

Daheim in Tösens.

Obertösens

**Tiroler
Wohnbau**

Hier bin ich daheim.



Daheim in 157 Gemeinden.





Inhalt.



06 Das Unternehmen.

08 Orts- und Lageplan.

10 Projekt.

12 Grundstück und Bebauung.

14 Bauweise, Ausstattung & Zeitplan.

16 Holz als Baustoff.

18 Das Energiekonzept.

20 Wohnanlagen als Miete mit Kaufoption

22 Kosten und Preise.

28 Grundrisse.

43 Ansprechpartner.

Das Unternehmen.



Wir beschäftigen

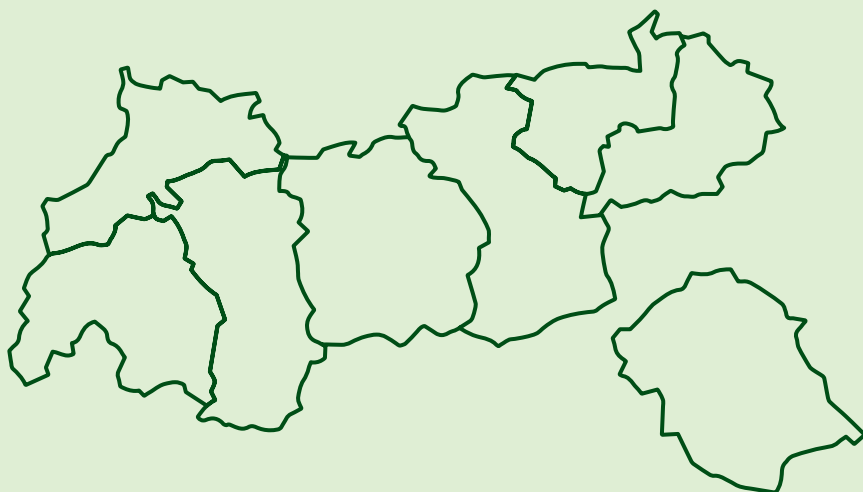
75

MitarbeiterInnen
in Tirol.

Wir sind aktiv in:

157
Gemeinden

mit 13.083 Wohnungen.



