

Zirl

Kirchfeldstraße



Subjektförderung
3 Eigentumswohnungen
Zirl - Kirchfeldstraße (ZI07E)

Baubeginn
September 2025

nhttirol@nht.co.at
neueheimattirol.at

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH

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



NHT

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



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

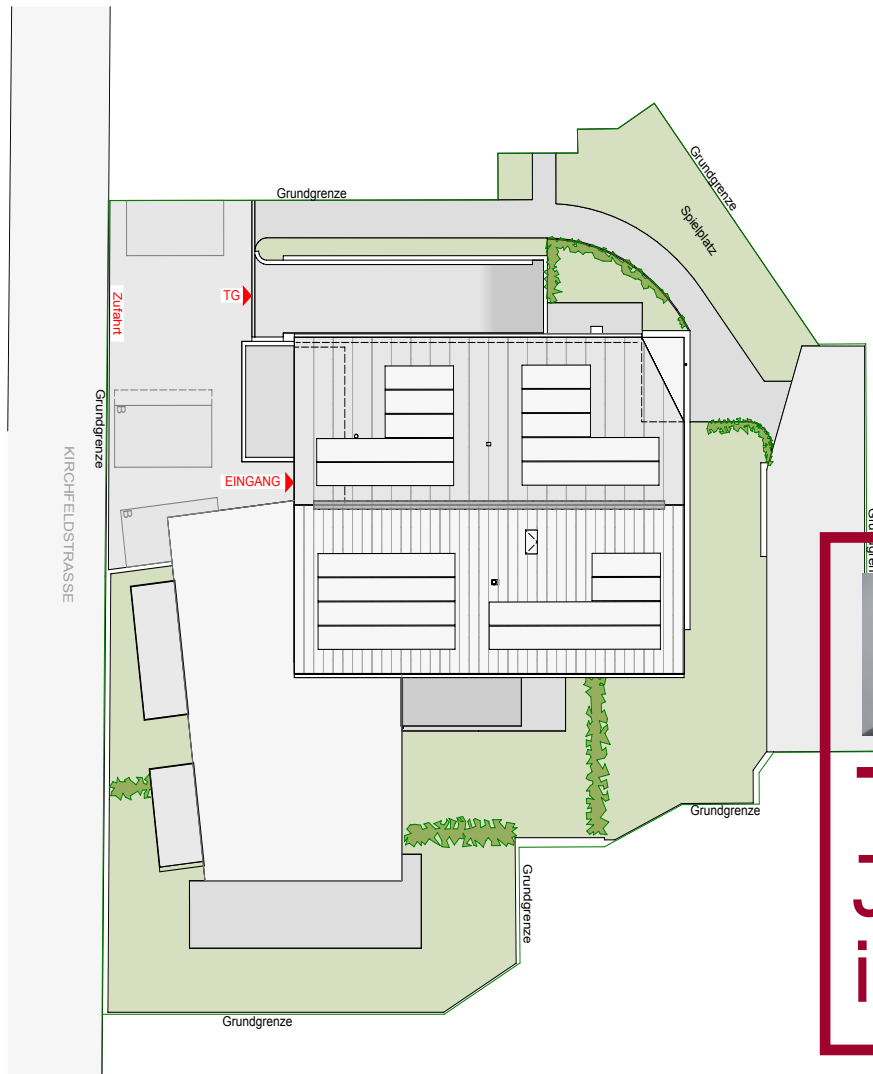
Besonderheiten:

Passivhaus
Photovoltaikanlage
Fußbodenheizung
Personenaufzug

Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 17,7.kWh/m²
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}): 0,46

Lageplan



NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH

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

Jetzt informieren!

