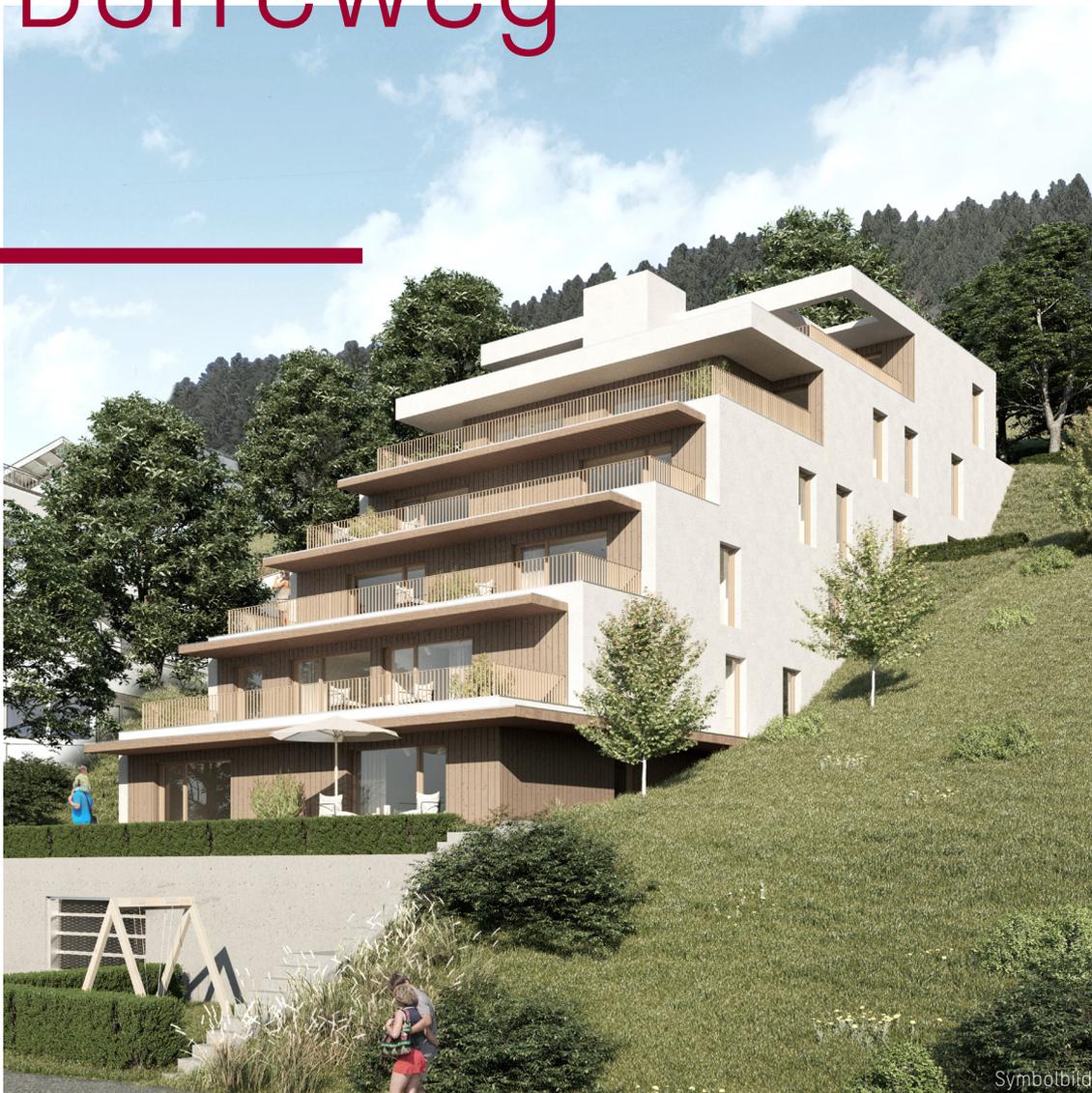


VORABZUG

# Oberperfuss Dörreweg



Symbolbild

---

**Eigentumswohnungen**  
Oberperfuss, Dörreweg [OP09E]

---

**Baubeginn**  
Dezember 2023

---

nhtiroel@nht.co.at  
neueheimattiroel.at

---

**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

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



---

**NHT**

---

## Inhalt

4	Lageplan
4	Projektbeschreibung
5	Schnitte
6	Ansichten
8	Übersichtsplan
16	Wohnungspläne
28	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
31	Allgemeines
32	Finanzierung
33	Wohnbauförderung
35	Notizen
36	Ansprechpersonen
36	Anfahrtsplan

---

# Eigentumswohnungen in Oberperfuss

---



Symbolbild

---

**Wohnanlage in Oberperfuss**  
11 Eigentumswohnungen samt  
Tiefgarage



Symbolbild



Symbolbild

## **Oberperfuss, Bergweg**

Wohnanlage mit 11 objektgeförderten  
Eigentumswohnungen samt Tiefgarage

## **Planung:**

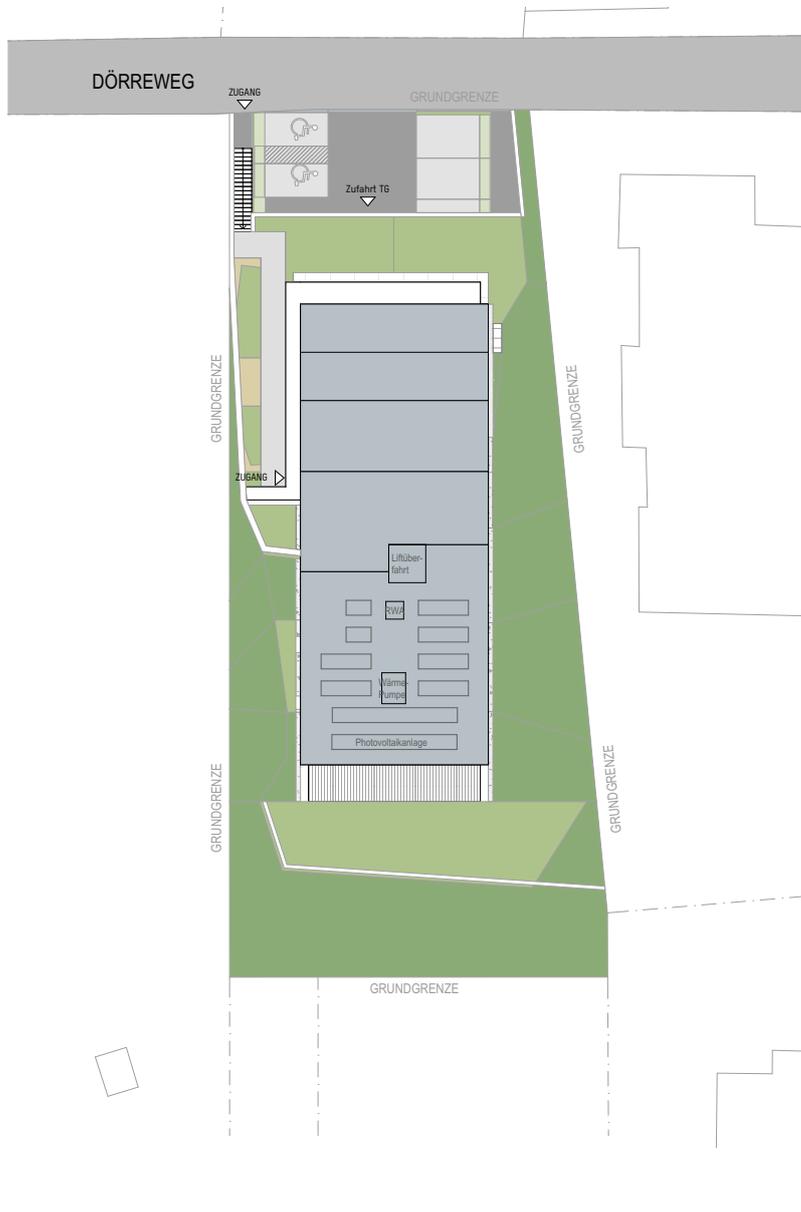
Schafferer Architektur ZT GmbH

## **Besonderheiten:**

Passivhaus  
Personenaufzug  
PV-Anlage  
Fußbodenheizung  
Luft-Wasser-Wärmepumpe

## **Heizwärmebedarf:**

Geplanter Heizwärmebedarf: 14,4 kWh/m<sup>2</sup>  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f<sub>GEE</sub>): 0,50



## Lageplan



**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Matthias Pfurtscheller  
Tel. +43 512 3330 553  
pfurtscheller@nht.co.at

# Jetzt informieren!

Neubau einer Wohnanlage mit 11 Wohnungen, einer Tiefgarage für 16 Stellplätze, sowie den zugehörigen erforderlichen Nebenräumen wie Kellerabteilen, Fahrradraum, Technikräumen und Müllraum.

Auf einem steil von Nord-West nach Süd-Ost abfallenden Grundstück wird die Wohnanlage terrassenartig mit dem bestehenden Gelände mitlaufend eingefügt.

Der Baukörper wird auf ein Sockelgeschoß (Tiefgarage) aufgesetzt, durch Vordächer in Ebene 1-4 (Erdgeschoß bis 3. OG) und durch volumetrische Ausschnitte in den Ebenen 5-6 (4. und 5. OG) gegliedert und in die Landschaft geformt.

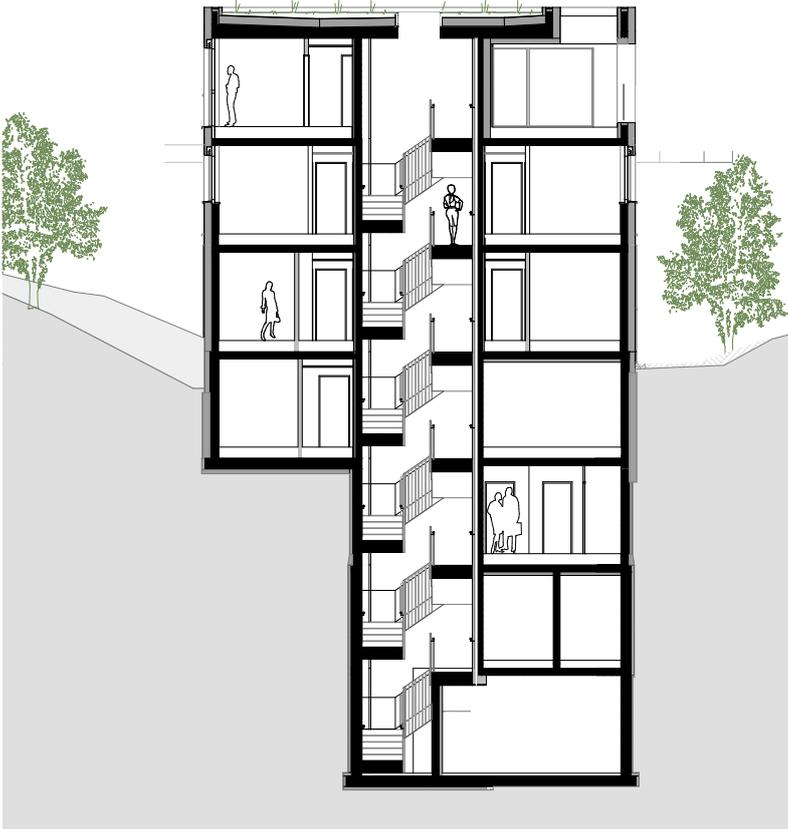
Von einem zentralen Treppenhaus mit Lift werden je Geschoß 2 Wohnungen, bzw. im obersten Geschoß eine Wohnung erschlossen. Sämtliche Wohnungen sind nach Süd-West bzw. Süd-Ost orientiert mit Blick über vorgelagerte Terrassen und Gärten in eine atemberaubende Landschaft.