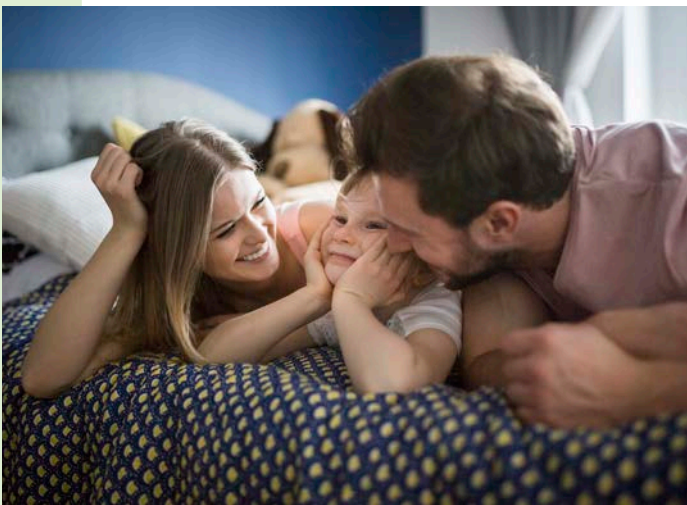
Wir verwalten

901

Objekte, davon

172 Mietwohnanlagen,
104 Mietkaufwohnanlagen,
625 Eigentumswohnanlagen.

**„Wir schaffen
leistbaren
Wohnraum.“**

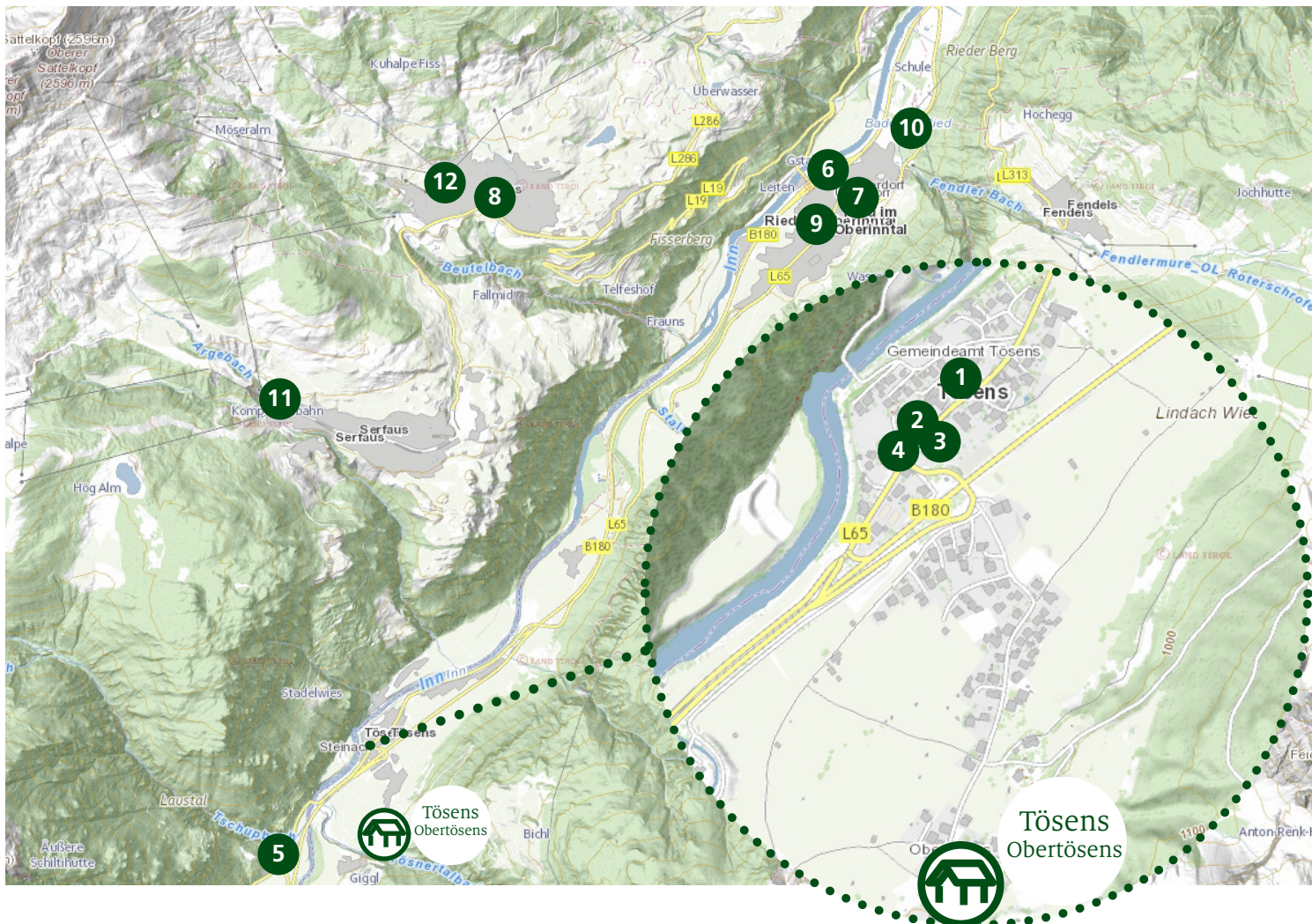




Orts- und Lageplan.

Viel zu entdecken im Oberen Gericht.

- | | | | |
|---|--|----|-----------------------------------|
| 1 | Gemeindeamt Tösens / Bankstelle Tösens | 7 | Lebensmittelgeschäft |
| 2 | Kindergarten / Volksschule / Dorfzentrum | 8 | Supermarkt |
| 3 | St. Laurentius Kirche / Bäcker | 9 | Arzt |
| 4 | Restaurant | 10 | Badesee / Talstation Ried-Fendels |
| 5 | Restaurant | 11 | Talstation Serfaus |
| 6 | Tankstelle | 12 | Talstation Fiss |





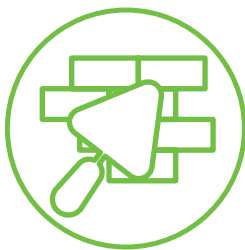
Baubeginn
August 2024



Übergabe
20. November 2025



Energiekonzept
Wärmepumpe und Photovoltaik



Bauweise
Niedrigenergiehaus
Heizwärmebedarf B (32,5 kWh/m²a)
Gesamtenergieeffizienz A+ (0,60)



7 Reihenhäuser
Wohnnutzfläche ca. 109 m²

Die Tiroler Wohnbau in Tösens.

Die Tiroler Wohnbau ist seit 1954 als ein starker und zuverlässiger Partner in mittlerweile 157 Gemeinden aktiv. Zahlreiche Projekte im Bereich Wohnbau, Kommunalbauten sowie seniorengerechtem Wohnen konnten in dieser Zeit realisiert werden. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tösens und mit Unterstützung des Landes Tirols gelingt ein zur Gänze wohnbaugefördertes Projekt in Obertösens.

Tösens ist eine Gemeinde im Bezirk Landeck in der Region Oberes Gericht. Diese Region erstreckt sich ab Landeck taleinwärts und umfasst den Nordwestteil der Ötztaler Alpen und den Ostteil der Samnaungruppe und bildet damit den obersten Teil des Tiroler Oberinntals.

Eingebettet in eine beeindruckende Bergwelt, in ruhiger und naturverbundener Lage entsteht in Obertösens ein modernes Wohnprojekt. Nach den Plänen der Tiroler Wohnbau wird eine zur Gänze geförderte Reihnenhausanlage mit 7 Einheiten errichtet. Die Reihenhäuser be-

stehen aus einem Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Große Fensterelemente öffnen die Wohn- und Essbereiche zu den Freiflächen hin und sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre. Jede Einheit verfügt über eine großzügige Terrasse mit privatem Gartenanteil sowie einen Garagenabstellplatz in der Tiefgarage.



Grundstück vor Baubeginn

Grundstück und Bebauung.



**Obertösens
6541 Tösens**

Das Grundstück befindet sich im Oberen Gericht in Tösens - Obertösens. Die idyllische und naturnahe Lage zeichnet den Bauplatz besonders aus.

Die Tiroler Wohnbau errichtet in Obertösens in der Gemeinde Tösens eine Reihenanlage mit insgesamt sieben Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit neun Stellplätzen.

Die Wohneinheiten erstrecken sich über drei Geschosse: das Kellergeschoss, das Erdgeschoss mit einem eigenen Garten, und das Obergeschoss, das über einen Balkon verfügt. Im Untergeschoss befinden sich zwei Lagerräume, von denen einer die technische Ausstattung beherbergt. Das Erdgeschoss bietet Platz für eine Garderobe, ein WC sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Die westlich ausgerichteten Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Im Obergeschoss sind die Schlafzimmer und das Badezimmer untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die nördlich gelegene Gemeinestraße. Von dort aus sind auch die Fahrradstellplätze und der Technikraum zugänglich. Die Müllboxen sind entlang des südlichen Zugangswegs

neben den Wärmepumpen platziert. Die Pultdächer werden mit je sechs Photovoltaikpaneelen ausgestattet.

Die Anlage wird in Holzbauweise errichtet. Das gesamte Bauvorhaben entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses nach der Wohnbauförderungsrichtlinie.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig - ohne Küche - hergestellt. Für die Ausführung wird die gesetzliche 3-jährige Gewährleistungsfrist gegeben.

Infobox

Grundstücksnummer: 691/1

Einlagezahl: 445

Katastralgemeinde: 84115 Tösens

Grundstücksgröße: 1 829 m²

Bauweise, Ausstattung & Zeitplan.

