

living
RUM

—
EXPOSÉ

TOP 05

home
immobilien



DAS PROJEKT

Wohnen mit Blick über die Nordkette

Qualität, Professionalität und Liebe zum Detail zeichnen unsere Wohnbauten aus. Sie sind von überschaubarer Größe und dafür gemacht, individuelle Vorstellungen punktgenau zu erfüllen.

Wir bauen ausschließlich Häuser aus Materialien von erstklassiger Güte und arbeiten in allen Bereichen mit den besten Handwerkern und Lieferanten zusammen. Wir lösen gern komplexe Aufgaben und arbeiten am liebsten für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Design und exklusive Beschaffenheit.

„WIR BAUEN IMMOBILIEN AUS
AUS LEIDENSCHAFT.“



**Bahnhofstraße 16
RUM BEI INNSBRUCK**



Sechs Einheiten



Bezugsfertig

DAS PROJEKT

Living in Rum - Stadtrand und Waldrand

In der Nähe der Stadt und in der Nähe des Waldes – kaum ein Dorf vereint beides so wie Rum. Der Dorfkern ist traditionell bäuerlich geprägt: Entlang der Dörferstraße und rund um die Kirche finden sich noch alte Bauernhäuser. Das ländliche Leben ist allgegenwärtig, ebenso wie eine überschaubare dörfliche Struktur mit zahlreichen Vereinen und kulturellen Angeboten. Zugleich ist Rum nur einen Katzensprung von den Nachbardörfern Thaur und Mühlau entfernt. Ebenso rasch gelangt man vom Dorf nach Innsbruck.

Die Landeshauptstadt bietet über das Angebot im Dorf die komplette Infrastruktur was Ausbildung, Gesundheitsversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und soziale sowie kulturelle Angebote betrifft.

livingRUM schafft Wohnraum für Menschen, die einen vielfältigen Lebensstil pflegen und ebenso freizeitorientiert wie beruflich engagiert sind. Möglich macht das die einzigartige Verkehrsanbindung.

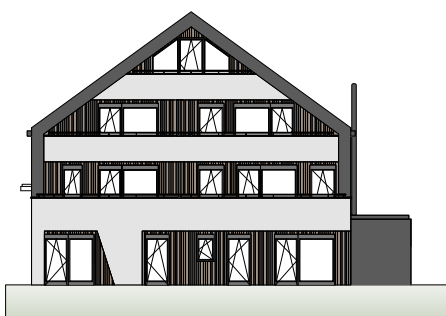


DAS PROJEKT

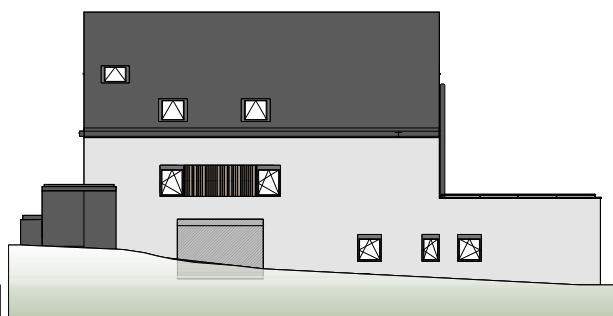
Rundherum schön.

livingRUM ist als Stadtvilla konzipiert. Ihre Architektur greift die traditionelle Formensprache der Dorfhäuser auf und interpretiert sie zeitgemäß. Sichtbarstes Zeichen ist das Schrägdach und die Bal-kone bzw. die Terrasse, die die drei Wohnebenen strukturieren.

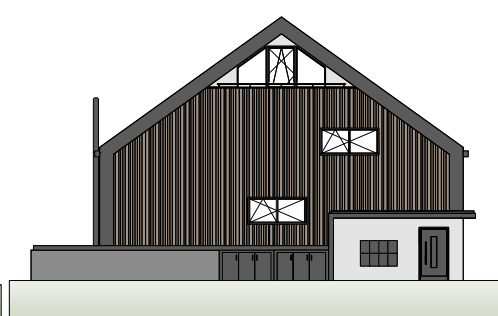
Mit ihrer Ausrichtung nach Westen ist für Sonne ab den Mittagsstunden und bis zum Sonnenuntergang über dem Hechenberg oder im Hochsommer über dem Solstein an der Nordkette gesorgt. Der Himmel im Inntal ist weit, auch die Berge im Süden sind immer im Blick.



