

# Birgitz

# Sandbichl



Symbolbild

---

**12 Mietwohnungen  
mit Kaufoption**  
Birgitz - Sandbichl (BIR01)

---

**Baubeginn**  
4. Quartal 2025

---

nhtirol@nht.co.at  
neueheimat.tirol

---

**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpfstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330  
Fax DW 369



**NHT**

---

## Inhalt

- 4 Lageplan
- 4 Projektbeschreibung
- 5 Übersichtsplan
- 9 Ansichten
- 10 Schnitte
- 11 Wohnungspläne
- 24 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- 26 Allgemeines
- 27 Finanzierung
- 29 Kostenzusammenstellung
- 30 Ansprechpersonen
- 30 Anfahrtsplan
- 31 Infobox

# Mietwohnungen mit Kaufoption in Birgitz



Wohnanlage Birgitz - Sandbichl  
12 Mietwohnungen mit Kaufoption



Symbolbild



Symbolbild

## Birgitz, Sandbichl:

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen mit Kaufoption  
samt Tiefgarage

## Planung:

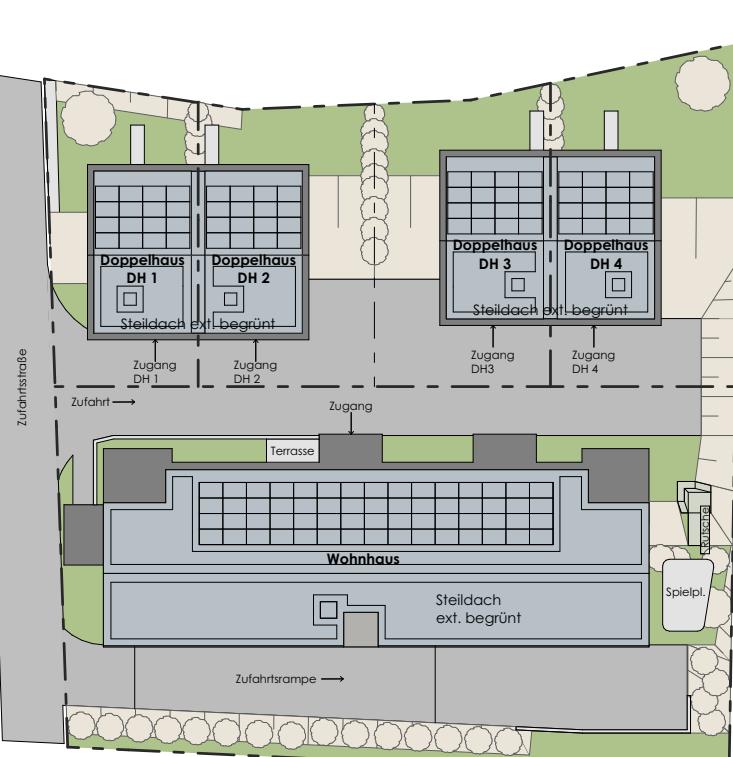
Architekt DI Günther Gasteiger

## Besonderheiten:

Passivhaus Plus  
Holzhybrid Bauweise  
Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung  
Personenaufzug

## Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 12,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ): 0,41



NEUE HEIMAT TIROL  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Katrin Scheiber, BA  
Tel. +43 512 3330 554  
scheiber@nht.co.at

---

**Jetzt  
informieren!**

Es ist beabsichtigt, eine Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten zu errichten. Das Gebäude ist an einem von Süden nach Norden fallenden Grundstück situiert. Im Westen grenzt das Grundstück an einen Flächenbiotop. Durch Ausgleichsmaßnahmen lt. umweltrechtlicher Einreichung wird der Naturschutz gewährleistet.

Im Untergeschoß befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze die Einfahrt zur Tiefgarage. Zwei zusätzliche Besucherparkplätze sind am Ende der Zufahrtsrampe situiert. Die Tiefgarage bietet Platz für 15 Stellplätze. Davon wird ein Parkplatz behindertengerecht ausgeführt. Neben dem Stiegenhaus befinden sich die Kellerabteile, ein Fahrradraum, ein Raum für Sportgeräte und ein Raum für den Hausmeister. An der östlichen Gebäudeseite befindet sich der Spielplatz, sowie an der nord-östlichen Grundstücksecke eine Dienstbarkeitsfläche, welche die Zufahrt des angrenzenden Landwirtes gewährleistet.

Den Haupteingang im Erdgeschoß erreicht man über die südliche Zufahrt, wo sich ein zusätzlicher behindertengerechter Parkplatz befindet. In diesem Geschoß befinden sich eine 2-Zimmerwohnung, eine 3-Zimmerwohnung und zwei 4-Zimmerwohnungen.

Neben den Erschließungsflächen sind der Technikraum für die Wärmepumpe und der Kinderwagenraum im Erdgeschoß situiert. Im 1. Obergeschoß befinden sich zwei 3-Zimmerwohnungen und zwei 4-Zimmerwohnungen.

Im nördlichen Bereich dieses Geschoßes befindet sich der Elektroverteilerraum sowie eine Außenterrasse, die zur Aufstellung der Wärmepumpe dient.

Das Dachgeschoß umfasst zwei 3-Zimmerwohnungen, zwei 4-Zimmerwohnungen und eine Außenterrasse für die Aufstellung der Lüftungsanlage.

Das Satteldach ist als Holzdachstuhl geplant. An der südlich ausgerichteten Dachfläche werden PV-Module angebracht.

Das Gebäude wird in den drei obersten Geschoßen in Holzhybrid-Bauweise ausgeführt. Lediglich das Untergeschoß, das Stiegenhaus mit Aufzug sowie die Trennwände werden in Stahlbetonbauweise errichtet. Die Fassade wird im Bereich der Holzaußewände mit einer vertikalen Lärchenschalung sowie im Bereich der Stahlbetonwände als weiße Putzfassade ausgeführt.

---

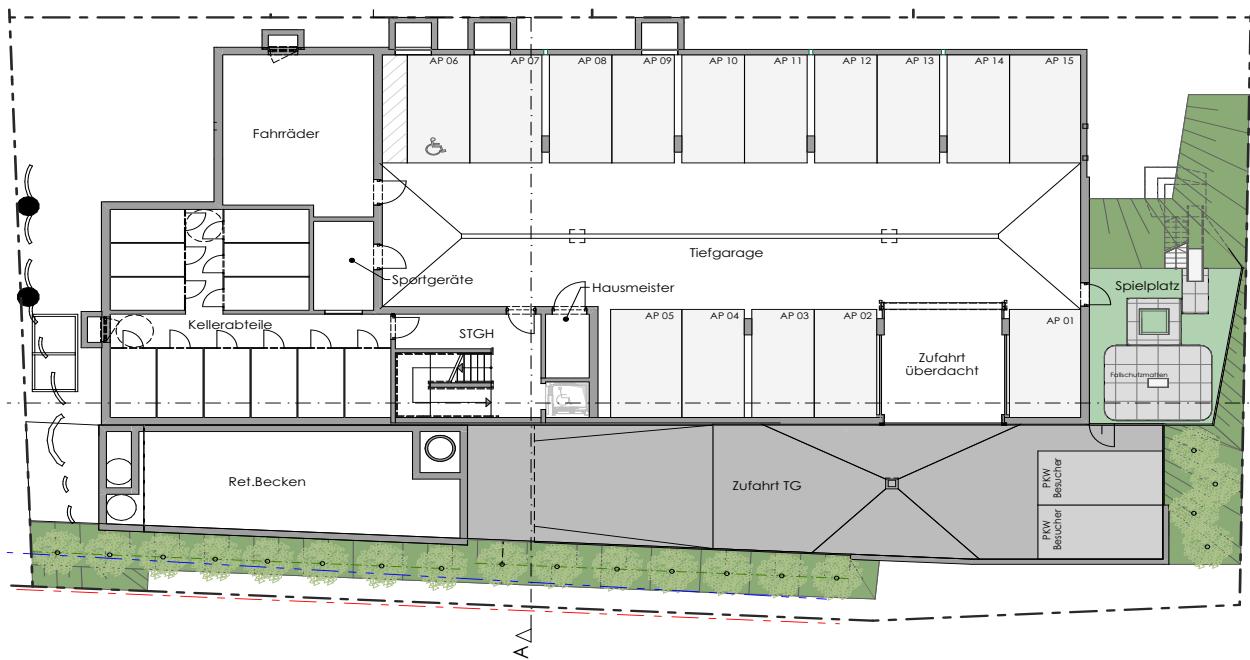
#### Projektbeschreibung

---

**Wohnungsschlüssel**  
01 Zwei-Zimmer-Wohnungen  
05 Drei-Zimmer-Wohnungen  
06 Vier-Zimmer-Wohnungen

## Übersichtsplan

### NHT Birgitz **Untergeschoss**



- Stiegenhaus
- Personenlift
- Hausmeisterraum
- Tiefgarage
- Besucher Parkplätze
- Sportgeräteraum
- Fahrradraum
- Kellerabteile
- Spielplatz



