

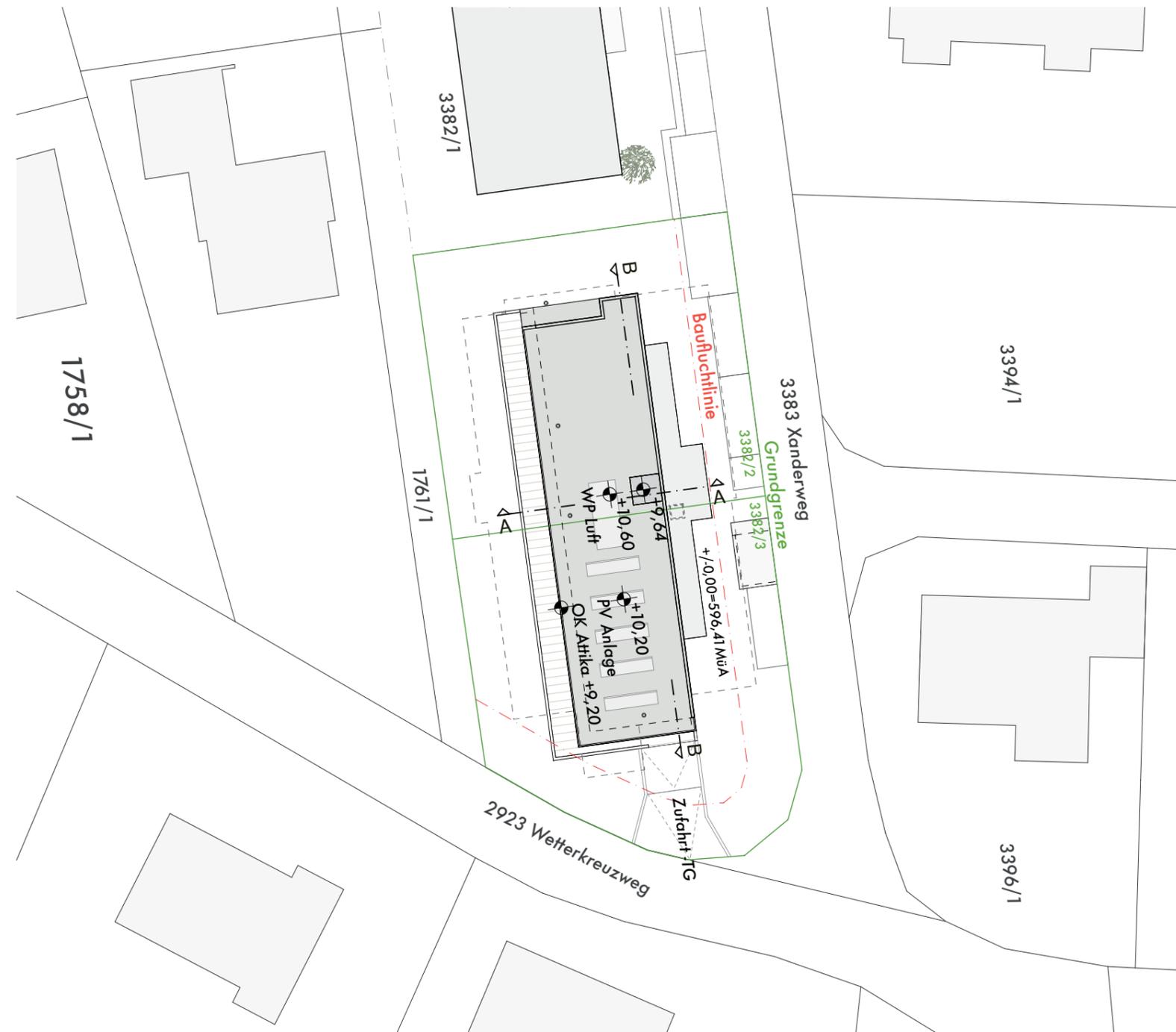
LEBEN IM GRÜNEN NICHT WEIT VON INNSBRUCK

XANDER
@ ZIRL

INNSBRUCK LAND



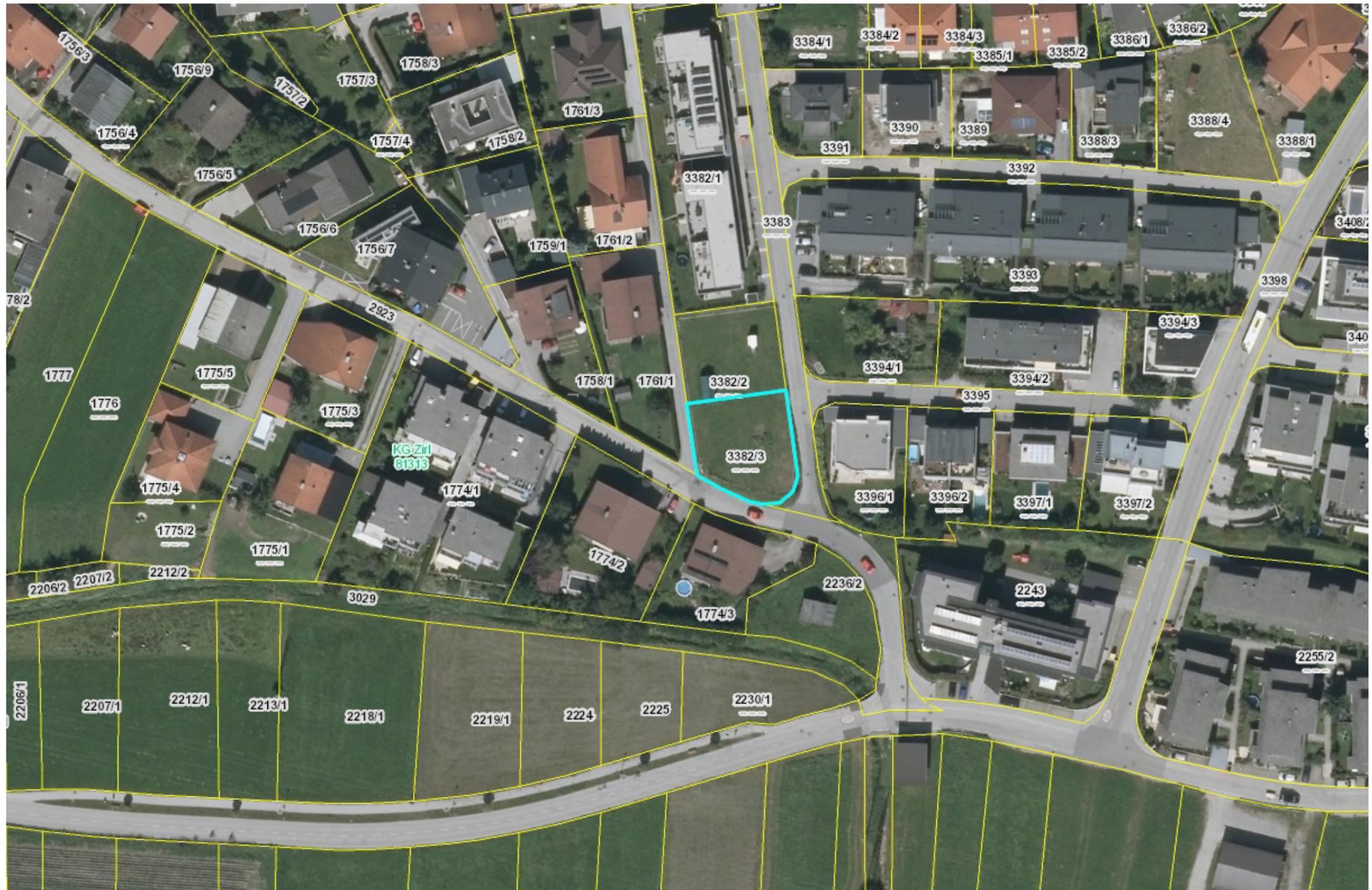
LAGE
MIT
AUSSICHT



In **schönster zentraler Lage** in Zirl,
errichtet die **wohn[raum]** Immobilien GmbH in reizvoller Umgebung
ein **modernes und energieeffizientes Wohnprojekt**.

Die vom Wetterkreuzweg her erschlossene Liegenschaft wird mit **10 Wohnungen,**
großzügigen Abstellräumen und 18 Stellplätzen bebaut.
2 Stellplätze werden als Besucherparkplatz gewidmet.

RUHIGES
WOHNEN



Das Grundstück (GstNr. 3382/3, Katastralgemeinde 81313 Zirl) weist eine Fläche von **1.043 m²** auf. Die Wohnflächen der **Wohnungen variieren zwischen ca. 45 m² und 120 m²**.