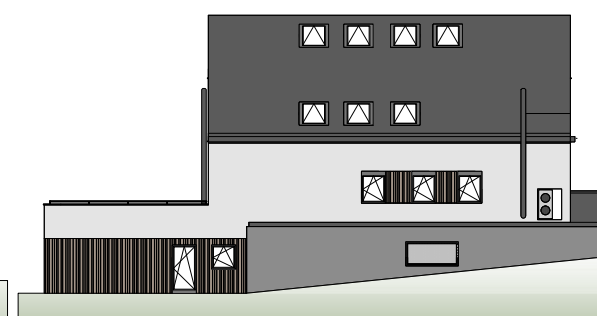
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost

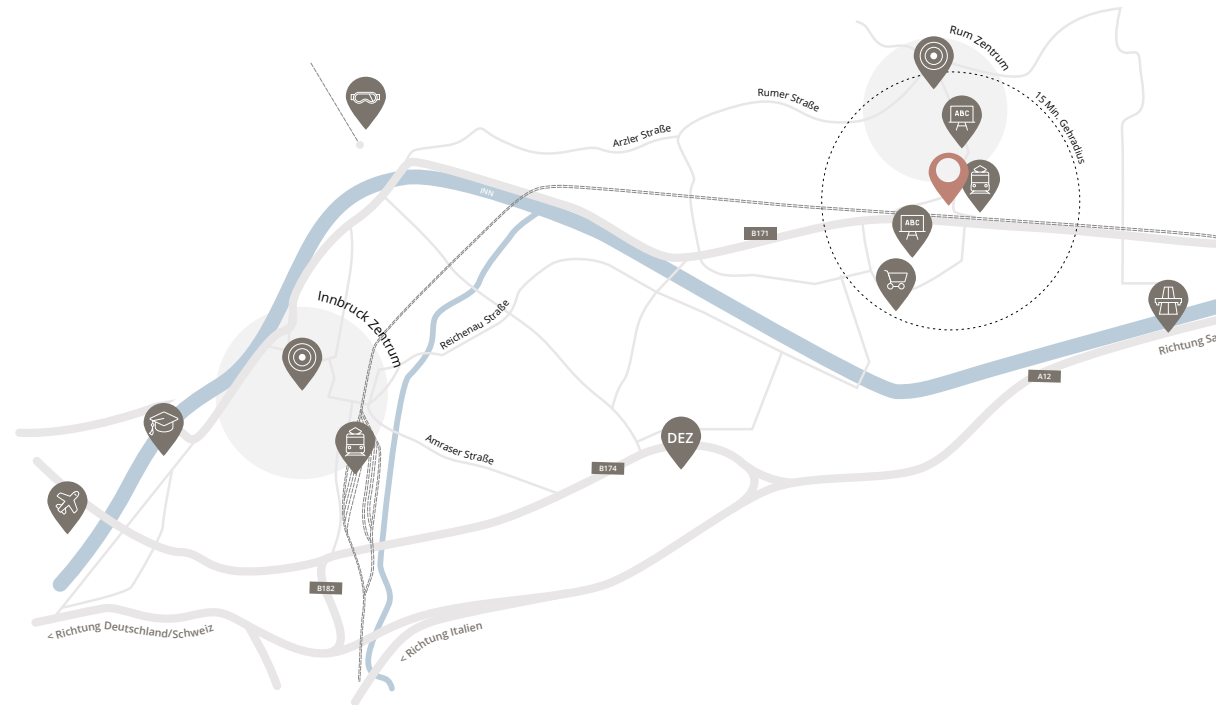


Ansicht Süd

DAS PROJEKT

Dorfidylle trifft Cityflair - die perfekte Lage.

Rum ist ein Dorf der kurzen Wege, und **livingRUM** krönt dieses Konzept mit seiner unschlagbaren Lage. Egal ob es der Weg zur Arbeit oder in die Schule ist, ob es Freizeitspaß im Wald oder in der Stadt ist, egal was zu besorgen oder zu erledigen ist, der Weg ist niemals weit und kompliziert.



