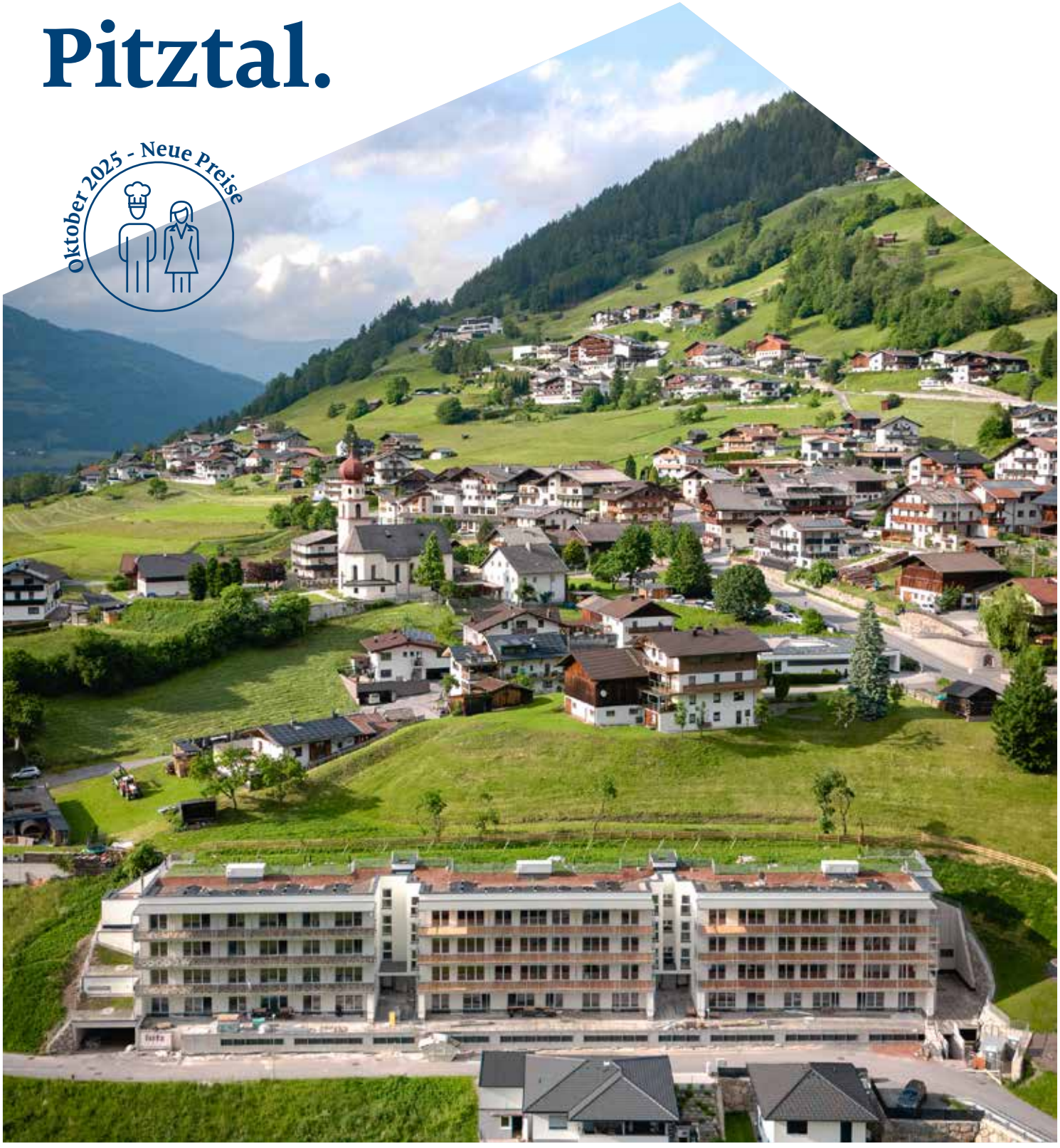
Jerzens Mühlleite - Dienstnehmerwohnungen

Arbeiten und Wohnen im Pitztal.

Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

Oktober 2025 - Neue Preise



Daheim in 157 Gemeinden.

tiroler-wohnbau.at

Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

12 geförderte Dienstnehmerwohnungen.