Die Anlage wird in Holzbauweise errichtet. Außenwände tragend, die unter Geländeniveau im Kellerbereich liegen, werden als Stahlbetonwände, Außenwände über Geländeniveau werden als wärme gedämmte Holzkonstruktion mit Trockenbauplatten innen bzw. lasierte Holzschalung außen ausgeführt. Innenliegende tragende Wände werden als Holzkonstruktion - Oberfläche mit Trockenbauplatten verkleidet - ausgeführt. Das Hauptdach wird extensiv begrünt. Das gesamte Bauvorhaben entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses mit Wohnraumkomfortlüftung nach der Wohnbauförderungsrichtlinie.

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 schallisolierend. Innentüren in weiß erhalten moderne Drückergarnituren.

Alle Wohn- und Schlafbereiche erhalten hochwertigen Echtholzparkettboden in Eiche 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 und alle zugänglichen Allgemeinräume, wie Fahrradabstellraum.

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

Projektentwicklung



ANFANG 2024

Baubescheid



Juni 2024

**Genehmigung
Wohnbauförderung**



Juni 2024

Unsere Aufgabe ist die Umsetzung von kostengünstigen, geförderten Projekten die den heutigen Ansprüchen an Technologie und Ökologie entsprechen.

Für Fragen zur Änderung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sogenannten Sonderwünschen, steht Ihnen unsere Bauleitung zur Verfügung. Allgemein muss dabei beachtet werden, dass Sonderwünsche nur nach den bautechnischen, baubehördlichen sowie förderungsrechtlichen Bestimmungen ausgeführt werden können. Der Sonderwunsch muss werterhöhend sein und kann nur bei am gegenständlichen Bauvorhaben tätigen Unternehmen, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung beauftragt werden. Im Falle der Rückstellung der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses ist zu beachten, dass grundsätzlich die ursprüngliche Ausführung wiederherzustellen ist. Wir beraten Sie gerne umfassend zu diesem Thema.

Hinweis

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

Baubeginn



AUGUST 2024

Firstfeier



NOV. / DEZ. 2024

Fertigstellung und Schlüsselübergabe



20. NOVEMBER 2025



Moderne Holzbauweise in Sistrans.

Modern, nachhaltig und leistbar.

Holz besitzt viele Vorzüge: Es fühlt sich angenehm an, ist nachwachsend und hat hervorragende technische Eigenschaften. Darum setzen wir immer öfter auf den Baustoff Holz. Vom wunderschönen Reihenhaus in Sistrans bis zur perfekt ins Ortsbild integrierten Wohnanlage in Alpbach.

1. Klimahelfer

Holzbauten speichern Kohlenstoff aus dem Wald und binden pro Kubikmeter verbautes Holz eine Tonne CO₂ langfristig. Außerdem schaffen sie Platz für neue Bäume, die CO₂ aktiv aus der Luft entziehen. Zudem vermeiden sie Emissionen aus der Herstellung von CO₂-intensiven Baustoffen wie Beton oder Stahl.

2. Wachsender Rohstoff

In Österreich sorgt das 300-jährige Prinzip der Nachhaltigkeit dafür, dass es stetig Holz gibt: Jede Sekunde wächst ein Kubikmeter nach. So steht Holz im Gegensatz zu anderen knappen Baustoffen in ausreichenden Mengen zur Verfügung – ein Drittel des jährlichen Holzzuwachses reicht aus, um das Hochbauvolumen eines Jahres zu errichten.

3. Bedeutender Wirtschaftsfaktor

Die Forst- und Holzwirtschaft ist ein wichtiger Arbeitgeber, vor allem in ländlichen Regionen. Durch die Bedeutsamkeit des Holzsektors wurden somit bereits 300.000 Arbeitsplätze geschaffen. Zudem ermöglicht die Verwendung von Holz als Baustoff eine höhere Wertschöpfung.

4. Hochentwickelter Baustoff

Neue Holzwerkstoffe, u.a. Brettsperrholz, haben den Holzbau revolutioniert. Es besteht aus mehreren kreuzweise übereinandergelegten und verleimten Holzlagen und ermöglicht somit eine Bauweise wie bei Stahlbeton. Zum Einsatz kommt es beispielsweise wenn vielgeschossig gebaut wird.

5. Vielseitige Gestaltung

Von weit gespannten Tragwerken bis hin zu Hochhäusern. Durch computerbasierte Berechnungs- und Fertigungsmethoden entstehen neue Möglichkeiten der Gestaltung. Somit wird das wahrscheinlich älteste Konstruktionsmaterial der Menschheit zum Inbegriff modernster Architektur und Baukunst.

6. Gute Vorbereitung

Bauen mit Holz findet mehr in Produktionshallen statt. Dort werden Wände, Decken und Zimmer aus Holz präzise vorgefertigt. Transportiert und zusammengesetzt, geht der Bau beinahe lautlos und störungsarm vonstatten. Gebäude sind schnell errichtet, Austrocknungszeiten entfallen.

7. Starkes Leichtgewicht

Holz ist leicht und tragfähig: Gebäudeaufstockungen sind dadurch besser möglich und es spart Platz und Kosten, da nur kleinere Fundamente benötigt werden. In Städten bietet Holz einen entscheidenden Vorteil bei der Nachverdichtung.

8. Sicherheit

Holz ist zwar brand gefährdet, aber Häuser aus diesem Material sind mindestens so sicher wie andere, da sie den gesetzlichen Anforderungen entsprechen müssen. Im Brandfall verhält sich Holz vorteilhaft da es kontrolliert und langsam brennt.