Der Baukörper wird bedingt durch die hohen technischen und statischen Anforderungen aufgrund des Bauens in einem herausfordernden Gelände in Stahlbetonbauweise mit WDVS-Fassade (Teilbereiche Holzfassade) ausgeführt.

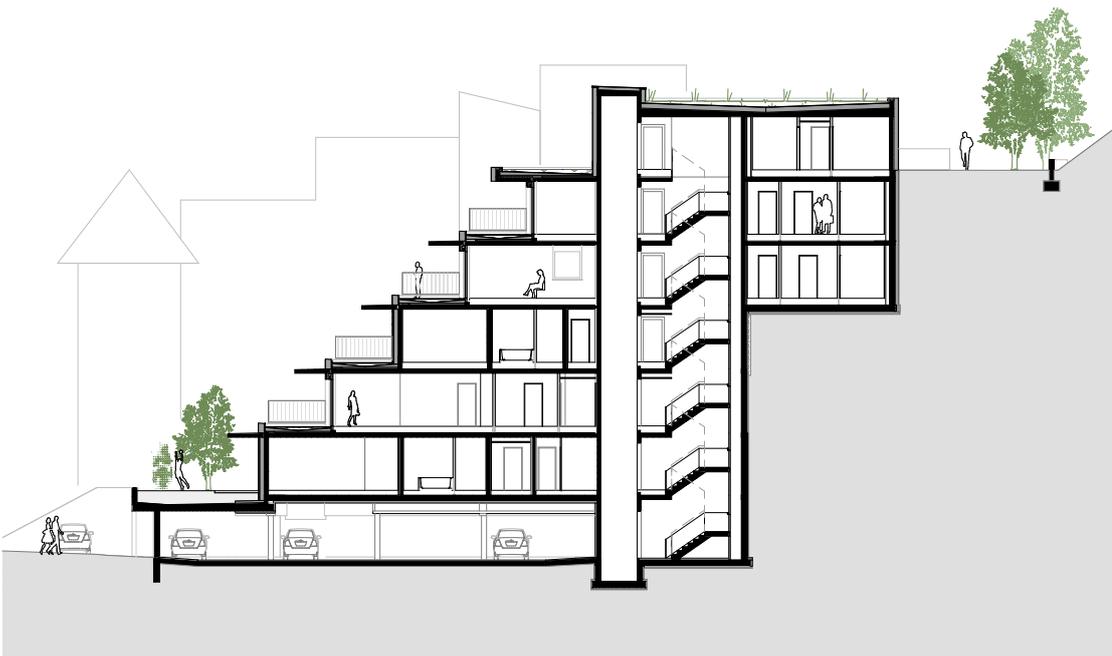
## Projektbeschreibung

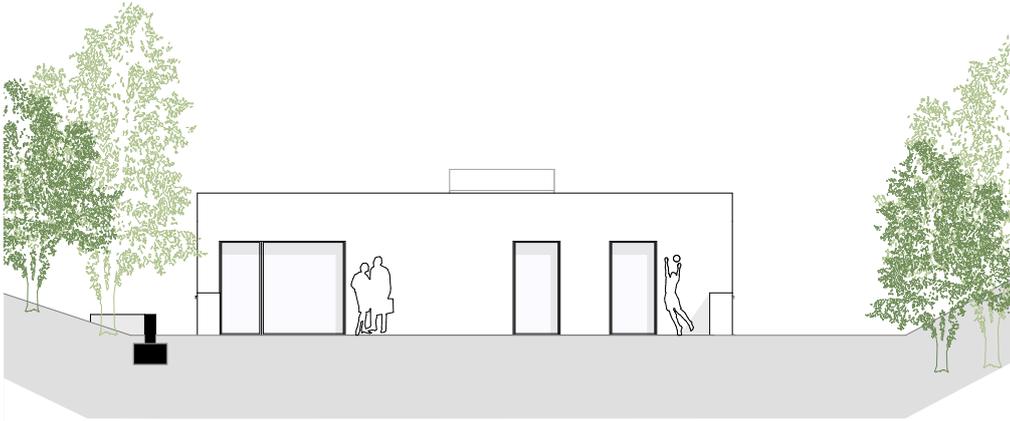
**Wohnungsschlüssel**  
01 Zwei-Zimmer-Wohnungen  
07 Drei-Zimmer-Wohnungen  
03 Vier-Zimmer-Wohnungen

Schnitte



Schnitt 1-1





Ansichten

Ansicht Nord



Ansicht Süd



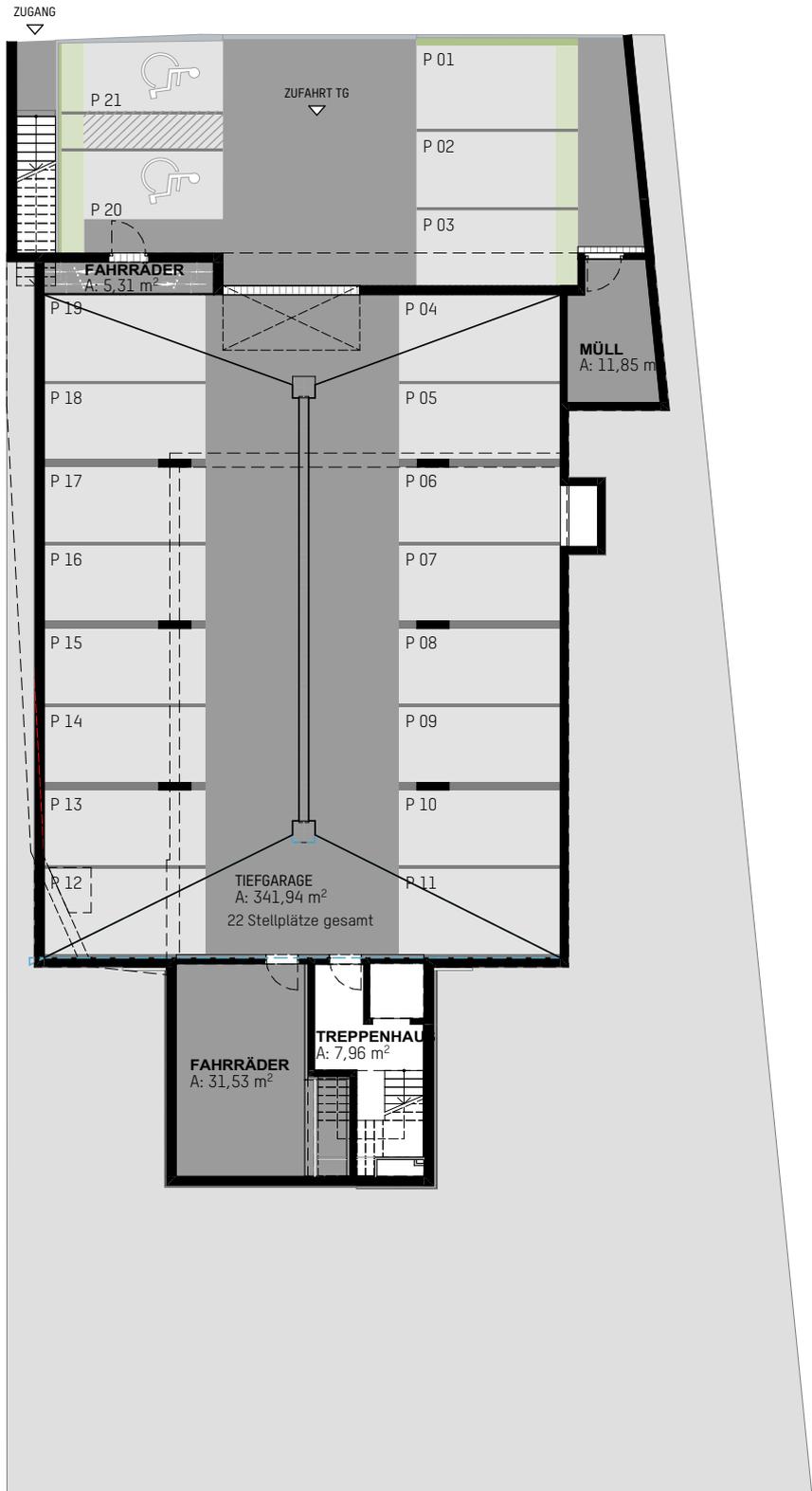
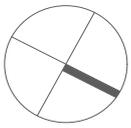
Ansicht Ost



Ansicht West

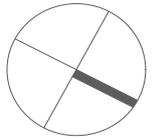
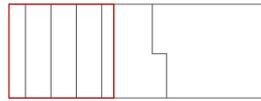
Untergeschoss