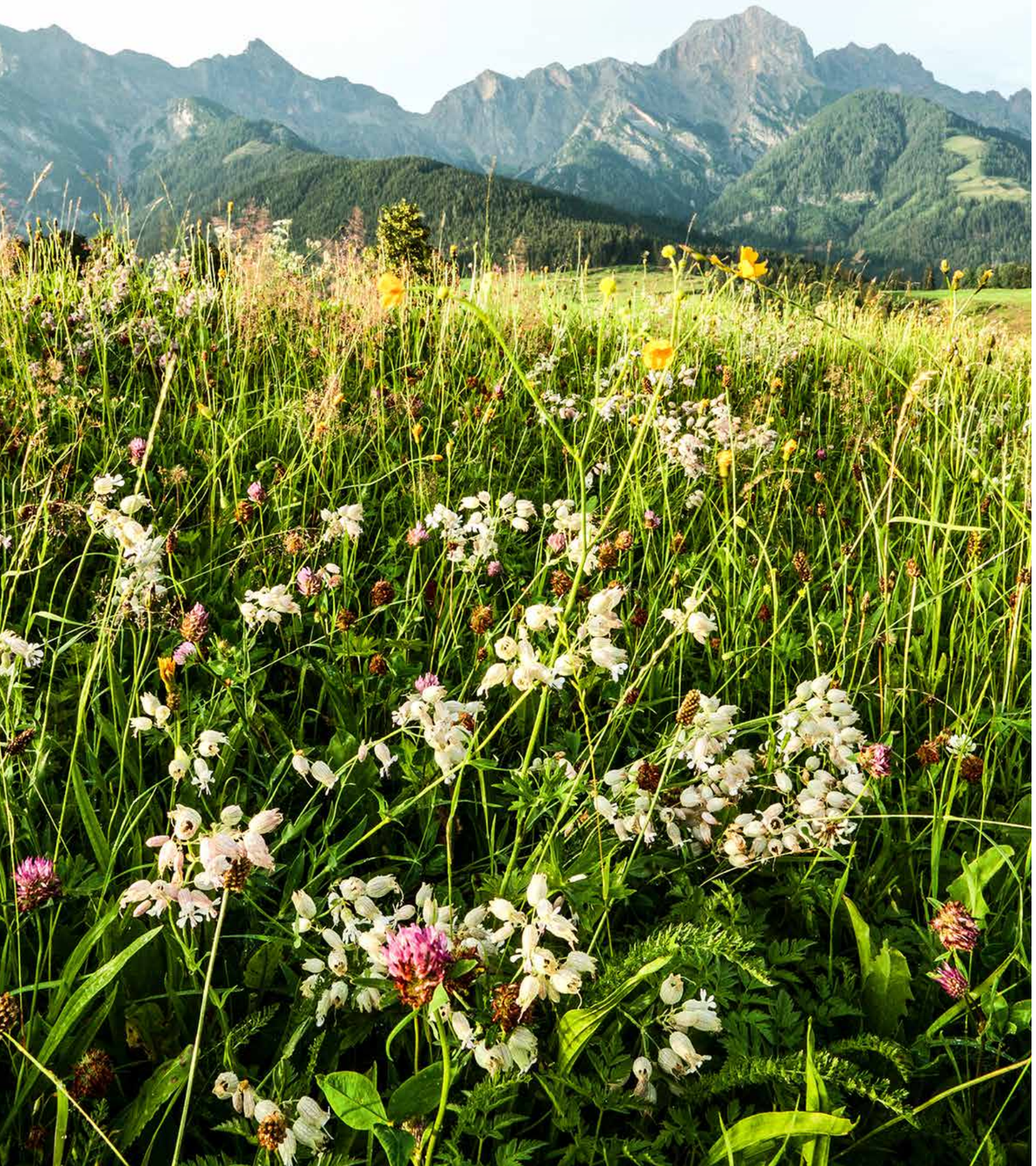
Raum für 2-3 Dienstnehmer, Wohnnutzfläche je Wohnung 69m²:

Zimmer 1 ca. 42m² für 1-2 Dienstnehmer

Zimmer 2 ca. 28m² für 1 Dienstnehmer

Unverbindlicher Visualisierungsvorschlag

Inhalt.



6 **Das Unternehmen.**

10 **Projekt.**

12 **Grundstück und Bebauung.**

20 **Bauweise, Ausstattung & Zeitplan.**

22 **Das Energiekonzept.**

24 **Wohnanlagen als Miete**

26 **Kosten und Preise.**

28 **Hausverwaltung.**

29 **Ansprechpartner.**

Das Unternehmen.

Wir beschäftigen

77

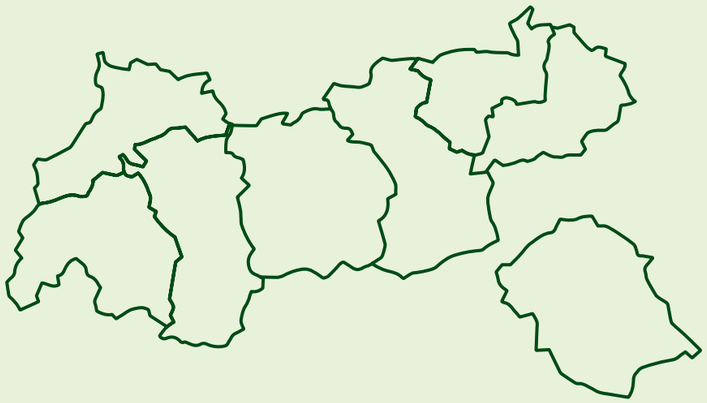
MitarbeiterInnen
in Tirol.

Wir sind aktiv in:

157

Gemeinden

mit 13.267 Wohnungen.



Wir verwalten

901

Objekte, davon

172 Mietwohnanlagen,
104 Mietkaufwohnanlagen,
625 Eigentumswohnanlagen.

Tiroler Wohnbau

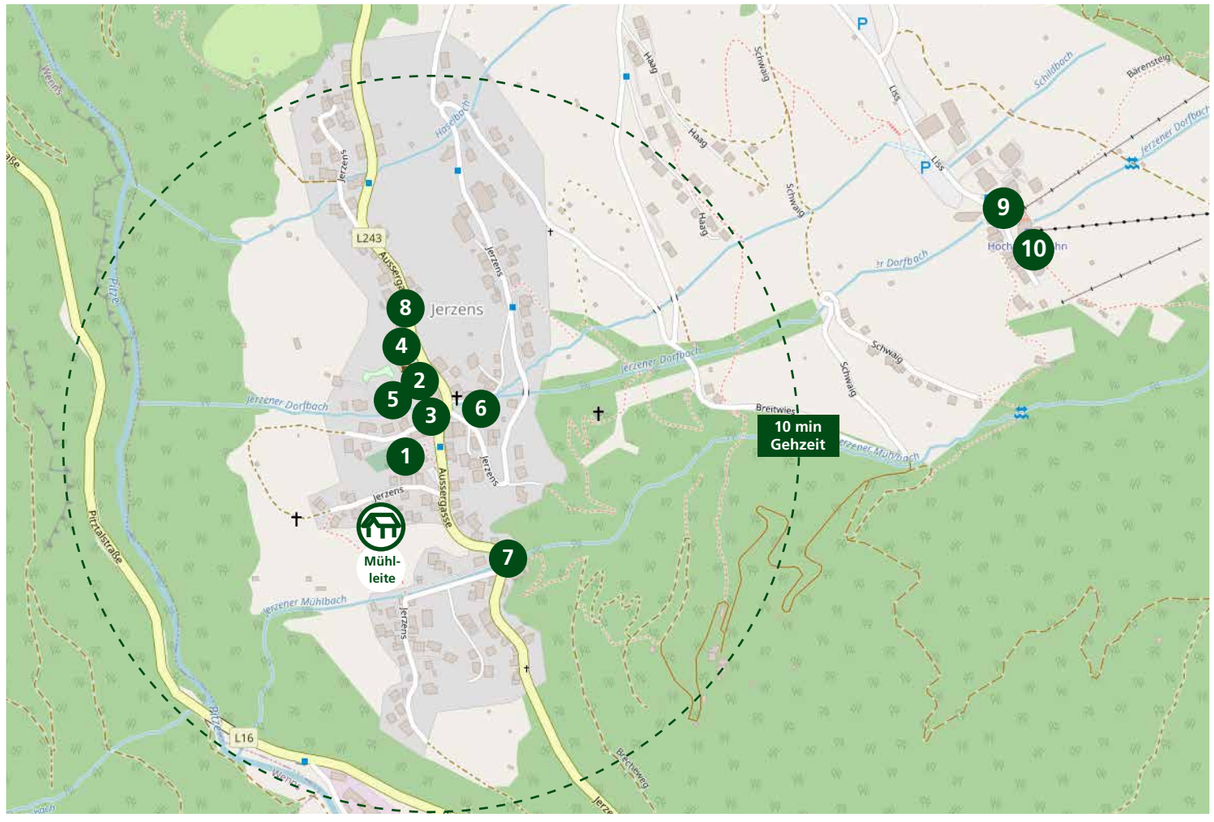
Hier bin ich daheim.

