

# Zirl

# Kirchfeldstraße



---

**Subjektförderung**  
3 Eigentumswohnungen  
Zirl - Kirchfeldstraße (ZI07E)

---

**Baubeginn**  
September 2025

---

nhtirol@nht.co.at  
neueheimattirol.at

---

**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

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



---

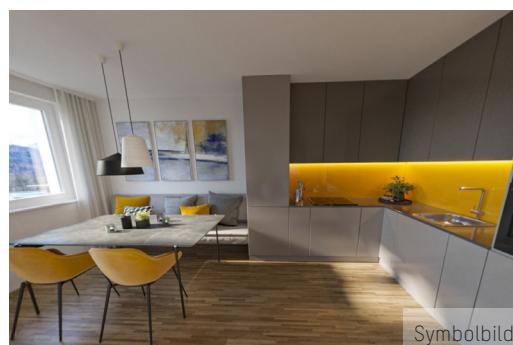
## Inhalt

- 4 Lageplan
- 4 Projektbeschreibung
- 5 Übersichtsplan
- 10 Ansichten
- 12 Schnitte
- 13 Wohnungspläne
- 17 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- 20 Allgemeines
- 21 Finanzierung
- 22 Wohnbauförderung
- 24 Kostenzusammenstellung
- 25 Ansprechpersonen
- 25 Anfahrtsplan
- 26 Notizen
- 27 Infobox

# Eigentumswohnungen in Zirl



**Wohnanlage in Zirl**  
3 subjektgeförderte  
Eigentumswohnungen samt  
Tiefgarage



**Zirl - Kirchfeldstraße:**  
Wohnanlage mit 15 Eigentumswohnungen samt  
Tiefgarage

**Planung:**  
Architekt DI Rainer Schöpf, Zirl

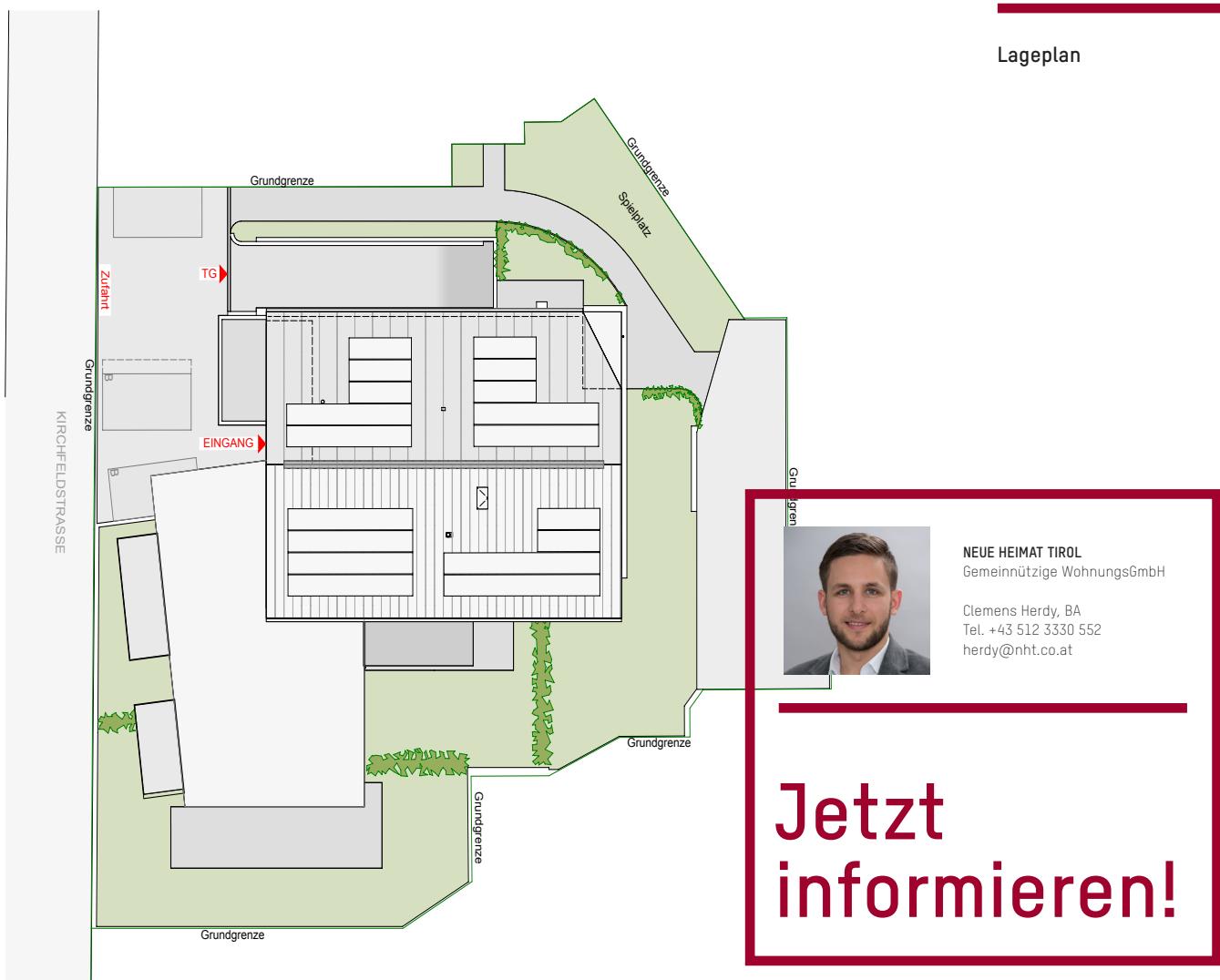
**Besonderheiten:**  
Passivhaus  
Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung  
Personenaufzug

**Heizwärmebedarf:**  
Geplanter Heizwärmebedarf: 17,7 kWh/m<sup>2</sup>  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ): 0,46



**ARCHITEKT**  
**DI RAINER SCHÖPF**  
STAATLICH BEFUGTER UND  
BEEIDETER ZIVILINGENIEUR

## Lageplan



Zentrumsnah in der Kirchfeldstraße errichtet die Neue Heimat Tirol eine kleine Wohnanlage in der Marktgemeinde Zirl.

