

Telfs Tirolerhof

Ruhelage im Zentrum von Telfs.



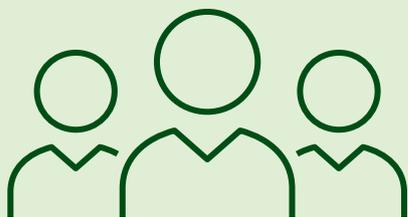
Hier bin ich daheim.

we-tirol.at





Das Unternehmen.



Wir beschäftigen

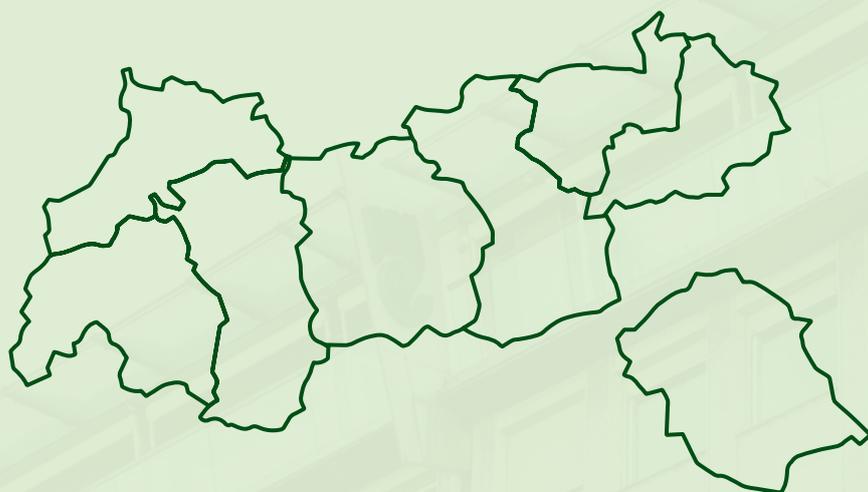
75

MitarbeiterInnen
in Tirol.

Wir sind aktiv in:

155
Gemeinden

mit 13.083 Wohnungen.



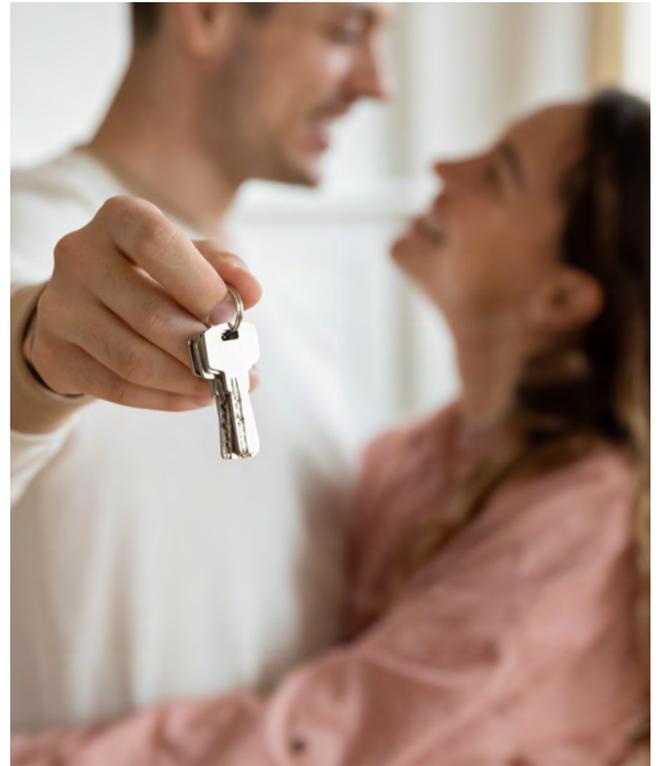
Wir verwalten

901

Objekte, davon

172 Mietwohnanlagen,
104 Mietkaufwohnanlagen,
625 Eigentumswohnanlagen.

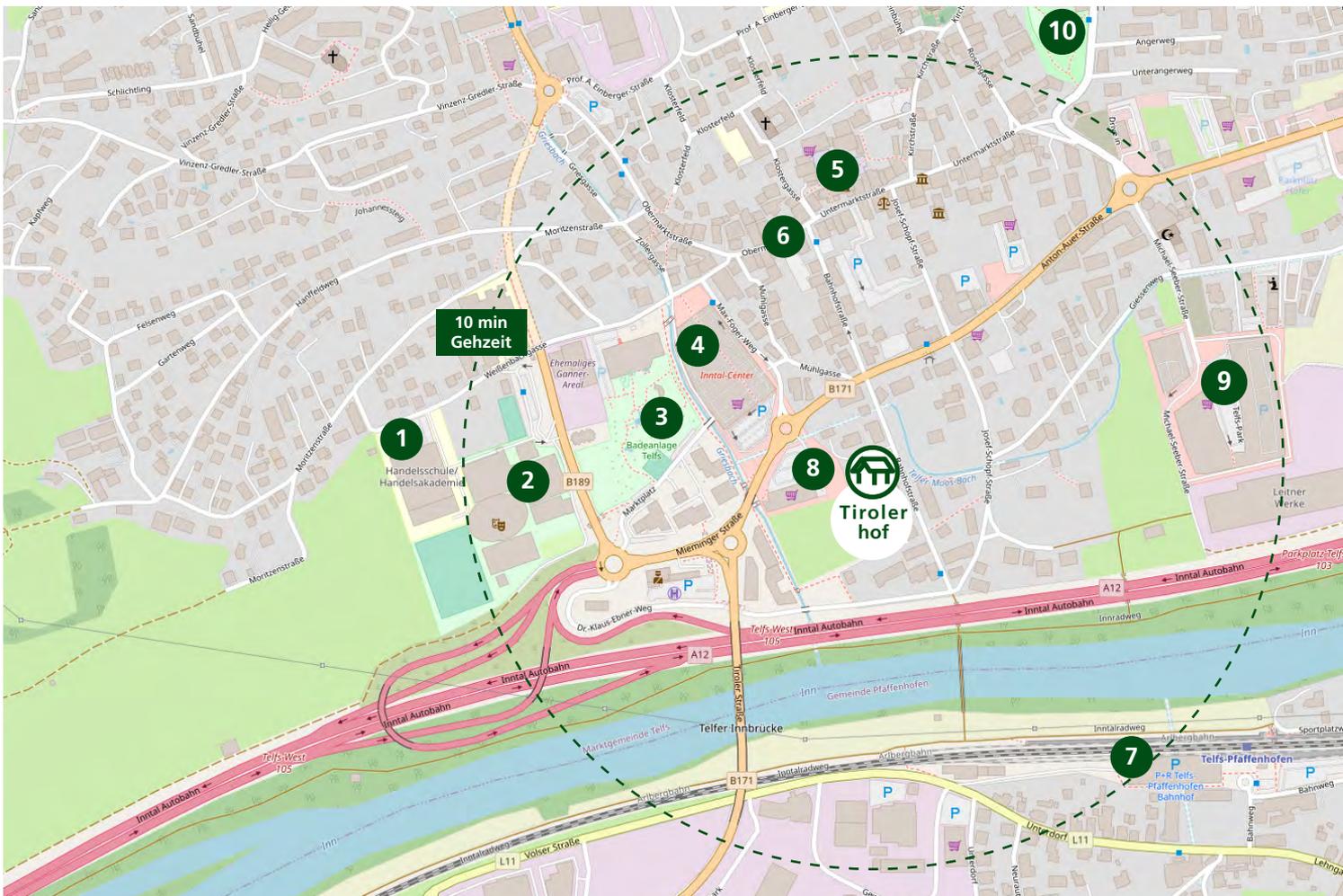
„Wir schaffen leistbaren Wohnraum.“

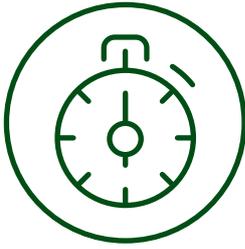


Orts- und Lageplan.

