

Wildschönau

Franziskusweg 2.BA



**18 Mietwohnungen mit
Kaufoption**
Wildschönau - Franziskusweg
2. BA [WS05]

Baubeginn
März 2026

nhtiroel@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH

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





Inhalt

4	Lageplan
4	Projektbeschreibung
5	Übersichtsplan
10	Ansichten
15	Wohnungspläne
34	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
36	Allgemeines
37	Finanzierung
39	Kostenzusammenstellung
40	Ansprechpersonen
40	Anfahrtsplan
43	Infobox

Mietwohnungen mit Kaufoption in der Wildschönau



Wohnanlage Wildschönau -
Franziskusweg 2. BA
18 Mietwohnungen mit Kaufoption



Wildschönau, Franziskusweg 2. BA:

Wohnanlage mit 18 Mietwohnungen mit Kaufoption
samt Tiefgarage

Planung:

Unisono Architekten ZT GmbH, Innsbruck

Besonderheiten:

Passivhaus
Photovoltaikanlage
Fußbodenheizung
Personenaufzug

Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf:

Haus 1: 13,2 kWh/m²a

Haus 2: 11,7 kWh/m²a

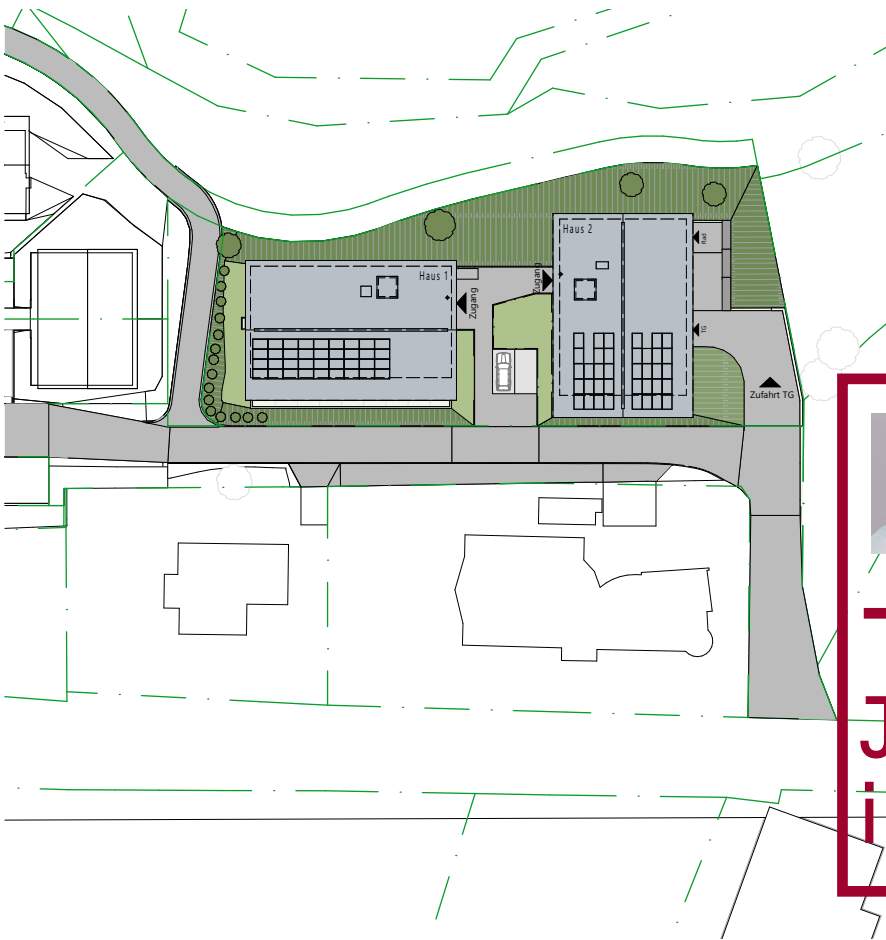
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}):

Haus 1: 0,41

Haus 2: 0,40

UNISONO
ARCHITEKTEN

Lageplan



NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH

Julia Eberl
Tel. +43 512 3330 553
eberl@nht.co.at

Jetzt informieren!

Der geplante Wohnbau orientiert sich in seiner Maßstäblichkeit und Körnung an der angrenzenden Doppelhaussiedlung sowie an der bestehenden Bebauung. Ein wesentliches Entwurfsprinzip bildet dabei die Sicherung und Freihaltung von Blickbeziehungen vom Bestand in Richtung Bach, welche als Grundlage für eine qualitätsvolle und sensible Einfügung in den Kontext verstanden werden.

Aus dieser städtebaulichen Setzung ergibt sich die Anordnung von zwei Baukörpern, die jeweils leicht versetzt zum südlich gelegenen Bestand positioniert sind. Die Proportionen der Baukörper sowie die Firsthöhen orientieren sich an den benachbarten Doppelhäusern und greifen damit die vorhandene Maßstäblichkeit der Umgebung auf.

Insgesamt entstehen 18 Wohneinheiten, verteilt auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Beide Baukörper sind über eine gemeinsame Tiefgarage mit 26 Stellplätzen miteinander verbunden. An diese sind die Kellerabteile der Wohnungen sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum angeschlossen.

Zwischen den beiden Baukörpern bildet sich ein halböffentlicher Innenhof, der sich räumlich zum Bach hin öffnet und eine qualitätsvolle gemeinschaftliche Freifläche für die Bewohner schafft. Im Vorbereich des Innenhofs befinden sich zwei Besucherstellplätze sowie eine barrierefreie Wegführung zu den Hauseingängen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von Osten

über die Genossenschaftliche Straße und dient sowohl der Zufahrt für Kraftfahrzeuge als auch für Fahrräder.

Die Gebäude werden in Hybridbauweise errichtet und kombinieren konstruktiv die Vorteile von Holz- und Massivbau. Dadurch entsteht eine ressourcenschonende und zugleich wirtschaftliche Bauweise. Energietechnisch erreichen die Gebäude den Passivhausstandard.