„Wir schaffen leistbaren Wohnraum.“

Jerzens Lageplan.

Viel zu entdecken in Jerzens.

1. Kirche
2. Bank
3. Lebensmittelladen
4. Gemeindeamt
5. Tourismusbüro
6. Kindergarten & Volksschule
7. Bushaltestelle
8. Gasthaus
9. Bäcker
10. Bergbahn



Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

Baubeginn
Juni 2023

Übergabe
6. November 2025
Mietbeginn 1. Dezember 2025

Energiekonzept
Pelletsheizung und Photovoltaik

Bauweise
Niedrigenergiehaus
Heizwärmebedarf B (~29 kWh/m²a)
Gesamtenergieeffizienz A+ (~0,48)

12 Mietwohnungen für Dienstnehmer
2 Zimmer
Wohnnutzfläche 69 m²

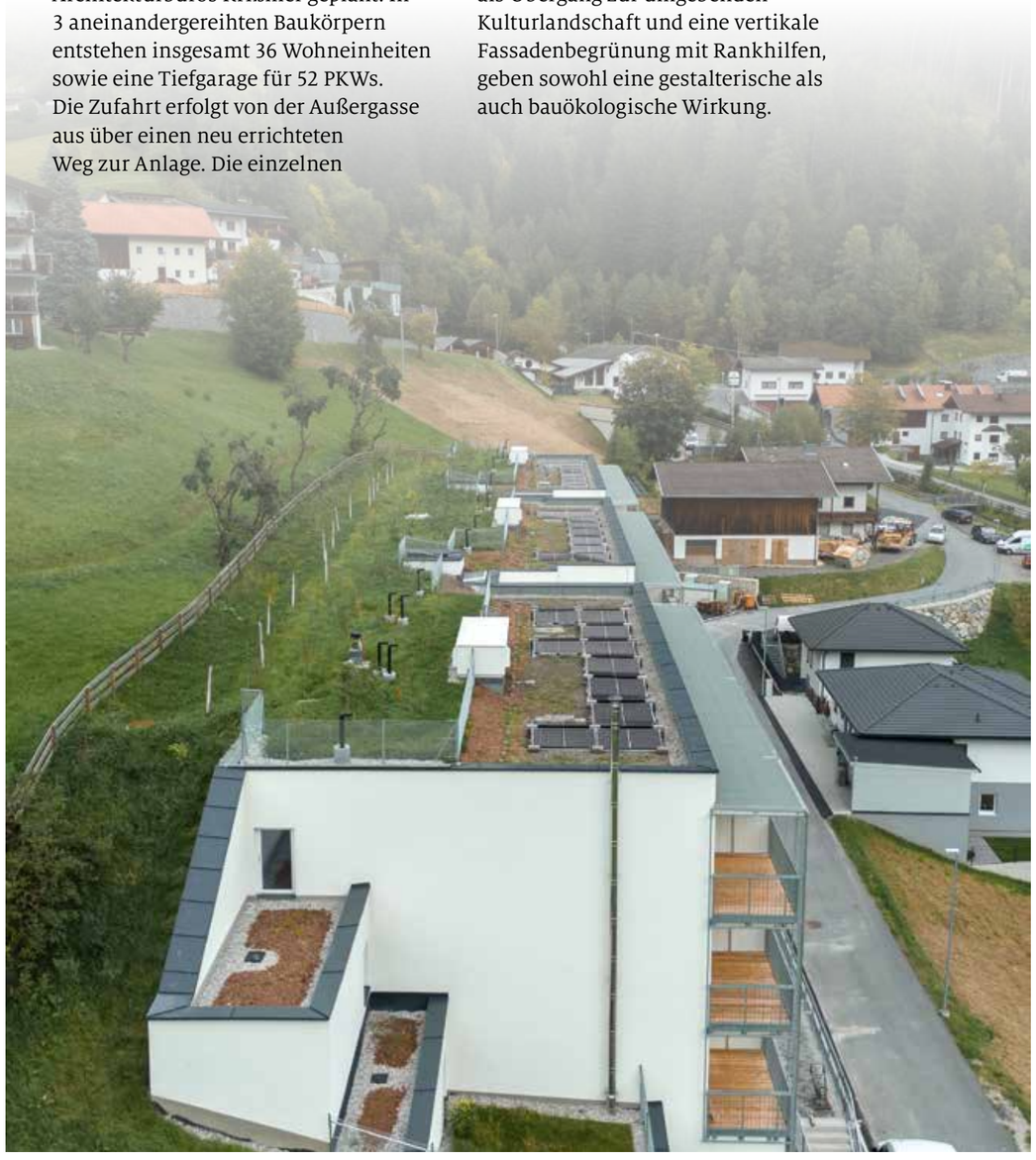
Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

Arbeiten und Wohnen im Pitztal.

