

# das Gänsteit

SCHÖNER WOHNEN AM FUSSE DES WILDEN KAISERS



# INHALT

## VORWORT 4

Willkommen 4

Eckdaten 4

## UMGEBUNG 8

Zahlen und Fakten 9

Faszinierendes Tirol: In der Bergwelt daheim 12

Leben in Söll 14

Sommerwege... 16

Winterpisten... 18

## LAGE 20

Mikro- & Makrolage 20

Alles in Reichweite 21

## PROJEKT 22

Hoch, weit, erhaben: die Dachwohnungen 22

Energieeffizient und zukunftssicher 27

Highlights der Ausstattung 27

Grundrisse 30

## ÜBER UNS 56

Bau.Werk: Qualität aus Tirol 57

Kontakt 58

# WILLKOMMEN

## ...im Gänsleit!

Mitten in der Natur leben, in einem charmanten kleinen Dorf, dem es an rein gar nichts fehlt: Danach sehnen sich viele. Für Sie könnte dieser Traum bald Wirklichkeit werden. Denn wir bieten Ihnen in Söll/Tirol, am Fuße des imposanten Wilden Kaisers, acht Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Terrassen zum Kauf an.

In der energieeffizienten Wohnanlage „Gänsleit“ erwarten Sie smarte Grundrisse, behagliche Wohnqualität und einmaliger Komfort – eine echte Heimat für Menschen, die wissen, was das Leben gut und kostbar macht...

## ECKDATEN



### ADRESSE

Gänsleit 28, 6306 Söll, Tirol



### KAUFOBJEKT

8 Dachgeschosswohnungen



### WOHNFLÄCHE

ca. 77 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

3- bis 4-Zimmer-Wohnungen



### BEZUGSFERTIG

Edelrohbau







# ZAHLEN & FAKTEN

**Ca. 3.781 Menschen**  
leben in Söll.

**777.660 Einwohner**  
hat Tirol.

**574 der Tiroler Berge**  
sind über 3.000 Meter hoch.

**24 000 Kilometer**  
lang ist das Tiroler Wanderwegenetz.

**250 Kilometer**  
Pistenlänge im Skigebiet SkiWelt Wilder Kaiser-  
Brixental.

**11 Kilometer**  
Länge der beleuchteten Nachtpisten in Söll, der  
größten Night-Skiing-Anlage Österreichs.

**200 000 Besucher**  
lockt das Erlebnisgelände Hexenwasser in Söll  
jedes Jahr an.





# FASZINIERENDES TIROL: IN DER BERGWELT DAHEIM

Tirol: Das sind Berge, Berge, Berge, über 570 davon mehr als 3.000 Meter hoch. 780.000 Tiroler leben in fruchtbaren Tälern, behaglichen Dörfern und quirligen, selbstbewussten Städten.

Auch wirtschaftlich zeigt sich das Land robust. Die Arbeitslosigkeit zählt österreichweit zu den niedrigsten, die Kaufkraft zu den höchsten. Das liegt naturgemäß vor allem am Tourismus. Hinzu kommen Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe und eine stetig wachsende Zahl an Dienstleistungsbetrieben. All das sorgt für Stabilität, erklärt die Attraktivität des beliebten österreichischen Bundeslandes aber nur teilweise. Denn eigentlich ist es die landschaftliche Schönheit Tirols, die Menschen von nah und fern immer wieder neu beeindruckt.



# LEBEN IN SÖLL

Hier, in der idyllischen Wilder-Kaiser-Region, liegt Söll – eingebettet in die beeindruckende Bergkulisse Tirols. Die Hänge der Hohen Salve, Wiesen und Wälder umrahmen den charmanten Ort. Rund 3.800 Menschen leben hier, viele bereits seit Generationen.

Im Winter verwandelt sich die Umgebung in eines der größten Skigebiete Österreichs. Im Sommer lässt sich hier hervorragend wandern und baden. Die fantastische Natur kurbelt den Fremdenverkehr mächtig an. Die Gemeinde setzt sich aber auch Ziele fürs eigene Wohlbefinden. So entsteht in Söll etwa ein neues Dorfzentrum als Ort für Begegnung, Handel und Kultur. Die Auszeichnung „familienfreundliche Gemeinde“ trägt der Ort mit Stolz, zeigt sie doch, dass man das Wohl der Bewohner immer im Blick hat.

Darum findet, wer hier lebt, alles, was er braucht: Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, eine Apotheke, Ärzte, Kindergärten und Schulen, kleine Läden, Restaurants und Cafés. Feste wie der Almbtrieb, Märkte wie das „Z'sammkemma“ verleihen dem Alltag zusätzlich Glanz. Hier bekennt man sich gern zu seinen Traditionen – und ist zugleich so offen und freundlich, wie eine kleine Gemeinde nur sein kann.



# SOMMERWEGE

Wenn der Schnee schmilzt, öffnet sich rund um Söll eine Landschaft voller faszinierender Freizeitmöglichkeiten. Über 400 Kilometer markierte Wanderwege führen ins Kaisergebirge, hinauf auf die Hohe Salve oder zu stillen Almen. Radfahrer und E-Biker nutzen ein Netz von über 350 Kilometern Routen, das direkt vor der Haustür beginnt.

Der Ahornsee am Dorfrand ist an heißen Sommertagen eindeutiger Lebensmittelpunkt der Dorfbewohner – ein Badesee mit 10.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche, Liegewiesen, Holzstegen und Blick auf die Berge. Familien zieht es ins „Hexenwasser“, das jedes Jahr rund 200.000 Besucher anlockt: Wasserspiele, Barfußpfade und Naturstationen machen den Sommer zum Erlebnis.

## SOMMERAKTIVITÄTEN AUF EINEN BLICK:

- Erlebnispark Hexenwasser für Kinder und Familien
- Wandern im Kaisergebirge und auf die Hohe Salve
- Baden und Entspannen am Ahornsee
- Wochenmärkte, Dorffeste, Konzerte
- E-Biken und Radfahren auf über 350 km Wegen



User:Mattes, CC BY 2.0 DE <<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/de/deed.en>>, via Wikimedia Commons



Ironbierntyrol, CC BY-SA 4.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>>, via Wikimedia Commons



# WINTERPISTEN

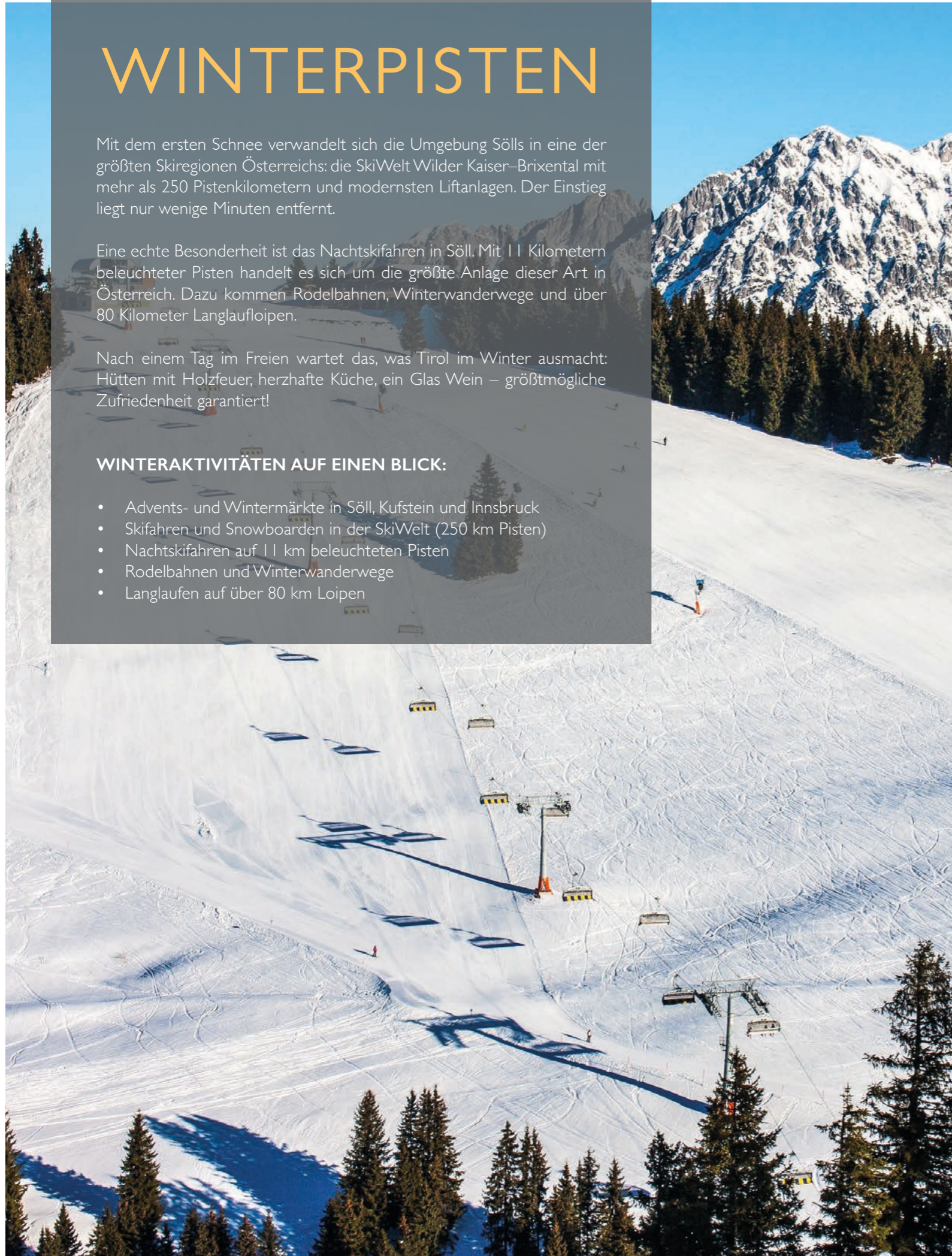
Mit dem ersten Schnee verwandelt sich die Umgebung Sölls in eine der größten Skiregionen Österreichs: die SkiWelt Wilder Kaiser–Brixental mit mehr als 250 Pistenkilometern und modernsten Lifтанlagen. Der Einstieg liegt nur wenige Minuten entfernt.