Tiefgarage  
Fahrräder  
Müll  
Stiegenhaus



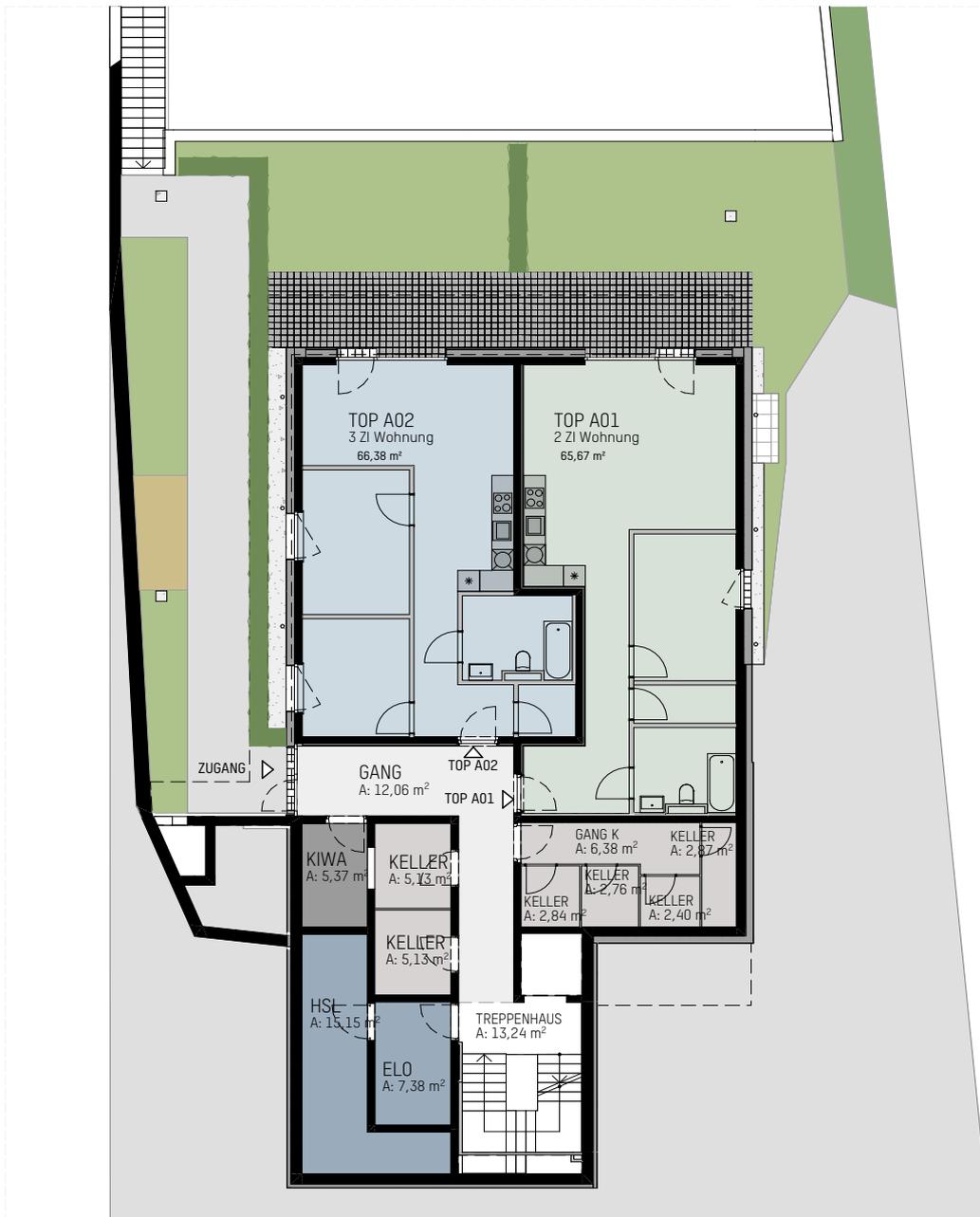
## Erdgeschoss

Gang  
Stiegenhaus  
Personenlift  
Top 01  
Top 02  
Kellerabteile  
Technik ELO  
Technik HSL  
Kinderwagen



1m 5m 10m

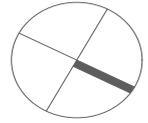
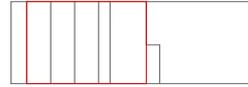
Übersichtsplan



Erdgeschoss

# 1. Obergeschoss

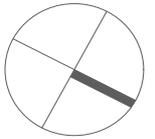
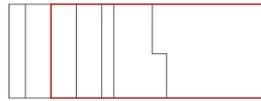
Stiegenhaus  
Personenlift  
Top 03  
Top 04  
Kellerabteile



Übersichtsplan

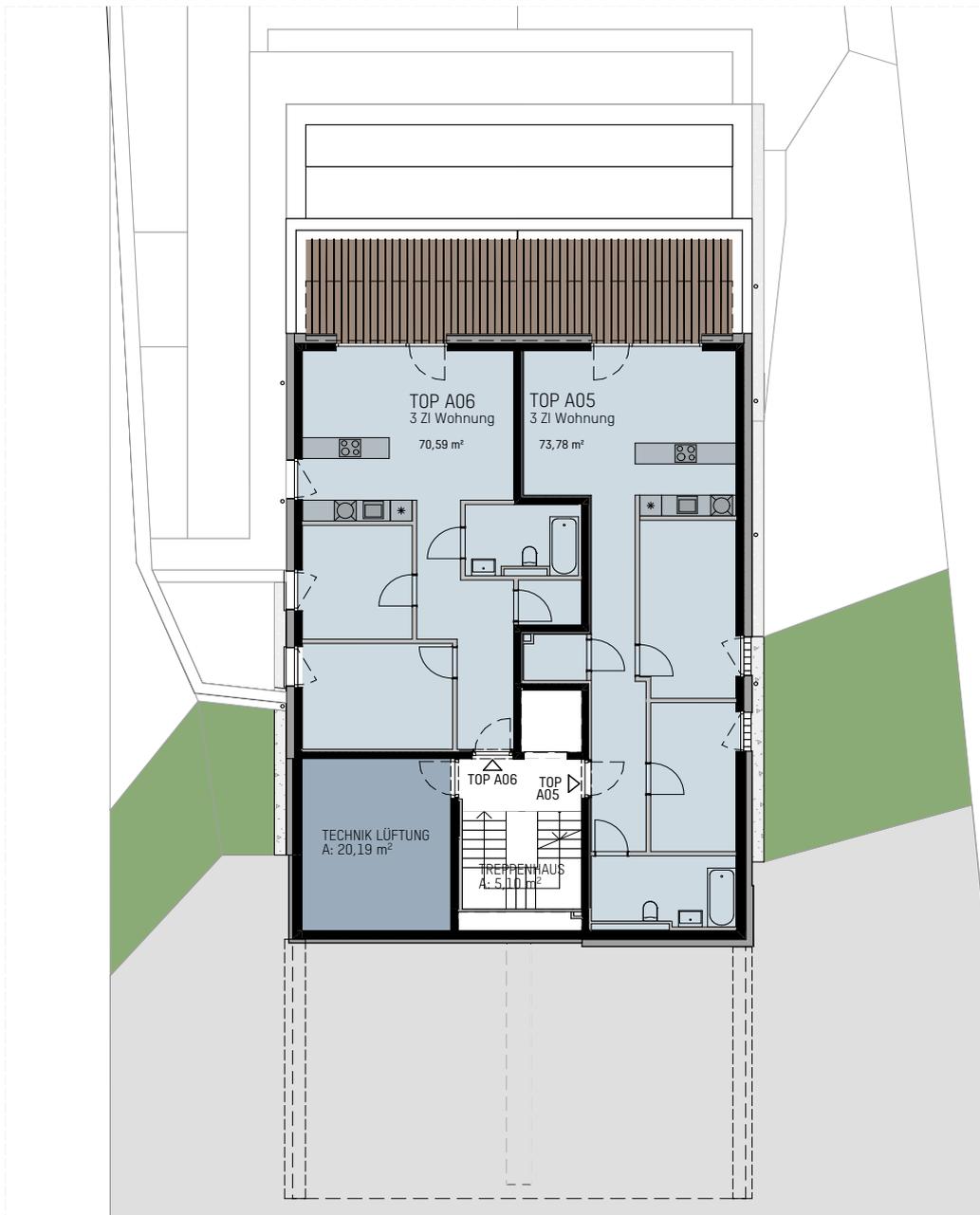
## 2. Obergeschoss

Stiegenhaus  
Personenlift  
Top 05  
Top 06  
Technik/Lüftung



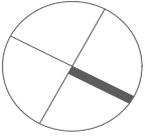
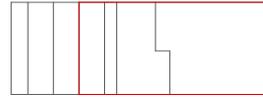
1m 5m 10m

## Übersichtsplan



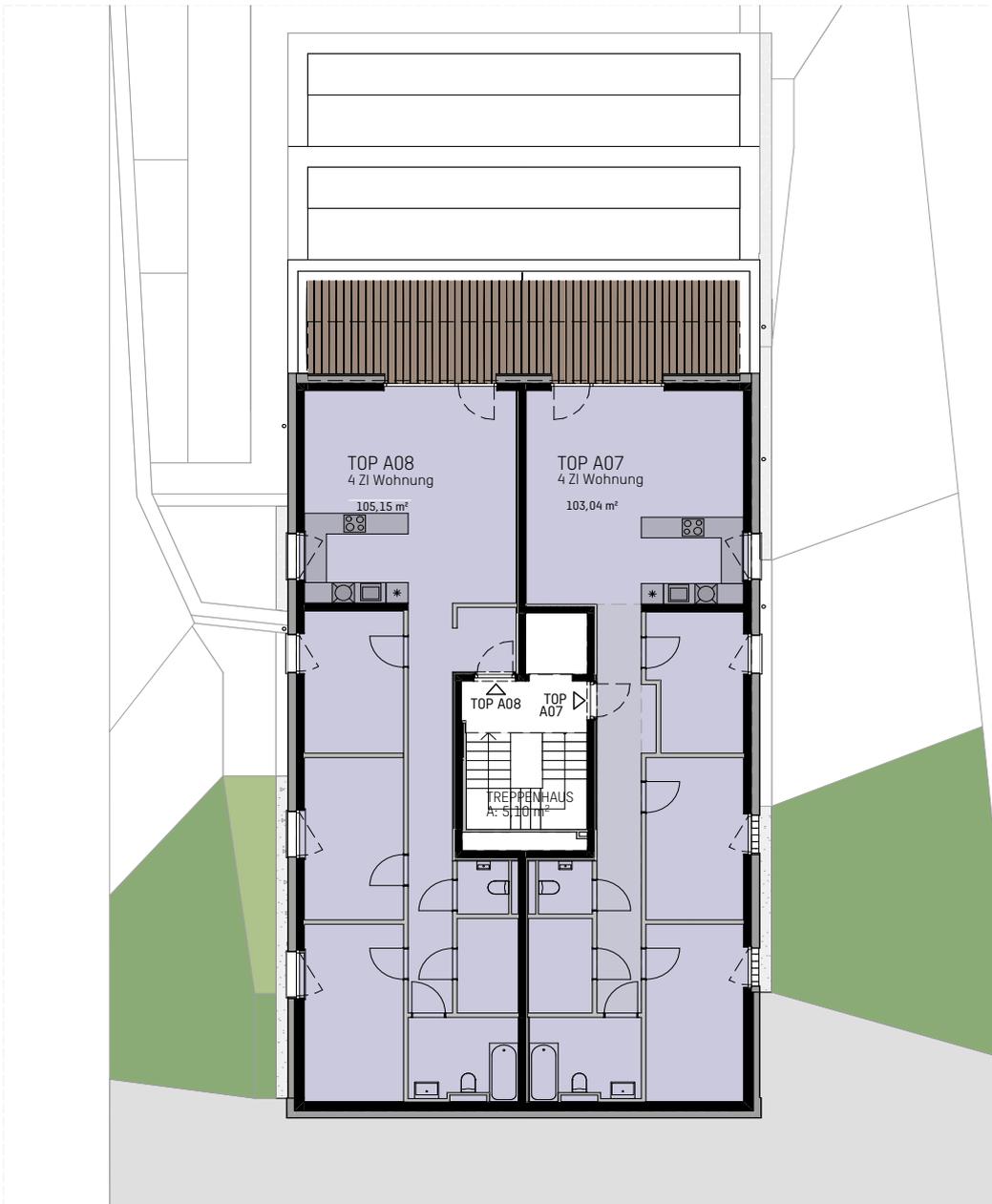
### 3. Obergeschoss

Stiegenhaus  
Personenlift  
Top 07  
Top 08



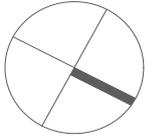
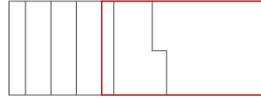
1m 5m 10m