Einkaufsmöglichkeit
5 Minuten zu Fuß



Bahnhof/Bushaltestelle
1 Minute zu Fuß



Wanderwege Naturpark
Karwendel - 5 Minuten
mit dem Auto



Flughafen
12 Minuten mit dem Auto



Universität Innsbruck
20 Min mit den Öffis

DEZ

DEZ Einkaufszentrum
5 Minuten mit dem Auto



Stadtzentrum Innsbruck
5 Minuten mit dem Auto



Autobahn
5 Minuten mit dem Auto



Kindergarten, Volksschule, Neue
Mittelschule - 5 - 10 Minuten zu
Fuß



Skigebiet Nordkettenbahn
20 Minuten mit dem Auto

DIE WOHNUNGEN

Ihr Wohntraum aus einer Hand.

Größe und Architektur des Projekts bedingen unterschiedliche Wohnungen, passend zum Lebensstil und zur jeweiligen Lebensphase.

livingRUM ist in vier Wohnebenen mit insgesamt nur sechs Einheiten gegliedert. Von der Zwei-Zimmer-Single Wohnung bis zum luxuriösen Penthouse im Maisonette-Stil - **livingRUM** lässt keine Wünsche offen.

Die perfekt geschnittenen Wohnungen profitieren von unserer Expertise und sind zeitgemäß und mit höchstem Qualitätsanspruch konzipiert und gebaut.



TOP	Haus	Zimmer	Geschoss	Wohnfläche	Preis € *)
TOP 01	A	2	UG	39,04 m²	verkauft
TOP 02	A	3	UG	76,38 m²	verkauft
TOP 03	A	3	EG	65,07 m²	verkauft
TOP 04	A	4	EG	81,18 m²	575.000,00
TOP 05	A	4	1. OG + DG	119,61 m²	875.000,00
TOP 06	A	4	1. OG	81,18 m²	545.000,00

*) Tiefgaragenabstellplätze je € 28.000,00 und Parkplätze im Freien je € 18.000,00 sind auf Anfrage verfügbar.

TOP 05

living RUM

inklusive Terrasse und zwei Balkonen

Luxus, Intimität und einzigartige Raumatmosphäre. Dafür steht diese exquisite Penthouse Maisonette mit einer Terrasse, zwei Balkonen und einem unschlagbaren Blick auf die Nordkette. Die Räume sind smart strukturiert und versprechen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.



Symbolbilder dienen zur Inspiration - Ausstattung ist nicht inkludiert.

RÄUME & GRUND RISSE

Wohnfläche gesamt	119,61 m ²	WC	1,85 m ²
Verteiler	11,36 m ²	Abstellraum	6,89 m ²
Zimmer 1	9,99 m ²	Balkon West	8,81 m ²
Zimmer 2	9,99 m ²	Balkon Ost	8,75 m ²
Schlafzimmer	21,66 m ²	Terrasse	18,75 m ²
Wohn- und Essbereich	43,06 m ²		
Küche	15,15 m ²		
Bad	6,55 m ²		

BE
INSPIRED
DIE FACTS

TOP 05

living

RUM

OBERGESCHOSS

Verteiler	11,36 m ²
Zimmer 1	9,99 m ²
Zimmer 2	9,99 m ²
Schlafzimmer	21,66 m ²
Bad	6,55 m ²
WC	1,85 m ²
Balkon West	8,81 m ²
Abstellraum	6,89 m ²



TOP 05

living

RUM

DACHGESCHOSS

Wohn- und Essbereich	43,06 m ²
Küche	15,15 m ²
Terrasse	18,75 m ²
Balkon Ost	8,75 m ²



living RUM

TIEFGARAGE & PARKPLÄTZE

Tiefgaragenplätze und Freiplätze sind
auf Anfrage verfügbar.





„Die Details sind nicht die Details.
Sie bilden das Design.“

CHARLES EAMES

INTERIOR

Unser exklusives Penthouse im Maisonette-Stil profitiert von unserer Expertise und ist zeitgemäß und mit höchstem Qualitätsanspruch konzipiert und gebaut. Das bequeme und zeitsparende Konzept für den modernen, erfolgreichen Immobilienkäufer. **Move in and feel at home!**

Symbolbilder dienen zur Inspiration - Ausstattung ist nicht inkludiert.