Auf der Grundparzelle 1622/2 entstehen insgesamt 15 Wohneinheiten im Eigentum.

Zugang und Zufahrt erfolgen über die Kirchfeldstraße. Mittels Rampe gelangt man in das Untergeschoß, wo sich die Technikräume, Kellerräume und insgesamt 20 KFZ-Stellplätze befinden.

Im Erdgeschoß befinden sich im Bereich des Haupteinganges 3 Besucher KFZ-Stellplätze sowie Stellplätze für Fahrräder. Weiters führt ein Fußweg zum Kinderspielplatz, dem Fahrrad- und Sportgeräteraum sowie dem Müllraum.

Im Erdgeschoß befinden sich 5 Wohnungen, im 1. Obergeschoß 4 Wohnungen, im 2. Obergeschoß befinden sich 5 Wohnungen und im Dachgeschoß befindet sich eine Wohneinheit.

Das Projekt wurde in die Gebäudeklasse 4 eingestuft und wird in Massivbauweise mit Wärmeverbundsystem ausgeführt. Die erdgeschossigen Wohnungen erhalten Terrassen und großteils Privatgärten, den Wohnungen in den Obergeschoßen sind großzügige Balkone vorgelagert.

Das Dach wird als Satteldach ausgeführt und mit einer PV Anlage ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral, die Heizung über eine Luft-Wärmepumpe.

Für sämtliche Aufenthaltsräume ist eine Komfortlüftung projektiert. Sanitär- und innenliegende Abstellräume werden mechanisch entlüftet.

Die Oberflächenwässer werden am Grundstück zur Versickerung gebracht, Schmutzwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

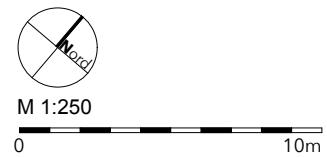
## Projektbeschreibung

### Wohnungsschlüssel

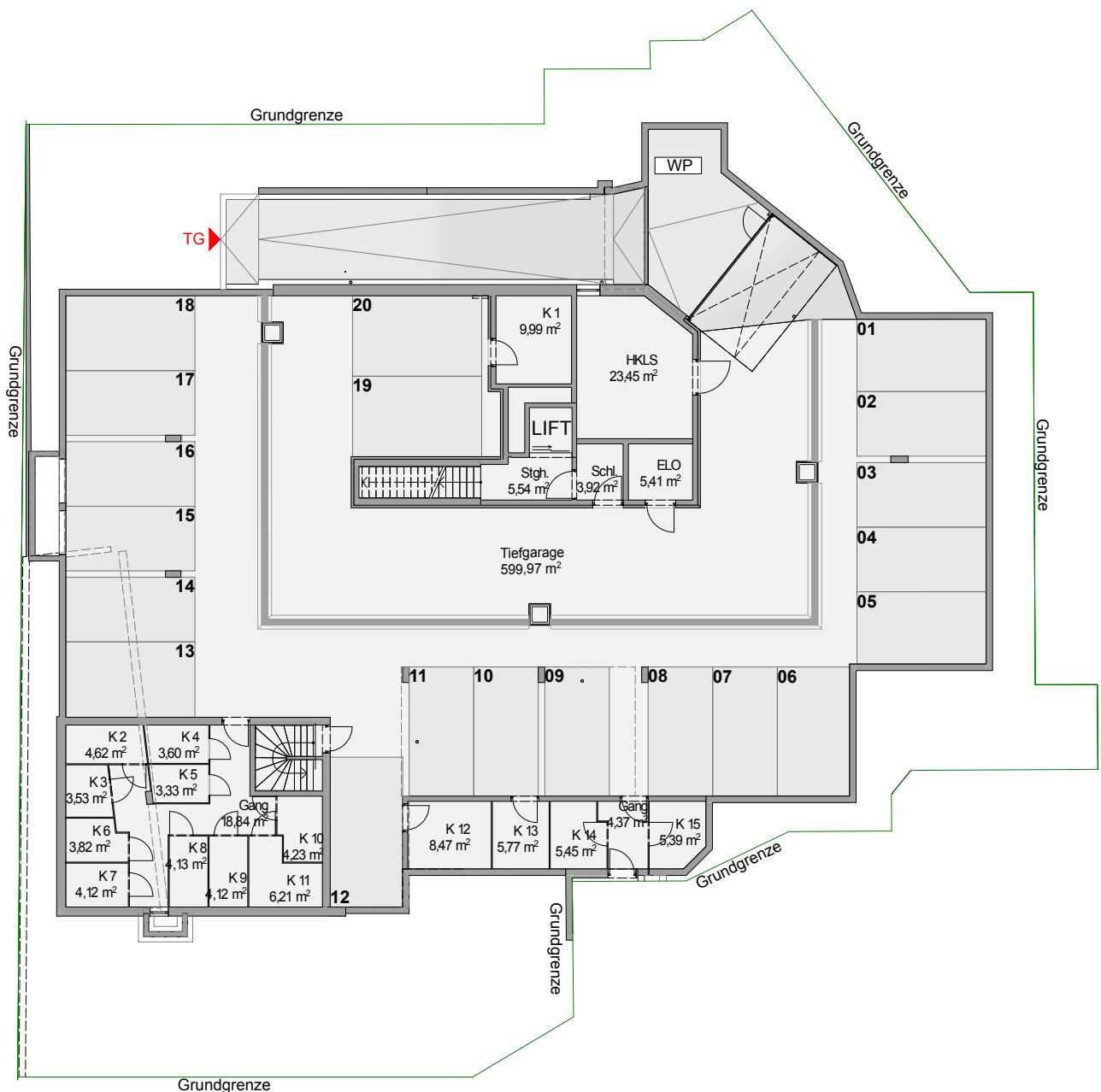
05 Zwei-Zimmer-Wohnungen  
06 Drei-Zimmer-Wohnungen  
04 Vier-Zimmer-Wohnungen

