

# Zirl

## Kirchfeldstraße



---

**Freifinanziert**  
**9 Eigentumswohnungen**  
Zirl - Kirchfeldstraße (ZI07E)

---

**Baubeginn**  
September 2025

---

nhtiro1@nht.co.at  
neueheimattiro1.at

---

**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpfstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330  
Fax DW 369



---

**NHT**

---

## Inhalt

4	Lageplan
4	Projektbeschreibung
5	Übersichtsplan
10	Ansichten
12	Schnitte
13	Wohnungspläne
23	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
26	Allgemeines
27	Finanzierung
28	Kostenzusammenstellung
29	Ansprechpersonen
29	Anfahrtsplan
30	Notizen
31	Infobox

# Eigentumswohnungen in Zirl



**Wohnanlage in Zirl**  
9 freifinanzierte  
Eigentumswohnungen samt  
Tiefgarage



## **Zirl - Kirchefeldstraße:**

Wohnanlage mit 15 Eigentumswohnungen samt Tiefgarage

## **Planung:**

Architekt DI Rainer Schöpf, Zirl

## **Besonderheiten:**

Passivhaus  
Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung  
Personenaufzug

## **Heizwärmebedarf:**

Geplanter Heizwärmebedarf: 17,7.kWh/m<sup>2</sup>  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f<sub>GEE</sub>): 0,46



**S2 ARCHITEKTUR**

**ARCHITEKT  
DI RAINER SCHÖPF**

STAATLICH BEFUGTER UND  
BEEIDETER ZIVILINGENIEUR



**Jetzt  
informieren!**

Zentrumsnah in der Kirchfeldstraße errichtet die Neue Heimat Tirol eine kleine Wohnanlage in der Marktgemeinde Zirl.

Auf der Grundparzelle 1622/2 entstehen insgesamt 15 Wohneinheiten im Eigentum.

Zugang und Zufahrt erfolgen über die Kirchfeldstraße. Mittels Rampe gelangt man in das Untergeschoß, wo sich die Technikräume, Kellerräume und insgesamt 20 KFZ-Stellplätze befinden.

Im Erdgeschoß befinden sich im Bereich des Haupteinganges 3 Besucher KFZ-Stellplätze sowie Stellplätze für Fahrräder. Weiters führt ein Fußweg zum Kinderspielplatz, dem Fahrrad- und Sportgeräteraum sowie dem Müllraum.

Im Erdgeschoß befinden sich 5 Wohnungen, im 1. Obergeschoß 4 Wohnungen, im 2. Obergeschoß befinden sich 5 Wohnungen und im Dachgeschoß befindet sich eine Wohneinheit.

Das Projekt wurde in die Gebäudeklasse 4 eingestuft und wird in Massivbauweise mit Wärmeverbundsystem ausgeführt. Die erdgeschoßigen Wohnungen erhalten Terrassen und großteils Privatgärten, den Wohnungen in den Obergeschoßen sind großzügige Balkone vorgelagert.

Das Dach wird als Satteldach ausgeführt und mit einer PV Anlage ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral, die Heizung über eine Luft-Wärmepumpe.

Für sämtliche Aufenthaltsräume ist eine Komfortlüftung projektiert. Sanitär- und innenliegende Abstellräume werden mechanisch entlüftet.

Die Oberflächenwässer werden am Grundstück zur Versickerung gebracht, Schmutzwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

## Projektbeschreibung

### Wohnungsschlüssel

05 Zwei-Zimmer-Wohnungen  
06 Drei-Zimmer-Wohnungen  
04 Vier-Zimmer-Wohnungen

## Untergeschoß

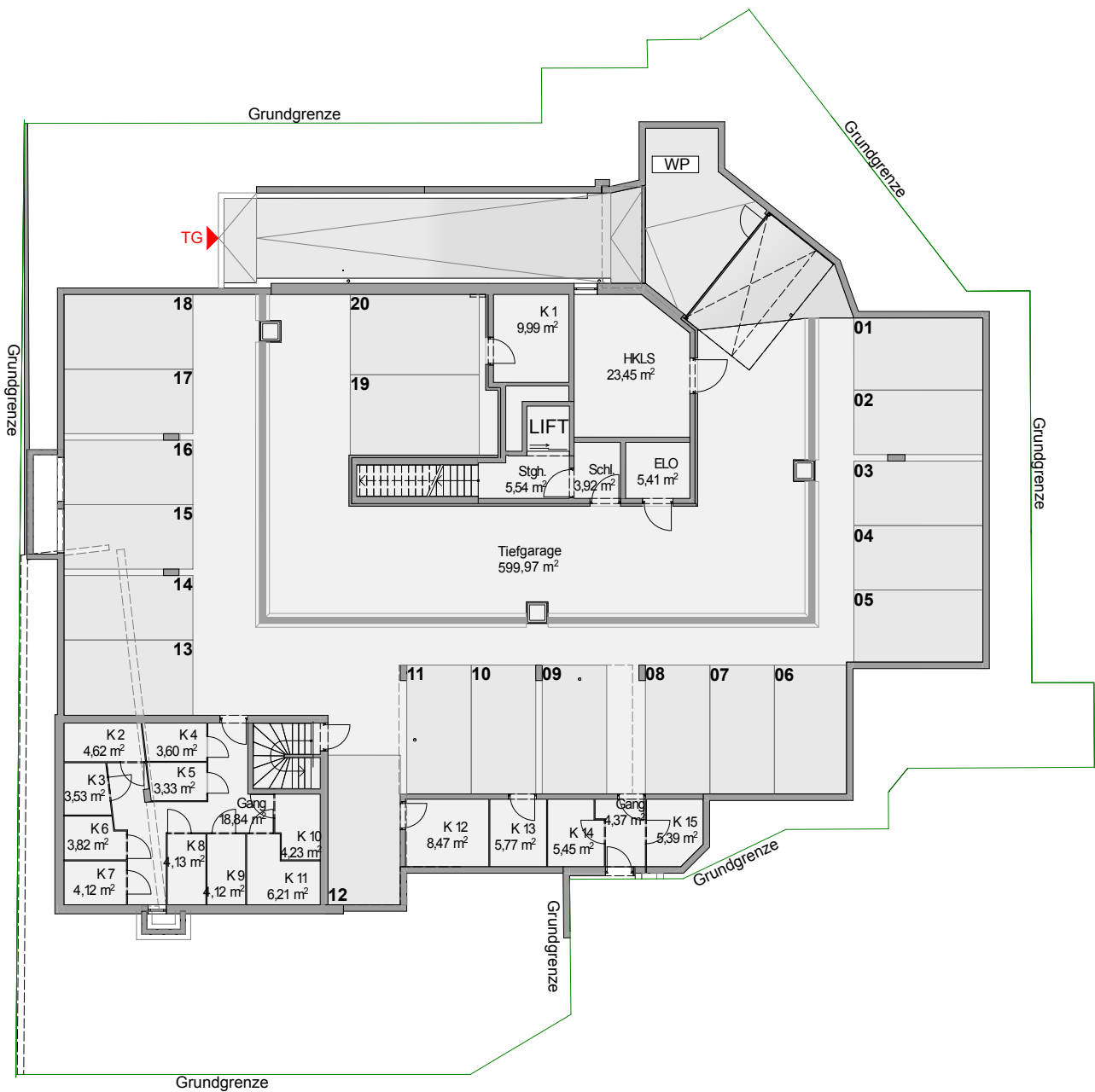
Zufahrt Tiefgarage  
Zugang Treppenhaus/lift  
HKLS Raum  
Elo Raum  
KFZ Abstellplätze  
Kellerabteüe