Übersichtsplan



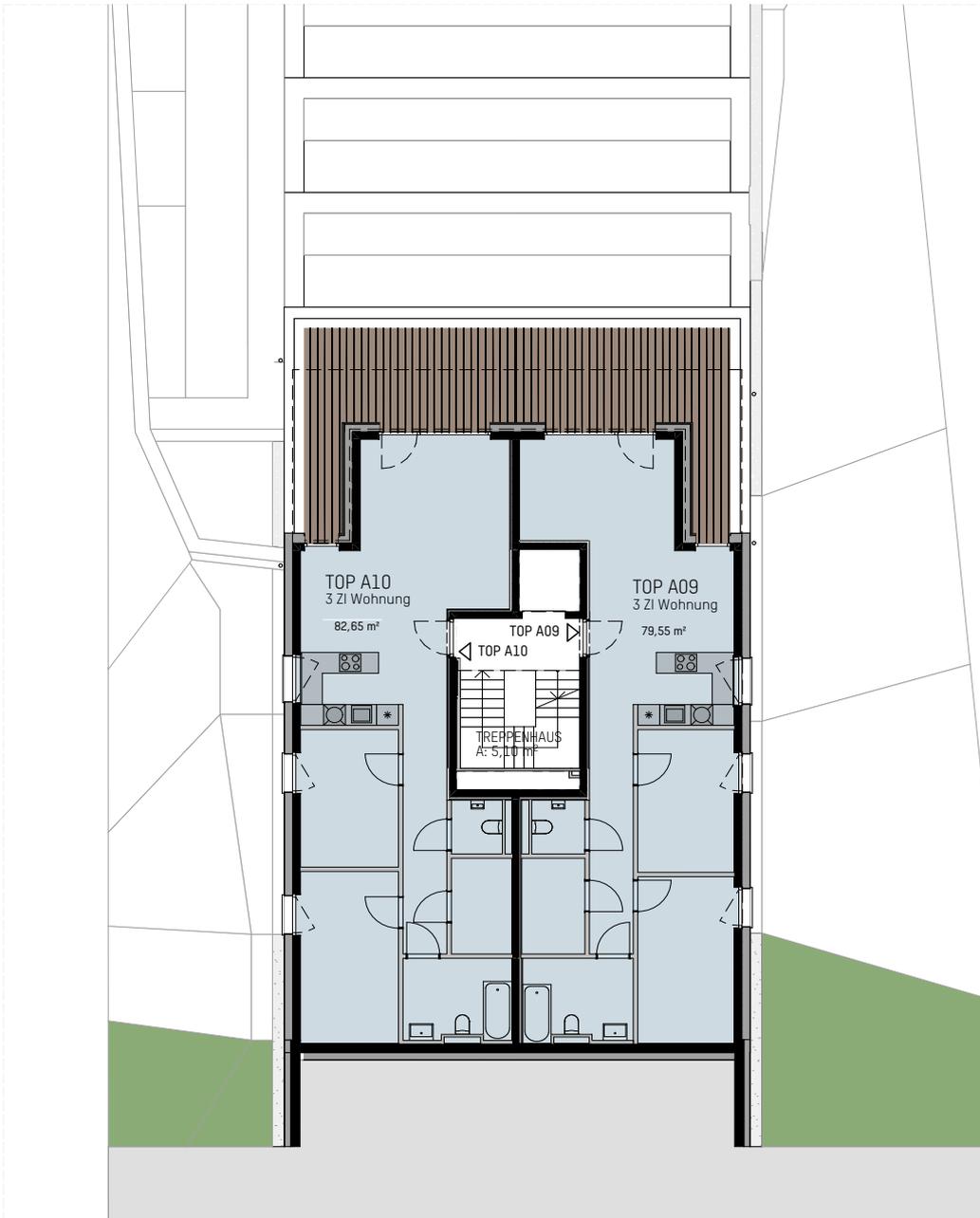
#### 4. Obergeschoss

Stiegenhaus  
Personenlift  
Top 09  
Top 10



1m 5m 10m

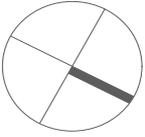
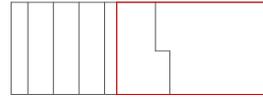
Übersichtsplan



Obergeschoss 4

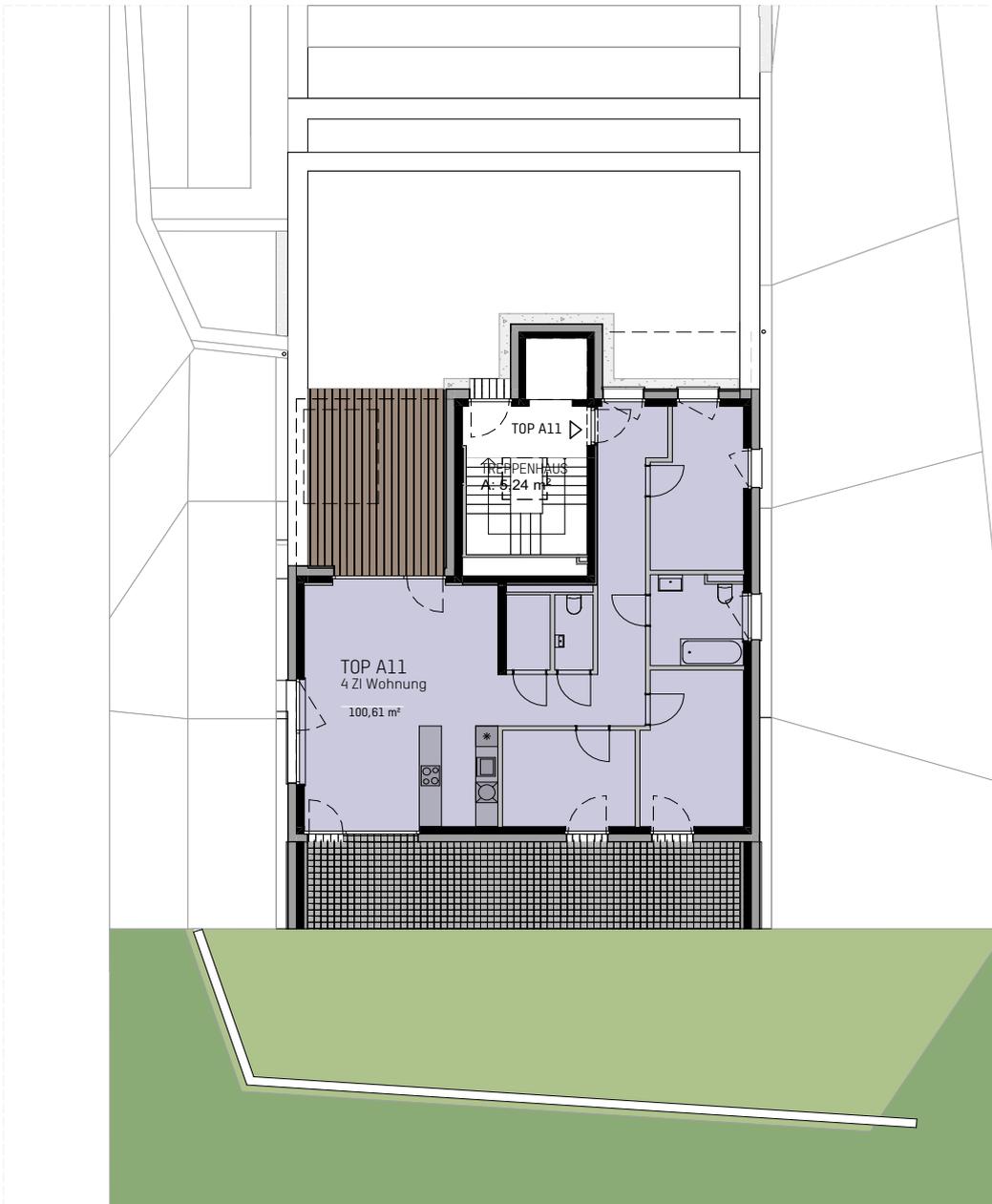
Dachgeschoss

Stiegenhaus  
Personenlift  
Top 11



1m 5m 10m

Übersichtsplan



Dachgeschoss

---

# Wohnungspläne

## Top 1 - 11

---

---

### 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.

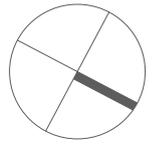
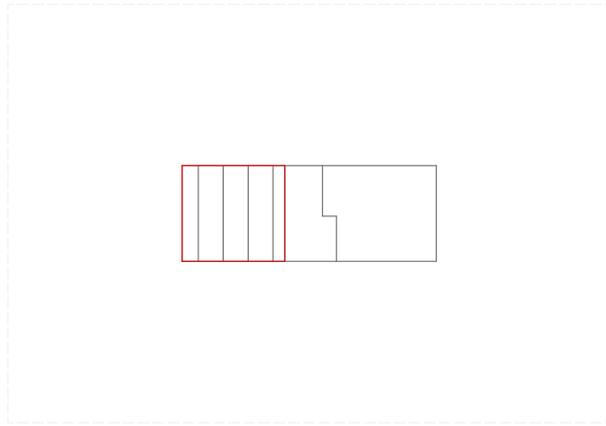
Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

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.