## Untergeschoß

Zufahrt Tiefgarage  
 Zugang Treppenhaus/lift  
 HKLS Raum  
 Elo Raum  
 KFZ Abstellplätze  
 Kellerabteiöe

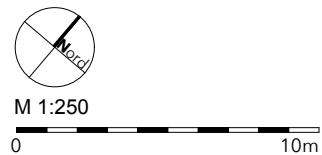


Übersichtsplan



## Erdgeschoß

Zugang, Zufahrt  
Besucherparkplätze  
Spielplatz  
Kinderwagen, Sportgeräte  
Fahrräder  
TOP 1  
TOP 2  
TOP 3  
TOP 4  
TOP 5



Übersichtsplan



## 1. Obergeschoß

Erschließung

TOP 6

TOP 7

TOP 8

TOP 4

TOP 9

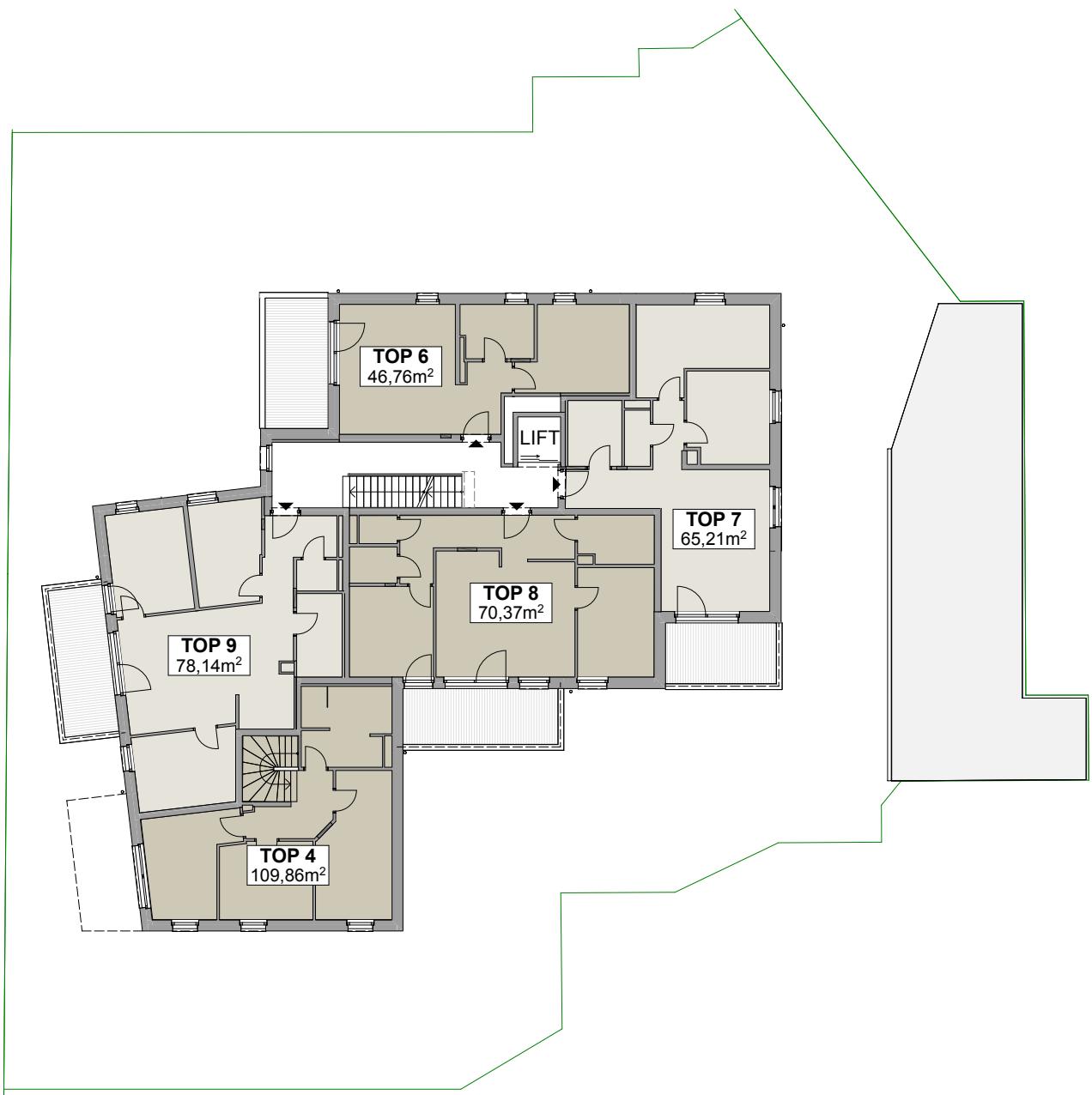


M 1:250

0

10m

Übersichtsplan



## 2. Obergeschoß

Erschließung

TOP 10

