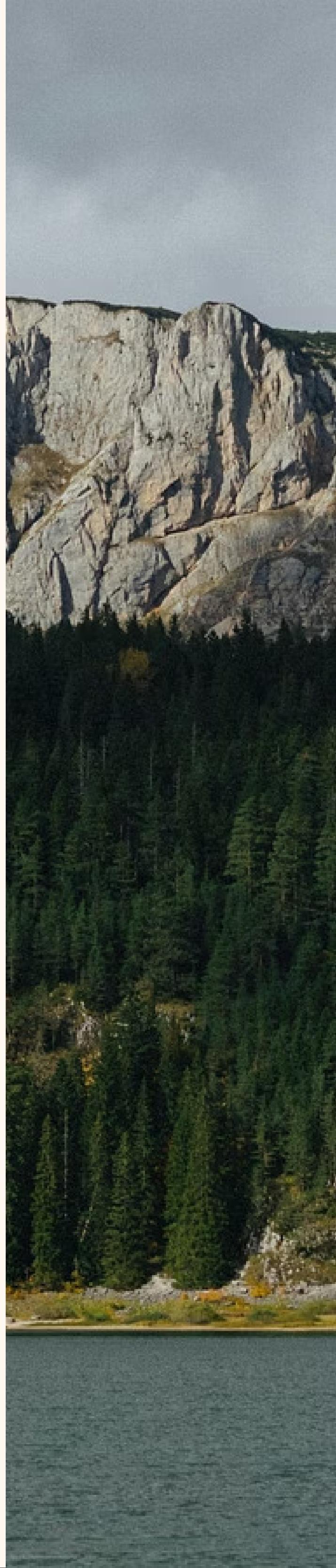
Unberührte Bestände seltener Schwarzkiefern

→ Ökologisch wertvolle und klimastabile Umgebung

## Gletscherseen

18 kristallklare Seen – darunter das berühmte Schwarze See (Crno jezero)

→ Reinstes Gebirgswasser und geschützte Naturkulisse





# Was kann man im Durmitor unternehmen?

## Wasseraktivitäten

- Sicheres Rafting auf dem Fluss Tara – für Einsteiger und Fortgeschrittene
- Canyoning in der geschützten Nevidio-Schlucht
- Angeln in klaren Gebirgsflüssen mit Fischereilizenz

## Bergabenteuer

- Skifahren im zertifizierten Resort Savin Kuk
- Wanderwege mit Panoramaaussicht und natürlicher Routenführung
- Paragliding mit erfahrenen Instruktoeren

## Naturnahe Erlebnisse

- Geführte Rad- und Reittouren
- Quadfahren mit festgelegten Ökorouten
- Nachhaltiges Sammeln von Kräutern, Beeren und Pilzen



# Die Zukunft des Durmitor



## Nachhaltiger Anziehungspunkt

Zieht Menschen an, die Natur und ein aktives Leben schätzen und an langfristigen Investitionen und Wohnen interessiert sind.



## Ort der Regeneration

Ein moderner Rückzugsort für Gesundheit, Entschleunigung und ein Leben im Gleichgewicht mit der Natur.



## Neuer Ansatz für Erholung

Ganzheitlich, bewusst, tiefgehend – abgestimmt auf die Bedürfnisse anspruchsvoller Gäste.

# Ein neuer Blick auf Erholung und Gesundheit



## Aktiver Urlaub

Bergsport, Wandern, Skifahren –  
bewährte Freizeitaktivitäten in  
natürlicher Umgebung.