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 Sportgeräteaum 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

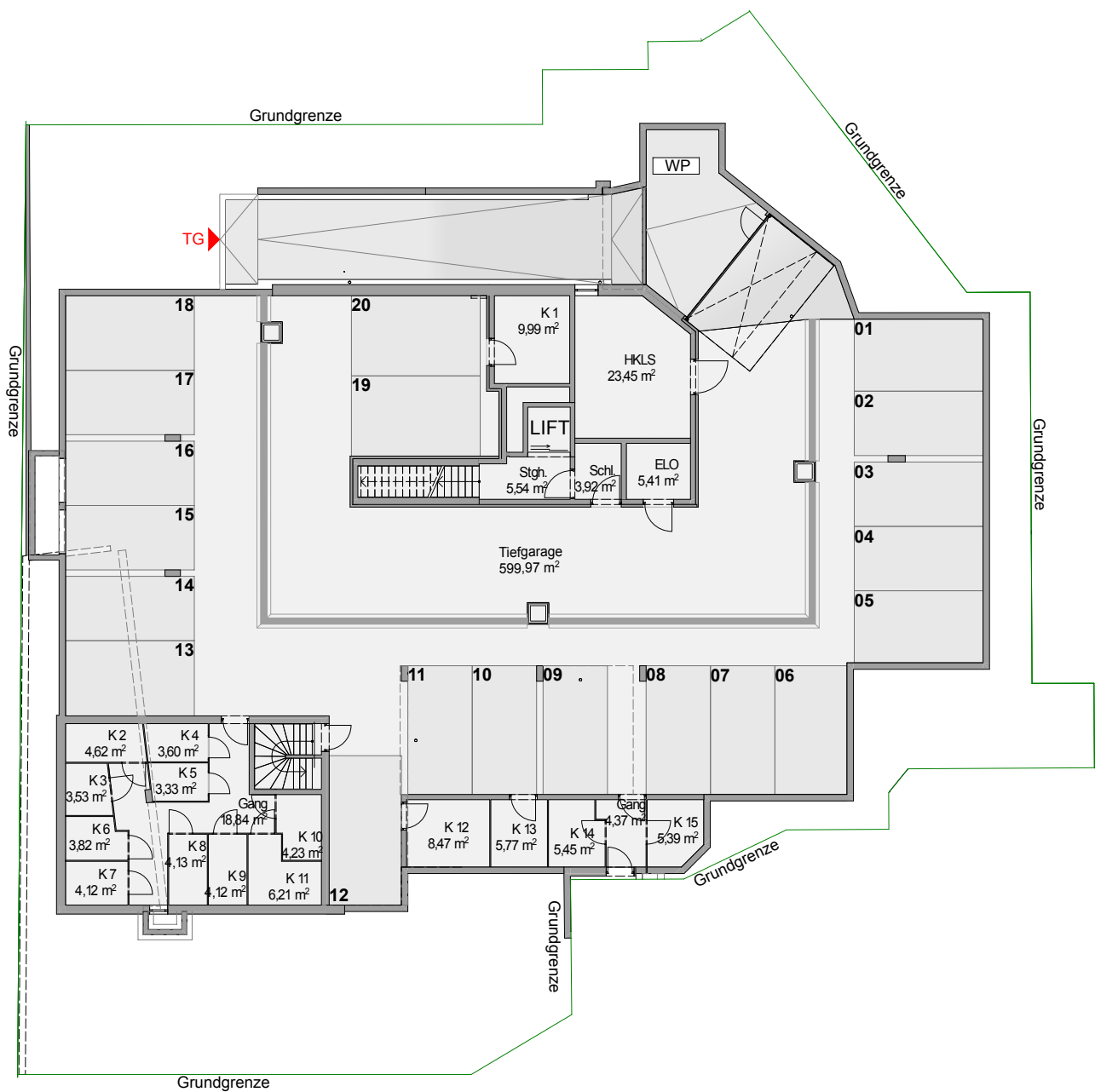
Zufahrt Tiefgarage
Zugang Treppenhaus/lift
HKLS Raum
Elo Raum
KFZ Abstellplätze
Kellerabteile