TOP 11

TOP 12

TOP 13

TOP 14

TOP 15

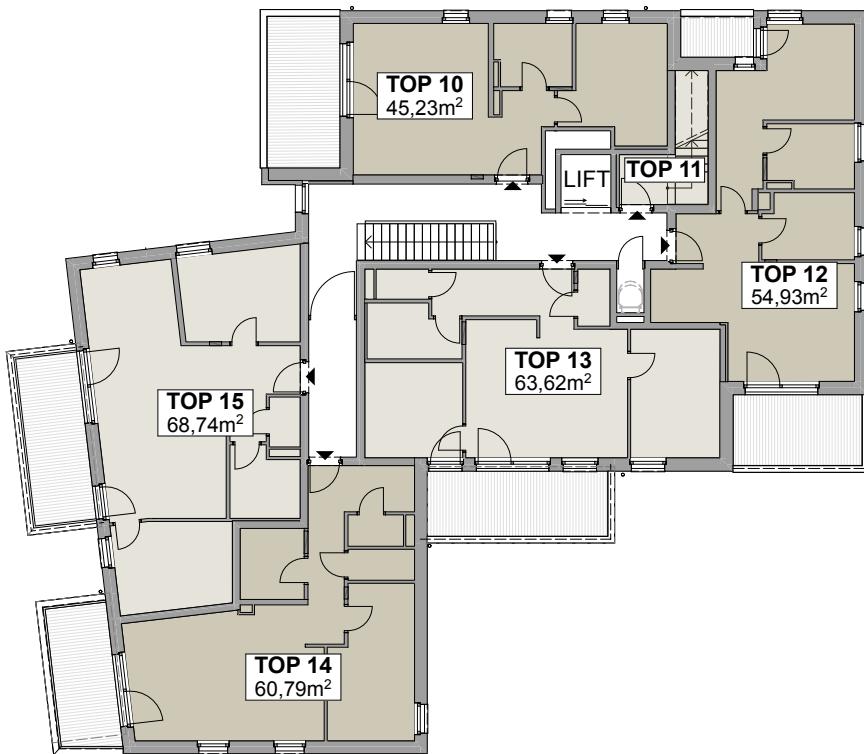


M 1:250

0

10m

Übersichtsplan



## Dachgeschoß

Erschließung  
TOP 11

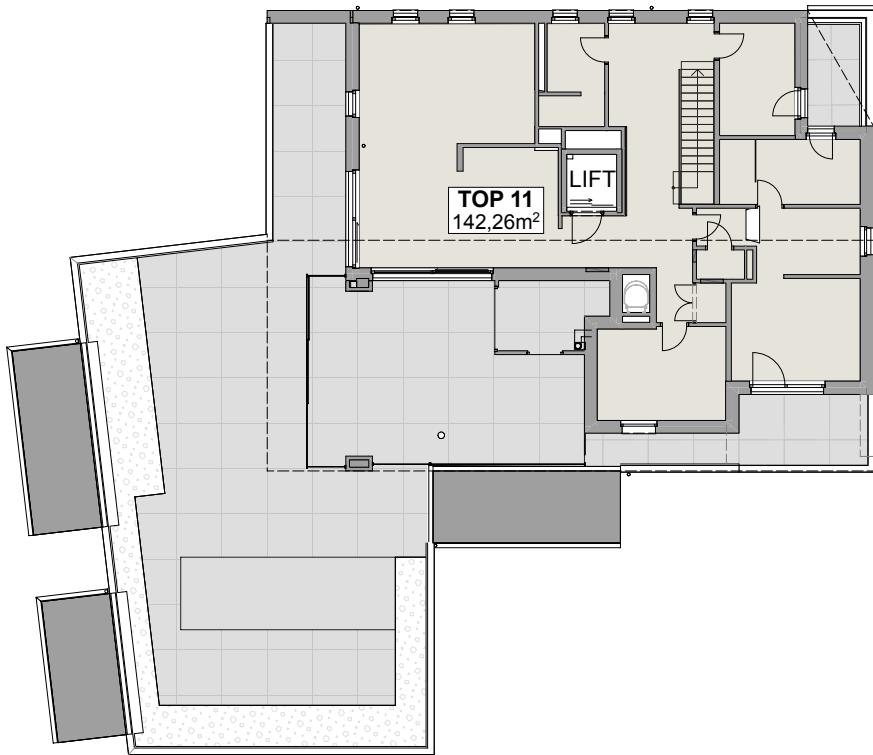


M 1:250

0

10m

Übersichtsplan



## **Ansichten**

### **Ansichten**

M 1:250  
0 10m



**Ansicht Nord**



**Ansicht Ost**

hten

M 1:250  
0 10m

Ansichten



Ansicht Süd



Ansicht West

---

Schnitte



**Schnitt A-A**



**Schnitt C-C**

# Wohnungspläne Top 2, 3 und 5



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.