Viel zu entdecken in Telfs.

- 1 Handelsschule/Handelsakademie Bundesrealgymnasium
- 2 Sportzentrum Telfs
- 3 Schwimmbad
- 4 Inntalcenter
- 5 Rathaus
- 6 Fußgängerzone
- 7 Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen
- 8 Supermarkt mit Bäcker
- 9 TelfsPark
- 10 Widumanger/Spielplatz





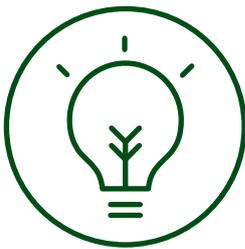
Baubeginn/Übergabe

September 2022/vorauss. Mitte 2024



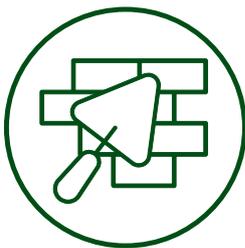
Wohnungsvergabe

In Zusammenarbeit mit der
Marktgemeinde Telfs



Energiekonzept

Biomasse und Photovoltaik



Bauweise

Niedrigenergiehaus
Heizwärmebedarf B (20,8 kWh/m²a)
Gesamtenergieeffizienz A+ (0,59)



36 Eigentumswohnungen 4 Geschosse mit 2 und 3 Zimmerwohnungen

Wohnnutzfläche 48 bis 80m²

Wohnen im Zentrum von Telfs.

Das Telfer Gemeindezentrum erfährt mit diesem Eigentumsprojekt erneut einen Qualitätssprung durch die Erneuerung der Bausubstanz und Schaffung zeitgemäßer Wohnungen. Die zentrale und ruhige Lage zwischen Untermarkt und Inn bietet viele Vornehmlichkeiten. Öffentliche Infrastrukturen wie Kindergarten, Volksschule oder Gemeindeamt, Freizeiteinrichtungen, moderne Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten in der kürzlich erweiterten Flaniermeile, und der Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen, sind fußläufig erreichbar.

Telfs, am Fuße der Hohen Munde, auf 634 Hm, mit einer Fläche von 57,24 m², liegt an der Nordseite der Inntalfurche und ist ein attraktives Siedlungsgebiet mit ca. 16.100 Einwohnern.

Als drittgrößter Tiroler Ort verfügt die Marktgemeinde über ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, ist ein lebendiger Handels- und Wirtschaftsstandort und versteht sich als Kultur- und Sportgemeinde. Auch das umfangreiche Bildungs- und Veranstaltungsangebot trägt viel zur Attraktivität als Wohnort bei.

Die Marktgemeinde Telfs verfügt über eine ausgesprochen gute medizinische

Versorgung und eine große Anzahl an therapeutischen Einrichtungen. Neben den Ärztehäusern befindet sich die Bezirksstelle des Roten Kreuzes, im gegenüberliegenden Sicherheitszentrum ist neben Polizei und Feuerwehr auch die Bergrettung untergebracht.

Telfs ist auf Straße und Schiene bestens erschlossen. Der Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen ist im halbstündigen Taktverkehr an die rund 30 km entfernte Landeshauptstadt Innsbruck angebunden. Zwei Autobahnanschlüsse (West und Ost) ermöglichen die rasche Auffahrt auf die Inntalautobahn.



Grundstück und Bebauung.



**Bahnhofstraße 28
6410 Telfs**

Das Grundstück befindet sich am Areal des ehemaligen Tirolerhofs. Die zentrale und ruhige Lage zeichnen den Bauplatz besonders aus.

Das Grundstück befindet sich im Süden des Gemeindegebiets von Telfs am Standort des ehemaligen Tirolerhofs.

Die Lage und Ausrichtung des Grundstückes bietet sich für den Zweck des Wohnbaus in idealer Weise an und erfüllt mit bester Besonnung die Kriterien für eine attraktive Wohngegend.

Die Planung sieht einen zusammenhängenden Gebäudeteil mit 36 Wohnungen und einer eingeschobigen Tiefgarage vor. Der Zugang zum Haus und die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgen von der Bahnhofstraße. Der Wohnungsmix besteht aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrassen sowie ein Kellerabteil.

Den Einheiten im Erdgeschoss stehen weiters private Grünflächen zur Verfügung. Die Tiefgarage hat Platz für 41 PKW's, sowie einspurige KFZ. 4 Besucherparkplätze werden in der Tiefgarage und 1 Besucherparkplatz oberirdisch angeordnet.

Eine direkte Anbindung des Stiegenhauses und Lifts aus der Tiefgarage sorgt für Barrierefreiheit und zusätzlichen Komfort. Ein ebenerdiger Fahrradabstellraum