Im Ortsteil Mühlleite entsteht zur Zeit das erste Projekt der Tiroler Wohnbau in der Pitztaler Gemeinde Jerzens. Die Anlage besteht aus Familienwohnungen, Einheiten für Betreubares Wohnen sowie Wohnungen für Dienstnehmer von Betrieben der Region. Die Architektur ist in den Hang integriert, mit begrünten Dachflächen und einer vertikalen Fassadenbegrünung. Eine besondere Wohnqualität mit sonniger Südlage und freier Aussicht ins Pitztal.

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde nach den Entwürfen des Tarrenzer Architekturbüros Krißmer geplant. In 3 aneinandergereihten Baukörpern entstehen insgesamt 36 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage für 52 PKWs. Die Zufahrt erfolgt von der Außergasse aus über einen neu errichteten Weg zur Anlage. Die einzelnen Wohnebenen sind von der Tiefgarage aus mit Personenliften ausgestattet. Die Begrünung der Dachflächen als Übergang zur umgebenden Kulturlandschaft und eine vertikale Fassadenbegrünung mit Rankhilfen, geben sowohl eine gestalterische als auch bauökologische Wirkung.



Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

Grundstück und Bebauung.

Grundstück in der Mühlleite vor Baubeginn

Das Grundstück befindet sich in der Mühlleite in einem neu erschloßenen Teil unweit des Dorfkerns von Jerzens.

Das 2.416 m² große Grundstück befindet sich 5 Gehminuten südlich des Dorfkerns in der Mühlleite in nach Süden geneigter Lage mit Blick ins Pitztal.

Die Lage verbindet einen traumhaften Ausblick mit guter Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Öffentliche Infrastrukturen wie Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten und die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Der Grundstückserwerb erfolgte zu Konditionen der Tiroler Wohnbauförderung. Damit ist gewährleistet, das Projekt kostengünstig und leistbar anzubieten.

Die 3 aneinandergereihten Baukörper gliedern sich unaufdringlich in den Hang ein. Im Untergeschoss wird eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen für Pkw´s und 100 m² Abstellfläche für Fahrräder errichtet. Die einzelnen Wohnebenen sind von der Tiefgarage aus über 2 Stiegenhäuser mit Personenliften erreichbar.

Im Haus A finden 12 Wohnungen für Dienstnehmer Platz. Diese werden ArbeitnehmerInnen aus ansässigen Betrieben zur Verfügung gestellt.
Im Erdgeschoss von Haus B und C werden 6 barrierefrei ausgestattete Wohnungen für Betreubares Wohnen errichtet. In den Obergeschossen von Haus B und C entstehen 18 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern.
Alle Wohnungen verfügen über einen Freibereich (Terrasse) sowie ein Kellerabteil. Jeder Wohnung ist 1 Pkw-Stellplatz zugeordnet. Besucherparkplätze und weitere Stellplätze zur Dauermiete stehen in der Tiefgarage zur Verfügung. Anschließend an Haus C wird ein Kinderspielplatz zur Verfügung gestellt.