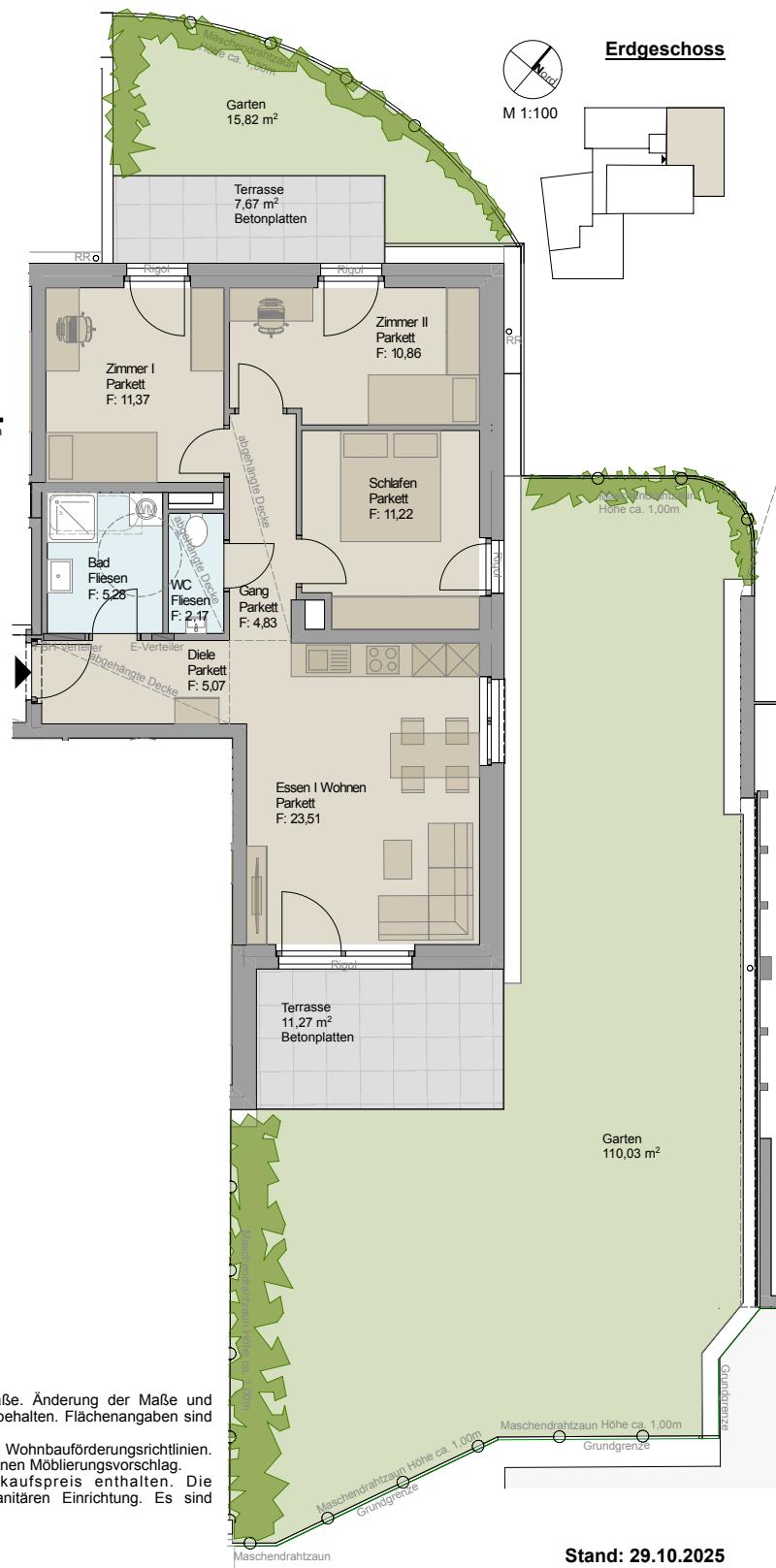
## Wohnungsplan

## TOP 2 4-Zimmer Wohnung

Wohnen u. Essen	23,51
Schlafen	11,22
Zimmer I	11,37
Zimmer II	10,86
Diele	5,07
Gang	4,83
Bad	5,28
WC	2,17
<b>74,31m<sup>2</sup></b>	

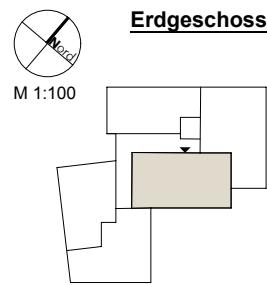
Terrasse I:	11,27m <sup>2</sup>
Terrasse II:	7,67m <sup>2</sup>
Garten:	125,85m <sup>2</sup>
Kellerabteil K6:	3,82m <sup>2</sup>

A horizontal scale bar consisting of a black line with a length of 5 meters, labeled '0' at the left end and '5m' at the right end.