bietet qualitativ hochwertige

Fahrradabstellplätze. Im Untergeschoss

befinden sich weitere Fahrradabstell-

plätze und Serviceräume wie Sportgerä-

teraum und Technikräume. Die Außen-

anlagen werden gärtnerisch gestaltet, ein

Kinderspielplatz wird im Südwesten des

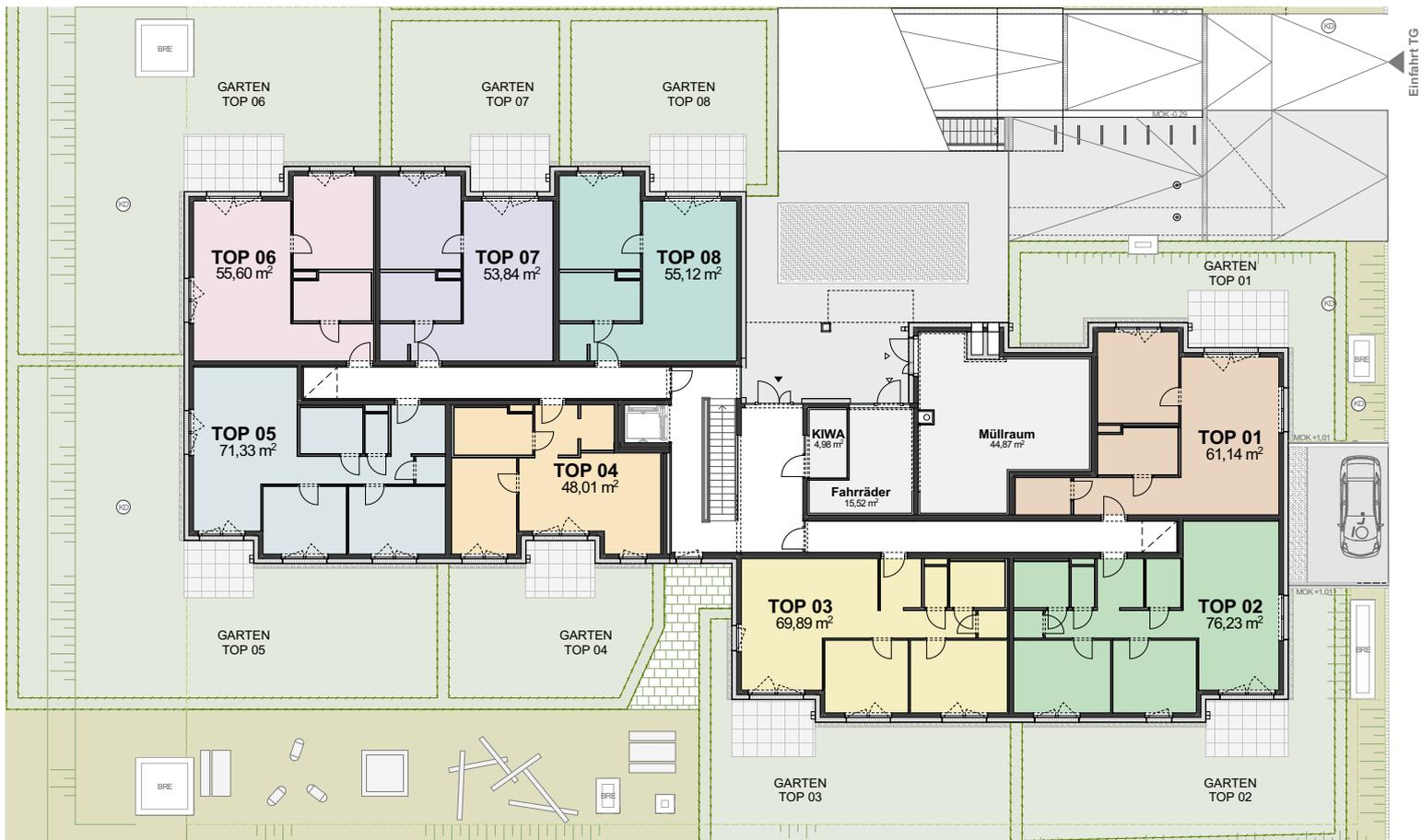
Grundstücks errichtet.

Infobox

- **Grundstücknummer:** 1898/7
- **Einlagezahl:** 1623
- **Katastralgemeinde:** Telfs
- **Grundstückgröße:** 2.328 m²
- **Flächenwidmung:** Allgemeines Mischgebiet
- **Lage:** Im Südwesten der Gemeinde

Lagepläne Geschossübersichten





Übersicht/Lageplan

Erdgeschoss

Übersicht

1. Obergeschoss





Übersicht 2. Obergeschoss

Übersicht

3. Obergeschoss



Bauweise, Ausstattung & Zeitplan.

Die Anlage wird in Massivbauweise nach den Plänen der Work Space Architekten ZT Gmbh errichtet. Außenliegende Wände und innenliegende tragende Wände werden als Stahlbetonwände ausgeführt. Die Fassadenbekleidung erfolgt mit einem Wärmedämmverbundsystem. Das Hauptdach wird extensiv **begrünt**. Das gesamte Bauvorhaben entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses unter Einhaltung der Energiekennzahlen der Wohnbauförderungsrichtlinie. Die Ausführungsarbeiten werden als Generalunternehmer durch die Ing. Hans Bodner Bau Ges. m.b.H. & Co. KG durchgeführt.

Die Fenster erhalten eine schall- und wärmedämmende 3-Scheibenisolierverglasung. Großzügige Glasflächen bringen dabei viel Licht in die 4 Wände und bieten dabei optimalen Schallschutz.

Die Eingangstür ist feuerhemmend, wärme- und schallisierend. Innentüren in weiß erhalten moderne Drückergarnituren.

Alle Wohn- und Schlafbereiche erhalten hochwertigen Echtholzparkettboden mit passenden Randleisten. Diese Räume sind weiters mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Einer für Alles: Ihr Schlüssel sperrt neben ihrem neuen Daheim auch die Haustür, den Briefkasten, ihr privates Kellerabteil, alle zugänglichen Allgemeinräume wie Fahrradabstellraum oder Müllraum und die Zufahrt zur Tiefgarage. Ein Handsender gibt Ihnen zusätzlichen Komfort zum Öffnen des Garagentors vom Auto aus.

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** - ohne Küche - hergestellt. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bildet zusammen mit den Ausführungsplänen den Vertragsgegenstand.

Hinweis

Gemäß Bauarbeiten-Koordinationsgesetz ist das Betreten der Baustellen ohne Begleitung verboten. Mit fortgeschrittener Bauphase planen wir einen Besichtigungstermin für die zukünftigen Bewohner:innen.

Projektentwicklung



2021/22

Abbruch Bestand



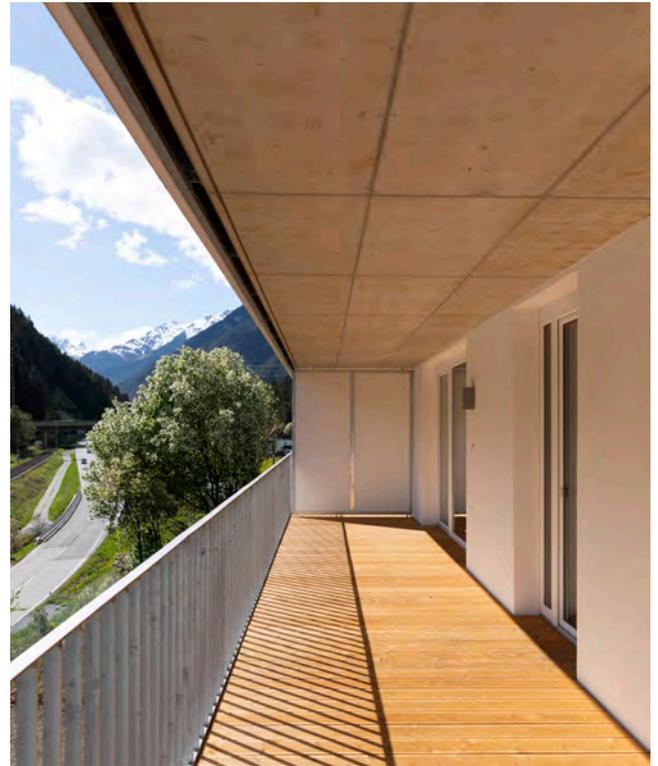
Anfang 2022

Baubescheid



Oktober 2022

„Wir schaffen hochwertigen Wohnraum.“



Baubeginn



NOVEMBER 2022

Firstfeier



APRIL 2023

Fertigstellung
und Schlüsselübergabe



MITTE 2024

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

TELFS, Bahnhofstrasse 28 – Tiroler Hof

Allgemeine Beschreibung

WOHNUNGSEIGENTUM Tiroler gemeinnützig Wohnbaugesellschaft m.b.H. errichtet auf dem Grundstück Nr. 1898/7, KG Telfs eine Wohnanlage mit 36 Wohneinheiten, einer unterirdischen Garage für mehr- und einspurige KFZ sowie zugehörige Keller- und Technikräume.