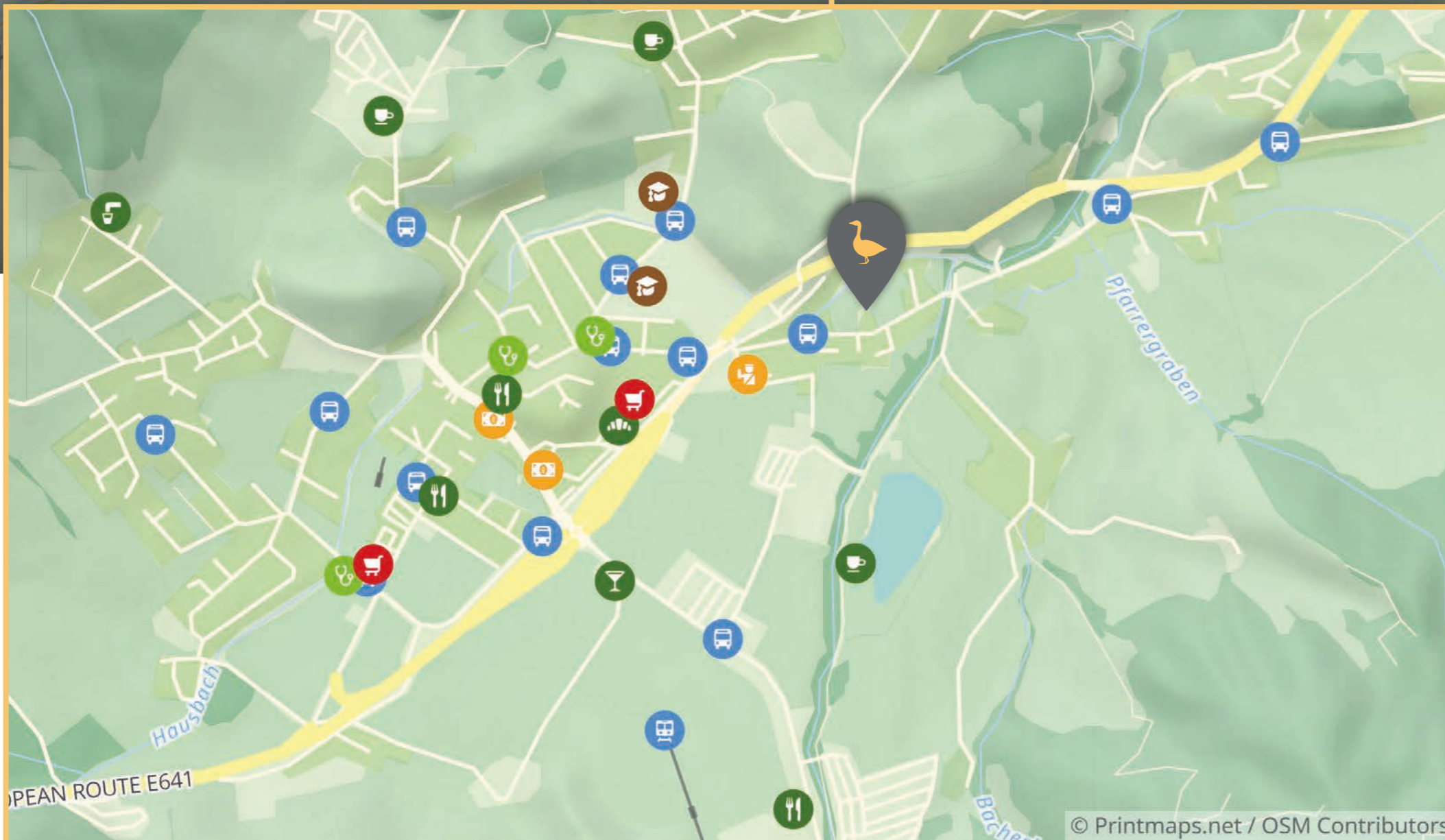
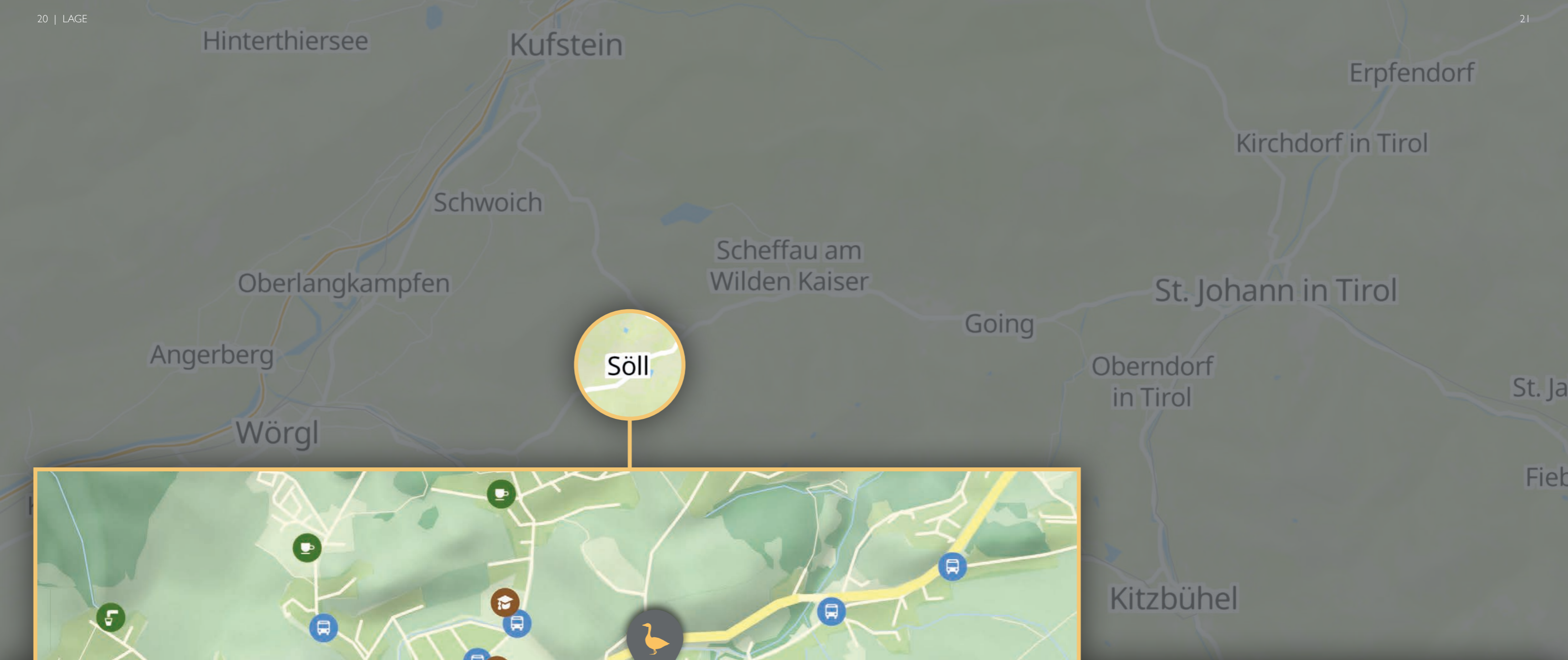
Eine echte Besonderheit ist das Nachtskifahren in Söll. Mit 11 Kilometern beleuchteter Pisten handelt es sich um die größte Anlage dieser Art in Österreich. Dazu kommen Rodelbahnen, Winterwanderwege und über 80 Kilometer Langlaufloipen.

Nach einem Tag im Freien wartet das, was Tirol im Winter ausmacht: Hütten mit Holzfeuer, herzhafte Küche, ein Glas Wein – größtmögliche Zufriedenheit garantiert!

## WINTERAKTIVITÄTEN AUF EINEN BLICK:

- Advents- und Wintermärkte in Söll, Kufstein und Innsbruck
- Skifahren und Snowboarden in der SkiWelt (250 km Pisten)
- Nachtskifahren auf 11 km beleuchteten Pisten
- Rodelbahnen und Winterwanderwege
- Langlaufen auf über 80 km Loipen





## ALLES IN REICHWEITE

Im Gänleit ist alles, was man täglich braucht, schnell erreichbar. Ein paar Schritte führen ins Dorfczentrum von Söll, zu Supermarkt und Bäckerei, zur Apotheke, zu kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. Alles Notwendige liegt im Umkreis von wenigen Minuten.