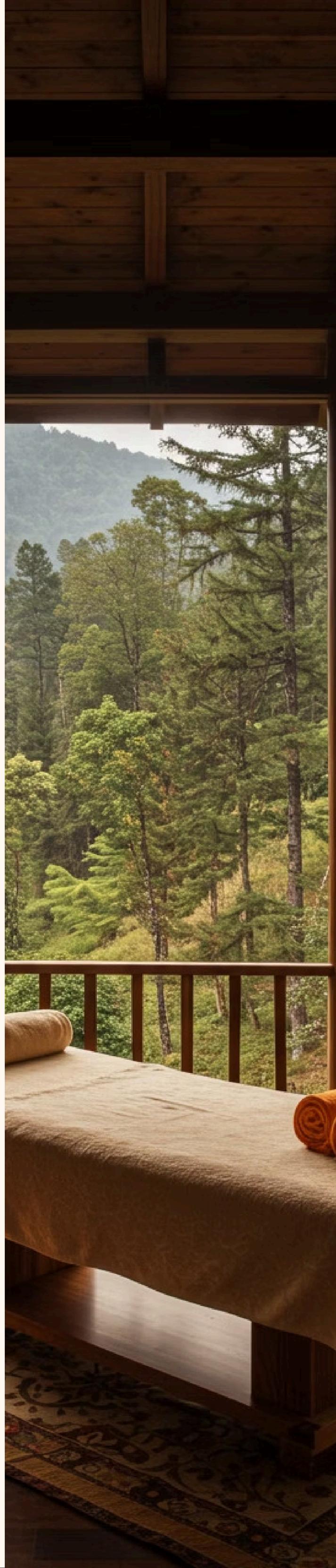
## Natürliche Umgebung mit hohem Erholungswert

Unberührte Landschaften des  
Durmitor – langfristige Garantie für  
hohe Lebensqualität und  
touristische Attraktivität



## Gesundheit und Regeneration

Erholung durch ayurvedische  
Anwendungen, unterstützt durch  
erfahrene Fachkräfte aus Kerala  
(Indien).



# Das ChaletDorf Wellness- Hotel – Rückzug mit Wirkung



## Individuelle Wellness- Programme

Entwickelt von Experten  
unter Berücksichtigung  
individueller  
Gesundheitsbedürfnisse.



## Ganzheitliche Regeneration

Kombinierte Arbeit mit  
Körper, Bewusstsein und  
Energie für spürbare  
Langzeiteffekte.



## Ruhezone mit therapeutischer Wirkung

Ein Ort der Stille inmitten  
der Natur – unterstützt  
Stressabbau, Schlafqualität  
und mentale Stabilität.



# Warum lohnt es sich, in Žabljak zu investieren?

## 60%

### Tourismuswachstum

Zuwachs der Besucherzahlen in den letzten 5 Jahren – steigende Nachfrage sichert Vermietungspotenzial.

## 5-10x

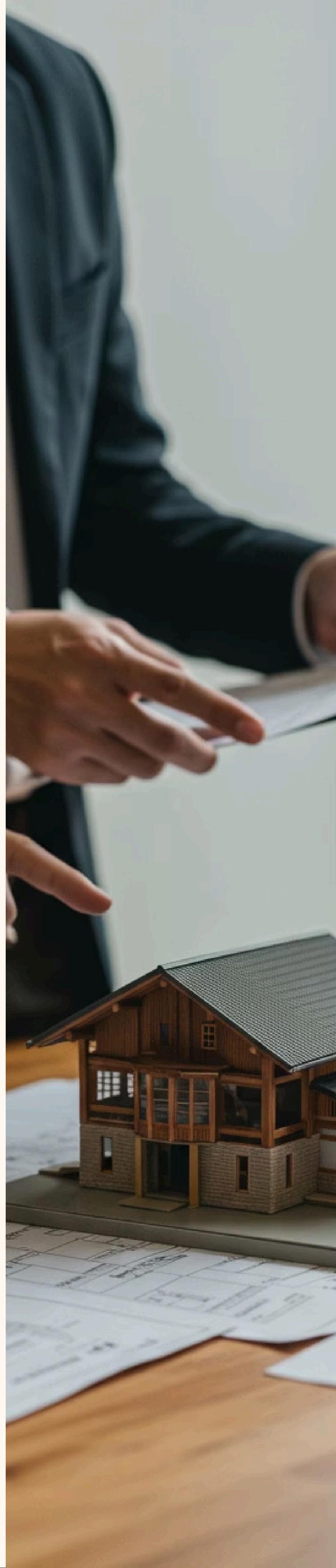
### Preisvorteil

Bis zu zehnmal günstiger als vergleichbare Ferienregionen in den Alpen.

## Nº1

### Grundstück als sichere Kapitalanlage

Baugrundstücke mit vollständigem Eigentum. Keine versteckten Gebühren. Bauen ist streng reglementiert – begrenztes Angebot sichert langfristige Wertstabilität.



