

# Ehrwald

## Zugspitzstraße



---

**12 Mietwohnungen**  
Ehrwald - Zugspitzstraße [EW01]

---

**Baubeginn**  
Oktober 2024

---

nhtiroel@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	Schnitte
10	Ansichten
12	Wohnungspläne
25	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
27	Allgemeines
28	Finanzierung
30	Kostenzusammenstellung
31	Ansprechpersonen
31	Anfahrtsplan
32	Notizen

---

# Mietwohnungen in Ehrwald

---



Wohnanlage Ehrwald -  
Zugspitzstraße  
12 Mietwohnungen



## Ehrwald, Zugspitzstraße:

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen samt Tiefgarage

## Planung:

Peter Gladbach ZT GmbH, Heiterwang

DI PETER GLADBACH ZT GMBH

## Besonderheiten:

Passivhaus  
Personenaufzug  
Komfortlüftung  
Photovoltaikanlage

## Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 14,4 kWh/m²a  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{\text{GEE}}$ ): 0,29

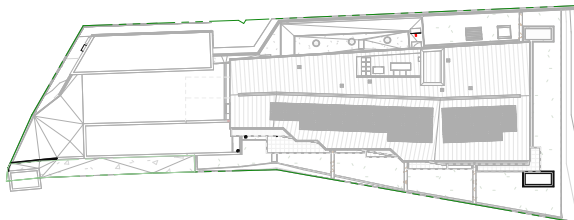


06 - Zwei-Zimmer-Wohnung  
05 - Drei-Zimmer-Wohnungen  
01 - Vier-Zimmer-Wohnungen



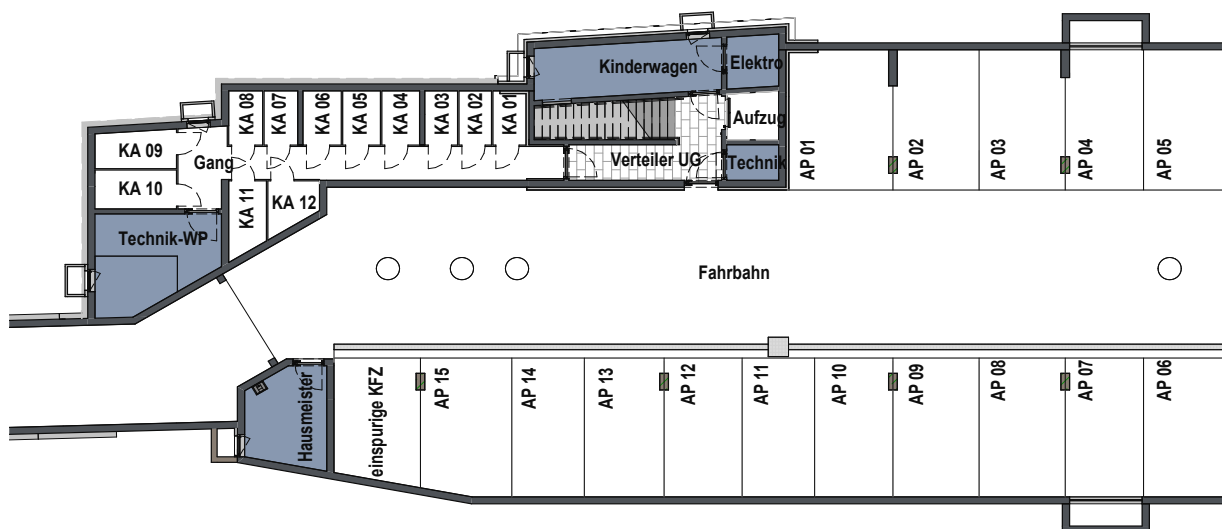
# Tiefgarage\_EW01

Stiegenhaus  
Aufzug  
Elektorräume  
Kinderwagen  
Kellerabteile  
Technik-WP  
Tiefgarage  
PKW-Stellplätze



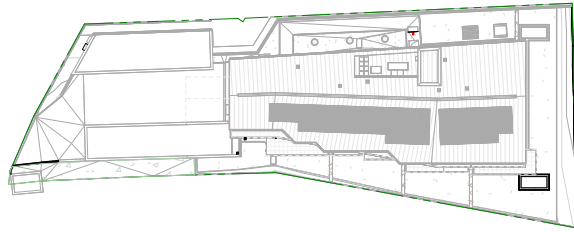
Übersichtsplan

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10




## Erdgeschoß\_EW01

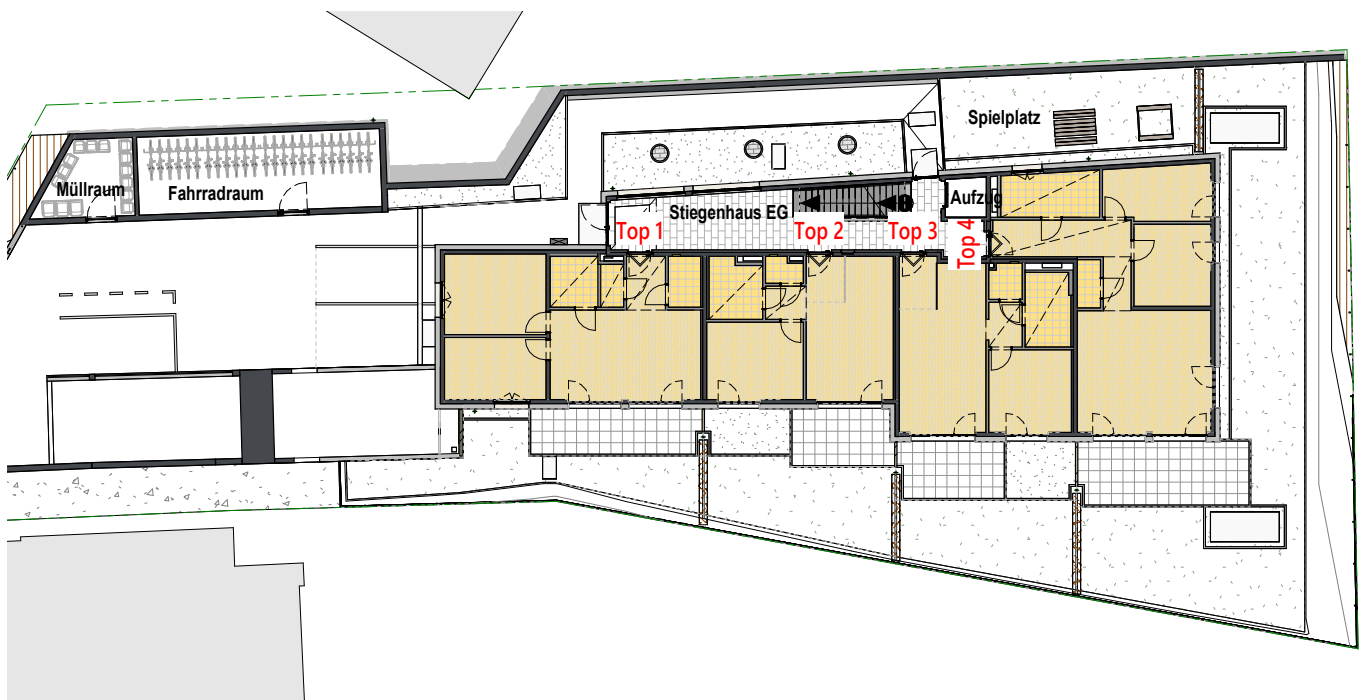
Stiegenhaus  
Aufzug  
Spielplatz  
Fahrradraum  
Müllraum  
PKW-Besucher  
Top 1  
Top 2  
Top 3  
Top 4