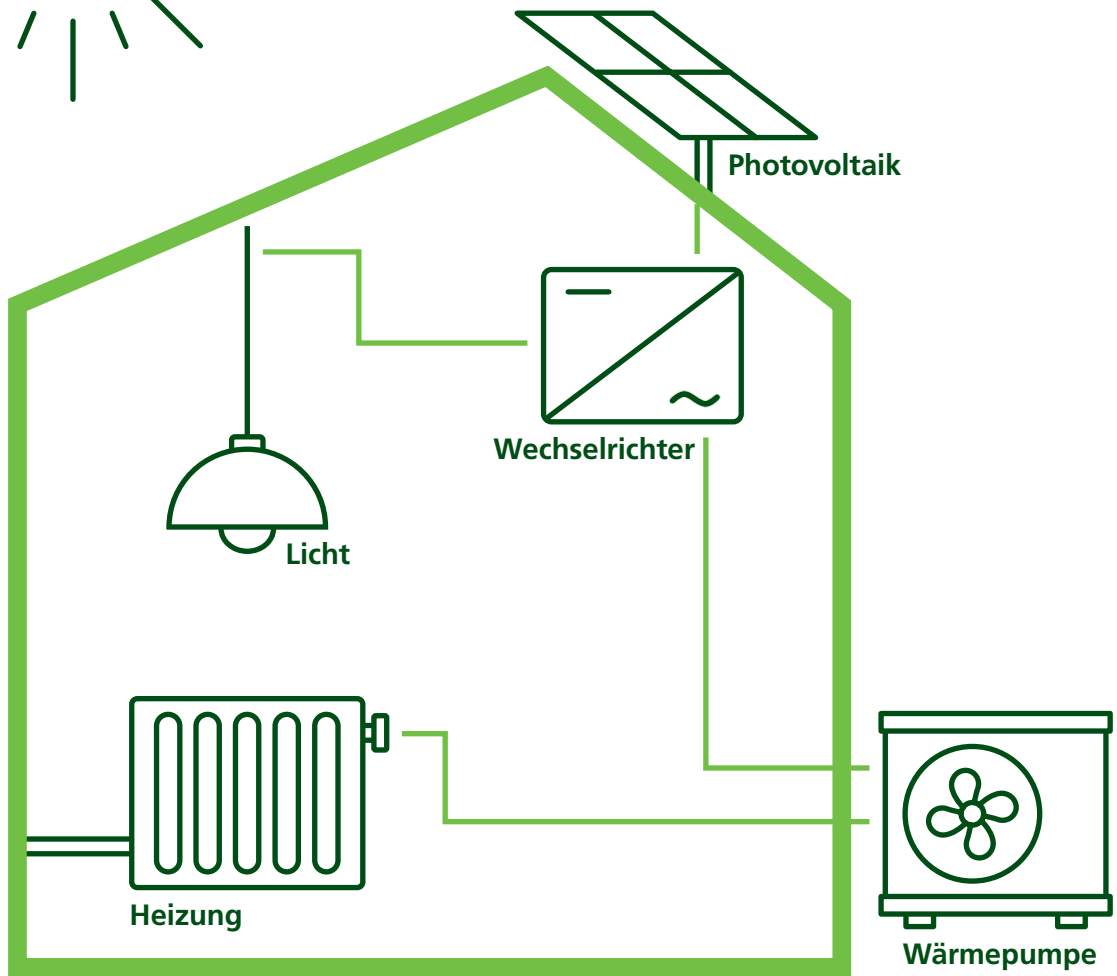
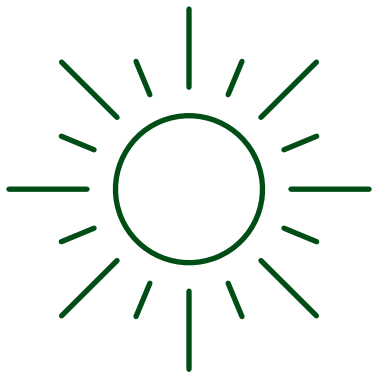
9. Wohlfühlmoment

Holz duftet, fühlt sich wohlig an und sorgt für ein angenehmes Ambiente. Es wärmt, nimmt auf und gibt Feuchtigkeit ab und reguliert so das Raumklima.

10. Bestens verwertet

Holzhäuser lassen sich leicht rückbauen und ihre Teile wiederverwerten. Unbrauchbares Material kann verbrannt werden, was den Kohlenstoff, den die Bäume gespeichert haben, freisetzt und den CO₂-Kreislauf schließt.





Das Energiekonzept.

Wärmepumpe und Photovoltaik

Die Verbindung aus Wärmepumpe und PV-Anlage stellt sich als besonders effektive und umweltfreundliche Kombination heraus. Der Strom, der durch eine Photovoltaikanlage generiert wird, kann direkt für die Wärmepumpe zum Bereitstellen von Heizenergie sowie andere Allgemeinteile wie zB. die Beleuchtung der Tiefgarage genutzt werden. Dadurch lassen sich die Betriebskosten enorm senken und die gesamte Anlage arbeitet zudem noch umweltschonender.

Wie funktioniert eine Wärmepumpe? Wärmepumpen entziehen der Umgebung (Luft, Wasser, Erdreich) Energie und „pumpen“ diese auf eine höhere Temperatur. Eine Wärmepumpe liefert mit einem Teil elektrischer Energie, zwei bis drei Teile Heizungsenergie – dieses Plus erzeugt sie mithilfe der unerschöpflichen Quellen unserer Umwelt. Wie viel Energie erzeugt werden kann, wird über die Jahresarbeitszahl definiert.

Ja zur Sonne. Sonnenenergie eignet sich gleichermaßen zur Erzeugung von Wärme und Strom. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Sonnenenergie macht uns unabhängig, weil sie unbegrenzt, klimafreundlich und kostenlos zur Verfügung steht. Die installierte Anlage hat eine Leistung von ca. 15 kwp.

Wohnanlagen als Miete mit Kaufoption.

Das gesamte Projekt wird als Mietwohnanlage errichtet. Der Mietvertrag ist unbefristet und wird von der Tiroler Wohnbau kostenlos gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), des Mietrechtsgesetzes (MRG) und der Tiroler Wohnbauförderung (TWFG) in der jeweils geltenden Fassung erstellt.

Weiters wird eine Kaufoption gemäß WGG übergeben, welche, nach derzeitiger Gesetzeslage, nach Ablauf von 5 Jahren Miete zum Erwerb der Einheit berechtigt.

Vermieterin ist die we-Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH mit Sitz in Innsbruck.

Die Baukosten werden durch zwei Darlehen aufgebracht:

Einerseits durch ein Hypothekendarlehen, welches an den Kapitalmarkt gebunden und fix verzinst ist und weiters durch ein langfristiges und zinsgünstiges Förderungsdarlehen des Landes Tirol.