## Übersichtsplan

### NHT Birgitz Erdgeschoss



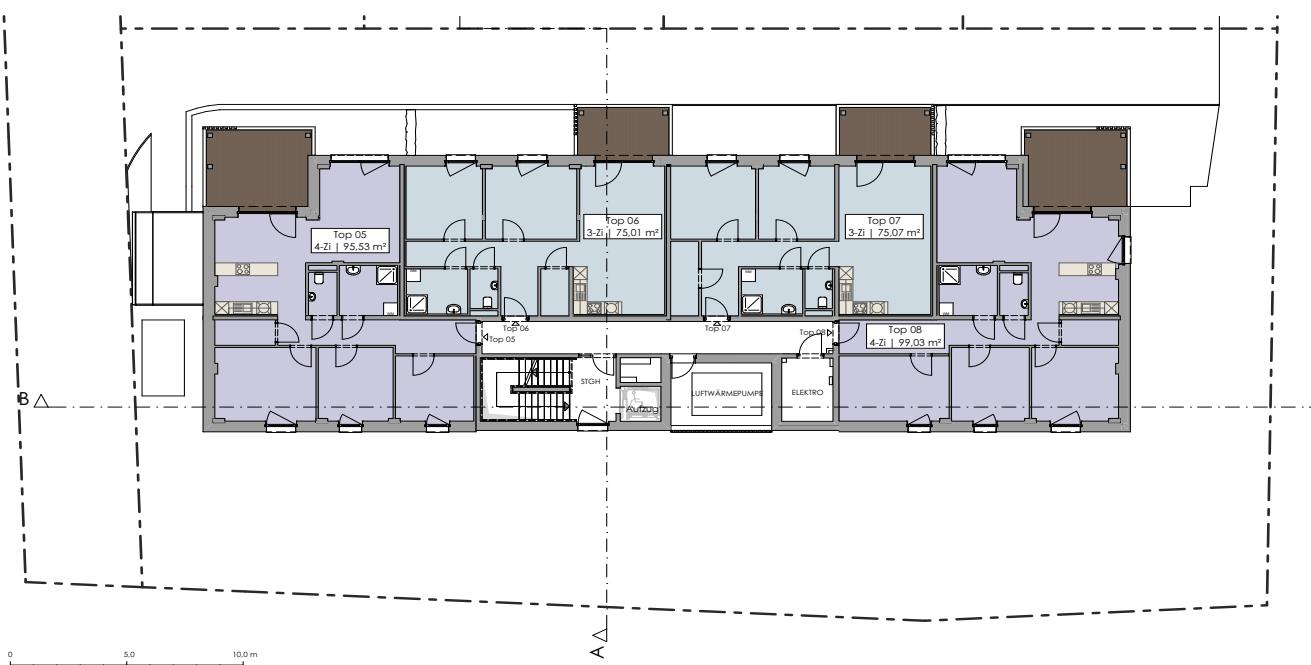
- Stiegenhaus
- Personenlift
- HKLS Technik
- KIWA
- Top 01
- Top 02
- Top 03
- Top 04