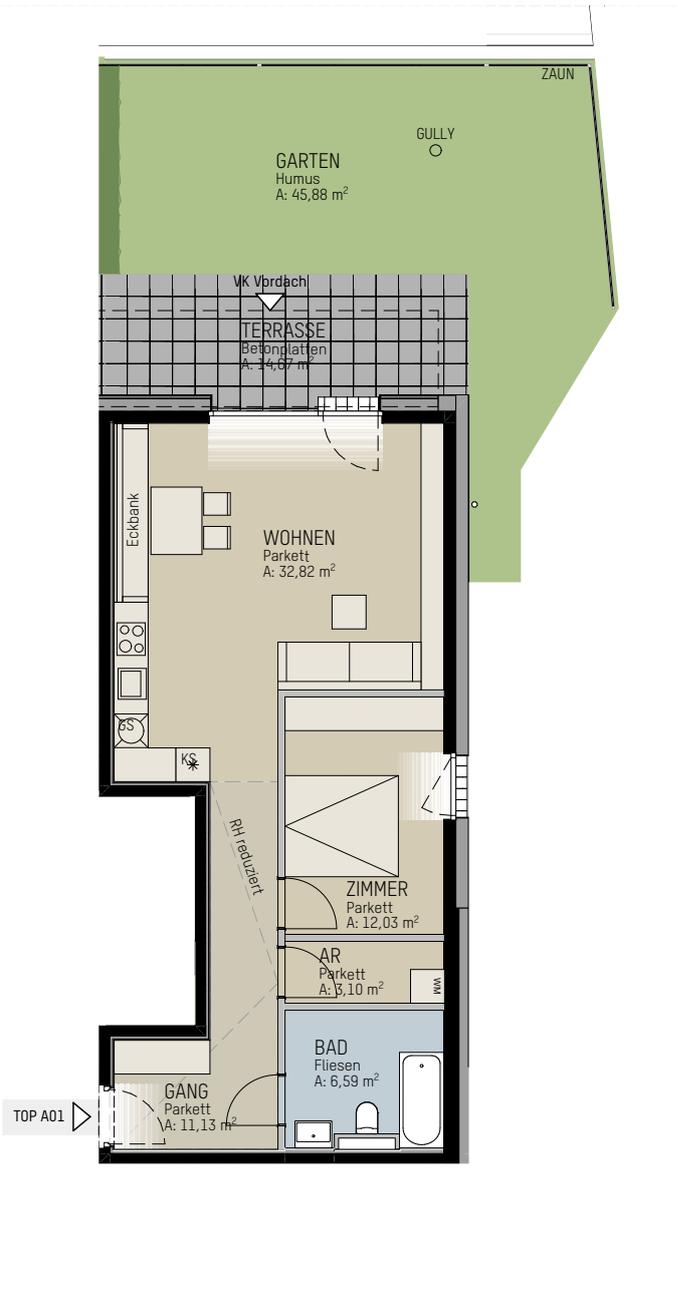
TOP A01 / ERDGESCHOSS

GANG	11,13
WOHNEN	32,82
ZIMMER	12,03
AR	3,10
BAD	6,59
	<b>65,67 m<sup>2</sup></b>

GARTEN	45,88
TERRASSE	14,67
KELLER	5,13



Wohnungsplan



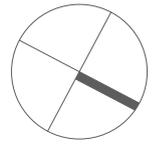
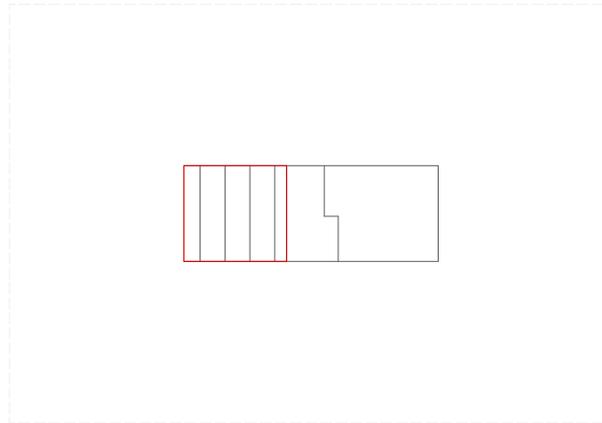
Haftungsausschlüsse  
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

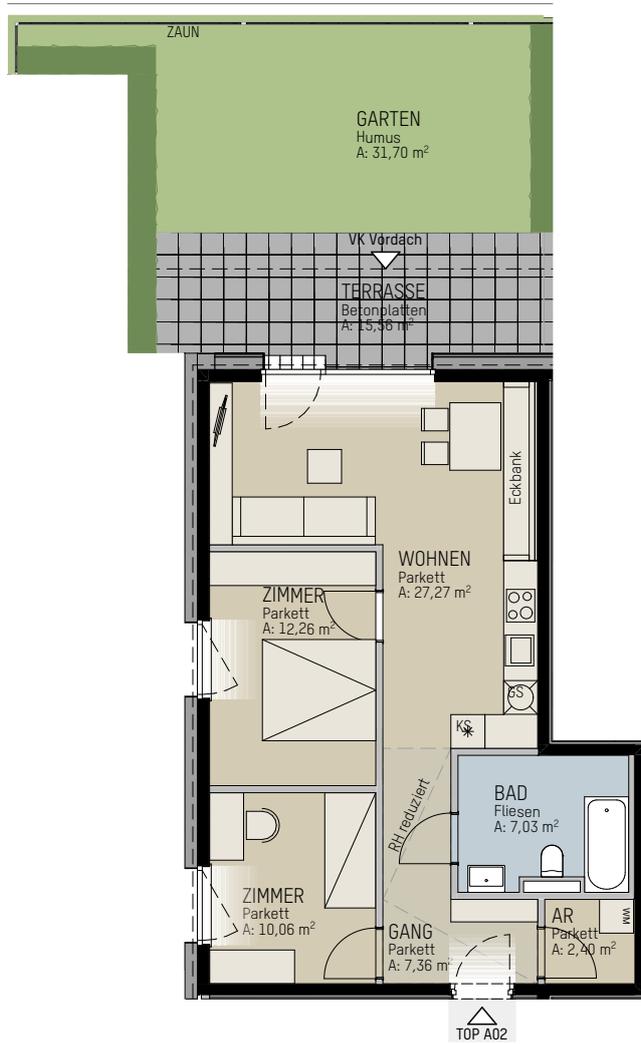
TOP A02 / ERDGESCHOSS

WOHNEN	27,27
ZIMMER	12,26
AR	2,40
BAD	7,03
ZIMMER	10,06
	<b>66,38 m<sup>2</sup></b>

GARTEN	31,70
TERRASSE	15,56
KELLER	5,13



Wohnungsplan



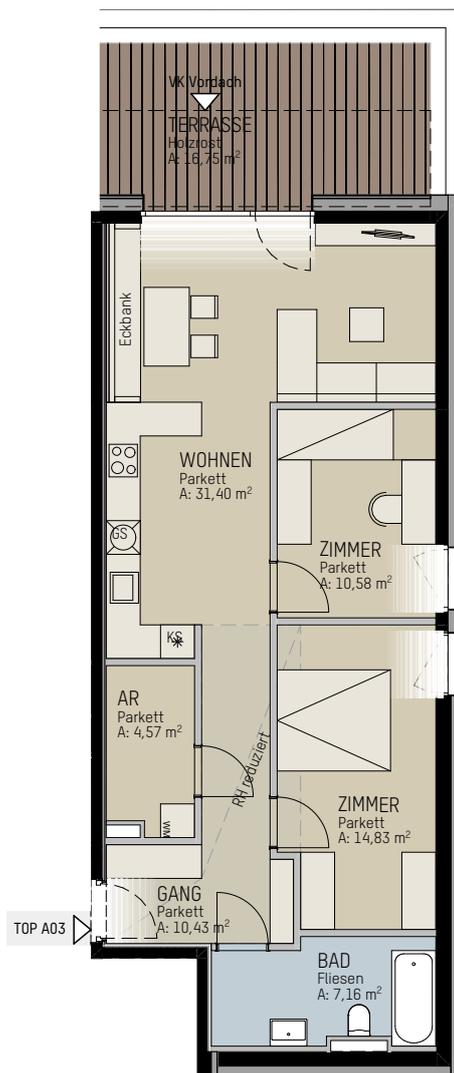
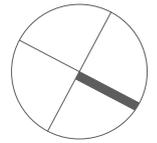
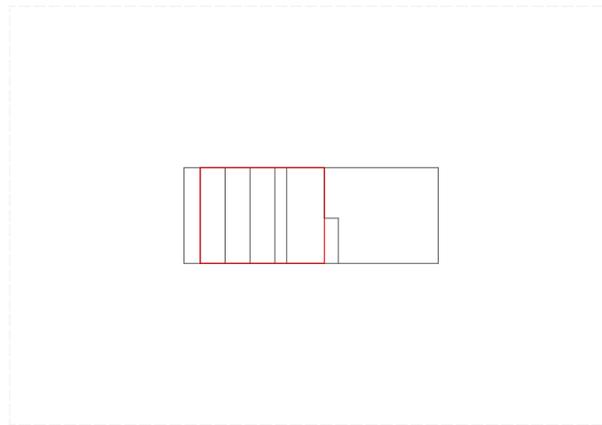
Haftungsausschlüsse  
 Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

## TOP A03 / 1.OBERGESCHOSS

GANG	10,43
WOHNEN	31,40
ZIMMER	14,83
ZIMMER	10,58
AR	4,57
BAD	7,16
	<b>78,97 m<sup>2</sup></b>