Infobox

Grundstücksnummer: 3112

Einlagezahl: 721

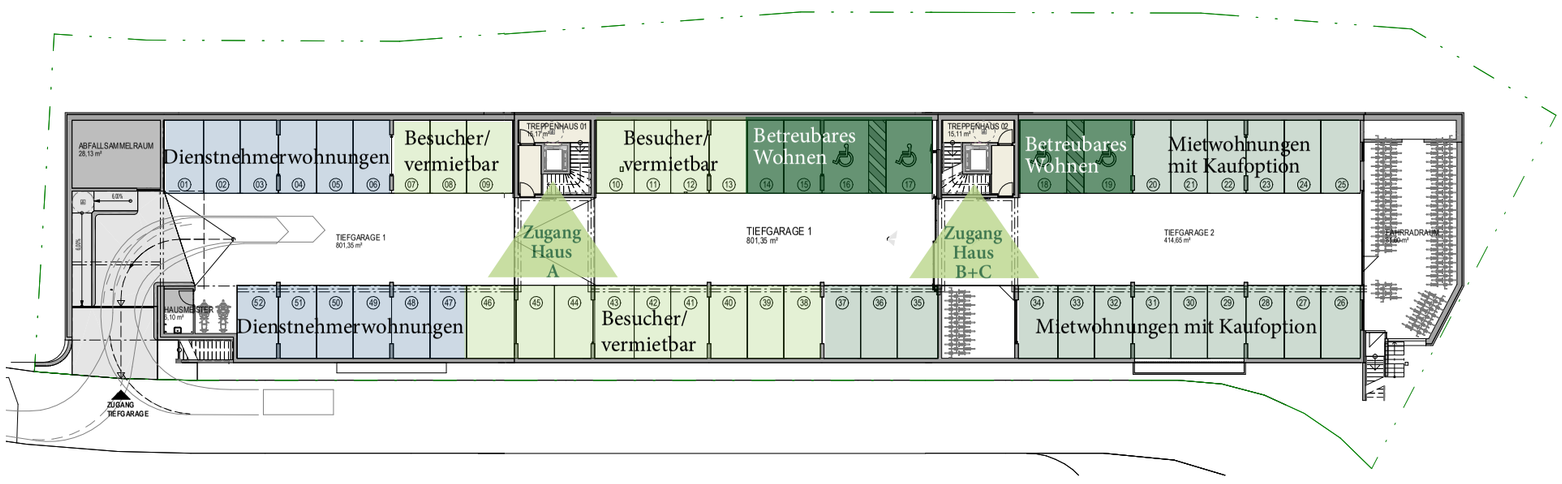
Katastralgemeinde: 80004 Jerzens

Grundstücksfläche: 2.416 m²

Flächenwidmung: Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau

Übersicht
Wohnnutzungen und Funktionen

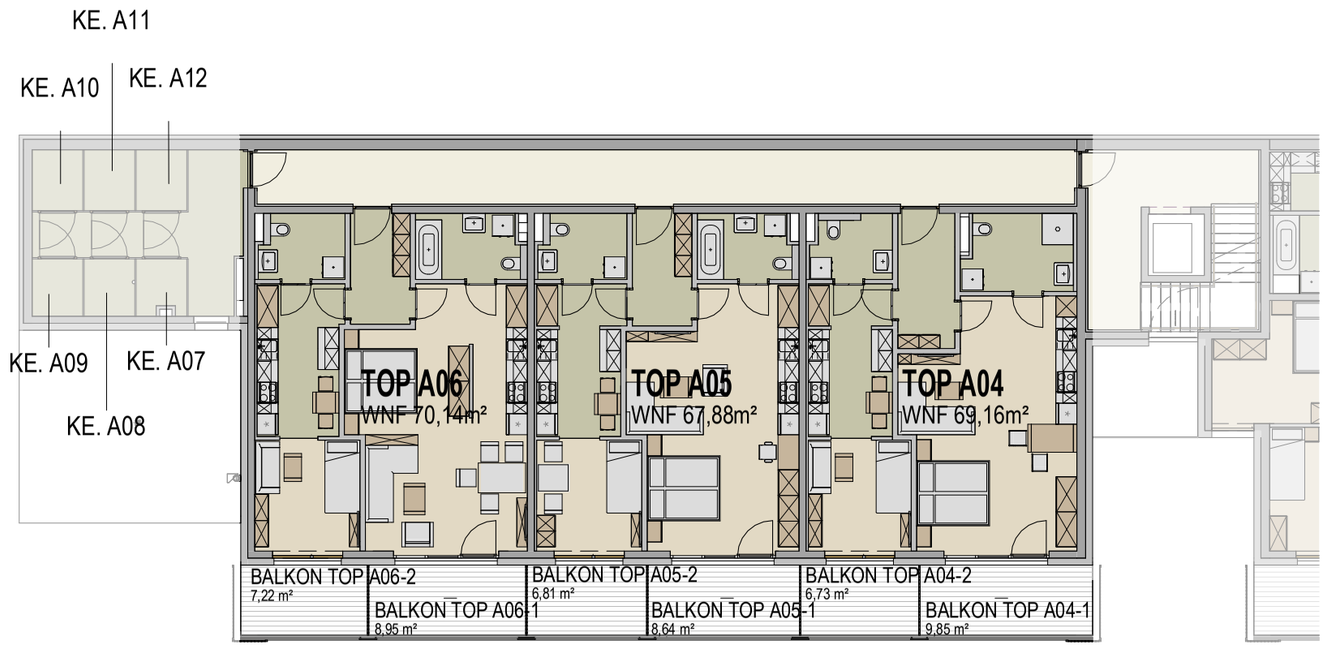
Übersicht
Untergeschoss



Tiroler Wohnbau
Hier bin ich daheim.

Übersicht
Haus A, Erdgeschoss

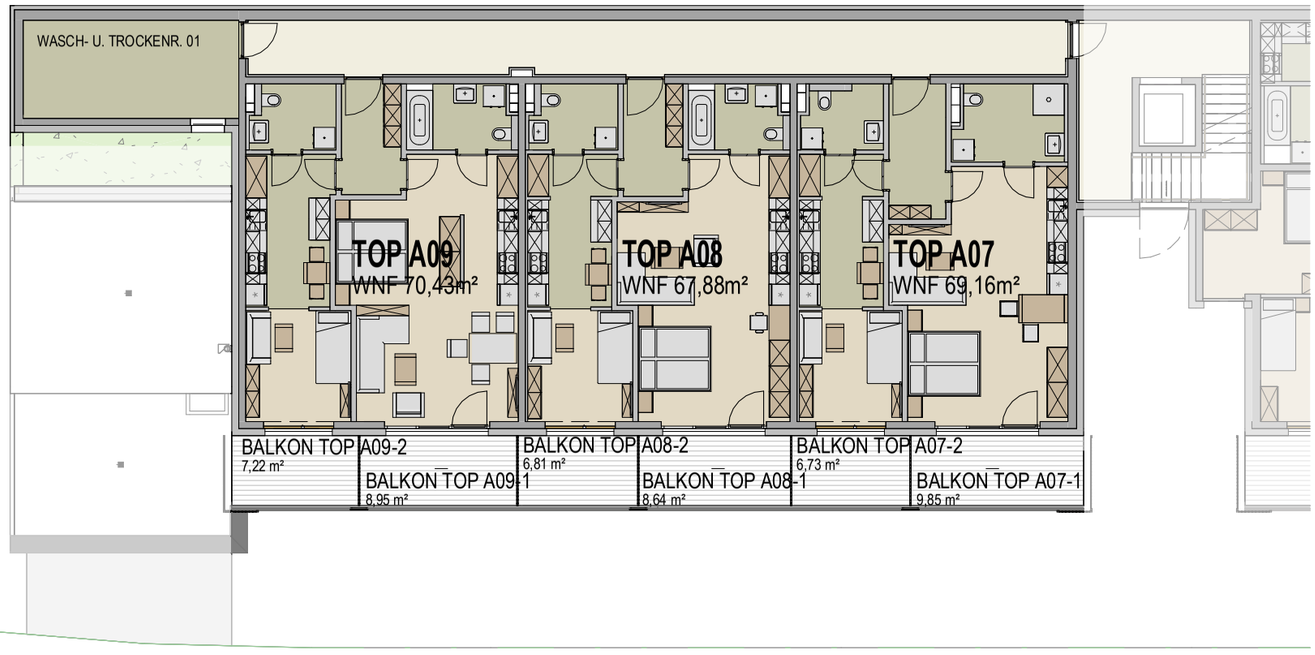
Übersicht
Haus A, 1. Obergeschoss



Tiroler Wohnbau
Hier bin ich daheim.