---

## Übersichtsplan

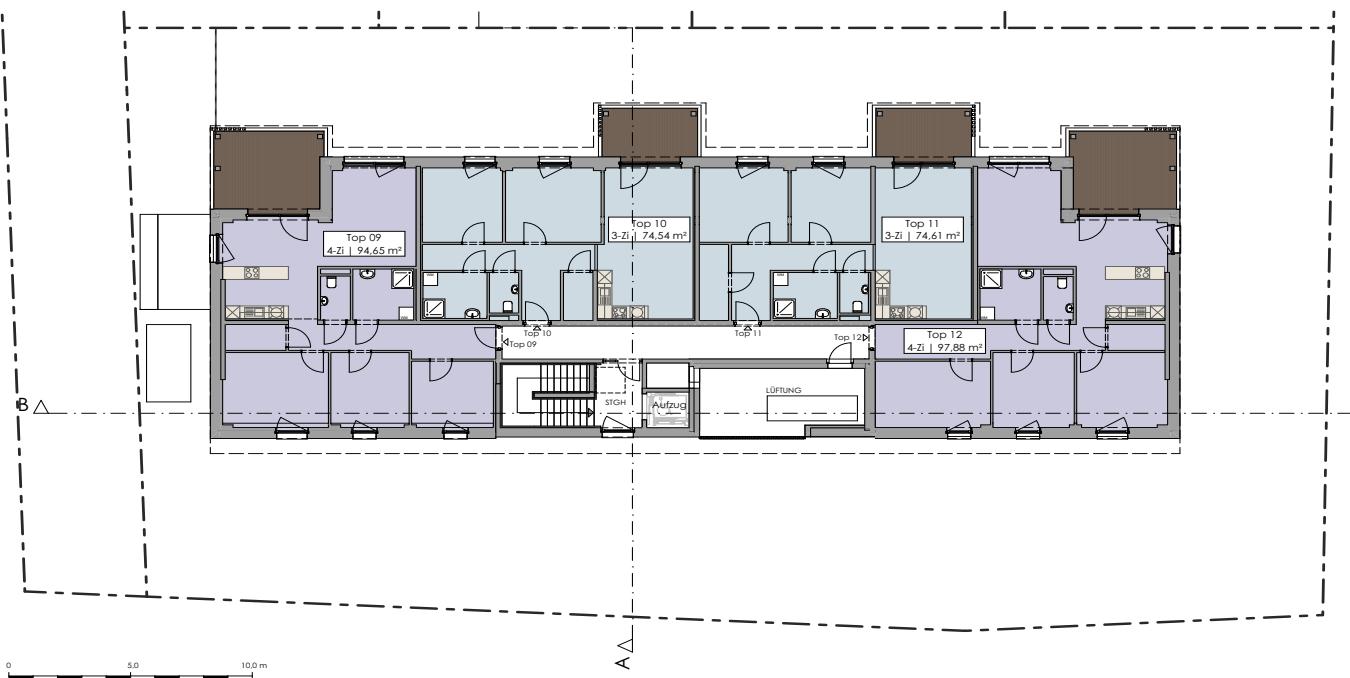
### NHT Birgitz **Obergeschoss**



N

## Übersichtsplan

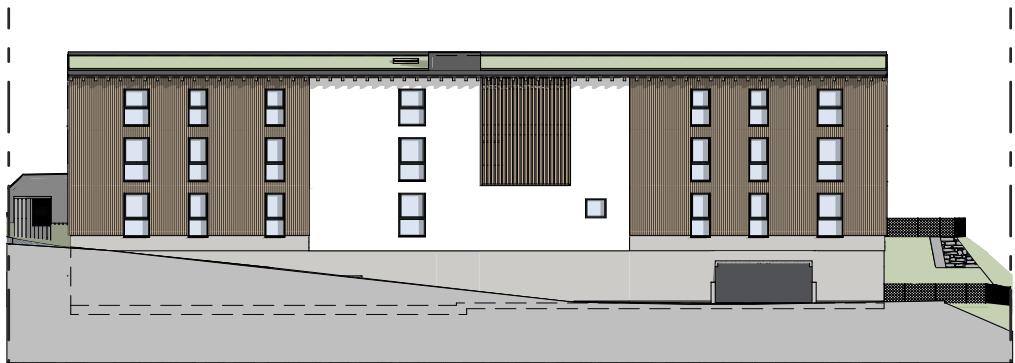
### NHT Birgitz Dachgeschoss



- Stiegenhaus
- Personenlift
- Lüftung
- Top 09
- Top 10
- Top 11
- Top 12



## Ansichten



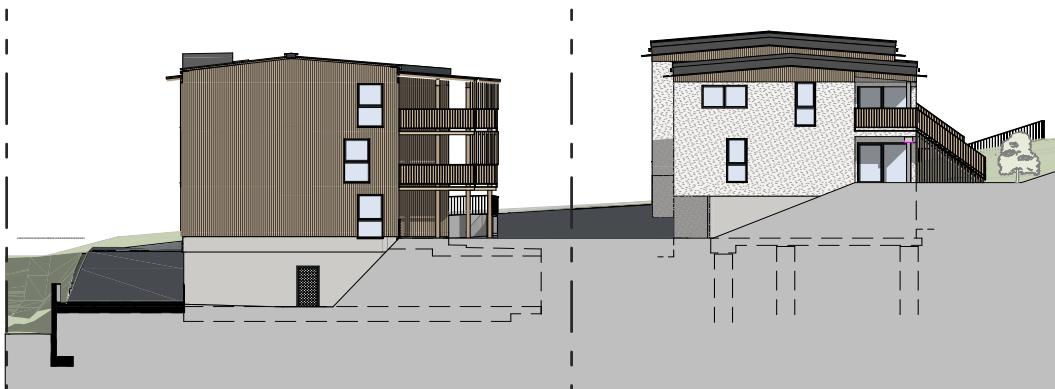
Ansicht Nord



Ansicht Ost

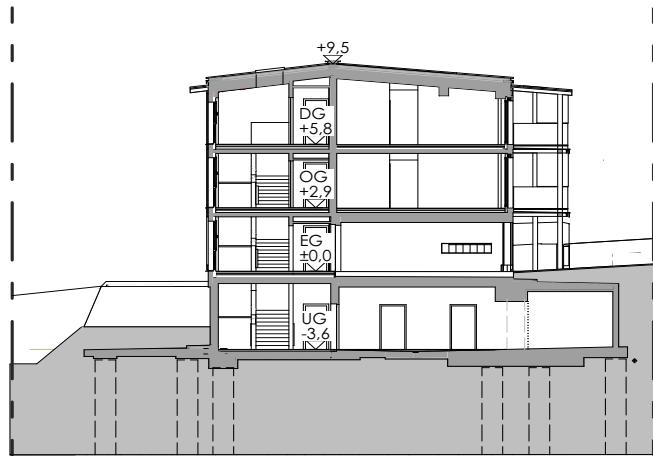


Ansicht Süd



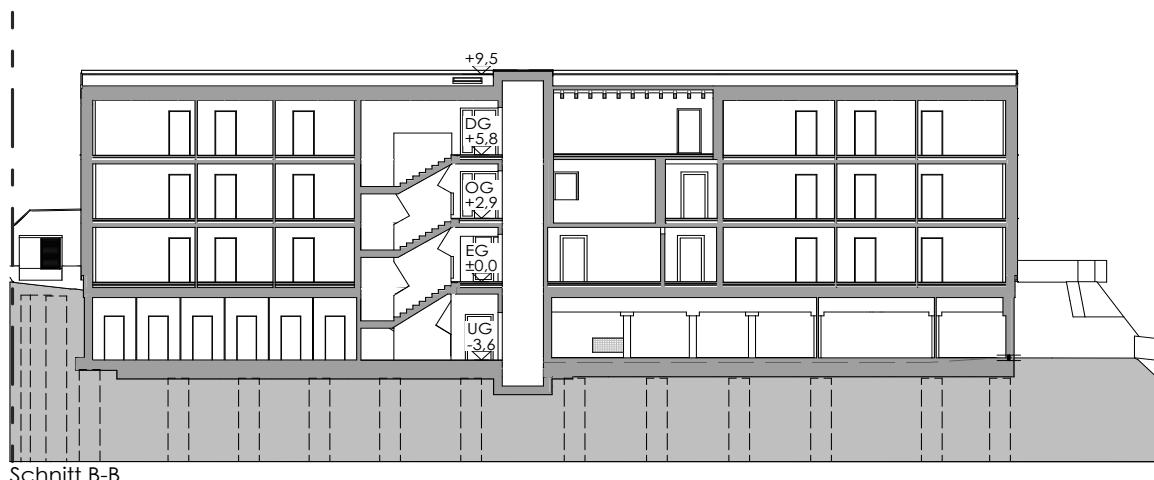
Ansicht West

## Schnitte



Schnitt A-A

0 5,0 10,0 m



Schnitt B-B

# Wohnungspläne

## Top 01 - 12

Wohnungspläne



Symbolbild

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie.

Bei den Möblierungen handelt es sich lediglich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist im Mietpreis nicht enthalten.

Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Privatgärten oberhalb der Tiefgarage befinden können. Daher ist nicht jeder Pflanzentyp für eine Begrünung der Gärten in diesem Bereich geeignet.

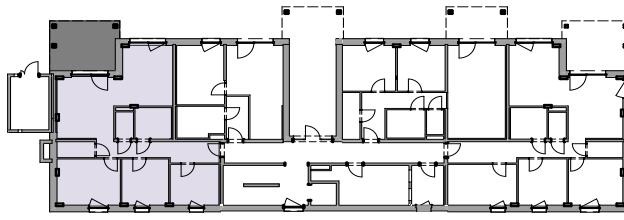
# NHT Birgitz

## Top 01, Erdgeschoss

AR.	3,12	Parkett
Bad	5,91	Fliesen
Gang	6,07	Parkett
Garderobe	5,54	Parkett
WC	2,50	Fliesen
Wohnküche	35,45	Parkett
Zimmer	10,49	Parkett
Zimmer	11,26	Parkett
Zimmer	15,19	Parkett

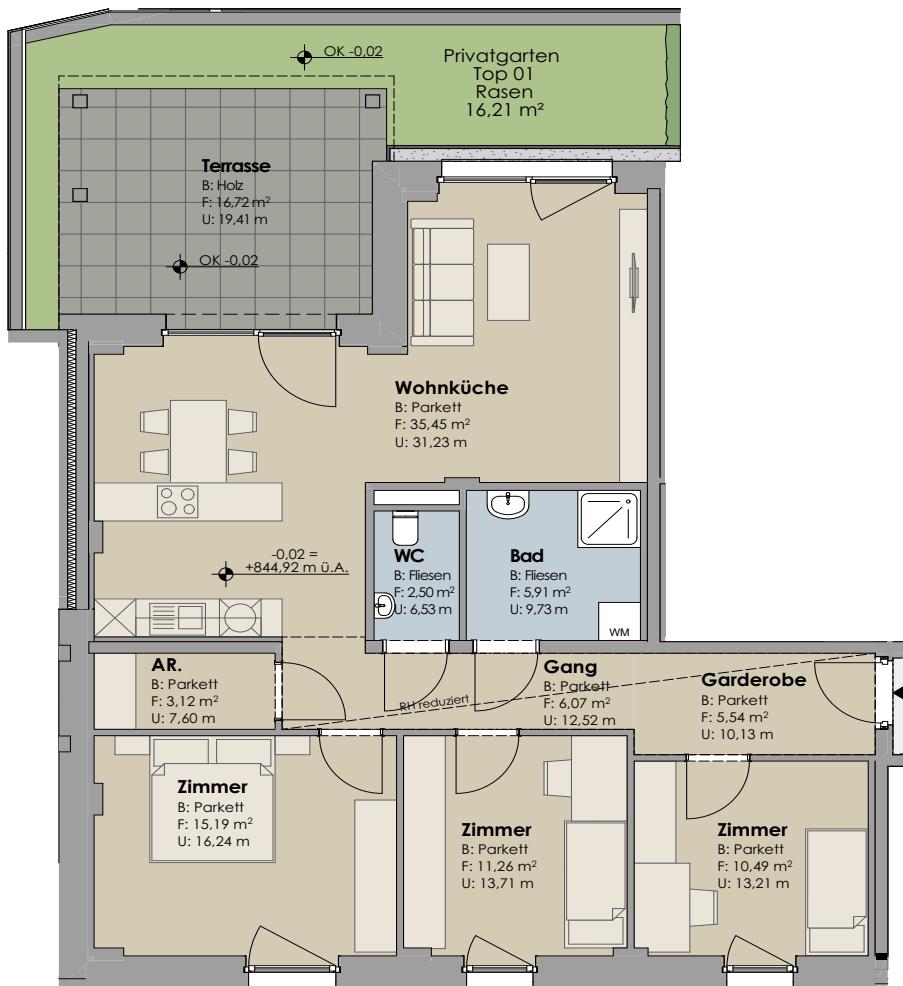
**4-Zimmer-Whg. 95,53 m<sup>2</sup>**

Terrasse 16,72 m<sup>2</sup>  
Garten 16,21 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 5,87 m<sup>2</sup>



0 5,0 m

Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möbelungen handelt es sich um einen Möbelierungsvorschlag. Die Möbelierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

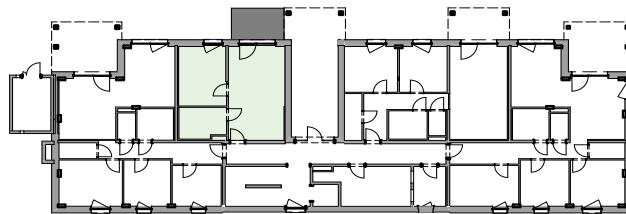


NHT Birgitz  
Top 02, Erdgeschoss

Bad	7,44	Fliesen
Wohnküche	27,76	Parkett
Zimmer	14,81	Parkett

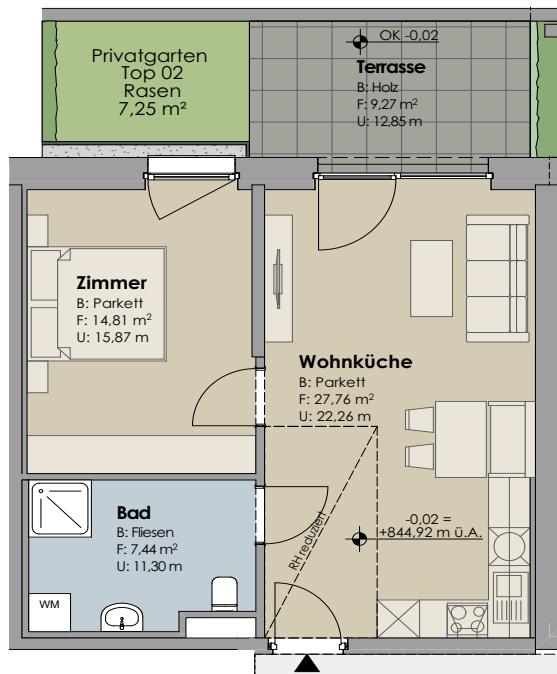
**2-Zimmer-Whg. 50,01 m<sup>2</sup>**

Terrasse	9,27 m <sup>2</sup>
Garten	7,25 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,55 m <sup>2</sup>



0 5,0 m

Wohnungsplan



Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möbelungen handelt es sich um einen Möbelierungsvorschlag. Die Möbelierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



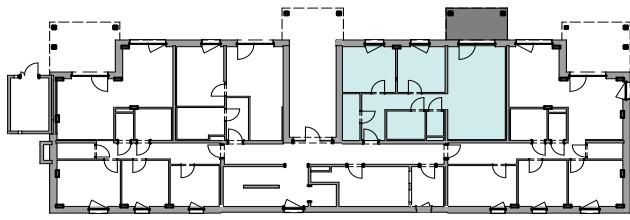
# NHT Birgitz

## Top 03, Erdgeschoss

AR.	4,23	Parkett
Bad	5,59	Fliesen
Gang	7,08	Parkett
Garderobe	3,70	Parkett
WC	2,20	Fliesen
Wohnküche	28,05	Parkett
Zimmer	11,47	Parkett
Zimmer	12,75	Parkett