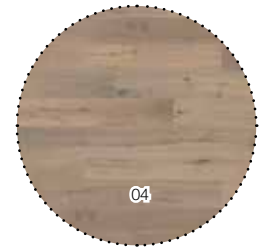
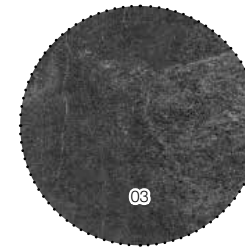
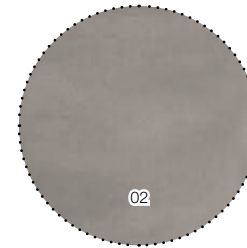
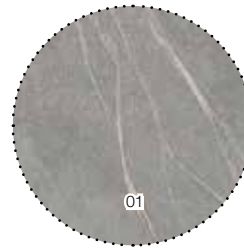
from design to
feel at home

LOOK & FEEL · INTERIOR-DESIGN ·
LOOK & FEEL · INTERIOR-DESIGN ·

INTERIOR IM DETAIL

FLIESEN & BÖDEN

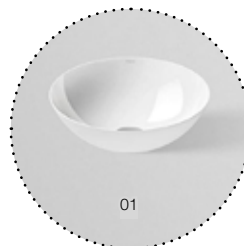
- 01 Boden- und Wandfliese WC und Bad -
Soap Stone 60 x 120 cm
- 02 Bodenfliese Küche -
Concreate Iron 60 x 60 cm
- 03 Terrassenfliese 60 x 60 cm
- 04 Parkett - Bologna



INTERIOR IM DETAIL

ARMATUREN & CO.

- 01 Handwaschbecken Alape SBK
DM30xH11cm, weiß (Armatur an Wand)
- 02 Waschtisch massiv Krion
220 x 60 cm , creme (Armatur an Wand)
- 03 Waschbecken-Wandarmatur Axor Uno,
Einhebelmischer in Schwarz
- 04 Duschstange Axor Brausenstange, Schwarz
- 05 Kopfbrause Axor One, Schwarz
- 06 Thermostat Axor Showersolution
Thermostat Unterputz rund, Schwarz
- 07 Duschrinne Hansgrohe Rain Drain Flex
in Schwarz
- 08 Toilette Alva Aura 36 x 56cm, weiß



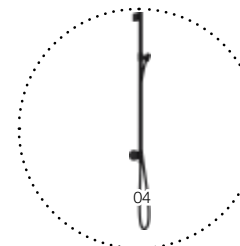
01



02



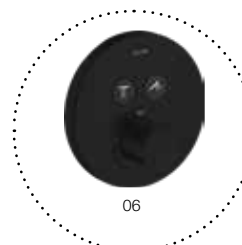
03



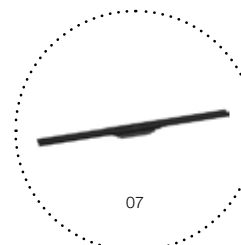
04



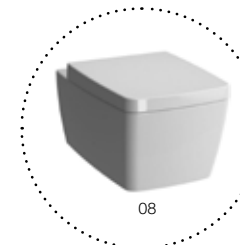
05



06



07

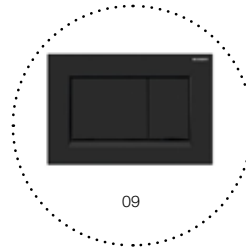


08

INTERIOR IM DETAIL

ARMATUREN & CO.

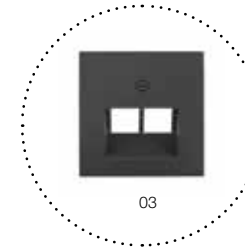
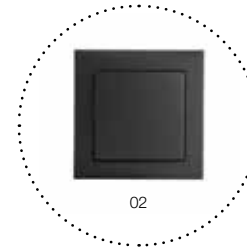
- 09 Drückerplatte (groß / kleine Spülung)
Geberit Sigma
- 10 Handtuchwärmer Zehnder Quaro,
Schwarz



INTERIOR IM DETAIL

STECKDOSEN & SCHALTER PREMIUM EDITION

- 01 Steckdose mit integriertem erhöhtem Berührungsschutz
- 02 Wipp-Schalter
- 03 Daten-Kommunikations-System
- 04 Rahmenkombinationen
- 05 Antennensteckdose



INTERIOR IM DETAIL

ELEKTROINSTALLATION

OBERGESCHOSS

Eingang

Anzahl	Bezeichnung
1	Wohnungssicherungskasten
1	Raumthermostat Anschluss
3	Schalter
1	Steckdose
1	Deckenauslass
2	Wandauslass