Auch Freizeit beginnt vor der Haustür: zur Gondelbahn, die in die Ski-Welt führt, sind es kaum zehn Gehminuten; der Ahornsee mit Badesteg und Liegewiesen liegt noch näher. Schulen, Kindergarten und Arztpraxen gehören ebenso zum Dorf wie Vereine, Feste und der wöchentliche Markt.

Dank der Nähe zur Bundesstraße ist Söll hervorragend nach Kufstein, Kitzbühel oder Innsbruck angebunden. Das Ergebnis: ein Alltag ohne lange Wege, mit entsprechend mehr Zeit für das Wesentliche.

# HOCH, WEIT, ERHABEN: DIE DACHWOHNUNGEN

Die Wohnanlage Gänleit in Söll umfasst 42 Wohnungen, verteilt auf zwei L-förmige, ineinander verschränkte Baukörper. Diese Architektur schafft Privatsphäre, verleiht dem Ensemble eine klare Struktur und öffnet vielfältige Blickachsen in die Natur.

Die zum Verkauf stehenden Dachgeschosswohnungen sind großzügige Drei- bis Vier-Zimmer-Einheiten mit Wohnflächen zwischen 77 und 135 m<sup>2</sup>. Hohe Räume mit Sichtdachstuhl sorgen für viel Licht und ein Gefühl der Weite. Jeder Wohnung ist eine Terrasse von bis zu 80 m<sup>2</sup> vorgelagert – Ihr persönliches Freiluftwohnzimmer, das einen unverstellten Blick auf den Wilden Kaiser und die umliegende Bergwelt erlaubt.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, es bleibt aber Raum für individuelle Gestaltung: Böden und Sanitärausstattung können Sie auf Wunsch gern selbst aussuchen. Umgesetzt werden Ihre Vorstellungen in Zusammenarbeit mit langjährigen Partnerbetrieben aus der Region, die für Qualität und Zuverlässigkeit stehen. Technisch überzeugt das Ensemble mit Fernwärmeanschluss, ökologischer Wärmedämmung, hochwertigem Schall- und Wärmeschutz sowie der Vorbereitung für Raffstores. Alle Einheiten sind barrierefrei erschlossen und bequem mit dem Aufzug erreichbar.

## ÜBRIGENS:

Für Interessierte steht eine voll ausgestattete Dachgeschosswohnung als Musterwohnung bereit.





# ENERGIEEFFIZIENT & ZUKUNFTSSICHER

- Fernwärme aus dem Ortsnetz Söll
- Ökologische Wärmedämmung – energieeffizient und zukunftssicher
- Hochwertiger Schall- und Wärmeschutz – Komfort in allen Wohnungen
- Vorbereitung für Raffstores – funktionale Beschattungslösungen
- Regionale Handwerksbetriebe – Qualität vor Ort, kurze Transportwege

## HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

- Massivbauweise nach neuesten Standards, alle Wohnungen barrierefrei
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen, gespeist durch das Nahwärmenetz Söll
- Großzügige Freibereiche: jede Einheit mit Balkon, Terrasse oder Garten
- Hochwertige Fenster & Türen: 3-fach verglaste Kunststofffenster, Wohnungseingangstüren mit Schallschutz
- Vorbereitung für Beschattung (Raffstores/Rollos)
- Kellerabteil zu jeder Wohnung,
- Zusätzliche Räume für Fahrräder, Kinderwagen und Müll
- Tiefgarage mit rund 80 Stellplätzen
- Attraktive Allgemeinflächen



# GRUNDRISSE



# UNTERGESCHOSS

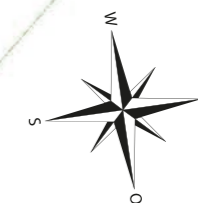


# ERDGESCHOSS

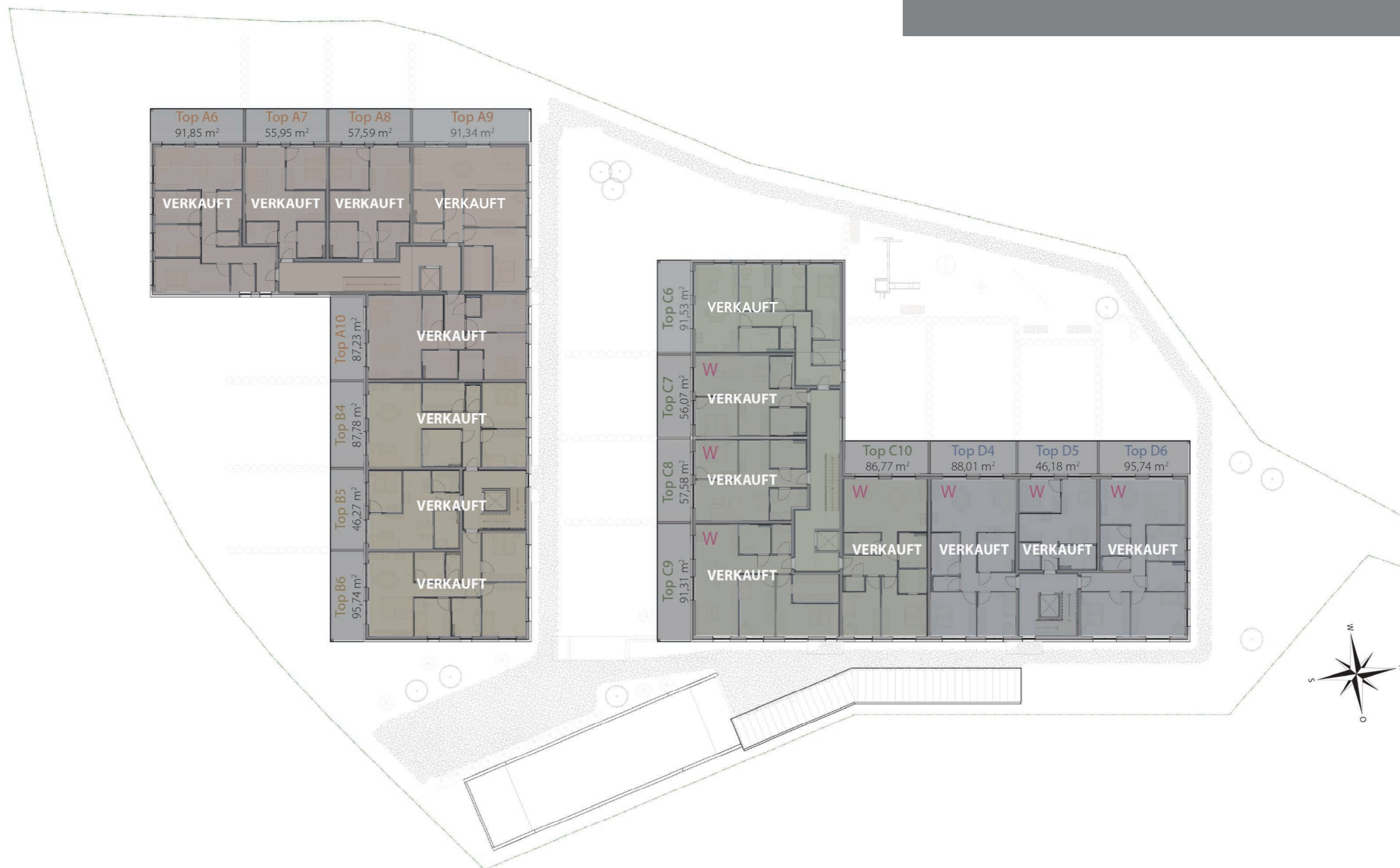


W = wohnbaufördert  
(entspricht den Wohnbauförderungsrichtlinien der Tiroler Landesregierung)