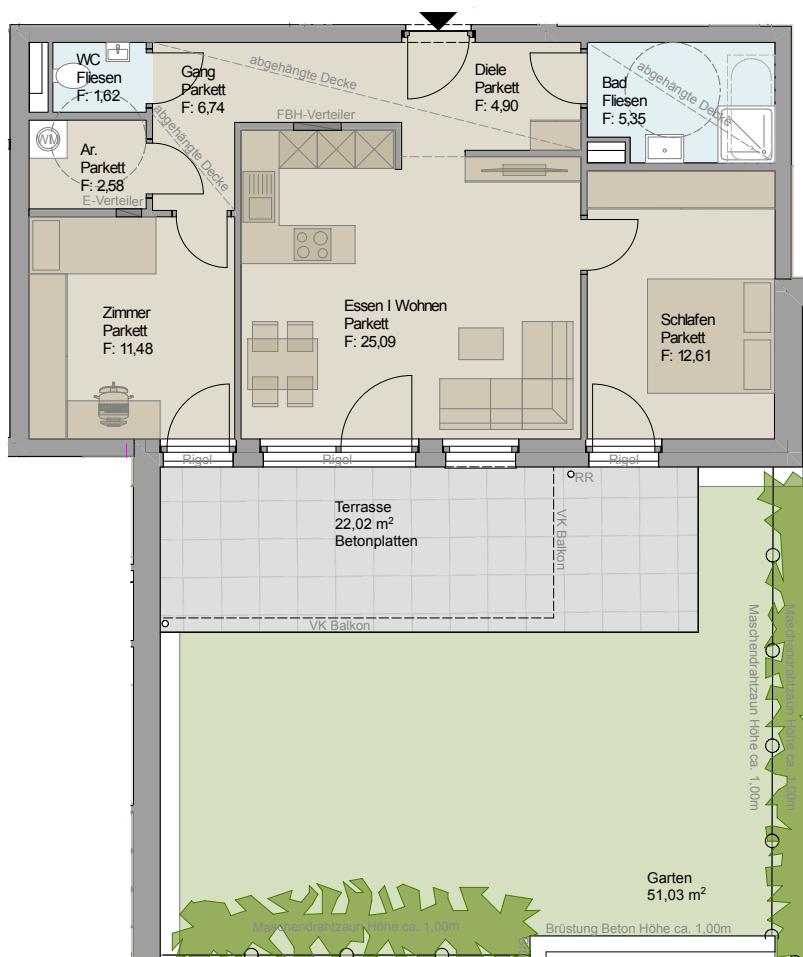
### TOP 3 3-Zimmer Wohnung

Wohnen u. Essen	25,09
Schlafen	12,61
Zimmer	11,48
Diele	4,90
Abstellraum	2,58
Gang	6,74
Bad	5,35
WC	1,62
<b>70,37m<sup>2</sup></b>	



Terrasse: 22,02m<sup>2</sup>  
Garten: 51,03m<sup>2</sup>  
Kellerabteil K8: 4,13m<sup>2</sup>

0 5m



### **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 der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

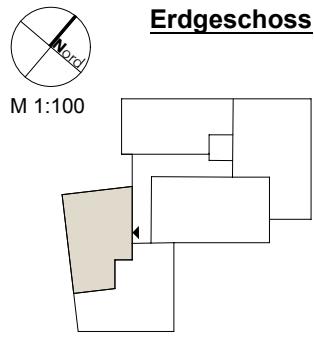
**Stand: 29.10.2025**

## **TOP 5 3-Zimmer Wohnung**

Wohnen u. Essen	22,93
Zimmer	10,15
Diele	3,00
WC	1,54
Schlafen	11,14
Bad	6,18
<b>Summe:</b>	<b>54,91m<sup>2</sup></b>

Terrasse: 16,08m<sup>2</sup>  
Garten: 23,24m<sup>2</sup>  
Kellerabteil K2: 4,62m<sup>2</sup>

A horizontal scale bar consisting of a thick black line with a length of approximately 5 meters, followed by the text "5m" at the right end.



## **Erdgeschoss**

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 der Möblierung handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Waschmaschine ist nicht Teil der sanitären Einrichtung. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Stand: 29.10.2025

## Böden und Oberflächen der Tiefgarage und der Nebenräume

**Tiefgarage:** Asphalt

**Nebenräume:** Bodenbeschichtung

**Terrassen:** Oberflächen Feinsteinzeug

**Balkone:** Oberflächen Holzlattenrost

**Treppen, Gänge:** Stiegenhaus und Treppen in Feinsteinzeug

## Tragende Konstruktion

Passivhausbauweise, Massivbauweise;

Nach statischen und bauphysikalischen

Erfordernissen aus Stahlbeton mit

entsprechender Wärmedämmung.

Innen mit Gipskartonvorsatzschale.

## Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände doppelt beplankt

## Dach:

Satteldachkonstruktion gedämmt mit

Bitumendach (Farbgebung Tirol Color Standardfarben).

Flachdach: begehbar Dachterrasse

## 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. Bei separatem WC nur Fliesen am Boden mit Sockel ausgestattet.

### 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 Trittschallisierung ausgeführt.

**Bad:** Boden-/Wandfliesen

**WC:** Bodenfliesen

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

**Schlafzimmer:** Fertig-Klebeparkett Eiche

## Fenster und Türen

### Fenster und Balkontüren:

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipflügel.

Material: Kunststoff mit Alu-Deckschale

### Sonnenschutz:

Raffstore mit Flachlamelle und Schienenführung, Bedienung über Funkfernbedienung

### Wohnungsinnentüren:

Hohlraumfreie Vollbautüren, Oberfläche Weiß, Stahlzargen weiß gestrichen.