Stiege

Anzahl	Bezeichnung
2	Schalter
1	Steckdosen
2	Wandauslass

Badezimmer

Anzahl	Bezeichnung
2	Schalter
6	Deckenauslass
1	Wandauslass

1	Wandauslass
4	Steckdosen
1	Wandauslass Lüfteranschluss
1	Steckdose WM Gerät 16A

WC

Anzahl	Bezeichnung
3	Schalter
2	Deckenauslass
1	Wandauslass Lüfteranschluss
1	Wandauslass

Schlafzimmer

Anzahl	Bezeichnung
4	Schalter
7	Deckenauslässe
2	Wandauslässe
4	Steckdosen
2	Rolloauslass

INTERIOR IM DETAIL

AUSSTATTUNG

Kinderzimmer/Büro

Anzahl	Bezeichnung
2	Schalter
1	Deckenauslass
1	Steckdose
1	Rolloauslass
1	Wandauslass

Abstellraum

Anzahl	Bezeichnung
1	Schalter
2	Deckenauslass
1	Steckdose

DACHGESCHOSS

Wohnküche

Anzahl	Bezeichnung
9	Schalter
19	Deckenauslässe
2	Wandauslass
12	Steckdosen
3	Steckdosen Gerät 16A
1	Herdanschluss
1	EDV-Anschlussdose
4	Rolloauslass

Terrasse/Balkon

Anzahl	Bezeichnung
1	Schalter
2	Deckenauslass
1	Steckdose

BAUWEISE

Rohbau- konstruktion



BAUMEISTERARBEITEN

Fundamente und Bodenplatte sowie alle tragenden Bauteile werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt und in die Gründung eine Fundamentierung nach Vorschrift eingelegt. Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen erstellt und anschließend gespachtelt und gemalt.

Die Außenwände im Erdgeschoss und allen weiteren Geschossen werden aus massivem Mauerwerk oder in Stahlbeton hergestellt. Zusätzlich wird ein entsprechendes Wärmedämmverbundsystem nach den Anforderungen der gültigen Vorschriften aufgebracht. Tragende Innenwände und nichttragende Zwischenwände werden ebenso als massives Mauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt und nach Erfordernissen mit Vorsatzschale versehen.

AUSSENANLAGEN

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß Baubescheid. Die vorgesehenen Grünflächen werden humusiert und eingesät, oder es wird ein Fertiggras ausgelegt. Bepflanzungen wie in der Visualisierung dargestellt sowie ein Trennzaun zwischen den Gärten sind nicht im Kaufpreis enthalten.

DACHKONSTRUKTIONEN

Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit Wärmedämmung, Abdichtungen und Begrünung laut Bestimmungen der Tiroler Bauordnung sowie laut Energieausweis.

Steildachkonstruktion aus Holz mit Wärmedämmung, Abdichtungen und hinterlüfteten Blechdach (Untersicht als Trockenbaudecke geweißt) laut Bestimmungen der Tiroler Bauordnung sowie laut Energieausweis.

Die Dachrinnen, Einfassungen und Fallrohre werden in beschichtetem Blech ausgeführt.

Alle erforderlichen Abdichtungsarbeiten entsprechen der jeweils gültigen Ö-Norm.

TECHNISCHE ANLAGE

Ausbau Gebäude

HEIZUNGSANLAGE

Luft-Wasserwärmepumpe und Gas-Brennwertanlage als Hybridschaltung mit Außentemperatur-abhängiger Regelung der Fußbodenheizung in den Wohnungen - über einen Wohnungsverteilerkasten mit Wärmezählung. Über die Fußbodenheizung wird auch das Kühlen ermöglicht. Kaltes Wasser strömt durch die Leitungen, nimmt thermische Energie aus den Räumen auf und sorgt somit für angenehme Innentemperaturen.

Jede Wohnung erhält einen digitalen Raumthermostat zur Steuerung der Wohneinheit. Stiegenhaus samt Verteiler, Abstellräume, der Technikraum sowie die gesamte Tiefgarage bleiben unbeheizt.

ELEKTROINSTALLATIONEN ALLGEMEIN

In den Wohnungen werden alle Installationen Unterputz hergestellt. In den sonstigen Allgemein- und Nebenräumen erfolgt die Elektroinstallation teilweise auch auf Putz. Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit. Gemeinsam für die Allgemeinbereiche. Die bauliche Anlage bzw. das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet. Die Leitungsinfrastruktur für eine spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge wird mittels Kabeltrassenführung zu den einzelnen Tiefgaragenabstellplätzen gewährleistet.