M 1:250

0 10m

Übersichtsplan



## Erdgeschoß

Zugang, Zufahrt  
Besucherparkplätze  
Spielplatz  
Kinderwagen, Sportgeräte  
Fahrräder  
TOP 1  
TOP 2  
TOP 3  
TOP 4  
TOP 5



M 1:250

0 10m

Übersichtsplan



# 1. Obergeschoß

Erschließung

TOP 6

TOP 7

TOP 8

TOP 4

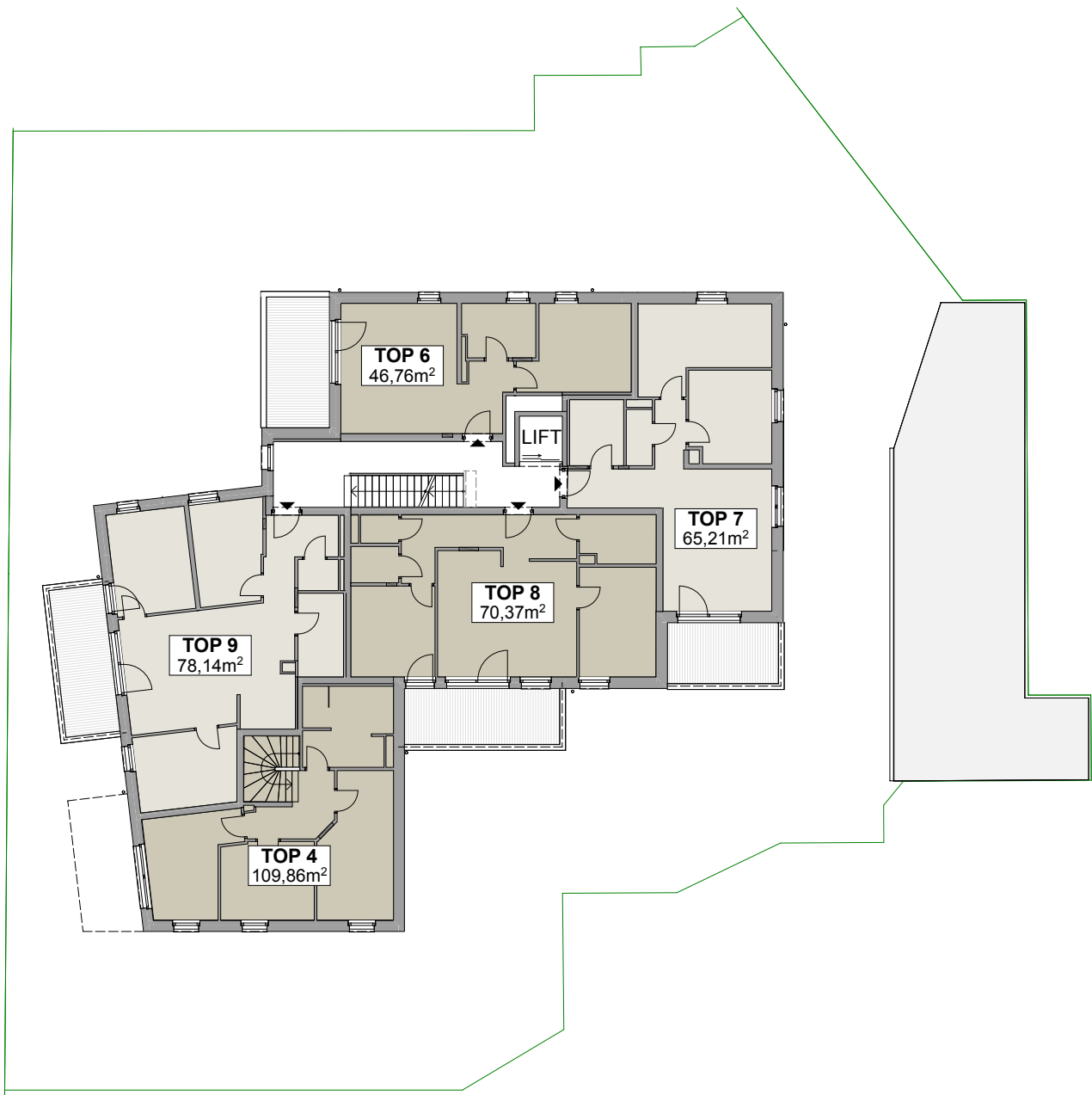
TOP 9



M 1:250

0 10m

Übersichtsplan



## 2. Obergeschoß

Erschließung

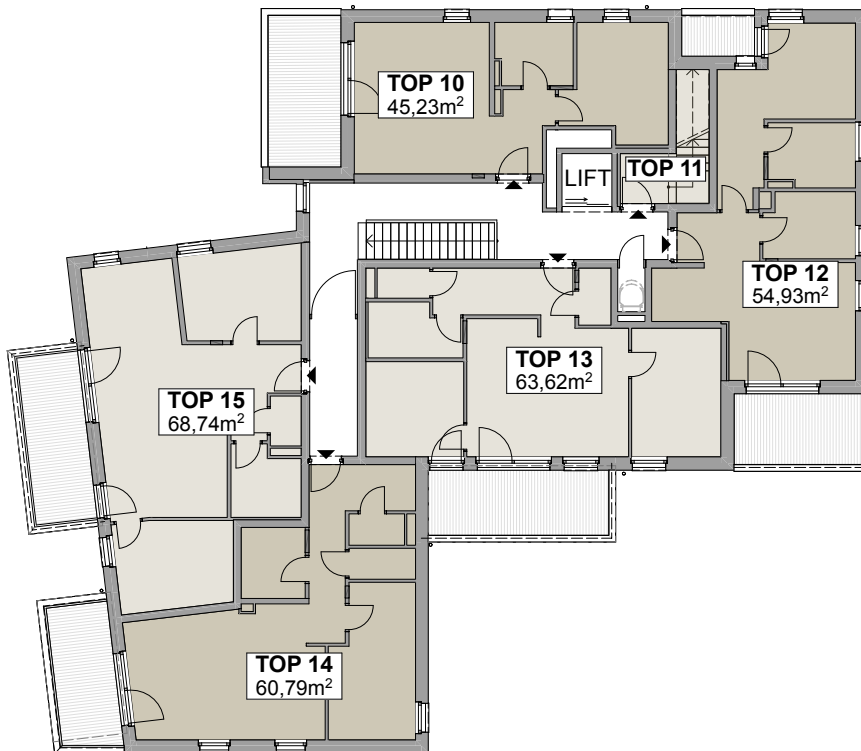
- TOP 10
- TOP 11
- TOP 12
- TOP 13
- TOP 14
- TOP 15



