

# Birgitz Sandbichl



---

#### 4 Doppelhaushälften

Birgitz - Sandbichl (BIR02E)

---

---

#### Baubeginn

4. Quartal 2025

---

nhtiro1@nht.co.at  
neueheimattiro1.at

---

---

#### NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsgmbH

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



---



---

## Inhalt

4	Lageplan
4	Projektbeschreibung
5	Ansichten
6	Schnitte
7	Übersichtsplan
10	Wohnungspläne
23	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
26	Allgemeines
27	Finanzierung
28	Wohnbauförderung
30	Kostenzusammenstellung
31	Anfahrtsplan
31	Ansprechpersonen

# Doppelhaushälften in Birgitz



Wohnanlage in Birgitz  
4 Doppelhaushälften



Symbolbild



Symbolbild

## Birgitz - Sandbichl:

Wohnanlage mit 4 subjektgeforderten  
Doppelhaushälften

## Planung:

Architekt DI Günther Gasteiger

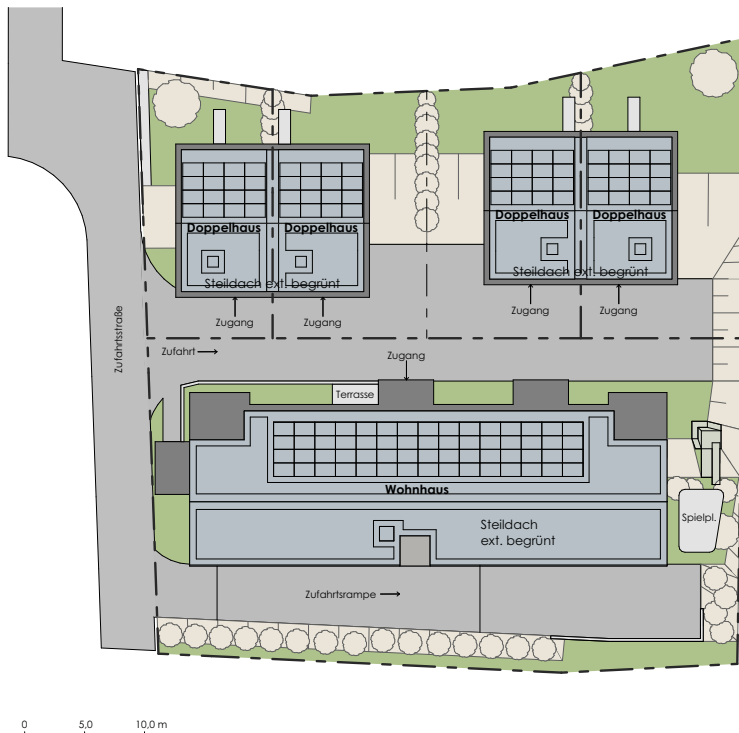
 **ARCHITEKT  
GASTEIGER**

## Besonderheiten:

Passivhaus  
Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung

## Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 24,9.kWh/m<sup>2</sup>  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ): 0,44



**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

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

# Jetzt informieren!

Die Neue Heimat Tirol errichtet in der Gemeinde Birgitz 2 Doppelhäuser in gekoppelter Bauweise mit je einem 1 Garagenstellplatz und einem Frestellplatz.

Die Doppelhäuser haben je 4 Zimmer, mit einem offenen Wohn- und Küchenbereich.

Die Doppelhäuser werden als Passivhaus in Stahlbeton-Massivbauweise errichtet.

Das Erdgeschoß bildet den Eingang zur Erschließung über die Treppe und Garage.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestrasse GP1265.

Im Obergeschoß sind die Zimmer mit Bad und WC angeordnet, sowie eine Terrasse mit Gartenzugang südseitlich.

Im Dachgeschoß befindet sich der offene Wohn- und Küchenbereich mit einem Balkon und Gartenzugang über eine Freitreppe.

Eine Putzfassade ist geplant.

Die Balkongeländer werden durch eine Holzschalung ausgebildet und ein Sichtschutz unter den Freitreppen durch Holzlamellen.

Eine PV-Anlage ist südseitig auf dem Schrägdach geplant.

Die Lage des Grundstücks ermöglicht einen Großteil der Wohnungsausrichtungen nach Süden, der Zugang erfolgt im Norden, das Stiegenhaus ist an gekoppelten STB-Wand, welche die Doppelhäuser trennt, situiert.

Der Wärmebedarf der Doppelhäuser wird jeweils mittels Wärmepumpe abgedeckt.

Die Wärmepumpe ist im Erdgeschoß im freien aufgestellt geplant.

Die Doppelhäuser sind mit Fußbodenheizungen ausgestattet.

Die Wohnraumlüftung erfolgt über ein zentrales Lüftungsgerät welches im Abstellraum im Dachgeschoß ist.