WASSER

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Erwärmung des Warmwassers über die Energiezentrale. Die Energieverbrauchserfassung erfolgt in den Wohnungen mit Wärmezähler, Kalt- und Warmwasserzähler.

Ein Stück Kaltwasseranschluss (frostsicher) ist im Kaufpreis inkludiert.

FENSTER

Kunststofffenster innen und außen in Anthrazit mit drei Dichtungsebenen. Die Fenster entsprechen dem Niedrigenergiestandard. Verglasung: Dreischeibenwärmeschutzverglasung, Kunststoffisolierverglasung. Die Außensohlbänke sind aus Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet, die Innenfensterbänke in Weiß. In allen Wohnungen wurden Stockaufdoppelungen sowie Stromauslässe für eine nachträgliche, vom Käufer beauftragte, Außenbeschattung vorgesehen.

BALKON- UND TERRASSENBELÄGE

Ausführung laut Anforderungen der ÖNORM. Alle Balkone und Terrassen erhalten einen Bodenbelag aus Steinzeug im Maß 60 x 60 cm.

FASSADE

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und lt. Anforderungen verputzt. Fassadendämmung laut Energieausweis. Die Fassade des Gebäudes wird teilweise mit einer Lärchenlattung ausgeführt. Da Holz ein Naturprodukt ist, kann es mit der Zeit Veränderungen in Form und Optik aufweisen.

SPENGLERARBEITEN

Die Dachrinnen, Einfassungen und Fallrohre werden mit geeignetem anthrazitfarbenem Blech ausgeführt. Alle erforderlichen Abdichtungsarbeiten werden nach der jeweils gültigen Norm ausgeführt.

Die Dachentwässerungen erfolgen prinzipiell über die Außenfassade des Gebäudes. Dachrinnenheizungen werden keine vorgesehen.

BALKONGELÄNDER

Balkongeländer werden gemauert und teils mit einer Reling versehen. Die architektonische Gestaltung wird dem Gesamtgebäude angepasst. Aufteilung, Höhe etc. der Geländer entsprechen den behördlichen Vorschriften.

SCHLIESSANLAGE

Ein zentrales Schließanlagensystem ermöglicht das Sperren der jeweiligen Haustüren und der genehmigten allgemeinen Räume mit einem einzigen Schlüssel.

BRIEFKASTENANLAGE

Die Briefkästen werden im Erdgeschoss situiert und können mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt werden (zentrale Schließanlage).

MÜLLANLAGE

Die Müllanlage ist entlang der Bahnhofstraße in der Abtrennungsmauer integriert vorgesehen. Die Müllbehälter jedoch sind nicht im Kaufpreis enthalten. Es wird an-geraten, jene Behälter frühzeitig über die Marktgemeinde Rum zu beziehen. Ent-sorgung durch die Müllabfuhr der Marktgemeinde Rum. Mülltrennung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften durch die jeweilige EigentümerInnen in den Wohnungen selbst.

ABWASSER

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Marktgemeinde Rum und wird direkt an der Bahnhofstrasse angeschlossen. Die Abwasserentsorgung des Untergeschosses wird mittels einer Hebeanlage in der Tiefgarage entsorgt.

INTERIOR

Ausstattung

FUSSBODENAUFBAUTEN

Aufbau der schwimmenden Estrichkonstruktion lt. Anforderung der gültigen Regeln der Technik:

- Bodenbelag
- Heizestrich mit Randdämmstreifen
- PVC-Folie
- Trittschalldämmplatten
- Gebundene Schüttung

BODENBELÄGE

Naturholzparkett Eiche und Feinsteinzeug laut Wohnungsbeschreibung. Die Sockelleisten werden passend zum Wand- und Türen-Farbkonzepthaus ausgeführt.

STIEGENHAUS

Die architektonische Gestaltung wird dem Gesamtgebäude angepasst. Aufteilung, Höhe etc. der Geländer entsprechen den behördlichen Vorschriften.

BÄDER UND WC

Wand und Boden in Feinsteinzeug 120 x 60 cm (Küche 60 x 60 cm). Die Fliesen werden im Badezimmer raumhoch verlegt. Im WC wird die WC-Rückwand und die Waschbeckenrückwand raumhoch gefliest - die Seitenwände werden dem Farbkonzepthaus entsprechend bemalt.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Bäder werden mit einer durchgefliesen, bodengleichen Dusche und einem Einzel- oder Doppelwaschtisch ausgestattet (s. Wohnungsbeschreibung). Separate WCs erhalten ein Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten und ein Handwaschbecken. Duschanlagen und Waschtische werden mit Einhebelmischern versehen. In den Bädern sind die Einrichtungsgegenstände laut Beschreibung enthalten.