M 1:250

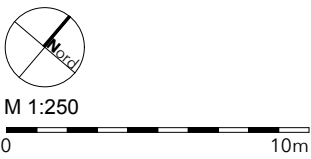
0 10m

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

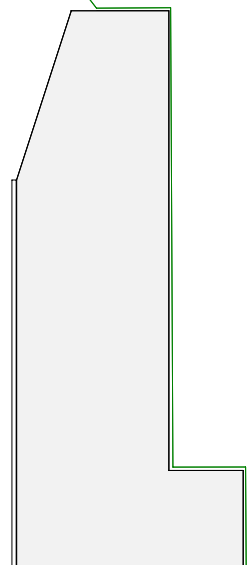
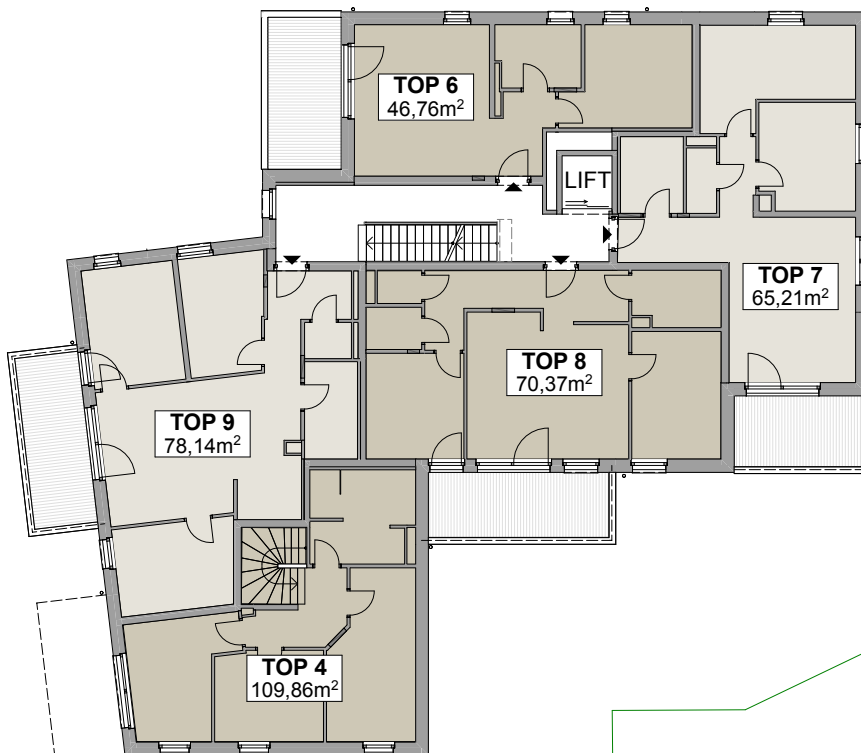
TOP 9