## Projektbeschreibung

### Wohnungsschlüssel

04 Vier-Zimmer-Doppelhaushälften



## Ansichten



Ansicht Nord



Ansicht Ost



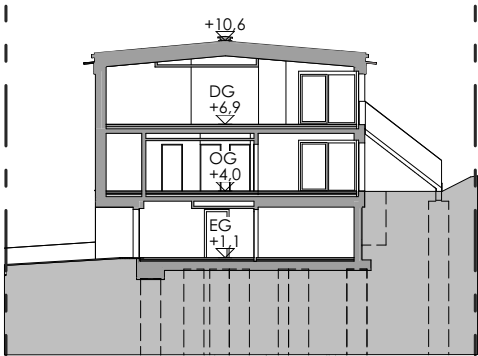
Ansicht Süd



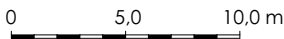
Ansicht West

Ansichten

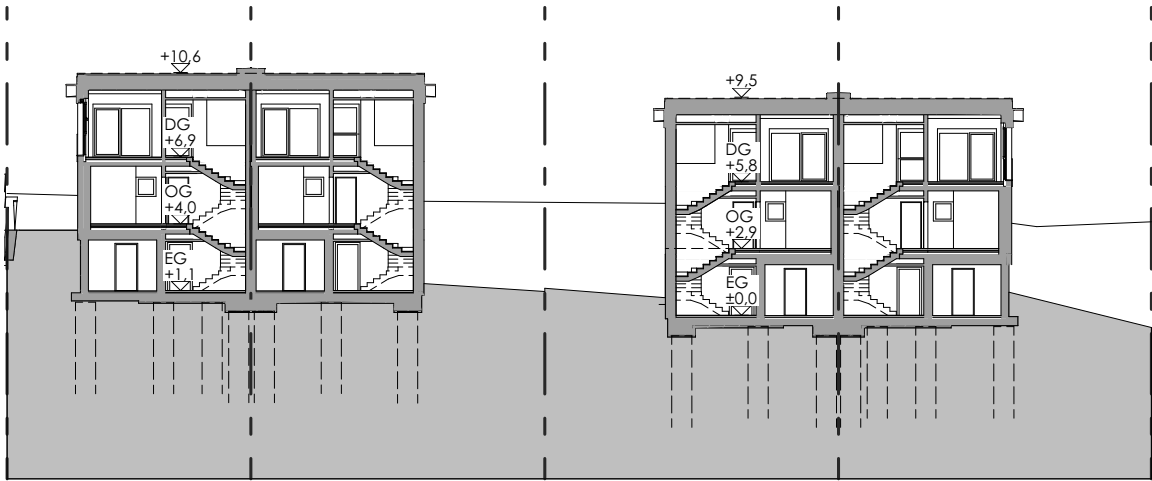
Schnitte



Schnitt A-A

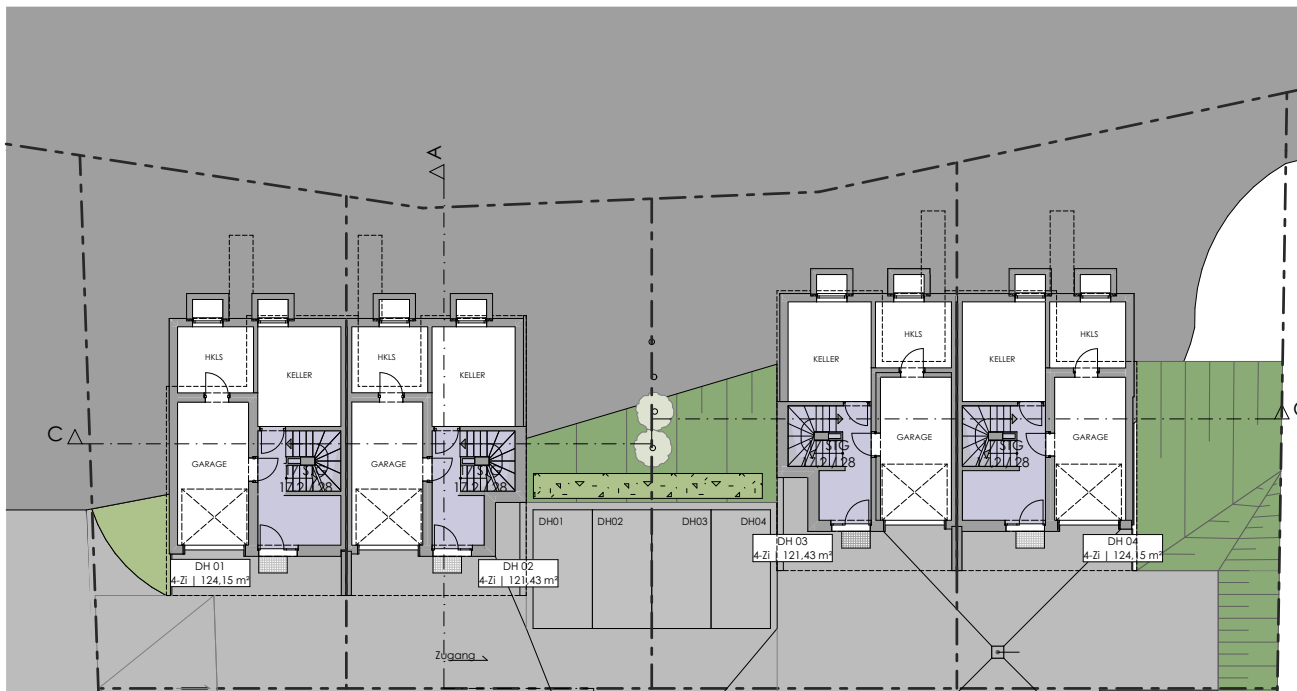


Schnitte



Schnitt C-C

NHT Birgitz  
Erdgeschoss

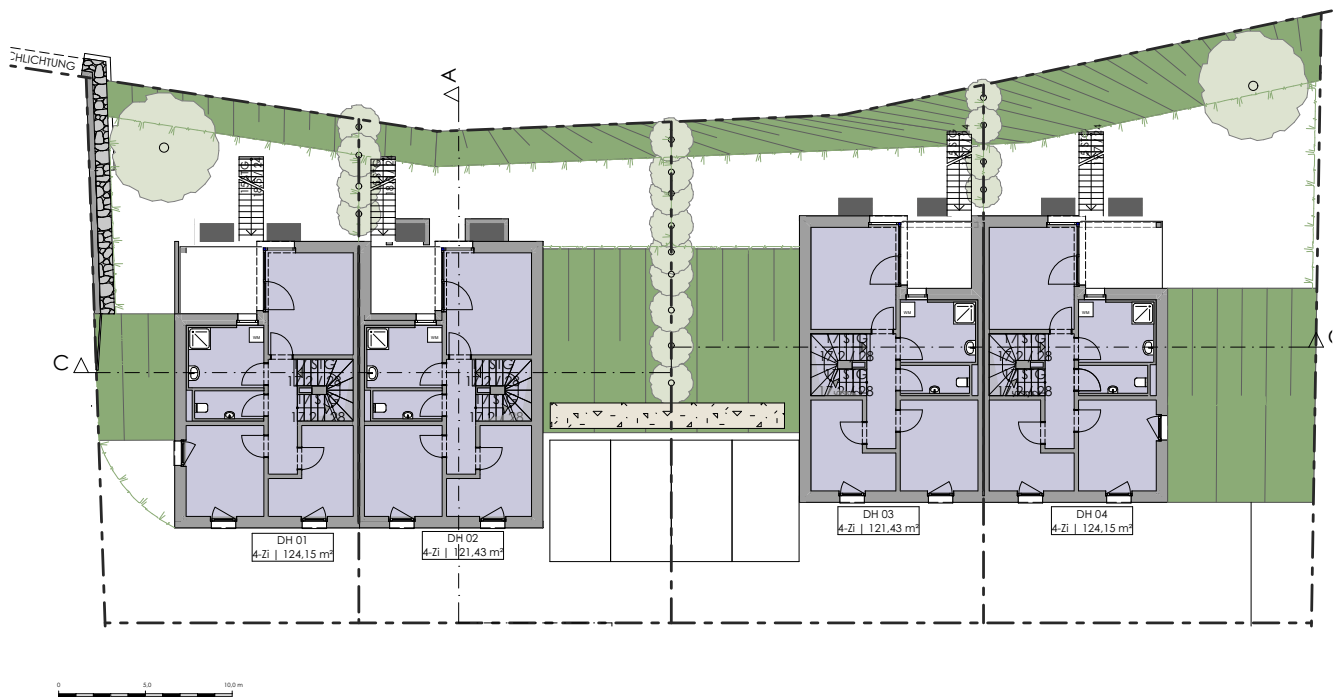


- Stiegenhaus/Garderobe
- Garage
- HKLS Technik
- Keller
- Vorplatz
- Frestellplätze
- DH 01
- DH 02
- DH 03
- DH 04



NHT Birgitz  
Obergeschoss

Übersichtsplan



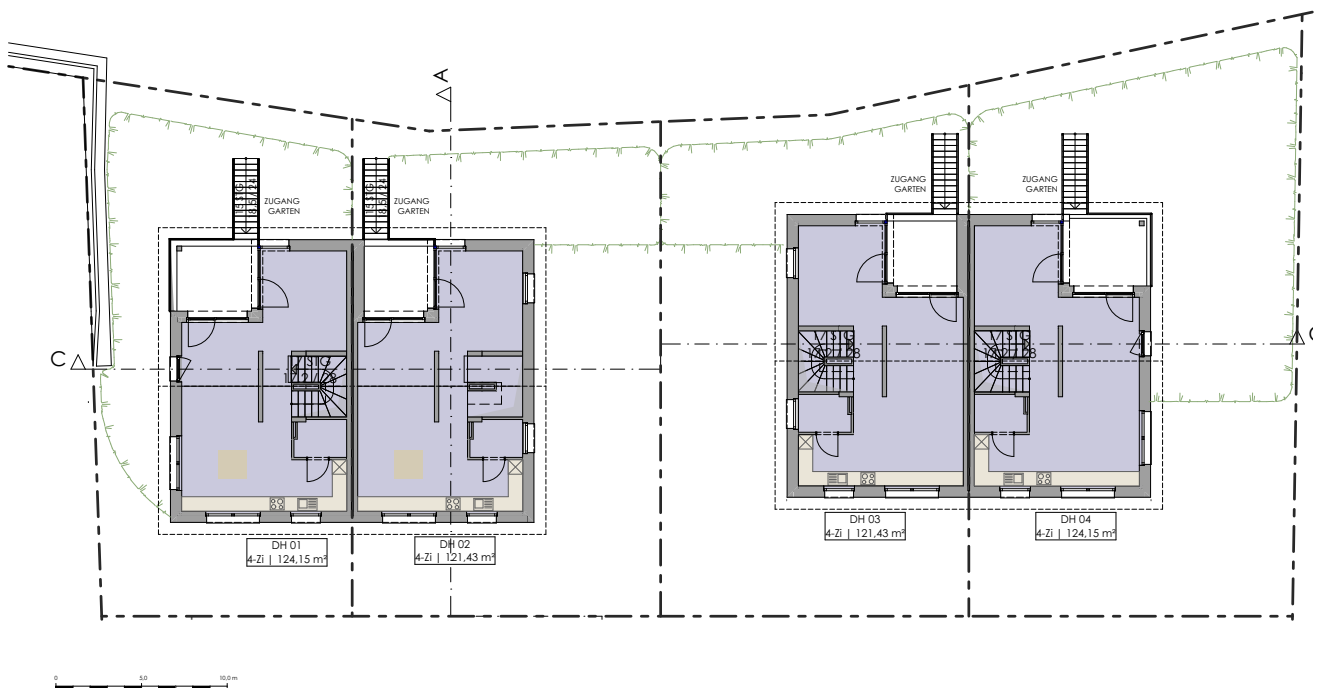
- Stiegenhaus
- Zimmer
- Bad / Wc
- Terrasse
- Garten
- DH 01
- DH 02
- DH 03
- DH 04





NHT Birgitz  
Dachgeschoss

Übersichtsplan



- Stiegenhaus
- Wohnen
- Abstellraum
- Terrasse
- Gartenzugang
- DH 01
- DH 02
- DH 03
- DH 04



---

# Pläne Doppelhaushälften

## DH1 – DH4

---

---

Wohnungspläne



Alle Maße sind Rohbaumaße.

Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinie.

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

Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

---

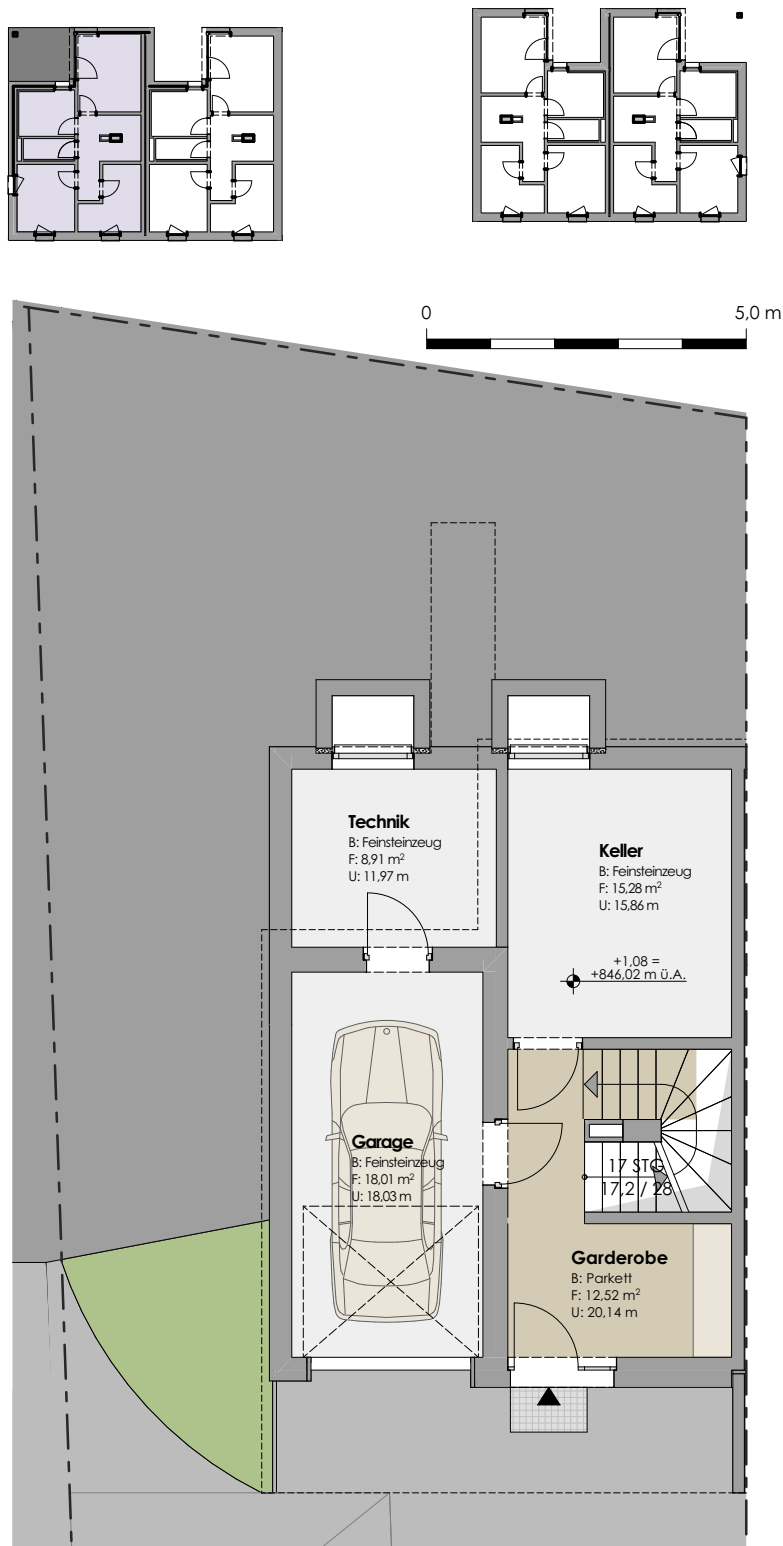
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Privatgärten oberhalb der Tiefgarage befinden können. Daher ist nicht jeder Pflanzentyp für eine Begrünung der Gärten in diesem Bereich geeignet.