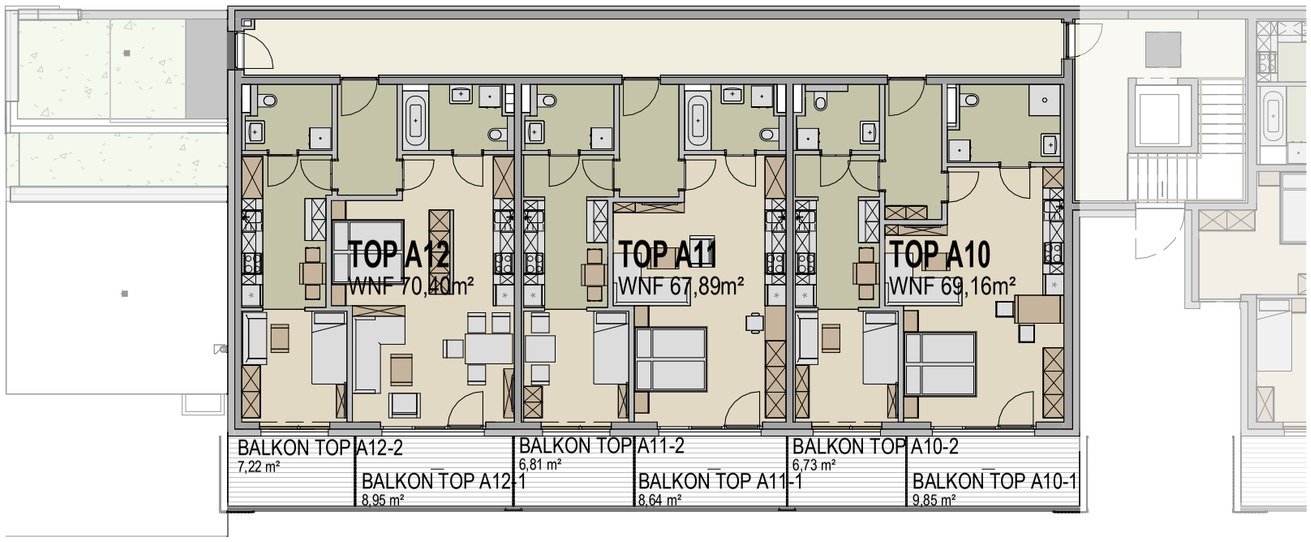
Übersicht

Haus A, 2. Obergeschoss



Übersicht

Haus A, 3. Obergeschoss



Tiroler Wohnbau
Hier bin ich daheim.

Bauweise, Ausstattung & Zeitplan.

Die Anlage wird in **Massivbauweise** errichtet. Außenliegende Wände und innenliegende tragende Wände werden als Stahlbetonwände ausgeführt. Die Fassadenbekleidung erfolgt mit einem **Wärmedämmverbundsystem**. Das Hauptdach wird intensiv begrünt. Das gesamte Bauvorhaben entspricht dem Standard eines **Niedrigenergiehauses** nach der Wohnbauförderungsrichtlinie.

Die Fenster erhalten eine schall- und wärmedämmende 3-Scheiben-isolierverglasung. 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 werden mittels **Fußbodenheizung** beheizt.

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet.Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Lüftungsverteiler und kann mittels einer Steuereinheit separat geregelt werden.

Die Bäder werden mit Waschtisch, Badewanne oder Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

In der Küche werden Warm- und Kaltwasseranschlüsse bis zum Eckventil ausgeführt.

Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

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

Einer für Alles: Ihr Schlüssel sperrt neben Ihrem neuen Daheim auch die Haustür, den Briefkasten, Ihr privates Kellerabteil, alle zugänglichen Allgemeinräume wie Fahrradabstellraum oder Müllraum und die Zufahrt zur Tiefgarage.

Die beiden Zimmer in den Dienstnehmereinheiten sind separat versperrbar.

Ein Stromzähler für jede Wohnung mit Kellerabteil ist im Technikraum installiert. Jede Wohnung erhält einen Elektroverteiler mit 3-5 Stromkreisen für Licht und Steckdosen, sowie je eigene Stromkreise für die Waschmaschine, Herd und Geschirrspüler.

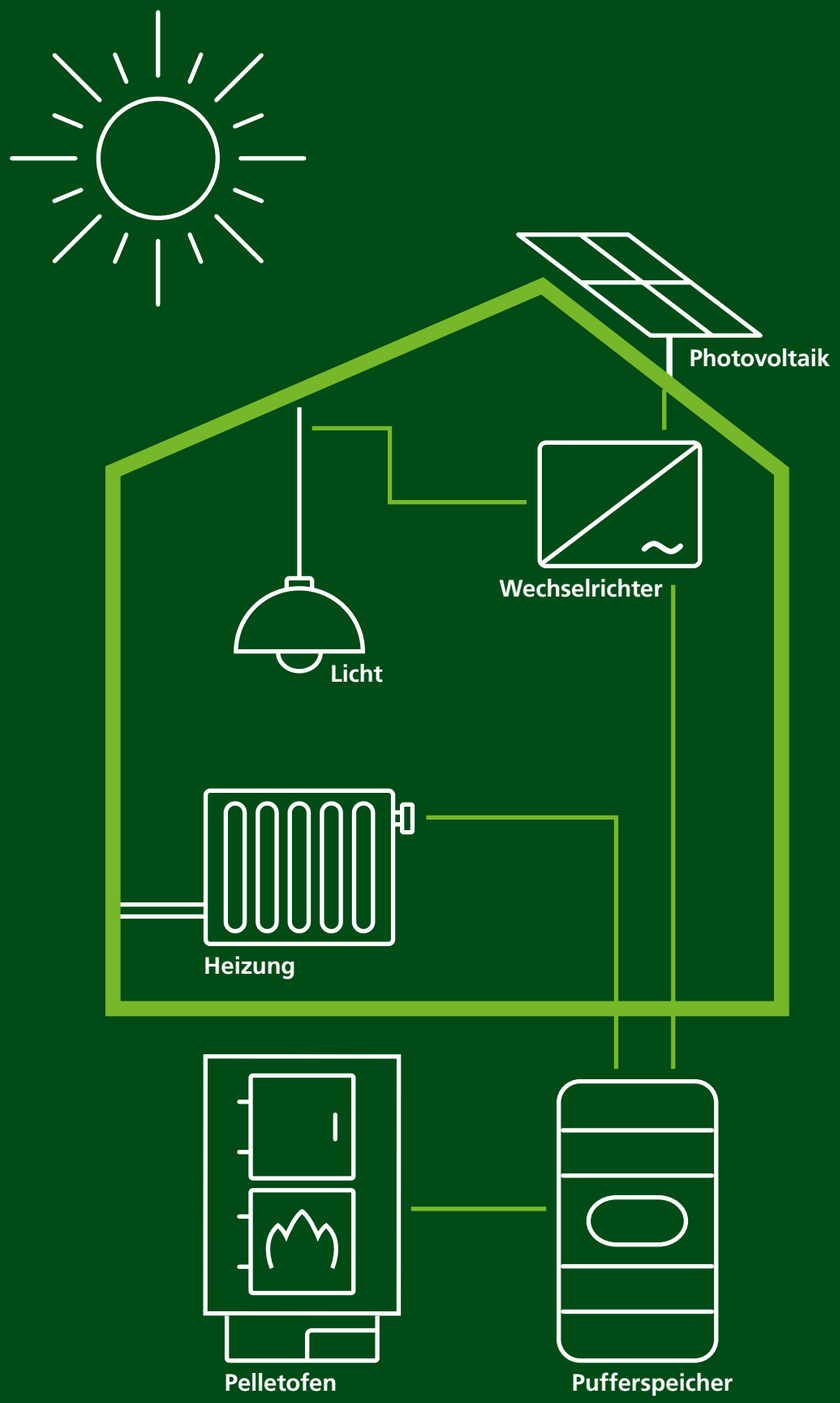
Eine Multimediaverkabelung sowie eine gemeinsame Antennen- und SAT-Anlage stellen den Zugang zur Medienwelt her.