Das Land Tirol fördert zusätzlich mit einem Annuitätenzuschuss in der Höhe von € 1,50/m²/Monat für 15 Jahre ab Bezug.

Die Grundkosten werden aus Eigenmitteln der Tiroler Wohnbau in das Projekt eingebracht.

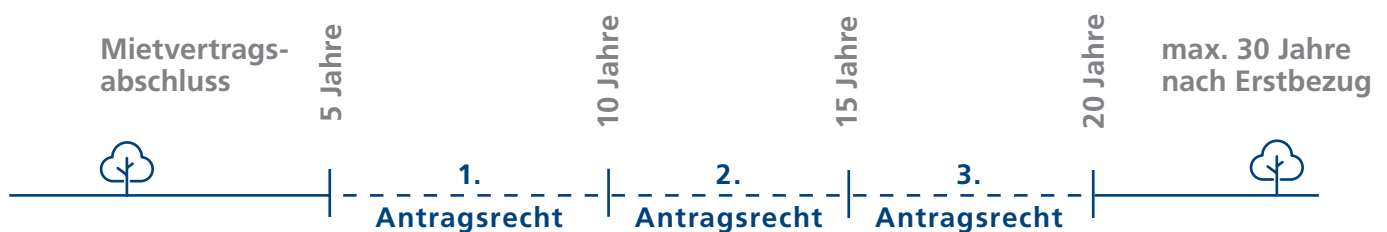


Ausübung der Kaufoption

rechtliche Grundlagen

Sie können für Ihre Wohnung **dreimal** einen Kaufantrag stellen:

- ein Antragsrecht nach Ablauf des 5. Jahres bis Ablauf des 10. Jahres ab Mietvertragsabschluss
- ein Antragsrecht nach Ablauf des 10. Jahres bis Ablauf des 15. Jahres ab Mietvertragsabschluss
- ein Antragsrecht nach Ablauf des 15. Jahres bis Ablauf des 20. Jahres ab Mietvertragsabschluss
- nach Ablauf des 30. Jahres ab Erstbezug besteht kein Anspruch auf Übereignung mehr



Allgemeine Voraussetzungen:

- die Wohnung muss gefördert errichtet worden sein
- der Mieter leistet vor oder bei Bezug einen Finanzierungsbeitrag von derzeit mind. € 89,27/m²
- die Förderung muss im Zeitpunkt des MV-Abschlusses aufrecht gewesen sein
- die Wohnung muss eine Nutzfläche von mehr als 40 m² aufweisen
- ein Anspruch auf Übereignung besteht nur für österreichische Staatsbürger bzw. diesen gleichgestellten Personen sowie für Ausländer, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds(ÖIF) nachweisen
- ein Anspruch auf Übereignung besteht nur für den bisherigen Mieter.*

In Tirol ist der Eigentumserwerb durch Ausländer von der Grundverkehrsbehörde zu genehmigen. Der Rechtserwerb darf nicht staatspolitischen Interessen widersprechen und es muss ein öffentliches Interesse am Rechtserwerb bestehen (in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht).

Kosten und Preise.

Mit Stand November 2025 wurde die vorliegende Kalkulation erstellt. Diese beruht auf den Werten des Nutzwertgutachtens sowie den bestätigten Baukosten vor Endabrechnung.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet. Das bedeutet, dass ein Entgelt (Miete) zu vereinbaren ist, das nicht höher, aber auch nicht niedriger ist, als es zur Deckung der tatsächlichen Kosten notwendig ist. Diese Kosten sind u.a.:

- Kosten für die Finanzierung der Herstellungskosten des Wohngebäudes
 - Bankkredit
 - Wohnbauförderungskredit
 - Annuitätenzuschuss
- Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Beiträge zur Bildung von Rücklagen

Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegten Beträge, so ist das Entgelt entweder entsprechend nach oben oder nach unten anzupassen.

Die Betriebs- und Heizkosten werden als Akontozahlungen eingehoben und einmal jährlich abgerechnet. Bei Mietvertragsabschluss wird eine detaillierte Auflistung der monatlichen Kosten beigelegt.

Jeder Wohnung ist 1 fixer Abstellplatz in der Tiefgarage zugeteilt.

Top	Geschoß	Zimmer	Wohnfläche netto in m ²	Balkon bzw. Terrasse in m ²	Garten in m ²	TG-Abstellplatz je Einheit	Miete inkl. Betriebs- und Heizkosten	Finanzierungs- kostenbeitrag
05	UG/EG/OG	4	108,94	22,10	23,40	1	1 514,00	9 800,00
06	UG/EG/OG	4	108,94	23,14	24,87	1	1 522,00	9 800,00
07	UG/EG/OG	4	109,07	24,44	14,40	1	1 530,00	9 800,00

Die angeführten Mietpreise sind Komplettpreise inkl. Umsatzsteuer und den Akontierungen für laufende Betriebs- und Heizkosten. Den angegebenen Mietpreisen liegt eine Kalkulation mit den vollen förderbaren Flächen bei Bezug von 4 Personen zugrunde.

Die Betriebskosten setzen sich aus sämtlichen Kosten, die lt. Mietrechtsgesetz an die Mieter weiter verrechnet werden müssen, zusammen. Diese sind u.a. Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausbetreuungsdienste, Winterdienst, Kosten für Lifte, etc. Die Heizkosten werden nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz vorgeschrieben und abgerechnet.

Jedem Reihenhaus ist 1 Tiefgaragenabstellplatz fix zugeteilt.
Die Kosten dafür sind auch in der o.a. Miete bereits berücksichtigt.

Wohnbauförderung.

Das Land Tirol überprüft als Voraussetzung zum Abschluss des Mietvertrages die Förderungswürdigkeit.

Im Wesentlichen müssen dabei zwei Bestimmungen eingehalten werden:

Die Einkommensobergrenzen sind einzuhalten. Nachzuweisen ist das Jahresnettoeinkommen (1/12) des vorangegangenen Kalenderjahres.

Weiters müssen alle bisherigen Miet-, Wohn- und Eigentumsrechte nachweislich aufgegeben werden.