Konstruktive Ausführung erfolgt in Massivbauweise (Stahlbeton), die Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbauweise errichtet.

UG: Treppenhaus mit integrierter Aufzugsanlage, Sportgeräte Räume, Hackgutheizzentrale, Hackgutlager und Kellerräume.

EG: zwei Baukörper mit 8 Wohneinheiten, welche über dasselbe Treppenhaus erschlossen werden. Weiters ein Müllraum, Fahrradraum, Kinderwagenraum

1.OG: Wohneinheiten TOP 9 bis 18

2.OG: Wohneinheiten TOP 19 bis 28

3.OG: Wohneinheiten TOP 29 bis 36

Dachkonstruktionen: als Flachdächer mit umlaufenden horizontalen Attikas.

Dacheindeckungen: Hauptdach extensive Begrünung, Dachterrassen Betonplatten.

Außenanlagengestaltung mit Kinderspielfläche und Funktion für Niederschlagswasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Telfs GmbH.

Die Abwasserentsorgung ist an den Ortskanal angeschlossen.

Zentralheizung: Festbrennstoffkessel (Hackgut)

Technische Beschreibung Wohnungen

1. Baukörper und Konstruktion

Fundamente

Stahlbetonfundamentplatte (je nach statischem Erfordernis)

Außenwände tragend, unter Geländeniveau im Kellerbereich

Stahlbetonwände, Betonoberfläche nicht gestrichen

Kellerwände nicht tragend

Lattentrennwände (Holz)

Außenwände über Geländeniveau

Stahlbetonwände (je nach statischem Erfordernis) + Wärmedämmverbundsystem außen

Wohnungstrennwände

Stahlbetonwände mit Vorsatzschale

Innenwände nicht tragend

Trockenbauwände, beidseitig doppelt beplankt

Decken

Stahlbetondecken

Treppen, Stiegenhaus

Stahlbeton, Lauf Beton-Fertigteil, Stiegenhaus mit Feinsteinzeug

Balkone

STB Kragplatte mit Betonplattenbelag

2. Dachkonstruktionen

Hauptdach

Bitumenabdichtung mit extensiver Begrünung

3. Innenausstattung

Fußböden

schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung

Bodenbeläge

Wohnen, Zimmer:	Klebeparkett
Vorraum, Abstellraum:	Klebeparkett
Bad, WC:	Fliesenbelag

Fliesen

<u>Bad Wände:</u>	keramische Fliese, Wände teilweise gefliest. Zwischen Verfliesung und Badewanne sowie Boden und Wand wird eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt
<u>WC Wände:</u>	keramische Fliese bis 1,20 m Höhe

Fenster

Kunststofffenster mit umlaufender Dichtung, Verglasung mit Isolierglas

Innentüren

Türblätter Oberfläche weiß lackiert, Stahlzargenstöcke gestrichen

Wohnungseingangstüren

Bauart gemäß den Schallschutzanforderungen der ÖNORM; Pfostenstöcke gestrichen

4. Wohnungen: Sanitärinstallationen

Waschtisanlage

Porzellanwaschtisch weiß, verchromter Einhebelmischer, Geruchsverschluss verchromt.

Badewannenanlage

Stahlblechwanne weiß, Größe 170 x 75 cm, Körperformausführung, AP-Einhandarmatur, Handbrause und Schubstange.

WC-Anlage

Tiefspül-Wandklosettbecken weiß inkl. WC-Sitz und Deckel

Wasseranschlüsse für Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil sowie Anschlüsse für Geschirrspüler, Warmwasserbereitung über elektrische Hängespeicher (im Bad)

Warmwasser für Bäder

Warmwasserbereitung über elektrische Hängespeicher (im Bad).

Waschmaschinenanlage

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss

5. Wohnungen: Heizungs- und Entlüftungsanlagen

Heizung / Lüftung

Die Heizung erfolgt über Hackgut-Heizzentrale mit Hackgutlager.

Wohnräume (Wohnungen)

Beheizung mittels Fußbodenheizung. Steuerung erfolgt über einen zentralen Wandthermostat im Wohnzimmer (auf Kreise im Wohnzimmer wirkend).

Zählung (Wohnung)

Die Zählung in den Wohnungen erfolgt mittels Wärmemengenzähler und Kaltwasserzähler in einem Unterputzkasten über dem WC.

Abstellraum

Die Abstellräume sind unbeheizt.

Küchenanschluss

Für jede Küche ist ein Abflussanschluss vorgesehen. Bei der Installation von Dunstabzugshauben sind nur Umlufthauben zulässig.

Abluftanlagen Wohnungen

Für die Wohneinheiten ist eine Bedarfslüftung geplant. Die Abluft wird über Ventilatoren im WC und ggf. im Bad abgesaugt und über Nachstromelementen in der Fassade wieder zugeführt.

6. Wohnungen: Elektroinstallationen

Abweichend zur Önorm E 8015-2 wird folgende Ausstattung vereinbart:

Installation

Wird als verrohrte Unterputzinstallation in Wänden und Decke ausgeführt, ausgenommen KG und TG

Absicherung

Erfolgt mittels Leitungsschutzschalter

Stromkreise

Mindestens 3-5 Stromkreise für Licht und Steckdosen je nach Wohnungsgröße.

Zusätzliche Stromkreise für:

- Waschmaschine
- Geschirrspüler
- Anschluss 400V (Kochfeld+Backrohr ein gemeinsamer Anschluss)

Ein zusätzlicher gesicherter Stromkreis (FI-LS) ist je Kellerabteil vorgesehen, welcher mit der Zählung der jeweiligen Wohneinheit erfasst wird.

Schutzmaßnahme

Nullung mit Zusatzschutz FI und FI-LS (Bsp. Steckdosenkreis Vorraum)

Leitungsführung

Die Leitungsführung erfolgt nach Möglichkeit in der Wand bzw. in der Decke. Schalterdosen u.P. in Trennwänden sind versetzt zu installieren. Schalldämmung nach ÖNorm muss gewährleistet sein. Die Leitungsführung im Boden sind diese in der Schüttung verlegt.

Schaltermaterial

z.B. Siemens delta i-system od. Glw.

Raumthermostat

Lieferung von HLS, Montage und Anschluss von ELO (nicht zum Schaltermaterial passend)

Zählungen

Sämtliche Zählungen sind im UG (E-Technikraum situiert)

Wohnungsverteiler

Ausgeführt als Unterputzverteiler für die erforderlichen Stromkreise. Für den Bereich Kommunikation ist ein eigener UP-Verteiler für Schwachstrom mit einer 2-fach Steckdose und elektronischem Feinschutz für die Aufnahme handelsüblicher Modems vorgesehen.