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

Projektentwicklung	Baubescheid	Genehmigung Wohnbauförderung	Baubeginn	Projektvorstellung	Fertigstellung und Schlüsselübergabe
2018-2023	ENDE 2020	2022	MAI 2023	HERBST 2024	NOVEMBER 2025

Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.



Das Energiekonzept.

Holzpellets + Photovoltaik

Biomasseheizungen arbeiten effizient und stellen eine hohe Leistung zur Verfügung. Die außentemperaturgesteuerte zentrale Anlage hat eine gesamte Heizleistung von ca. 60 kW wird als Biomasseheizung (Pellets) ausgeführt. Die Heizzentrale befindet sich im Erdgeschoss über der Tiefgarageneinfahrt. Der Kamin wird in der erforderlichen Dimension in einem Schacht am Gebäude über Dach hinaufgeführt. Die Regelung der Raumtemperatur im Wohnraum erfolgt mittels eines Raumtemperaturreglers, die restlichen Räume sind voreingestellt und können im Unterverteiler angepasst werden.

Die Beheizung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Brauchwassererwärmung erfolgt ebenfalls zentral kombiniert mit der Raumwärme.

In jeder Wohneinheit befinden sich zudem auch die Zähler und Absperrungen für Heizung und Wasser. Die Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Lüftungsverteiler und kann mittels einer Steuereinheit separat geregelt werden. Die Küchenabluft in den Wohnungen erfolgt mittels Umlufthauben.

Am Dach des Wohnhauses wird zur Stromproduktion eine Photovoltaikanlage mit 120 m² Modulfläche bzw. 21kwp Leistung installiert.

Wohnanlagen als Miete.

Die Dienstnehmerwohnungen werden in einer Mietwohnanlage errichtet. Der Arbeitgeber mietet die Einheit ganzjährig und stellt sie seinen Dienstnehmern zur Verfügung. Der Mietvertrag zwischen der Tiroler Wohnbau und dem Arbeitgeber 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.

Der Arbeitgeber vereinbart individuell mit seinen Mitarbeiter:innen die Überlassung der Wohnung im Rahmen des Dienstverhältnisses.

Kosten und Preise.

Mit Stand Oktober 2025 wurde die nachfolgende Kalkulation erstellt. Diese beruht auf den bestätigten Nutzflächen und bestätigten Baukosten.

Grundsätzlich gilt: 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 abzgl. Annuitätenzuschuss & Wohnbauförderungskredit)
- Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Beiträge zur Bildung von Rücklagen
- Umsatzsteuer

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 Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage zugeteilt und im angegeben Preis bereits eingerechnet.

Tiroler Wohnbau
Hier bin ich daheim.

Haus A

Oktober 2025 Neue Preise

im Mietpreis inkludiert Küchen

Top	Geschoss	Wohnfläche Zimmer 1 mit anteiligem Vorraum	Wohnfläche Zimmer 2 mit anteiligem Vorraum	Gesamtfläche Wohnung mit Vorraum	Terrasse/ Balkon in m²	Kfz-Stell-platz Nr.	Miete Wohnung & Kfz-Stellplatz inkl. Betriebs- und Heizkostenkonto, netto, in € rd.	Kaution in €
A 01	EG	41,78	26,85	68,63	19,84	1	981,-	3.000,00
A 02	EG	40,53	27,35	67,88	18,97	2	968,-	3.000,00
A 03	EG	43,13	26,60	69,72	19,35	3	996,-	3.000,00
A 04	OG1	42,31	26,85	69,16	16,58	4	984,-	3.000,00
A 05	OG1	40,53	27,35	67,88	15,45	5	968,-	3.000,00
A 06	OG1	43,13	27,02	70,14	16,17	6	996,-	3.000,00
A 07	OG2	42,31	26,85	69,16	16,58	47	984,-	3.000,00
A 08	OG2	40,53	27,35	67,88	15,45	48	968,-	3.000,00
A 09	OG2	43,13	27,31	70,43	16,17	49	999,-	3.000,00
A 10	OG3	42,31	26,85	69,16	16,58	50	984,-	3.000,00
A 11	OG3	40,53	27,36	67,89	15,45	51	968,-	3.000,00
A 12	OG3	43,10	27,31	70,4	16,17	52	999,-	3.000,00

Die Wohnungen im Detail.