Die Tiroler Wohnbau übernimmt dabei die Detailinformation und Beratung sowie die Abwicklung der notwendigen Formalitäten mit der Wohnbauförderung.

1 Person

max. 3.800,- Euro pro Monat

2 Personen

max. 6.300,- Euro pro Monat

jede weitere Person

480,- Euro pro Monat

Kredit.

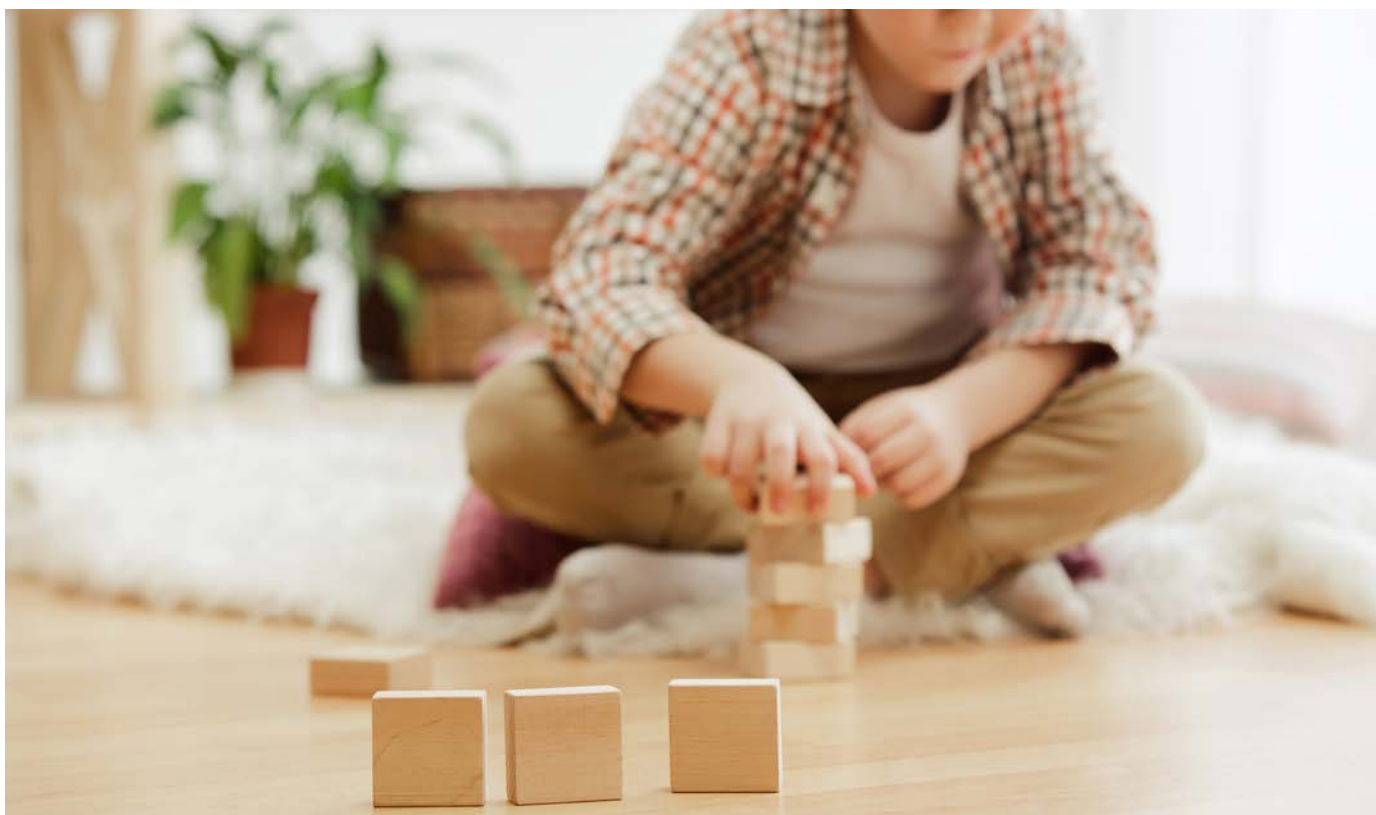
Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von maximal 37,5 Jahren und ist wie folgt zurückzuzahlen:

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 %

Zuschüsse.

In der Mietberechnung berücksichtigt für:

- Verbesserung der Energieeffizienz
- Hocheffizientes alternatives Energiesystem
- Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Ökologisch vorteilhafte Baustoffe
- Dachbegrünung
- Umweltfreundliche Mobilität / Qualitätsvolle Fahrradabstellplätze



Wohnbeihilfe.

Das Land Tirol gewährt an natürliche Personen eine Wohnbeihilfe zur Milderung der Belastung durch den Wohnungsaufwand. Der monatliche Zuschuss errechnet sich aus der Differenz aus anrechenbarem und zumutbarem Wohnungsaufwand (richtet sich z.B. nach Familiengröße, Einkommen, Kosten, Art der Finanzierung und Zinsniveau).