Die Fassadengestaltung nimmt mit ihrer Holzoberfläche Bezug auf die benachbarten Doppelhäuser und fügt sich harmonisch in das bestehende Umfeld ein. Durch einfache ornamentale Ausbildungen in den Sichtschutzelementen werden zudem subtile Bezüge zur traditionellen Baukultur der Wildschönauer Bauernhöfe hergestellt.

Zwei helle und einladend gestaltete Treppenhäuser erschließen jeweils drei oberirdische Geschosse sowie das Untergeschoss und diese sind mit barrierefreien Aufzügen ausgestattet.

Die Wohnungsgrößen reichen von 47 bis 89 m² Nutzfläche. Großzügige, überwiegend bodentiefe Fenster mit Fix- und Drehflügeln sorgen für eine hohe Tageslichtqualität und eine starke visuelle Verbindung zum Außenraum. Alle Wohnungen verfügen über vorgelagerte, nach Süden oder Osten orientierte Balkone beziehungsweise Terrassen.

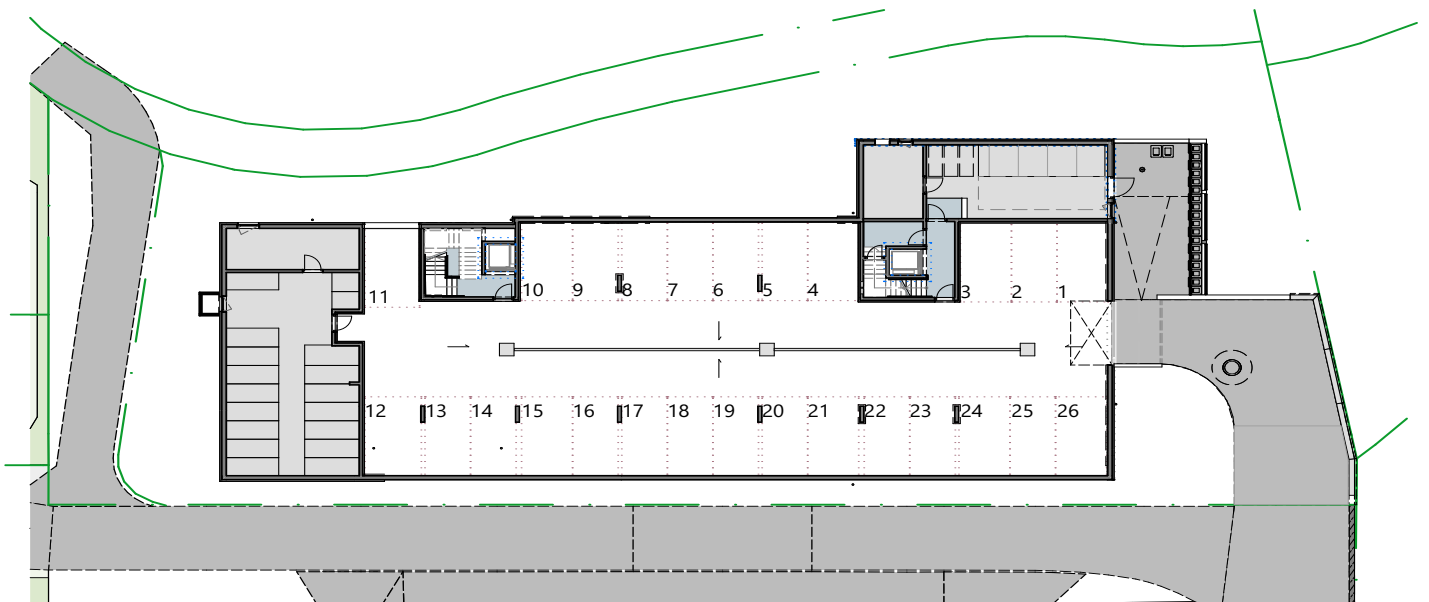
Die Energieversorgung der Wohnanlage erfolgt über eine zentrale Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Projektbeschreibung

Wohnungsschlüssel

04 Zwei-Zimmer-Wohnungen
11 Drei-Zimmer-Wohnungen
03 Vier-Zimmer-Wohnungen

Übersichtsplan



-1.

1:400

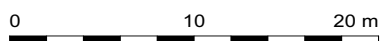
0 10 20 m

Übersichtsplan

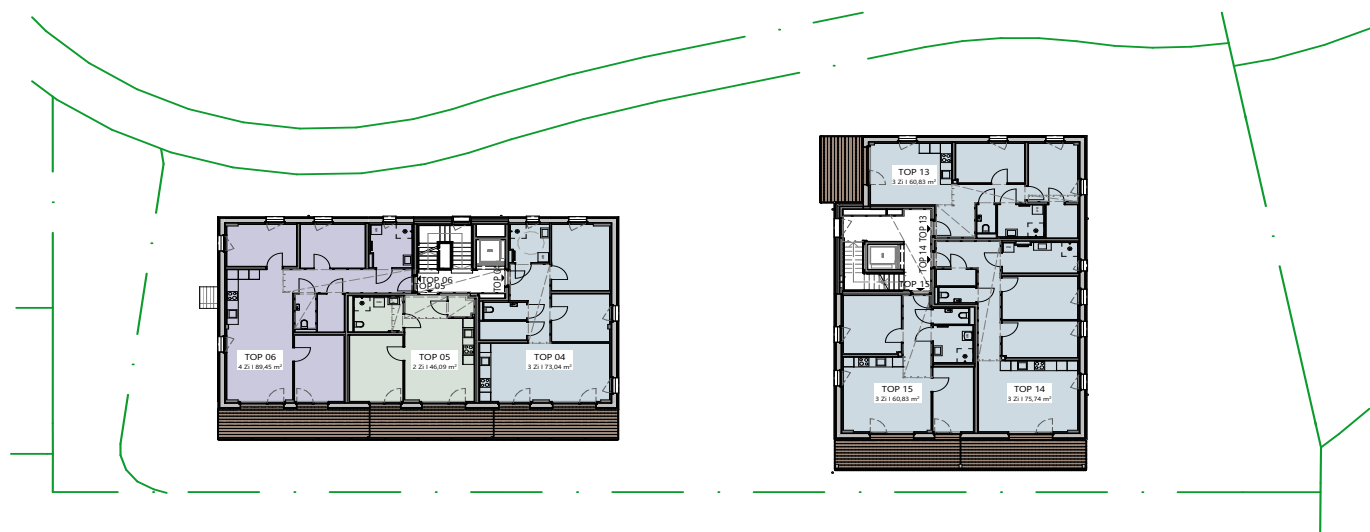


0.