E-Ausstattung

Vorraum:

- 1-2 Stk. Lichtauslässe Decke je nach Top Größe
- 1-3 Stk. Aus-/Wechselschalter oder Kreuz-Schaltung je nach Top Größe
- 1 Stk. Schuko Steckdose
- 1 Stk. Unterverteiler für Strom, Schwachstrom für TV, Telekom, CAT 7 bzw. Glasfaser
- 1 Stk. Schwachstromverteiler für TV, Telekom, CAT 7 bzw. Glasfaser
- 1 Stk. Innensprechstelle (Audio mit Ruftonunterscheidung)
- 1-2 Stk. Rauchwarnmelder

WC:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Anschluss Abluftventilator (bei innen liegenden Räumen)

Bad:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Lichtauslass Wand über Waschbecken f. Spiegelleuchte
- 2 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Steckdose bei Waschbecken
- 1 Stk. Steckdose für Waschmaschine
- 1 Stk. Elektroboiler-Anschluss
- 1 Stk. Anschluss Abluftventilator Hygrostat Steuerung

Küche:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Lichtauslass Wand über Waschbecken
- 1 Stk. Serienschalter
- 4 Stk. Schuko Steckdosen (Arbeitssteckdosen)
- 1 Stk. Schuko Steckdose bei Schalter

- 1 Stk. Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Stk. Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. Schukosteckdose für Dunstabzug
- 1 Stk. Anschluss für E-Herd

Essbereich:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Schalter (wenn EB eigener Raum ist)
- 1 Stk. Schukosteckdose
- 1 Stk. Rauchwarnmelder (wenn EP eigener Raum ist)

Wohnraum:

- 1-2 Stk. Lichtauslass Decke
- 1-2 Stk. Wechselschalter oder 1 Serienschalter
- 3-5 Stk. Schukosteckdosen je nach Top Größe
- 1 Stk. Radio – SAT-TV Steckdose für SAT – Einzel Receiver Anschluss
- 1 Stk. EDV-Telekommunikationdose (Cat. 7, 1xRJ45)
- 1 Stk. Rauchwarnmelder
- 1 Stk. Raumthermostat

Schlafzimmer:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 2 Stk. Wechselschalter
- 4 Stk. Schukosteckdosen
- 1 Stk. Radio – SAT-TV Steckdose
- 1 Stk. EDV – Telkommunikationdose (nur verkabelt – mit Blindabdeckung)
- 1 Stk. Rauchwarnmelder

Kinderzimmer:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Ausschalter
- 3 Stk. Schukosteckdosen
- 1 Stk. Radio – SAT-TV Steckdose
- 1 Stk. EDV – Telkommunikationdose (nur verkabelt – mit Blindabdeckung)
- 1 Stk. Rauchwarnmelder

Abstellraum:

- 1 Stk. Lichtauslass Decke
- 1 Stk. Ausschalter
- 1 Stk. Schukosteckdose

Balkon oder Terrasse:

- 1 Stk. Schukosteckdose Feuchtraum inkl. Klappdeckel
- 1 Stk. Ausschalter im WZ für Balkonbeleuchtung
- 1 Stk. Balkonleuchte

Kellerabteil:

- 1 Stk. Gitterleuchte (Schiffsleuchte E27) inkl. LED Leuchtmittel
- 1 Stk. Schukosteckdose a.P. FR
- 1 Stk. Schalter a.P. FR

Torsprechanlage

- Torsprechanlage mit Sprechstelle in der Wohnung
- Gegensprechanlage bei der Haustür
- Klingeltaster mit Rufunterscheidung vor der Wohnungstüre

Multimediaverkabelung

Im Vorraum (oder Abstellraum) ist ein zentraler Schwachstromverteiler für EDV, Telefon vorgesehen. Der Verteiler ist mit einer 2-fach Schuko Steckdose bestückt. Für Schwachstromkomponenten wie ISDN NT, CATV-Modem, ADSL-Splitter, Router oder Switch/HUB ist ein Platz vorgesehen.

Fernsehanlage

Digitale Satellitenanlage für den Anschluss von Einzel – Receiver für EUTEL- alle ASTRA SAT-Programme (ORF1, ORF2, ATV usw.) sowie Türkisch - SAT
Die Receiver müssen von den Mietern selbst beigestellt werden.

Sonnenschutz

Für die Nachrüstung von Funk gesteuertem Sonnenschutz wird bei jedem Fenster eine 3polige Verkabelung dafür vorgesehen.

7. Maler- und Anstreicher

Die Wände und Decken der Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich. Durch den unterschiedlichen Aufbau der Wände ergibt sich ein Strukturunterschied an der Oberfläche. Stahlzargen werden mit Metalllack gestrichen.

8. Tiefgaragen

Jede Wohneinheit erhält einen Autoabstellplatz lt. Zuweisung. Die Garagentoranlage ist auch für die Betätigung mit Handsendern geeignet.

9. Gemeinschaftsanlagen

Es wird eine Briefkastenanlage mit je einem Fach pro Wohneinheit eingebaut. Je Wohnung ist ein versperrbares Kellerabteil vorhanden. Fahrradabstellplätze befinden sich im Untergeschoß.

10. Außenanlagen

Die Außenanlage wird asphaltiert und begrünt.

11. Hinweis

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Duschen, Waschbecken, Waschmaschinen, Küchenspülen, Herde u.a.m. nur unverbindliche Gestaltungs- bzw. Installationsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten sind. Vertragsgegenstand sind nur jene Einrichtungsgegenstände bzw. Installationen, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausdrücklich angeführt sind.

12. Sonderwünsche

Es wird auf den *Kaufvertrag* verwiesen.