- HAUS A
- HAUS B
- HAUS C
- HAUS D



# OBERGESCHOSS



HAUS A

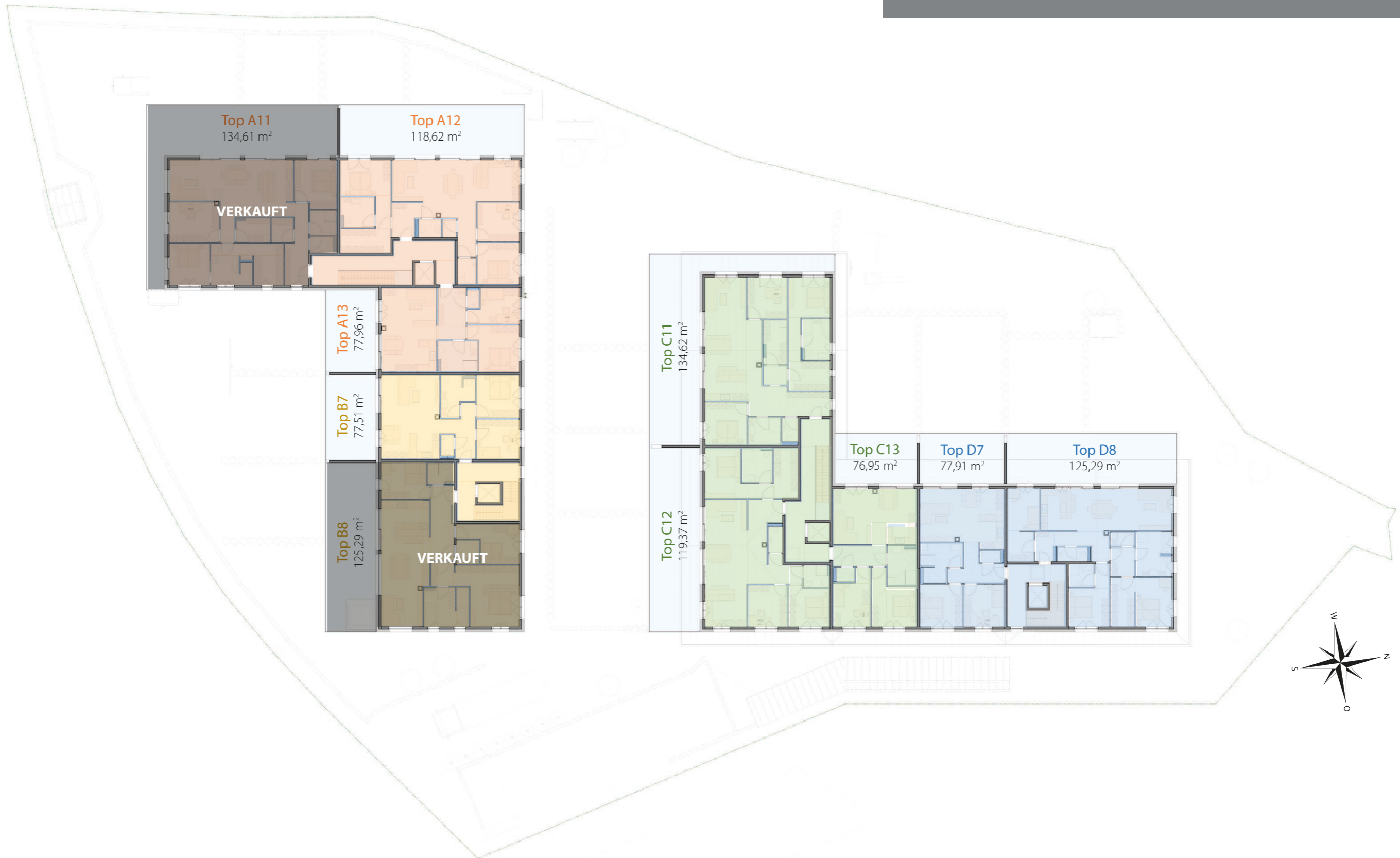
HAUS B

HAUS C

HAUS D

W = wohnbaufördert  
(entspricht den Wohnbauförderungsrichtlinien der Tiroler Landesregierung)

# DACHGESCHOSS

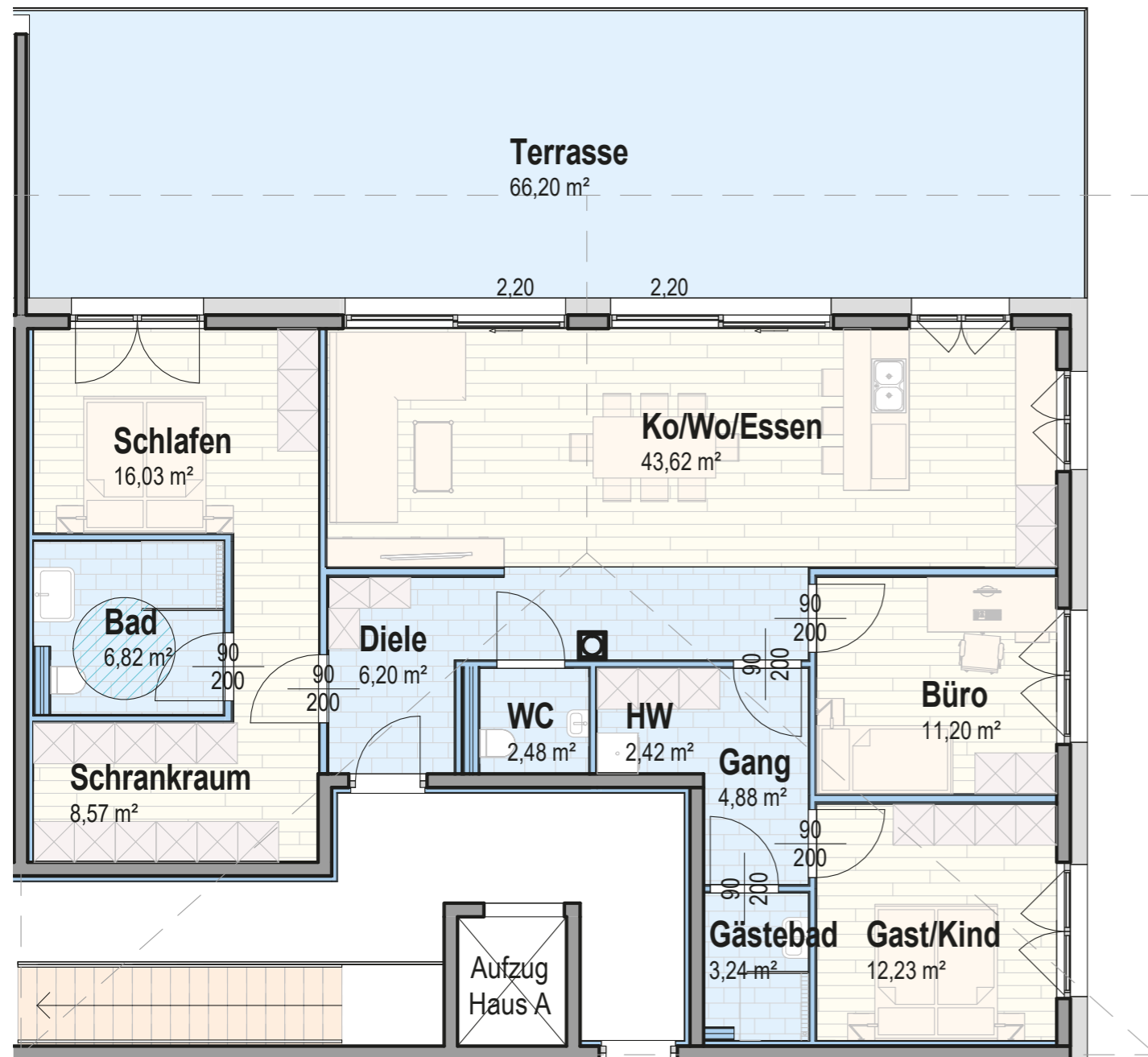


HAUS A

HAUS B

HAUS C

HAUS D



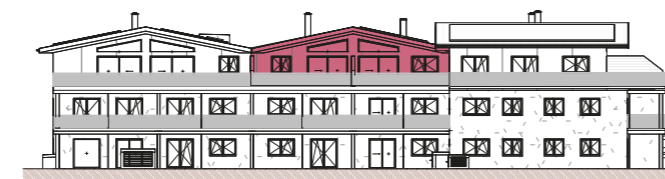
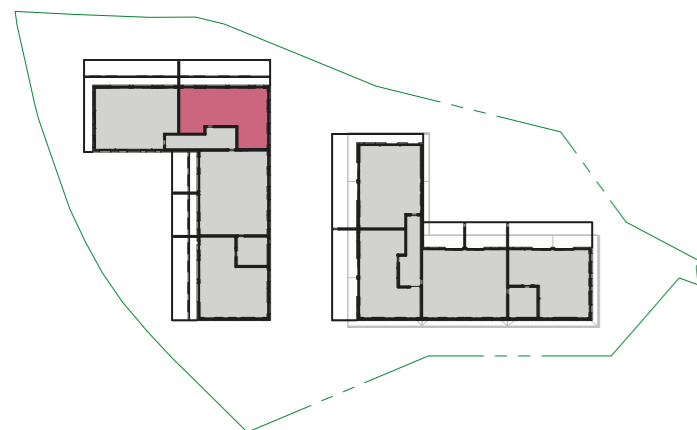
# TOP A 12 DACHGESCHOSS

- Wohnnutzfläche 118,62m<sup>2</sup>
- Keller 2,91m<sup>2</sup>
- Terrasse 66,20m<sup>2</sup>
- Gesamtkaufpreis 995.000 €

## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

Kaufpreis Wohnung im Edelhoerbau	€ 995.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 1.025.000,00</b>