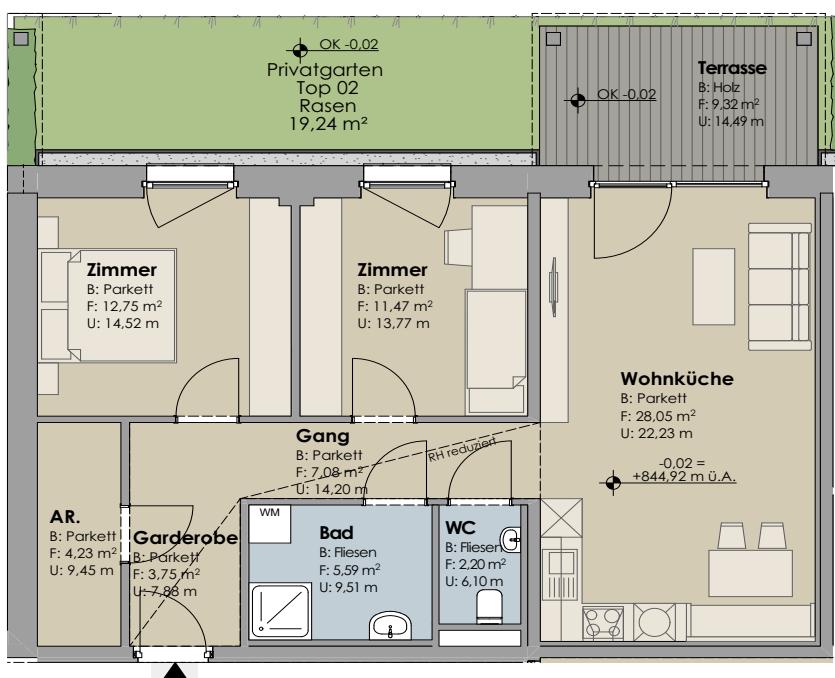
**3-Zimmer-Whg. 75,07 m<sup>2</sup>**

Terrasse	9,32 m <sup>2</sup>
Garten	19,24 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,55 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

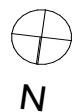
0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möbelungen handelt es sich um einen Möbelierungsvorschlag. Die Möbelierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



N

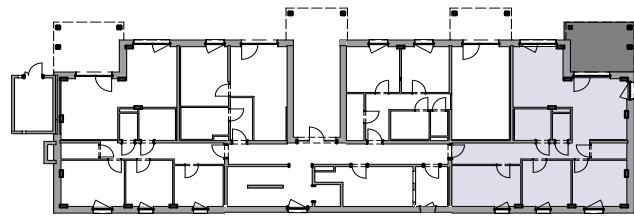
# NHT Birgitz

## Top 04, Erdgeschoss

AR.	2,95	Parkett
Bad	5,91	Fliesen
Gang	5,67	Parkett
Garderobe	7,57	Parkett
WC	2,47	Fliesen
Wohnküche	34,99	Parkett
Zimmer	11,75	Parkett
Zimmer	13,05	Parkett
Zimmer	14,67	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 99,03 m<sup>2</sup>**

Terrasse	16,11 m <sup>2</sup>
Garten	29,63 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,87 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möbelungen handelt es sich um einen Möbelierungsvorschlag. Die Möbelierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



N

# NHT Birgitz

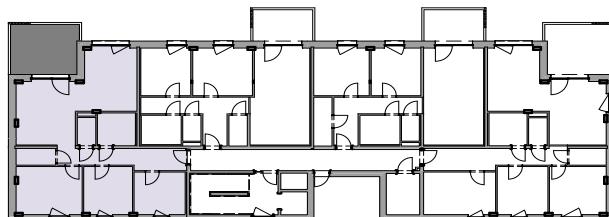
## Top 05, Obergeschoss

AR.	3,12	Parkett
Bad	5,91	Fliesen
Gang	6,07	Parkett
Garderobe	5,54	Parkett
WC	2,50	Fliesen
Wohnküche	35,45	Parkett
Zimmer	10,49	Parkett
Zimmer	11,26	Parkett
Zimmer	15,19	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 95,53 m<sup>2</sup>**

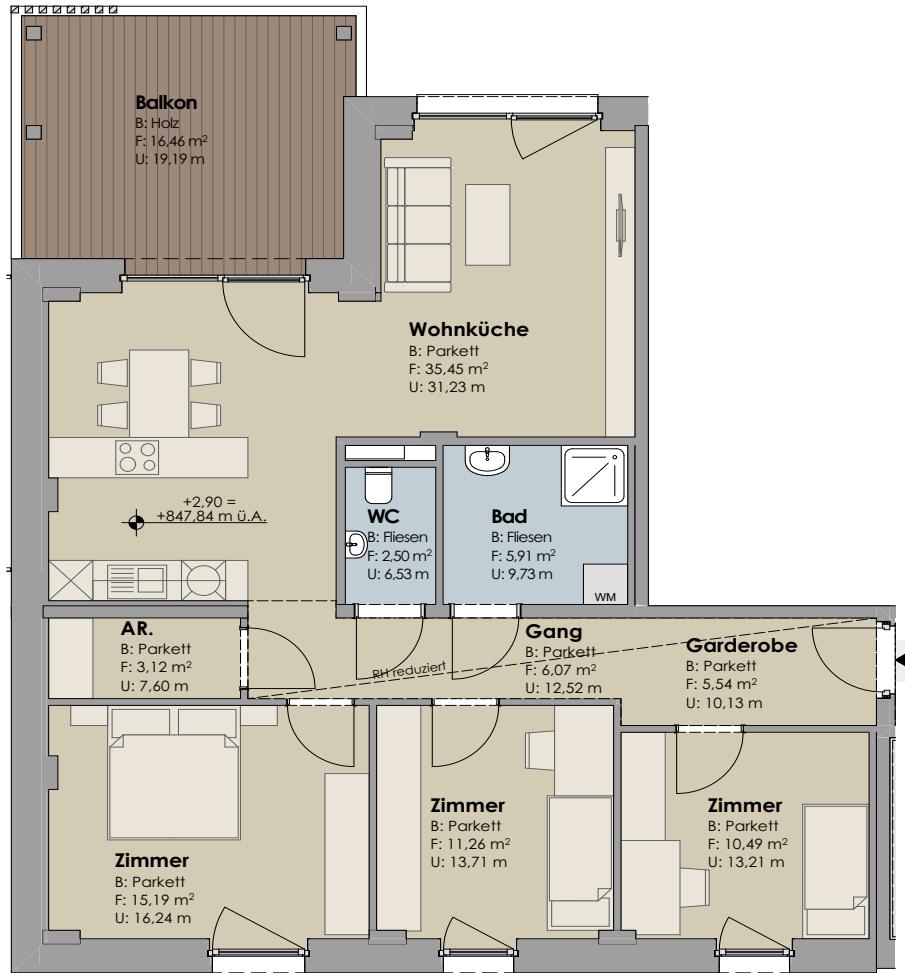
Balkon 16,46 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 5,87 m<sup>2</sup>



0 5,0 m

Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



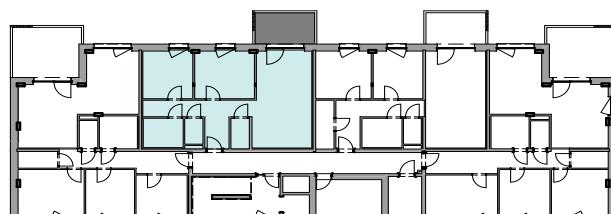
NHT Birgitz  
Top 06, Obergeschoss

AR.	2,70	Parkett
Bad	5,59	Fliesen
Gang	8,62	Parkett
Garderobe	3,70	Parkett
WC	2,25	Fliesen
Wohnküche	26,95	Parkett
Zimmer	11,54	Parkett
Zimmer	13,66	Parkett

**3-Zimmer-Whg. 75,01 m<sup>2</sup>**

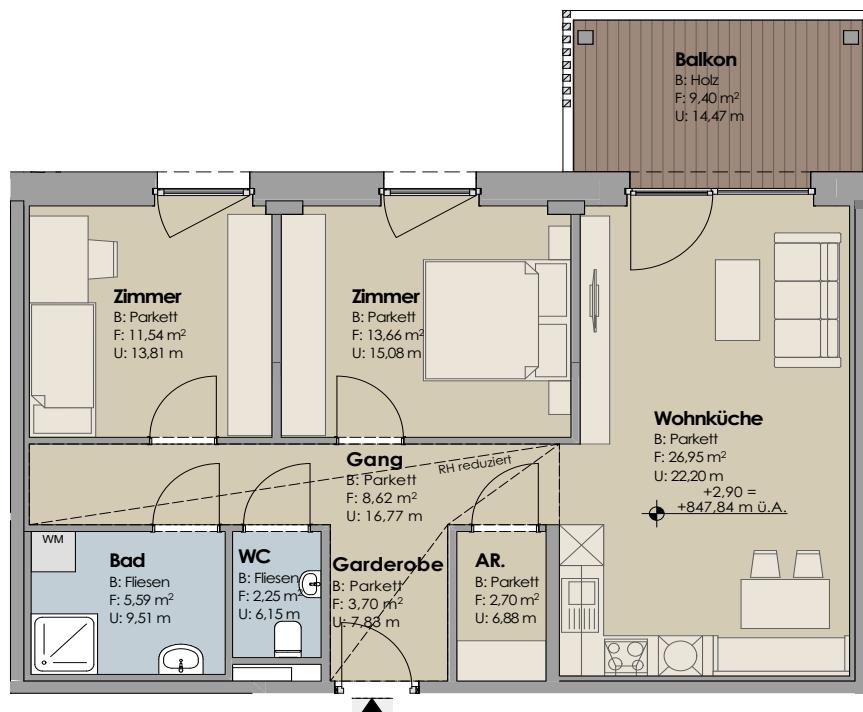
Balkon 9,40 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 5,22 m<sup>2</sup>



0 5,0 m

Wohnungsplan



Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möbelierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