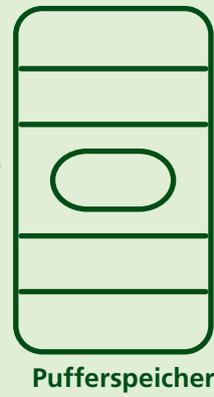
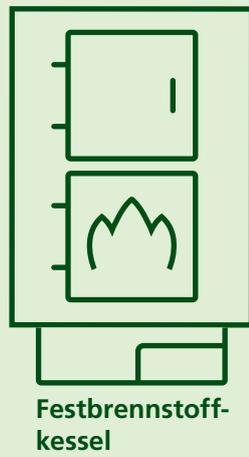
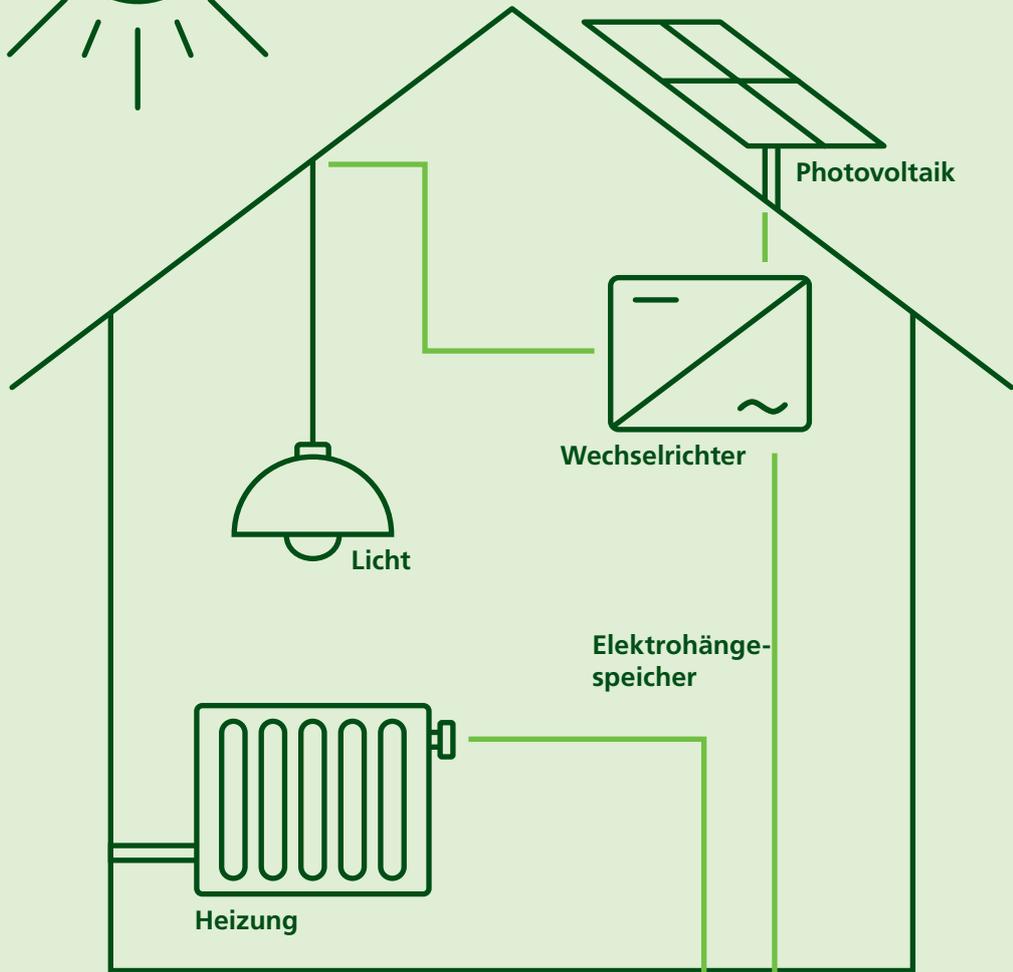
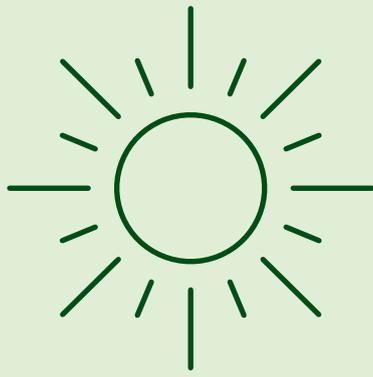
Grundlage der *Kaufverträge* sind die Pläne im Maßstab 1:50. Die technische Ausarbeitung dieser Pläne kann geringfügige Änderungen in Grundriss, Bauausführung, Installation, Ausstattung und Wohnnutzfläche zur Folge haben. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Für Möbelmaße (Einbaumöbel, Küchen usw.) sind Naturmaße zu nehmen.

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Innsbruck, am 24.01.2023
MF/ESp

wohnungs EIGENTUM

Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.
Südtiroler Platz 8 . 6020 Innsbruck . www.we-tirol.at
Tel.: 0 512-53 93-0 . Fax-DW: -21



Das Energiekonzept.

Biomasse/Holz und Photovoltaik

Hackgutheizungen arbeiten effizient und stellen eine hohe Leistung zur Verfügung. Die außentemperaturgesteuerte zentrale Anlage hat eine gesamte Heizleistung von ca. 120 kW wird als Biomasseheizung (Hackgut) ausgeführt. Die Heizzentrale (Festbrennstoffkessel - Hackgut) befindet sich im Untergeschoß. Der Kamin wird in der erforderlichen Dimension in einem Schacht im Gebäude über Dach hinaufgeführt. Die Regelung der Raumtemperatur im Wohnraum erfolgt mittels eines Raumtemperaturreglers, die restlichen Räume sind voreingestellt und können im Unterverteiler angepasst werden.

Die Beheizung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Brauchwassererwärmung erfolgt dezentral in den Wohneinheiten mittels „intelligenten“ Elektrohängespeicher der Energieklasse B. In jeder Wohneinheit befinden sich zudem auch die Zähler und Absperrungen für Heizung und Wasser. In sämtlichen Bädern und WCs befinden sich Einzelraum-Abluftventilatoren. Diese sind in den Bädern mit Feuchtfühler, in den WCs mit Nachlaufrelais ausgestattet. Die Zuluftöffnungen befinden sich in den Wohn- bzw. Schlafzimmern in den Außenwänden. Die Küchenabluft in den Wohnungen erfolgt mittels Umlufthauben.

Am Dach des Wohnhauses wird zur Stromproduktion eine Photovoltaikanlage mit 13kwp Leistung installiert.

Wohnanlagen als Eigentum.

Das gesamte Projekt wird als Eigentumswohnanlage im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes i.d.g.F. errichtet. Verkäuferin ist die Wohnungseigentum, gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (WE) mit Sitz in Innsbruck.

Der Kaufvertrag wird durch die WE erstellt.

Kaufpreiszahlungen nach Bauträgervertragsgesetz:

- 15% bei Vertragsunterfertigung (Baubeginn ist auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung erfolgt)
- 35% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
- 32% nach Fertigstellung der Rohinstallationen, der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
- 18% nach Bezugsfertigstellung bzw. Schlüsselübergabe

Die Verkäuferin bestellt für einen allfälligen Rückforderungsanspruch des Käufers/ der Käuferin weiters eine schuldrechtliche Sicherung iSd § 8 BTVG sowie eine weitere Sicherung gemäß § 9 Abs. 4 BTVG. Der Haftrücklass wird ebenso mittels Bankgarantie besichert. Detaillierte Informationen dazu erhalten Sie gerne persönlich durch die Abteilung Recht der Wohnungseigentum.

Die Kaufnebenkosten betragen:

Grunderwerbssteuer (Finanzamt) 3,5% des Kaufpreises

Eintragungsgebühr (Gericht) 1,1% des Verkehrswerts

Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung (WE) € 3.316,80

Der Kaufpreis selbst wird nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ermittelt und folgt dem Prinzip der Kostendeckung.





Kosten und Preise.

Mit Stand Mai 2023 wurde die vorliegende Kalkulation erstellt. Diese beruht auf den Nutzwerten sowie den ermittelten Baukosten.

Auf Basis der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verwalten wir Ihre Immobilie sowohl technisch, organisatorisch als auch kaufmännisch-administrativ. Die Betriebs- und Heizkosten werden als Akontozahlungen eingehoben und einmal jährlich abgerechnet. Die Akontierungen für laufende Betriebs- und Heizkosten werden vor Bezug von unserer Hausverwaltung festgelegt. Aus Erfahrung kann mit circa 1,5€ netto/m²/Monat für Betriebskosten und 1€ netto/m²/Monat für Heizkosten gerechnet werden. An Instandhaltungsbeiträgen werden mindestens 0,53€/m²/Monat eingehoben.

Telfs Tirolerhof.