Sämtliche elastische Fugen sind Wartungsfugen, d.h. sie werden einmal vom ausführenden Unternehmen hergestellt und müssen bei Bedarf vom jeweiligen Eigentümer nachgebessert bzw. erneuert werden. Weitere Details finden Sie in der Wohnungsbeschreibung.

INNENPUTZ UND MALERARBEITEN

Alle Wände werden mit mineralischem Einlagenputz verputzt, mit einheitlicher Struktur verrieben und bemalt. Die Decken bzw. Fertigteilelementdecken werden verspachtelt und bemalt. Im Untergeschoss werden die Betonwände als natürliche Betonoberfläche belassen. Vorsatzschalen sind mit einer Glattspachtelung versehen und bemalt. Die Wand- und Deckenfarbe wird dem Farbkonzept entsprechend angepasst.

EINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren sind als Brandschutztüren in der jeweiligen notwendigen Klassifizierung als Futterstocktür in Holz ausgeführt. Die Farben werden dem Farbkonzept entsprechend angepasst.

INNENTÜREN

Holztüren mit Futterstock; Oberfläche deckend lackiert (Farbe wird dem Farbkonzept angepasst) auf beiden Seiten; Band 3-teilig/Drücker Edelstahl

ENTLÜFTUNG

Die Entlüftung erfolgt über vorhandene Fenster. Es werden keine Dunstabzugsöffnungen durch die Außenwände ausgeführt. Es werden Umluftsysteme in der Küche empfohlen.

ABSTELLRÄUME

Die Trennwände der Abstellräume werden mit Trennwandsystemen aus naturbelassenen, gehobelten und gefasten Holzprofilen hergestellt und mit einem Vorhängeschloß zu Absperrung ausgeführt.

TV-ANSCHLUSS

Es wird eine Glasfaserversorgung des Gebäudes mittels Internet-Zugangstechnik FTTH PW installiert. Ideal für datenintensive Anwendungen wie: Online-Gaming, Cloud-Computing, Onlinevideotheken, TV in HDTV und 3D, Videokonferenzen, Onlinebackups oder einfach nur für große Down- bzw. Uploads.

Die Anmeldung und laufende Kosten sind durch den Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Eine Sat-Anlage wird nicht installiert und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

HAUSVERWALTUNG

home IMMOBILIEN wird eine Hausverwaltung beauftragen. Die Verträge sind vom Erwerber zu übernehmen und können nach 3 Jahren aufgekündigt werden.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung für die Bauleistung beträgt 3 Jahre gemäß dem Werkvertrag und den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen. Risse in Bauteilen, Putz, Holzteilen und dergleichen, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe durch Kriechen und Schwinden entstehen können, sind keine Gewährleistungsmängel.

REINIGUNG

Die Grobreinigung wird von home IMMOBILIEN durchgeführt. Ebenso wird der gesamte Müll der am Bau beschäftigten Firmen entsorgt. Die Feinreinigung (Fenster putzen, Boden wischen und saugen, Staub von Türen und anderen Einbauteilen entfernen, etc.) ist von den Käufern selbst auszuführen.

SONSTIGES

Die planliche Darstellung von Einrichtungsgegenständen und Geräten in den Wohnungsgrundrissen gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Ausstattung der Wohnungen ist die Beschreibung. Die in den Beschreibungen dargestellten Möbel sind als Symbolbilder zu verstehen.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Die tatsächlichen Raumgrößen sind um Verputzstärken oder Verfließungen zu reduzieren. Maßtoleranzen bis zu ± 3 % werden beiderseits akzeptiert und nicht im Kaufpreis berücksichtigt. Für Einrichtungsgegenstände ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen.

Anstelle der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, jedenfalls gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen, oder der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Behördenauflagen, Änderung der Bauvorschriften und ÖNORMEN bedingt sind.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem Stand vom August 2023.

living
RUM

Ein Projekt der **home IMMOBILIEN M.H. GmbH** - Gewerbepark Süd 1, 6068 Mils
www.home-immobilien.at

Kontakt & Verkauf:

Helmut Zaderer

+43 (0) 5223 54770-13 - office@home-immobilien.at