Jede Wohnung verfügt über 2 Zimmer

jedes Zimmer ist in sich abgeschlossen
mit eigenem Bad, Küche und Wohn/Schlafbereich

Zimmer 1: für 1 - 2 Dienstnehmer

jeweils ca. 42 m² aufgeteilt in
ca. 33 m² Koch-/Wohn-/Schlafbereich,
ca. 5 m² Bad und
ca. 8 - 10 m² Terrasse/Balkon

Zimmer 2: für 1 Dienstnehmer

jeweils ca. 26 m² aufgeteilt in
ca. 20 m² Koch-/Wohn-/Schlafbereich,
ca. 4 m² Bad und
ca. 7 - 8 m² Terrasse/Balkon

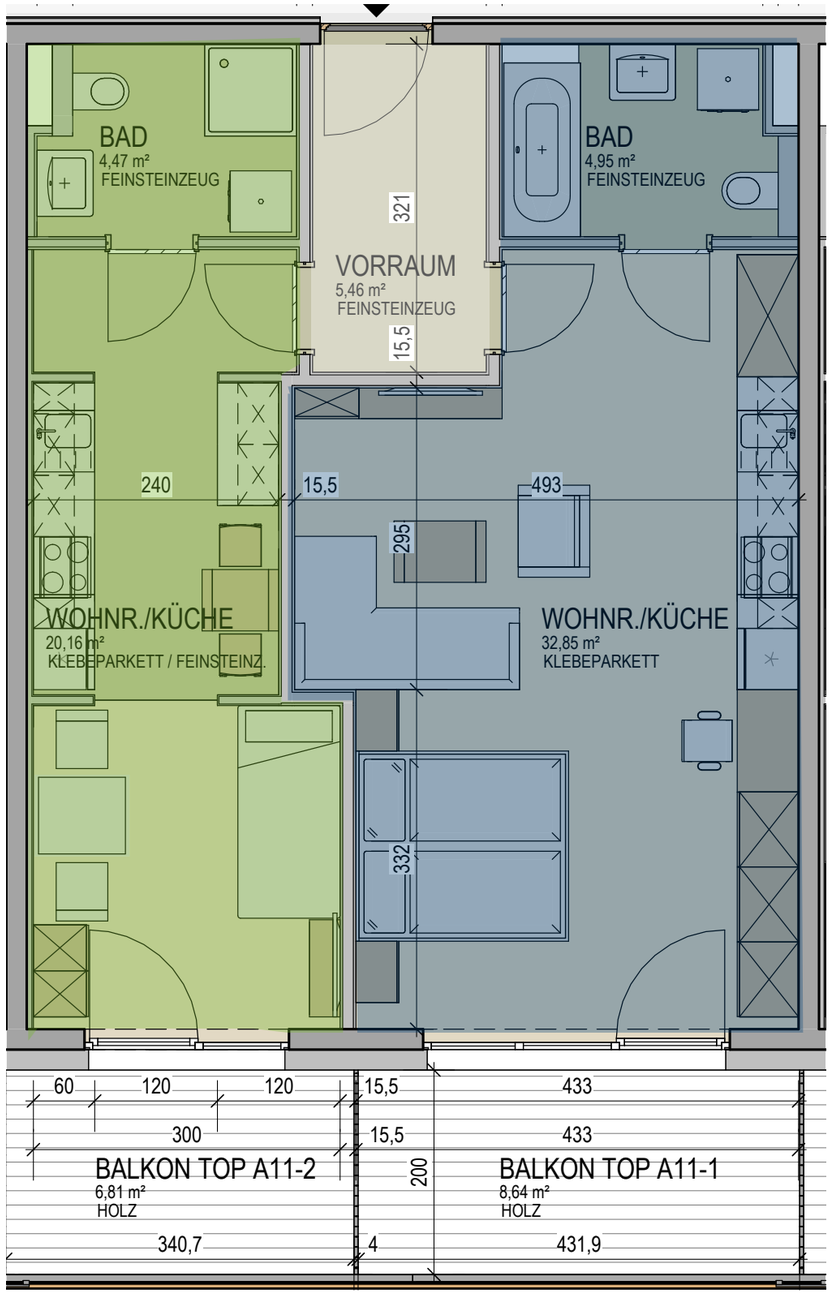
Vorraum

ca. 6 m² gemeinsam genutzt

Tiroler Wohnbau
Hier bin ich daheim.

Grundriss Beispiel

Zimmer 2



Zimmer 1

Tiroler Wohnbau Hausverwaltung: Bestens betreut auch nach dem Einzug.

Freundliche Mitarbeiter, transparente Abrechnungen und stets ein offenes Ohr für Ihre Anliegen schaffen eine vertrauensvolle, positive Beziehung zwischen Eigentümern, Mietern und Verwaltung.

Hausverwaltung bedeutet ein zuverlässiges, umfassendes und professionelles Management Ihrer Immobilie. Mit derzeit ca. 20.000 Verwaltungseinheiten zählt die Tiroler Wohnbau zu den größten Gebäudeverwaltern Tirols. Sicherheit und Werterhaltung sind unsere zentralen Anliegen.

Das Tiroler Wohnbau Kundenportal

Mit dem Kundenportal der Tiroler Wohnbau (Online Service Center) haben Sie die Möglichkeit, rund um die Uhr mit Ihrer Hausverwaltung in Kontakt zu treten und sich Informationen zu beschaffen. Unter anderem sind alle relevanten Unterlagen und Dokumente jederzeit abrufbereit und sie erhalten eine schnelle und unkomplizierte Benachrichtigung über aktuelle Informationen per E-Mail und/oder Push-Nachricht.

Sie können das WE-Kundenportal über unsere Homepage sowohl am PC/Tablet als auch über das Handy starten. Am Handy haben Sie beim ersten Login die Möglichkeit, das Kundenportal als Desktop-Icon abzuspeichern, um es in Zukunft als App aufrufen zu können.

„Sie haben eine Frage? Jetzt anrufen unter +43 512 5393-0“

Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

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

Arch. DI Gerhard Schmid
Bauleiter
T +43 512 5393-711
M +43 664 10 40 235
gerhard.schmid@tiroler-wohnbau.at

Ihr Ansprechpartner der Tiroler Wohnbau

Cedric Klose
Verkauf . Marketing . Wohnbauförderung
Tel +43 512 5393-153
Mobil +43 664 162 4339
cedric.klose@tiroler-wohnbau.at

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

„Wohnraum für Ihre Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter"

Tiroler Wohnbau

Hier bin ich daheim.

we – Gemeinnützige Tiroler Wohnbau GmbH
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck, T +43 512 5393-0, tiroler-wohnbau.at, FN 32984g, UID: ATU37988601