## NHT Birgitz DH1 Erdgeschoss

AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	12,52	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,08	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 124,15 m<sup>2</sup>**

Terrasse	10,80 m <sup>2</sup>
Balkon	11,47 m <sup>2</sup>
Garten	86,50 m <sup>2</sup>



## Erdgeschoss

### 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.

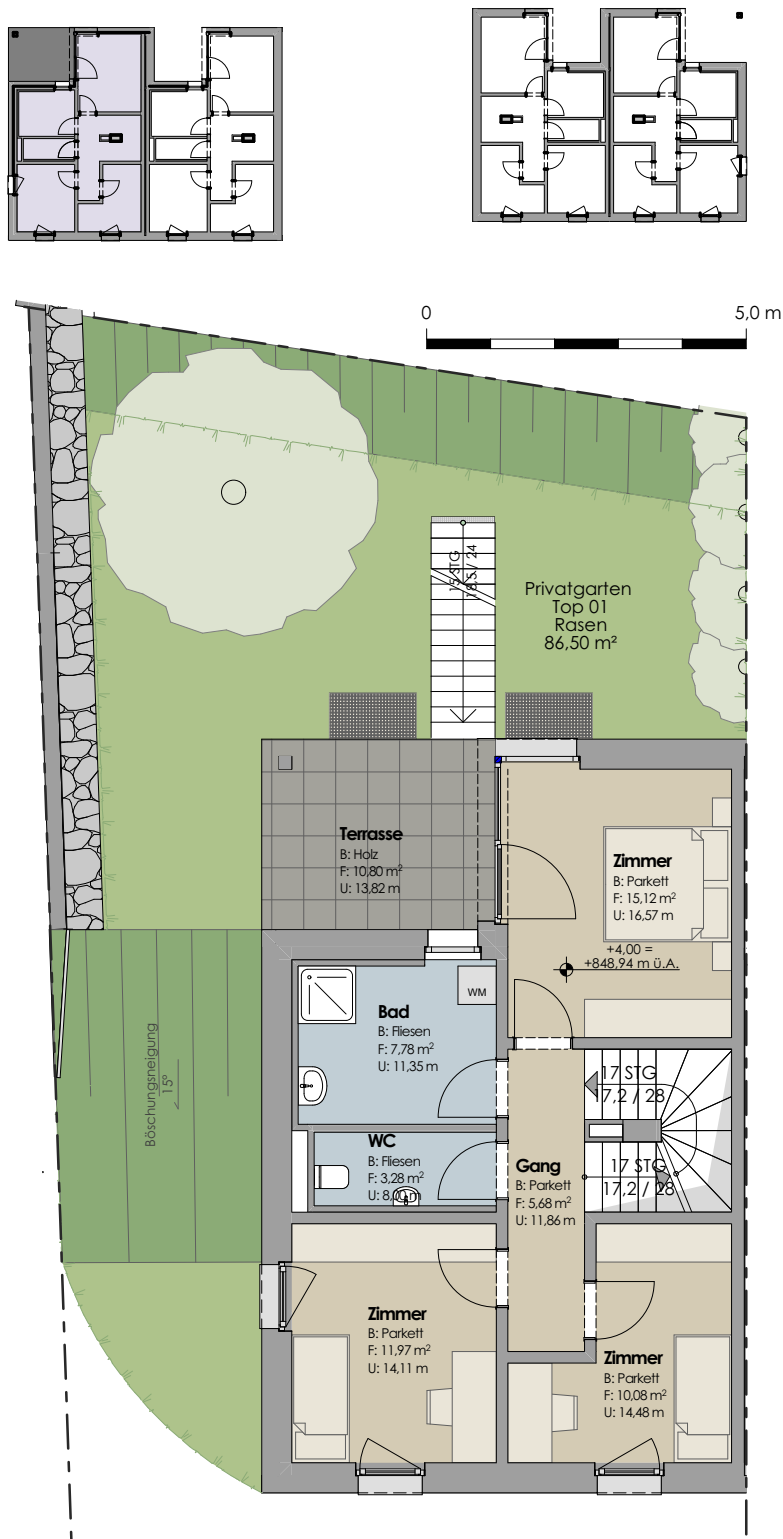


## NHT Birgitz DH1 Obergeschoss

AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	12,52	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,08	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

### 4-Zimmer-Whg. 124,15 m<sup>2</sup>

Terrasse	10,80 m <sup>2</sup>
Balkon	11,47 m <sup>2</sup>
Garten	86,50 m <sup>2</sup>



## Obergeschoss

### 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.

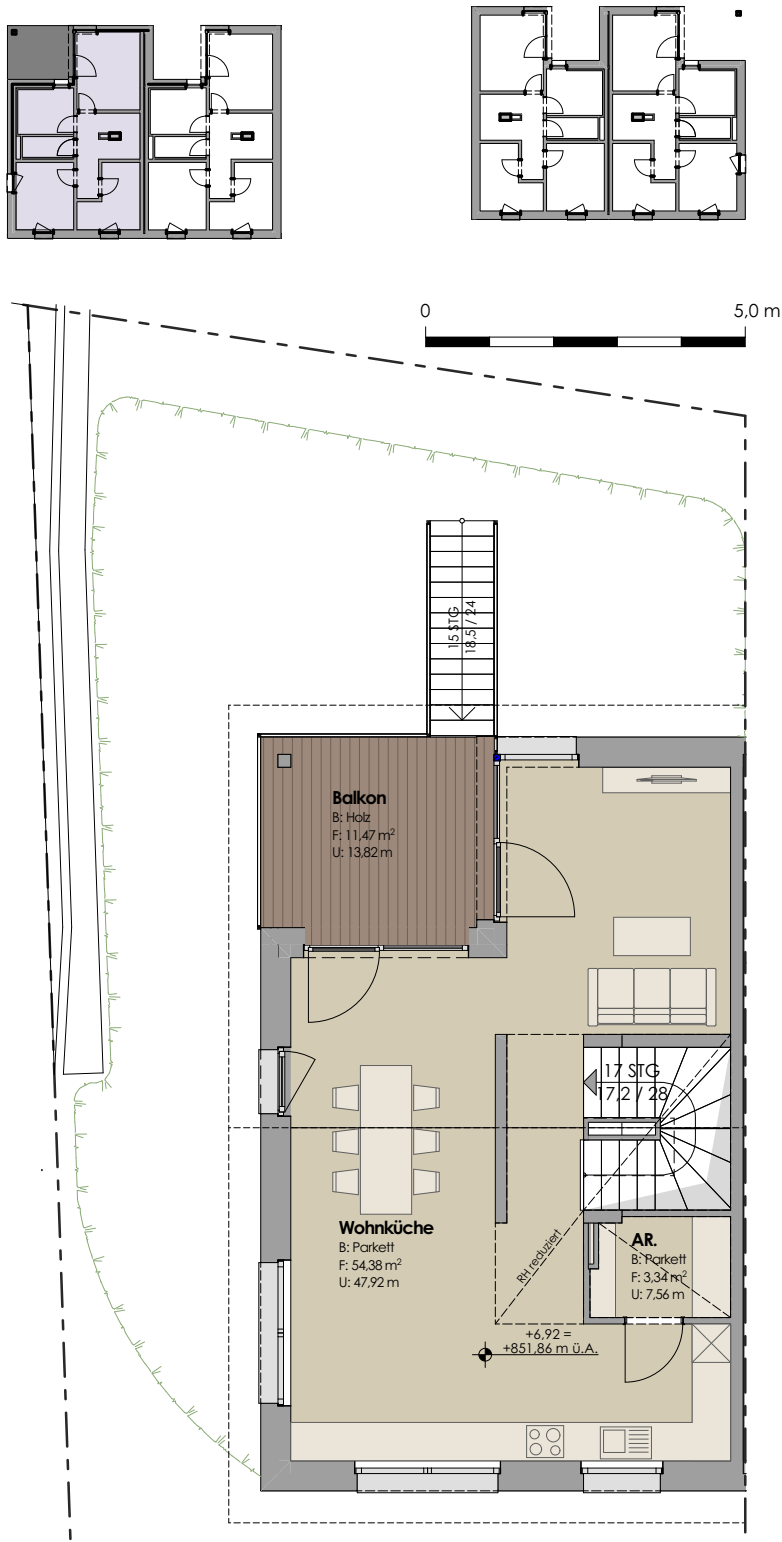


## NHT Birgitz DH1 Dachgeschoss

AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	12,52	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,08	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 124,15 m<sup>2</sup>**

Terrasse	10,80 m <sup>2</sup>
Balkon	11,47 m <sup>2</sup>
Garten	86,50 m <sup>2</sup>



## Obergeschoss

### 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.



## Wohnungsplan

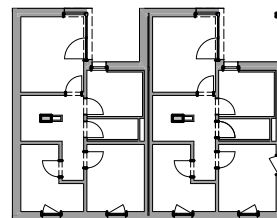
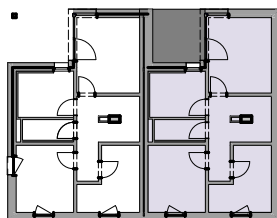
NHT Birgitz