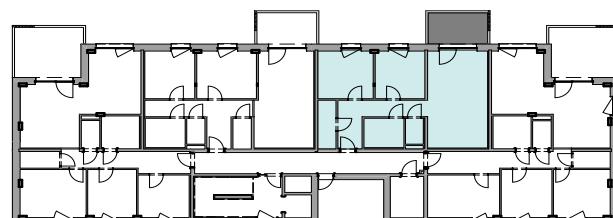
NHT Birgitz  
Top 07, Obergeschoss

AR.	4,23	Parkett
Bad	5,59	Fliesen
Gang	7,08	Parkett
Garderobe	3,70	Parkett
WC	2,25	Fliesen
Wohnküche	28,05	Parkett
Zimmer	11,47	Parkett
Zimmer	12,76	Parkett

**3-Zimmer-Whg. 75,07 m<sup>2</sup>**

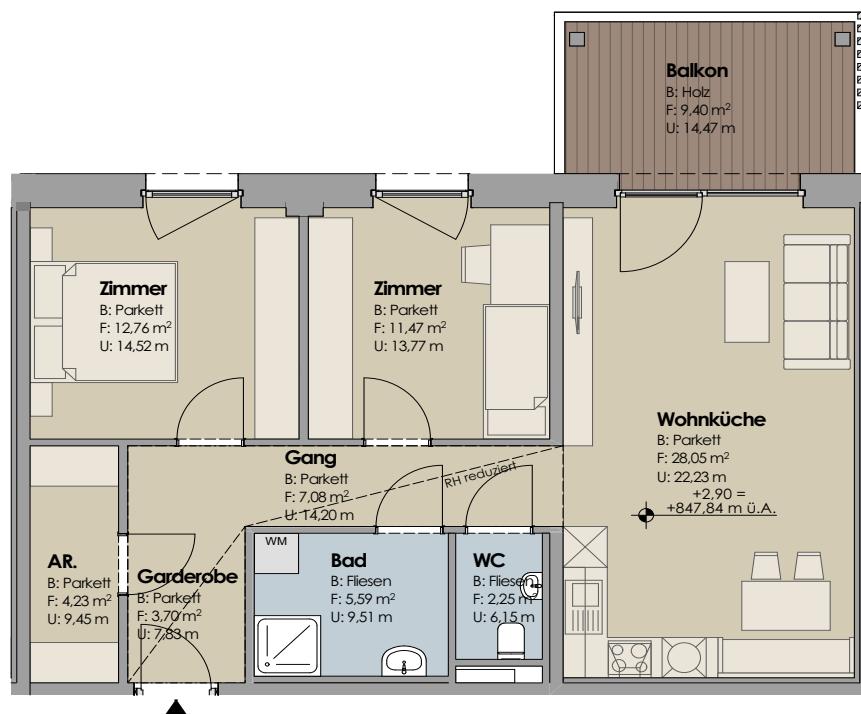
Balkon 9,40 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 4,55 m<sup>2</sup>



Wohnungsplan

0 5,0 m



Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



# NHT Birgitz

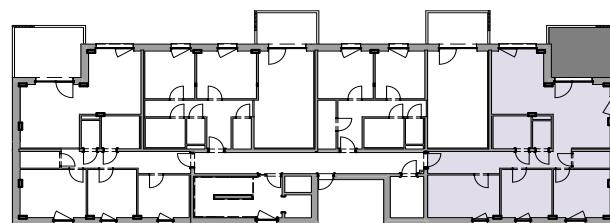
## Top 08, Obergeschoss

AR.	2,95	Parkett
Bad	5,91	Fliesen
Gang	5,67	Parkett
Garderobe	7,57	Parkett
WC	2,47	Fliesen
Wohnküche	34,99	Parkett
Zimmer	11,75	Parkett
Zimmer	13,05	Parkett
Zimmer	14,67	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 99,03 m<sup>2</sup>**

Balkon 15,99 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 5,87 m<sup>2</sup>



Wohnungsplan

0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



# NHT Birgitz

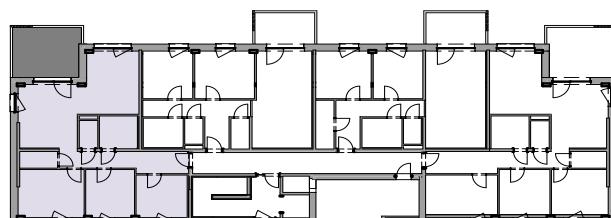
## Top 09, Dachgeschoss

AR.	3,00	Parkett
Bad	5,91	Fliesen
Gang	6,07	Parkett
Garderobe	5,54	Parkett
WC	2,50	Fliesen
Wohnküche	35,35	Parkett
Zimmer	10,31	Parkett
Zimmer	11,08	Parkett
Zimmer	14,89	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 94,65 m<sup>2</sup>**

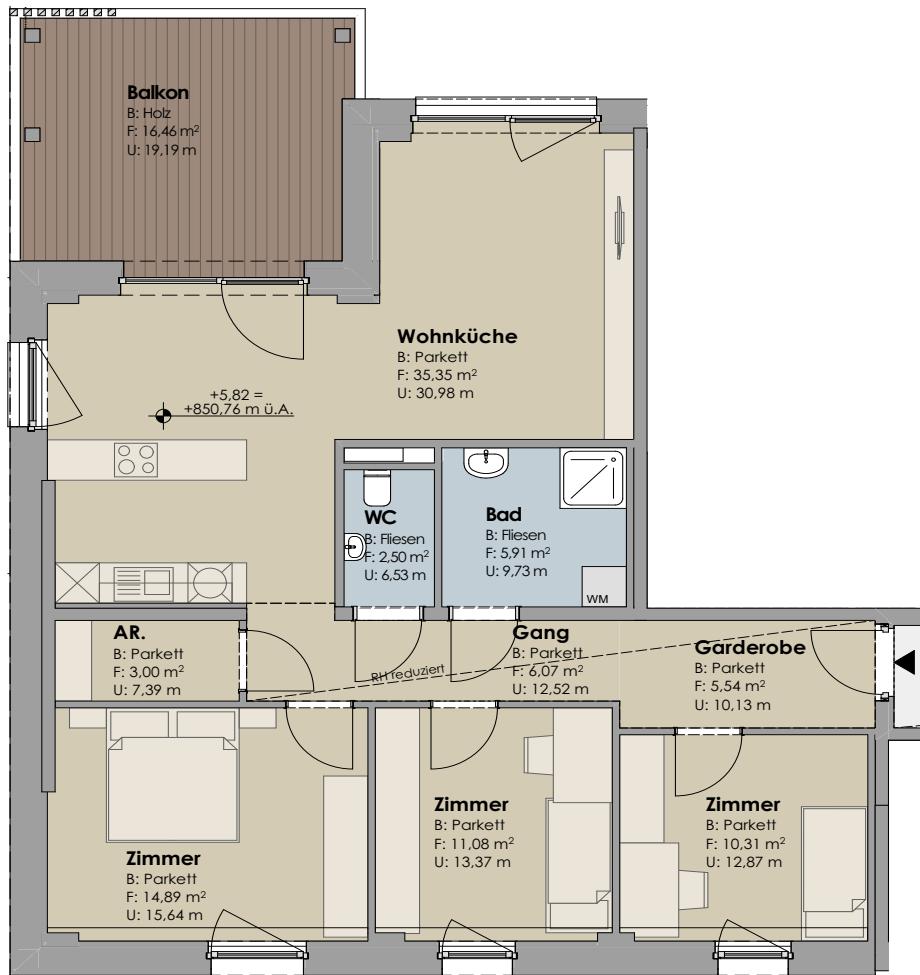
Balkon 16,46 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 5,87 m<sup>2</sup>



Wohnungsplan

0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



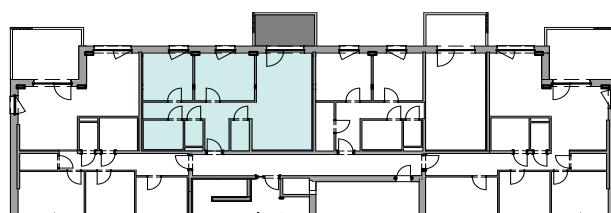
# NHT Birgitz

## Top 10, Dachgeschoss

AR.	2,69	Parkett
Bad	5,59	Fliesen
Gang	8,62	Parkett
Garderobe	3,70	Parkett
WC	2,25	Fliesen
Wohnküche	26,95	Parkett
Zimmer	11,31	Parkett
Zimmer	13,43	Parkett

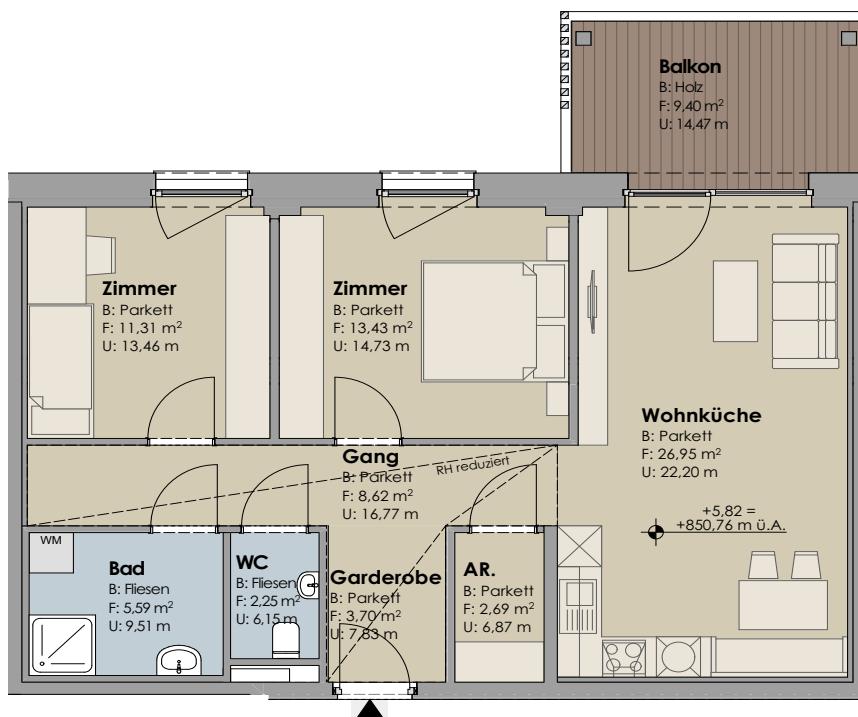
**3-Zimmer-Whg. 74,54 m<sup>2</sup>**

Balkon	9,40 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,22 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