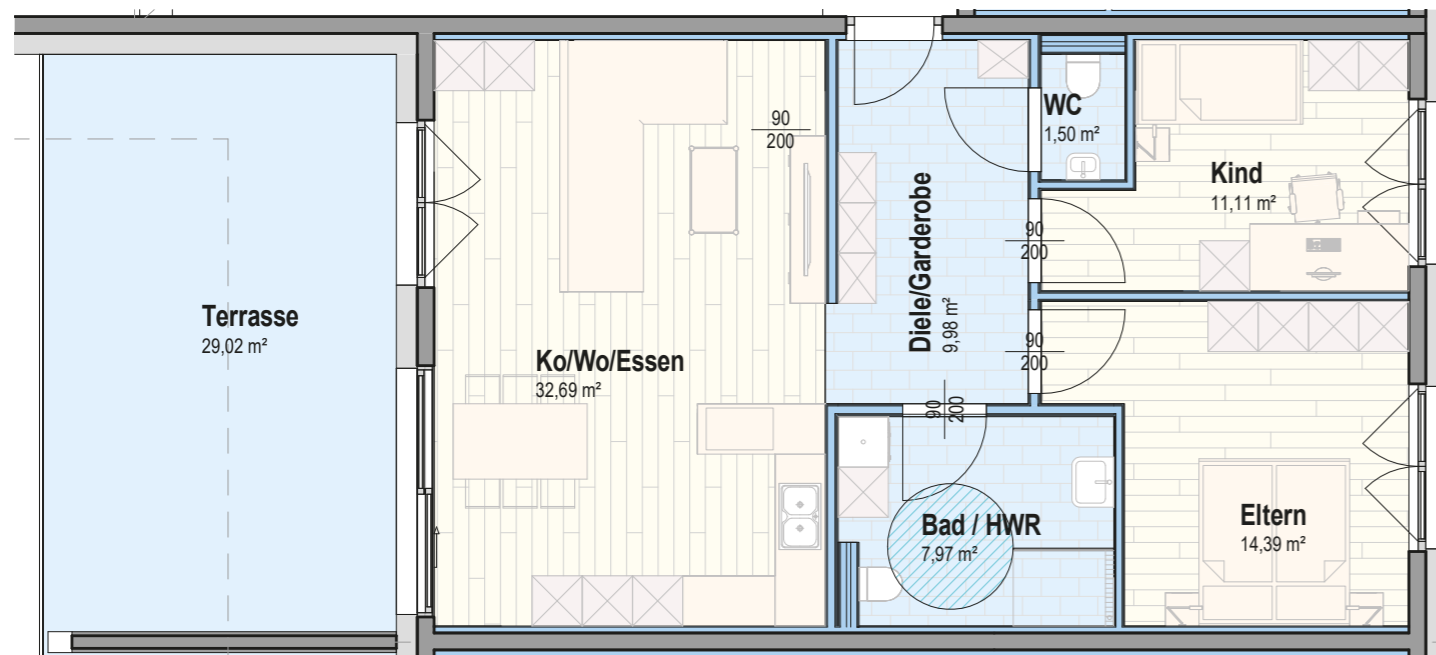
Kaufnebenkosten:	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 35.875,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 11.275,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 24.600,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 36.900,00
<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 1.133.650,00</b>



ÜBERSICHT

STOCKWERK

# TOP A 13 DACHGESCHOSS

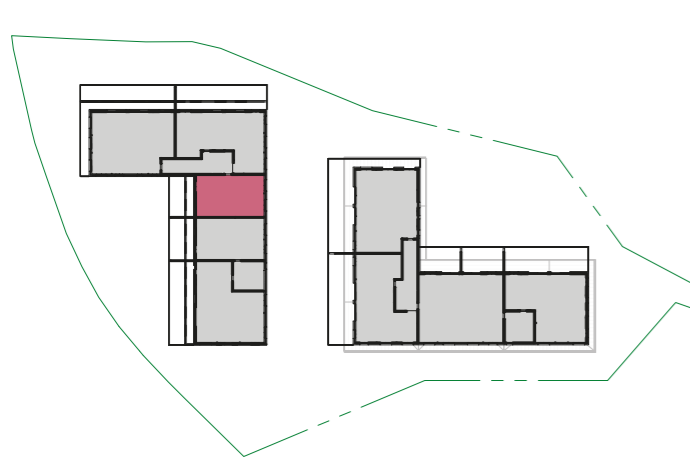


- Wohnnutzfläche 77,96m²
- Keller 2,98m²
- Terrasse 29,02m²
- Gesamtkaufpreis 645.000 €

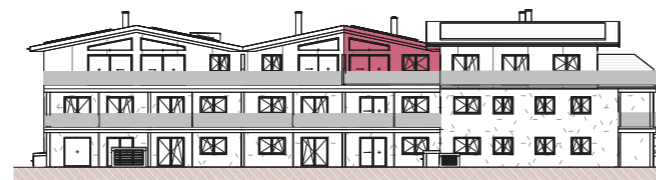
## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

Kaufpreis Wohnung im Edelrohbau	€ 645.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 675.000,00</b>

Kaufnebenkosten:	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 23.625,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 7.425,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 16.200,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 24.300,00
<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 746.550,00</b>

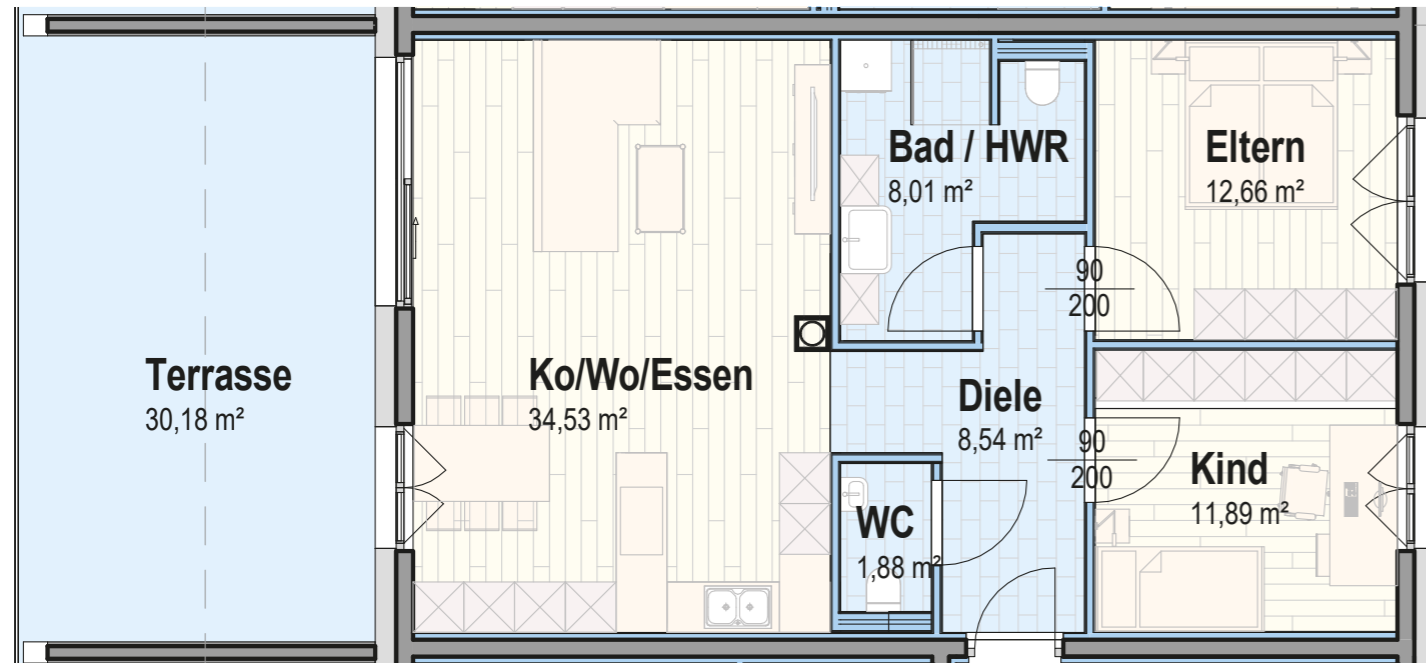


ÜBERSICHT



STOCKWERK

# TOP B 7 DACHGESCHOSS



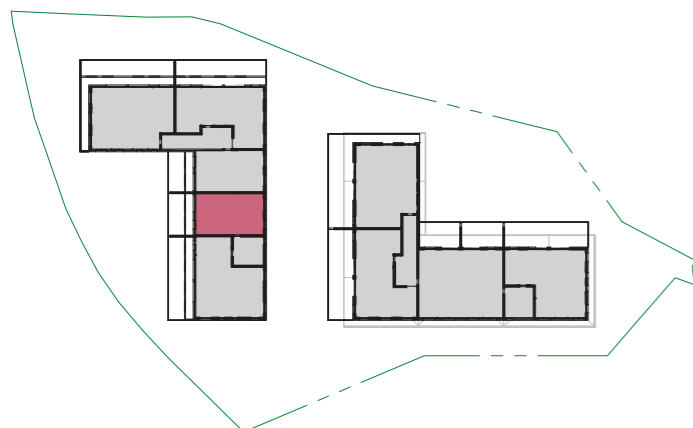
- Wohnnutzfläche 77,51 m<sup>2</sup>
- Keller 3,83 m<sup>2</sup>
- Terrasse 30,18 m<sup>2</sup>
- Gesamtkaufpreis 645.000 €

## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

Kaufpreis Wohnung im Edeldrohbau	€ 645.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 675.000,00</b>

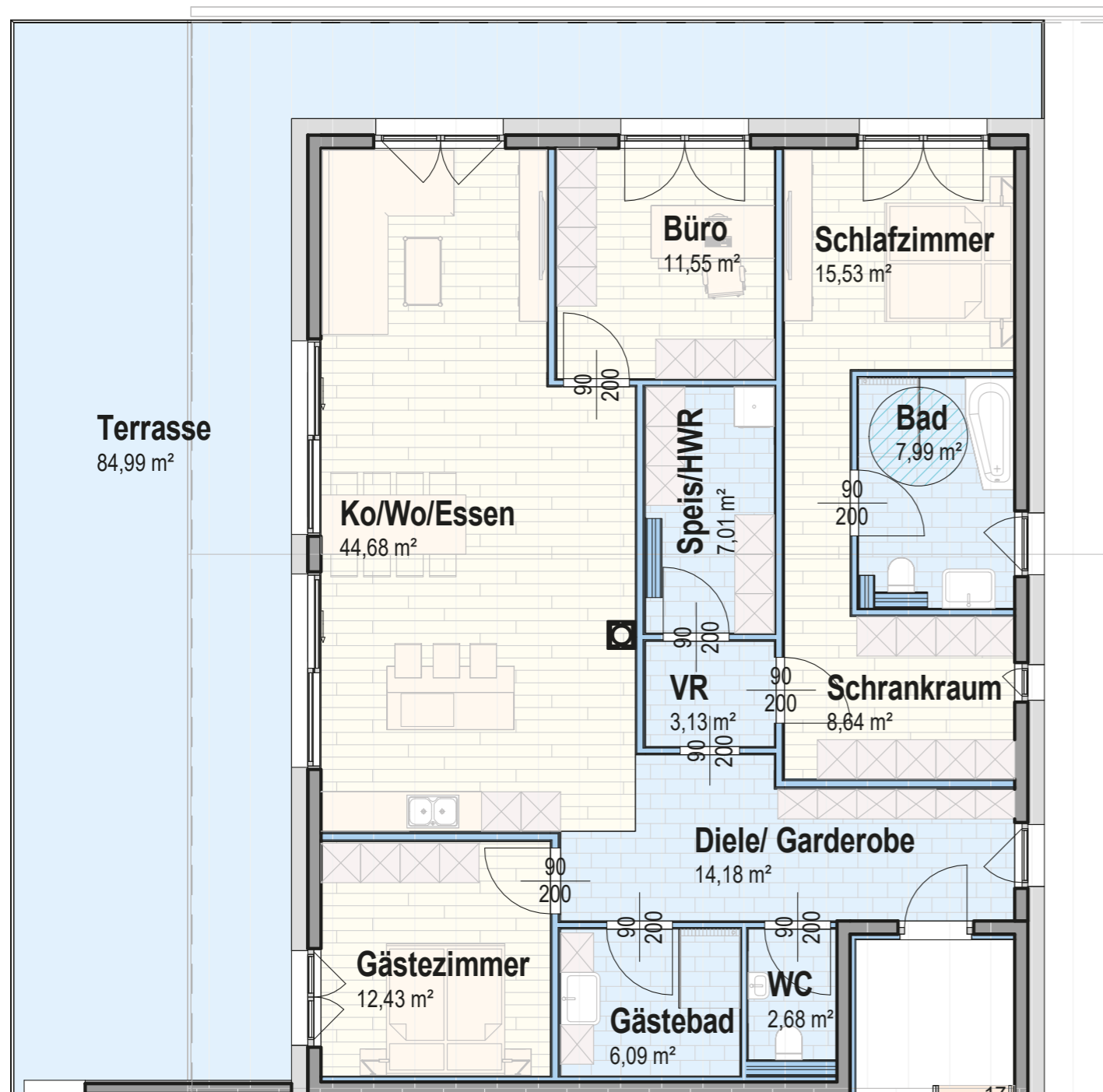
Kaufnebenkosten:	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 23.625,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 7.425,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 16.200,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 24.300,00

<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 746.550,00</b>
--------------------	---------------------



ÜBERSICHT

STOCKWERK



# TOP C II DACHGESCHOSS

- Wohnnutzfläche 134,62m<sup>2</sup>
- Keller 3,48m<sup>2</sup>
- Terrasse 84,89m<sup>2</sup>
- Gesamtkaufpreis 995.000 €

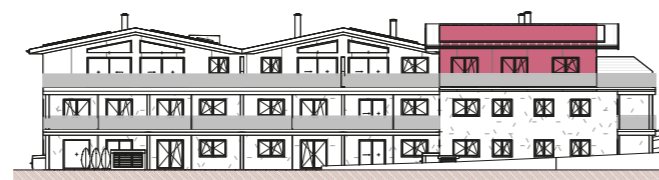
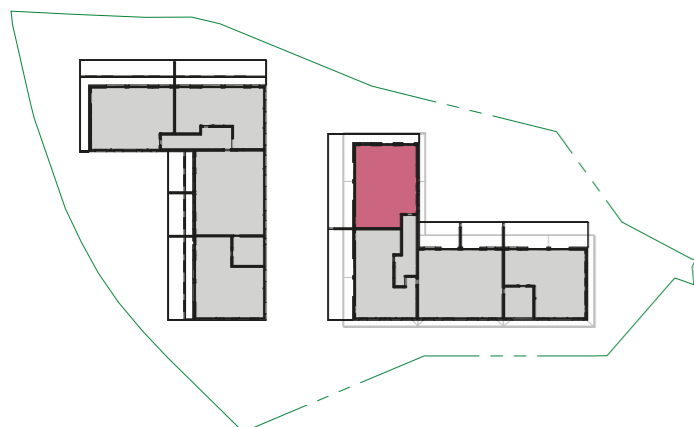
## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

Kaufpreis Wohnung im Edrohnbau	€ 995.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 1.025.000,00</b>

Kaufnebenkosten:

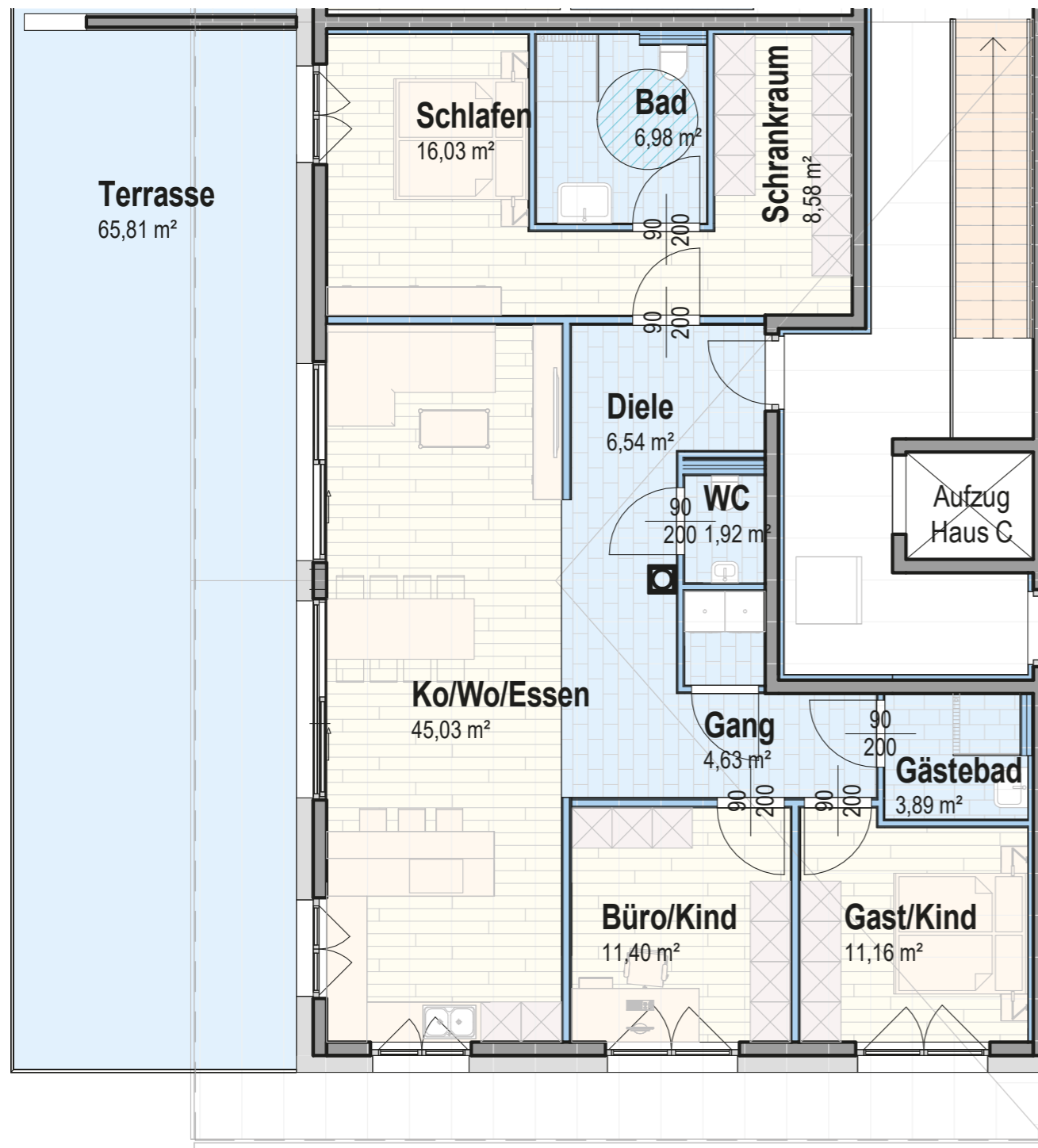
Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 35.875,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 11.275,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 24.600,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 36.900,00

**Gesamtpreis** € 1.133.650,00



ÜBERSICHT

STOCKWERK



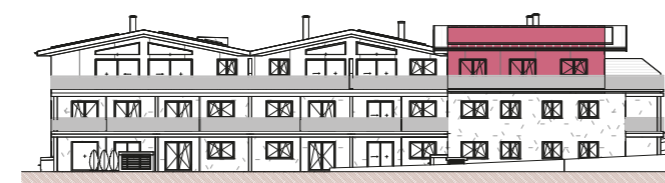
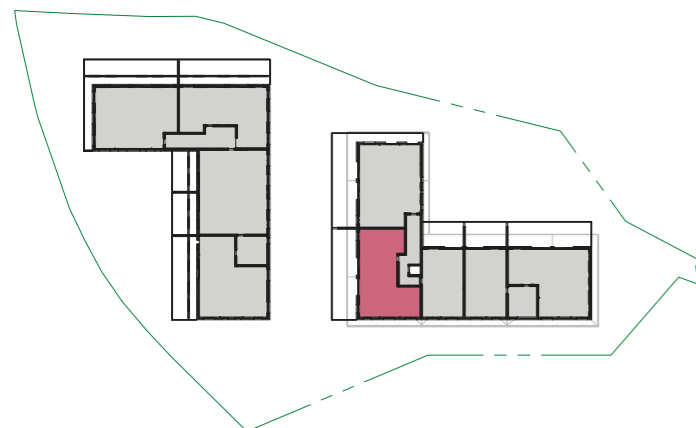
# TOP C 12 DACHGESCHOSS

- Wohnnutzfläche 119,37m<sup>2</sup>
- Keller 3,48m<sup>2</sup>
- Terrasse 65,92m<sup>2</sup>
- Gesamtkaufpreis 895.000 €

## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

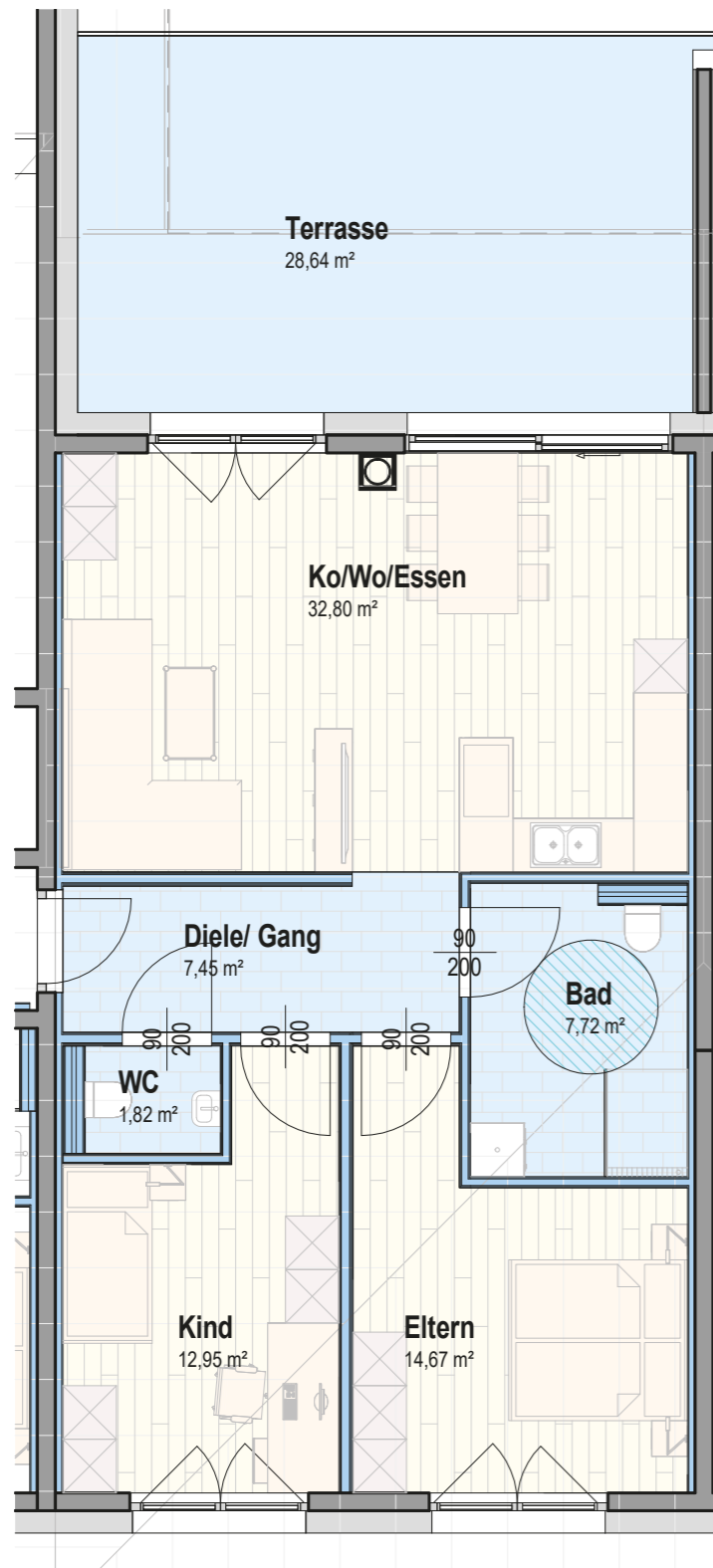
Kaufpreis Wohnung im Edeltrohbau	€ 895.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 925.000,00</b>

Kaufnebenkosten:	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 32.375,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 10.175,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 22.200,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 33.300,00
<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 1.023.050,00</b>



ÜBERSICHT

STOCKWERK



# TOP C 13 DACHGESCHOSS

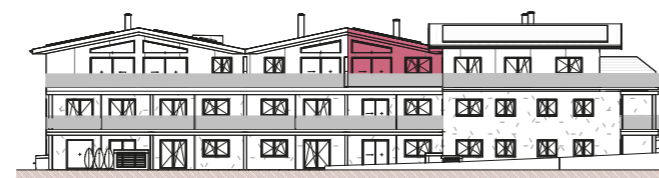
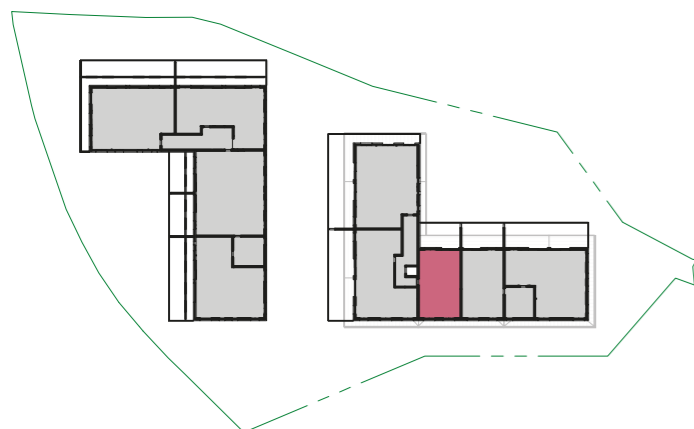
- Wohnnutzfläche 76,95m<sup>2</sup>
- Keller 3,98m<sup>2</sup>
- Terrasse 28,75m<sup>2</sup>
- Gesamtkaufpreis 575.000 €

## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

Kaufpreis Wohnung im Edelhohbau	€ 575.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 605.000,00</b>

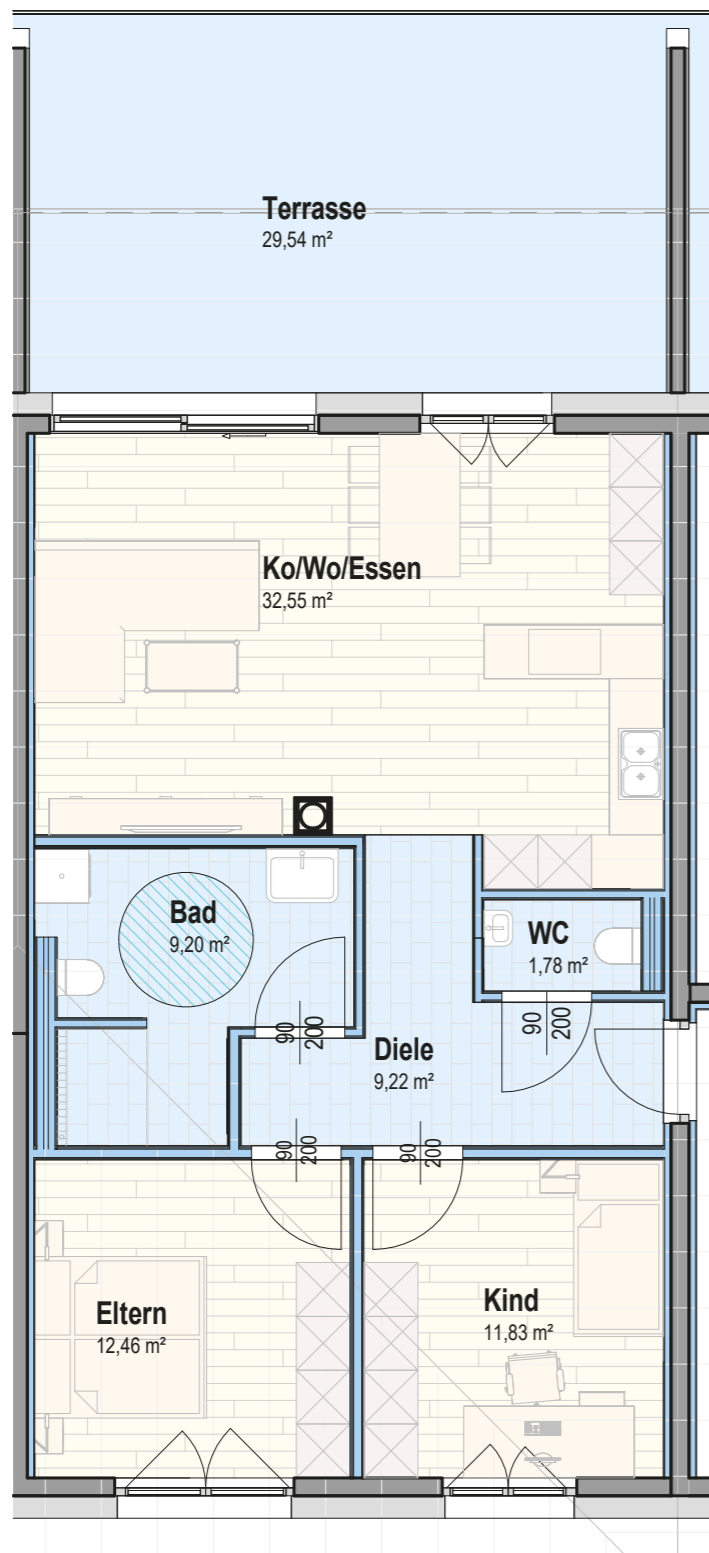
Kaufnebenkosten:	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 21.175,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 6.655,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 14.520,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 21.780,00

<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 669.130,00</b>
--------------------	---------------------



ÜBERSICHT

STOCKWERK



# TOP D 7 DACHGESCHOSS

- Wohnnutzfläche 77,91 m<sup>2</sup>
- Keller 3,86 m<sup>2</sup>
- Terrasse 29,74 m<sup>2</sup>
- Gesamtkaufpreis 590.000 €

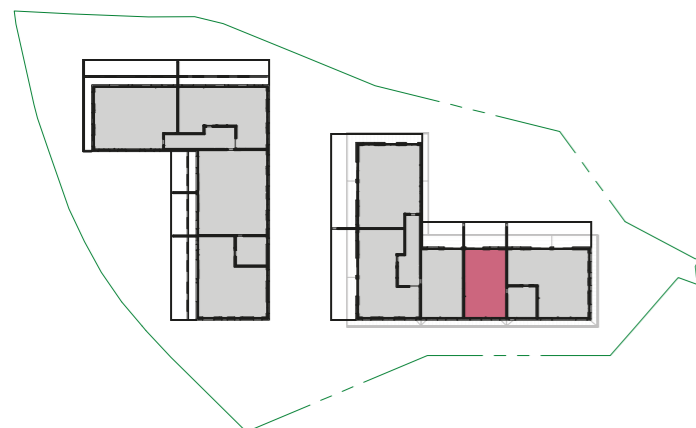
## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

Kaufpreis Wohnung im Edelhoerbau	€ 590.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 620.000,00</b>

### Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 21.700,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 6.820,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 14.880,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 22.320,00

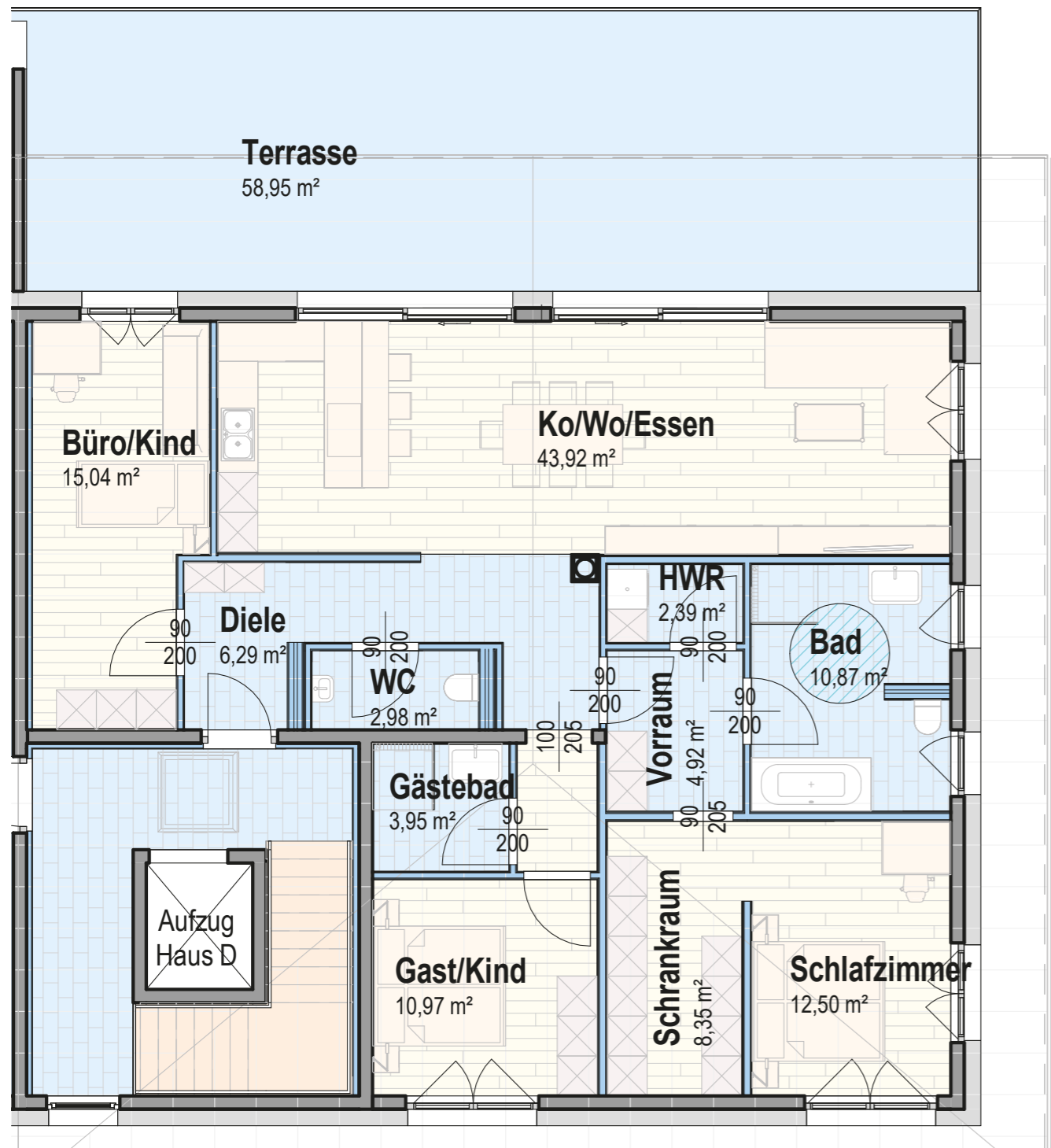
<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 685.720,00</b>
--------------------	---------------------



ÜBERSICHT



STOCKWERK



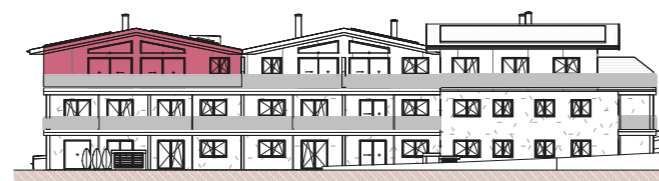
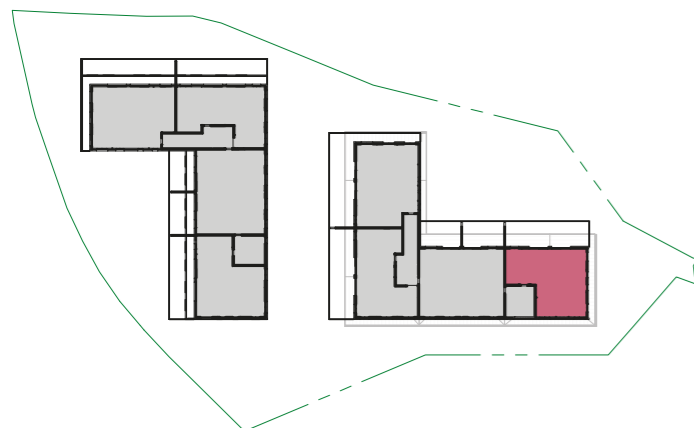
# TOP D 8 DACHGESCHOSS

- Wohnnutzfläche 125,29m<sup>2</sup>
- Keller 4,13m<sup>2</sup>
- Terrasse 59,05m<sup>2</sup>
- Gesamtkaufpreis 940.000 €

## KAUFPREIS- DARSTELLUNG

Kaufpreis Wohnung im Edrohnbau	€ 940.000,00
Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz	€ 30.000,00
<b>Kaufpreis total</b>	<b>€ 970.000,00</b>

Kaufnebenkosten:	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	€ 33.950,00
Grundbucheintragung (1,1%)	€ 10.670,00
Vertragserrichtung (2,4% inkl. 20% MwSt.)	€ 23.280,00
zzgl. allfällige Barauslagen	
Maklergebühr (3,6% inkl. 20% MwSt.)	€ 34.920,00
<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 1.072.820,00</b>



ÜBERSICHT

STOCKWERK

# BAU.WERK: QUALITÄT AUS TIROL

Seit 2006 stehen wir mit unserer Projektentwicklung und Bauträgerschaft für solide Wohnqualität in Tirol. In dieser Zeit entstanden über 100 attraktive Wohneinheiten von hoher Qualität. Wir bauen massiv und wertbeständig. Wichtiger Teil unserer Philosophie ist die Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben aus der Region. Viele Partnerschaften bestehen seit Jahren – ein Garant für verlässliche Qualität und sorgfältige Ausführung. Ebenso zentral ist für uns das Thema Nachhaltigkeit. Das Gänseleit setzt diesen Anspruch fort. Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Sie!

Das Team der Bau.Werk

## HINWEIS

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich und dienen ausschließlich der allgemeinen Information. Änderungen bleiben vorbehalten.