M 1:250

0 10m

Übersichtsplan



2. Obergeschoß

Erschließung

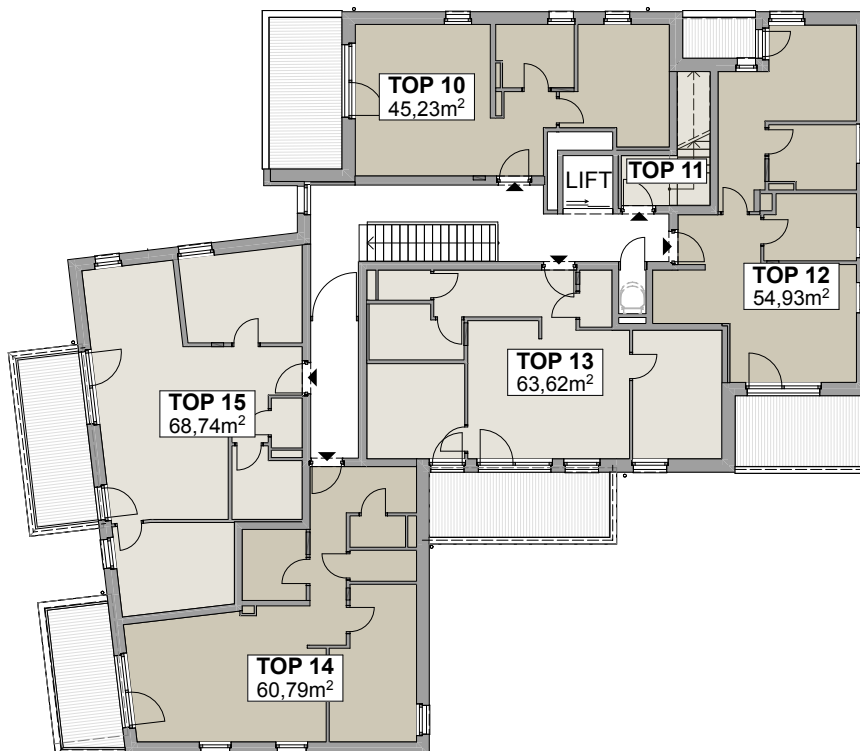
TOP 10
TOP 11
TOP 12
TOP 13
TOP 14
TOP 15