1:400

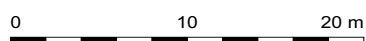


Übersichtsplan

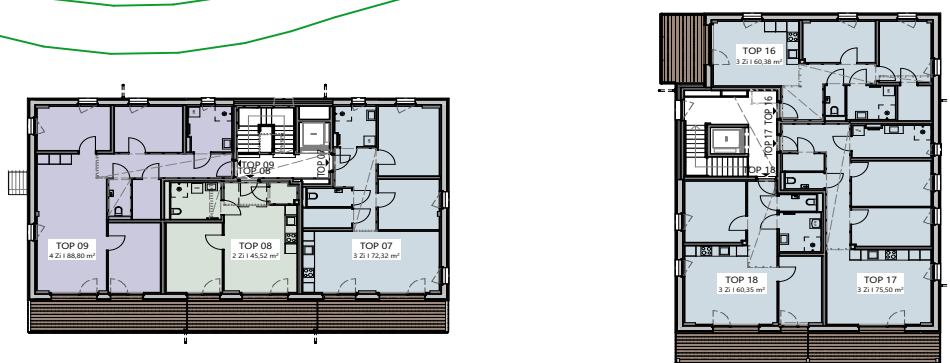


1.

1:400



Übersichtsplan



2.

1:400

0 10 20 m

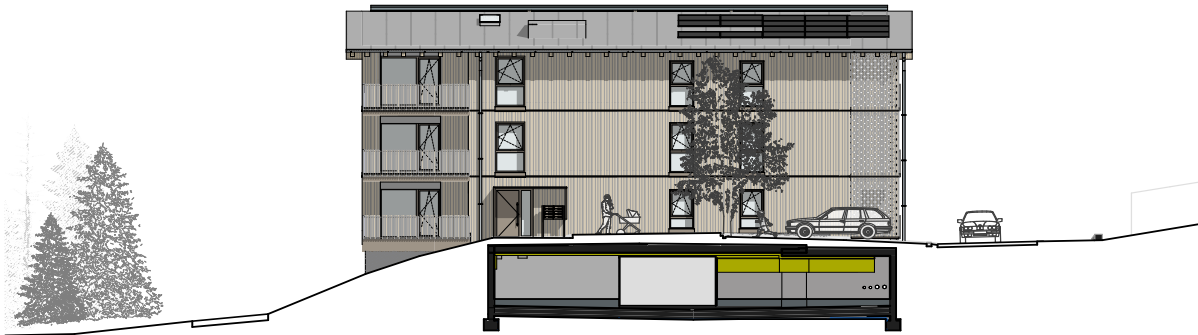
Übersichtsplan



3.

1:400

0 10 20 m



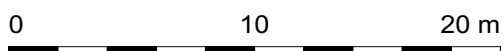
WEST - HAUS 1

1:400



WEST - HAUS 2

1:400





NORD

1:400



OST- HAUS 1

1:400

0 10 20 m



OST - HAUS 2

1:400

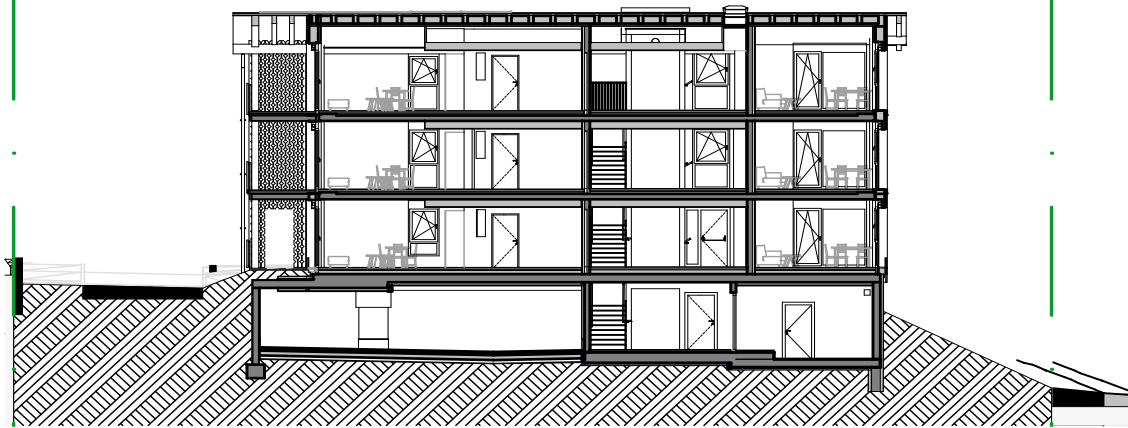


SÜD

1:400

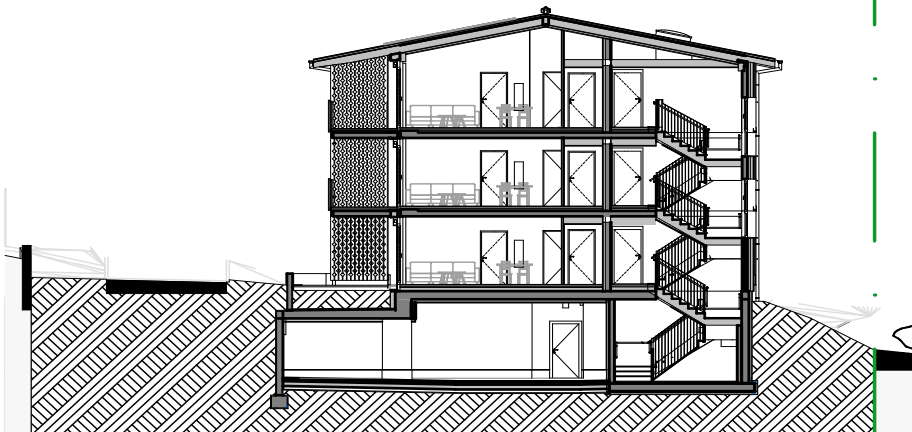
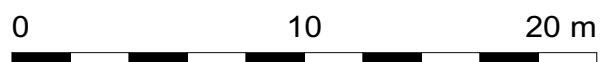
0 10 20 m