M 1:250

0 10m

Übersichtsplan



## Dachgeschoß

Erschließung  
TOP 11

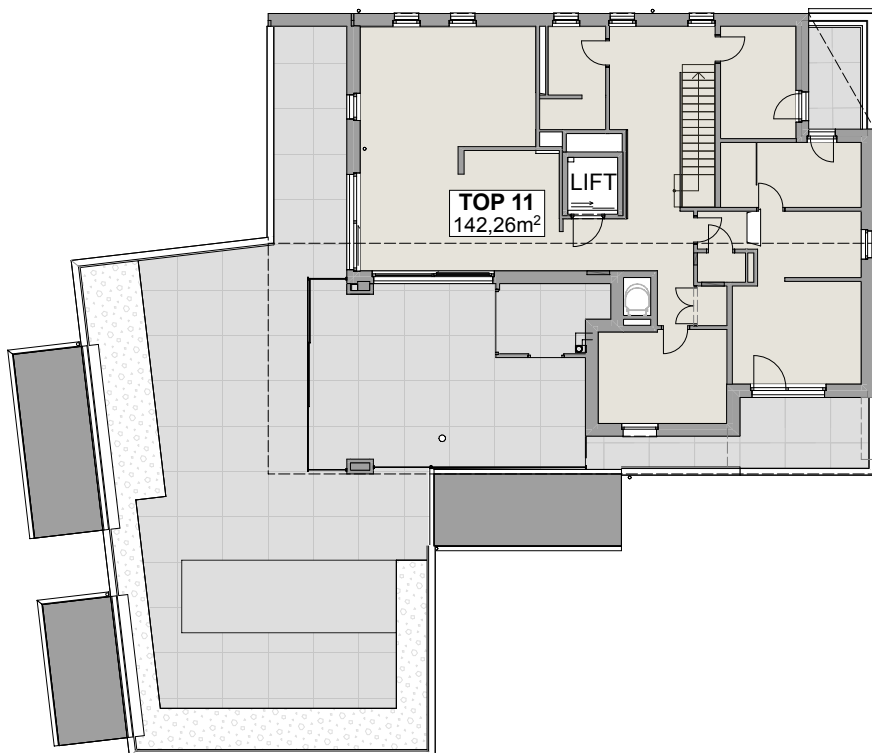


M 1:250

0 10m



Übersichtsplan



Ansichten

M 1:250  
0 10m



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansichten



Ansicht Süd



Ansicht West

---

Schnitte



**Schnitt A-A**



**Schnitt C-C**

---

# Wohnungspläne

---

---

## Wohnungspläne



Alle Maße sind Rohbaumaße.

Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach  
Wohnbauförderungsrichtlinie.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen  
Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist im  
Kaufpreis nicht enthalten.

Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

**TOP 1 2-Zimmer Wohnung**

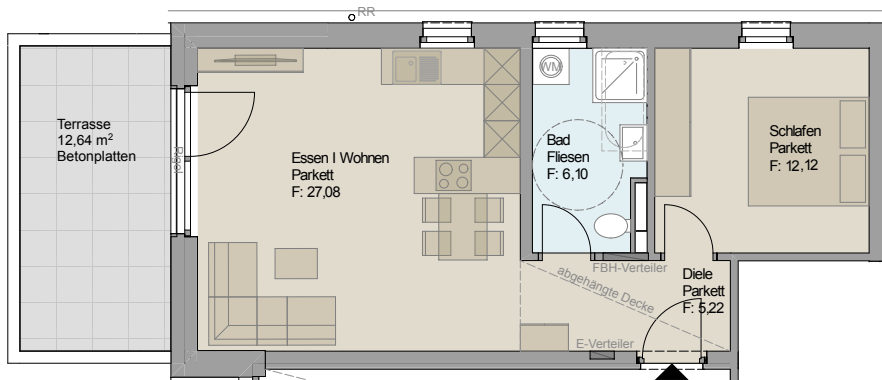
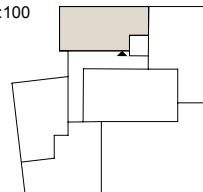
Wohnen u. Essen	27,08
Schlafen	12,12
Diele	5,22
Bad	6,10
<b>50,52m<sup>2</sup></b>	

Terrasse: 12,64m<sup>2</sup>  
Kellerabteil K4: 3,60m<sup>2</sup>



**Erdgeschoss**

M 1:100



**Haftungsausschlüsse:**

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

**Stand: 29.10.2025**

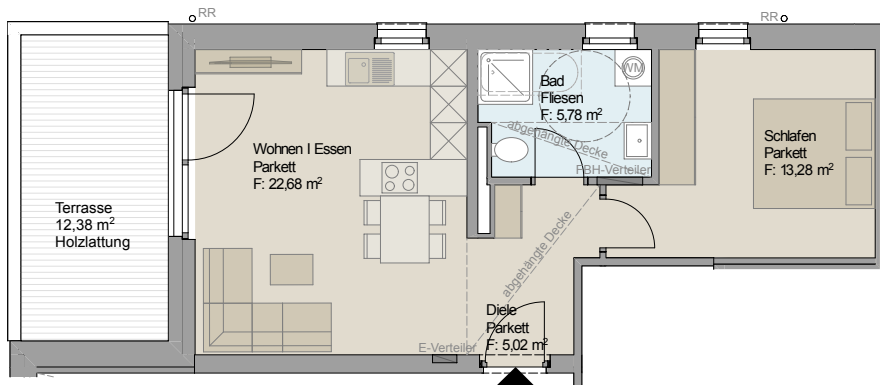
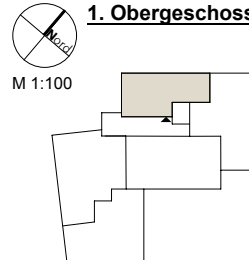
## TOP 6 2-Zimmer Wohnung

Wohnen u. Essen	22,68
Schlafen	13,28
Diele	5,02
Bad	5,78
<hr/>	
	<b>46,76m<sup>2</sup></b>

Terrasse: 12,38m<sup>2</sup>  
Kellerabteil K5: 3,33m<sup>2</sup>

0 5m

## 1. Obergeschoss



### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Stand: 29.10.2025

## TOP 7 3-Zimmer Wohnung

Wohnen u. Essen	23,68
Schlafen	11,16
Zimmer	14,72
Diele	5,07
Gang	3,13
Bad	5,28
WC	2,17
<b>65,21m<sup>2</sup></b>	