# Woraus besteht das Projekt ChaletDorf?

## Grundstücke für private Chalets

- Baugrundstücke mit vollständigem Eigentum
- Keine Bauverpflichtung
- Flächengrößen: 500–2000 m<sup>2</sup>
- Individuelle Architekturplanung möglich

## Grundstücke für Bebauung

- Für Investoren und Projektentwickler
- Flächen: 700–1500 m<sup>2</sup>
- Eignung: Minihotels, Villen, Aparthotels
- Klare baurechtliche Rahmenbedingungen

## Clubhäuser und Wellnesshotel

- Kleine Residenzen mit Mietmodell
- Wellnesskomplex mit Regenerationszentrum
- Geplante Attraktion für Besucher und Investoren

# Apartments im Clubhaus

## Eigentum ohne Bauaufwand

Sie erwerben eine komplett fertigestellte Immobilie in Top-Lage – ohne Bauverpflichtung und Planungsrisiken

## Stabiles Mieteinkommen

Langfristige Einnahmen durch professionelle Verwaltung im Hotelbetrieb

## Flexible Eigennutzung

Nutzen Sie Ihr Apartment jederzeit selbst – kombinieren Sie Urlaub und Kapitalanlage



# Architektur von ChaletDorf



## Erlaubt

Alpiner Chalet-Stil mit Fassaden aus Holz und Naturstein – harmonische Integration in die Landschaft, warme Naturtöne



## Nicht zugelassen

Containerbau, Hightech-Glasfassaden, kubische Formen, grelle Farben, störende visuelle Elemente



## Verankert im Ortsbild

Jedes Gebäude respektiert das traditionelle Dorfbild und bleibt über Generationen hinweg relevant – kein kurzfristiger Trend, sondern langfristige Werterhaltung

# Preise und warum Sie diesen Moment nicht verpassen sollten

Grundstückspreise: **120–170 €/m<sup>2</sup>**

Der Preis hängt von Lage, Aussicht, Größe und Nutzung ab.

**Beispiel: Grundstück für ein privates Chalet (800 m<sup>2</sup>)**

Preis: 96.000 €

Ideal für Familienurlaub und Investition

**Beispiel: Grundstück für ein Mini-Hotel (800 m<sup>2</sup>)**

Preis: 136.000 €

Hervorragende Geschäftsmöglichkeit in einer touristischen Zone

## Warum ist jetzt der beste Zeitpunkt?

- 1** Projektstart → die besten Preise
- 2** Begrenzte Anzahl an Grundstücken – über 30% bereits reserviert
- 3** Preise steigen in der nächsten Phase um 20–30%
- 4** Die Infrastruktur ist bereits konzipiert und geplant.

Möchten Sie einen Grundstücksplan und eine individuelle Preisliste erhalten? Senden Sie uns eine Anfrage – wir schicken Ihnen alle nötigen Informationen zu.

# Warum ChaletDorf das beste Angebot auf dem Markt ist

Unser Projekt vereint einen erschwinglichen Preis mit hochwertigen Merkmalen eines Bergresorts:

Projekt	Standort	Grundstückspreis	Besonderheiten
Andermatt Swiss Alps	Schweiz	ab 5000 €/m <sup>2</sup>	Vollständig geschlossenes Ökosystem, hoher Eintrittspreis
Alpbach Chalets	Österreich	ab 2800 €/m <sup>2</sup>	Begrenzte Anzahl an Grundstücken, traditioneller Chalet-Stil
Eco Mountain Lodges	Slowenien	ab 1800 €/m <sup>2</sup>	Abgelegene Lage, keine Hotelinfrastruktur
<b>ChaletDorf</b>	<b>Montenegro</b>	<b>ab 120 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Baugrundstück mit vollständigem Eigentum + Hotel + geplantes Architekturkonzept</b>

ChaletDorf bietet 15–40-mal günstigere Preise bei vergleichbarer Qualität und deutlich niedrigerer Einstiegshürde.