M 1:250

0 10m

Übersichtsplan



Dachgeschoß

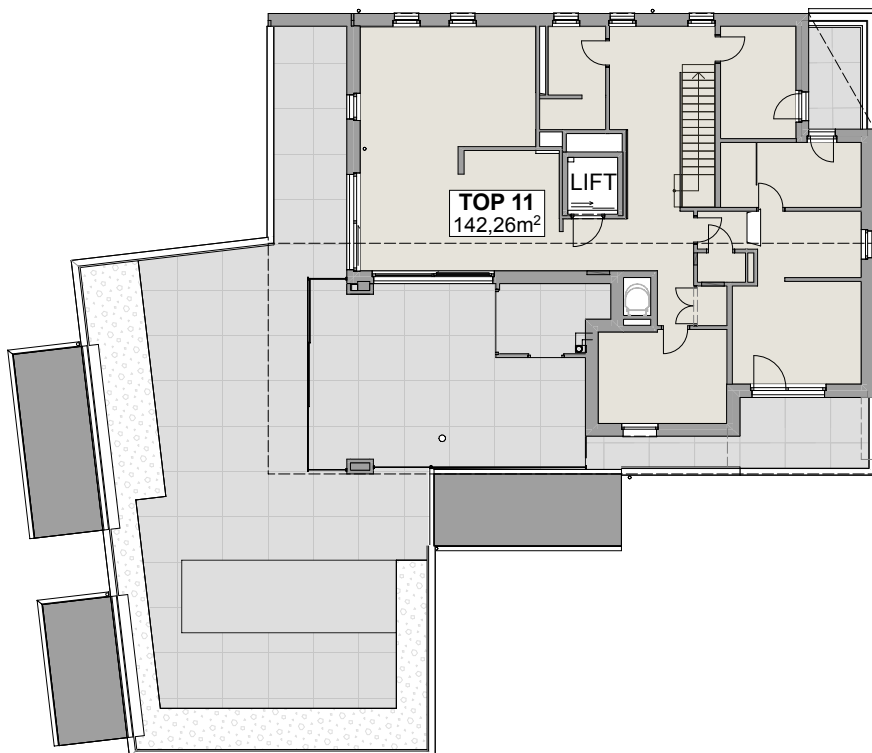
Erschließung
TOP 11



M 1:250

0 10m

Übersichtsplan



Ansichten

M 1:250
0 10m



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Ansichten

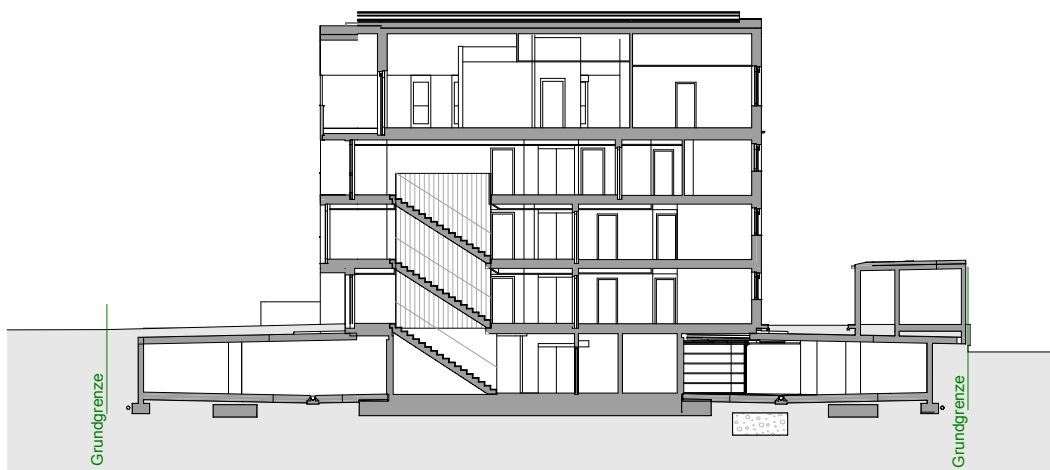


Ansicht Süd

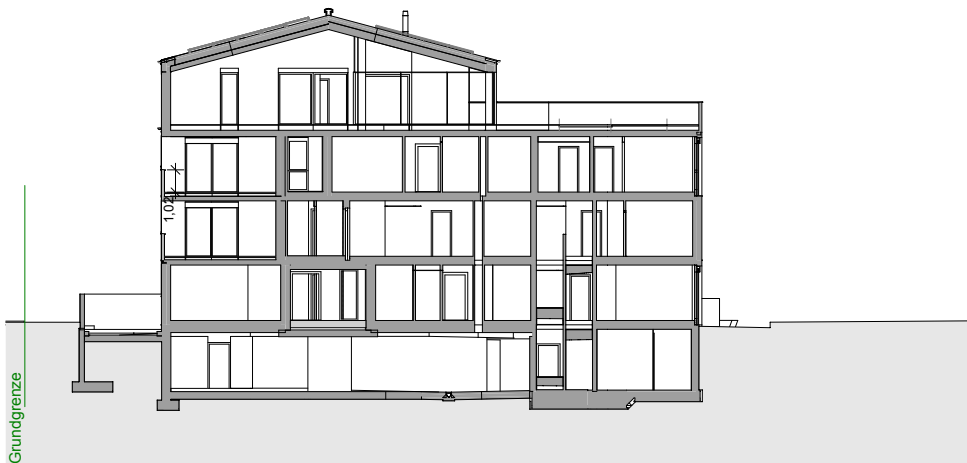


Ansicht West

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.