Schnitte



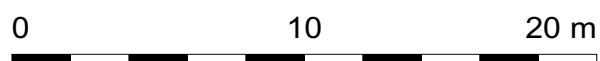
S02

1:400



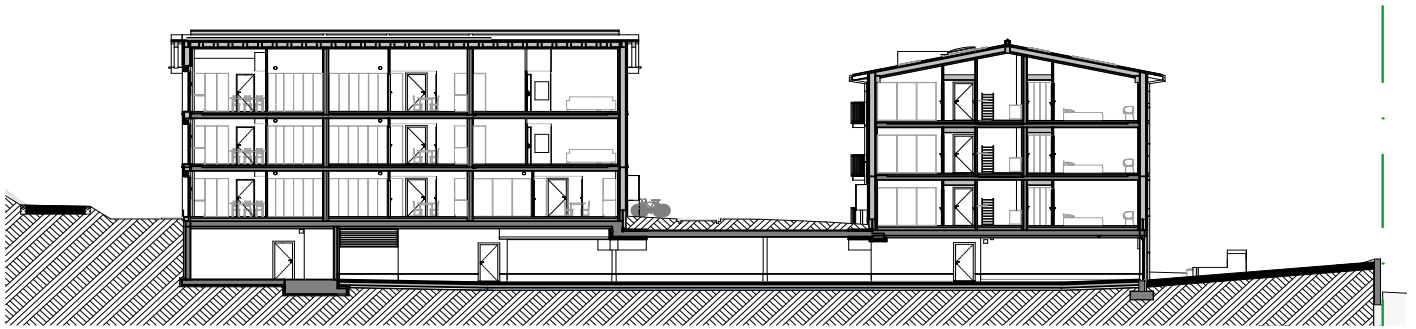
S03

1:400



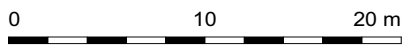


Schnitte



S01

1:400



Wohnungspläne

Top 01 - 18

Wohnungspläne



Alle Maße sind Rohbaumaße.

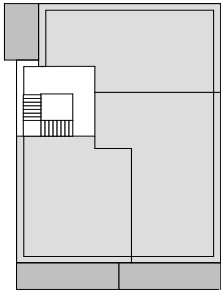
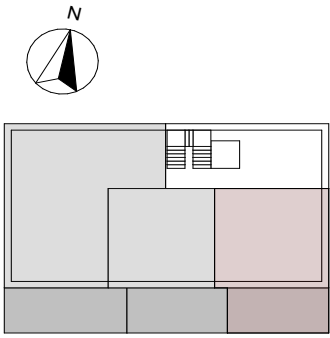
Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie.

Bei den Möblierungen handelt es sich lediglich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist im Mietpreis nicht enthalten.

Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

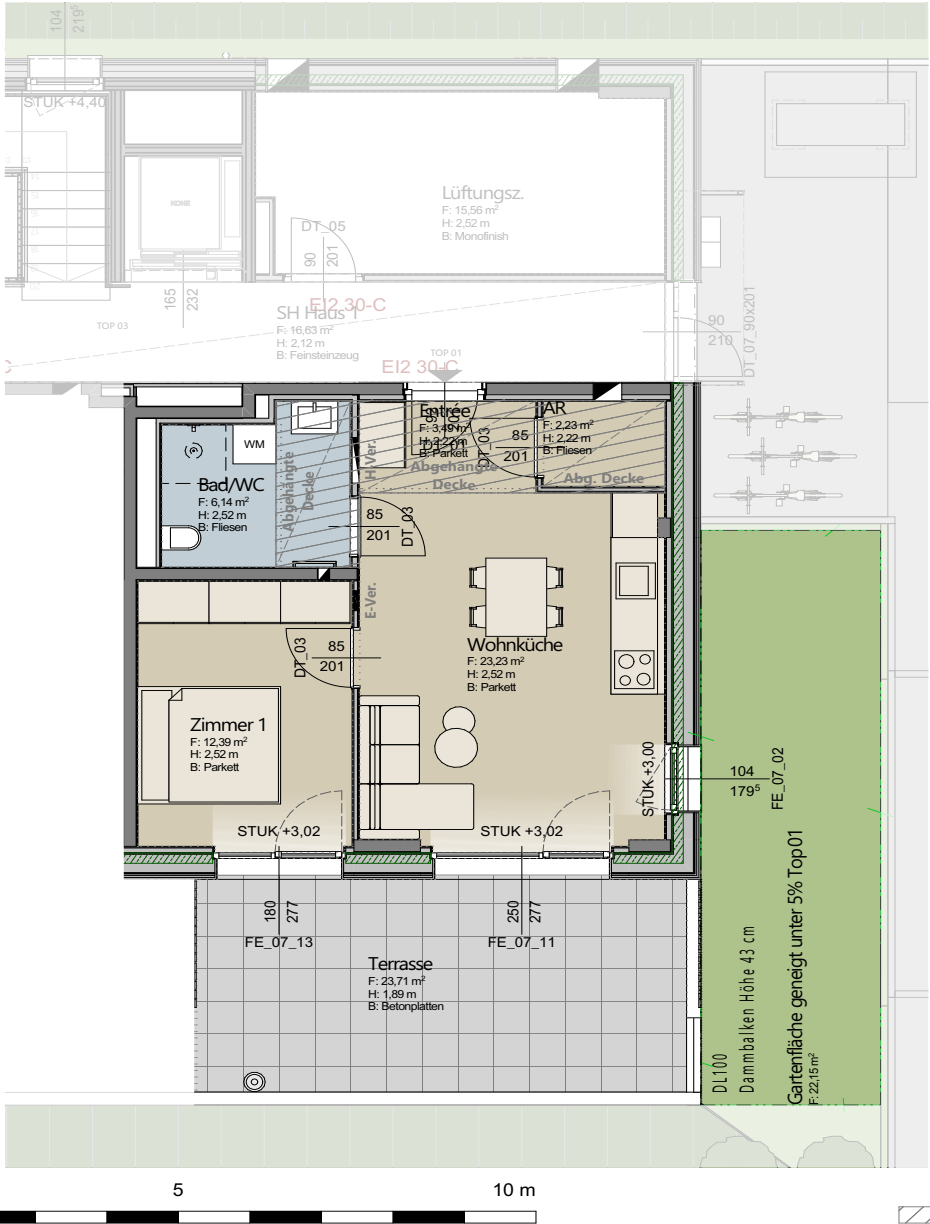
000 WS05E - Top 01 - 2-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
AR	2,23
Bad/WC	6,14
Entrée	3,49
Wohnküche	23,23
Zimmer 1	12,39
	47,48 m²