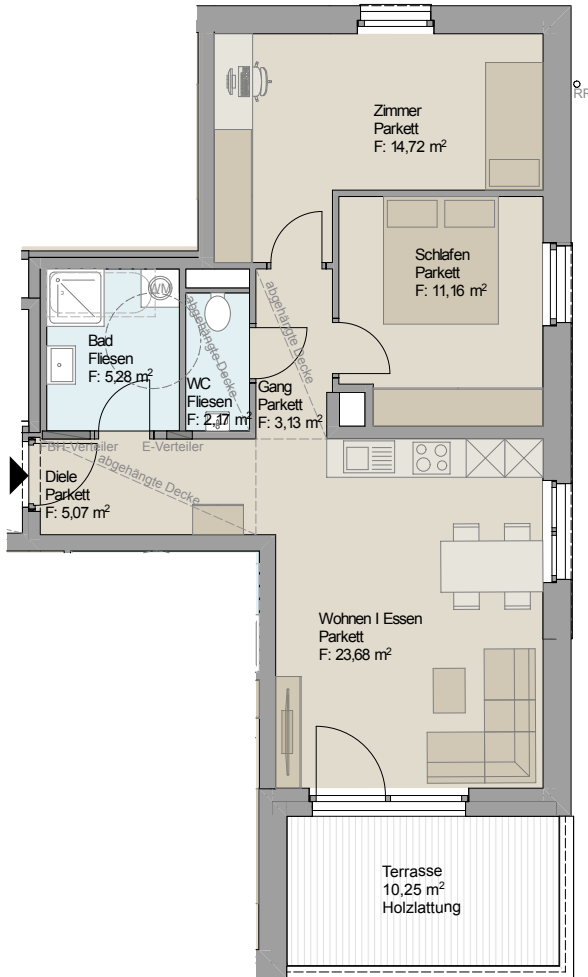
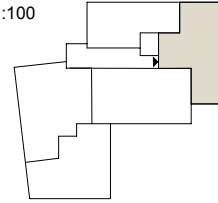
Terrasse: 10,25m<sup>2</sup>  
Kellerabteil K3: 3,53m<sup>2</sup>

0 5m



## 1. Obergeschoss

M 1:100



Wohnungsplan

### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Stand: 29.10.2025

**TOP 8 3-Zimmer Wohnung**

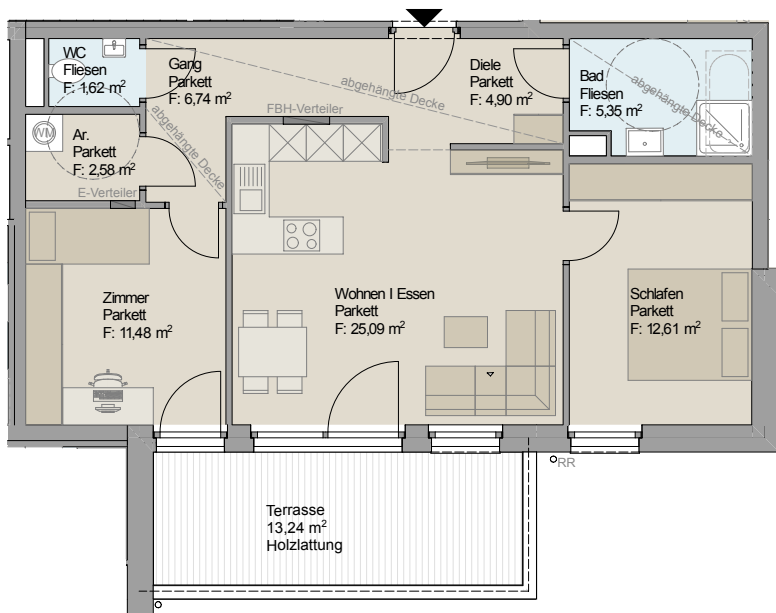
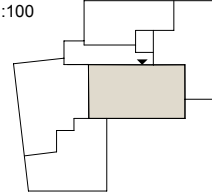
Wohnen u. Essen	25,09
Schlafen	12,61
Zimmer	11,48
Diele	4,90
Abstellraum	2,58
Gang	6,74
Bad	5,35
WC	1,62
<b>70,37m<sup>2</sup></b>	

Terrasse: 13,24m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil K13: 5,77m<sup>2</sup>

**1. Obergeschoss**



M 1:100



**Haftungsausschlüsse:**

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

**Stand: 29.10.2025**



**TOP 10 2-Zimmer Wohnung**

Wohnen u. Essen	22,68
Schlafen	12,29
Diele	5,02
Bad	5,24
<b>45,23m<sup>2</sup></b>	

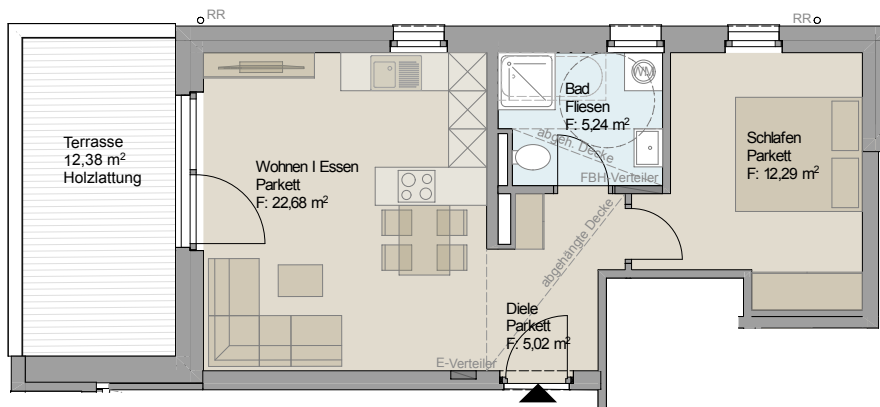
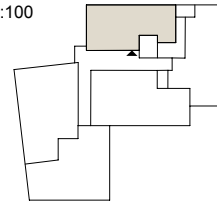
Terrasse:	12,38m <sup>2</sup>
Kellerabteil K10:	4,23m <sup>2</sup>

0 5m

**2. Obergeschoss**



M 1:100



**Haftungsausschlüsse:**

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

**Stand: 29.10.2025**

## TOP 13 3-Zimmer Wohnung

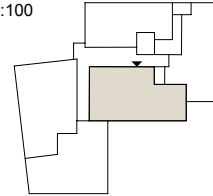
Wohnen u. Essen	24,29
Schlafen	12,71
Zimmer	10,34
Diele	7,29
Abstellraum	2,02
Bad	5,23
WC	1,74
<b>63,62m<sup>2</sup></b>	