TOP 2 4-Zimmer Wohnung

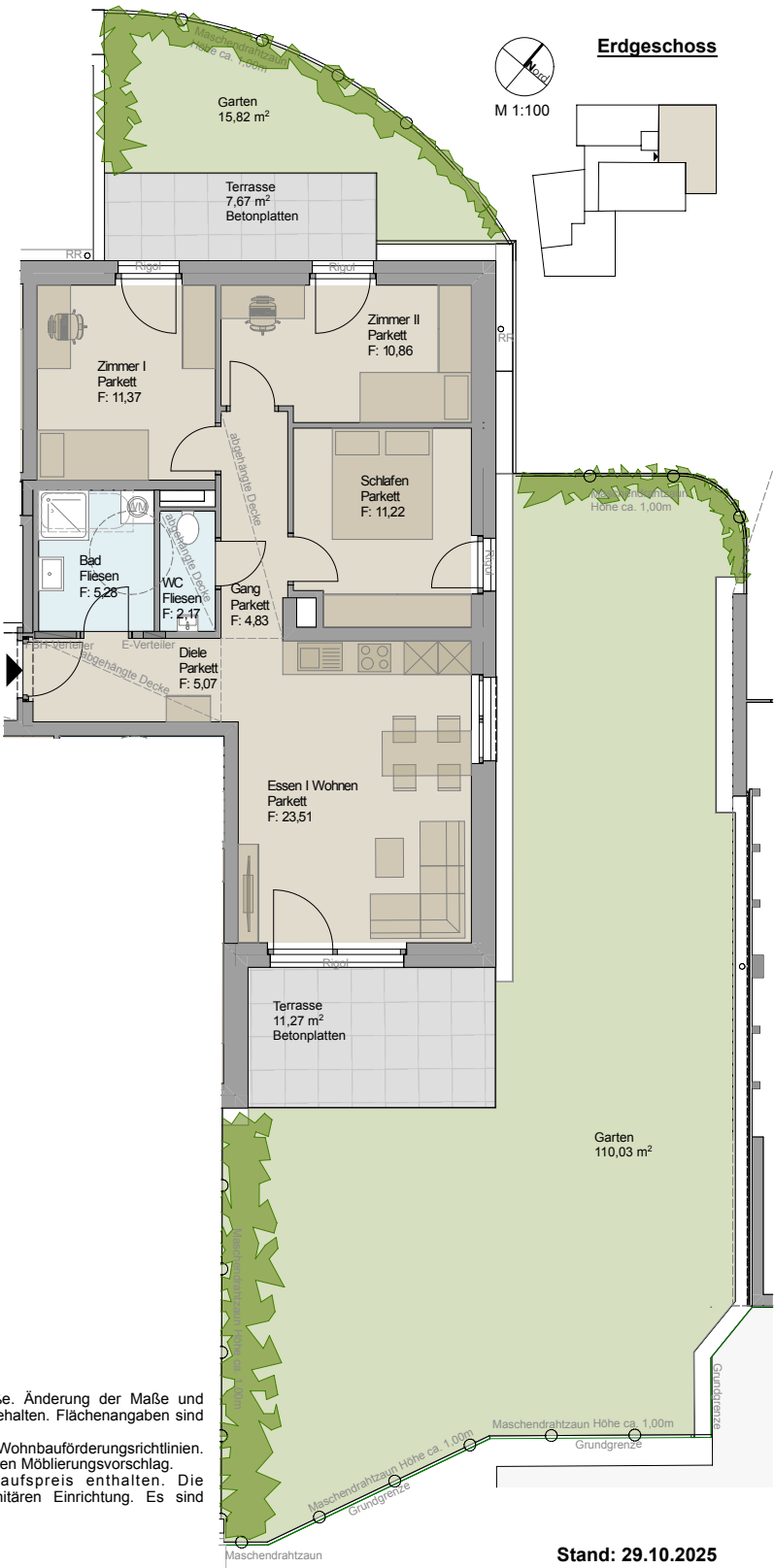
Wohnen u. Essen	23,51
Schlafen	11,22
Zimmer I	11,37
Zimmer II	10,86
Diele	5,07
Gang	4,83
Bad	5,28
WC	2,17
	74,31m²

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

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 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
70,37m²	