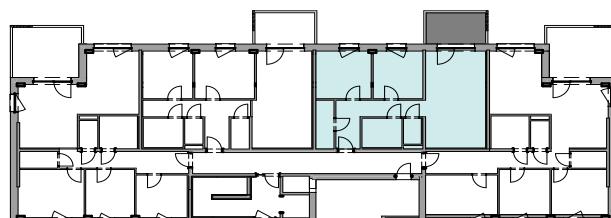


NHT Birgitz  
Top 11, Dachgeschoss

AR.	4,23	Parkett
Bad	5,59	Fliesen
Gang	7,08	Parkett
Garderobe	3,70	Parkett
WC	2,20	Fliesen
Wohnküche	28,05	Parkett
Zimmer	11,24	Parkett
Zimmer	12,52	Parkett

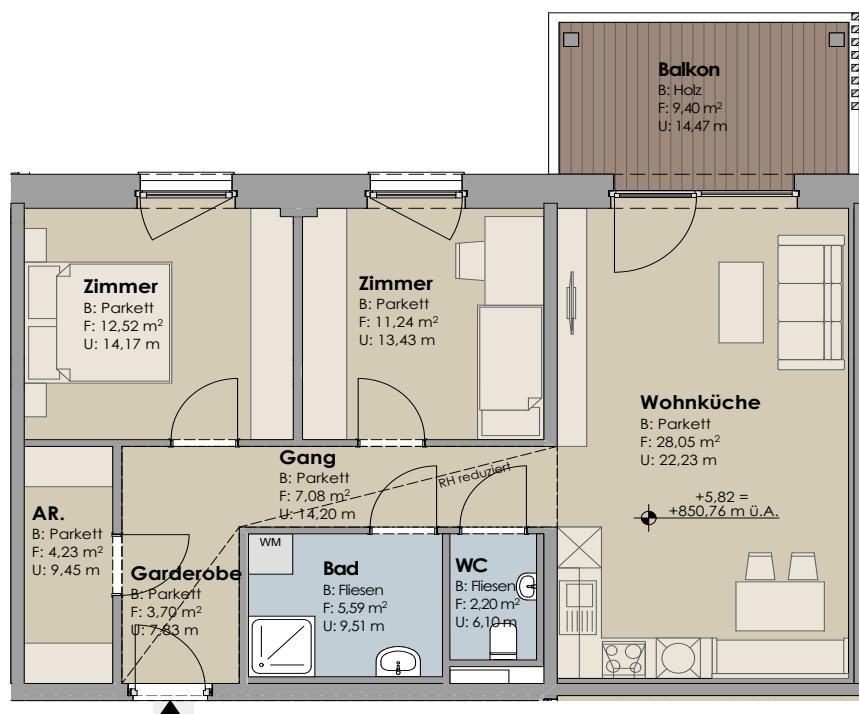
**3-Zimmer-Whg. 74,61 m<sup>2</sup>**

Balkon	9,40 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,22 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

0 5,0 m



Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



# NHT Birgitz

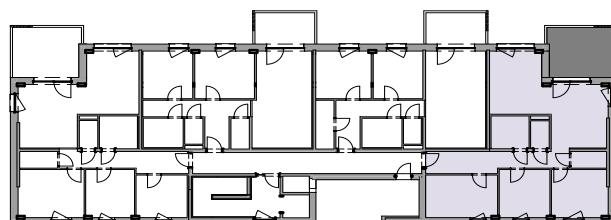
## Top 12, Dachgeschoss

AR.	2,82	Parkett
Bad	5,91	Fliesen
Gang	5,67	Parkett
Garderobe	7,57	Parkett
WC	2,47	Fliesen
Wohnküche	34,64	Parkett
Zimmer	11,56	Parkett
Zimmer	12,75	Parkett
Zimmer	14,49	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 97,88 m<sup>2</sup>**

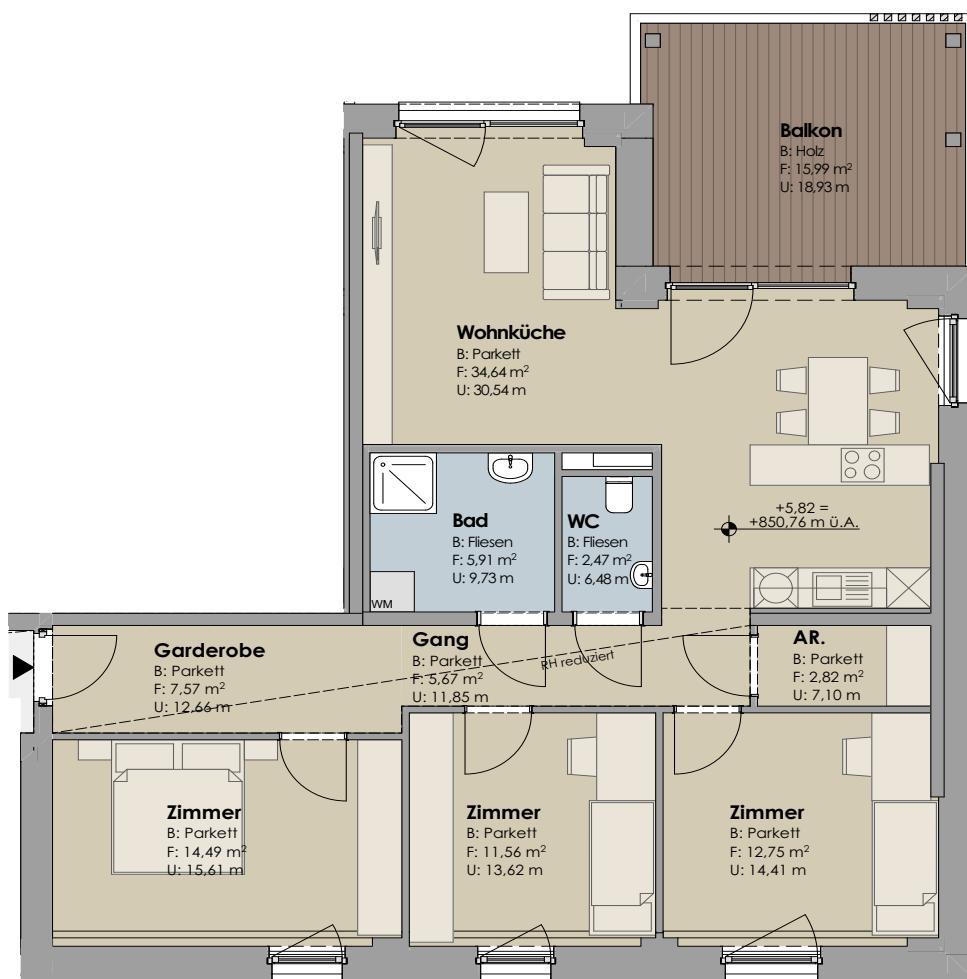
Balkon 15,99 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 5,87 m<sup>2</sup>



Wohnungsplan

0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



## Böden und Oberflächen der Tiefgarage und der Nebenräume

**Tiefgarage:** Asphalt

**Nebenräume:** Beton mit Anstrich

**Terrassen:** Oberflächen Betonplatten

**Balkone:** Oberflächen Holzlattenrost

**Treppen, Gänge:** Feinsteinzeug

**Abstellräume Wohnungen:** Fliesen

## Tragende Konstruktion:

Passivhausbauweise- Passivhaus Plus,

Massivbauweise

Nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen aus Stahlbeton mit VWS. Innen mit Gipskartonvorsatzschale.

## Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände doppelt beplankt

**Dach:** Flachdach bekist und begrünt

## Innenausbau

### Wandoberflächen:

Die Wandflächen erhalten, wenn erforderlich, eine Gipskartonvorsatzschale. Sämtliche Wandflächen in der Wohnung werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Bad und WC werden bis zur Decke verfliest (bei separaten WC Fliesensockel).

### Deckenuntersichten:

Deckenuntersichten werden glatt gespachtelt und mit einem Dispersionsanstrich gemalt. Wenn erforderlich werden abgehängte Gipskartondecken und -schürzen mit Dispersionsfarbe gestrichen. Vorgesehen. z.B. in Bädern, Gängen, Zimmern etc.

### Fußböden:

Sämtliche Fußbodenaufbauten werden als schwimmender Estrich mit ausreichender Wärme- und Trittschallisolierung ausgeführt.