### Wohnungseingangstüren:

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür (als RC2)

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Heizungs- und Entlüftungsanlage

### Heizungsversorgung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, welche im TG-Rampenbereich im Untergeschoß situiert ist. Der Technikraum befindet sich ebenfalls im Untergeschoß. 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 der Nebenräume sind eingestellt und können nur händisch am Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden.

### Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum durch eine Warmwasseraufbereitungssystem mit Frischwasserstation. Zur Ermittlung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden in jeder Wohnung zwei Durchflusszähler (KW+WW) mit Funkaktivierung eingebaut. Diese befinden sich, so wie die Absperrungen der Kalt- und Warmwasserleitung, in der Unterputz-Verteilstation bei der WC-Anlage.

### Lüftungsanlage:

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Der Technikraum für die Lüftungsanlage befindet sich im Untergeschoß. Außenluft und Fortluft werden in einem Schacht über das Dach geführt. Die Zulufteinbringung in den Wohnungen erfolgt über die Schlafzimmer und falls erforderlich, über die Gangbereiche. Die Abluftabsaugung erfolgt in der 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 werden (Stellung MIN) Der momentane Betrieb (MIN-COMFORT-MAX) wird am Regler optisch durch LEDs signalisiert.

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

#### **Sanitäre Anlagen**

##### **Duschanlage:**

Barrierefreie Duschanlage (90x90cm) mit bodenbündiger Duschtasse und Duschabtrennung mit Schiebetüren, Thermostatischer 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 (EG):**

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

#### **Küche:**

- 1 Serienschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung
- 3 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspüleranschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrankschluss
- 1 Steckdose für Dunstabzugsanschluss (für Umluftgerät)

#### **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

##### **Wohnraum:**

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

##### **Elternzimmer:**

- 1 Wechselschalter bei Türe
- 1 Blindabdeckung (Leerverrohrung Raumthermostat)
- 1 Wechselschalter beim Bett
- 1 Deckenlichtauslass
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Rauchwarnmelder

##### **Kinderzimmer:**

- 1 Ausschalter
- 1 Blindabdeckung (Leerverrohrung Raumthermostat)
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 Rauchwarnmelder

##### **Bad:**

- 1 Serienschalter
- 1 Blindabdeckung (Leerverrohrung Raumthermostat)
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
- 2 Steckdosen beim Waschbecken
- 1 Reserve Steckdose für E-Heizeinsatz Heizkörper
- 1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss

##### **Abstellraum (nicht in allen Wohnungen):**

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose

#### **Elektroinstallationen**

##### **Vorraum:**

1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss

#### Balkon/Terrasse:

1 Steckdose

#### Kellerabteil:

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

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.

#### Anbieter für Internet/Telefonfestnetzanschluss:

Das Gebäude wird durch die Gemeinde Zirl mit einer LWL-Verbindung versorgt. Die Provider A1 Telekom, Magenta sowie andere Anbieter haben mit der Gemeinde einen OAN-Vertrag (Open Access Net) abgeschlossen. Der gewünschte Anschluss wird durch den jeweiligen Kunden bestellt.

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.

#### Allgemeine Einrichtungen

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

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

#### Photovoltaik-Anlage

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!

Innsbruck, am 18.11.2025

#### 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

#### Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Planliche Darstellung

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

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

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

## Vorkaufsrecht

Gemäß § 15i WGG ist zugunsten der NEUEN HEIMAT TIROL ein gesetzliches Vorkaufsrecht auf die Dauer von 15 Jahren grundbürgerlich 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.

## Allgemeines

## Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmeverbrauch 17,7 kWh/m<sup>2</sup>a (fGEE = 0,46).

## Möblierung

Festgehalten wird, dass Möbel entlang der Wände mit einem Abstand von wenigen Zentimetern zu diesen aufgestellt werden sollten, um die notwendige Luftzirkulation zu erhalten und einer Ansammlung von Feuchtigkeit vorzubeugen. Die Verhinderung einer entsprechenden Luftzirkulation könnte insbesondere zu Schimmelbildung führen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellerabteile aufgrund der sich während der Jahreszeiten unterschiedlichen Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren usw. nicht geeignet sind.

## 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 Vollanwendungsbereich 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 subjektgeförderten Wohnungen erfolgt durch die Marktgemeinde Zirl.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung einer schlüsselfertigen Wohnung samt Kellerabteil und mindestens einem Tiefgaragenabstellplatz. 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, Kaufpreis und Sicherungszeit die diesbezüglichen Kosten im Kauvertragsentwurf bekannt gegeben.

## Nebenkosten

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

Für die Verfassung des Kaufvertrages einschließlich des Grundbuchgesuches, Einholung der für die Verbücherung erforderlichen Genehmigungen und Bescheide sowie Beglaubigungskosten der Verkäuferin verrechnen wir pauschal EUR 2.900,-. 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.

## Finanzierung

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 (Hypothekardarlehen, Bauspardarlehen oder auch zusätzliche Eigenmittel).