Gartenfläche geneigt...	22,15
Kellerabteil 01	1,73
Terrasse	23,71

Wohnungsplan



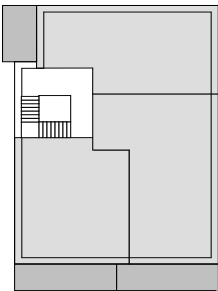
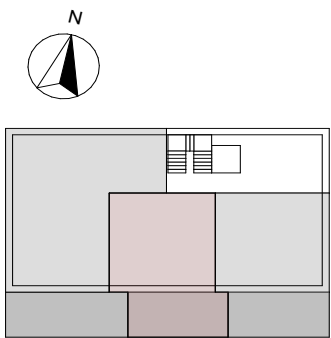
Haftungsausschüße

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

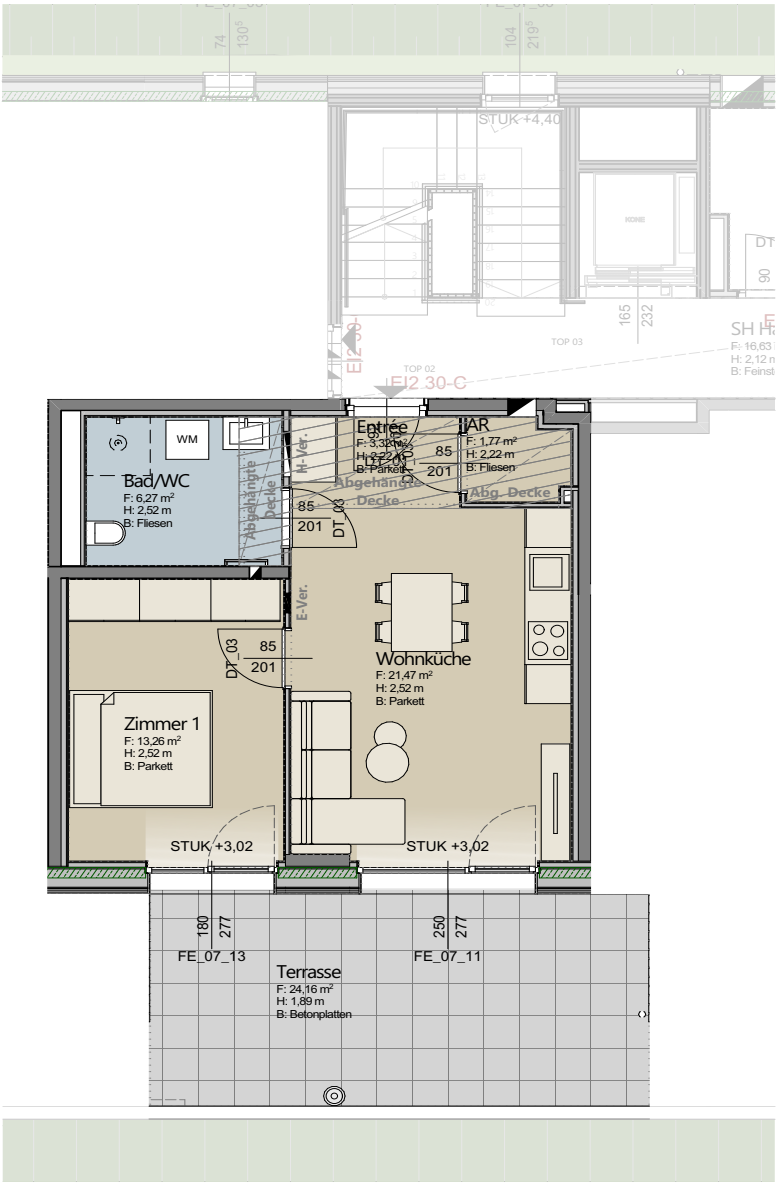
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

000 WS05E - Top 02 - 2-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
AR	1,77
Bad/WC	6,27
Entrée	3,32
Wohnküche	21,47
Zimmer 1	13,26
	46,09 m²



Kellerabteil 02	1,60
Terrasse	24,16



Wohnungsplan



Haftungsausschüße

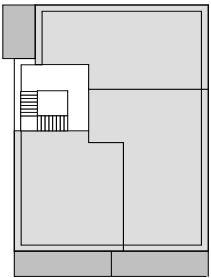
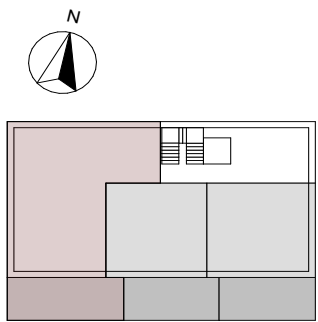
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nurtzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

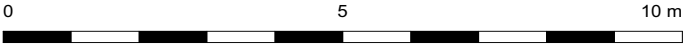
WS05E - Top 03 - 4-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m²
Abstellraum	3,80
Bad/WC	6,48
Gang	10,13
WC	2,64
Wohnküche	32,42
Zimmer 1	10,58
Zimmer 2	10,98
Zimmer 3	12,42
89,45 m²	



Garten Gebösch Top 03	13,81
Gartenfläche geneigt unter...	56,04
Kellerabteil 03	3,60
Terrasse	28,67