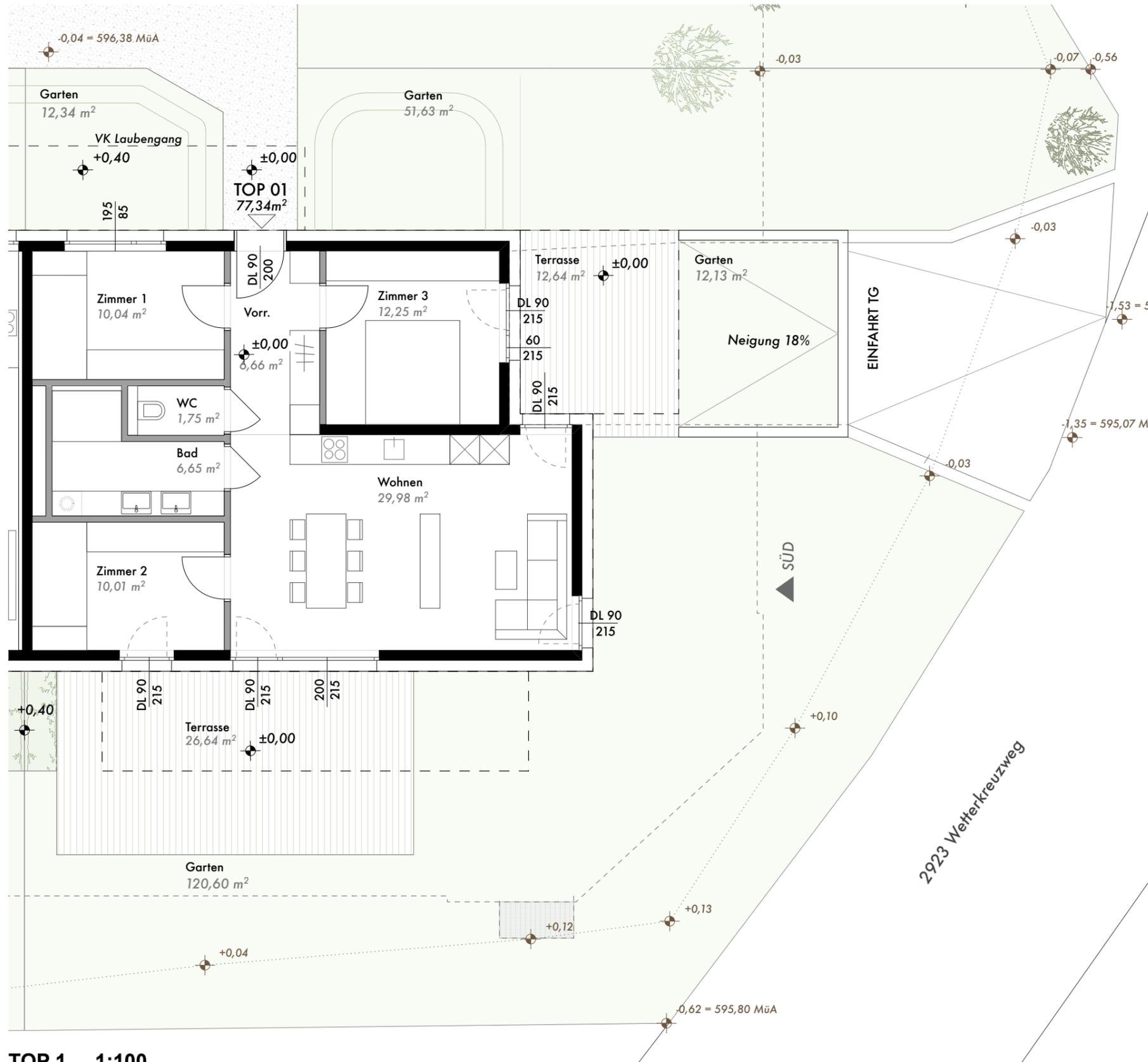
Die ebenerdig gelegenen Wohnungen erhalten **vorgelagerte Privatgärten und großzügig dimensionierte Terrassen**, die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über überdachte Terrassen und die Penthousewohnungen über großzügige Dachterrassen.

HOHE ANSPRÜCHE



Unser Konzept in der technischen Gebäudeausstattung und im Innenausbau folgt dem einfachen Grundsatz, dass wir uns bei der Auswahl an den eigenen hohen Wohnansprüchen orientieren.

Die Wohn- und Schlafräume werden mit hochwertigen Schweizer **Eichenparkett-Holzböden** ausgestattet. Bei den Sanitäreinheiten legen wir mit großformatigen Fliesen Wert auf Qualität und eine zeitlose Optik. Jede Wohnung erhält als Ausstattungsvariante eine eigene Anlage für eine **kontrollierte Wohnraumlüftung**. Diese Technologie bietet aufgrund der ständigen Frischluftzufuhr einen gesteigerten Wohnkomfort sowohl bei Tag als auch bei Nacht. Die kontrollierte Wohnraumlüftung vermeidet Energieverluste, die im Winter durch das Lüften eintreten, und spart somit erheblich an Betriebskosten. Weiters erhält jede Wohnung eine eigene **Frischwasser-Wohnungsstation**. Diese moderne Lösung erzielt höchste Hygieneansprüche beim Trinkwasser und spart Betriebskosten. Die moderne **Niedertemperatur-Fußbodenheizung** wird gespeist durch eine **zentrale Wärmepumpe**. Zusätzlich sorgen **Rauchmelder** für Ihre Sicherheit. Zu Ihrer Unterhaltung dient ein **Kabelfernsehanschluss mit Erweiterungsmöglichkeit für Internet und Telefon**.

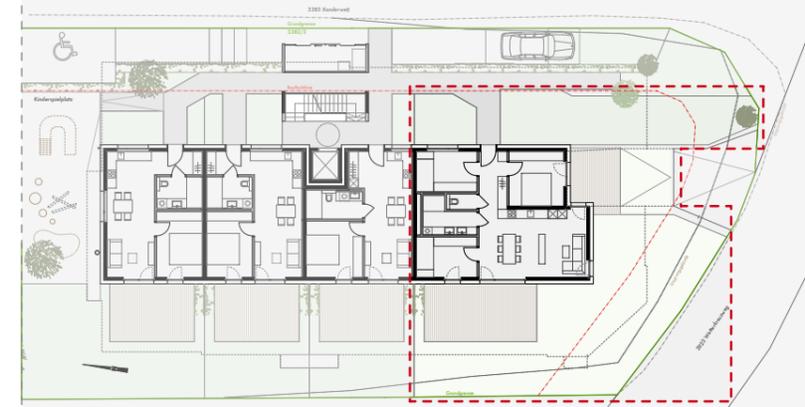


TOP 1 1:100



TOP 1 4 - ZIMMER WOHNUNG mit 2 Terrassen und Garten

Wohnnutzfläche gesamt:	77,34m ²
Terrassenfläche gesamt:	39,28m ²
Gartenfläche gesamt:	196,70m ²
Kellerabteil:	10,60m ²



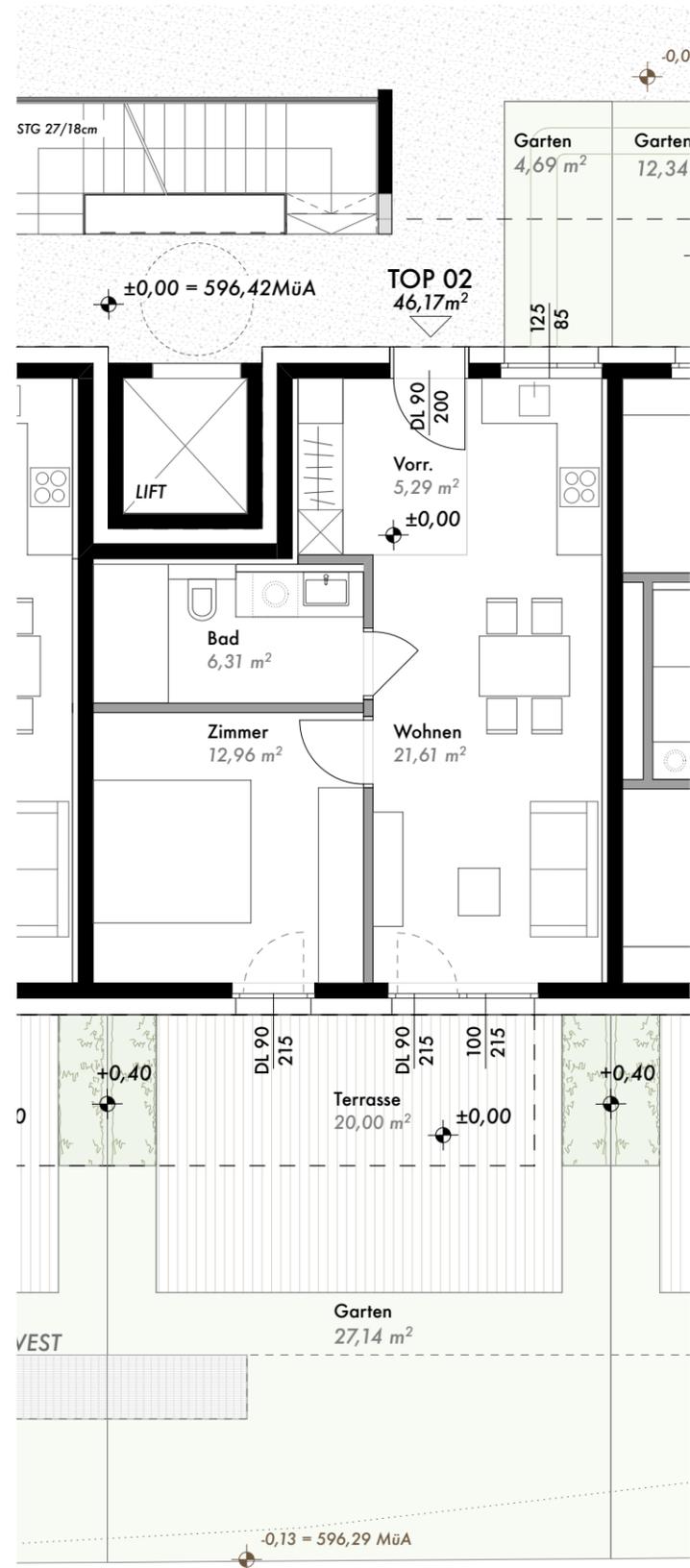
Übersicht Erdgeschoss 1:500

Maßstab 1:100



wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



TOP 2 1:100

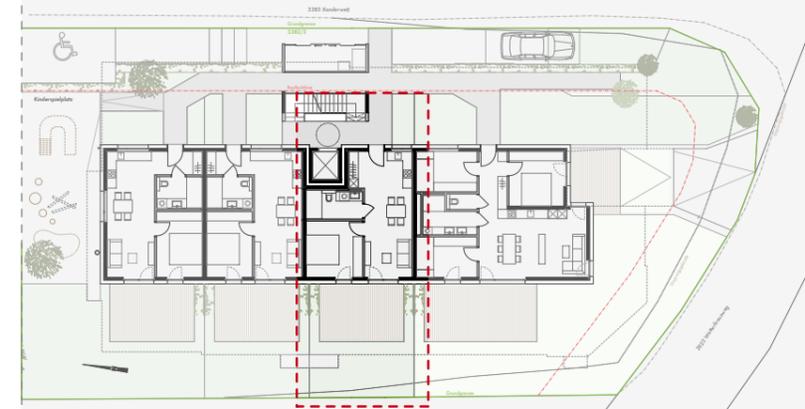


VERKAUFT

TOP 2

2 - ZIMMER WOHNUNG mit Terrasse und Garten

Wohnnutzfläche gesamt:	46,17m ²
Terrassenfläche gesamt:	20,00m ²
Gartenfläche gesamt:	31,83m ²
Kellerabteil:	6,55m ²