### DH2 Erdgeschoss

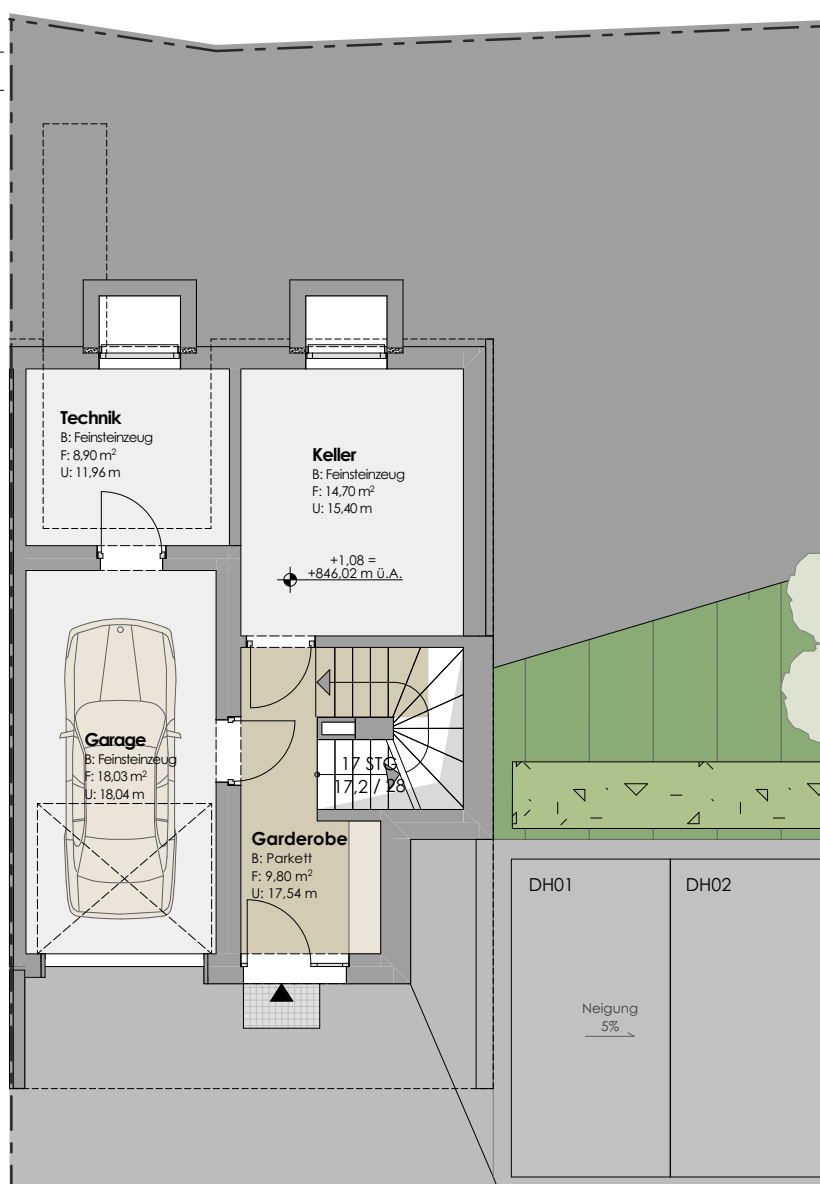
AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	9,80	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,08	Parkett
Zimmer	11,97	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 121,43 m²**

Terrasse	8,64 m²
Balkon	9,31 m²
Garten	100,64 m²



0 5,0 m



### Erdgeschoss

#### 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.





## Wohnungsplan

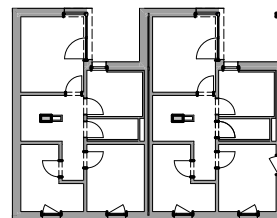
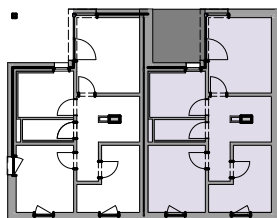
NHT Birgitz

### DH2 Obergeschoss

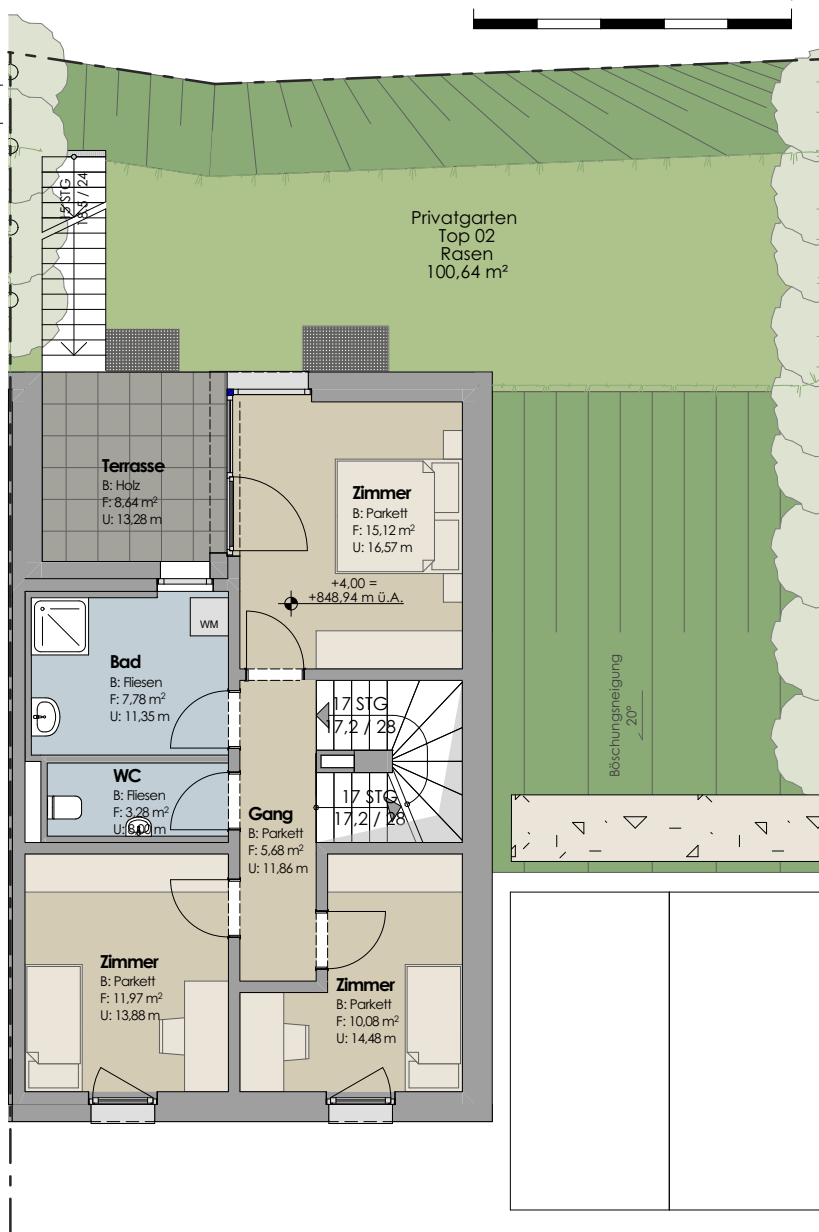
AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	9,80	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,08	Parkett
Zimmer	11,97	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 121,43 m²**

Terrasse	8,64 m²
Balkon	9,31 m²
Garten	100,64 m²



0 5,0 m



### Obergeschoss

#### 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.



## Wohnungsplan

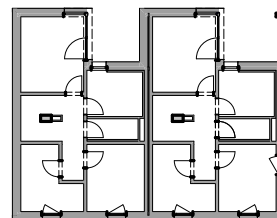
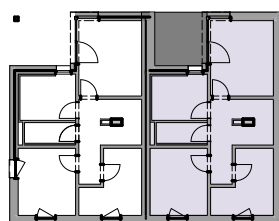
NHT Birgitz

### DH2 Dachgeschoss

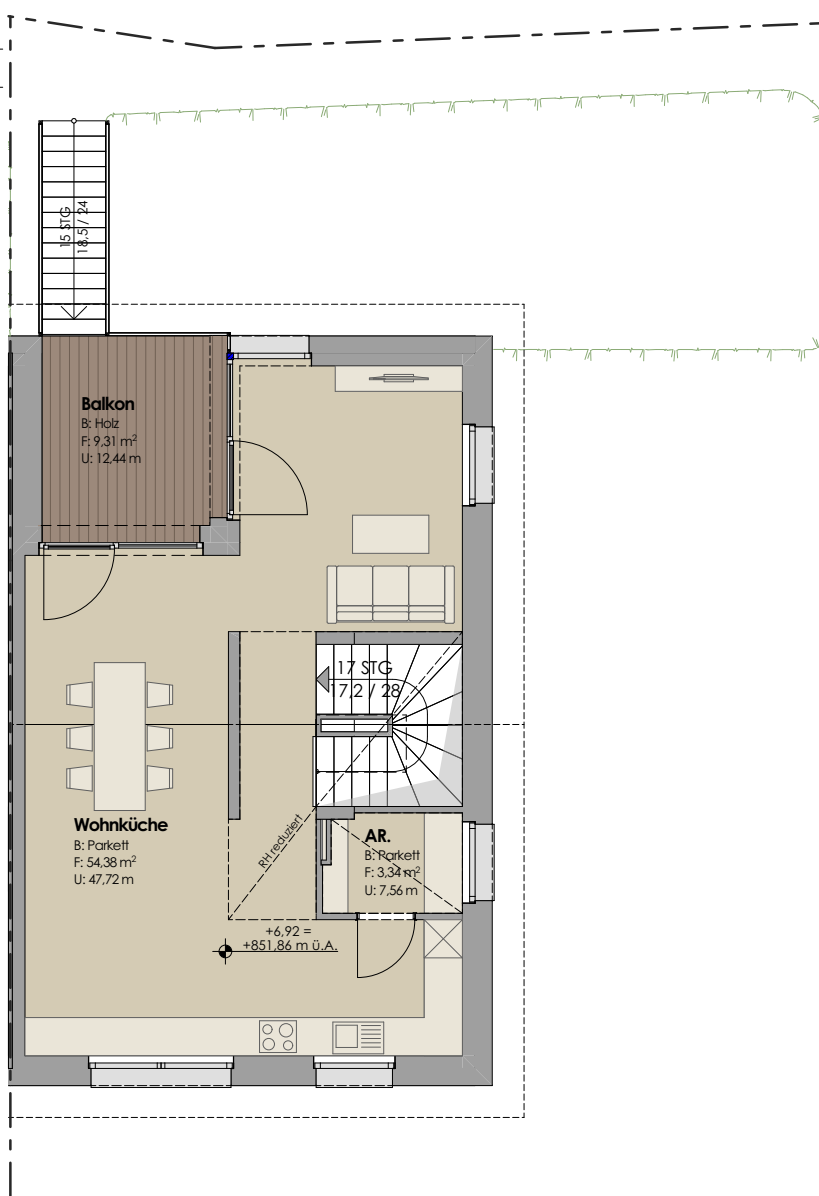
AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	9,80	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,08	Parkett
Zimmer	11,97	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 121,43 m²**

Terrasse	8,64 m²
Balkon	9,31 m²
Garten	100,64 m²



0 5,0 m



### Dachgeschoss

#### 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.



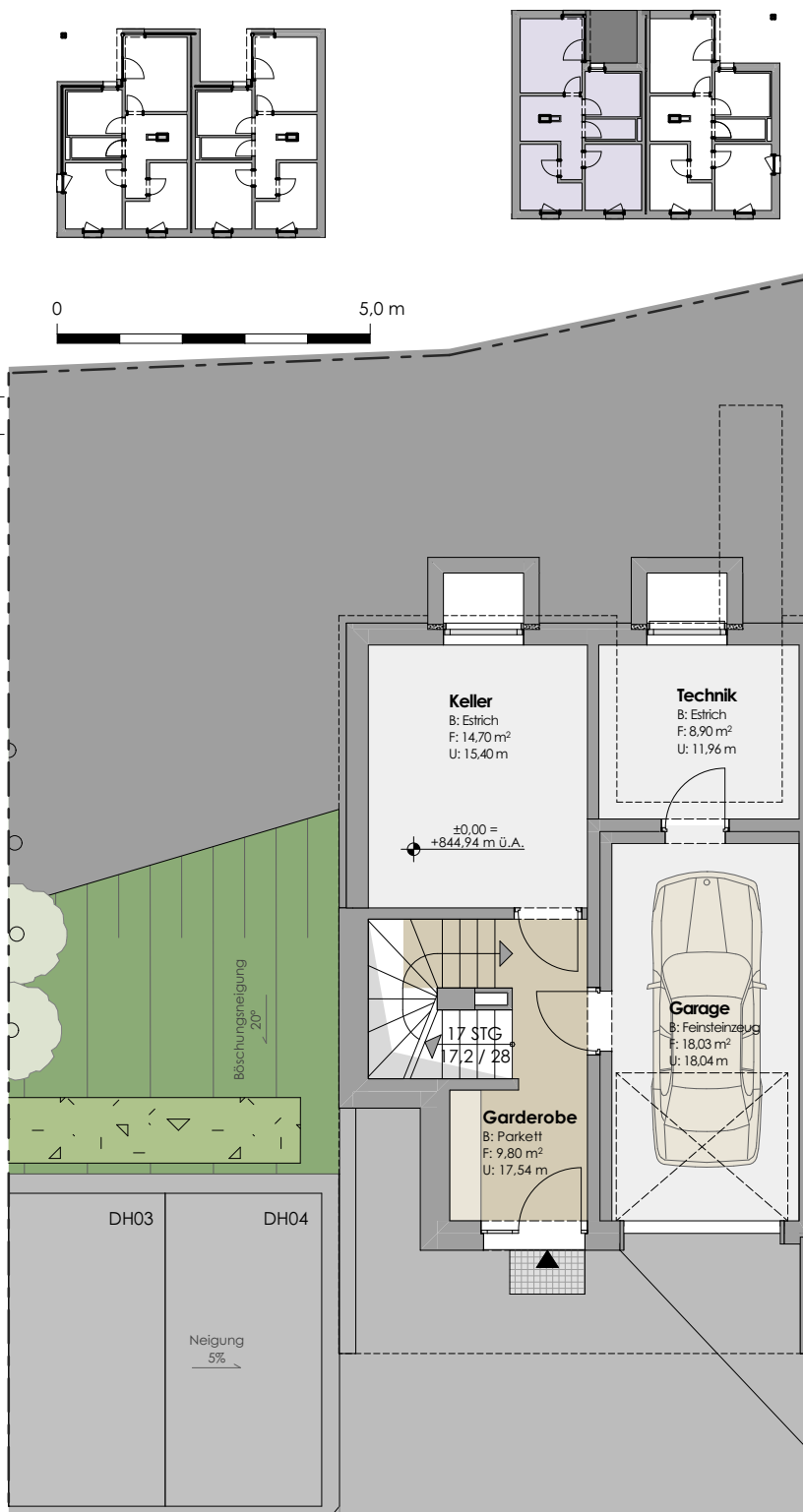
NHT Birgitz

## DH3 Erdgeschoss

AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	9,80	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,20	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 121,43 m²**

Terrasse	8,64 m²
Balkon	9,31 m²
Garten	103,17 m²



## Erdgeschoss

### 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.

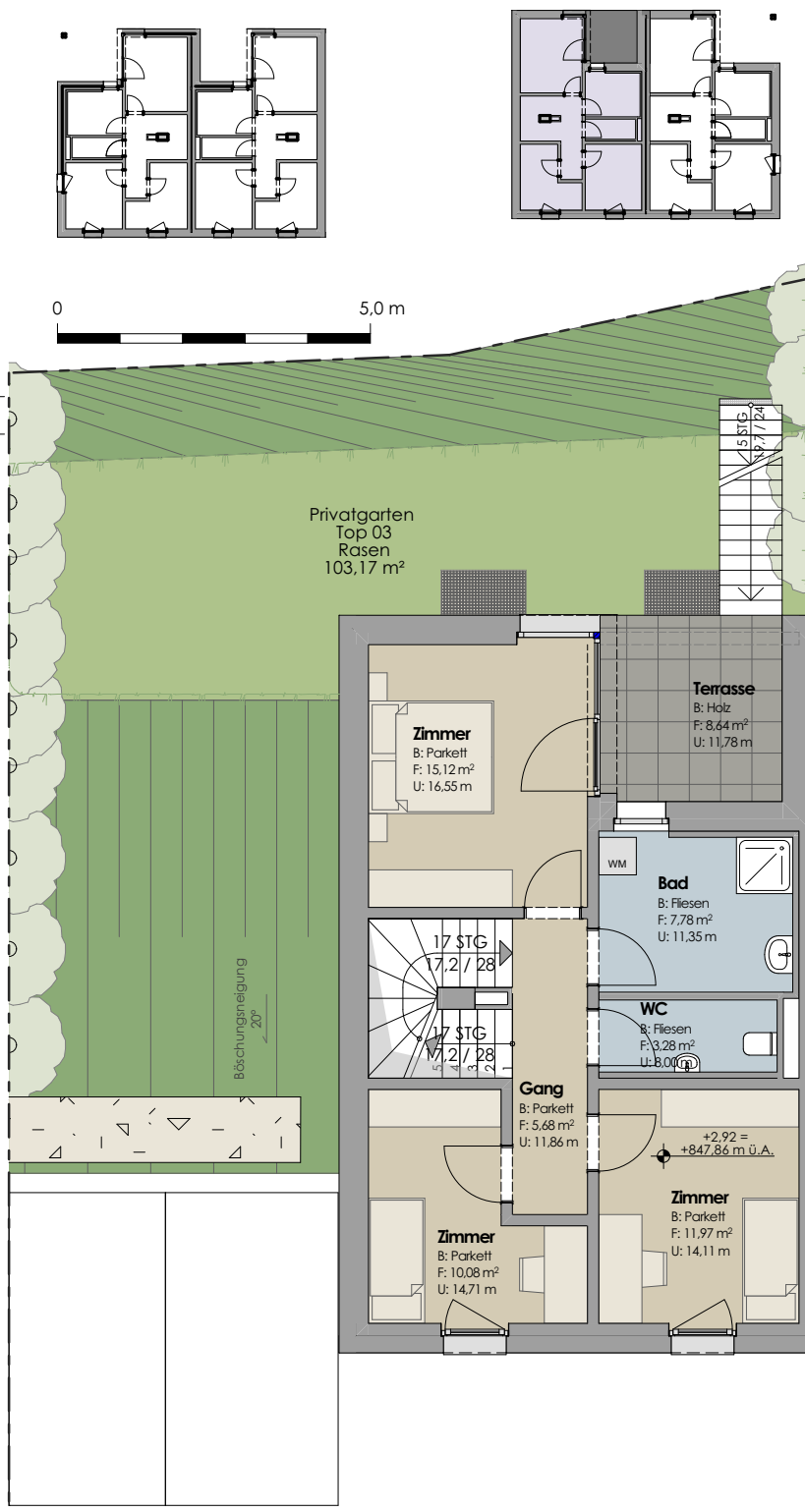


# NHT Birgitz DH3 Obergeschoss

AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	9,80	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,20	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 121,43 m²**

Terrasse	8,64 m²
Balkon	9,31 m²
Garten	103,17 m²



## Obergeschoss

### 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.

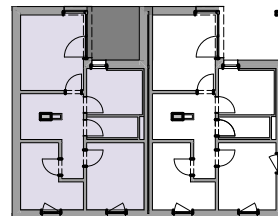
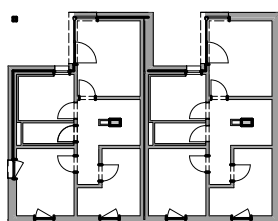
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.



NHT Birgitz

## DH3 Dachgeschoss

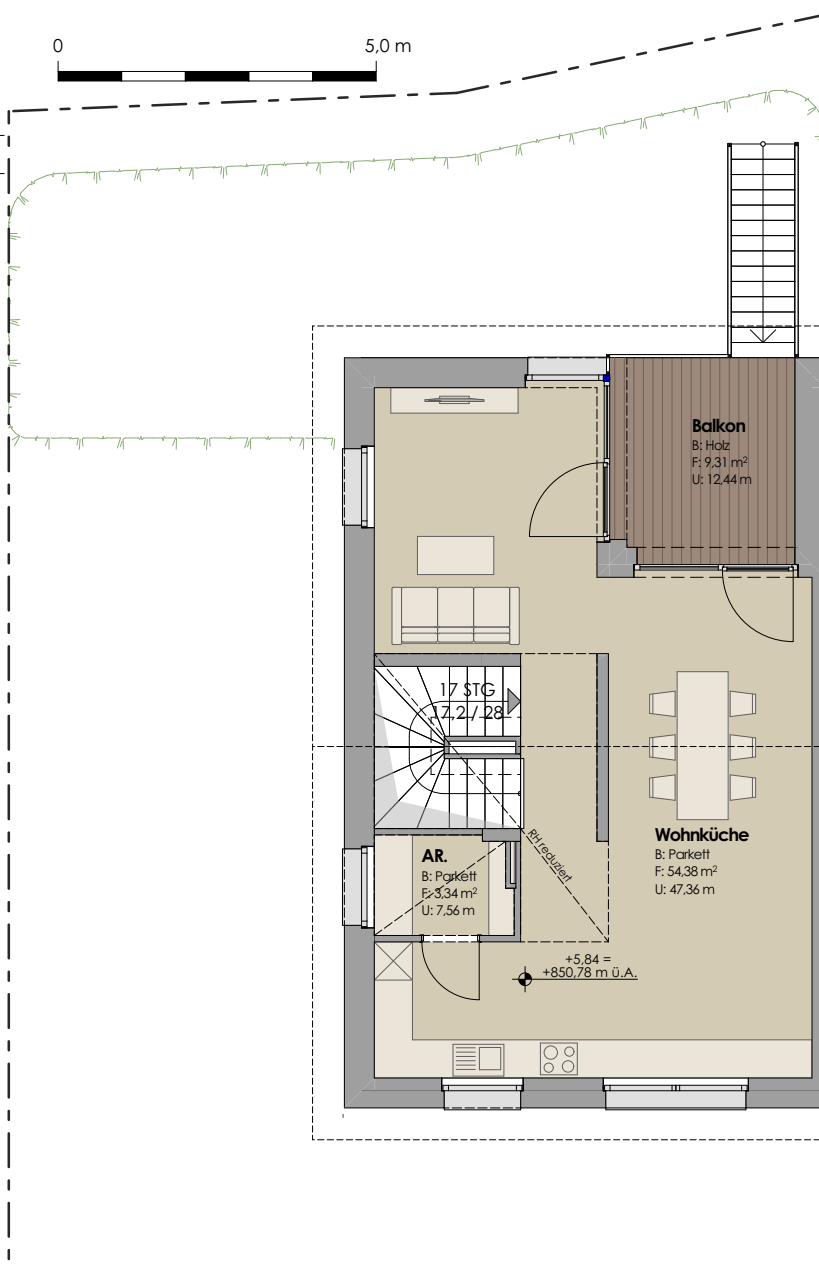
AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	9,80	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,20	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett



0 5,0 m

### 4-Zimmer-Whg. 121,43 m²

Terrasse	8,64 m²
Balkon	9,31 m²
Garten	103,17 m²



## Dachgeschoss

### 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.



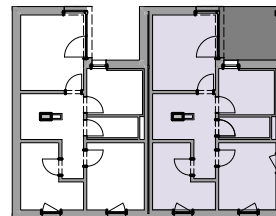
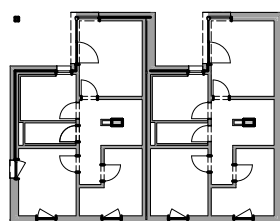
NHT Birgitz

## DH4 Erdgeschoss

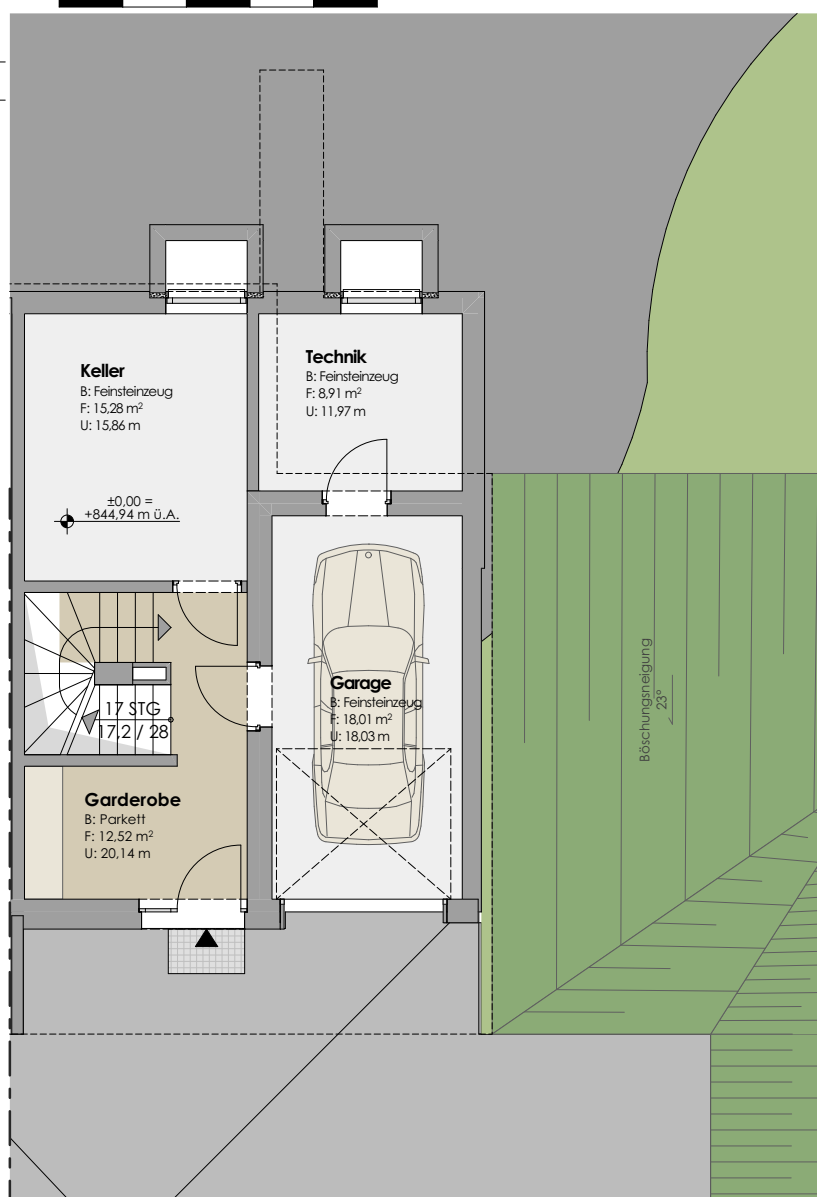
AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	12,52	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,20	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 124,15 m²**

Terrasse	10,80 m²
Balkon	11,47 m²
Garten	166,89 m²



0 5,0 m



## Erdgeschoss

### 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.



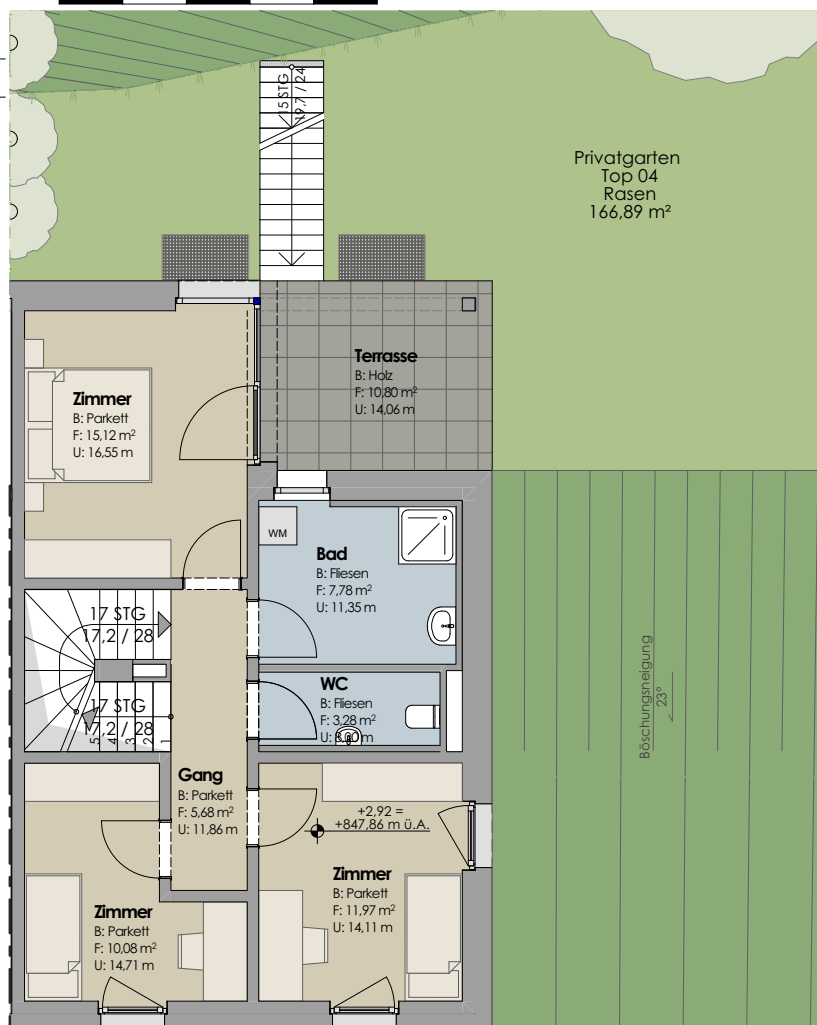
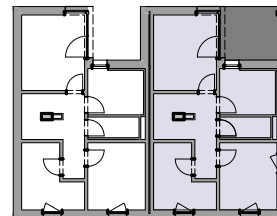
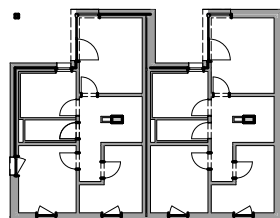


# NHT Birgitz DH4 Obergeschoss

AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	12,52	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,20	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

## 4-Zimmer-Whg. 124,15 m²

Terrasse	10,80 m²
Balkon	11,47 m²
Garten	166,89 m²



## Obergeschoss

### 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.



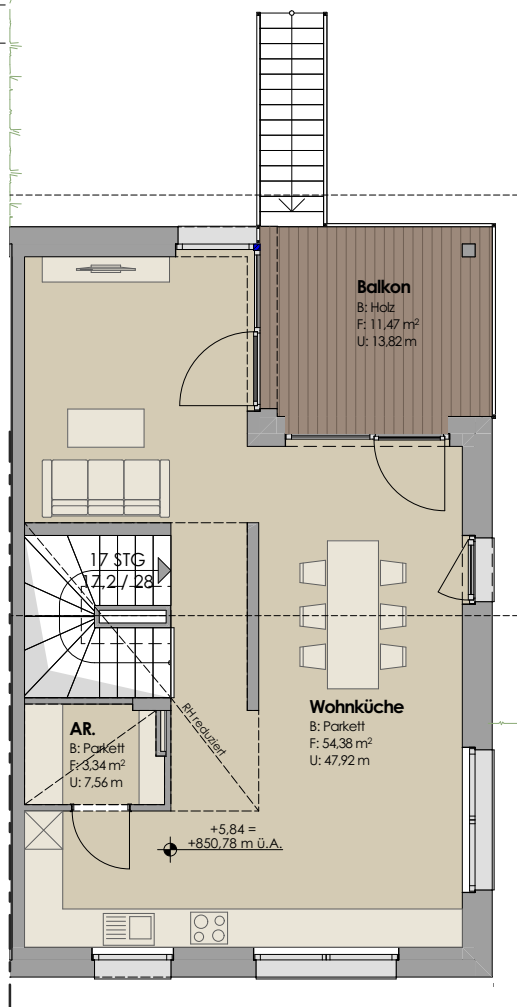
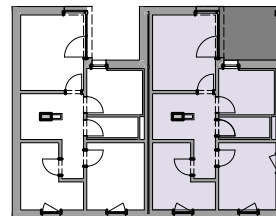
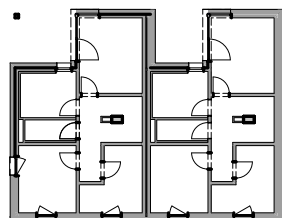
NHT Birgitz

## DH4 Dachgeschoss

AR.	3,34	Parkett
Bad	7,78	Fliesen
Gang	5,68	Parkett
Garderobe	12,52	Parkett
WC	3,28	Fliesen
Wohnküche	54,38	Parkett
Zimmer	10,20	Parkett
Zimmer	12,09	Parkett
Zimmer	15,16	Parkett

**4-Zimmer-Whg. 124,15 m²**

Terrasse	10,80 m²
Balkon	11,47 m²
Garten	166,89 m²



## Dachgeschoss

### 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 Wohnbauförderungrichtlinien.

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



---

## PKW-Abstellplätze und Nebenräume Böden und Oberflächen

**Garage:** Asphalt

**Freiparker:** Rasengittersteine

**Lagerräume:** Asphalt

**Terrassen:** Oberflächen Betonplatten

**Balkone:** Oberflächen Holzlatenrost

---

## Tragende Konstruktion

Passivhausbauweise

Nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen aus Holzwänden und Decken in Rahmen- bzw. Massivbauweise über einem Keller in Stahlbetonbauweise. Die Häuser haben eine Holzfassade. Der Sockel bzw. das teilweise aus dem Gelände ragende Untergeschoss ist verputzt.

### Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände doppelt beplankt

### Dach:

Satteldach mit Bitumen

---

## Innenausbau

### Wandoberflächen:

Die Wandflächen erhalten, wenn erforderlich, eine Gipskartonvorsatzschale. Sämtliche Wandflächen in der Wohnung werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Bad werden bis zur Decke verflies mit 20x40 Wandfliesen; bei WC-Fliesensockel, Rückwand raumhoch verflies

### Deckenuntersichten:

Deckenuntersichten werden glatt gespachtelt und mit einem Dispersionsanstrich gemalt bzw. sind in Holz Sicht

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, 33x33

**WC:** Bodenfliesen 33x33 mit Wandsockel

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

**Schlafzimmer:** Fertig-Klebeparkett Eiche

**Nebenräume:** lt. Verkaufsplan

**Innentreppen:** Beton/Holz mit Fliesen bzw. Parkett

---

## Fenster und Türen

### Fenster und Balkontüren:

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipppflügel.

Material: Holz Fichte

### Wohnungsinnentüren:

Stahlzargen, Oberfläche Weiß, Stahlzargen weiß gestrichen.

### Wohnungseingangstüren:

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür, Oberfläche – Fichte

---

## Heizungs- und Entlüftungsanlage

### Heizungsversorgung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine außen aufgestellte leistungsgeregelte Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche im Erdgeschoß situiert ist. Die Beheizung erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit je einem Fußbodenheizungsverteiler in den Wohngeschoßen.

### Handhabung Heizung:

Die WP-Anlage kann über einen zentralen Heizungsregler vom Technikraum im EG (Raumtemperatur, Betriebsarten) bedient werden. Die Raumtemperatur im Wohnraum DG kann mittels eines Raumthermostates geregelt werden. Die Heizkreise der Schlafzimmer und Nebenräume sind eingestellt und können nur händisch am Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden.

### Wasserversorgung:

Jede Doppelhaushälfte hat einen Wasseranschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde Birgitz. Bei Hauseintritt im EG ist eine Wasserstation mit Hauptzähler positioniert.

### Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Elektroboiler in jeder Einheit.

### Lüftungsanlage:

Alle Doppelhaushälften werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Das Lüftungsgerät ist im Abstellraum im DG positioniert. Die Zuluft einbringung erfolgt über die Garderobe/Kellerraum im EG und die Schlafzimmer im OG. Die Abluftabsaugung erfolgt im Kellerraum, in der Küche, im Abstellraum, im WC und Bad.

---

## Bau- und Ausstattungs- beschreibung

### 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.

Die zentrale Bedieneinheit im Wohnraum DG ermöglicht eine manuelle Einstellung der Lüftungsstufen, die Umschaltung zwischen Sommer- und Winterbetrieb, die Einstellung der Volumenströme. Weiteres werden der Betrieb, Filterwechsel und eventuelle Störungen angezeigt.

---

## Sanitäre Anlagen

### Dusche:

Bodenbündige Duschwanne 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, Eckreguliertventile verchromt, Einhebel-Waschtischbatterie verchromt

### Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.

### WC:

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe Weiß. Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe Weiß.

Handwaschbecken aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckreguliertventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt

### Küche:

Vormontage Ab- und Zulauf (Eckreguliertventil), 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  
1 Steckdose

1 Torsprechanlage  
1 Rauchwarnmelder

### Küche:

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung  
3 Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Geschirrspüler Anschluss  
1 Steckdose für Kühlschrank Anschluss  
1 Steckdose für Dunstabzug Anschluss (für Umluftgerät)

### Wohnraum:

1 Serienschalter oder 2 Wechselschalter  
2 Deckenlichtauslässe  
5 Steckdosen  
1 TV-Anschlussdose  
1 Rauchwarnmelder  
1 Bedienteil Lüftung  
1 Raumthermostat Bodenheizung

### Elternzimmer:

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

### Kinderzimmer:

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
3 Steckdosen  
1 TV-Anschlussdose  
1 Rauchwarnmelder

### Bad:

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
2 Steckdosen beim Waschbecken  
1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss  
1 Steckdose für möglichen E-Heizeinsatz Heizkörper

### WC:

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose bei WC

### Terrasse:

1 Steckdose

### Balkon:

1 Steckdose

### Kellerraum:

1 Ausschalter  
1 Leuchte  
1 Steckdose

---

## Bau- und Ausstattungs- beschreibung

---

### Extras

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

---

### Anbieter für Internet/Telefonfestnetzanschluss:

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

---

### Allgemeine Einrichtungen

Es wird eine hauseigene Fernsehempfangsanlage errichtet, für die Empfangsmöglichkeit von digitalen SAT-Programmen (Astra 19,2°, Eutelsat 16°).

Die für den TV-Empfang notwendigen Empfangsgeräte (digitale SAT-Receiver) sind von den Wohnungseigentümern selbst anzuschaffen und in Betrieb zu nehmen.

---

### Sonderwünsche

Gerne berücksichtigen wir Individuelle Änderungen in der Wohnung. Allerdings nur dann, wenn diese mitgeteilt und aufgrund des Baufortschrittes auch genehmigt werden können. Für die Koordination und Abwicklung Ihrer Änderungswünsche wird Ihnen einmalig eine Gebühr in der Höhe von EUR 250,- vorgeschrieben. Bei Änderungen an der

Haustechnik müssen Elektropläne, HSL-Pläne sowie Architekturpläne entsprechend angepasst werden. Hierfür werden Ihnen einmalig EUR 500,- in Rechnung gestellt. Die vorgenannten Beträge werden bei der Rechnungslegung für die Minderleistungen aufgrund von nicht ausgeführter Standardausstattung gegenverrechnet.

Bis zur Baufertigstellung und Übergabe dürfen nur Firmen mit Sonderwünschen beauftragt werden, die von der NEUE HEIMAT TIROL mit den entsprechenden Arbeiten betraut und am Bau beschäftigt sind. Es darf keine Qualitätsminderung durch die Sonderwunschausführung erfolgen.

Sollten Sie vom Kauf der Wohnung zurücktreten, so hat der Rückbau des von Ihnen gemachten Sonderwunsches auf Standardausstattung auf Ihre Kosten zu erfolgen.

---

### Photovoltaik-Anlage

Es wird eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 7,0 kWp je Doppelhaushälfte mit dem Ziel der Minderung des Energiebedarfes errichtet.

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

Innsbruck, am 22.09.2025

---

### Bau- und Ausstattungs- beschreibung

---

## Planliche Darstellung

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

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsverschlge 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/Kchenplaner Naturmaße für die exakte Einrichtungsplanung nehmen können.

---

## Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf 24,9 kWh/m<sup>2</sup>a (f<sub>GEE</sub> = 0,44).

---

## 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 sich während der Jahreszeiten unterschiedlichen Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren usw. nicht geeignet sind.

---

## Vorkaufsrecht

Gemäß § 15i WGG ist zugunsten der NEUEN HEIMAT TIROL ein gesetzliches Vorkaufrecht auf die Dauer von 15 Jahren grundbucherlich einzuräumen. Mchten Sie die Wohnung innerhalb der ersten 15 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages veräußern, ist die Zahlung eines Differenzbetrags, welcher sich aus dem Vergleich des Verkehrswerts mit dem festgesetzten Kaufpreis der Wohnung ergibt, notwendig. Sollte die Wohnung innerhalb von 15 Jahren nicht verkauft werden, so erlischt das Vorkaufsrecht nach Ablauf dieser Zeit automatisch und kann aus dem Grundbuch gelöscht werden. Von der Zahlung des Differenzbetrages ausgenommen ist die (Weiter-)Übertragung der Wohnung an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. In diesen Fllen ist das Vorkaufsrecht mitzubertragen. Lebensgefährte ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.

---

## Allgemeines

---

## Geltung WGG bei Vermietung

Vorausgesetzt, das Wohnbauförderungsdarlehen wurde zur Gänze getilgt, gilt Folgendes: Gemäß § 15h WGG gilt bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten oder finanzierten Wohnungen, die gemäß §§ 15 und 15a in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) des Käufers übertragen werden, für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 überschreitet. Für den Fall einer Befristung verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25 vH (§ 15h WGG iVm § 29 Abs. 1 Z 3 MRG).

---

## Vergabe

Die Vergabe der Doppelhaushälften erfolgt durch die Gemeinde Birgitz.



---

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung einer schlüsselfertigen Doppelhaushälfte samt Kellerabteil, einem Garagenstellplatz sowie einem Freiparker. Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr, die Kosten und Gebühren für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages und dessen Verbücherung, Beglaubigungsgebühren, allfällige Finanzierungskosten etc., welche vom Käufer zu tragen sind.

---

## Zahlungen

Die exakten Zahlungsstermine werden im Kaufvertrag festgelegt. Die Kaufpreiszahlungen des Käufers werden gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) mit einer Bankgarantie sichergestellt.

Ebenso werden zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche gemäß dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) 2 % des Kaufpreises für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe mittels einer Bankgarantie gesichert.

Für die Bankgarantien (lt. Bauträgervertragsgesetz) werden Ihnen je nach Wohnungsgröße, Kaufpreis und Sicherungszeit die diesbezüglichen Kosten im Kauvertragsentwurf bekannt gegeben.

---

## Nebenkosten

Die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5% sowie die Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von derzeit 1,1 % (Bemessungsgrundlage derzeit Kaufpreis zuzüglich der Vertragserrichtungskosten sowie Bankgarantien) werden dem Käufer direkt vom Finanzamt bzw. vom Bezirksgericht oder im Rahmen der Selbstberechnung vorgeschrieben und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Etwaige Änderungen hat die Käuferseite zu tragen.

Für die Verfassung des Kaufvertrages einschließlich des Grundbuchsuches, Einholung der für die Verbücherung erforderlichen Genehmigungen und Bescheide sowie Beglaubigungskosten der Verkäuferin verrechnen wir einen Pauschalbetrag von € 2.900,00. Diese Kosten sind mit der Vorschreibung der 1. Teilzahlung zu begleichen. Zusätzliche Kosten bzw. Erhöhungen können sich insbesondere aufgrund gesetzlicher Änderungen ergeben!

---

## Eigenmittel / Bankdarlehen

Die Eigenmittel werden in der Höhe von 15% des Kaufpreises vorgeschrieben und sind in der Kostenzusammenstellung ersichtlich. Diese sind ca. binnen 4 Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung fällig.

Die restliche Finanzierung erfolgt durch ein Bankdarlehen durch ein Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl (Hypothekendarlehen, Bauspardarlehen oder auch zusätzliche Eigenmittel).

---

## Finanzierung

---

## Wohnbauförderung

Die Doppelhaushälften werden im Rahmen der Subjektförderung vom Land Tirol gefördert.

Eine Förderung wird allerdings nur dann gewährt, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden:

- 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.
- Der/die Wohnungswerber/in muss österreichische/r oder EU/EWR Staatsbürger/in sein.

Das monatliche Einkommen bzw. monatliche Familieneinkommen (wenn auch der Ehepartner oder der Lebenspartner Einkommen bezieht und im gemeinsamen Haushalt lebt) darf bei einem Einpersonenhaushalt € 3.800,-, bei einem Zweipersonenhaushalt € 6.300,-, bei einem Dreipersonenhaushalt € 6.780,- und für jede weitere Person jeweils € 480,- mehr, nicht übersteigen. Ehegatten (im Sinne einer Gleichstellung auch den Lebensgefährten) wird eine Förderung ausnahmsweise auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte für sich alleine förderungswürdig wäre.

Sollte der Käufer die von der Wohnbauförderung vorgeschriebenen Einkommensgrenzen überschreiten, so wird die Förderung für jeweils begonnene € 100,-, um welche die Einkommensgrenze überschritten wird, um 25% der Darlehenssumme gekürzt.

Allfällige Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundlichen Maßnahmen sind von dieser Förderungskürzung nicht umfasst und können (als Zusatzförderung) in ungekürzter Höhe gewährt werden.

Maßgeblich für die Konditionen der Wohnbauförderung (siehe nachfolgende Ausführungen), ist das Datum des erstmaligen Ansuchens bei der Wohnbauförderung Tirol.

Die Vorlagen der benötigten Unterlagen an die Wohnbauförderung sowie die diesbezügliche Abwicklung hat durch den jeweiligen Käufer selbst zu erfolgen.

---

## Wohnbauförderungsdarlehn

Wohnbauförderungskonditionen ab 01.09.2024:

Die Annuität (jährliche Rückzahlung und Verzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens) beträgt in den ersten 5 Jahren 0,5 %, vom 6. bis zum 10. Jahr 0,9 %, vom 11. bis zum 20. Jahr 1,4 %, vom 21. bis zum 25. Jahr 2,2 %, vom 26. bis zum 30. Jahr 6,8 %, und nach dem Auslaufen des Kapitalmarktkredits, spätestens jedoch ab dem 31. Jahr 7,7 % p.a. bis zum Auslaufen des Förderungsdarlehens.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße.

Die förderbaren Quadratmeter betragen bei Haushalten mit ein oder zwei Personen höchstens 95 m<sup>2</sup>, bei einem Dreipersonenhaushalt höchstens 105 m<sup>2</sup> sowie bei einem größeren Haushalt höchstens 120 m<sup>2</sup>. Der Fixbetrag für diese Doppelhaushälften beträgt abhängig vom Grundverbrauch € 1.350,00 bis € 1.770,00 pro m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche.

Die genauen Angaben können Sie der Wohnbauförderungsrichtlinie entnehmen.

---

## Wohnbauförderungsscheck

Alternativ zum Wohnbauförderungsdarlehn kann ein Wohnbauschek in Höhe von 35% des fiktiven Darlehens beantragen werden.

---

## Wohnbauförderung

---

### Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Das Land Tirol gewährt für die Errichtung eines Passivhauses sowie einer Komfortlüftungsanlage Einmalzuschüsse. Die voraussichtliche Höhe der Förderung beträgt maximal 22 Punkte multipliziert mit EUR 13,00 pro m² förderbarer Nettonutzfläche.

Diese Förderung wird Ihnen unter Voraussetzung der positiven Beurteilung durch die Wohnbauförderung Tirol (Förderungswürdigkeit) nach Endabrechnung der Wohnanlage überwiesen (ca. 6 Monate nach Wohnungsübergabe).

---

### Wohnbeihilfe

Zur Minderung der Aufwendungen aus den Darlehensrückzahlungen kann auf Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Wohnbeihilfe gewährt werden. Eine solche Beihilfe kann dann gewährt werden, wenn die Höhe der Darlehensrückzahlungen das zumutbare Ausmaß übersteigt. Familien und Haushalte mit Behinderten werden bei der Berechnung der Beihilfe bevorzugt behandelt. Die Beihilfe wird jeweils auf 12 Monate gewährt.

Für geförderte Objekte, für die an Stelle des Förderungskredits ein Wohnbauschek gewährt worden ist, sowie für Dienstnehmerwohnungen und Heime wird keine Wohnbeihilfe gewährt.

Die genauen Angaben können Sie der Wohnbauförderungsrichtlinie entnehmen.

Stand: September 2024  
Änderungen vorbehalten!

---

### Wohnbauförderung

Haus	Grundstücksfläche	Wohnfläche netto	Nebenflächen	Privatgarten	Terrasse	Balkon	Kaufpreis Doppelhaushälfte
1	233,67 m²	124,15 m²	42,20 m²	86,50 m²	10,80 m²	11,47 m²	693.269,00 €
2	263,00 m²	121,43 m²	41,63 m²	100,64 m²	8,64 m²	9,31 m²	687.025,00 €
3	271,42 m²	121,43 m²	41,63 m²	103,17 m²	8,64 m²	9,31 m²	690.882,00 €
4	323,50 m²	124,15 m²	42,20 m²	166,89 m²	10,80 m²	11,47 m²	734.416,00 €

Hinweis: Die Bestätigung der Flächen und Preise durch die Wohnbauförderung ist noch ausständig!  
Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen Garagenstellplatz und einen Freiparker, welche im Kaufpreis bereits beinhaltet sind.

Änderungen werden ausdrücklich vorbehalten!  
Stand September 2025.

Kostenzusammen-  
stellung

# Jetzt unverbindlich informieren!

## Ansprechpersonen



**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

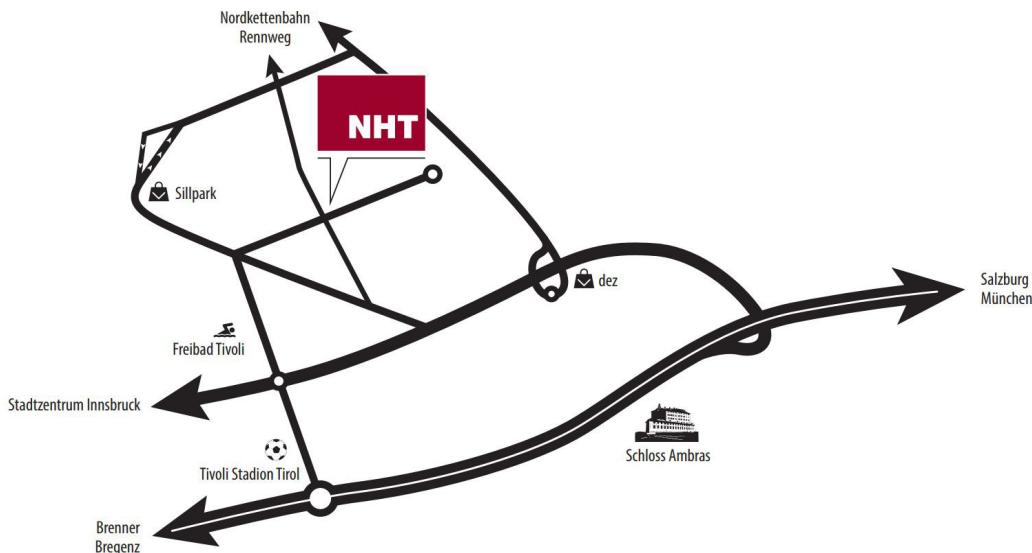
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 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.