Wohnungsplan



reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

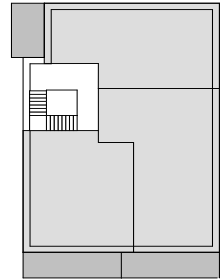
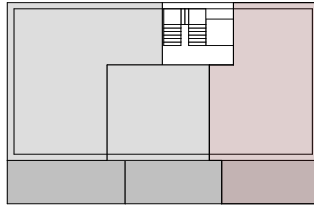
Haftungsausschüße

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

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

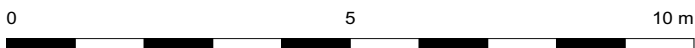
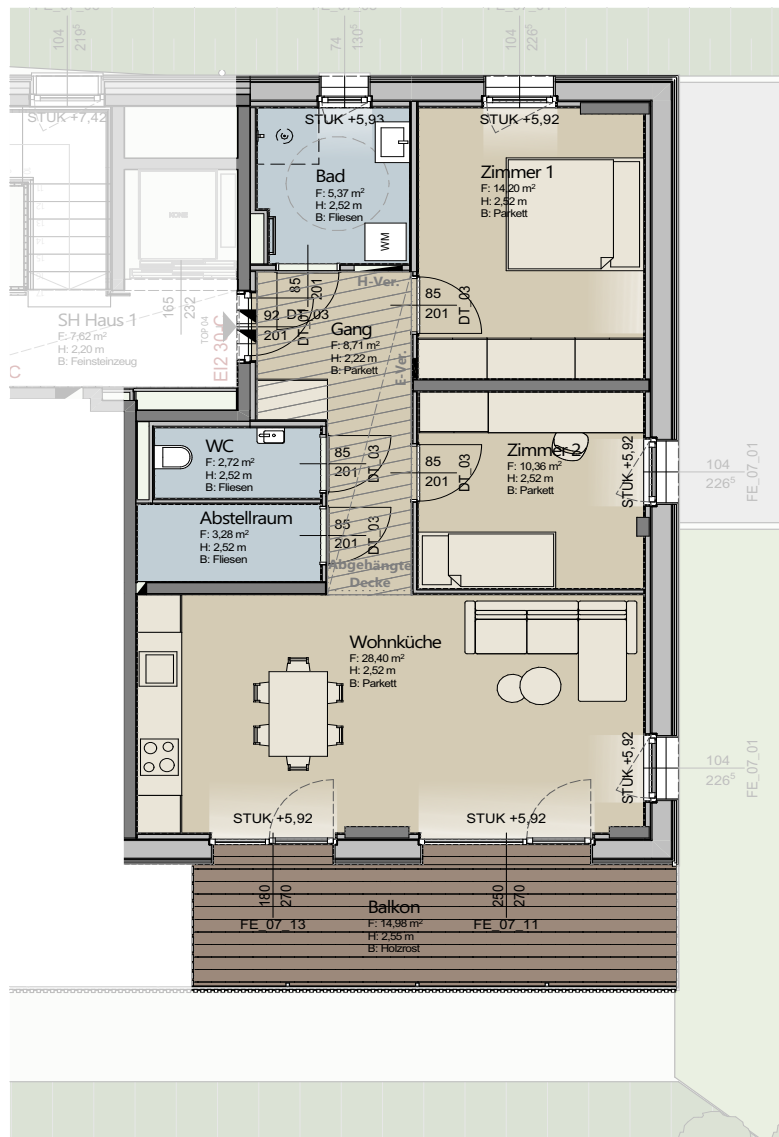
000 WS05E - Top 04 - 3-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
Abstellraum	3,28
Bad	5,37
Gang	8,71
WC	2,72
Wohnküche	28,40
Zimmer 1	14,20
Zimmer 2	10,36
	73,04 m²



Balkon	14,98
Kellerabteil 04	3,26

Wohnungsplan



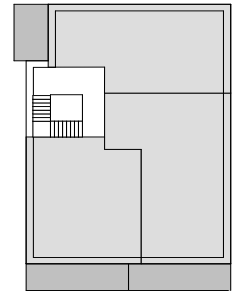
Haftungsausschüße

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

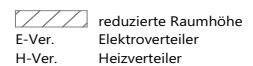
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

Raum	Fläche in m ²
AR	1,77
Bad/WC	6,27
Entrée	3,32
Wohnküche	21,47
Zimmer 1	13,26
	46,09 m²



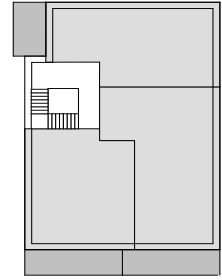
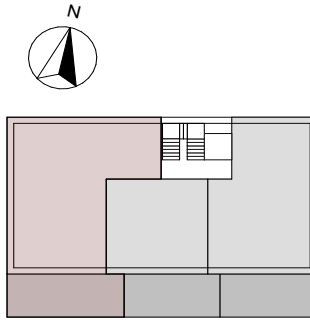
Wohnungsplan