Terrasse: 13,24m<sup>2</sup>  
Kellerabteil K14: 5,45m<sup>2</sup>

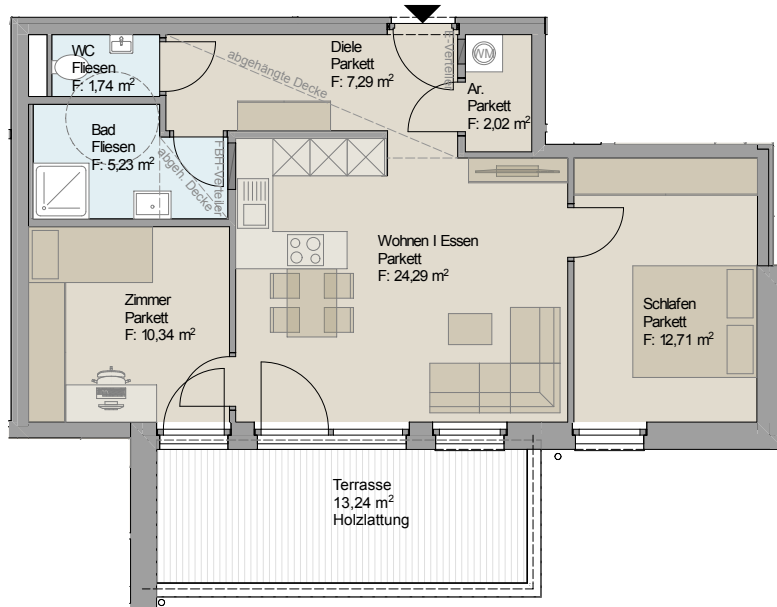


## 2. Obergeschoss

M 1:100



## Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Stand: 29.10.2025

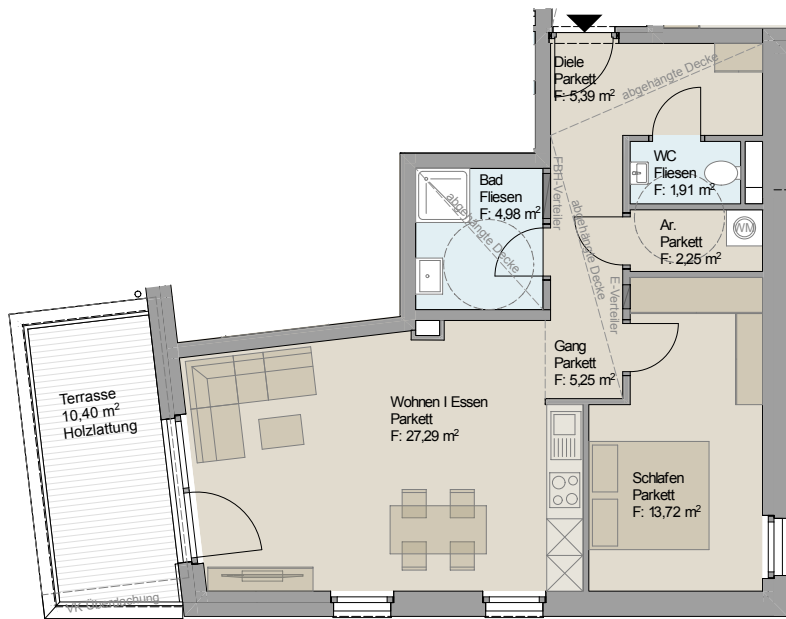
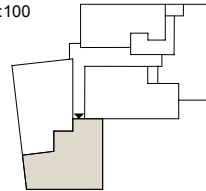
**TOP 14 2-Zimmer Wohnung**

Wohnen u. Essen	27,29
Schlafen	13,72
Diele	5,39
Gang	5,25
Abstellraum	2,25
Bad	4,98
WC	1,91
<b>Gesamt</b>	<b>60,79m<sup>2</sup></b>

Terrasse: 10,40m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil K9: 4,12m<sup>2</sup>



**2. Obergeschoss**  
 M 1:100



**Haftungsausschlüsse:**

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

**Stand: 29.10.2025**

## TOP 15 3-Zimmer Wohnung

Wohnen u. Essen	32,65
Zimmer	11,98
Schlafen	11,37
Diele	4,04
Gang	1,90
Bad	5,11
WC	1,69
<b>68,74m<sup>2</sup></b>	

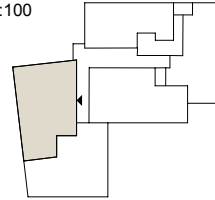
Terrasse:	12,27m <sup>2</sup>
Kellerabteil K7:	4,12m <sup>2</sup>

0 5m

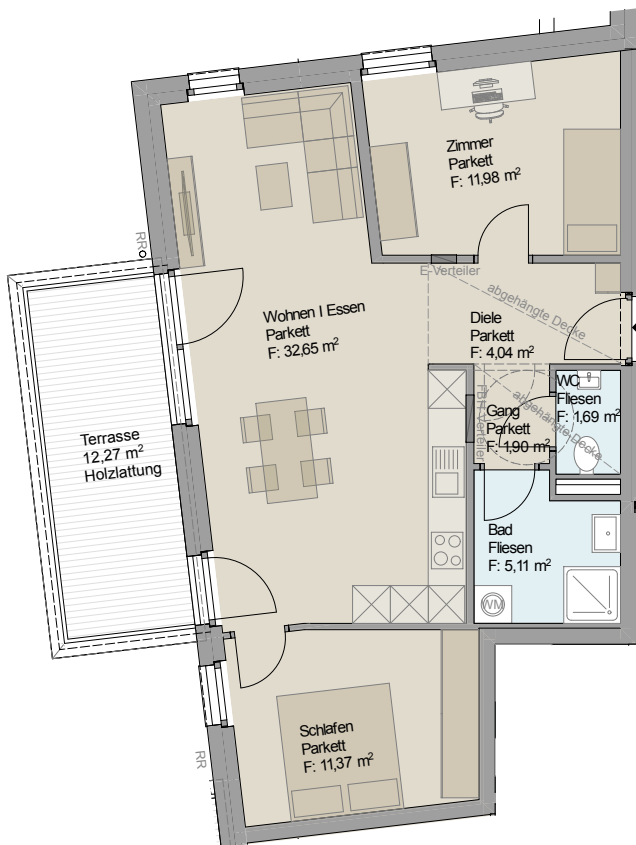


## 2. Obergeschoss

M 1:100



## Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Stand: 29.10.2025

---

## Böden und Oberflächen der Tiefgarage und der Nebenräume

**Tiefgarage:** Asphalt

**Nebenräume:** Bodenbeschichtung

**Terrassen:** Oberflächen Feinsteinzeug

**Balkone:** Oberflächen Holzlattenrost

**Treppen, Gänge:** Stiegenhaus und Treppen in Feinsteinzeug

---

## Tragende Konstruktion

Passivhausbauweise, Massivbauweise;  
Nach statischen und bauphysikalischen  
Erfordernissen aus Stahlbeton mit  
entsprechender Wärmedämmung.  
Innen mit Gipskartonvorsatzschale.

### Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände doppelt beplankt

### Dach:

Satteldachkonstruktion gedämmt mit  
Bitumendach (Farbgebung Tirol Color  
Standardfarben).

Flachdach: begehbare Dachterrasse

---

## Innenausbau

### Wandoberflächen:

Die Wandflächen erhalten, wenn erforderlich,  
eine Gipskartonvorsatzschale. Sämtliche  
Wandflächen in der Wohnung werden mit  
Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände  
im Bad werden bis zur Decke verfliesen. Bei  
separatem WC nur Fliesen am Boden mit Sockel  
ausgestattet.

### Deckenuntersichten:

Deckenuntersichten werden glatt gespachtelt  
und mit einem Dispersionsanstrich gemalt.  
Wenn erforderlich, werden abgehängte  
Gipskartondecken und -schürzen mit  
Dispersionsfarbe gestrichen. Vorgesehen z.B. in  
Bädern, Gängen, Zimmern etc.

### Fußböden:

Sämtliche Fußbodenaufbauten werden als  
schwimmender Estrich mit ausreichender  
Wärme- und Trittschallisolierung ausgeführt.

**Bad:** Boden-/Wandfliesen

**WC:** Bodenfliesen

**Vorraum, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer,**

**Schlafzimmer:** Fertig-Klebeparkett Eiche

---

## Fenster und Türen

### Fenster und Balkontüren:

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als  
Dreh- oder Drehkipplügel.

Material: Kunststoff mit Alu-Deckschale

### Sonnenschutz:

Raffstore mit Flachlamelle und  
Schienenführung, Bedienung über  
Funkfernbedienung

### Wohnungsinnentüren:

Hohlraumfreie Vollbautüren, Oberfläche Weiß,  
Stahlzargen weiß gestrichen.

### Wohnungseingangstüren:

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür  
(als RC2)

---

## Heizungs- und Entlüftungsanlage

### Heizungsversorgung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine  
Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, welche  
im TG-Rampenbereich im Untergeschoß  
situiert ist. Der Technikraum befindet sich  
ebenfalls im Untergeschoß. Die Beheizung  
erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit  
Fußbodenheizungsverteiler und Absperrungen  
in jeder Wohneinheit.

### Handhabung Heizung:

Die Raumtemperatur im Wohnzimmer kann  
mittels eines Raumthermostates geregelt  
werden. Die Heizkreise der Schlafzimmer und  
der Nebenräume sind eingestellt und können  
nur händisch am Fußbodenheizungsverteiler  
geregelt werden.

### Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt  
zentral im Technikraum durch eine  
Warmwasseraufbereitungssystem mit  
Frischwasserstation. Zur Ermittlung des Kalt-  
und Warmwasserverbrauchs werden in jeder  
Wohnung zwei Durchflusszähler (KW+WW) mit  
Funkaktivierung eingebaut. Diese befinden  
sich, so wie die Absperrungen der Kalt- und  
Warmwasserleitung, in der Unterputz-  
Verteilstation bei der WC-Anlage.

### Lüftungsanlage:

Alle Wohnungen werden über eine zentrale  
Komfortlüftung be- und entlüftet. Der  
Technikraum für die Lüftungsanlage befindet  
sich im Untergeschoß. Außenluft und  
Fortluft werden in einem Schacht über das  
Dach geführt. Die Zuluft einbringung in den  
Wohnungen erfolgt über die Schlafzimmer  
und falls erforderlich, über die Gangbereiche.  
Die Abluftabsaugung erfolgt in der Küche/  
Wohnraum, Bad, WC und wenn vorhanden, im

---

## Bau- und Ausstattungs- beschreibung

Abstellraum.

#### **Handhabung Lüftungsanlage:**

Durch die Komfortlüftung wird die Luft ca. alle 3 Stunden erneuert.

Dies entspricht einer Luftwechselrate von ca. 0,3 – 0,4. Ein Öffnen der Fenster ist dabei nicht notwendig.

Mittels eines Reglers im Wohnzimmer kann die Luftwechselrate um ca. 40% erhöht werden (Stellung MAX). Nach 1 Stunde erfolgt die automatische Rückstellung in den Grundlüftungsbetrieb.

Die Luftmenge kann z.B. bei Abwesenheit oder Urlaub auch reduziert werden (Stellung MIN) Der momentane Betrieb (MIN-COMFORT-MAX) wird am Regler optisch durch LEDs signalisiert.

---

#### **Sanitäre Anlagen**

##### **Duschanlage:**

Barrierefreie Duschanlage (90x90cm) mit bodenbündiger Duschtasse und Duschtrennung mit Schiebetüren, Thermostatmischer verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

##### **Waschtischanlage:**

Waschtisch aus Porzellan, Farbe Weiß, Waschtischsifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebel-Waschtischbatterie verchromt.

##### **Waschmaschinenanschluss:**

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.

##### **WC:**

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe Weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengen-Spültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe Weiß.

##### **Bei getrennter WC-Anlage:**

Handwaschbecken aus Porzellan, Farbe Weiß, Sifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt

##### **Küche:**

Vormontage Ab- und Zulauf (Eckregulierventil), mit Anschluss für Geschirrspüler. Die Küchenarmatur und das Spülbecken sind in der Ausstattung nicht enthalten!

##### **Privatgärten (EG):**

Alle Privatgärten werden mit einem frostsicheren Auslaufhahn an der Außenfassade ausgestattet.

---

#### **Elektroinstallationen**

##### **Vorraum:**

- 2 Wechselschalter
- 1-2 Deckenlichtauslässe
- 1 Steckdose
- 1 Torsprechanlage
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Starkstromverteiler
- 1 Schwachstromverteiler

##### **Küche:**

- 1 Serienschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung
- 3 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspüleranschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrankanschluss
- 1 Steckdose für Dunstabzugsanschluss (für Umluftgerät)

##### **Wohnraum:**

- 1 Serienschalter
- 2 Deckenlichtauslässe
- 5 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Bedienteil Lüftung
- 1 Raumthermostat Bodenheizung

##### **Elternzimmer:**

- 1 Wechselschalter bei Türe
- 1 Blindabdeckung (Leerverrohrung Raumthermostat)
- 1 Wechselschalter beim Bett
- 1 Deckenlichtauslass
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Rauchwarnmelder

##### **Kinderzimmer:**

- 1 Ausschalter
- 1 Blindabdeckung (Leerverrohrung Raumthermostat)
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Rauchwarnmelder

##### **Bad:**

- 1 Serienschalter
- 1 Blindabdeckung (Leerverrohrung Raumthermostat)
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
- 2 Steckdosen beim Waschbecken
- 1 Reserve Steckdose für E-Heizeinsatz Heizkörper
- 1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss

##### **Abstellraum (nicht in allen Wohnungen):**

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose

---

#### **Bau- und Ausstattungs- beschreibung**

1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss

#### **Balkon/Terrasse:**

1 Steckdose

#### **Kellerabteil:**

- 1 Ausschalter am Lattenrost montiert
- 1 Wandleuchte am Lattenrost montiert
- 1 Steckdose am Lattenrost montiert

---

#### **Anbieter für Internet/Telefonfestnetzanschluss:**

Das Gebäude wird durch die Gemeinde Zirl mit einer LWL-Verbindung versorgt. Die Provider A1 Telekom, Magenta sowie andere Anbieter haben mit der Gemeinde einen OAN-Vertrag (Open Access Net) abgeschlossen. Der gewünschte Anschluss wird durch den jeweiligen Kunden bestellt.