**Tiroler
Wohnbau**

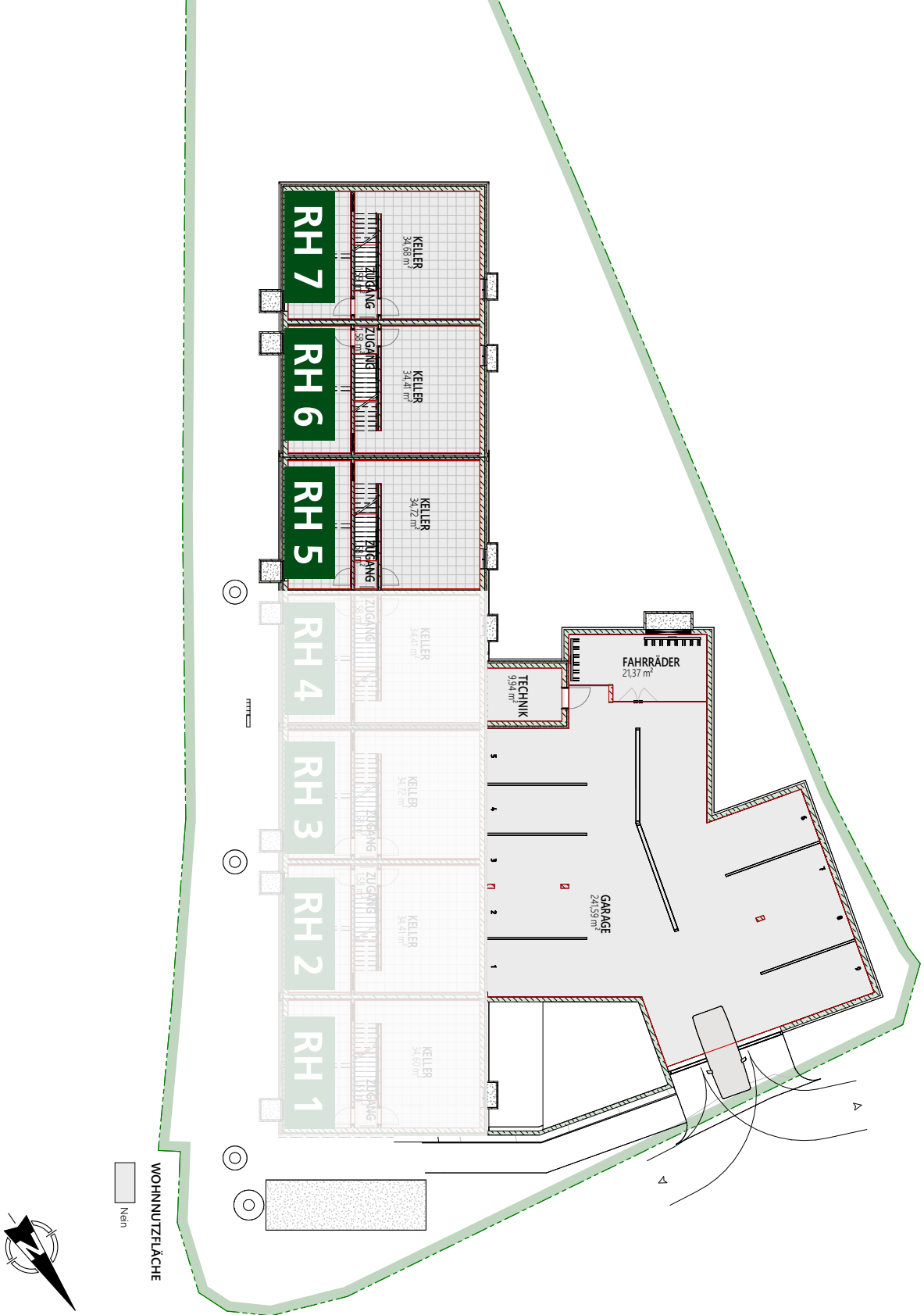
Hier bin ich daheim.



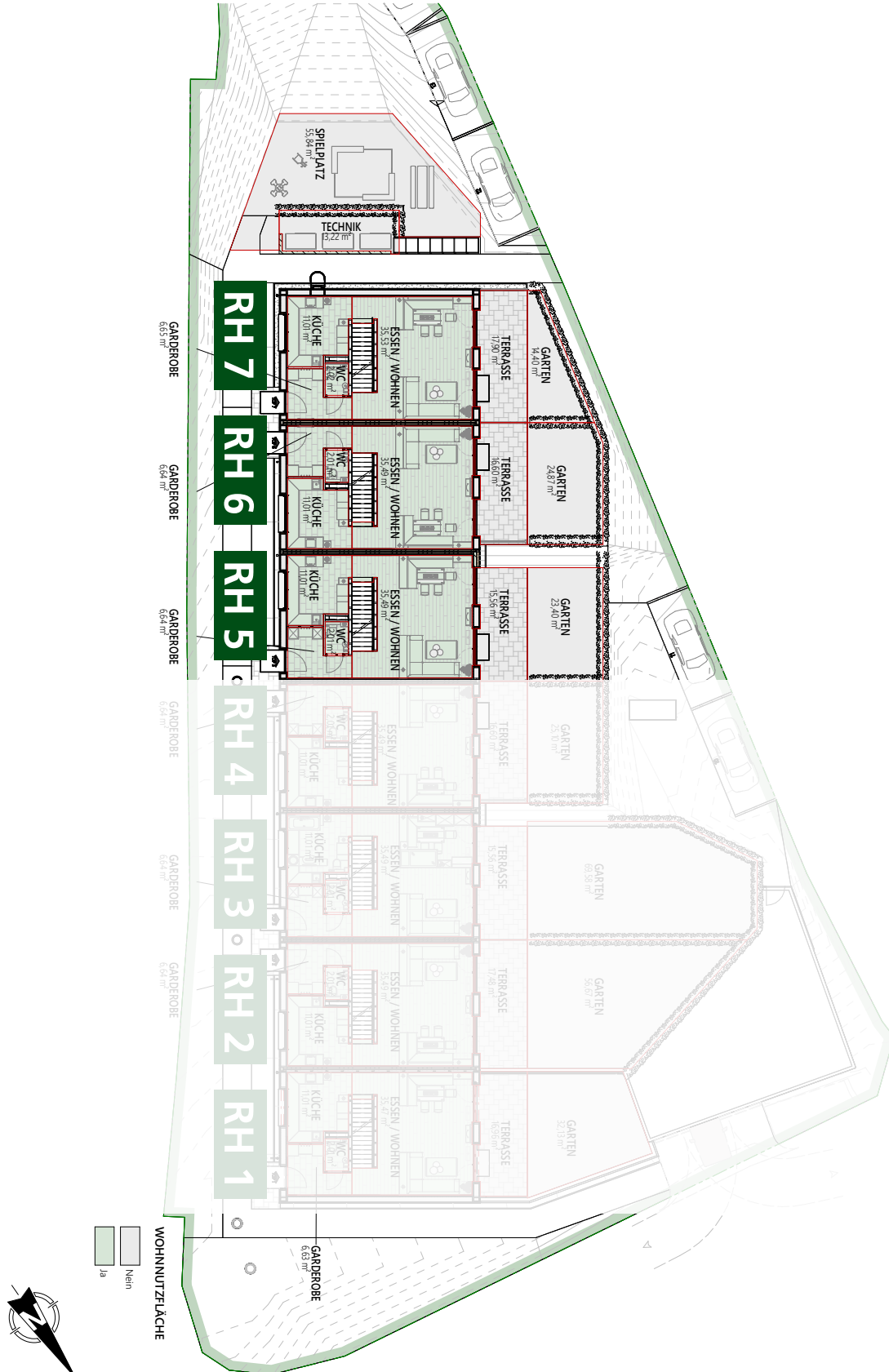
Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