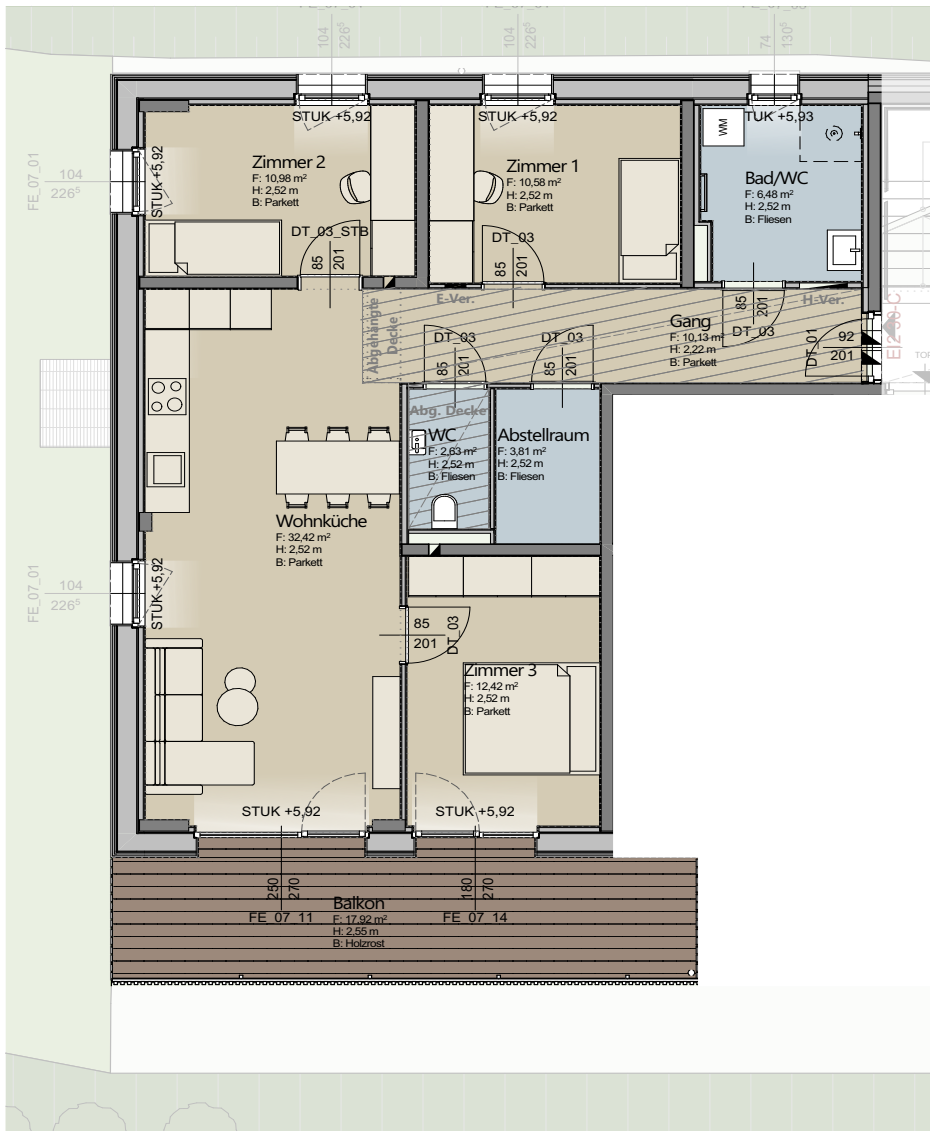
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag.
Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

000 WS05E - Top 06 - 4-Zimmer Wohnung

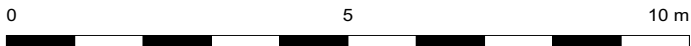
Raum	Fläche in m²
Abstellraum	3,81
Bad/WC	6,48
Gang	10,13
WC	2,63
Wohnküche	32,42
Zimmer 1	10,58
Zimmer 2	10,98
Zimmer 3	12,42
	89,45 m²



Balkon	17,92
Kellerabteil 06	3,30



Wohnungsplan



reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

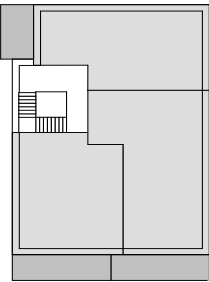
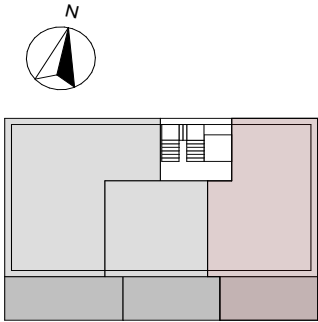
Haftungsausschüße

Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nurtflächenberechnung 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. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

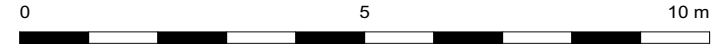
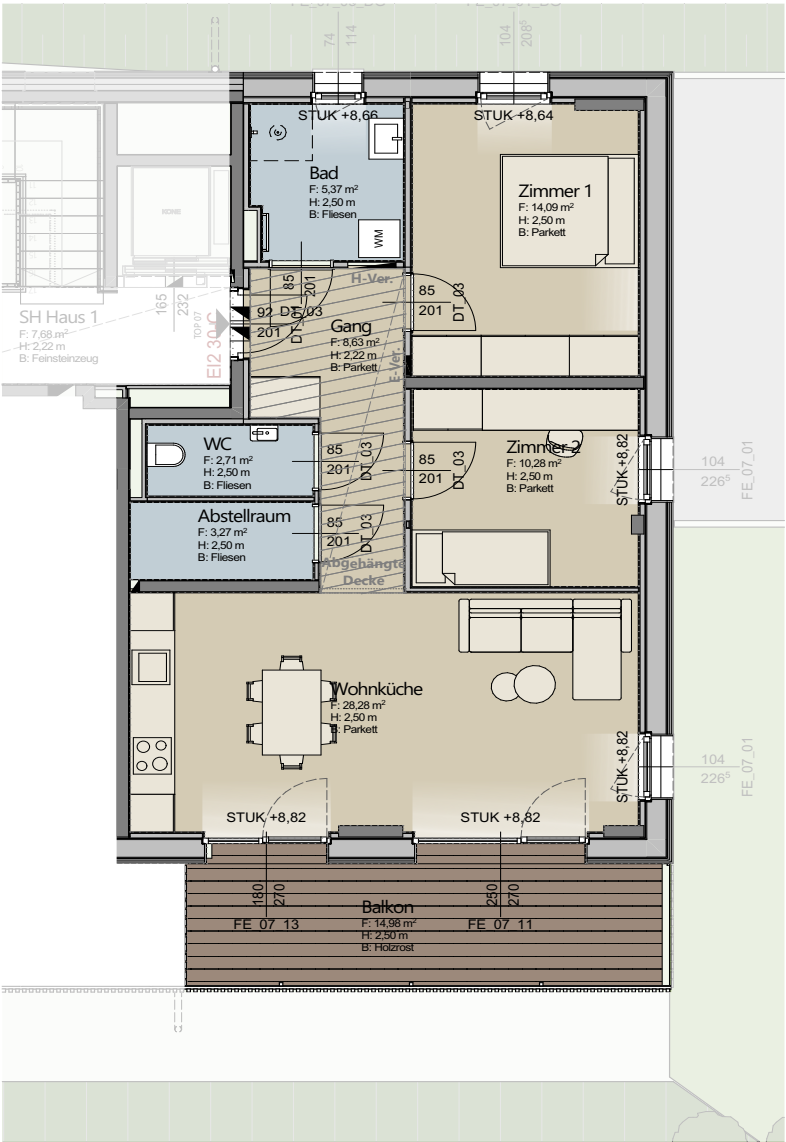
000 WS05E - Top 07 - 3-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
Abstellraum	3,27
Bad	5,37
Gang	8,63
WC	2,71
Wohnküche	28,28
Zimmer 1	14,09
Zimmer 2	10,28
	72,63 m²