### Bad:

Bodenfliesen

**WC:** Bodenfliesen mit Sockel

**Vorraum, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer,**

**Schlafzimmer:** Fertig-Klebeparkett Eiche

## Wohnungseingangstüren:

Pfostenstocktür mit hohlräumfreier Vollbautür,

Oberfläche – MAX-Furnier

## Heizungs- und Lüftungsanlage

### Heizungsversorgung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine außen aufgestellte leistungsgeregelte Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche im 1. Obergeschoß situiert ist. In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler, welcher die einzelnen Räume mit Wärmeenergie versorgt.

### Handhabung Heizung:

Die Raumtemperatur im Wohnzimmer kann mittels eines Raumthermostates geregelt werden. Die Heizkreise der Schlafzimmer und Nebenräume sind eingestellt und können nur durch einen Fachmann händisch am Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden. Ein Auf- und Zudrehen der Kreise ist jedoch möglich.

### Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Elektroboiler in jeder Einheit. Die Verbrauchzählung erfolgt mittels Kaltwasserzähler in jeder Wohnung.

### Lüftungsanlage:

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Die Lüftungsanlage befindet sich im Dachgeschoß. Die Zulufteinbringung erfolgt über die Wohn- & Schlafzimmer. Die Abluftabsaugung erfolgt über Küche, Bad, WC und wenn vorhanden im Abstellraum.

### Handhabung Lüftungsanlage:

Durch die Komfortlüftung wird die Luft ca. alle 3 Stunden erneuert.

Dies entspricht einer Luftwechselrate von ca. 0,3 – 0,4. Ein Öffnen der Fenster ist dabei nicht notwendig. Mittels eines Reglers im Wohnzimmer kann die Luftwechselrate um ca. 40% erhöht werden (Stellung MAX). Nach 1 Stunde erfolgt die automatische Rückstellung in den Grundlüftungsbetrieb (COMFORT). Die Luftmenge kann z.B. bei Abwesenheit oder Urlaub auch reduziert werden (Stellung MIN) Der momentane Betrieb (MIN-COMFORT-MAX) wird am Regler optisch durch LEDs signalisiert.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Fenster und Türen

### Fenster und Balkontüren:

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipptüren.

Material: Kunststoff ALU Deckschale

### Wohnungseingangstüren:

Stahlzargen, Oberfläche Weiß, Stahlzargen weiß gestrichen.

## Sanitäre Anlagen

### Duschwannenanlage:

Duschenanlage mit bodenbündiger Duschtasse aus Stahl-Email in Weiß, Ablaufgarnitur verchromt und zweiseitiger Duschabtrennung mit Gleittüren aus Echtglas, AP-Thermostatmischer verchromt, sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

### Waschtischanlage:

Waschtisch aus Porzellan, Farbe Weiß, Waschtischsifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebel-Waschtischbatterie verchromt

### Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Siphon mit Schlauchanschluss.

### WC:

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe Weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe Weiß. Bei getrennter WC-Anlage: Handwaschbecken aus Porzellan, Farbe Weiß, Siphon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

### Küche:

Vormontage Ab- und Zulauf (Eckregulierventil), mit Anschluss für Geschirrspüler. Die Küchenarmatur und das Spülbecken sind in der Ausstattung nicht enthalten.

### Privatgärten:

Alle Privatgärten werden mit einem frostsicheren Auslaufhahn an der Außenfassade ausgestattet.

## Elektroinstallationen

### Vorraum:

1-2 Wechselschalter (je nach Größe)  
1-2 Deckenlichtauslässe (je nach Größe)  
1 Steckdose  
1 Torsprechanlage  
1 Rauchwarnmelder

### Abstellraum:

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose

### Küche:

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung  
3 Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Kühlschrankschlüssel  
1 Steckdose für Geschirrspüleranschluss  
1 Steckdose für Dunstabzugsschlüssel (für Umluftgerät)

### Wohnraum:

1 Serienschalter  
2 Deckenlichtauslässe  
5 Steckdosen  
1 TV-Anschlussdose  
1 Bedienteil Lüftung  
1 Raumthermostat Fußbodenheizung  
1 Rauchwarnmelder

### Elternzimmer:

1 Wechselschalter bei Türe  
1 Wechselschalter beim Bett  
1 Deckenlichtauslass  
1 TV-Anschlussdose  
4 Steckdosen  
1 Rauchwarnmelder

### Kinderzimmer:

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
3 Steckdosen  
1 TV Anschlussdose  
1 Rauchwarnmelder

### Bad:

1 Serienschalter oder 2 Ausschalter, je nach Grundriss  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
2 Steckdosen beim Waschbecken  
1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss  
1 Steckdose für möglichen Heizkörper

### WC (seperates WC nur in 3-4 Zimmer Wohnungen):

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose bei WC

### Balkon/Terrasse:

1 Steckdose

### Kellerabteil:

1 Ausschalter am Lattenrost montiert  
1 Wandleuchte am Lattenrost montiert  
1 Steckdose am Lattenrost montiert

## Extras

Die Fensteröffnungen erhalten im Bereich der Stockaufdopplung jeweils eine Reserveverkabelung (1x je Fensteröffnung) für die mögliche Nachrüstung eines elektrischen Sonnenschutzantriebes mit Funkantrieb.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Anbieter für Internet/Telefonfestnetzanschluss:

Kabelnetz der A1 Telekom oder Glasfasernetz der Gemeinde Birgitz (Entscheidung noch offen).

## Photovoltaik

Es wird eine Photovoltaik-Anlage mit dem Ziel der Minderung des Energiebedarfes der Allgemeinteile (Lüftungsanlage, Pumpen Heizanlage, Garagenbeleuchtung, ...) errichtet.

## Allgemeine Einrichtungen

Es wird eine hauseigene Fernsehempfangsanlage errichtet, für die Empfangsmöglichkeit von digitalen SAT-Programmen (Astra 19,2°, Eutelsat 16° und Türk-SAT). Die für den TV-Empfang notwendigen Empfangsgeräte (digitale SAT-Receiver) sind von den Wohnungsmietern selbst anzuschaffen und in Betrieb zu nehmen.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Da die endgültige Planung noch nicht abgeschlossen ist, sind Änderungen möglich und werden ausdrücklich vorbehalten.

Innsbruck, am 22.09.2025

## Planliche Darstellung

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse, der Ansichten, der Modelle sowie der sonstigen Abbildungen gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Änderungen der Maße, der Nutzflächen oder Änderungen der Bauausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschreibungen und Empfehlungen ergehen oder wenn solche Änderungen aus technischen oder sonstigen Gründen notwendig werden.  
Für die Möblierung sind Naturmaße zu nehmen!  
Hierfür erhalten Sie zeitgerecht einen Ausmesstermin, damit Sie bzw. Ihr Einrichtungshaus/Küchenplaner Naturmaße für die exakte Einrichtungsplanung nehmen können.

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 12,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ): 0,41

## Allgemeines

## Möblierung

Festgehalten wird, dass Möbel entlang der Wände mit einem Abstand von wenigen Zentimetern zu diesen aufgestellt werden sollten, um die notwendige Luftzirkulation zu erhalten und einer Ansammlung von Feuchtigkeit vorzubeugen. Die Verhinderung einer entsprechenden Luftzirkulation könnte insbesondere zu Schimmelbildung führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellerabteile aufgrund der während der Jahreszeiten unterschiedlichen Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren usw. nicht geeignet sind.

## Kostenzusammenstellung

Nachstehend finden Sie eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Wohnungen. Die darin enthaltenen Zahlen basieren auf einer vorläufigen Berechnung und können sich noch ändern. Die Gesamtmiete wird bei Bezug der Wohnanlage festgelegt und kann sich nach Endabrechnung bzw. bei geänderten Rückzahlungsverpflichtungen durch Zinsen und Zuschüsse ändern.

Die angeführten Beträge betreffen die Wohnungen samt Kellerabteil sowie mindestens einem Tiefgaragenstellplatz.

## Finanzierungsbeitrag

Es wird ein Finanzierungsbeitrag gemäß Kostenaufstellung vorgeschrieben. Diesen Betrag erhalten Sie entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen bei Auszug aus der Wohnung vermindert, um eine Abschreibung von 1% pro Jahr zurückerstattet.

Der abgewertete Finanzierungsbeitrag wird beim Angebot zum Kauf gegengerechnet.

## Rücktritt

Sollten Sie nach verbindlicher Reservierung einer Wohnung aus irgendwelchen Gründen von der Reservierung zurücktreten, wird seitens der NEUEN HEIMAT TIROL eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 200,- vorgeschrieben bzw. von der bereits geleisteten Kaution bzw. des Finanzierungsbeitrages einbehalten.

## Nettomiete

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips sind wir verpflichtet die anfallenden Kosten für Tilgung und Verzinsung der zur Finanzierung Ihrer Wohnung aufgenommenen Darlehen sowie sonstige Kosten gemäß WGG (z.B. Beträge die zur Instandhaltung des Wohnhauses vorgesehen sind) an Sie weiter zu verrechnen.

Über die Instandhaltungskosten erhalten Sie jährlich eine Abrechnung.

## Wohnbauförderung

Zur Finanzierung dieses Bauvorhabens gewährt das Land Tirol nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1991 ein Förderungsdarlehen in der Höhe von € 1.950,-/m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche. Zusätzlich wird auch ein Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1,50/m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche auf die Dauer von 15 Jahren gewährt. Die Annuität (jährliche Rückzahlung und Verzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens) beträgt in den ersten 5 Jahren 0,5%, vom 6.-10. Jahr 0,9%, vom 11.-20. Jahr 1,4%, vom 21.-25. Jahr 2,2%, vom 26.-30. Jahr 6,8% und ab dem Auslaufen des Kapitalmarktkredits, spätestens jedoch ab dem 31. Jahr 7,7%.