Übersicht Untergeschoss



Übersicht Erdgeschoss



Reihenhaus Top 05



Wohnfläche: 108,96 m²



Garten, Terrasse, Balkon, Keller, TG Abstellplatz



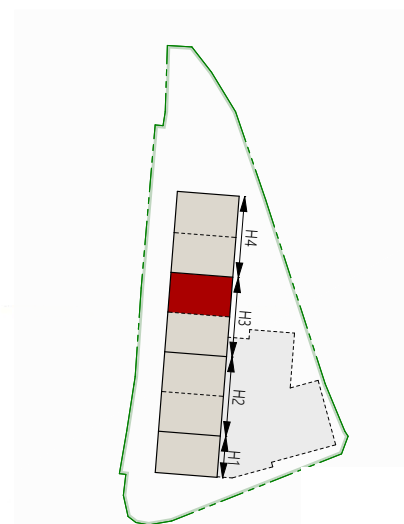
Erdgeschoss



Keller



+1. Obergeschoss





Reihenhaus Top 05 Erdgeschoss



Reihenhaus Top 05 Untergeschoss



Reihenhaus Top 05 Obergeschoss

Reihenhaus Top 06



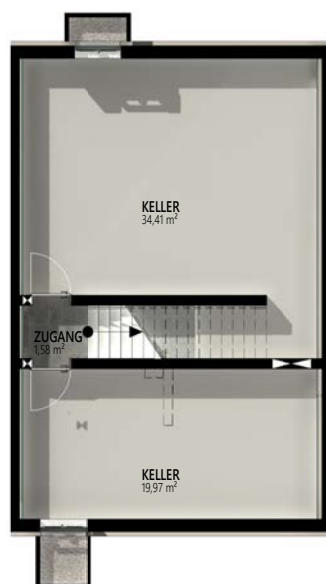
Wohnfläche: 108,98 m²



Garten, Terrasse, Balkon, Keller, TG Abstellplatz



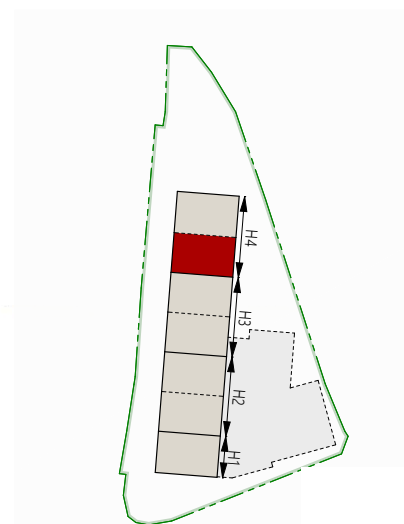
Erdgeschoss



-1. Untergeschoss



+1. Obergeschoss





Reihenhaus Top 06 Erdgeschoss



Reihenhaus Top 06 Untergeschoss



Reihenhaus Top 06 Obergeschoss

Reihenhaus Top 07



Wohnfläche: 109,08 m²



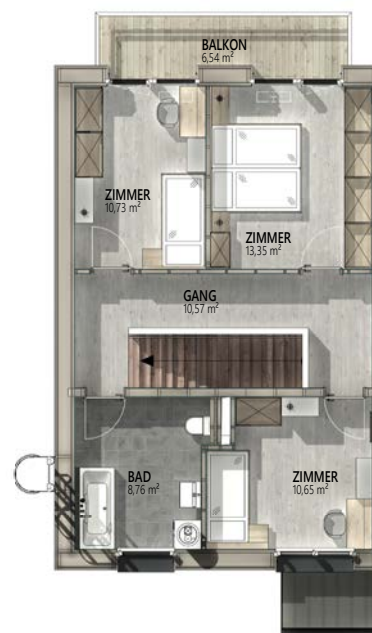
Garten, Terrasse, Balkon, Keller, TG Abstellplatz



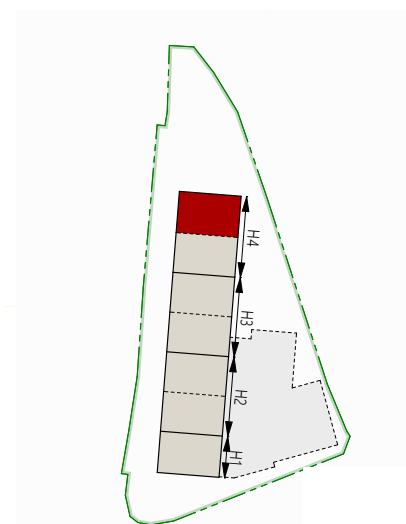
Erdgeschoss



-1. Untergeschoss



+1. Obergeschoss





Reihenhaus Top 07 Erdgeschoss



Reihenhaus Top 07 Untergeschoss



Reihenhaus Top 07 Obergeschoss

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



Arch. DI Gerhard Schmid

Bauleiter Technik

T +43 512 5393-711

M +43 664 10 40 235

gerhard.schmid@tiroler-wohnbau.at



Ihr Ansprechpartner der Tiroler Wohnbau



Daniel Mauracher

Verkauf . Marketing . Wohnbauförderung

Tel +43 512 5393-155

Mobil +43 664 96 89 943

daniel.mauracher@tiroler-wohnbau.at

„Für Informationen, Beratungen sowie die Abwicklung der Förderungsformalitäten stehe ich als Ansprechpartner des Betreuungsunternehmens Tiroler Wohnbau für Sie zur Verfügung.“

**„Der richtige
Platz, um groß
zu werden.“**