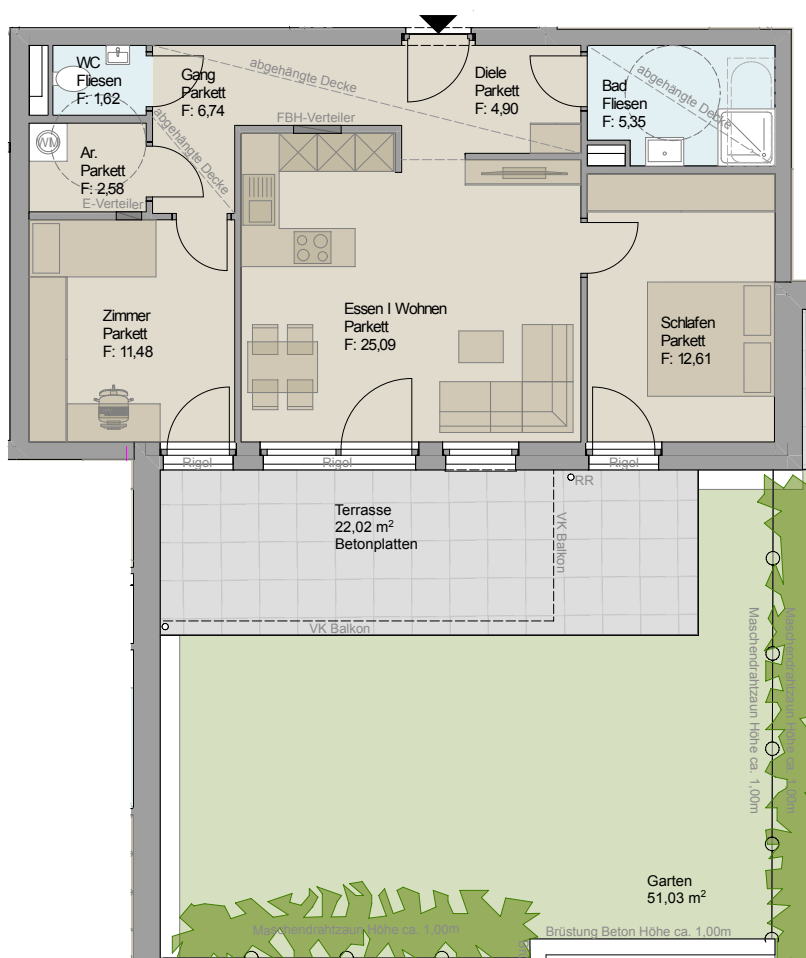
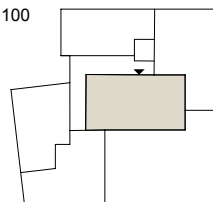
Terrasse:	22,02m ²
Garten:	51,03m ²
Kellerabteil K8:	4,13m ²

0 5m



M 1:100

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

TOP 5 3-Zimmer Wohnung

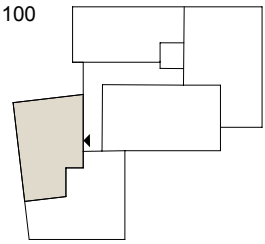
Wohnen u. Essen	22,93
Zimmer	10,15
Diele	3,00
WC	1,54
Schlafen	11,14
Bad	6,18
54,91m²	

Terrasse:	16,08m ²
Garten:	23,24m ²
Kellerabteil K2:	4,62m ²

0 5m



M 1:100



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: begehbare 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 verfliesen. 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 Trittschallisolierung 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 Drehkipplügel.

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)

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
Warmwasseraufbereitungssysteme mit
Frischwasserstation. Zur Ermittlung des Kalt-
und Warmwasserverbrauchs 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 Zuluft einbringung 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

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

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.

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, Eckreguliertventile 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, Eckreguliertventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt

Küche:

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

Privatgärten (EG):

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

Elektroinstallationen

Vorraum:

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

Küche:

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

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss

Balkon/Terrasse:

1 Steckdose

Kellerabteil:

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

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.

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.

Sonderwünsche

Gerne berücksichtigen wir Individuelle Änderungen in der Wohnung. Allerdings nur dann, wenn diese mitgeteilt und aufgrund des Baufortschrittes auch genehmigt werden können. Für die Koordination und Abwicklung

Ihrer Änderungswünsche wird Ihnen einmalig eine Gebühr in der Höhe von EUR 250,- vorgeschrieben. Bei Änderungen an der Haustechnik müssen Elektropläne, HSL-Pläne sowie Architekturpläne entsprechend angepasst werden. Hierfür werden Ihnen einmalig EUR 500,- in Rechnung gestellt. Die vorgenannten Beträge werden bei der Rechnungslegung für die Minderleistungen aufgrund von nicht ausgeführter Standardausstattung gegenverrechnet.