## Wohnbauförderung

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

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

- Eigentums- und Nutzungsrechte an der bisher bewohnten Wohnung sind binnen 6 Monaten nach Bezug des geförderten Objektes aufzugeben. Ausnahmen davon sind unter gewissen Voraussetzungen möglich.
- Es muss ein dringender Wohnbedarf vorliegen und die Absicht bestehen, ausschließlich die für den Eigenbedarf bestimmte, geförderte Wohnung (Eigenheim) zur Befriedung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) zu verwenden.
- Der/die Wohnungswerber/in muss österreichische/r oder EU/EWR Staatsbürger/in sein.

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

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

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

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

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

## Wohnbauförderungsdarlehn

Wohnbauförderungskonditionen ab 01.01.2026:

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.

Die genauen Angaben können Sie der Wohnbauförderungsrichtlinie entnehmen.

## Wohnbauförderung

### Wohnbauförderungsscheck

Alternativ zum Wohnbauförderungsdarlehen kann ein Wohnbauscheck in Höhe von 35% des faktiven Darlehens beantragt werden.

### 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: 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. 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 14,5 Punkte multipliziert mit EUR 13,00 pro m<sup>2</sup> förderbarer Nettonutzfläche.

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

#### Wohnbeihilfe

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

#### 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.

#### Wohnbauförderung

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: November 2025  
Änderungen vorbehalten!

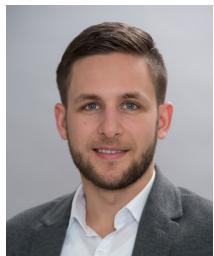
Top	Lage	Wohnfläche netto [m <sup>2</sup> ]	Privatgarten	Balkon/Terrasse	Nutzwerte	TG-Stellplatz	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis TG-Stellplatz	Gesamtkaufpreis
2	EG	74,31	125,85	18,94	101	1	465.018,00 €	36.989,00 €	502.007,00 €
3	EG	70,37	51,03	22,02	87	1	414.600,00 €	36.989,00 €	451.589,00 €
5	EG	54,91	23,24	16,08	64	1	319.531,00 €	36.989,00 €	356.520,00 €

Hinweise:  
 Kaufpreise vorbehaltlich der finalen schriftlichen Flächenbestätigung durch die Wohnbauförderung Tirol!  
 Jeder Wohnung ist obligatorisch ein Tiefgaragenabstellplatz zugeordnet.

Änderungen werden ausdrücklich vorbehalten!  
 Stand November 2025

**Kostenzusammenstellung**

# Jetzt unverbindlich informieren!



Ansprechperson  
Verkauf

**NEUE HEIMAT TIROL**  
**Clemens Herdy, BA**  
Tel. +43 512 3330 552  
herdy@nht.co.at

Ansprechperson  
Bauleitung

**Baumanagement Heinz**  
**Bmstr. Ing. Heinz**  
**Wucherer**  
Tel. +43 699 18 18 18 00  
info@bm-heinz.at

## NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsGmbH

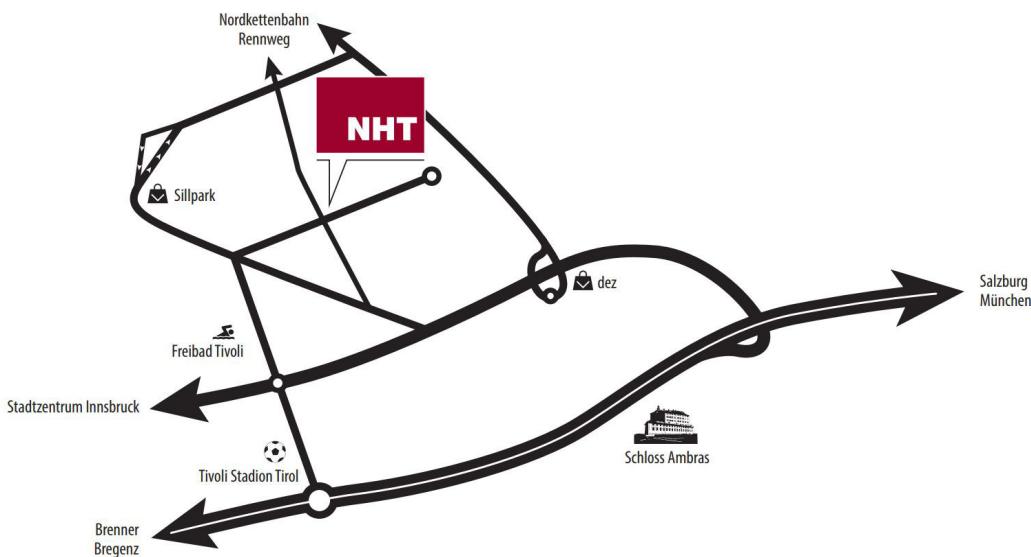
Gumpfstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330

## Geschäftszeiten

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

---

## Anfahrtsplan



---

## Anfahrt mit dem Bus (IVB)

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

Notizen

# Zahlen, Daten, Fakten 2024



© NHT/Pauli

## BAUVOLUMEN

**165,8** Mio. €



Gesamtbauvolumen

davon

**131,2** Mio. €

Neubauvolumen

**34,6** Mio. €

für Instandhaltung

## ÜBERGEBENE WOHNUNGEN

**704**

Übergebene Wohnungen



davon

**595**

Mietwohnungen

**109**

Eigenwohnungen

## BAUSTART

für **434**

Wohneinheiten



Haus der Generationen



© NHT/Pauli

## VERWALTETE WOHNUNGEN

**21.165**



## AKTIV IN

**123**

Tiroler Gemeinden



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

**NHT**



Symbolbild