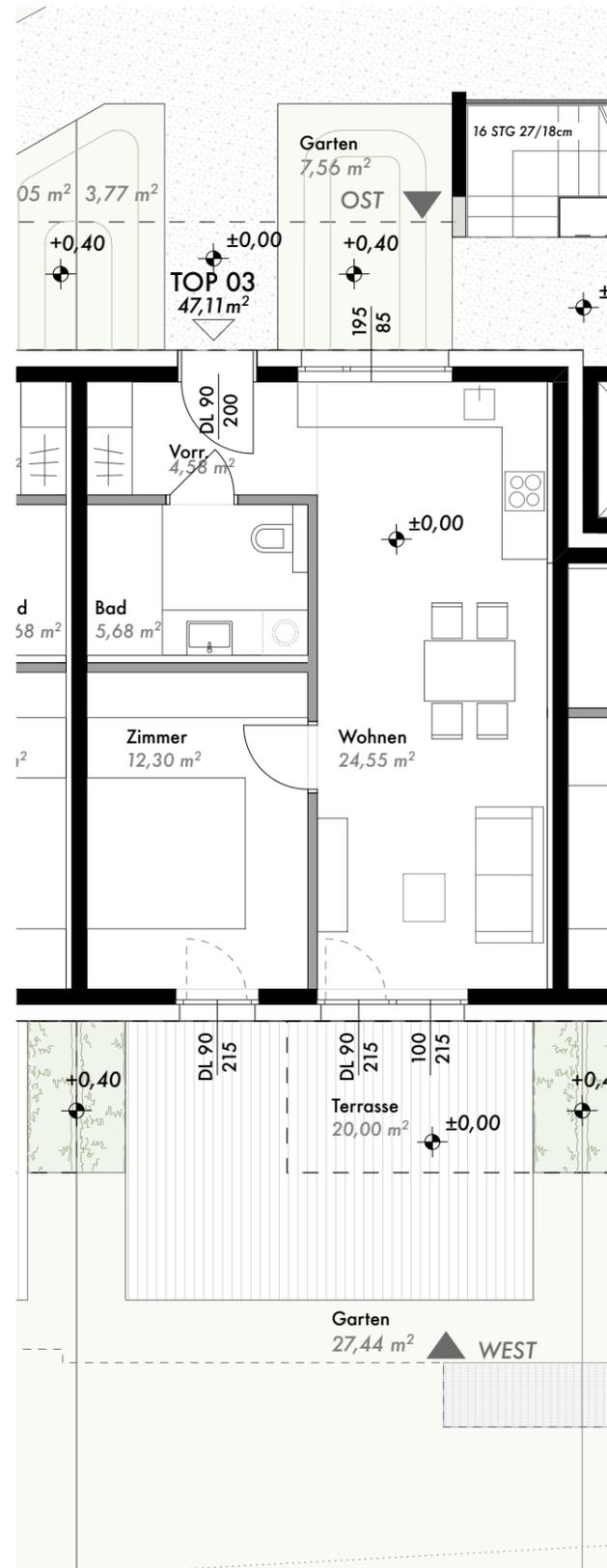
Übersicht Erdgeschoss 1:500

Maßstab 1:100



wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at

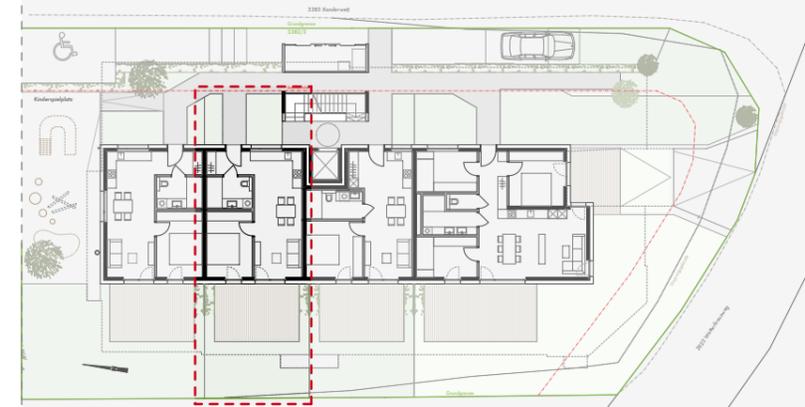


TOP 3 1:100

TOP 3

2 - ZIMMER WOHNUNG mit Terrasse und Garten

Wohnnutzfläche gesamt:	47,11m ²
Terrassenfläche gesamt:	20,00m ²
Gartenfläche gesamt:	38,75m ²
Kellerabteil:	6,55m ²



Übersicht Erdgeschoss 1:500

Maßstab 1:100

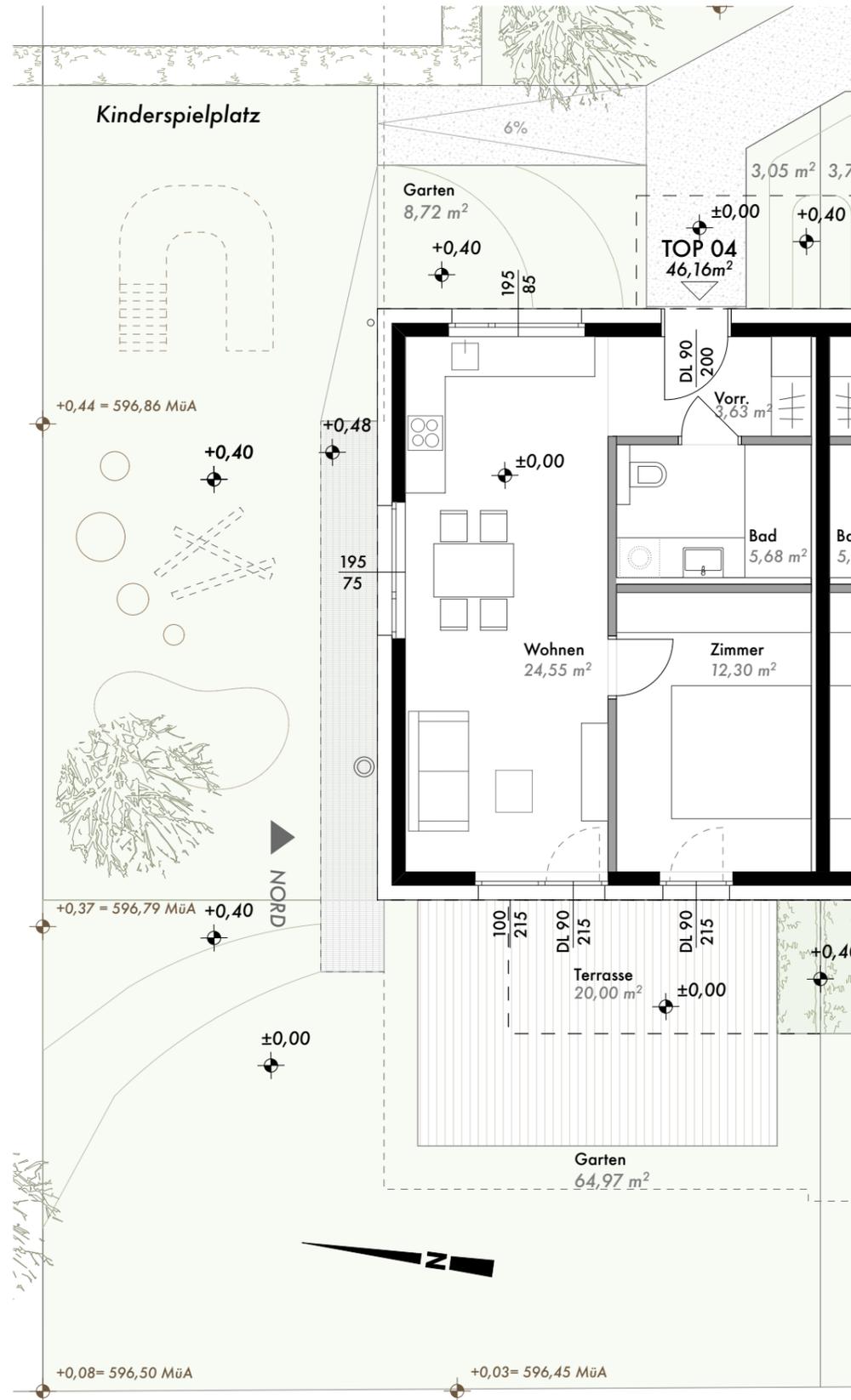


wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



VERKAUFT



TOP 4 1:100

TOP 4

2 - ZIMMER WOHNUNG mit Terrasse und Garten

Wohnnutzfläche gesamt:	46,16m ²
Terrassenfläche gesamt:	20,00m ²
Gartenfläche gesamt:	76,74m ²
Kellerabteil:	6,55m ²
Kellerabteil zusätzlich:	25,24m ²



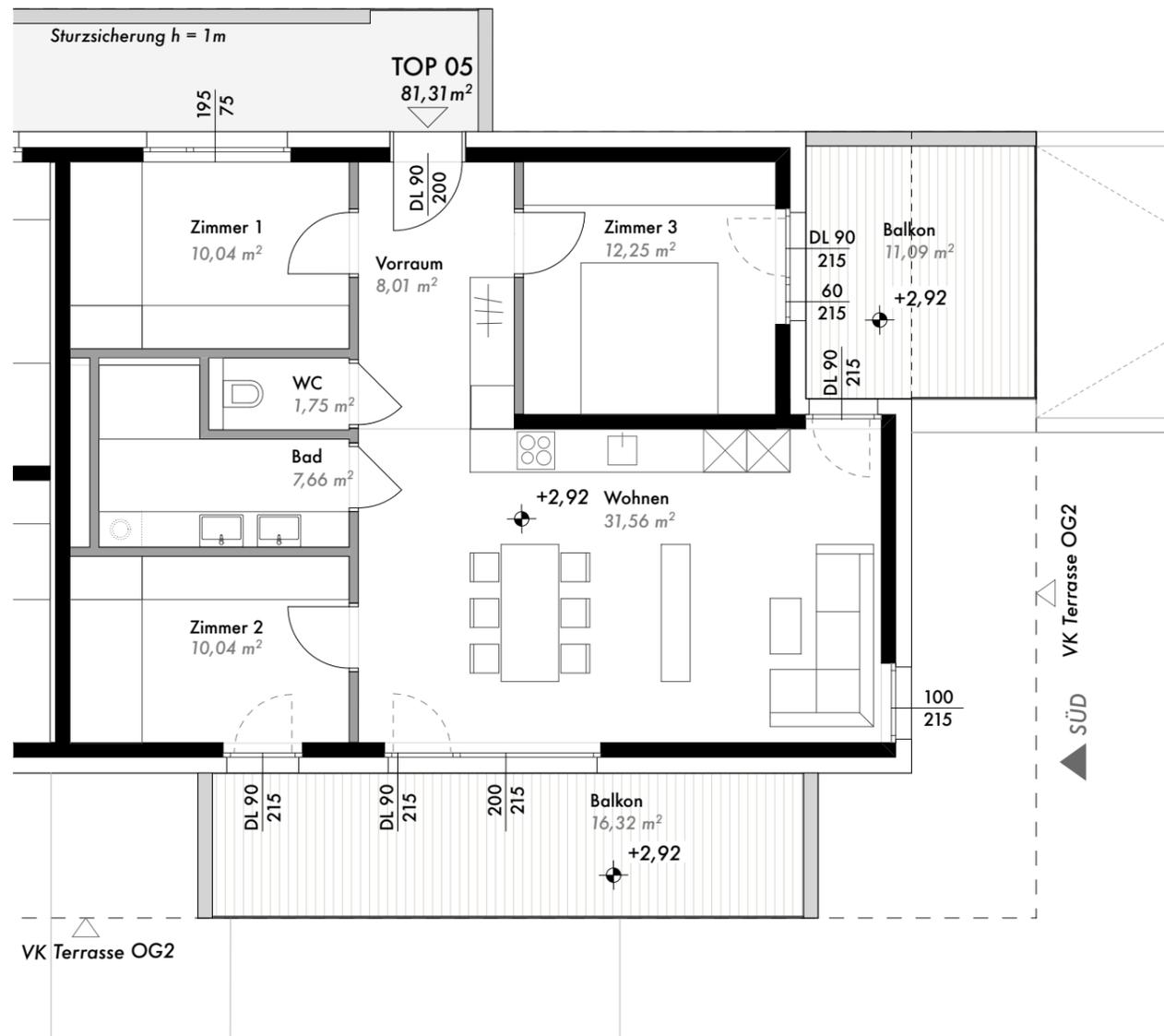
Übersicht Erdgeschoss 1:500

Maßstab 1:100



wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



TOP 5 1:100

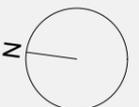
TOP 5 4 - ZIMMER WOHNUNG mit 2 Balkone

Wohnnutzfläche gesamt:	81,31m ²
Balkonfläche gesamt:	27,41m ²
Kellerabteil:	9,76m ²



Übersicht Obergeschoss 1:500

Maßstab 1:100

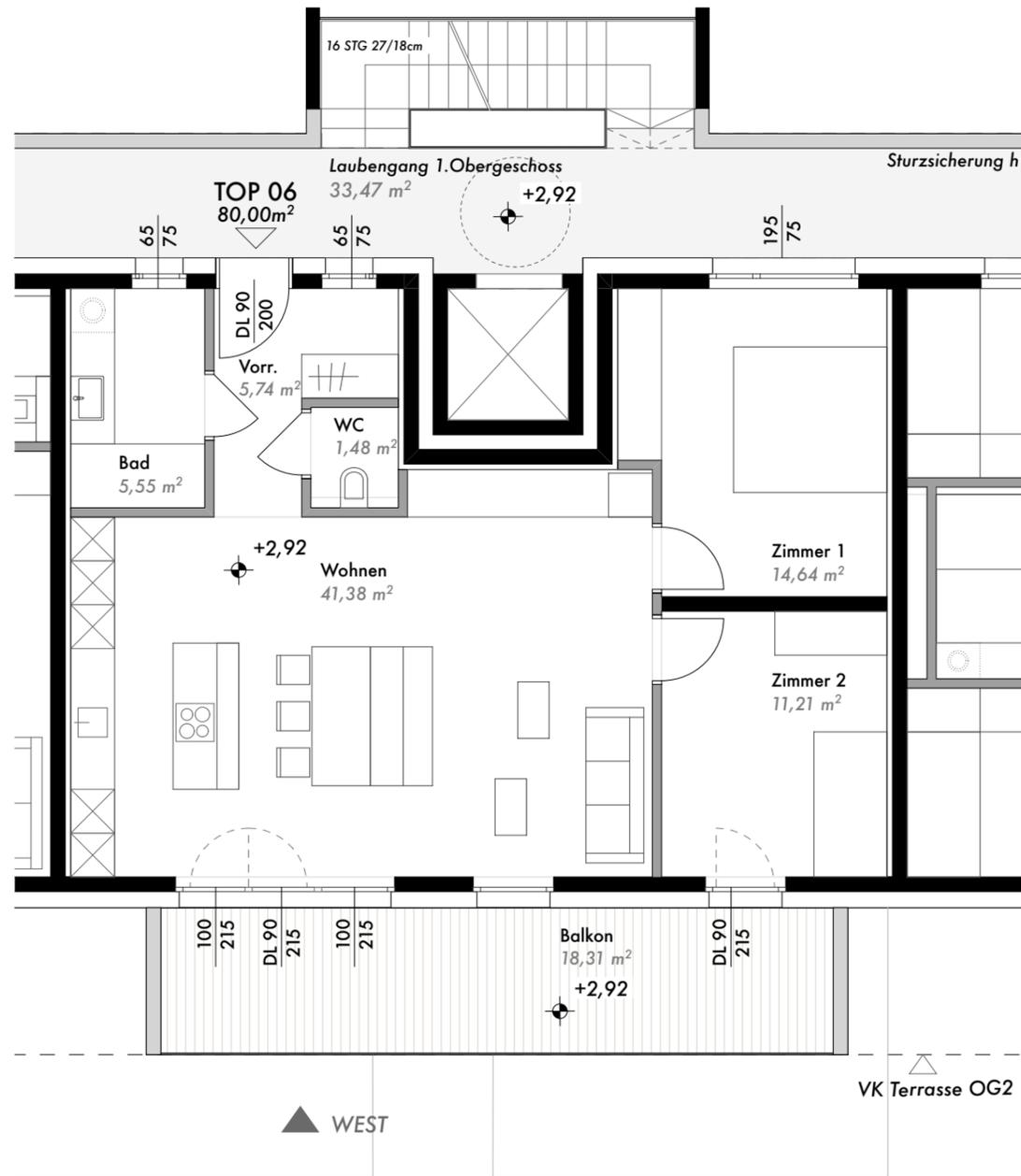


wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



VERKAUFT



TOP 6 1:100

TOP 6

4 - ZIMMER WOHNUNG mit Balkon

Wohnnutzfläche gesamt:	80,00m ²
Balkonfläche gesamt:	18,31m ²
Kellerabteil:	8,25m ²



Übersicht Obergeschoss 1:500

Maßstab 1:100



wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

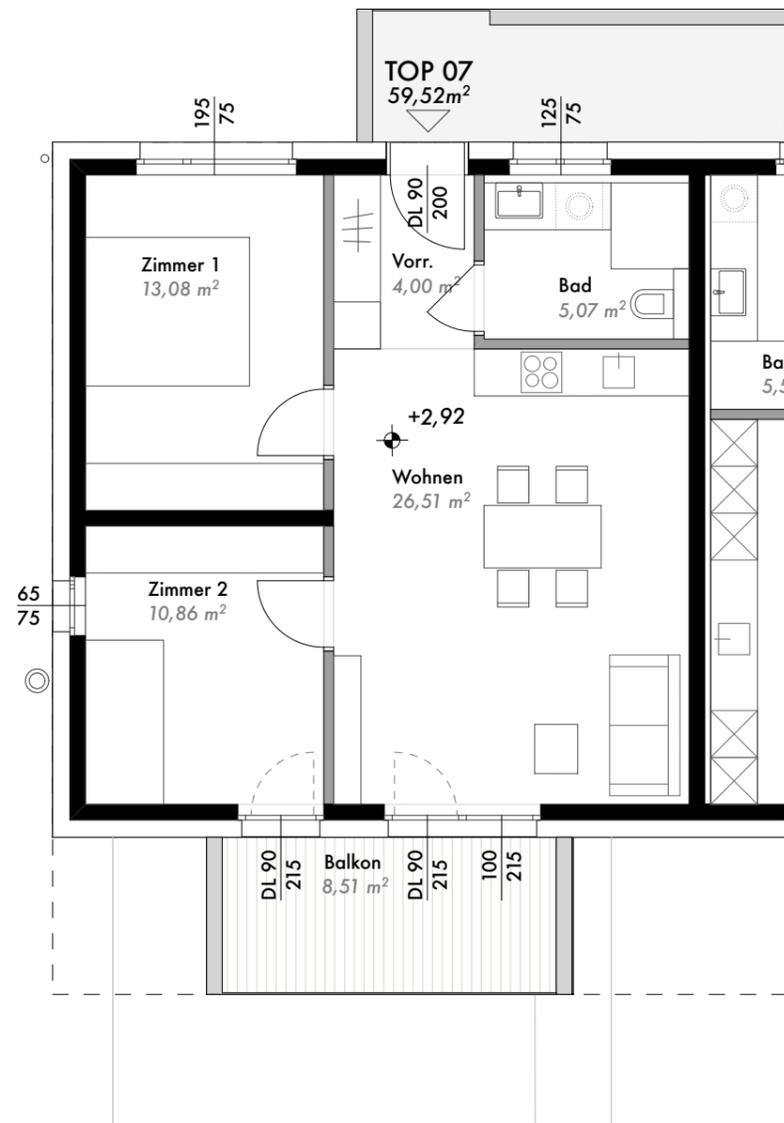
Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



TOP 7

3 - ZIMMER WOHNUNG mit Balkon

Wohnnutzfläche gesamt:	59,52m ²
Balkonfläche gesamt:	8,51m ²
Kellerabteil:	7,28m ²



TOP 7 1:100



Übersicht Obergeschoss 1:500

Maßstab 1:100

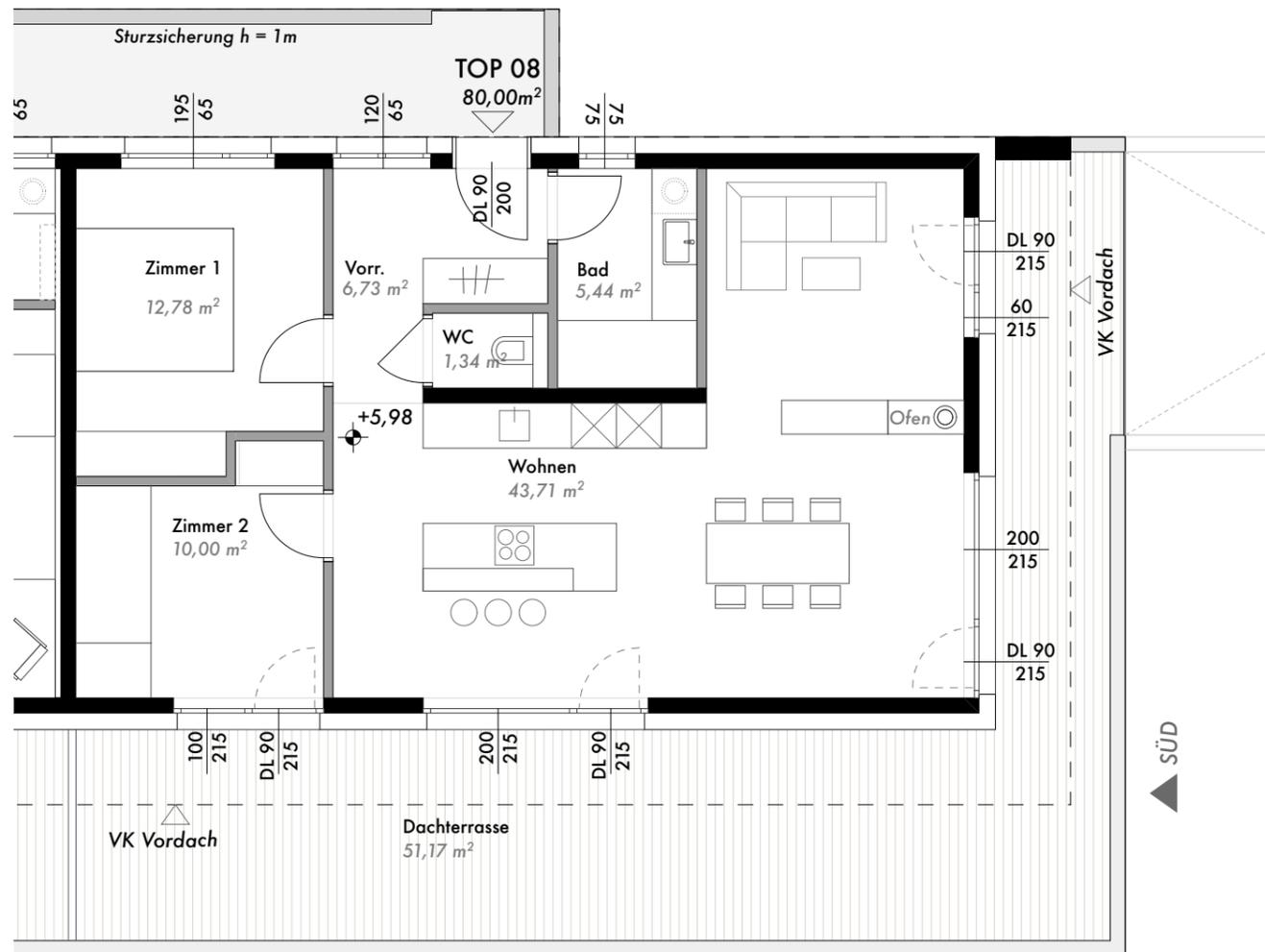


wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



VERKAUFT

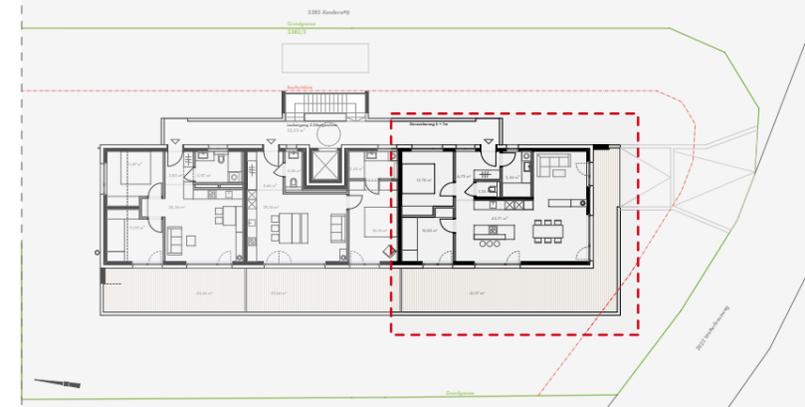


TOP 8 1:100

TOP 8

4 - ZIMMER WOHNUNG mit Dachterrasse

Wohnnutzfläche gesamt:	80,00m ²
Dachterrasse gesamt:	51,17m ²
Kellerabteil:	8,14m ²



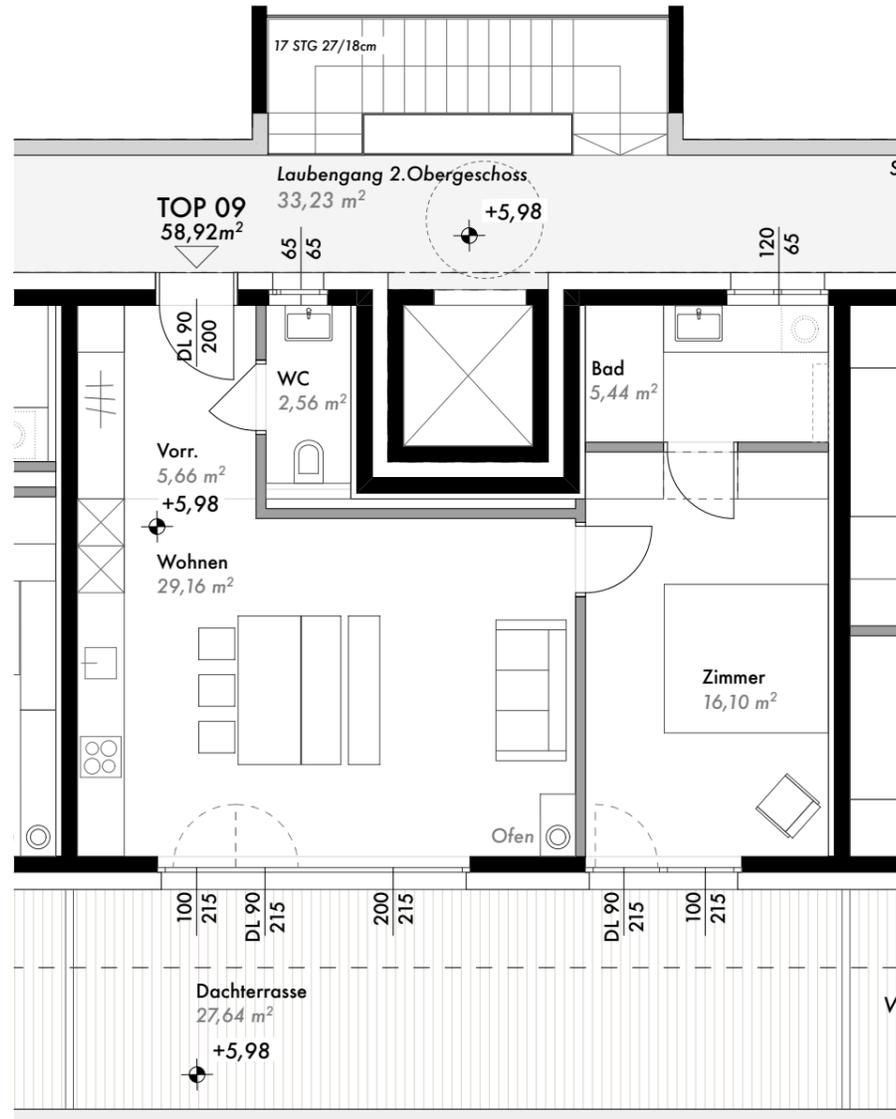
Übersicht Dachgeschoss 1:500

Maßstab 1:100

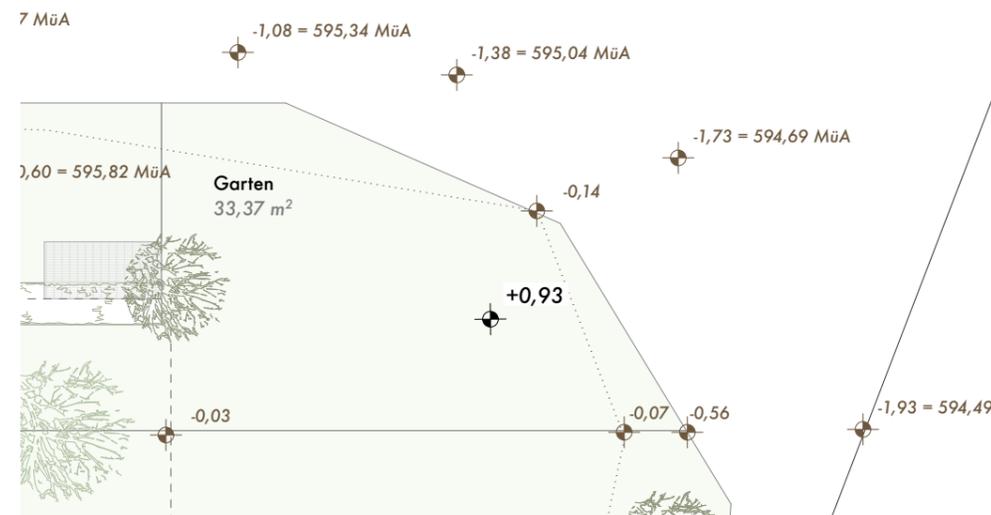


wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



TOP 9 1:100

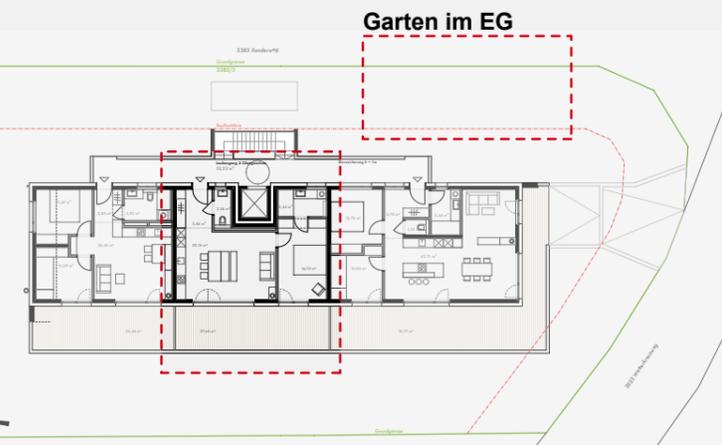


TOP 9 - Garten: 1:100

TOP 9

2 - ZIMMER WOHNUNG mit Dachterrasse und Garten

Wohnnutzfläche gesamt:	58,92m ²
Dachterrasse gesamt:	27,64m ²
Kellerabteil:	7,28m ²
Gartenfläche:	27,87m ²



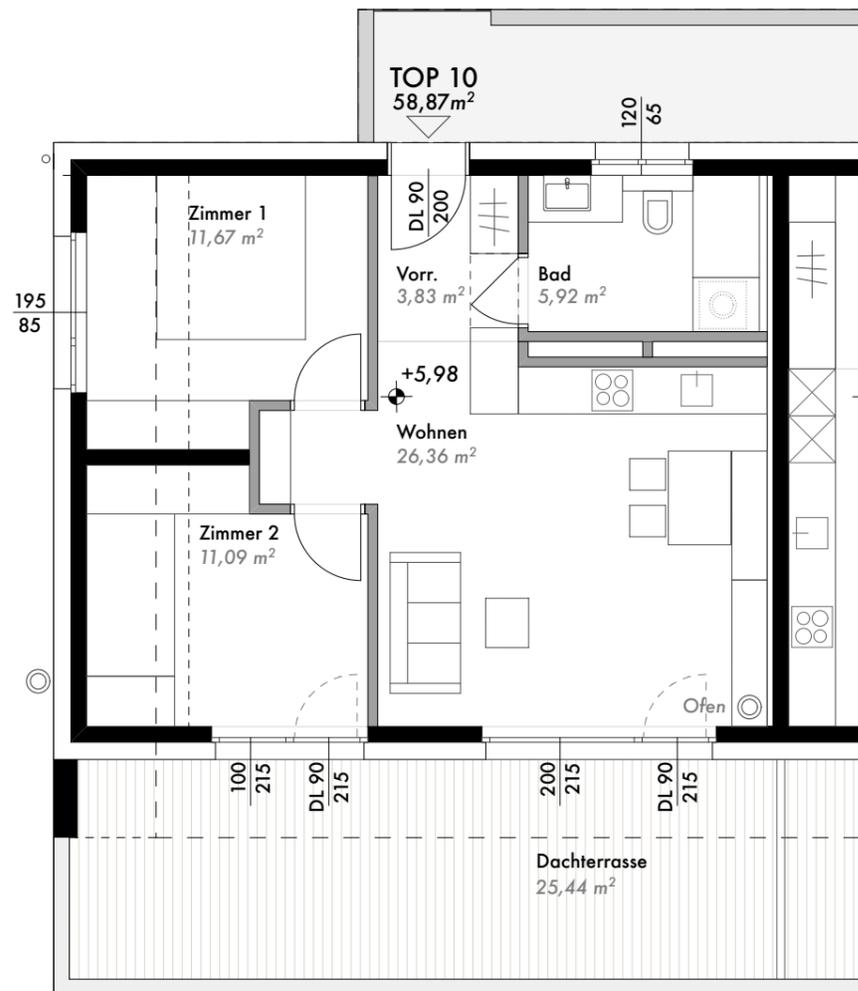
Übersicht Dachgeschoss 1:500

Maßstab 1:100



wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at



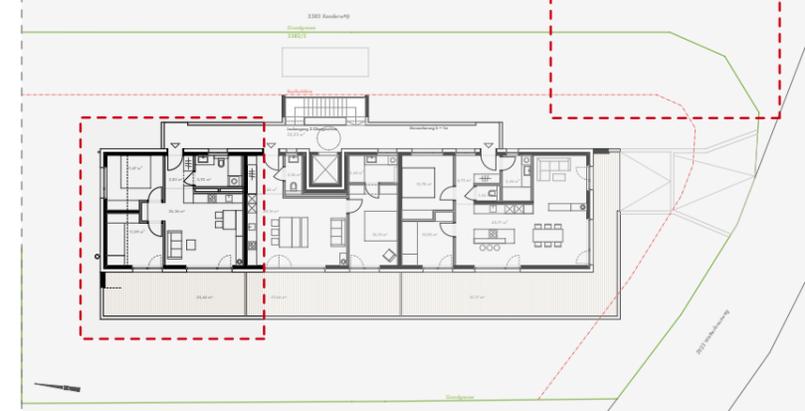
TOP 10 1:100

TOP 10

3 - ZIMMER WOHNUNG mit Dachterrasse

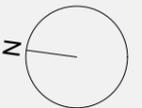
Wohnnutzfläche gesamt:	58,87m ²
Dachterrasse gesamt:	25,44m ²
Kellerabteil:	7,28m ²

Garten im EG



Übersicht Dachgeschoss 1:500

Maßstab 1:100



wohn[raum]
WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Schöngasse 9 – 6170 Zirl
Tel. +43 (0)5238 / 52 1 54
office@wohnraum-entwicklung.at
www.wohnraum-entwicklung.at

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1. Allgemein

In schönster Lage in Zirl, Xanderweg, errichtet die WOHNRAUM Immobilien GmbH in reizvoller Umgebung ein modernes und energieeffizientes Wohnprojekt.

Die vom Xanderweg her erschlossene Liegenschaft wird mit 10 Wohnungen, großzügigen Lagerräumen und Stellplätzen bebaut. Zwei Stellplätze werden als Besucherparkplatz gewidmet.

Die funktionell durchdachte und architektonisch anspruchsvolle Gestaltung orientiert sich nach Westen und Süden mit einem freien Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Durch entsprechend großzügige Fensterverglasungen entstehen helle und lichtdurchflutete Wohnungen.

Das Grundstück (GstNr 3382/3, Katastralgemeinde 81313 Zirl) weist eine Fläche von ca. 1.043 m² auf. Die Wohnflächen der Wohnungen variieren zwischen ca. 45 und 120 m². Die ebenerdig gelegenen Wohnungen erhalten vorgelagerte Privatgärten und großzügig dimensionierte Terrassen, die übrigen Wohnungen Terrassen im Dachgeschoss bzw. Balkonen im Obergeschoss.

Die Außenanlagen werden ansprechend gestaltet, die Bepflanzung mit vorzugsweise heimischen Gewächsen wird auf das örtliche Erscheinungsbild abgestimmt.

Bei diesem Projekt wird besonderer Wert auf eine nachhaltige Bauweise und auf Schall- und Wärmedämmung entsprechend dem Stand der Technik gelegt, um ein angenehmes, behagliches Wohnklima und geringe Betriebskosten gewährleisten zu können.

Das Bauprojekt wird entsprechend den beigelegten Plänen, dem beigelegten Energieausweis sowie dem Baubescheid der Gemeinde Zirl errichtet.

Zum Leistungsumfang gehört der Anschluss des Wohnhauses an die Netze der Gemeinde Zirl und der TIWAG für Wasser, Abwasser und Strom.

2. Rohbau

2.1 FUNDAMENTE

Die erforderlichen Fundamente werden nach statischen Erfordernissen als Streifenfundamente bzw. Bodenplatte in Beton und Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt.

2.2 KELLERMAUERWERK

Außenwände in Stahlbeton, Innenwände in Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Wandstärken nach statischen Erfordernissen. Wandoberflächen: Beton – Sicht oder Ziegelmauerwerk – Sicht; Wärmedämmung – Sicht.

2.3 GESCHOSSDECKEN

Ausführung in Stahlbetonmassivdecken, Stärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen, Untersicht gespachtelt oder verputzt, Untergeschoss – Deckenuntersicht – Beton Sicht bzw. eingelegte Wärmedämmung.

2.4 AUSSENWÄNDE

Ziegel- bzw. Betonmauerwerk, Wärmedämmung (Vollwärmeschutz), innenseitig verputzt, Wandstärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen. Art der Außenfarben der Fassade liegt im Entscheidungsbereich des Baurägers; Wärmedämmung und Schallschutz lt. Tiroler Bauordnung bzw. lt. Energieausweis als Beilage zum Kaufvertrag.

2.5 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale (in Wohnungstrennwänden dürfen aus schalltechnischen Gründen keine HKLS-Installationen ausgeführt werden).

2.6 INNENWÄNDE

Ziegel oder Trockenbauweise mit doppelt beplankter Ausführung, bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton beidseitig verputzt bzw. Gipskartonoberfläche gespachtelt und gestrichen, Wandstärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen.

2.7 DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonmassivdecke, flach geneigtes Dach, normgerecht wärme gedämmt, mit bituminösen Abdichtungsbahnen, frei bewitterte Isolierungslagen sind mit beschiefelter Oberfläche ausgeführt.

2.8 TREPPEN

Haupttreppen: Außen in Stahlbeton; Trittstufen in Stahlbeton, Gussasphalt, Fliese oder Feinsteinzeug; Treppen sind thermisch und schallentkoppelt gelagert; Handlauf und Geländer als Stahlkonstruktion in Edelstahl-Ausführung.

Innentreppen: Massivausführung mit schallentkoppelter Auflagerung; Untersicht: verputzt; Setzstufe: Parkett oder verputzt; Trittstufe: Parkett oder Feinsteinzeug; Geländer oder Handlauf: gemauert oder Stahl grundiert mit Farbanstrich oder Pulverbeschichtung.

2.9 DACHTERRASSEN, BALKONE

Betonplatten im Splittbett oder mit Gummilager auf Isolierung verlegt. Brüstungsgeländer, sofern bei Balkonen erforderlich, aus verzinktem Stahl.

3. Gebäudetechnik

3.1 SANITÄRE

Die Wasserleitungen werden in verzinkten isolierten Eisenrohren bzw. in Kunststoffrohren ausgeführt, Abflussleitungen in PVC- bzw. Gussrohrausführung. Die Leitungen werden entsprechend den technischen Erfordernissen schalldämmend ausgeführt. Die Warmwasserbereitung des Trinkwassers erfolgt über einen Wärmetauscher in der Heizungsübergabestation. Zur Ermittlung des Wasserverbrauches wird in jeder Station ein Durchflusszähler (nur Kaltwassereintritt) eingebaut.

3.2 HEIZUNG

Das Kellergeschoss wird unbeheizt ausgeführt.

Energiebereitstellung erfolgt über eine vollautomatisch gesteuerte, Außentemperaturgeführte Wärmepumpen-Zentralheizung.

Die Beheizung der Räume wird über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung realisiert. Die Räume sind über einen Referenzfühler regelbar. Die Verbrauchserfassung erfolgt über getrennte Wärmemengenzähler.

3.3 LÜFTUNG

Jede Wohnung kann als Ausstattungsvariante auch mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden. Einzelne Räume werden mit Abluft und Frischluft ausgestattet. Die Wohnraumlüftung wird über einen Referenzfeuchtefühler geregelt.

3.4 ELEKTRO

Die gesamte Anlage wird entsprechend den Vorschriften der ÖVE und den Auflagen der Tiroler Bauordnung ausgeführt. Sämtliche Einheiten erhalten innerhalb der Wohnung einen Sicherungsverteiler in der Garderobe, Abstellraum oder Vorraum. Im Hauptverteiler sind die Hauptsicherungen und Zählerplätze untergebracht. Die einzelnen Wohnungen erhalten jeweils einen Fehlerstromschutzschalter.

An Schwachstrominstallationen wird eine Telefonauslassdose im Wohnzimmer oder in der Garderobe vorgesehen. Antennenanschluss im Wohn- bzw. Schlafzimmer mit der Anschlussmöglichkeit an eine digitale SAT-Anlage oder Anschlussmöglichkeit Kabel-TV mit ORF 1 und 2 Kanälen, wobei die Entscheidung SAT Anlage versus Kabel-TV dem Bauträger obliegt. In den Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) werden entlang der gesetzlichen Bestimmungen batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert. Die laufende Wartung der Rauchwarnmelder obliegt den Eigentümern.

4. Ausstattung

4.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Holzpfostenstockrahmen, lackiert, Vollbautürblätter mit Kunststoffbeschichtung, innen weiß, außen Farbe nach Angabe des Architekten, umlaufende Gummidichtung für erhöhten Schallschutz, Zylinderschloss, einbruchhemmende Ausführung (WK 2). Sämtliche Beschläge in Edelstahl oder aluoxierter Ausführung.

4.2 INNENTÜREN

Die Innentüren werden als Röhrenspanplatten furniert mit Oberfläche in weißer Farbe ausgeführt. Wandbündige Stahl- oder Holzzargen weiß lackiert in Schattennut-Ausführung. Türblatt stumpf einschlagend. Drückergarnitur in Edelstahlausführung.

4.3 FENSTER, BALKONTÜREN

Ausführung mit hochwertigen zertifizierten Holz-Alu-Elementen in Dreh-, Dreh-Kipp- und Fixelementen. Die Isolierverglasung wird dreifachverglast mit einem U-Wert gemäß Niedrigenergiestandard ausgeführt. Sämtliche Fenster und Außentüren erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Im Außenbereich werden Parapettfenster mit Sohlbankblechen ausgeführt, im Innenbereich Ausführung der Fensterbank entweder als verputzte Mauerfensterbank oder Kunststoff (Entscheidung beim Bauträger). Fenstergriffe werden in Kunststoff weiß oder alu ausgeführt. Es wird vom Bauträger kein Sonnenschutz vorgesehen. Die Möglichkeit der Installation von elektrisch betriebenen Raffstores kann vorgesehen werden.

4.4 WAND- UND BODENBELÄGE

Ausführung der Bodenbeläge in den Wohngeschossen: schwimmender Estrich mit Trittschallisolierung. Küche/Kochen, Garderobe, Gang, Abstellraum: Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm gem. Muster Bauträger. Innentreppe: wahlweise Beton mit Feinsteinzeugbelag auf den Trittstufen, Untersicht und Setzstufe verputzt oder gespachtelt (außer Kellertreppen: bleiben in Beton) oder Beton mit Klebeparkettbodenbelag auf den Tritt- und Setzstufen.

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Schrankraum: 2-Schicht-Klebeparkettboden versiegelt, Verlegeart Schiffboden, inkl. Randleisten, Eiche rustikal (Fabrikat Fa. Bauwerk Multipark oder gleichwertig), 2,5 mm Nutzschiene.

Bad: Keramische Boden- und Wandfliesen weiß 30x60 liegend verlegt, Wand bis Zargenoberkante verflieset.

WC: Keramische Bodenfliesen weiß 30x60 liegend verlegt.

Balkon: Sichtbetonoberfläche: Sichtbetonkragplatten oder Betonplatten im Splittbett oder Feinsteinzeug, verzinktes Stahlgeländer.

Dachgeschoss-Terrasse: Sichtbetonoberfläche, Betonplatten in Splittbett oder Feinsteinzeug. Erdgeschoss-Terrasse: Betonplatten in Splittbett auf entsprechendem Unterbau.

4.5 MALERARBEITEN

Wände und Decken in Wohnräumen werden mit weißer Innendispersion gestrichen. Betondecken und -wände im Kellergeschoss bleiben schalrein in Beton bzw. mit eingelegter Wärmedämmung. Metallteile im Freien werden feuerverzinkt oder rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich versehen, im Inneren: rostschutzgrundiert und mit Farbanstrich.

4.6 ELEKTROINSTALLATIONEN

Schlafzimmer

1 Wechselschalter kombiniert mit einer Steckdose

1 Wechselschalter neben dem Bett

2 Steckdosen

1 Deckenauslass

1 FS Anschluss

Badezimmer

1 Lichtschalter

2 Steckdosen (Feuchtraum)

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

1 Anschluss für Lüfter; diese werden mit einer Einschalt- und Nachlaufverzögerung installiert, sofern nicht natürlich entlüftet

WC

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Anschluss für Lüfter, diese werden mit einer Einschalt- und Nachlaufverzögerung installiert, sofern nicht natürlich entlüftet

Küche

- 1 Lichtschalter kombiniert mit einer Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Kühlschrankanschluss
- 1 Dunstabzugssteckdose
- 1 Geschirrspülanschluss
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass

Wohnzimmer

- 2 Deckenauslässe
- 1 Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 FS-Anschluss
- 1 Telefonanschluss mit Leerverrohrung

Zimmer

- 1 Schalter kombiniert mit einer Steckdose
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Steckdosen

Abstellraum

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose

Garderobe/Gang

- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonverteilerdose
- 1 Deckenauslass
- 1 Klingelanlage

Für den Wäschetrockner und für die Waschmaschine sind je nach Aufstellort extra Steckdosen mit eigenem abgesichertem Stromkreis eingeplant.

Terrassen und Balkone

- 1 Wandauslass je Balkon/Terrasse, von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose je Balkon/Terrasse, im EG von innen schaltbar

Rauchmelder werden entsprechend den behördlichen Vorschriften vorgesehen.

Die Versorgung der Wohnung für Telefon, TV, Internet erfolgt durch einen seitens des Bauträgers aus- gewählten Anbieter.

4.7 STIEGENHÄUSER

Lichttaster mit Signal, Decken oder Wandleuchten, Notbeleuchtung lt. Baubescheid, Dämmerungs- bzw. Zeitschaltung.

4.8 KELLERGESCHOSS

Lichtleisten und Leuchten. Notbeleuchtung lt. Baubescheid. Allgemeinbeleuchtung im Gangbereich der Kellerabteile.

4.9 AUSSENANLAGEN

Leuchten für Zugang und Innenhof.

4.10 SANITÄREINRICHTUNG

Küche

1 Anschluss für Spülbecken (Kaltwasser, Abfluss); 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler neben dem Waschbecken. Anschlüsse bei Betonwänden und Wohnungstrennwänden werden grundsätzlich „auf Putz“ montiert.

Bad

Badewanne Sanitäracryl mit Füll- u. Ablaufgarnitur (Größe ca. 170x75), Einhebelmischbatterie mit Handbrause inkl. Schlauch ca. 1,25 cm in Chrom.

Waschtischanlage aus Sanitärkeramik (Größe ca. 60x40) mit Einhandmischer inkl. Ablaufgarnitur und Eckventile. Oberfläche der Armaturen verchromt.

1 Waschmaschinenanschluss mit absperrbarem Geräteanschlussventil.

WC-Anlage: Bodenfreies Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Sitzbrett, Deckel. Oberfläche der WC-Betätigung weiß. Handwaschbecken aus Sanitärkeramik.

Garten (gilt für Wohnung mit Gartenanteil)

1 frostsicherer Kaltwasseranschluss für Terrasse im EG

Dachterrasse (gilt für DG-Maisonette Wohnungen)

1 frostsicherer Kaltwasseranschluss für Dachterrasse

Feuerlöscher

Im Stiegenhaus werden die Feuerlöscher vom Bauträger bereitgestellt, in den Wohnungen sind die Feuerlöscher von den Eigentümern selbst zu stellen.

5. Gemeinschaftsanlagen

5.1 PKW ABSTELLPLÄTZE/ FREIFLÄCHEN

Die Situierung erfolgt gemäß Lageplan, Bodenbelag als Asphaltbelag oder Rasengittersteine (Entscheidung liegt beim Bauträger).

Die Zufahrt in die offene Tiefgarage und die Gehbereiche werden asphaltiert.

5.2 KELLERABTEILE/GARAGENBOXEN/LAGERRÄUME

In verschiedenen Größen, versperrbar – Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen mittels Beton-, Holz- oder Blechlamellentrennwänden. Die Kellerabteile werden den Wohnungen direkt als Zubehör oder zugeordnet oder als selbständige Räume parifiziert (ins Eigentum übergehend) und sind nicht Allgemeinflächen. Rohr- und Leitungsdurchführungen bleiben vorbehalten. Da es sich um einen Keller handelt, ist nicht alles lagerbar. Die Beleuchtung der Kellerabteile wird mittels Deckenleuchten im Erschließungsgang (angeschlossen an Allgmeinzähler) durchgeführt.

5.3 TECHNIK

Für die Aufstellung der zentralen Heizungsanlage und sonstigen notwendigen technischen Einrichtungen, Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung.

5.4 MÜLL

Versperrbarer überdachter Müllbereich: im Freibereich der Liegenschaft; Bodenbelag: Asphalt, Kies oder Beton.

5.5 BRIEFKASTEN

Im Eingangsbereich des Gebäudes wird eine Briefkastenanlage mit einem Fach je Wohneinheit installiert.

5.6 GARTEN

Die den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen sowie sonstige Grünflächen werden humusiert und eingesät; die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Gartenanteilen erfolgen durch einen Zaun oder durch lockere Bepflanzungen laut Außenanlagenplan. Die Gartenanteile inkl. eventueller Böschungen werden den einzelnen Wohnungen direkt in das Eigentum zugeordnet und sind nicht Allgemeinflächen. Teilweise können Versickerungs- oder Kanalschächte in den Privatgärten liegen. Diese werden mit Humus überdeckt, ein Zugang ist nur im seltenen Wartungsfall notwendig.

6. Sonderwünsche

Wir ermöglichen jedem Wohnungskäufer, je nach Baufortschritt individuelle Änderungswünsche im Rahmen der technischen Bauvorschriften durchzuführen.

Solche Änderungen können nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauträger durchgeführt werden. Mit der Ausführung allfälliger Sonderwünsche vor der Übergabe können ausschließlich jene Firmen betraut werden, die am Bau unter Vertrag beschäftigt sind.

Insbesondere ist bei geänderter Ausführung auf Schall- und Wärmedämmung zu achten.

Bei Sonderwunschausführungen über direkten Auftrag des Käufers mit Fremdfirmen (ohne Zustimmung des Bauträgers) gilt folgendes: Diese Ausführungen können erst und nur nach mängelfreier Übergabe der Wohneinheit an den Käufer durchgeführt werden. Für diese Ausführungen übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung.

Die spätest möglichen Termine für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer bzw. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer vom Bauträger bzw. seinen Planern noch gesondert mitgeteilt; nach Ablauf dieser Termine sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung grundsätzlich nicht mehr möglich.

7. Allgemeine Hinweise

Die planliche Darstellung von Einrichtungsgegenständen und Geräten in den Wohnungsgrundrissen bzw. in Visualisierungen im Rahmen des Internetauftrittes gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung der Wohnung ist die vorstehende Textierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen von den Verkaufsplänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung der Wohneinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch

Auflagen der Behörde erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Für Einrichtungsplanung bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden gemäß WEG in der derzeit geltenden Fassung beiderseits toleriert. Es wird darauf hingewiesen, dass die aufliegenden Einreichpläne, Schaubilder und Skizzen der Wohnanlage in Hinblick auf Fassadenfarbe, Begrünung und der gesamten architektonischen Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist. Der Fertigstellungstermin wird im Kaufvertrag vereinbart.

Geringfügige statisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Stürze, Säulen, etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

8. Gewährleistung

Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre, für bewegliche und mechanische Teile 2 Jahre ab Datum der Fertigstellung und erstmaliger Übergabe. Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß ÖNORM B2210 vom Käufer toleriert.

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen, zumindest jährlichen Abständen von den Eigentümern zu kontrollieren und warten und im Bedarfsfall zu erneuern. Für die Pflege der Parkettböden wird bei der Übergabe eine gesonderte Wartungsanleitung übergeben. Die Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien und entsprechend zu warten. Die Terrassenplatten sind im Splittbett verlegt und können sich durch Beanspruchung, Frost etc. lockern bzw. geringfügig heben oder senken. Eine regelmäßige Wartung und Entfernung von möglichem Unkrautbewuchs ist erforderlich.

8. Nebenkosten

Der Kaufpreis ist ein schlüsselfertiger Fixpreis, folgende Nebenkosten kommen hinzu:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Gerichtliche Eintragungsgebühr dinst Brundbuch: 1,1 % des Kaufpreises (bei Pfandrechten 1,2 %)

Die Kosten und Gebühren für die Errichtung des Kaufvertrages, Wohnungseigentumsvertrages, Verbücherung, Treuhandabwicklung auch gegenüber Banken und Wohnbauförderung werden vom Treuhänder mit 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer sowie Barauslagen verrechnet.

UNSER ANGEBOT

01. VON INNEN NACH AUSSEN.

Bei der Planung unserer Wohnräume stehen die Bedürfnisse der Menschen im täglichen Leben im Mittelpunkt. Wir planen die Grundrisse entlang der Abläufe vom Frühstück bis zum Abendessen, von Innen nach Außen. Mit unseren Wohnräumen wollen wir ein neues Maß an Gesundheit und Wohlbefinden schaffen, welches normalerweise nur bei Aufenthalt im Freien erfüllt wird. Neben ökologischen Baustoffen und einer modernen Wohnraumlüftung legen wir einen besonderen Wert auf lichtdurchflutete Räume. Keine energiearmen Glashäuser, sondern bewußt gesetzte raumhohe Fensterelemente die ausreichendes Tageslicht liefern.

02. HÖCHSTE ENERGIEEFFIZIENZ - GEBÄUDEKLASSE A++ (F_{GEE}).

Niedrigenergiehäuser sind ein Garant für hohen Komfort bei gleichzeitiger weitgehender Abkoppelung von der Teuerung von Heizöl und Heizgas. Beim Wohnprojekt Xander@Zirl zeigt der Energieausweis einen Heizwärmebedarf (HWB Ref, RK) von 34,0 kWh/m²a, sofern die Installation der kontrollierten Wohnraumlüftung nicht berücksichtigt wird. Der Heizwärmebedarf (HWB RK) unter Berücksichtigung der in diesem Bauvorhaben ausgeführten kontrollierten Wohnraumlüftung beträgt laut Energieausweis 19,5 kWh/m²a, womit dieser Wert um 40% unter den Vorgaben für energieeffiziente Niedrigenergiehäuser liegt. Energieeffizientes Bauen reduziert die laufenden Betriebskosten und ist eine aktive Altersvorsorge.

03. BAUEN FÜR GENERATIONEN.

Bei der Planung unserer Wohnprojekte nimmt die Nachhaltigkeit des Bauens einen sehr großen Stellenwert ein. Wir wollen Gebäude schaffen, die über viele Generationen Bestand haben und bei der Verwendung von Baustoffen auf eine Schonung der begrenzten Ressourcen dieser Welt Bedacht nehmen sowie einen Beitrag zur Einsparung von Energie und zur Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen leisten.

04. INDIVIDUELLE BETREUUNG.

Bei dem Verkauf von Wohnobjekten ermitteln wir in einem ersten Schritt die Bedürfnisse und Vorstellungen unserer Interessenten. Es muss klar sein, wie groß die Wohnung sein soll, wie die Räume anzulegen sind, welche besonderen Wünsche im Bereich der Ausstattung zu berücksichtigen sind und welches Budget zur Verfügung steht. Die individuellen Bedürfnisse sind die Basis für unsere Überlegungen zur Anpassung von bestehenden Grundrissen und für ein konkretes Angebot mit einem schlüsselfertigen Angebotsfixpreis und transparenter Kalkulation zu möglichen Ausstattungsvarianten.

05. LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG.

Das Team der Wohnraum Immobilien GmbH verfügt über langjährige Erfahrungen im Wohnbau, um die gesamte Planung und alle technischen Ausführungsdetails auf eine werthaltige Wohnimmobilie abzustimmen und laufend die Bauausführung zu kontrollieren. Die Käufer werden neben der individuellen Betreuung zur Umsetzung von eigenen Wohnideen zudem durch ausreichende Bankgarantien oder treuhändische Abwicklungen im Rahmen des Bau trägervertragsgesetzes umfassend abgesichert.

INTERESSE?

Rufen Sie uns einfach an, gerne vereinbaren wir einen persönlichen Termin mit Ihnen, beraten Sie und erstellen ein individuelles Angebot.

wohn[raum]

Immobilien GmbH

Marktgraben 16, 6020 Innsbruck

Telefon: +43 (0)512 / 210 140

Mobil: +43 (0)664 / 83 488 78

Email: office@wohnraum-entwicklung.at

Web: www.wohnraum-entwicklung.at