TERRASSE	16,75
KELLER	2,87



Wohnungsplan

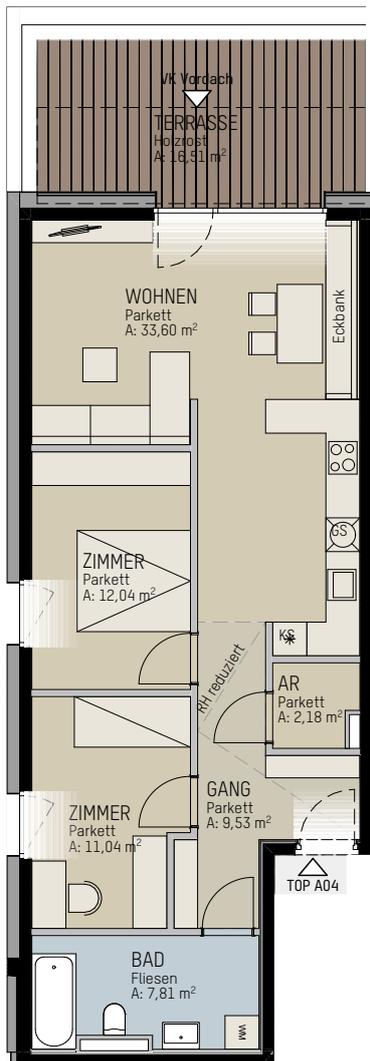
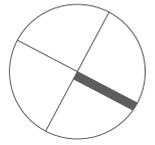
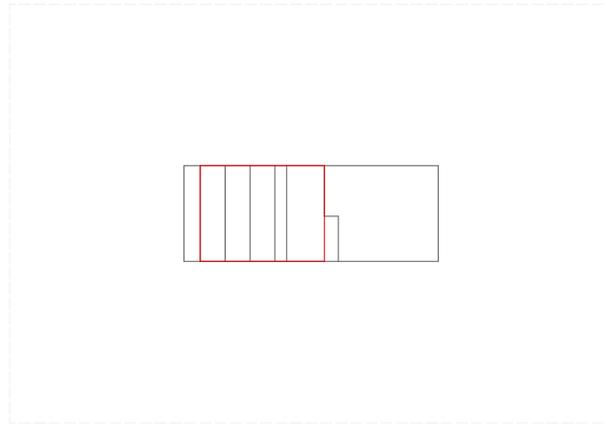
Haftungsausschlüsse  
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

## TOP A04 / 1.OBERGESCHOSS

GANG	9,53
WOHNEN	33,60
ZIMMER	12,04
ZIMMER	11,04
AR	2,18
BAD	7,81
	<b>76,20 m<sup>2</sup></b>

TERRASSE	16,51
KELLER	2,40



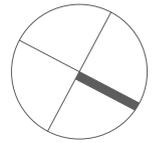
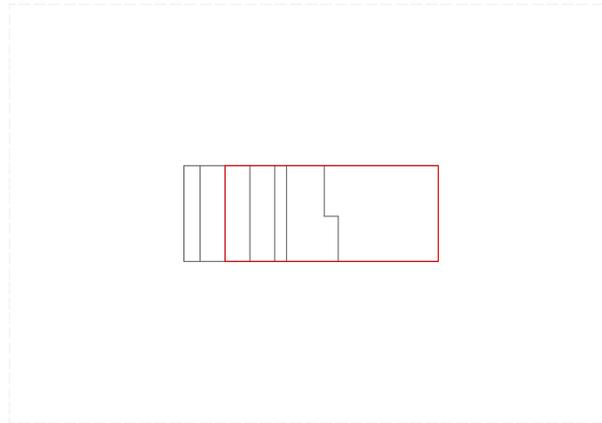
## Wohnungsplan

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

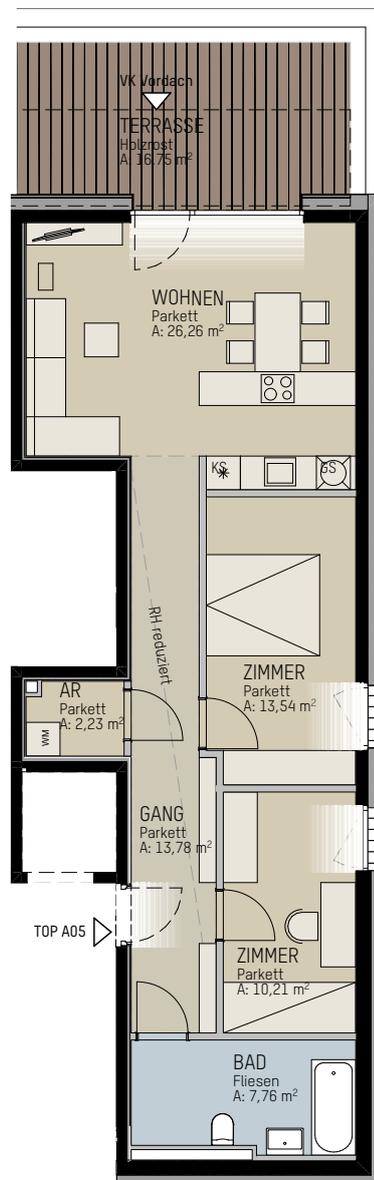
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## TOP A05 / 2.OBERGESCHOSS

GANG	13,78
WOHNEN	26,26
ZIMMER	13,54
ZIMMER	10,21
AR	2,23
BAD	7,76
	<b>73,78 m<sup>2</sup></b>
GANG	12,23
TERRASSE	16,75
KELLER	2,76



## Wohnungsplan



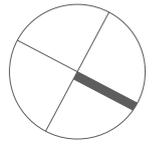
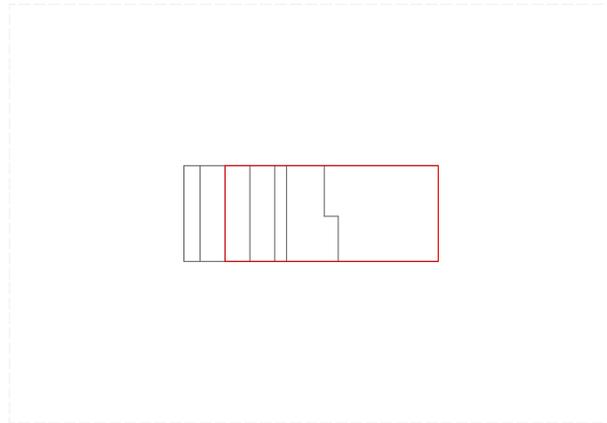
Haftungsausschlüsse  
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

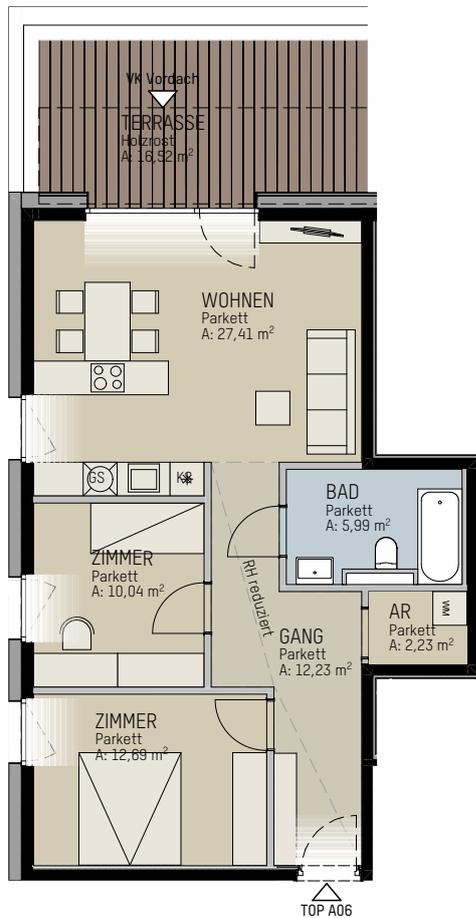
## TOP A06 / 2.OBERGESCHOSS

WOHNEN	27,41
ZIMMER	10,04
AR	2,23
BAD	5,99
ZIMMER	12,69
	<b>70,59 m<sup>2</sup></b>

TERRASSE	16,52
KELLER	2,84



## Wohnungsplan

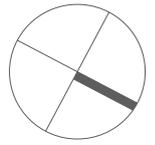
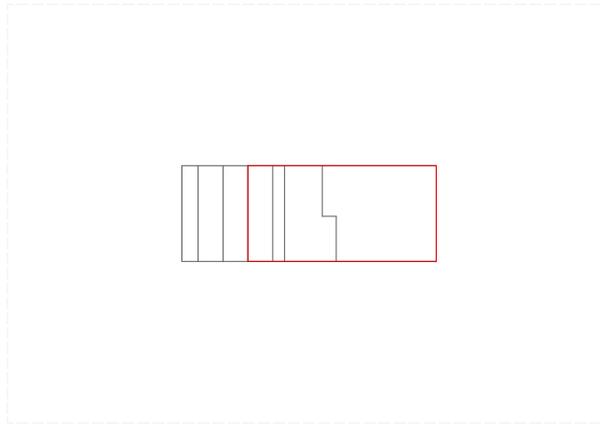


Haftungsausschlüsse  
 Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

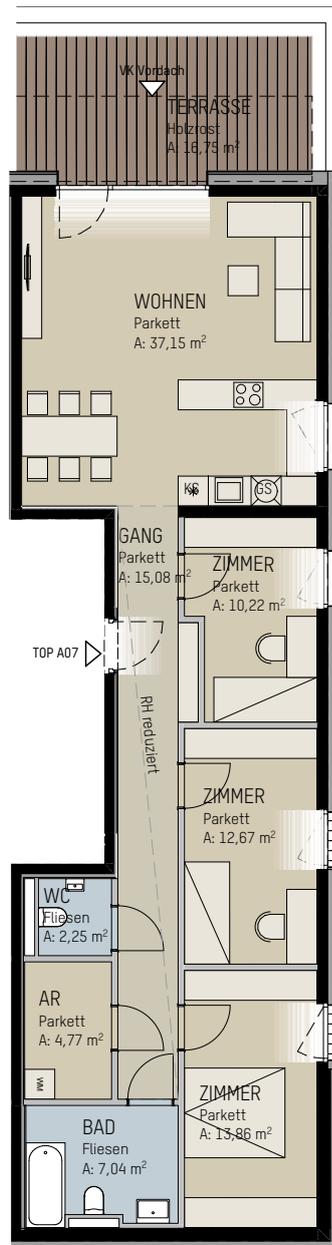
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## TOP A07 / 3.OBERGESCHOSS

GANG	15,08
WOHNEN	37,15
ZIMMER	13,86
ZIMMER	12,67
ZIMMER	10,22
AR	4,77
BAD	7,04
WC	2,25
	<b>103,04 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	16,75
KELLER	3,02