# Warum ChaletDorf – das beste Angebot auf dem Markt



## Baugrundstücke mit vollständigem Eigentum

Parzellen mit urbanistischem Status in einer geschützten Naturlandschaft



## Keine versteckten Gebühren

Volles Eigentum ohne laufende Zahlungsverpflichtungen oder Zusatzkosten



## Flexible Bebauung

Sie entscheiden, wann und was Sie bauen – im Rahmen des Chalet-Stilkonzepts



## Wertsteigerungspotenzial

Prognostiziertes Preiswachstum von 20–30% in den nächsten Entwicklungsphasen

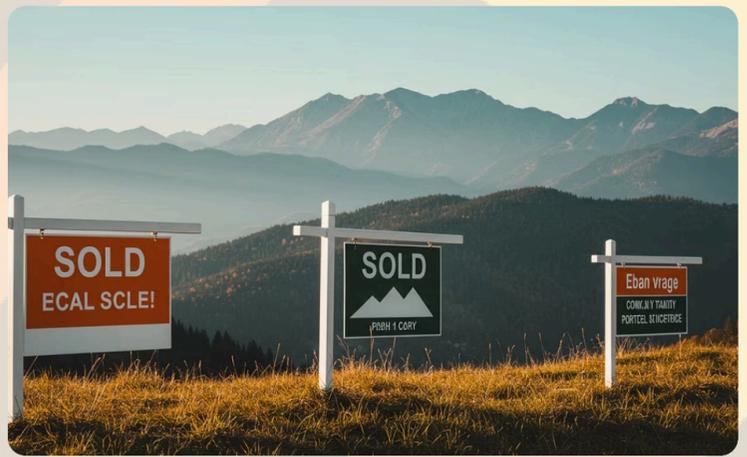
# Erwartete Preisentwicklung

Investitionen in ChaletDorf folgen einem klaren Entwicklungsplan mit prognostiziertem Preiswachstum in jeder Projektphase:



## Phase 1: Vorplanungsphase

120–170 €/m<sup>2</sup> (Basispreis) –  
Einstieg zu den besten  
Konditionen



## Phase 2: Nach Verkauf von 5–6 Grundstücken

140–190 €/m<sup>2</sup> – Wachstum von  
10–20%



## Phase 3: Nach Baubeginn des Hotels

180–200 €/m<sup>2</sup> – Wachstum ca.  
30%



## Phase 4: Nach Hoteleröffnung

Bis zu 250 €/m<sup>2</sup> – erwartetes  
Wachstum von 70–100%

Wer früh investiert, profitiert maximal vom Wertzuwachs.

# So einfach funktioniert der Kauf- und Bauprozess



## Grundstück auswählen

Wählen Sie ein Grundstück, das zu Ihren Zielen und Vorstellungen passt



## Vertrag unterzeichnen

Wir bereiten alle Unterlagen vor und begleiten Sie beim gesamten Prozess



## Architektur planen

Individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen im vorgegebenen Stil



## Bau starten

Bau in Etappen – mit der Möglichkeit zur Ratenzahlung

# Das Herzstück von ChaletDorf



## Hotel mit SPA-Bereich

Ein einzigartiges Wellness-Zentrum für die ganze Familie mit Pool und Erholungsbereichen



## Restaurant mit gesundheitsförderndem Menü

Fokus auf lokale Bioprodukte und das reinste Wasser aus Žabljak



## Gourmet-Restaurant

Regionale Fleisch- und Fischspezialitäten, montenegrinische Weine.



# Regionale Spezialitäten: Qualität aus dem Norden Montenegros



## Käse aus lokaler Produktion

Traditioneller  
montenegrinis  
cher Käse,  
handgemacht  
von regionalen  
Bauern



## Weinkeller für Kenner

Eine Auswahl  
preisgekrönter  
montenegrinis  
cher Weine



## Bergkräuter - Teemischu ngen

Heilpflanzen  
aus ökologisch  
reinen  
Berggebieten

# Ayurveda am Fuße des Durmitor

## Ayurveda-Zentrum

- Zertifizierte Therapeuten aus Kerala (Indien)
- Klassische Ayurveda-Methoden & Panchakarma
- Heilkräuter- & Ölanwendungen

## Zusätzliche Therapien:

- Osteopathie & Kinesiologie
- Therapeutische Massagen
- Regenerationsmethoden für Körper & Geist

# ChaletDorf – ein Projekt mit langfristigem Wert und Eigentum



## Baugrundstücke mit Eigentumsrecht

Baugrundstücke mit vollständigem Eigentum – keine versteckten Gebühren



## Wertzuwachs mit Potenzial

Investition mit klarer Preissteigerung in jeder Projektphase



## Stabilität & Lebensqualität

Ruhige Lage, naturnah – ideale Kombination aus Wohnen und Kapitalanlage