Top	Geschoß	Zimmer	Wohnfläche netto in m ²	Balkon bzw. Terrasse in m ²	Garten in m ²	1 TG zugeordnet Nr.	Kaufpreis Wohnung inkl. TG-Platz	Erwerbsförderung möglich
01	EG	2	61,14	10,78	52,31	1	326.803,00	ja
02	EG	3	76,23	8,88	83,43	2	409.654,00	ja
03	EG	3	69,89	8,98	77,18	3	382.037,00	ja
04	EG	2	48,01	7,42	53,42	4	266.966,00	ja
05	EG	3	71,33	7,47	183,20	5	414.257,00	ja
06	EG	2	55,90	10,71	188,90	6	354.420,00	ja
07	EG	2	53,84	8,54	46,52	7	285.377,00	ja
08	EG	2	55,12	10,36	58,95	8	303.788,00	ja
09	1. OG	2	51,51	8,10		9	266.966,00	ja
10	1. OG	2	52,68	8,46		10	271.568,00	ja
11	1. OG	2	55,72	10,24		11	289.980,00	ja
12	1. OG	3	76,23	8,42		12	391.243,00	ja
13	1. OG	3	69,89	8,52		13	363.625,00	ja
14	1. OG	2	48,05	7,40		14	262.363,00	ja
15	1. OG	3	71,73	7,09		16	363.625,00	ja
16	1. OG	2	55,90	10,17		17	299.186,00	ja
17	1. OG	2	53,83	8,46		18	276.171,00	ja
18	1. OG	2	55,12	9,83		19	280.774,00	ja

Telfs Tirolerhof.

Top	Geschoß	Zimmer	Wohnfläche netto in m ²	Balkon bzw. Terrasse in m ²	Garten in m ²	1 TG-Platz zugeordnet Nr.	Kaufpreis Wohnung inkl. 1 TG-Platz	Erwerbsförderung möglich
19	2. OG	2	51,51	8,10		20	266.966,00	ja
20	2. OG	2	52,68	8,46		21	271.568,00	ja
21	2. OG	2	55,71	10,24		22	303.788,00	ja
22	2. OG	3	76,09	8,42		23	395.845,00	ja
23	2. OG	3	69,89	8,52		24	368.228,00	ja
24	2. OG	2	48,05	7,40		25	276.171,00	ja
25	2. OG	3	71,37	7,09		26	368.228,00	ja
26	2. OG	2	55,90	10,17		27	299.186,00	ja
27	2. OG	2	53,83	8,46		28	276.171,00	ja
28	2. OG	2	55,12	9,83		29	280.774,00	ja
29	3. OG	2	51,51	8,10		30	271.568,00	ja
30	3. OG	3	80,57	41,69		31	460.285,00	ja
31	3. OG	2	71,77	75,77		32	460.285,00	ja
32	3. OG	2	48,05	7,40		33	266.966,00	ja
33	3. OG	2	71,73	7,09		34	377.434,00	ja
34	3. OG	2	55,90	10,17		35	303.788,00	ja
35	3. OG	2	53,83	8,46		36	280.774,00	ja
36	3. OG	2	55,12	9,84		37	294.583,00	ja

Betriebs- und Heizkostenakonto werden nach Erfahrungswerten mit ca. 3€ / m² / Monat vorgeschrieben und jährlich nach tatsächlichen Werten abgerechnet. Jeder Wohnung ist 1 fixer Abstellplatz in der Garage zugeteilt. Eine Zueilungsänderung ist nicht mehr möglich!

Erwerbsförderung.

Das Land Tirol gewährt für den Ersterwerb einer nicht wohnbaugeförderten Wohnung zu einem angemessenen Preis eine Erwerbsförderung.
Die Angemessenheit der Kaufpreise für die Erwerbsförderung wurde von WE im Vorfeld geprüft, und ist bei allen 36 Wohneinheiten im Wohnprojekt Tirolerhof gegeben.

Antragstellung: Erfolgt von den Käufern mittels Formblatt A4 direkt beim Land Tirol, längstens 6 Monate nach Unterfertigung des Kaufvertrages.

Die Einreichstelle für die Käufer ist direkt: Beim Amt der Tiroler Landesregierung Abteilung Wohnbauförderung, Landhaus 1 - Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck. Mail: wohnbauforderung@tirol.gv.at; Tel. Servicestelle: 0512-508-2732. Homepage für Informationen: <https://www.tirol.gv.at>.



Personenbezogene Voraussetzungen.

1. Eigentümer der Wohneinheit.
2. Österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung.
3. Wohnbedarf:
 - > Künftiger Hauptwohnsitz in der geförderten Wohnung (ganzjährig, regelmäßige Benutzung)
 - > Das Eigentums- oder Nutzungsrecht an anderen Wohnungen ist spätestens 6 Monate nach Bezug der Wohnung aufzugeben.
4. Einkommensgrenzen:

1 Person

max. 3.600,- Euro pro Monat

2 Personen

max. 6.000,- Euro pro Monat

jede weitere Person

450,- Euro pro Monat

Kredit.

Erwerbsförderung.

HÖHE DES FÖRDERUNGSKREDIT		
Personenanzahl	Nutzfläche mindestens	Höhe (Eur)
1-2	30 m ²	15.000,-
1-2	60 m ²	18.000,-
3	85 m ²	21.000,-
4	95 m ²	24.000,-

Alternativ zum Kredit ist ein Wohnbauschek möglich in Höhe von 35% des in og. Tabelle möglichen Förderungskredits.

Kreditkonditionen.

Der beantragte Förderungskredit hat eine Laufzeit von maximal 37,5 Jahren und ist wie folgt zurückzuzahlen.

KONDITIONEN DES KREDITS			
Jahr	Zinssatz	Tilgung	Annuität (Rückzahlung)
1. bis 5.	0,2 %	0,3 %	0,5 %
6. bis 10.	0,3 %	0,6 %	0,9 %
11. bis 20.	0,5 %	0,9 %	1,4 %
21. bis 25.	0,8 %	1,4 %	2,2 %
26. bis 30.	2,2 %	4,6 %	6,8 %
ab dem 31.	3,0 %	4,7 %	7,7 %

Zuschuss Junges Wohnen.

Wohnstarthilfe

Das Land gewährt im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung oder des Erwerbes (Erst- oder Folgeerwerb) einer Eigentumswohnung zur (teilweisen) Finanzierung des Grundanteiles einen Zuschuss Junges Wohnen zu den Bedingungen eines Wohnbauschicks an natürliche Personen, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Familien oder Eigentümerpartnerschaften gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn zumindest eine Person (volljährig) das 35. LJ noch nicht vollendet hat.