## Wohnungsplan



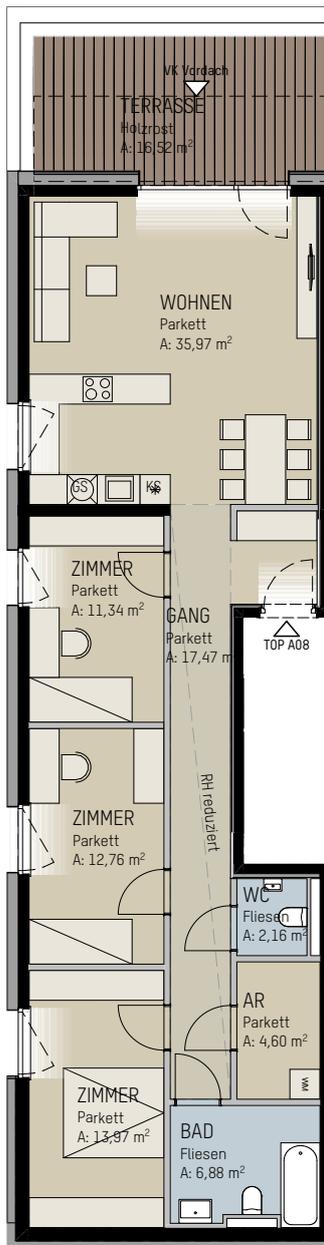
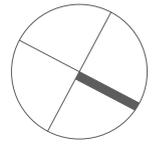
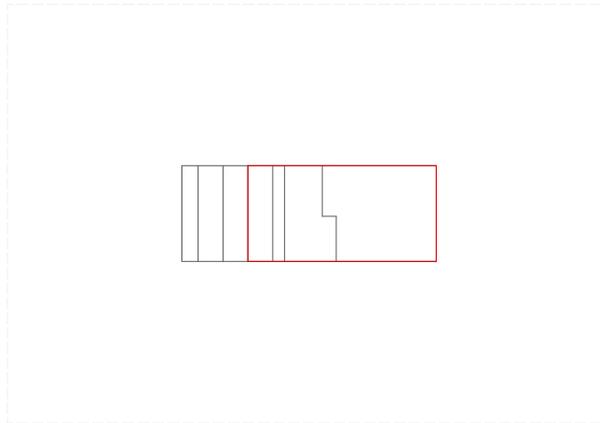
### Haftungsausschlüsse

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

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

## TOP A08 / 3.OBERGESCHOSS

GANG	17,47
WOHNEN	35,97
ZIMMER	13,97
ZIMMER	12,76
ZIMMER	11,34
AR	4,60
BAD	6,88
WC	2,16
	<b>105,15 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	16,52
KELLER	2,64



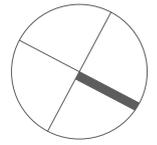
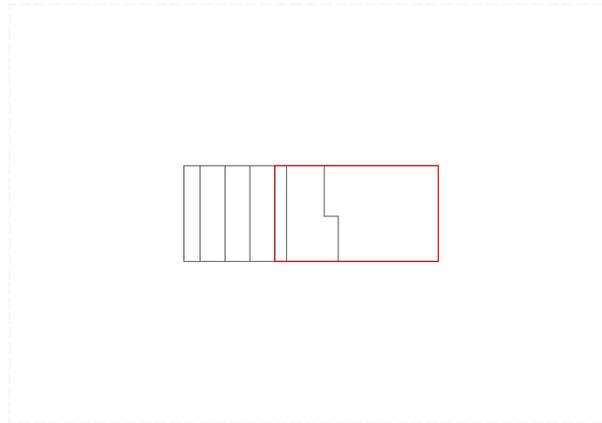
## Wohnungsplan

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

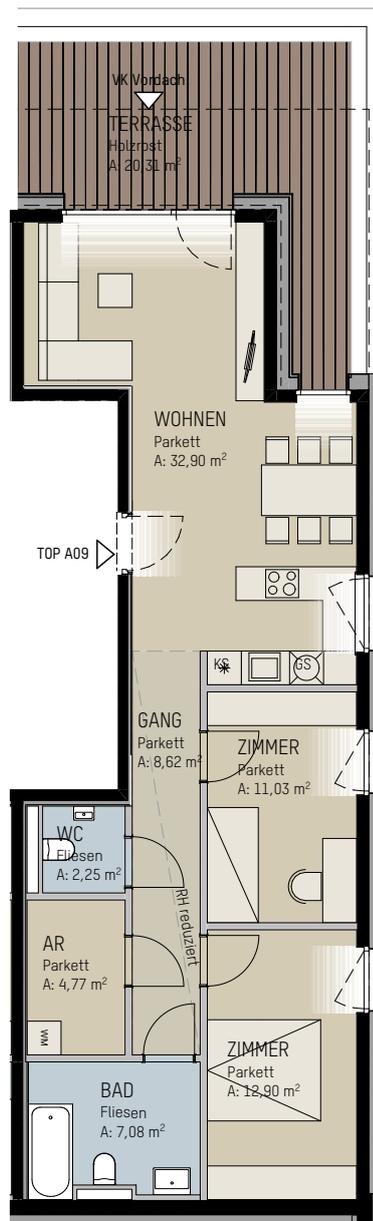
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## TOP A09 / 4.OBERGESCHOSS

GANG	8,62
WOHNEN	32,90
ZIMMER	12,90
ZIMMER	11,03
AR	4,77
BAD	7,08
WC	2,25
	<b>79,55 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	20,31
KELLER	2,64



## Wohnungsplan



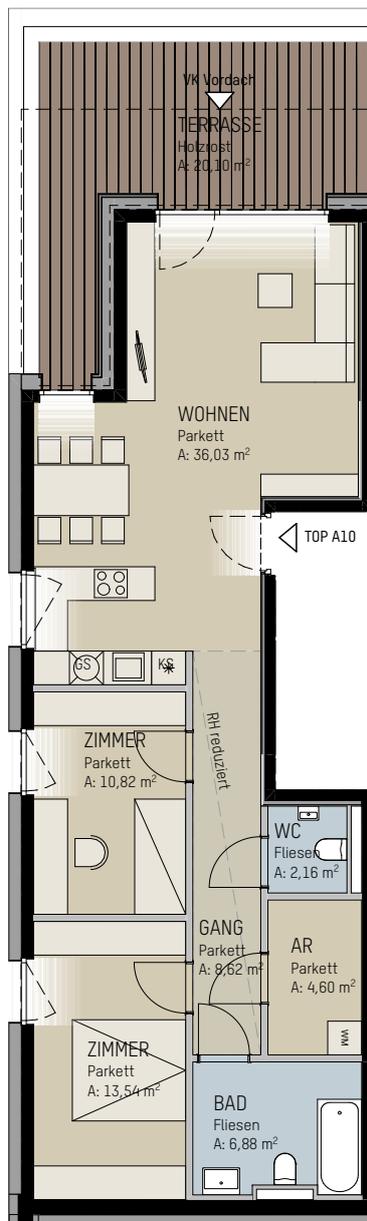
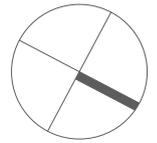
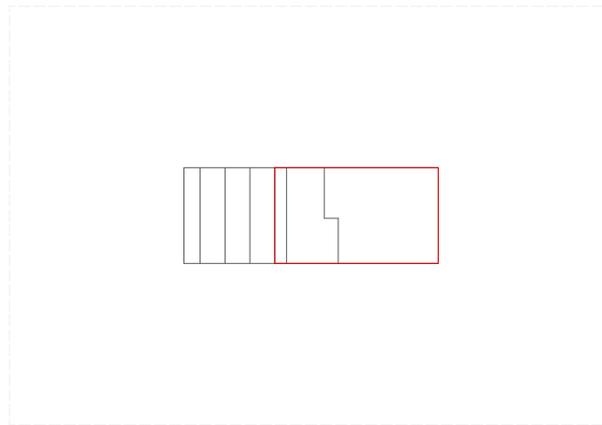
Haftungsausschlüsse  
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

## TOP A10 / 4.OBERGESCHOSS

GANG	8,62
WOHNEN	36,03
ZIMMER	13,54
ZIMMER	10,82
AR	4,60
BAD	6,88
WC	2,16
	<b>82,65 m<sup>2</sup></b>

TERRASSE	20,10
KELLER	2,47



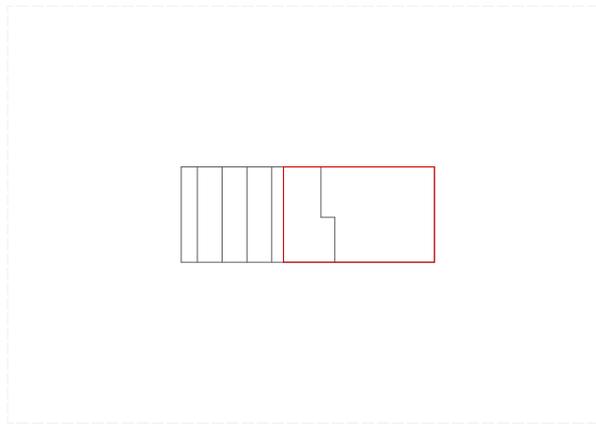
## Wohnungsplan

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

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

## TOP A11 / DACHGESCHOSS

GANG	7,81
GANG	9,35
WOHNEN	37,89
ZIMMER	12,53
ZIMMER	10,26
ZIMMER	11,44
AR	2,63
BAD	6,43
WC	2,27
	<b>100,61 m<sup>2</sup></b>
GARTEN	95,30
TERRASSE	19,80
TERRASSE	30,50
KELLER	2,39



## Wohnungsplan



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

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

---

## Böden und Oberflächen der Tiefgarage und der Nebenräume

**Tiefgarage:** Asphaltbeschichtung

**Nebenräume:** Beton geglättet / beschichtet

**Terrassen:** Oberflächen Betonplatten

**Balkone:** Oberflächen Holzlatenrost

**Treppen, Gänge:** Feinsteinzeug

---

## Tragende Konstruktion

Passivhausbauweise, Massivbauweise nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen aus Stahlbeton mit VWS. Innen mit Gipskartonvorsatzschale.

### **Nichttragende Wände:**

Gipskartonständerwände doppelt beplankt

### **Dach:**

Flachdach extensiv begrünt

---

## Innenausbau

### **Wandoberflächen:**

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

### **Deckenuntersichten:**

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

### **Fußböden:**

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

**Bad:** Bodenfliesen

**WC:** Bodenfliesen mit Sockel

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

---

## Fenster und Türen

### **Fenster und Balkontüren:**

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipplügel.

Material: Kunststoff ALU Deckschale

### **Wohnungsinnentüren:**

Stahlzargen, Oberfläche Weiß, Stahlzargen weiß gestrichen.

### **Wohnungseingangstüren:**

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür, Oberfläche – MAX-Furnier

---

## Heizungs- und Entlüftungsanlage

### **Heizungsversorgung:**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche am Dach situiert ist. Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoß. Die Beheizung erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit Fußbodenheizungsverteiler und Absperrungen in jeder Wohneinheit.