## Finanzierung

## Wohnbauförderungskriterien

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den zukünftigen Bewohnern um begünstigte Personen im Sinne der Tiroler Wohnbauförderung handeln muss:

- Eigentums- und Nutzungsrechte an der bisher bewohnten Wohnung sind binnen 6 Monaten nach Bezug des geförderten Objektes aufzugeben. Ausnahmen davon sind unter gewissen Voraussetzungen möglich.
- Es muss ein dringender Wohnbedarf vorliegen und die Absicht bestehen, ausschließlich die für den Eigenbedarf bestimmte, geförderte Wohnung (Eigenheim) zur Befriedung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) zu verwenden.
- Das Familieneinkommen darf (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens) bei einer Person im Haushalt € 3.800,-, bei zwei Personen € 6.300,- und für jede weitere Person im Haushalt € 480,- mehr, nicht übersteigen.

Nähere Informationen können der aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinie entnommen werden.

## Kaufoption

Der Mieter wird darüber informiert, dass er, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, berechtigt ist, nach 5-, höchstens aber 20-jähriger Dauer seines Mietvertrages einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) zu stellen. Der Mieter kann je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres stellen. Ab dem Beginn des 31. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit bestehen keine gesetzlichen Ansprüche auf nachträgliche Übereignung mehr.

Der Mieter wird darüber informiert, dass hinsichtlich des gegenständlichen Mietobjektes ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum gem. §15c lit. a WGG entstehen kann. Er wird weiters darauf hingewiesen, dass dieser Anspruch nur für Personen besteht,

- welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder die sich seit mehr als 5 Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen können. Diese Personen gleichgestellt sind überdies
- Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 06.03.1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen sich ständig in Österreich niederzulassen;
- Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
- Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

## Bankdarlehen

Die restlichen Baukosten werden durch ein Bankdarlehen finanziert. Die Nettomiete beruht unter anderem auf einem variablen Zinssatz für das Bankdarlehen. Eine Veränderung des Zinssatzes für das Bankdarlehen bewirkt eine entsprechende Veränderung der Nettomiete.

## Grundkosten

Die Grundstückskosten werden zum größten Teil durch Eigenmittel der NEUEN HEIMAT TIROL finanziert, die dafür verrechneten Zinsen sind in einer Verordnung festgelegt.

## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten die Betriebs-, Heizungs-, Verwaltungs- und Wasserkosten. Über die Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten erfolgt jährlich eine Abrechnung, wobei Guthaben bzw. Nachforderungen mit jedem einzelnen Mieter abgerechnet werden. Die Aufteilung der Heizkosten erfolgt ausschließlich nach der jeweiligen beheizbaren Fläche der Wohnungen. Die Bewirtschaftungskosten beruhen auf Erfahrungswerten der NEUEN HEIMAT TIROL und werden jährlich an die Erfordernisse angepasst.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler in der Wohnung. Die diesbezüglichen Kosten werden direkt vom Stromanbieter vorgeschrieben und abgerechnet.

## Finanzierung

## Umsatzsteuer

Für die Tiefgarage und für die Heizung kommt ein Steuersatz von 20 % zur Vorschreibung. Für die restlichen Bestandteile der Miete kommt eine verminderter Steuersatz von 10 % zur Vorschreibung.

## Behindertenmaßnahmen

Zur Finanzierung von behindertengerechten Umbaumaßnahmen von Wohnungen kann das Land Tirol einen Zuschuss (Impulsförderung) in der Höhe von 65% der erforderlichen Mehrkosten, jedoch maximal € 4.000,- gewähren.

## Wohnbeihilfe

Zur Milderung der monatlichen Aufwendungen aus den Darlehensrückzahlungen bzw. der Miete kann über Antrag des Mieters bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Wohnbeihilfe durch das Land Tirol gewährt werden. Eine Beihilfe kann ein Mieter dann erhalten, wenn der Wohnungsaufwand ein für ihn zumutbares Ausmaß übersteigt. Ein Antragsformular erhalten Sie von uns bei der Wohnungsumzugabe.

Stand September 2025  
Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

Top	Lage	Zimmer	Tiefgaragen- stellplatz	Wohnfläche netto [m <sup>2</sup> ]	Nutzwerte	Finanzierungs- beitrag	Nettomiete	Bewirtschaftungskosten	geschätzte Bewirtschaftungskosten	Umsatzsteuer	vorläufige Bruttomiete
01	EG	4	1	95,53	104	17.868,46 €	741,00 €	268,00 €	114,00 €		1.123,00 €
02	EG	2	1	50,01	60	10.308,73 €	478,00 €	154,00 €	71,00 €		703,00 €
03	EG	3	1	75,07	84	14.432,22 €	620,00 €	216,00 €	94,00 €		930,00 €
04	EG	4	2	99,03	115	19.758,39 €	885,00 €	296,00 €	133,00 €		1.314,00 €
05	10G	4	1	95,53	108	18.555,71 €	806,00 €	278,00 €	122,00 €		1.206,00 €
06	10G	3	1	75,01	85	14.604,03 €	636,00 €	219,00 €	96,00 €		951,00 €
07	10G	3	1	75,07	85	14.604,03 €	636,00 €	219,00 €	96,00 €		951,00 €
08	10G	4	2	99,03	122	20.961,08 €	999,00 €	314,00 €	147,00 €		1.460,00 €
09	DG	4	1	94,65	112	19.242,96 €	880,00 €	288,00 €	131,00 €		1.299,00 €
10	DG	3	1	74,54	86	14.775,84 €	657,00 €	221,00 €	99,00 €		977,00 €
11	DG	3	1	74,61	86	14.775,84 €	657,00 €	221,00 €	99,00 €		977,00 €
12	DG	4	2	97,88	124	21.304,70 €	1.043,00 €	319,00 €	153,00 €		1.515,00 €

Hinweise:

Die Bestätigung der Flächen und Preise durch die Wohnbauförderung ist noch ausständig.  
Jeder Wohnung sind obligatorisch ein oder zwei Tiefgaragenabstellplätze zugeordnet. Die entsprechenden Kosten werden in der "vorläufigen Bruttomiete" bereits berücksichtigt.

Stand September 2025.  
Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

## Kostenzusammenstellung

# Jetzt unverbindlich informieren!



Ansprechperson  
Verkauf

**Katrin Scheiber, BA**  
Tel. +43 512 3330 554  
scheiber@nht.co.at



Ansprechperson  
Bau

**Ing. Josip Karamatic**  
Tel. +43 512 3330 451  
karamatic@nht.co.at

## NEUE HEIMAT TIROL

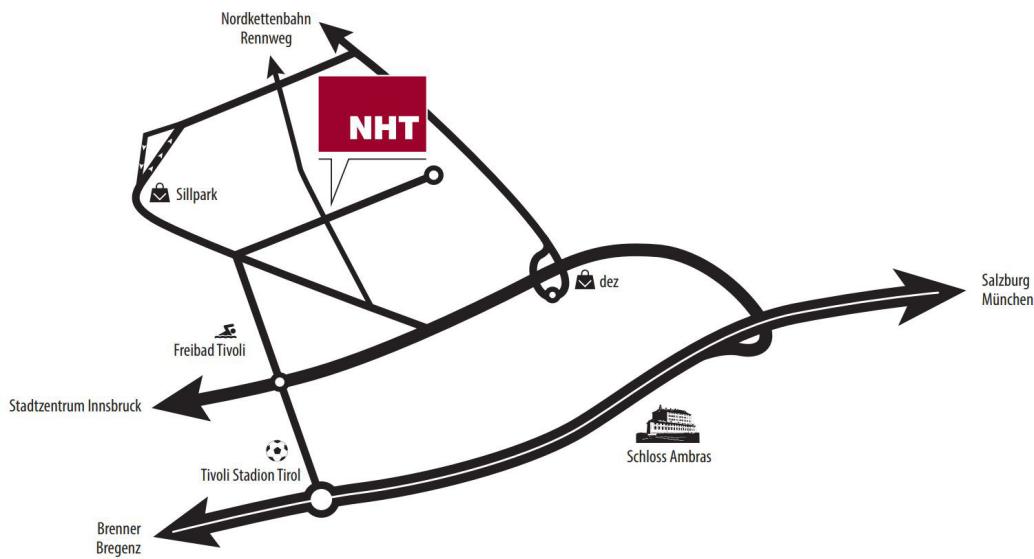
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpppstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330

## Geschäftszeiten

Mo. - Do. von 8.30 bis 12.00 Uhr  
und von 14.00 bis 16.00 Uhr  
Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr

## Anfahrtsplan



## Anfahrt mit dem Bus (IVB)

Die NEUE HEIMAT TIROL ist mit der Buslinie C (Haltestelle NEUE HEIMAT TIROL/ Langstraße) sowie mit den Straßenbahnlinien 2 und 5 (Haltestelle Gabelsbergerstraße) erreichbar.

# Zahlen, Daten, Fakten 2024



## ÜBERGEBENE WOHNUNGEN

**704**

Übergebene Wohnungen



davon

**595**

Mietwohnungen

**109**

Eigentumswohnungen

## BAUSTART

für **434**

Wohneinheiten



Südtiroler Siedlung

## BAUVOLUMEN

**165,8** Mio. €

Gesamtbauvolumen



**131,2** Mio. €

Neubauvolumen

**34,6** Mio. €

für Instandhaltung



Haus der Generationen

## VERWALTETE WOHNUNGEN

**21.165**



## AKTIV IN

**123**

Tiroler Gemeinden



[www.neueheimat.tirol](http://www.neueheimat.tirol)

**NHT**