EINKOMMEN					
Einkommen (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens)	bis 1.500	über 1.500 bis 1.800	über 1.800 bis 2.100	über 2.100 bis 2.400	über 2.400 bis 2.700
Alleinstehende(r)	10.000	8.000	6.000	4.000	2.000

EINKOMMEN					
Einkommen (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens)	bis 2.500	über 2.500 bis 2.800	über 2.800 bis 3.100	über 3.100 bis 3.400	über 3.400 bis 3.700
Familie ohne Kind oder mit 1 Kind sowie Eigentümerpartnerschaft	18.000	16.000	14.000	12.000	10.000
Familie mit 2 Kindern	18.000	18.000	16.000	14.000	12.000
Familie mit 3 Kindern	18.000	18.000	18.000	16.000	14.000
Familie mit 4 Kindern	18.000	18.000	18.000	18.000	16.000

Die maximale Wohnstarthilfe ist mit der Höhe des Grundkostenanteiles limitiert. Bei höheren Einkommen und/oder bei größeren Haushalten wird die Wohnstarthilfe durch analoge Fortsetzung der Tabelle ermittelt.

Es gelten die Bedingungen des Wohnbauschicks:

- Für nahestehende Personen nicht möglich
- Keine Rückzahlungen
- Keine Sicherstellung im Grundbuch
- Freie Verfügbarkeit über die Eigentumswohnung nach 10 Jahren

Spekulationsfrist & Vorkaufsrecht.

Der Gesetzgeber will verhindern, dass - mit von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohnungen - Spekulationsgewinne erzielt werden. Es wurden daher Regelungen geschaffen, die den Weiterverkauf erworbener Wohnungen erschweren (Spekulationsfrist).

Der gemeinnützigen Bauvereinigung wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht zum Kaufpreis auf die Dauer von 15 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages eingeräumt. Erfolgt innerhalb dieser 15 Jahre ein Weiterverkauf, so ist eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrages aus Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufangebotes und des vereinbarten oder festgesetzten Kaufpreises an die gemeinnützige Bauvereinigung zu leisten. Der Verkehrswert wird durch einen unabhängigen gerichtlich beeidigten Sachverständigen ermittelt. Die Wertzuwächse nach dem Kaufvertragsabschluss sind dem Eigentümer vorbehalten.

Ausgenommen sind Eigentumsübertragungen an bestimmte nahe Angehörige (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister sowie Lebensgefährten). Diese lösen keine Nachzahlungspflicht aus. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.

*„Als örtlicher Bauleiter
stehe ich für alle technischen
Fragen und Informationen
zur Bauausführung
zur Verfügung.“*



Bmst. Ing. Mario Föger

Stv. Leiter Technik

T +43 512 5393-708

M +43 664 16 42 728

mario.foeger@we-tirol.at



WE Ansprechpartner



Alexandra Hilber

Verkauf. Marketing. Wohnbauförderung

Tel +43 512 5393-154

Mobil +43 664 43 49 670

alexandra.hilber@we-tirol.at

*„Für Informationen und allgemeine
Beratung stehe ich als Ansprechpartnerin
der WE für Sie zur Verfügung.“*

Wohnbau in Tirol seit 1954.

„Als Juristin stehe ich für rechtliche Fragen und rechtliche Informationen zum Kaufvertrag zur Verfügung.“



Dr. Margit Mühlegger-Schimper

Stv. Leiter Recht

T +43 512 5393-703

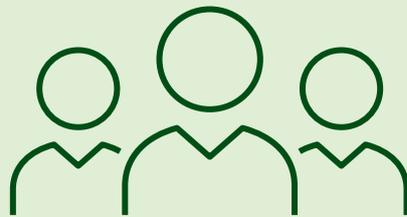
margit.muehlegger-schimper@we-tirol.at

Assistenz Rechtsabteilung

Tel +43 512 5393-705 und 704

brunhilde.hintner@we-tirol.at

stefanie.pittracher@we-tirol.at



WE

Ansprechpartner

WE-Hausverwaltung: Bestens betreut auch nach dem Einzug.

wohnungseigentum 



Freundliche Mitarbeiter, transparente Abrechnungen und stets ein offenes Ohr für Ihre Anliegen schaffen eine vertrauensvolle, positive Beziehung zwischen Eigentümern, Mietern und Verwaltung.

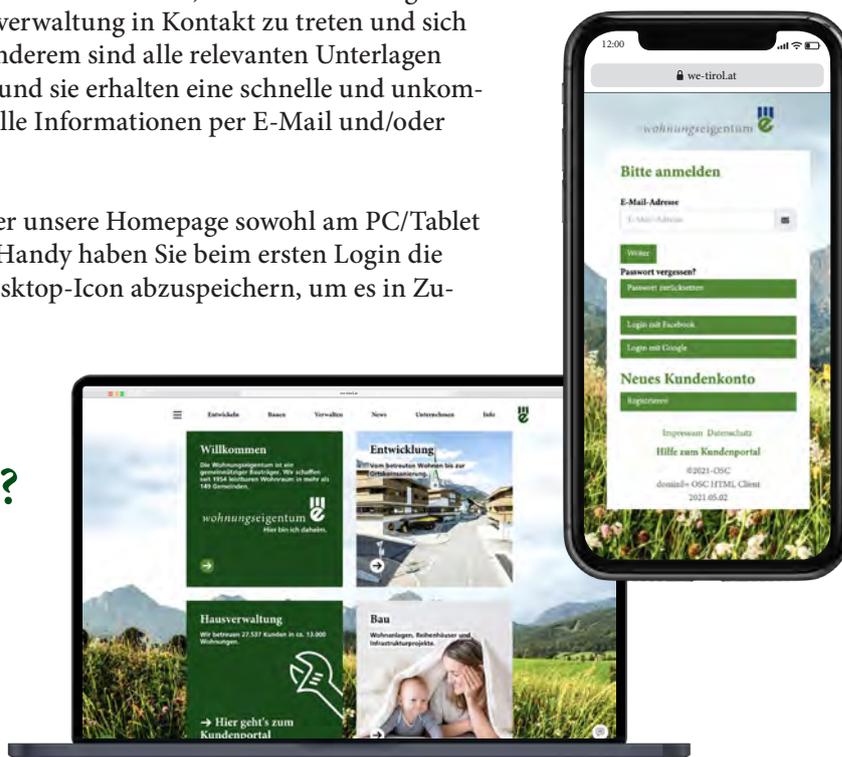
Hausverwaltung bedeutet ein zuverlässiges, umfassendes und professionelles Management Ihrer Immobilie. Mit derzeit ca. 20.000 Verwaltungseinheiten zählt die WE zu den größten Gebäudeverwaltern Tirols. Sicherheit und Werterhaltung sind unsere zentralen Anliegen.

Das WE-Kundenportal

Mit dem Kundenportal der WE (Online Service Center) haben Sie die Möglichkeit, rund um die Uhr mit Ihrer Hausverwaltung in Kontakt zu treten und sich Informationen zu beschaffen. Unter anderem sind alle relevanten Unterlagen und Dokumente jederzeit abrufbereit und sie erhalten eine schnelle und unkomplizierte Benachrichtigung über aktuelle Informationen per E-Mail und/oder Push-Nachricht.

Sie können das WE-Kundenportal über unsere Homepage sowohl am PC/Tablet als auch über das Handy starten. Am Handy haben Sie beim ersten Login die Möglichkeit, das Kundenportal als Desktop-Icon abzuspeichern, um es in Zukunft als App aufrufen zu können.

„Sie haben eine Frage?
Jetzt anrufen unter
+43 512 5393-0“



Hier sind wir daheim, in über 155 Gemeinden:

