

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNPROJEKT DORFGASSE

Ihr Leitfaden für Qualität und Ausstattung.
Gemeinsam zum Wohntraum.

ADRESSE
Dorfgasse 9e,
Hötting

INHALT
Bauweise · Materialien ·
Ausstattung

STAND
Oktober 2026

www.huter.soehne.at immobilien@huter.soehne.at +43 664 6181430

DAS WOHNPROJEKT

In der Dorfgasse entsteht ein modernes Wohnprojekt mit hochwertiger Bauweise, sorgfältig abgestimmten Materialien und einem klaren Fokus auf nachhaltigen Wohnkomfort.

WOHNEINHEITEN

5 hochwertige Wohneinheiten

BAUWEISE

Massive Bauweise mit hochwertiger Wärmedämmung

LAGE

Innsbruck Hötting

FERTIGSTELLUNG

Herbst 2028

BAUBESCHREIBUNG

Das Wohnhaus Dorfgasse 9e in Innsbruck-Hötting wird als Neubau mit insgesamt fünf hochwertigen Wohneinheiten mit 89 bis 140 m² Nutzfläche errichtet. Alle Wohneinheiten verfügen über schöne Terrassen und Privatgärten im Erd- beziehungsweise Obergeschoss.
Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Osten über die Dorfgasse. In der Tiefgarage befinden sich elf Autoabstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Im Untergeschoss liegen außerdem die den Wohneinheiten zugeordneten großzügigen Kellerabteile und der Müllraum. Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoss an der Nordwestecke des Gebäudes. Der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt ebenfalls über das Untergeschoss. Ein Aufzug verbindet das Untergeschoss beziehungsweise die Tiefgarage komfortabel mit dem Dachgeschoss.

PROJEKTPARTNER

Bauträger und Generalunternehmer	Huter & Söhne GmbH
Planung	IMGANG Architekten ZT-GmbH
Beratung und Verkauf	Huter & Söhne GmbH
Vertragserrichter und Treuhänder	Sigl + Sollerer Notare



BAUWEISE & AUSSTATTUNG

Die wichtigsten technischen Merkmale, Konstruktionsarten und energetischen Kennwerte auf einen Blick.

TRAGWERK & KONSTRUKTION

Fundamente	Fundierung entsprechend den statischen Erfordernissen
Keller /Geschossmauern	Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen
Zwischenwände	Trockenbauwände doppelt beplankt
Wohnungstrennwände	Betonwände mit Vorsatzschale
Geschossdecken	Stahlbetondecken, Wohnräume gespachtelt
Dacheindeckung	Warmdachaufbau; Verblechungen in UGINOX oder Colorblech
Stiegenhaus	Stahlbetontreppe
Geländer	Stahlgeländer und Handläufe, außen pulverbeschichtet sowie innen lackiert oder in Edelstahl ausgeführt
Fassade	Wärmedämmverbundsystem ca. 16 cm

ENERGIEAUSWEIS

Energieeffizienzklasse
B

HWB Ref. SK
49,0 kWh/m²/a

fGEE, SK
0,60

BÖDEN & OBERFLÄCHEN

BAD

Keramischer Boden- und Wandbelag / Feinsteinzeug, grau-weiß, bis ca. 60x60 cm



WOHN- & SCHLAFRÄUME

Eichen-Parkettboden, z.B. Bauwerk Casapark 139, Sortierung 45, geölt oder gleichwertig



TERRASSEN / AUSSENBEREICHE

Steinzeugplatten auf Kiesbett





INNENAUSBAU & GEBÄUDEHÜLLE

Hochwertige Materialien, durchdachte Details und eine solide Bauweise schaffen ein angenehmes Wohngefühl - langlebig und wertbeständig.











WÄNDE & DECKEN

- Decken in den Wohnungen gespachtelt.
- Verputzte Massivbauwände bzw. Trockenbauwände weißem Dispersionsanstrich
- Kellerwände und Tiefgarage in Beton, ohne Anstrich
- Kellerabteile, Trennwänden inkl. Tür aus Fertigsystembau
- Deckenuntersichten in Keller, Tiefgarage und Terrassen: Beton teilweise mit Dämmeinlagen nach bauphysikalischen Erfordrernis, ohne Anstrich

TÜREN & FENSTER

- Wohnungseingangstüre: Rahmenstock mit Vollspankern-Tür (kunststoffbeschichtet weiß oder nach Wahl des Planverfassers), umlaufender Gummidichtung und Zylinderschloss. Edelstahl-Sicherheitsbeschlag mit Knauf; Mehrfachverriegelung gegen Aufpreis.
- Innentüren: Weiß lackierte Vollspankern-Tür, stumpf einschlagend in Holzzarge. Details: 3D-Bänder, Edelstahl-Drücker, Buntbart- oder WC-Beschlag.
- Normgerechte Stahltüren mit Stahlzargen (bei Bedarf als Brandschutzausführung).
- Thermisch getrennte Alu-Fenster (pulverbeschichtet in RAL-Standardfarbe) mit 3-fach-Isolierglas (Ug = 0,6 W/m²K). Ausführung als Drehkipp- oder Fixelemente.

SONNENSCHUTZ

Elektrisch betriebene Raffstores beziehungsweise ZIP-Anlagen bei Vordächern an Ost-, Süd- und Westseite. Ausführung in Standardfarben mit Funkfernbedienung.

SCHLIEßANLAGE

Zentrale Schließanlage für Wohnungseingangstüren, Türen zu Allgemeinräumen im Kellergeschoss, Briefkästen, Garage und Kellerabteile.

ELEKTRO & KOMMUNIKATION

Für eine optimale Nutzung wird die elektrische Grundausstattung individuell an Ihren Verkaufsgrundriss angepasst. Die folgenden Angaben beschreiben den detaillierten und hochwertigen Standard, der bei der Ausführung vorgesehen ist.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Jede Wohneinheit überzeugt durch eine zeitgemäße Elektroausstattung. Neben flexibel nutzbaren Licht- und Stromauslässen gehört eine moderne Klingelanlage mit Gegensprechfunktion zur Grundausstattung. Die Vorsorge für die Anbindung an das Ortskabelnetz mittels LWL oder eines gleichwertigen Systems sowie die Anschlüsse für fassadenseitige Raffstores und ZIP-Anlagen sind bereits zukunftssicher vorbereitet. Für maximale Übersichtlichkeit erhält jede Wohnung einen eigenen Wohnungsverteiler, während die Zählerplätze dezent im Hauptverteiler im Keller untergebracht sind. Sichere Wege garantieren Bewegungsmelder oder Lichttaster in der Garage und den Gängen sowie eine Außenbeleuchtung im Eingangsbereich für ein gut ausgeleuchtetes Entrée.

DIE ANSCHLÜSSE IM DETAIL

Bereich	Ausstattung
Schalterprogramm	Kratzfestes, bruchbeständiges Thermoplastmaterial, weiß
Diele	• 1 Ausschalter oder 2 Wechselschalter je nach Grundriss • 1-2 Deckenlichtauslässe • 1 Steckdose
Küche	• 1 Ausschalter • 1 Deckenlichtauslass • 1 Wandlichtauslass • 3 Doppelsteckdosen • Anschlüsse für Backrohr, Kochfeld, Kühlschrank, Dunstabzug und Geschirrspüler
Wohnraum	• 1 Ausschalter • 1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss • 5 Steckdosen • 1 TV/EDV-Anschluss • Telefonanschluss
Jedes Zimmer	• 1 Ausschalter • 1 Deckenlichtauslass • 3 Steckdosen • 1 TV/EDV-Anschluss
Bad	• 1 Serienschalter • 1 Deckenlichtauslass • 1 Wandlichtauslass für Spiegelleuchte • 1 Doppelsteckdose beim Waschbecken
WC	• 1 Ausschalter • 1 Deckenlichtauslass
Terrasse	• 1 Steckdose • 1 Lichtauslass • 1 Ausschalter
Kellerabteil	• 1 Ausschalter • 1 Kellerleuchte • 1 Steckdose
Kommunikation	Telefonanschluss im Wohnzimmer sowie TV- und Netzwerkdosen in allen Schlaf- und Wohnzimmern. Zentrale Satellitenanlage (Receiver käuferseitig)

ZUSÄTZLICHE AUSTATTUNG

Tiefgarage
Je Wohneinheit
1 Ladestation für E- Auto
inkl. Steckdose

BUS-System
Optional

PV-Anlage
Optional

SANITÄR - AUSSTATTUNG

Bei der sanitären Infrastruktur setzen wir auf langlebige, funktionale Lösungen, die präzise nach den Vorgaben des jeweiligen Verkaufsgrundrisses ausgeführt werden.

LEITUNGEN & ANSCHLÜSSE

- Wasserleitungen in geprüften Kunststoffrohren.
- Abflussleitungen in PE bzw. Gussrohren (Abfallstränge).
- Küche: Vormontage für Küchenspüle und Geschirrspüleranschluss.
- Garten/Terasse: außenliegender Wasseranschluss, selbstentleerend.



SANITÄRGEGENSTÄNDE

Grundrissabhängig verfügt jedes Bad plangemäß über eine Badewanne oder eine bodenbündige Dusche sowie ein Waschbecken (ca. 60 × 50 cm) mit Armatur. Separate WCs sind jeweils mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist in jeder Wohneinheit vorgesehen. Maßgeblich für die genaue Anzahl der Sanitärgegenstände ist der dem Kaufvertrag beiliegende Grundriss. Alle angeführten Modelle verstehen sich beispielhaft und können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Planlich dargestellte Glaswände und Heizkörper zählen nicht zur Grundausstattung.

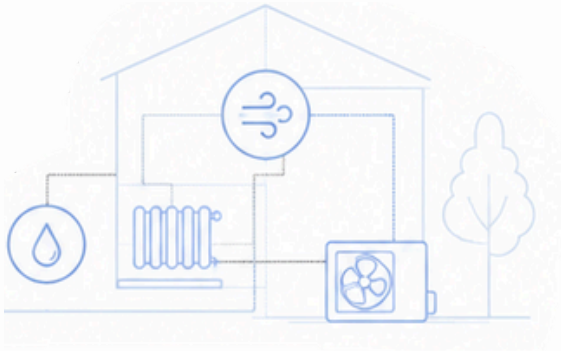
WC	WASCHTISCH	DUSCHE	BADEWANNE
entsprechend Grundriss	ca. 60 x 50 cm	bodenbündig	je nach Grundriss

Hinweis zur Ausstattung

Alle Abbildungen dienen als erste Inspiration für Ihren Wohntraum. Maßgeblich für die Umsetzung sind der vorliegende Text, die Verkaufspläne und die persönliche Bemusterung. Die Verwendung gleichwertiger Qualitätsfabrikate und Ausführungen bleibt dabei selbstverständlich vorbehalten.

HEIZUNG, LÜFTUNG & BETRIEBSEINRICHTUNGEN

Eine energieeffiziente Wärmeversorgung, kontrollierte Lüftung und funktional durchdachte Allgemeinbereiche sorgen für ein Höchstmaß an Wohnkomfort.



HEIZUNG, WARM- UND KALTWASSER

- Die Wärmeenergieversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt primär über Erdbohrungen bzw. Erdwärme und eine zentrale Wärmepumpe.
- Die Räume werden mittels Fußbodenheizung beheizt; je Wohneinheit ist ein Thermostat vorgesehen.
- Die Verbrauchserfassung erfolgt wohnungsweise über Zähler für Wärmemenge und Kaltwasser.
- Die Installation einer anderen Heizanlage bleibt dem Bauträger vorbehalten.

LÜFTUNG

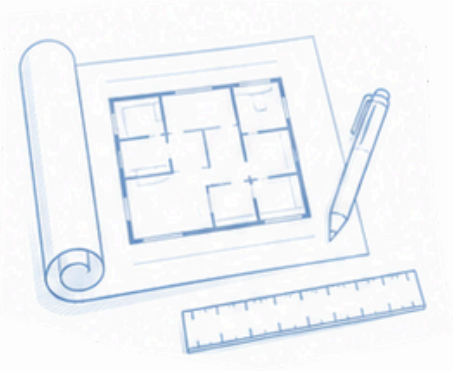
- Für jede Wohneinheit wird ein unterstützendes wohnungszentrales Wohnraumlüftungssystem installiert.
- Für Küchen-Dunstabzug und Wäschetrockner dürfen ausschließlich Umluft-Geräte verwendet werden.

Betriebseinrichtungen

- Je Wohnung ist ein Briefkastenfach im Eingangsbereich vorgesehen, inklusive Klingelanlage mit Gegensprechfunktion.
- Erforderliche Zäune werden als Maschendrahtzaun auf Einzelfundamenten ausgeführt. Die Grünflächen erhalten eine Humusschicht; die Anwuchspflege erfolgt nach Übergabe durch den Käufer. Eine leichte, punktuelle Bepflanzung ist vorgesehen.
- Im Rampenbereich der Tiefgarage ist ein elektrisch betriebenes Garagentor vorgesehen; je Stellplatz wird eine Funkfernbedienung bereitgestellt.

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

Transparenz von Anfang an: Diese ergänzenden Hinweise zur technischen Beschreibung geben Ihnen eine klare Orientierung bei der Betrachtung unserer Pläne und Ausführungsdetails.



ALLGEMEINE ANMERKUNG-DARSTELLUNGEN

In den Plänen eingezeichnete Möbel und Sanitärobjekte dienen als unverbindliche Einrichtungsideen. Für den exakten Ausstattungsumfang ist ausschließlich der Text dieser Baubeschreibung maßgeblich.

FASSADENGESTALTUNG

Um ein harmonisches architektonisches Gesamtbild zu gewährleisten, bleiben Anpassungen der Fassade sowie der Tür- und Fensterkonstruktionen (hinsichtlich Größe, Anzahl, Form, Material und Farbe) gegenüber den Einreichplänen vorbehalten.

MATERIAL - & PLANÄNDERUNG

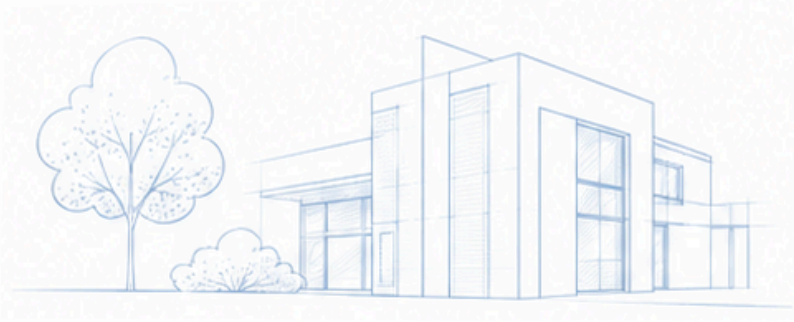
Im Sinne einer reibungslosen Umsetzung behalten wir uns vor, gleichwertige Materialien einzusetzen. Plan- und Ausstattungsdetails können sich zudem durch architektonische, technische oder behördliche Vorgaben noch anpassen.

NATURMAßE & EINBAUMÖBEL

Alle Maße in den Plänen sind Rohbaumaße vor Verputz. Bitte bestellen Sie Einbaumöbel oder Maßanfertigungen stets erst nach der exakten Vermessung vor Ort (Naturmaße), um Abweichungen zu vermeiden.

MÖBLIERUNG & HAUSTECHNIK

Die HKLS- und Elektroinstallationen orientieren sich am planlichen Möblierungsvorschlag. Eigene Einrichtungskonzepte setzen wir – bei rechtzeitiger Bekanntgabe und technischer Machbarkeit – gerne gegen Kostenübernahme um.



GESTALTUNG & NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN

Auf dieser Seite finden Sie die gestalterischen Rahmenbedingungen sowie alle individuellen Ergänzungen und Leistungen, die nicht zur Grundausstattung zählen.



ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die finale Farb- und Außengestaltung liegt in den Händen von Planer und Bauträger. Um die hochwertige Optik der Architektur langfristig zu bewahren, bitten wir Sie, äußere Elemente wie Sonnenschutz, Markisen oder Sichtschutz vorab mit uns abzustimmen. Bitte beachten Sie zudem, dass sämtliche Verkaufspläne, Modellfotos und Visualisierungen (insbesondere hinsichtlich Materialien, Farben, Bepflanzung und Details) der ersten Orientierung dienen und nicht rechtlich bindend sind.

NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN

Um Ihnen bei der Einrichtung maximale Freiheit zu lassen, sind folgende Elemente nicht im Leistungsumfang enthalten: sämtliche Möblierungen und Kücheneinbauten (inklusive Geräte- und Armaturenanschluss) sowie die Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnung. Dies gilt auch für rein illustrativ in den Plänen dargestellte Ausstattungen (z. B. im Bad). Sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind zudem Markisen und Sichtschutz von der Standardausstattung ausgenommen.

INSTALLATIONSSCHÄCHTE UND FLÄCHEN

Die in den Verkaufsunterlagen ausgewiesenen Maße sind Rohbaumaße. Im Zuge der handwerklichen Umsetzung und durch die Integration von Installationsschächten für die Haustechnik können sich noch geringfügige Abweichungen ergeben. Daher gilt eine bauübliche Maßtoleranz von bis zu 3 % der Gesamtfläche als akzeptiert und zieht keine Änderung des Kaufpreises nach sich.

LEITUNGEN IN KELLER UND GARAGE

Für eine reibungslose Haustechnik verlaufen im Keller- und Garagenbereich an Decken und Wänden Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich teilweise in den Kellerabteilen befinden. Wir bitten Sie um Verständnis, dass diese Leitungen für eventuelle Wartungsarbeiten und bei Notwendigkeit stets frei zugänglich gehalten werden müssen.

GRUNDSÄTZLICHE HINWEISE



Um den Wohnkomfort und den Wert Ihrer Immobilie langfristig zu erhalten, haben wir wichtige Hinweise zu Maßtoleranzen, Baufeuchtigkeit sowie zur Pflege und Wartung für Sie zusammengefasst. Diese helfen Ihnen beim idealen Umgang mit Ihrem Neubau.

BAUFEUCHTIGKEIT, RISSE UND FUGEN

Eine leichte Restfeuchte sowie feine Spannungs-, Haar- und Schwundrisse sind natürliche Erscheinungen eines Neubaus und begründen keine Mängelansprüche. Dauerelastische Silikonfugen sind zudem klassische Wartungsfugen, deren regelmäßige Erneuerung dem Werterhalt dient und dem Eigentümer obliegt.

KELLERRÄUME

Kellerräume sind gemäß ÖNORM keine vollwertigen Räume und daher nur eingeschränkt nutzbar. Insbesondere ist die Lagerung von Kleidung oder anderen feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen nur eingeschränkt möglich.

WARTUNG UND GEBRAUCH

Nach der Übergabe liegen die sachgemäße Nutzung, die regelmäßige Wartung sowie die erforderliche Erneuerung von Verschleißteilen und Fugen im Verantwortungsbereich des jeweiligen Eigentümers oder Nutzers.

MÖBEL AN AUSSENWÄNDEN

Um die natürliche Luftzirkulation an den Wandoberflächen nicht zu beeinträchtigen, ist es ratsam, größere Möbelstücke nicht unmittelbar an den Außenwänden aufzustellen. Indem Sie einen leichten Abstand wahren, unterstützen Sie effektiv die Belüftung und Pflege der Wände.

BEHEIZUNG UND BELÜFTUNG NACH ÜBERGABE

Im Vergleich zu Bestandsgebäuden weisen Neubauten anfangs eine höhere, ganz natürliche Baufeuchtigkeit auf. Um diese in Kombination mit der alltäglichen Luftfeuchtigkeit ideal zu regulieren, ist ein bewusstes Heiz- und Lüftungsverhalten entscheidend. Mit regelmäßigem Querlüften – mehrmals täglich für rund 10 Minuten – schaffen und erhalten Sie dauerhaft ein optimales Raumklima in Ihrer neuen Wohnung.

SONDERWÜNSCHE & ÄNDERUNGEN

Individuelle Anpassungen an Ihrer Wohneinheit sind selbstverständlich möglich. Voraussetzung für die Umsetzung ist eine frühzeitige Abstimmung mit unserem Planungsteam. Sobald die technische Machbarkeit geprüft wurde, können diese Anpassungen im Rahmen eines separaten Auftrags fixiert werden.



GRUNDSATZ

Die Umsetzung individueller Sonder- und Änderungswünsche ist uns ein großes Anliegen. Sehr gerne realisieren wir Vorstellungen, sofern diese technisch sowie rechtlich umsetzbar sind und sich nahtlos in einen reibungslosen und termingerechten Bauablauf einfügen.

ABSTIMMUNG

Um die technische Machbarkeit sowie einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten, werden individuelle Änderungswünsche vorab mit der örtlichen Bauaufsicht und dem Planer abgestimmt. Nach dieser gemeinsamen Freigabe erfolgt die verbindliche Beauftragung der Sonderwünsche im Anschluss direkt bei den bauausführenden Firmen.

BEAUFTRAGUNG

Bei individuellen Anpassungen steht größtmögliche Transparenz im Vordergrund. Daher sind gewünschte Änderungen der Standardausstattung unmittelbar bei den ausführenden Firmen zu beauftragen. Durch diese direkte Beauftragung wird der Käufer bei Sonderwünschen zum Auftraggeber der Handwerksfirmen, was eine rasche und zielgerichtete Umsetzung ermöglicht.

TECHNISCHE UND TERMINLICHE GRENZEN

Um den hohen Qualitätsanspruch und die pünktliche Fertigstellung der Wohnanlage zu sichern, können Änderungswünsche unter bestimmten technischen Voraussetzungen integriert werden. Im Fokus steht dabei, dass statisch-konstruktive Bauteile sowie die Bauphysik unberührt bleiben und der reibungslose Bauablauf nicht beeinträchtigt wird. Zur Qualitätssicherung bedarf jede Anpassung der Freigabe durch den Bauträger oder die örtliche Bauaufsicht.

NEBENOSTEN & KONTAKT

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5 %
Grundbucheintragungsgebühr	1,1 %
Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	1,4 % zzgl. 20 % MwSt. & Gebühren

Nebenkosten werden zusätzlich zum Kaufpreis berücksichtigt.

KONTAKT

Scannen Sie den QR-Code, um mit uns in Kontakt zu treten oder weitere Informationen zu erhalten.