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Übersichtsplan



## 1. Obergeschoß\_EW01

Stiegenhaus

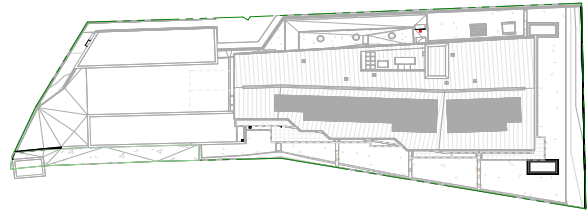
Aufzug

Top 5

Top 6

Top 7

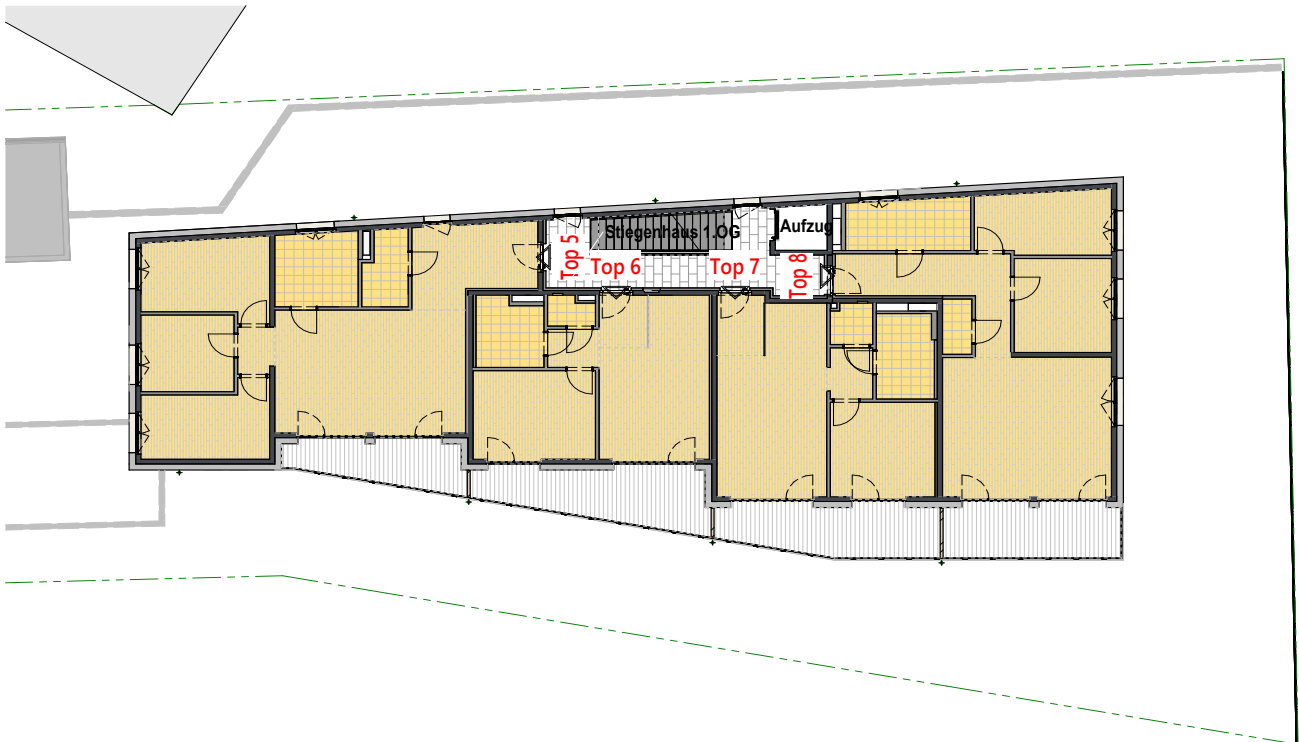
Top 8



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Übersichtsplan



## Dachgeschoß\_EW01

Stiegenhaus

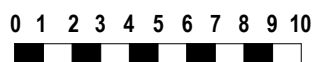
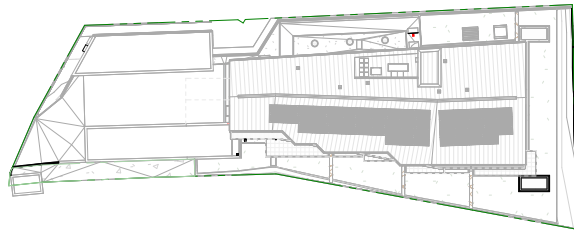
Aufzug

Top 9

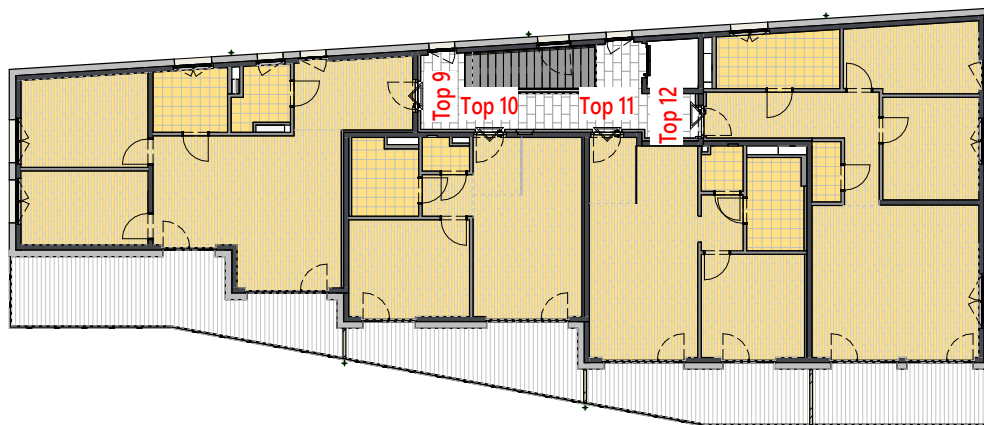
Top 10

Top 11

Top 12



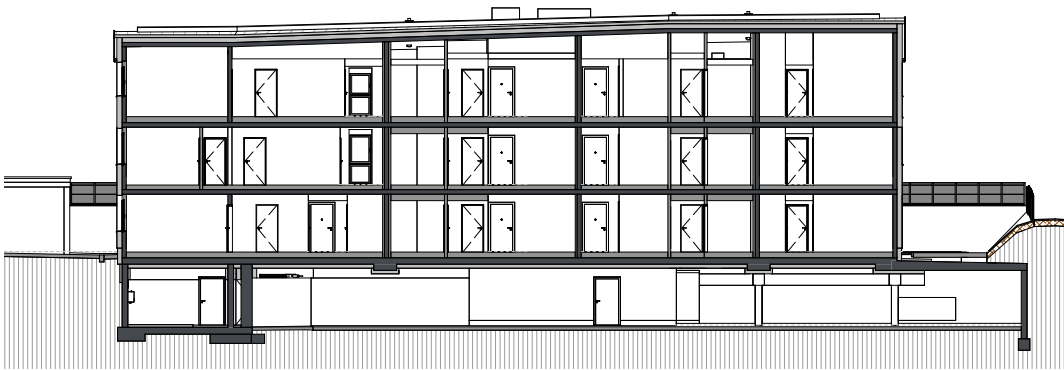
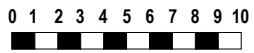
Übersichtsplan





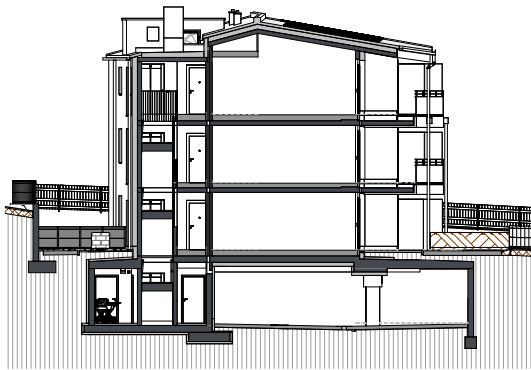
Schnitte\_EW01

Schnitt 2  
Schnitt C



**Schnitt 2-2**

---

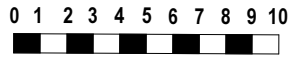


**Schnitt C-C**

---

## Ansichten\_EW01

Nordansicht  
Südansicht



## Nordansicht

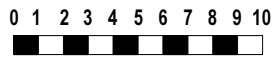


## Südansicht

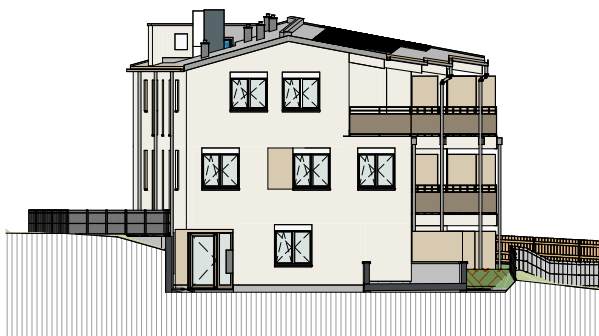
## Ansichten\_EW01

Ostansicht

Westansicht



## Ostansicht



## Westansicht

---

# Wohnungspläne

## Top 1 – 12

---



---

Wohnungspläne

---

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.

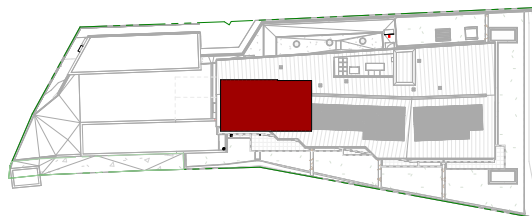
Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Die bei den Gärten eingezeichneten Außenkanten der Tiefgarage (strichlierte Linie in den Gärten) dient zur Orientierung. Nicht jeder Pflanzentyp ist für eine Begrünung des Gartens in diesen Bereichen geeignet.

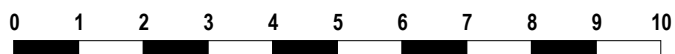


## Top 1\_EG\_3-Zimmer\_EW01

Top 1	Wohnstudio	26,14 m <sup>2</sup>
Top 1	AR	3,14 m <sup>2</sup>
Top 1	Gard.	3,99 m <sup>2</sup>
Top 1	WC	1,87 m <sup>2</sup>
Top 1	Bad	4,62 m <sup>2</sup>
Top 1	Schlafen	15,57 m <sup>2</sup>
Top 1	Kind	12,01 m <sup>2</sup>
WNF		67,33 m <sup>2</sup>
Top 1	KA 01	2,13 m <sup>2</sup>
Top 1	Terrasse Top 1	16,61 m <sup>2</sup>
Top 1	Garten Top 1	31,23 m <sup>2</sup>
Top 1	Böschung-Garten Top 1	10,26 m <sup>2</sup>
Zusatz		60,23 m <sup>2</sup>
Top 1		127,56 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

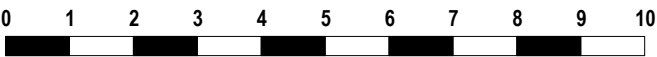
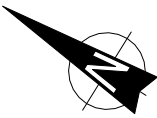
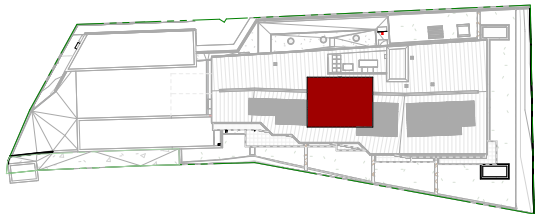


### Haftungsausschlüsse:

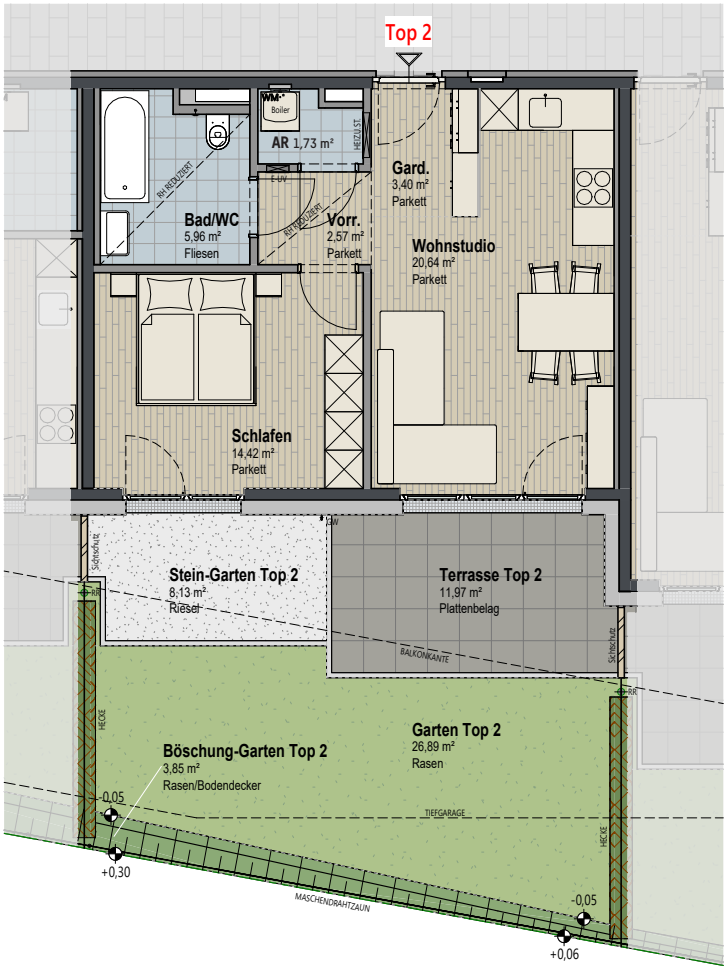
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

# Top 2\_EG\_2-Zimmer\_EW01

Top 2	Wohnstudio	20,64 m²
Top 2	Schlafen	14,42 m²
Top 2	Bad/WC	5,96 m²
Top 2	AR	1,73 m²
Top 2	Vorr.	2,57 m²
Top 2	Gard.	3,40 m²
WNF		48,71 m²
Top 2	KA 02	2,18 m²
Top 2	Terrasse Top 2	11,97 m²
Top 2	Stein-Garten Top 2	8,13 m²
Top 2	Garten Top 2	26,89 m²
Top 2	Böschung-Garten Top 2	3,85 m²
Zusatz		53,03 m²
Top 2		101,74 m²



Wohnungsplan

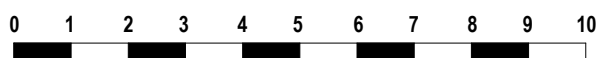
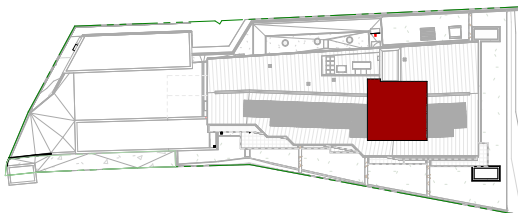


Haftungsausschlüsse:

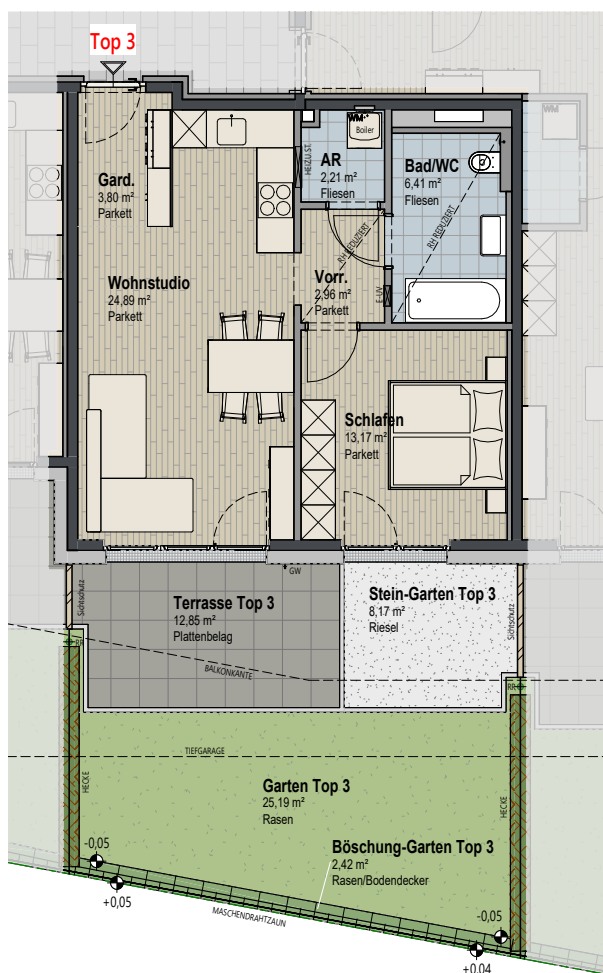
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 3\_EG\_2-Zimmer\_EW01

Top 3	Wohnstudio	24,89 m <sup>2</sup>
Top 3	Vorr.	2,96 m <sup>2</sup>
Top 3	AR	2,21 m <sup>2</sup>
Top 3	Bad/WC	6,41 m <sup>2</sup>
Top 3	Schlafen	13,17 m <sup>2</sup>
Top 3	Gard.	3,80 m <sup>2</sup>
WNF		53,43 m <sup>2</sup>
Top 3	KA 03	2,20 m <sup>2</sup>
Top 3	Terrasse Top 3	12,85 m <sup>2</sup>
Top 3	Stein-Garten Top 3	8,17 m <sup>2</sup>
Top 3	Garten Top 3	25,19 m <sup>2</sup>
Top 3	Böschung-Garten Top 3	2,42 m <sup>2</sup>
Zusatz		50,83 m <sup>2</sup>
Top 3		104,26 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

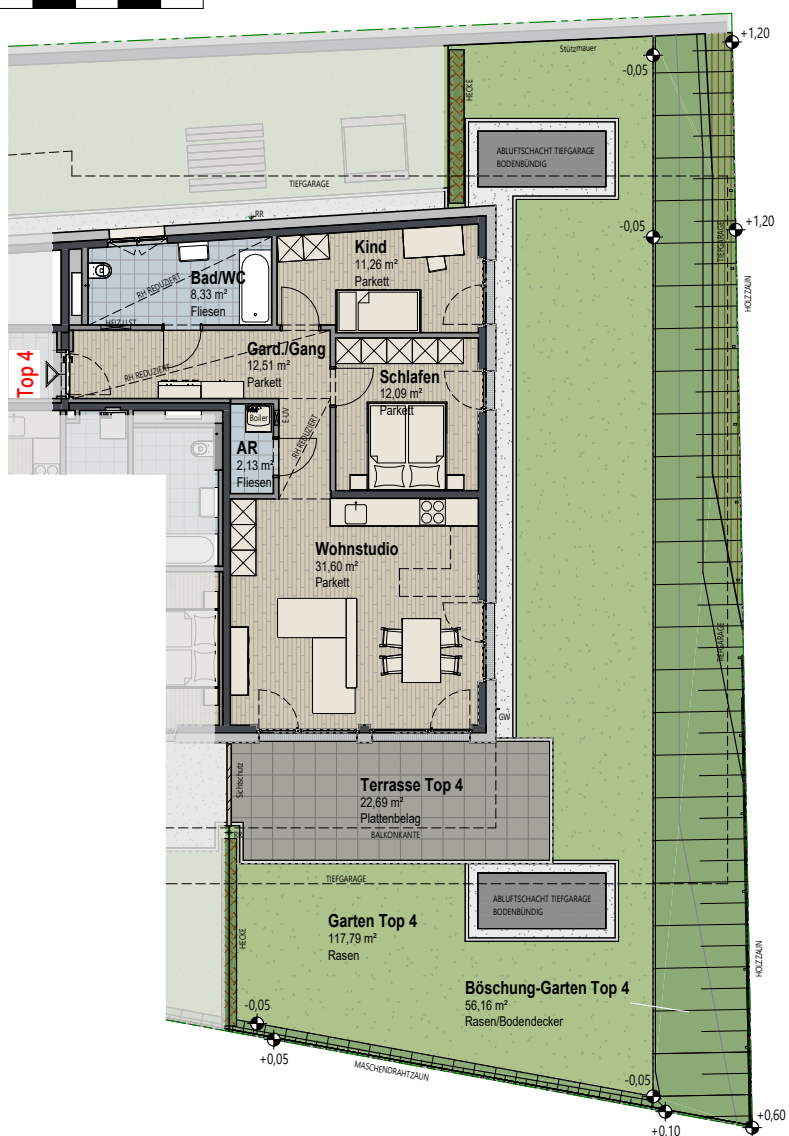
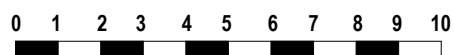
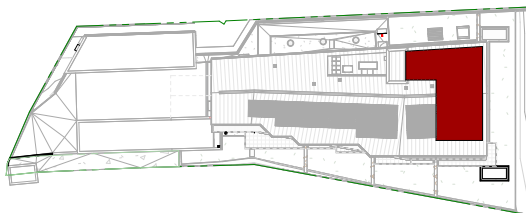


### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen 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 die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 4\_EG\_3-Zimmer\_EW01

Top 4	Wohnstudio	31,60 m <sup>2</sup>
Top 4	Schlafen	12,09 m <sup>2</sup>
Top 4	AR	2,13 m <sup>2</sup>
Top 4	Gard./Gang	12,51 m <sup>2</sup>
Top 4	Kind	11,26 m <sup>2</sup>
Top 4	Bad/WC	8,33 m <sup>2</sup>
WNF		77,92 m <sup>2</sup>
Top 4	KA 04	2,54 m <sup>2</sup>
Top 4	Terrasse Top 4	22,69 m <sup>2</sup>
Top 4	Garten Top 4	117,79 m <sup>2</sup>
Top 4	Böschung-Garten Top 4	56,16 m <sup>2</sup>
Zusatz		199,18 m <sup>2</sup>
Top 4		277,10 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

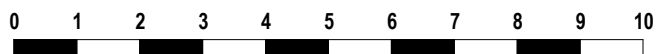
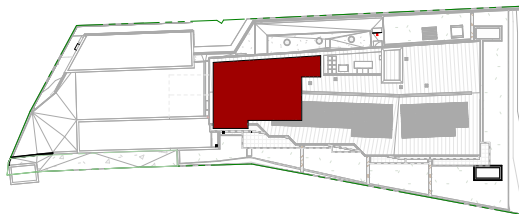
### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen 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 die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

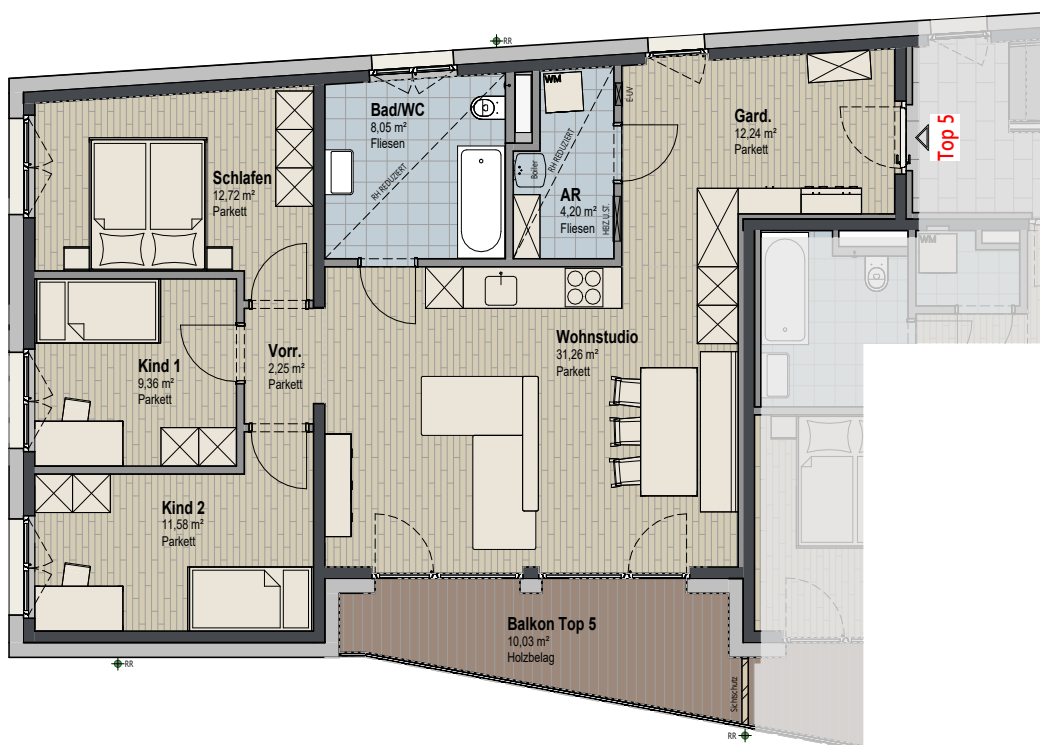


## Top 5\_10G\_4-Zimmer\_EW01

Top 5	Vorr.	2,25 m <sup>2</sup>
Top 5	Gard.	12,24 m <sup>2</sup>
Top 5	AR	4,20 m <sup>2</sup>
Top 5	Bad/WC	8,05 m <sup>2</sup>
Top 5	Schlafen	12,72 m <sup>2</sup>
Top 5	Kind 1	9,36 m <sup>2</sup>
Top 5	Kind 2	11,58 m <sup>2</sup>
Top 5	Wohnstudio	31,26 m <sup>2</sup>
WNF		91,67 m <sup>2</sup>
Top 5	KA 05	2,54 m <sup>2</sup>
Top 5	Balkon Top 5	10,03 m <sup>2</sup>
Zusatz		12,56 m <sup>2</sup>
Top 5		104,23 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

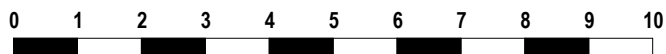
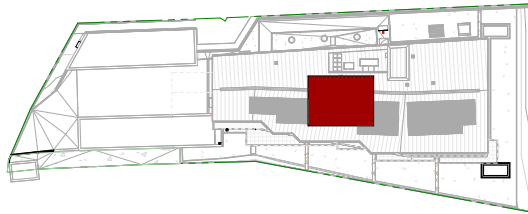


### Haftungsausschlüsse:

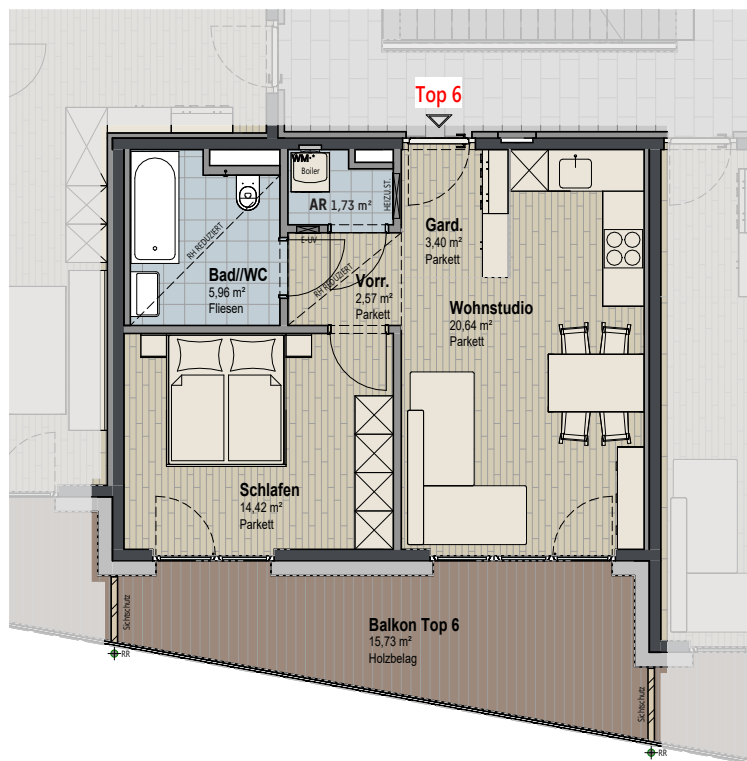
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 6\_1OG\_2-Zimmer\_EW01

Top 6	Bad//WC	5,96 m <sup>2</sup>
Top 6	AR	1,73 m <sup>2</sup>
Top 6	Schlafen	14,42 m <sup>2</sup>
Top 6	Wohnstudio	20,64 m <sup>2</sup>
Top 6	Vorr.	2,57 m <sup>2</sup>
Top 6	Gard.	3,40 m <sup>2</sup>
WNF		48,71 m <sup>2</sup>
Top 6	KA 06	2,57 m <sup>2</sup>
Top 6	Balkon Top 6	15,73 m <sup>2</sup>
Zusatz		18,30 m <sup>2</sup>
Top 6		67,02 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

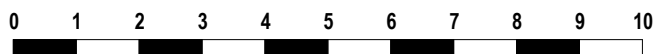
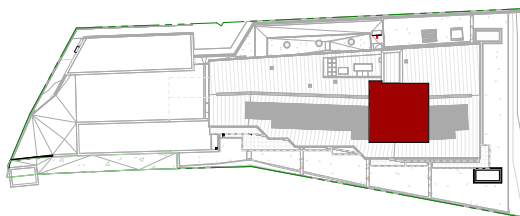


### Haftungsausschlüsse:

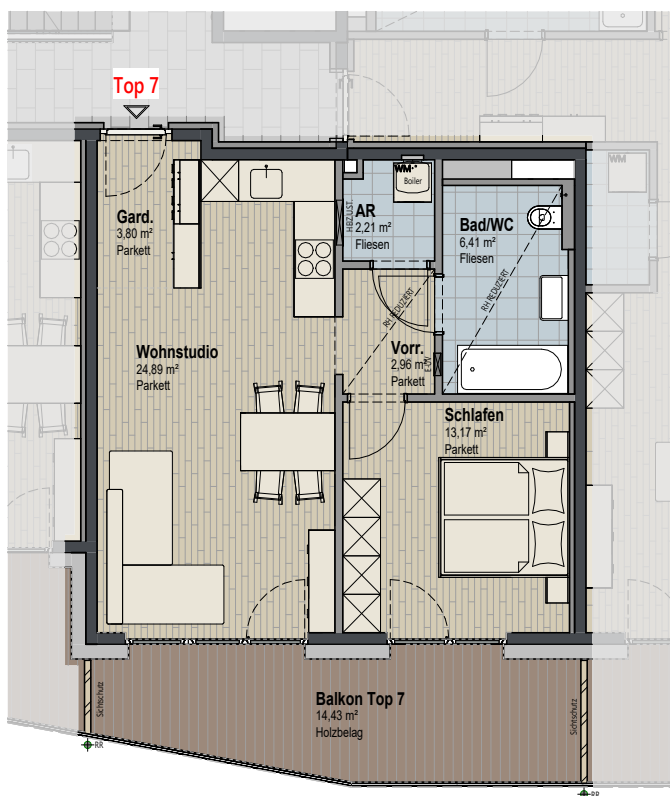
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 7\_10G\_2-Zimmer\_EW01

Top 7	Gard.	3,80 m <sup>2</sup>
Top 7	Wohnstudio	24,89 m <sup>2</sup>
Top 7	Vorr.	2,96 m <sup>2</sup>
Top 7	AR	2,21 m <sup>2</sup>
Top 7	Bad/WC	6,41 m <sup>2</sup>
Top 7	Schlafen	13,17 m <sup>2</sup>
WNF		53,43 m <sup>2</sup>
Top 7	KA 07	2,26 m <sup>2</sup>
Top 7	Balkon Top 7	14,43 m <sup>2</sup>
Zusatz		16,69 m <sup>2</sup>
Top 7		70,12 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

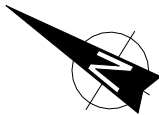
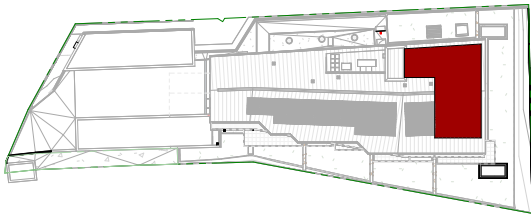


### Haftungsausschlüsse:

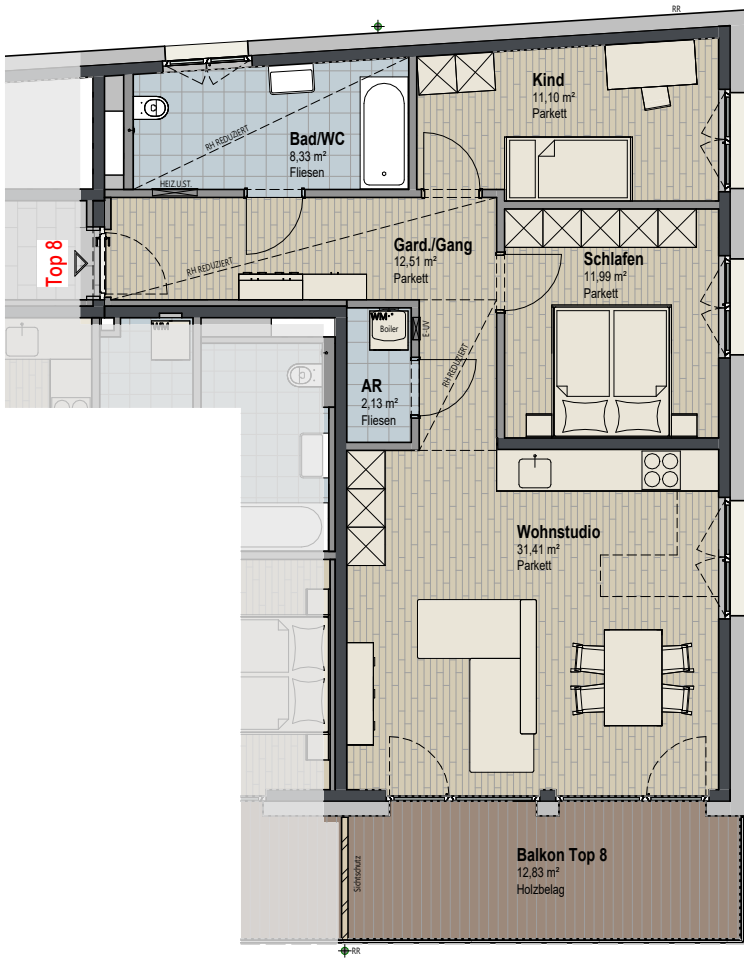
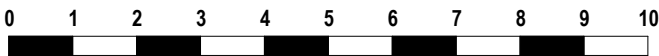
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

# Top 8\_1OG\_3-Zimmer\_EW01

Top 8	Wohnstudio	31,41 m <sup>2</sup>
Top 8	Gard./Gang	12,51 m <sup>2</sup>
Top 8	Schlafen	11,99 m <sup>2</sup>
Top 8	AR	2,13 m <sup>2</sup>
Top 8	Bad/WC	8,33 m <sup>2</sup>
Top 8	Kind	11,10 m <sup>2</sup>
WNF		77,47 m <sup>2</sup>
Top 8	KA 08	2,28 m <sup>2</sup>
Top 8	Balkon Top 8	12,83 m <sup>2</sup>
Zusatz		15,11 m <sup>2</sup>
Top 8		92,58 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan



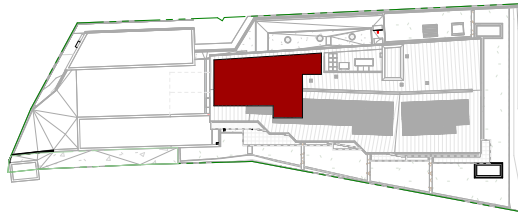
## Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen 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 die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

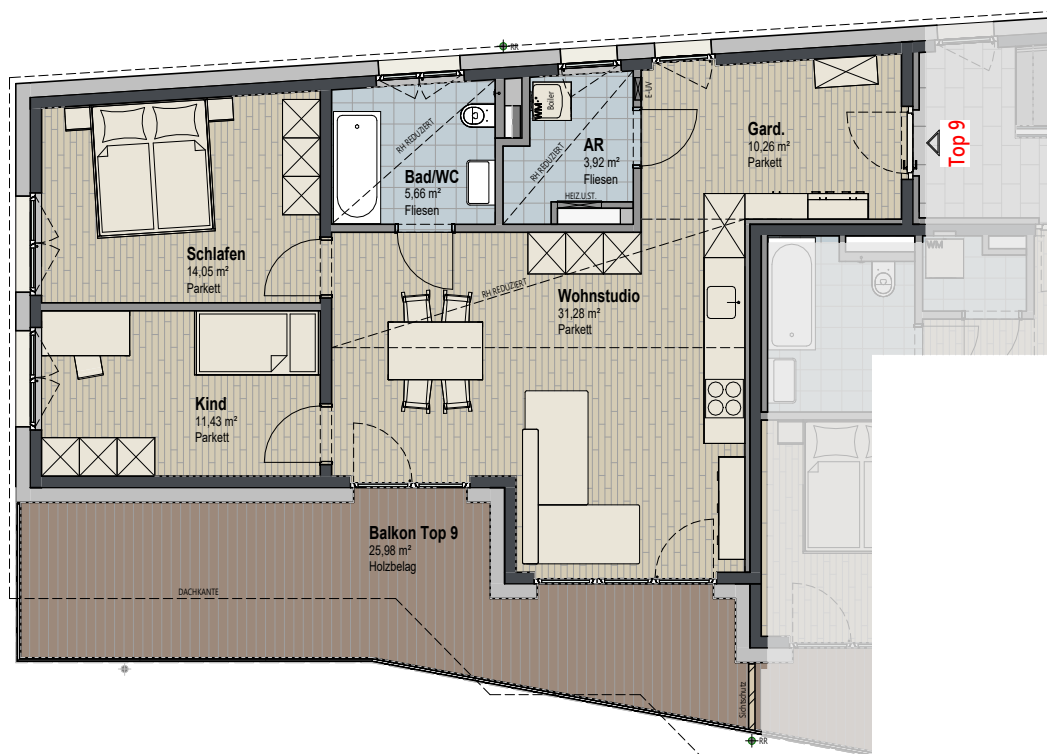
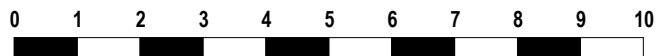


## Top 9\_DG\_3-Zimmer\_EW01

Top 9	Gard.	10,26 m²
Top 9	AR	3,92 m²
Top 9	Bad/WC	5,66 m²
Top 9	Schlafen	14,05 m²
Top 9	Kind	11,43 m²
Top 9	Wohnstudio	31,28 m²
WNF		76,60 m²
Top 9	KA 09	3,77 m²
Top 9	Balkon Top 9	25,98 m²
Zusatz		29,74 m²
Top 9		106,34 m²



## Wohnungsplan

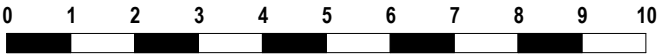
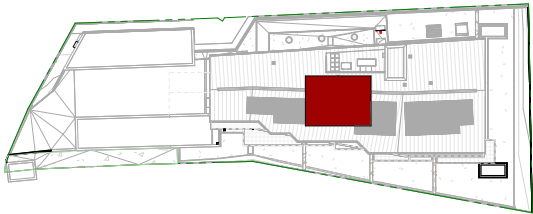


**Haftungsausschlüsse:**

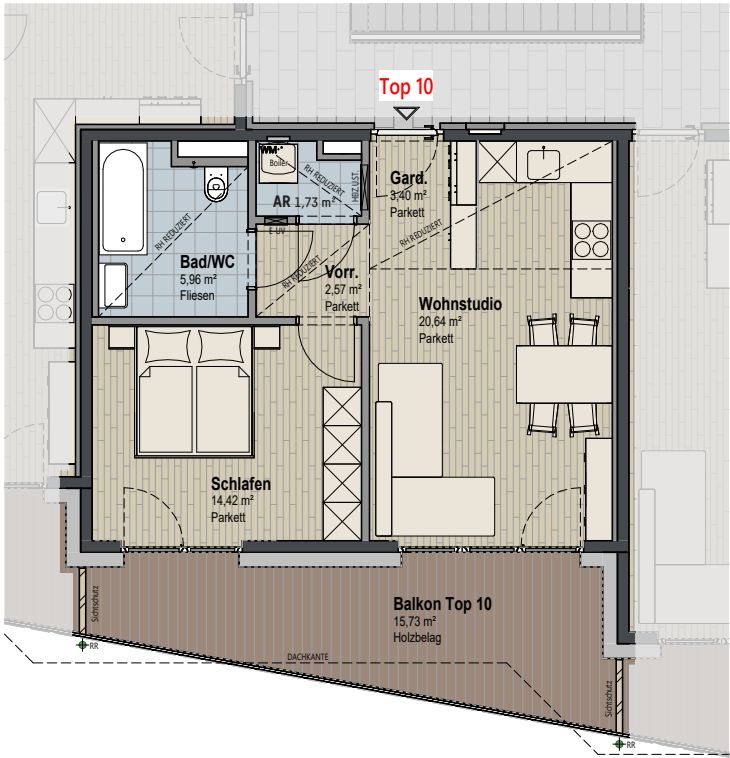
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

# Top 10\_DG\_2-Zimmer\_EW01

Top 10	Bad/WC	5,96 m²
Top 10	AR	1,73 m²
Top 10	Vorr.	2,57 m²
Top 10	Gard.	3,40 m²
Top 10	Wohnstudio	20,64 m²
Top 10	Schlafen	14,42 m²
WNF		48,71 m²
Top 10	KA 10	3,93 m²
Top 10	Balkon Top 10	15,73 m²
Zusatz		19,66 m²
Top 10		68,38 m²



Wohnungsplan

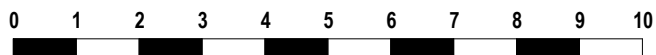
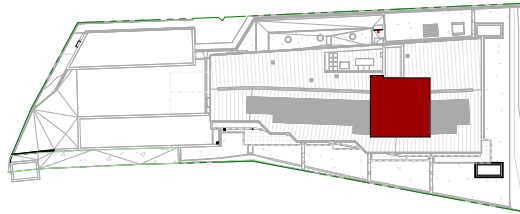


## Haftungsausschlüsse:

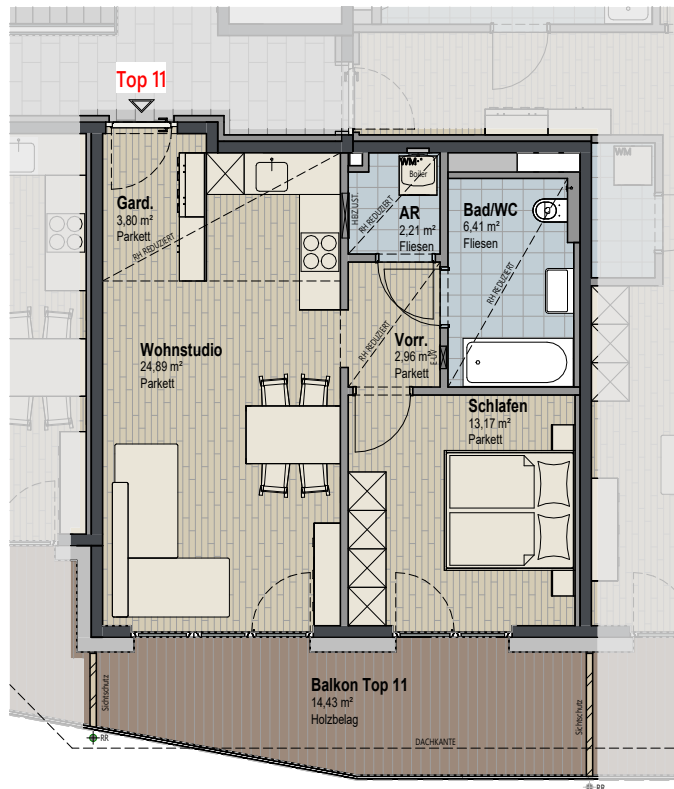
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 11\_DG\_2-Zimmer\_EW01

Top 11	Wohnstudio	24,89 m <sup>2</sup>
Top 11	Gard.	3,80 m <sup>2</sup>
Top 11	AR	2,21 m <sup>2</sup>
Top 11	Bad/WC	6,41 m <sup>2</sup>
Top 11	Vorr.	2,96 m <sup>2</sup>
Top 11	Schlafen	13,17 m <sup>2</sup>
WNF		53,43 m <sup>2</sup>
Top 11	KA 11	3,32 m <sup>2</sup>
Top 11	Balkon Top 11	14,43 m <sup>2</sup>
Zusatz		17,75 m <sup>2</sup>
Top 11		71,18 m <sup>2</sup>



Wohnungsplan

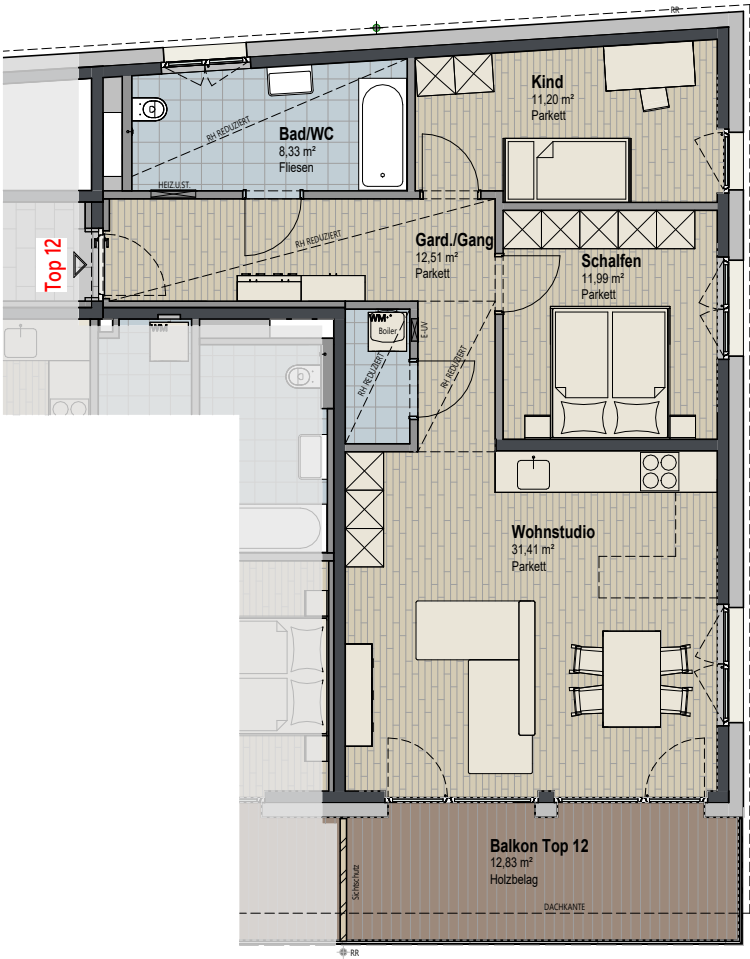
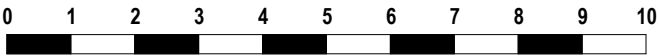
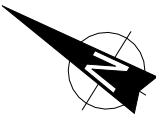
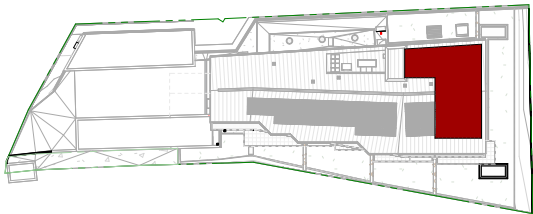


### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen 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 die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Top 12\_DG\_3-Zimmer\_EW01

Top 12	Gard./Gang	12,51 m²
Top 12	Schlafen	11,99 m²
Top 12	Kind	11,20 m²
Top 12	Bad/WC	8,33 m²
Top 12	AR	2,13 m²
Top 12	Wohnstudio	31,41 m²
WNF		77,57 m²
Top 12	KA 12	2,85 m²
Top 12	Balkon Top 12	12,83 m²
Zusatz		15,68 m²
Top 12		93,25 m²



Wohnungsplan

**Haftungsausschlüsse:**  
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen 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 die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

---

## Böden und Oberflächen der Tiefgarage und der Nebenräume

**Tiefgarage:** Asphalt

**Nebenräume:** Estrich beschichtet

**Treppen, Gänge:** Fliesen

**Balkone:** Oberflächen Holzlattenrost

**Terrassen:** Oberflächen Betonplatten

### Tragende Konstruktion:

Passivhausbauweise

Wände und Decken aus Stahlbeton. Außenwände massiv mit WDVS. Wohnungstrennwände aus Stahlbeton mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale. Alles nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

**Nichttragende Wände:** Gipskartonständerwände doppelt beplankt

**Dach:** Satteldachkonstruktion (Massiv-Sargdeckelkonstruktion)

---

## 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 verfliest.

### 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, Abstellraum:** Bodenfliesen

**WC:** Bodenfliesen mit Sockel

**Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer:** Fertig-Klebeparkett Eiche

---

## Fenster und Türen

### Fenster und Balkontüren:

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipplügel.

Material: Kunststoff

Farbe: Weiß

### Sonnenschutz:

Sonnenschutz bauseits durch Mieter, Behang Farbe lt. Architekt

### Wohnungsinnentüren:

Hohlraumfreie Vollbautüren, Oberfläche Weiß oder Eiche fundiert, Stahlzargen weiß gestrichen.

### Wohnungseingangstüren:

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür, in Oberfläche Weiß bzw. lt. Wahl Architekt.

---

## Heizungs- und Lüftungsanlage

### Heizungsversorgung:

Dies erfolgt über eine Luft-/Wasserwärmepumpe, platziert am Dach.

### Handhabung Heizung:

Die Raumtemperatur im Wohnzimmer kann mittels Raumthermostat geregelt werden. Die Heizkreise der Schlafzimmer und Nebenräume sind eingestellt und können nur händisch am Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden.

### Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mit Elektroboiler in jeder Wohneinheit. Zur Ermittlung des Kaltwasserverbrauchs wird in jeder Wohneinheit ein Durchflusszähler mit Funkaktivierung ausgeführt. Der Zähler, sowie die Absperrung der Kaltwasserleitung sind in der Unterputz-Verteilerstation oberhalb der WC-Anlage positioniert.

### Lüftungsanlage:

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Die Zuluft einbringung erfolgt über die Wohn- und Schlafzimmer. Die Abluftabsaugung erfolgt in 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. 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

---

## Sanitäre Anlagen

### Badewannenanlage:

Körperform-Badewanne aus Stahlblech, Farbe Weiß,

---

## Bau- und Ausstattungs- beschreibung

Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

#### **Waschtischanlage:**

Barrierefrei-Waschtisch aus Mineralguss (mit integrierten Griffen), Farbe Weiß, Unterputz-Waschtischsiphon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie (Standard) verchromt.

#### **Waschmaschinenanschluss:**

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.

#### **WC:**

Standard-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, Sifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

#### **Küche:**

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

---

### **Elektroinstallationen**

#### **Vorraum:**

- 2 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose
- 1 Torsprechanlage
- 1 Rauchwarnmelder

#### **Küche:**

- 1 Serienschalter
- 1-2 Deckenlichtauslässe
- 1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung
- 3 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspüleranschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrankanschluss
- 1 Steckdose für Dunstabzuganschluss (für Umluftgerät)

#### **Wohnraum:**

- 1 Serienschalter
- 2 Deckenlichtauslässe
- 5 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Raumthermostat
- 1 Lüftungsregler
- 1 Raumthermostat Bodenheizung

#### **Elternzimmer:**

- 2 Wechselschalter

- 1 Deckenlichtauslass
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Rauchwarnmelder

#### **Kinderzimmer:**

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

#### **Bad:**

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

#### **AR:**

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss (oder Bad)
- 1 Anschluss für Boiler (oder Bad)
- 1 Rauchwarnmelder

#### **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.

---

### **Internetanbindung**

Gemeinde Kabel TV und Internet und A1 Telekom.

---

### **PV-Anlage:**

Es wird eine Photovoltaik-Anlage mit dem

---

### **Bau- und Ausstattungs- beschreibung**

Ziel der Minderung des Energiebedarfs der Allgemeinteile (Lüftungsanlage, Garagenbeleuchtung usw.) errichtet.

---

### Allgemeine Einrichtungen

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

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

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

Innsbruck, am 10.04.2025

---

### Bau- und Ausstattungs- beschreibung

---

### 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 Vorschriften und Empfehlungen ergehen oder wenn solche Änderungen aus technischen oder sonstigen Gründen notwendig werden. Für die Möblierung sind Naturmaße zu nehmen! Um die mit der Errichtung dieses Projektes in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten ordnungsgemäß ausführen zu können, weisen wir schon jetzt darauf hin, dass eine zweckmäßige Weitergabe der von Ihnen zur Verfügung gestellten Informationen an Dritte erfolgt.

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.

---

### Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf

Geplanter Heizwärmebedarf: 14,4 kWh/m²a  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ): 0,29

---

### 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.

---

## 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. Die Kosten für die Tiefgaragenabstellplätze sind gesondert ausgewiesen.

---

## Kaution

Es wird eine Kaution gemäß der Kostenaufstellung vorgeschrieben. Diese erhalten Sie bei Auszug aus der Wohnung verzinst zurückgezahlt.

---

## 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%, ab dem 31. Jahr 7,7%.

---

## Wohnbauförderungskriterien

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

Daher darf das Familieneinkommen (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. Des Weiteren muss ein Wohnbedarf gegeben sein. Das heißt, dass die geförderte Wohnung als Hauptwohnsitz verwendet werden muss und Eigentums- oder Nutzungsrechte an anderen Wohnobjekten bis spätestens 6 Monate nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben sind.

Nähere Informationen können der aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinie entnommen werden.

---

## Finanzierung

---

## 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

Das Objekt wird auf einem Baurecht errichtet. Hierfür ist ein jährlicher indexierter Baurechtszins zu entrichten.

---

### 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.

Die Hausverwaltung erfolgt durch die NEUE HEIMAT TIROL.

---

### 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.

---

### 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 Wohnungsübergabe.

---

### 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.

Stand Juni 2025  
Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

---

## Finanzierung

Top	Lage	Zimmer	Wohnfläche netto (m²)	Nutzwerte	Kaution	Nettomiete	geschätzte Bewirtschaftungskosten	Umsatzsteuer	vorläufige Bruttomiete	Bruttomiete APG
01	EG	3	67,33	85	2.000,00 €	712,00 €	217,00 €	97,00 €	<b>1.026,00 €</b>	90,00 €
02	EG	2	48,71	61	2.000,00 €	485,00 €	156,00 €	65,00 €	<b>706,00 €</b>	90,00 €
03	EG	2	53,43	68	2.000,00 €	559,00 €	173,00 €	75,00 €	<b>807,00 €</b>	90,00 €
04	EG	3	77,92	109	2.000,00 €	1.020,00 €	278,00 €	137,00 €	<b>1.435,00 €</b>	90,00 €
05	1.OG	4	91,57	111	2.000,00 €	840,00 €	283,00 €	112,00 €	<b>1.235,00 €</b>	180,00 €
06	1.OG	2	48,71	58	2.000,00 €	434,00 €	148,00 €	58,00 €	<b>640,00 €</b>	90,00 €
07	1.OG	2	53,43	60	2.000,00 €	423,00 €	153,00 €	58,00 €	<b>634,00 €</b>	90,00 €
08	1.OG	3	77,47	88	2.000,00 €	666,00 €	224,00 €	93,00 €	<b>983,00 €</b>	90,00 €
09	2.OG	3	76,50	91	2.000,00 €	726,00 €	232,00 €	100,00 €	<b>1.058,00 €</b>	90,00 €
10	2.OG	2	48,71	57	2.000,00 €	418,00 €	145,00 €	56,00 €	<b>619,00 €</b>	90,00 €
11	2.OG	2	53,43	61	2.000,00 €	439,00 €	156,00 €	60,00 €	<b>655,00 €</b>	90,00 €
12	2.OG	3	77,57	89	2.000,00 €	682,00 €	227,00 €	95,00 €	<b>1.004,00 €</b>	90,00 €

Stand Juni 2025.  
 Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

Hinweise:  
 In der oa. "vorläufigen Bruttomiete" ist der Preis vom Tiefgaragenabstellplatz nicht enthalten. Der Top 05 sind obligatorisch zwei Tiefgaragenstellplätze zugeordnet.

Kostenzusammen-  
stellung

# Jetzt unverbindlich informieren!

## Ansprechpersonen



### NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330

#### Ansprechperson Verkauf

##### Kathrin Eller

Tel. +43 512 3330 551  
eller-k@nht.co.at

#### Ansprechperson Oberbauleitung

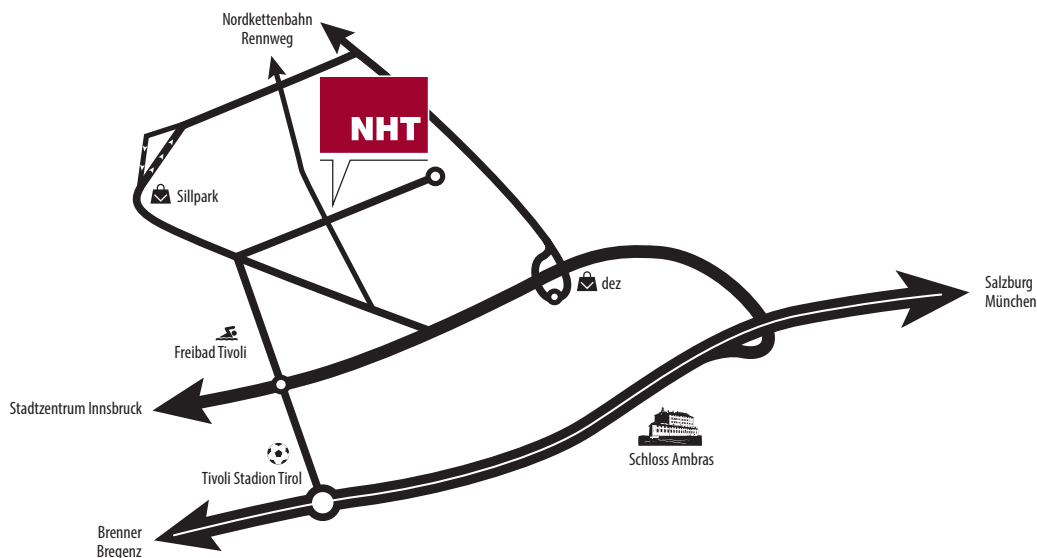
##### Johannes Sailer

Tel. +43 5263 6200 - 36  
johannes@dkn.at

#### 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.



Symbolbild