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

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

Photovoltaik-Anlage

Es wird eine Photovoltaik-Anlage mit 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

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 Einrichtungsverschlge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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

Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf 17,7 kWh/m²a (f_{GEE} = 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.

Vorkaufsrecht

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

Allgemeines

Geltung WGG bei Vermietung

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

Vergabe

Die Vergabe der subjektgefrderten 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 Grundbuchseintragungsgebühr, 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.

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).

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:

- 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 m², bei einem Dreipersonenhaushalt höchstens 105 m² sowie bei einem größeren Haushalt höchstens 120 m². Der Förderungsfixbetrag für diese Wohnungen beträgt derzeit € 1.950,00 pro m² förderbarer Wohnnutzfläche.

Die genauen Angaben können Sie der Wohnbauförderungsrichtlinie entnehmen.

Wohnbauförderungsscheck

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

Wohnbauförderung

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 m² förderbarer Nettonutzfläche.

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

Wohnbeihilfe

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

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!

Wohnbauförderung

Top	Lage	Wohnfläche netto [m²]	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

Kostenzusammen-
stellung

Jetzt unverbindlich informieren!

Ansprechpersonen



NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 47
6020 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330

Ansprechperson Verkauf

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

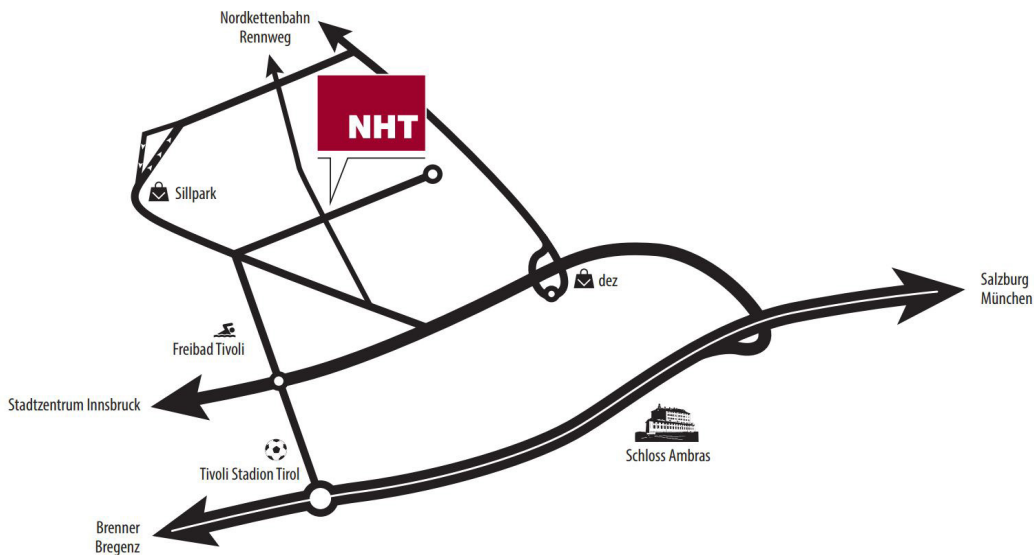
Ansprechperson Bauleitung

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

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.

[illegible]

Notizen

Zahlen, Daten, Fakten 2024



BAUVOLUMEN

165,8 Mio. €

Gesamtbauvolumen



davon

131,2 Mio. €

Neubauvolumen

34,6 Mio. €

für Instandhaltung

ÜBERGEBENE WOHNUNGEN

704

Übergebene
Wohnungen



davon

595 Miet-
wohnungen

109 Eigentums-
wohnungen



BAUSTART

für **434** Wohneinheiten



VERWALTETE WOHNUNGEN

21.165



AKTIV IN

123 Tiroler Gemeinden



www.neueheimat.tirol

NHT



Symbolbild