---

#### **Allgemeine Einrichtungen**

Es wird eine hauseigene Fernsehempfangsanlage errichtet, für die Empfangsmöglichkeit von digitalen SAT-Programmen (Astra 19,2°, Eutelsat 16° und Türk-SAT).

Die für den TV-Empfang notwendigen Empfangsgeräte (DVB-T/T2 Boxen, digitale SAT-Receiver) sind von den Wohnungseigentümern selbst anzuschaffen und in Betrieb zu nehmen.

---

#### **Sonderwünsche**

Gerne berücksichtigen wir Individuelle Änderungen in der Wohnung. Allerdings nur dann, wenn diese mitgeteilt und aufgrund des Baufortschrittes auch genehmigt werden können. Für die Koordination und Abwicklung

Ihrer Änderungswünsche wird Ihnen einmalig eine Gebühr in der Höhe von EUR 250,- vorgeschrieben. Bei Änderungen an der Haustechnik müssen Elektropläne, HSL-Pläne sowie Architekturpläne entsprechend angepasst werden. Hierfür werden Ihnen einmalig EUR 500,- in Rechnung gestellt. Die vorgenannten Beträge werden bei der Rechnungslegung für die Minderleistungen aufgrund von nicht ausgeführter Standardausstattung gegenverrechnet.

Bis zur Baufertigstellung und Übergabe dürfen nur Firmen mit Sonderwünschen beauftragt werden, die von der NEUE HEIMAT TIROL mit den entsprechenden Arbeiten betraut und am Bau beschäftigt sind. Es darf keine Qualitätsminderung durch die Sonderwunschausführung erfolgen.

Sollten Sie vom Kauf der Wohnung zurücktreten, so hat der Rückbau des von Ihnen gemachten Sonderwunsches auf Standardausstattung auf Ihre Kosten zu erfolgen.

---

#### **Photovoltaik-Anlage**

Es wird eine Photovoltaik-Anlage mit dem Ziel der Minderung des Energiebedarfs der Allgemeinteile (Lüftungsanlage, Pumpen Heizanlage, Garagenbeleuchtung, ...) errichtet.

Da die endgültige Planung noch nicht abgeschlossen ist, sind Änderungen möglich und werden ausdrücklich vorbehalten!

Innsbruck, am 18.11.2025

---

#### **Bau- und Ausstattungs- beschreibung**

---

## Planliche Darstellung

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse, der Ansichten, der Modelle sowie der sonstigen Abbildungen gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsanschlüsse dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Änderungen der Maße, der Nutzflächen oder Änderungen der Bauausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschriften und Empfehlungen ergehen oder wenn solche Änderungen aus technischen oder sonstigen Gründen notwendig werden. Für die Möblierung sind Naturmaße zu nehmen! Hierfür erhalten Sie zeitgerecht einen Ausmesstermin, damit Sie bzw. Ihr Einrichtungsplaner Naturmaße für die exakte Einrichtungsplanung nehmen können.

---

## Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf 17,7 kWh/m<sup>2</sup>a (fGEE = 0,46).

---

## Möblierung

Festgehalten wird, dass Möbel entlang der Wände mit einem Abstand von wenigen Zentimetern zu diesen aufgestellt werden sollten, um die notwendige Luftzirkulation zu erhalten und einer Ansammlung von Feuchtigkeit vorzubeugen. Die Verhinderung einer entsprechenden Luftzirkulation könnte insbesondere zu Schimmelbildung führen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellerabteile aufgrund der sich während der Jahreszeiten unterschiedlichen Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren usw. nicht geeignet sind.

---

## Vorkaufsrecht

Gemäß § 15i WGG ist zugunsten der NEUEN HEIMAT TIROL ein gesetzliches Vorkaufrecht auf die Dauer von 15 Jahren grundbücherlich einzuräumen. Möchten Sie die Wohnung innerhalb der ersten 15 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages veräußern, ist die Zahlung eines Differenzbetrags, welcher sich aus dem Vergleich des Verkehrswerts mit dem festgesetzten Kaufpreis der Wohnung ergibt, notwendig. Sollte die Wohnung innerhalb von 15 Jahren nicht verkauft werden, so erlischt das Vorkaufsrecht nach Ablauf dieser Zeit automatisch und kann aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Von der Zahlung des Differenzbetrages ausgenommen ist die (Weiter-)Übertragung der Wohnung an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. In diesen Fällen ist das Vorkaufsrecht mitzuübertragen. Lebensgefährte 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.

---

## Vergabe

Die Vergabe der freifinanzierten Wohnungen erfolgt durch die NEUE HEIMAT TIROL.

---

## Allgemeines

---

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung einer schlüsselfertigen Wohnung samt Kellerabteil und mindestens einem Tiefgaragenabstellplatz. Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr, die Kosten und Gebühren für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages und dessen Verbücherung, Beglaubigungsgebühren, allfällige Finanzierungskosten etc., welche vom Käufer zu tragen sind.

---

## Zahlungen

Die exakten Zahlungstermine werden im Kaufvertrag festgelegt. Die Kaufpreiszahlungen des Käufers werden gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) mit einer Bankgarantie sichergestellt.

Ebenso werden zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche gemäß dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) 2 % des Kaufpreises für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe mittels einer Bankgarantie gesichert.

Für die Bankgarantien (lt. Bauträgervertragsgesetz) werden Ihnen je nach Wohnungsgröße, Kaufpreis und Sicherungszeit die diesbezüglichen Kosten im Kauvertragsentwurf bekannt gegeben.

---

## Nebenkosten

Die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5% sowie die Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von derzeit 1,1 % (Bemessungsgrundlage derzeit Kaufpreis zuzüglich der Vertragserrichtungskosten sowie Bankgarantien) werden dem Käufer direkt vom Finanzamt bzw. vom Bezirksgericht oder im Rahmen der Selbstberechnung vorgeschrieben und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Etwaige Änderungen hat die Käuferseite zu tragen.