### **Handhabung Heizung:**

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

### **Warmwasseraufbereitung:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit einem Elektrohängespeicher in jeder Wohneinheit. Teilweise ist für die Warmwassererzeugung für die Küchen ein eigener Untertischboiler vorgesehen. 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 positioniert.

### **Lüftungsanlage:**

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Der Technikraum für die Lüftungsanlage befindet sich im OG1. Die Zuluftbringung erfolgt über die Schlafzimmer und falls erforderlich über die Gangbereiche. Die Abluftabsaugung erfolgt in Küche/Wohnraum, Bad, WC und wenn vorhanden im Abstellraum.

### **Handhabung Lüftungsanlage:**

Durch die Komfortlüftung wird die Luft ca. alle 3 Stunden erneuert. Dies entspricht einer Luftwechselrate von ca. 0,3 – 0,4. Ein Öffnen der Fenster ist dabei nicht notwendig. Mittels eines Reglers im Wohnzimmer kann die Luftwechselrate um ca. 40% erhöht werden (Stellung MAX). Nach 1 Stunde erfolgt die automatische Rückstellung in den Grundlüftungsbetrieb. Die Luftmenge kann z.B. bei Abwesenheit oder Urlaub auch reduziert

---

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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

### Waschtischanlage:

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

### Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss.

### WC:

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe Weiß Unterputzspülkasten mit Zweimengen-Spültaste 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 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:

2 Wechselschalter  
1-2 Deckenlichtauslässe  
1 Steckdose  
1 Torsprechanlage  
1 Rauchwarnmelder

### Abstellraum (nicht in allen Wohnungen):

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose

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

### WC (nicht in allen Wohnungen):

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass

### Balkon/Terrasse:

1 Steckdose

### Kellerabteil:

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

---

## Bau- und Ausstattungs- beschreibung

---

## Extras

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

---

## Anbieter für Internet/Telefonfestnetzanschluss:

derzeit noch nicht bekannt

---

## Allgemeine Einrichtungen

Es wird eine hauseigene Fernsehempfangsanlage errichtet, für die Empfangsmöglichkeit von digitalen SAT-Programmen (Astra 19,2°, Eutelsat 16°) für Türksat wird nur die Verkabelung bis aufs Dach vorgesehen.

Die für den TV-Empfang notwendigen Empfangsgeräte (DVB-T/T2 Boxen, digitale SAT-Receiver) sind von den Wohnungseigentümern selbst anzuschaffen und in Betrieb zu nehmen.

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

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

---

## 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.

Innsbruck, am 16.01.2024

---

## 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 Einrichtungsgegenstände 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 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 sich 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 14,4 kWh/m<sup>2</sup>a (fGEE = 0,50).

---

## 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.

---

## Vorkaufsrecht

Gemäß § 15i WGG ist zugunsten der NEUEN HEIMAT TIROL ein gesetzliches Vorkaufrecht auf die Dauer von 15 Jahren grundbücherlich einzuräumen. Möchten 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 Fällen ist das Vorkaufsrecht mitzuübertragen. 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.

---

## 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 Wohnungen erfolgt durch die Gemeinde Oberperfuss. Es wird darauf hingewiesen, dass die Käufer mit der Gemeinde

---

## Allgemeines

---

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung einer schlüsselfertigen Wohnung. 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 Zahlungstermine 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 und Sicherungszeit die diesbezüglichen Kosten im Kaufvertragsentwurf 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 Grundbuchesuches, Einholung der für die Verbücherung erforderlichen Genehmigungen und Bescheide sowie Beglaubigungskosten der Verkäuferin verrechnen wir einen Pauschalbetrag von € 2.400,00. Die anteiligen Kosten für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens werden

pauschal mit EUR 300,00 veranschlagt. Diese Kosten sind mit der Vorschreibung der 1. Teilzahlung zu begleichen. Zusätzliche Kosten bzw. Erhöhungen können sich insbesondere aufgrund gesetzlicher Änderungen ergeben!

---

## Bewirtschaftungskosten

Mit Bezug der Wohnanlage werden dem Wohnungseigentümer die laufenden Kosten, insbesondere Bewirtschaftungskosten (wie zB Betriebs-, Heizungs-, Verwaltungs- und Warmwasserkosten), Instandhaltungskosten und die Umsatzsteuer vorgeschrieben.

Über die Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten sowie Instandhaltungskosten erfolgt jährlich eine Abrechnung, wobei Guthaben bzw. Nachzahlungen (mit Ausnahme der Instandhaltungskosten) mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer verrechnet werden. Die Abrechnung der Wasserkosten erfolgt verbrauchsabhängig. Die Zuteilung der Heizkosten erfolgt nach Heizfläche.

Die Bewirtschaftungskosten beruhen auf Erfahrungswerten und werden jährlich an die Erfordernisse angepasst.

Die Hausverwaltung erfolgt durch die NEUE HEIMAT TIROL.

---

## 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).

Die Voraussetzungen für ein Bankdarlehen sind direkt mit dem jeweiligen Finanzierungsinstitut abzuklären.

---

## Finanzierung

---

## Wohnbauförderung

Die Wohnungen werden im Rahmen der Subjektförderung vom Land Tirol gefördert. Eine Förderung wird allerdings nur dann gewährt, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. So darf z.B. das monatliche Einkommen bzw. monatliche Familieneinkommen (wenn auch der Ehepartner oder der Lebenspartner Einkommen bezieht und im gemeinsamen Haushalt lebt) bei einem Einpersonenhaushalt € 3.600,-, bei einem Zweipersonenhaushalt € 6.000,-, bei einem Dreipersonenhaushalt € 6.450,- und für jede weitere Person jeweils € 450,- 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.

Wohnbauförderungskonditionen:

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 Förderungsfixbetrag für diese Wohnungen beträgt derzeit € 1.950,00 pro m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche. Zusätzlich wird auch ein Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1,80/m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche auf die Dauer von 5 Jahren gewährt. Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Förderungswerber (natürliche Person) einer Überprüfung der Einkommens- und Familienverhältnisse während der Laufzeit der Förderung zustimmt und über Verlangen des Landes die erforderlichen Unterlagen vorlegt. Die genauen Angaben können Sie der Wohnbauförderungsrichtlinie entnehmen.

Alternativ zum Wohnbauförderungsdarlehen kann ein Wohnbauscheck in Höhe von 35% des fiktiven Darlehens beantragen werden.

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

---

## Zuschuss Junges Wohnen

Das Land gewährt im Zusammenhang mit der Förderung des Erwerbes einer Eigentumswohnung zur (teilweisen) Finanzierung des Grundanteiles einen Zuschuss Junges Wohnen zu den Bedingungen eines Wohnbauschecks. Der Zuschuss Junges Wohnen wird natürlichen Personen gewährt, die im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Familien oder Eigentümerpartnerschaften gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn zumindest eine (volljährige, entscheidungsfähige) Person das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Ob und in welcher Höhe der Zuschuss für Junges Wohnen gewährt wird, ist zu dem auch von der Höhe des (Familien-) Einkommens und der Haushaltsgröße abhängig.

Beispiel: Einer Familie mit einem Kind und einem monatlichen Familieneinkommen zwischen € 2.500,00 und € 2.800,00 kann ein einmaliger Zuschuss in Höhe von bis zu € 16.000,00 gewährt werden. Der Zuschuss kann höchstens € 18.000,00 pro Wohnung betragen bzw. ist dieser mit der Höhe des Grundkostenanteiles limitiert. Die genauen Angaben können Sie der Wohnbauförderungsrichtlinie entnehmen.

---

## Wohnbauförderung

---

## 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. Die genauen Angaben können Sie der Wohnbauförderungsrichtlinie entnehmen.

---

## 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 21 Punkte multipliziert mit EUR 13,00 pro m<sup>2</sup> förderbarer Nett Nutzfläche.

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

---

## Impulsförderung

Für zusätzlich erforderliche Behindertenmaßnahmen in Wohnungen und Wohnanlagen gewährt das Land Tirol einen Zuschuss in der Höhe von bis zu 65 % der erforderlichen Mehrkosten.

Die Festlegung der Art und Höhe der Impulsförderung erfolgt bis zu einem Betrag von EUR 4.000,-- durch das zuständige Regierungsmitglied, ansonsten durch das Kuratorium im Rahmen der Begutachtung des Vorhabens je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf.

Stand: Jänner 2024  
Änderungen vorbehalten!

---

## Wohnbauförderung



# Jetzt unverbindlich informieren!

Ansprechpersonen



## NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330

Ansprechperson  
Verkauf

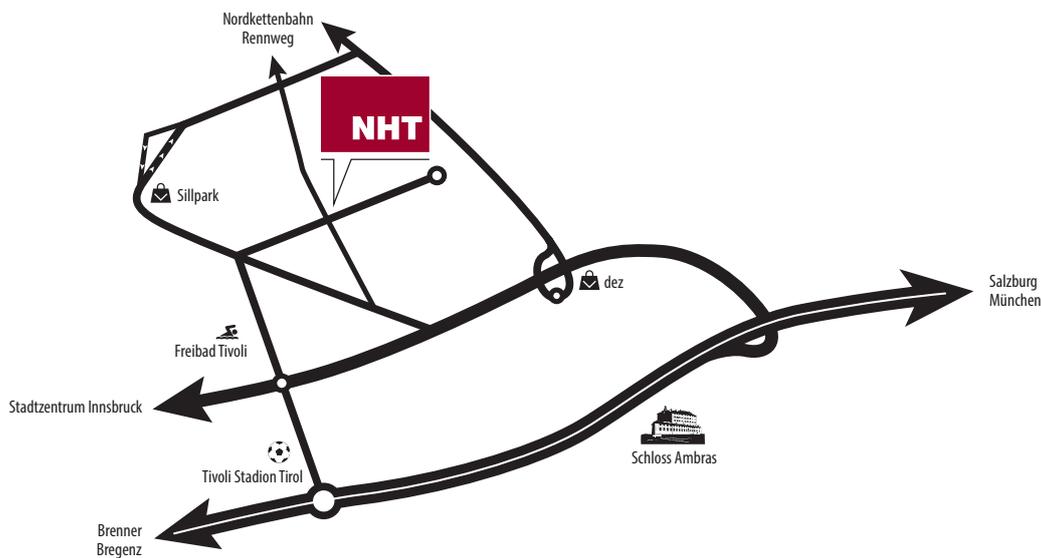
Ansprechperson  
Bau

**Matthias Pfurtscheller** Ing. **Manuel Oberdanner**  
Tel. +43 512 3330 553 Tel. +43 512 3330 485  
pfurtscheller@nht.co.at oberdanner@nht.co.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.