Für die Verfassung des Kaufvertrages einschließlich des Grundbuchesuches, Einholung der für die Verbücherung erforderlichen Genehmigungen und Bescheide sowie Beglaubigungskosten der Verkäuferin verrechnen wir pauschal EUR 2.900,-. Diese Kosten sind mit der Vorschreibung der 1. Teilzahlung zu begleichen. Zusätzliche Kosten bzw. Erhöhungen können sich insbesondere aufgrund gesetzlicher Änderungen ergeben!

---

## Bewirtschaftungskosten

Mit Bezug der Wohnanlage werden dem Wohnungseigentümer die laufenden Kosten, insbesondere Bewirtschaftungskosten (wie zB Betriebs-, Heizungs-, Verwaltungs- und Warmwasserkosten), Instandhaltungskosten und die Umsatzsteuer vorgeschrieben.

Über die Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten sowie Instandhaltungskosten erfolgt jährlich eine Abrechnung, wobei Guthaben bzw. Nachzahlungen (mit Ausnahme der Instandhaltungskosten) mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer verrechnet werden. Die Abrechnung der Wasserkosten erfolgt verbrauchsabhängig. Die Zuteilung der Heizkosten erfolgt nach Heizfläche.

Die Bewirtschaftungskosten beruhen auf Erfahrungswerten und werden jährlich an die Erfordernisse angepasst.

Die Hausverwaltung erfolgt durch die NEUE HEIMAT TIROL.

---

## Eigenmittel / Bankdarlehen

Die Eigenmittel werden in der Höhe von 15% des Kaufpreises vorgeschrieben und sind in der Kostenzusammenstellung ersichtlich. Diese sind ca. binnen 4 Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung fällig.

Die restliche Finanzierung erfolgt durch ein Bankdarlehen durch ein Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl (Hypothekendarlehen, Bauspardarlehen oder auch zusätzliche Eigenmittel).

---

## Finanzierung

Top	Lage	Wohnfläche netto [m <sup>2</sup> ]	Balkon/Terrasse	Nutzwerte	TG-Stellplätze	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis TG-Stellplätze	Gesamtkaufpreis
1	EG	50,52	12,64	58	1	353.388,00 €	38.000,00 €	<b>391.388,00 €</b>
6	1.0G	46,76	12,38	55	1	327.087,00 €	38.000,00 €	<b>365.087,00 €</b>
7	1.0G	65,21	10,25	81	2	456.145,00 €	76.000,00 €	<b>532.145,00 €</b>
8	1.0G	70,37	13,24	80	1	492.239,00 €	38.000,00 €	<b>530.239,00 €</b>
9	1.0G	78,14	12,27	94	2	546.591,00 €	76.000,00 €	<b>622.591,00 €</b>
10	2.0G	45,23	12,38	54	1	316.385,00 €	38.000,00 €	<b>354.385,00 €</b>
13	2.0G	63,62	13,24	73	1	445.023,00 €	38.000,00 €	<b>483.023,00 €</b>
14	2.0G	60,79	10,40	69	1	425.227,00 €	38.000,00 €	<b>463.227,00 €</b>
15	2.0G	68,74	12,27	85	2	480.837,00 €	76.000,00 €	<b>556.837,00 €</b>

Hinweis: Jeder Wohnung ist obligatorisch mindestens ein Tiefgaragenabstellplatz zugeordnet.

Änderungen werden ausdrücklich vorbehalten!

Stand November 2025

Kostenzusammen-  
stellung

# Jetzt unverbindlich informieren!

Ansprechpersonen



Ansprechperson  
Verkauf

**NEUE HEIMAT TIROL**  
**Clemens Herdy, BA**  
Tel. +43 512 3330 552  
herdy@nht.co.at

Ansprechperson  
Bauleitung

**Baumanagement Heinz**  
**Bmstr. Ing. Heinz**  
**Wucherer**  
Tel. +43 699 18 18 00  
info@bm-heinz.at

## NEUE HEIMAT TIROL

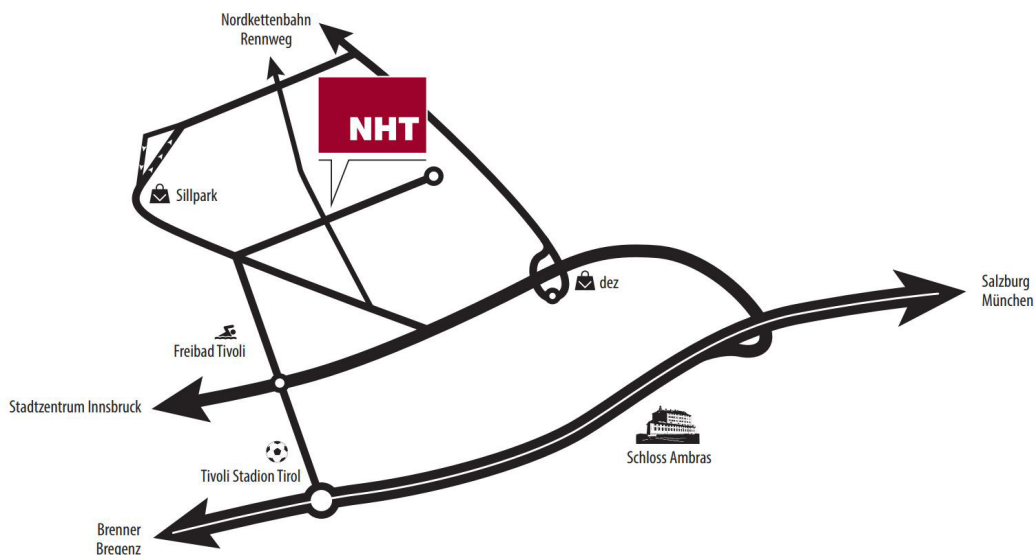
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330

## Geschäftszeiten

Mo. - Do. von 8.30 bis 12.00 Uhr  
und von 14.00 bis 16.00 Uhr  
Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr

Anfahrtsplan



## Anfahrt mit dem Bus (IVB)

Die NEUE HEIMAT TIROL ist mit der Buslinie C (Haltestelle NEUE HEIMAT TIROL/ Langstraße) sowie mit den Straßenbahnlinien 2 und 5 (Haltestelle Gabelsbergerstraße) erreichbar.



# Zahlen, Daten, Fakten 2024



## BAUVOLUMEN

165,8 Mio. €

Gesamtbauvolumen

davon

131,2 Mio. €

Neubauvolumen

34,6 Mio. €

für Instandhaltung



## ÜBERGEBENE WOHNUNGEN

704 Übergabene Wohnungen

davon

595 Mietwohnungen

109 Eigentumswohnungen



## BAUSTART

für 434 Wohneinheiten



## VERWALTETE WOHNUNGEN

21.165



## AKTIV IN

123 Tiroler Gemeinden



www.neueheimat.tirol