Balkon	14,98
Kellerabteil 07	3,30

Wohnungsplan



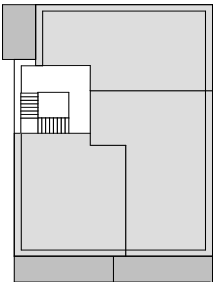
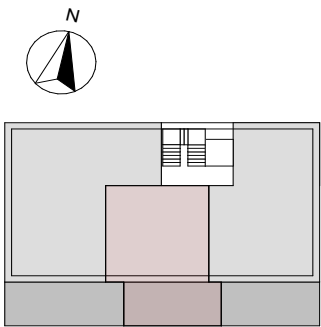
Haftungsausschüsse
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nurtflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

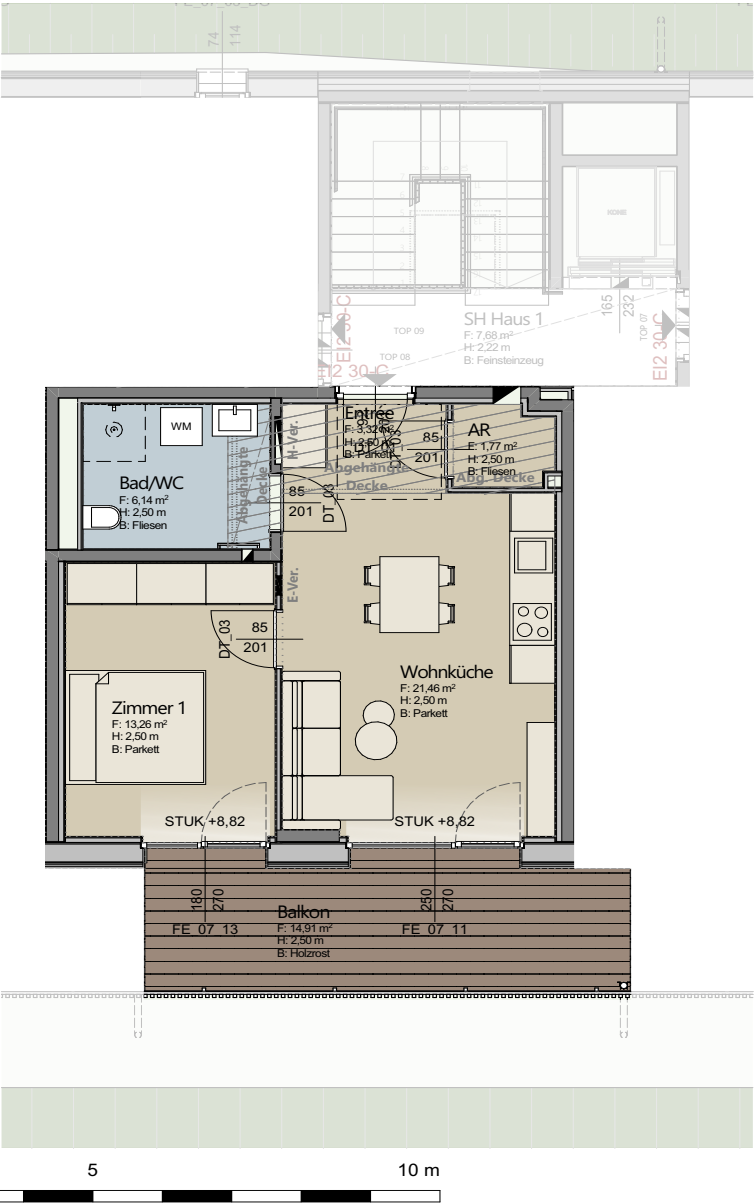
000 WS05E - Top 08 - 2-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
AR	1,77
Bad/WC	6,14
Entrée	3,32
Wohnküche	21,46
Zimmer 1	13,26
	45,95 m²



Balkon	14,91
Kellerabteil 08	3,30

Wohnungsplan

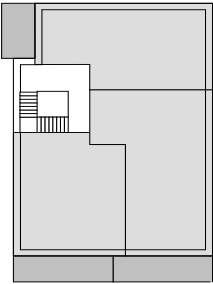
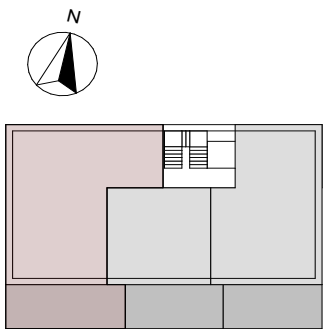


Haftungsausschüsse
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag.
Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

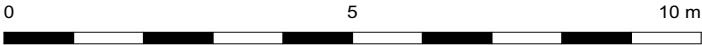
000 WS05E - Top 09 - 4-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
Abstellraum	3,81
Bad/WC	6,48
Gang	10,13
WC	2,63
Wohnküche	32,31
Zimmer 1	10,47
Zimmer 2	10,77
Zimmer 3	12,42
89,02 m ²	



Balkon	17,92
Kellerabteil 09	3,30

Wohnungsplan



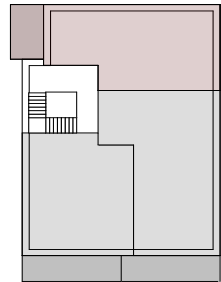
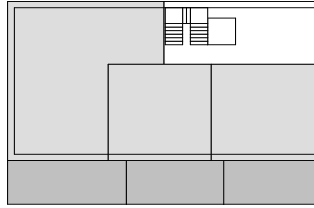
reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

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

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag.
Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

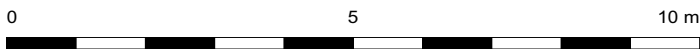
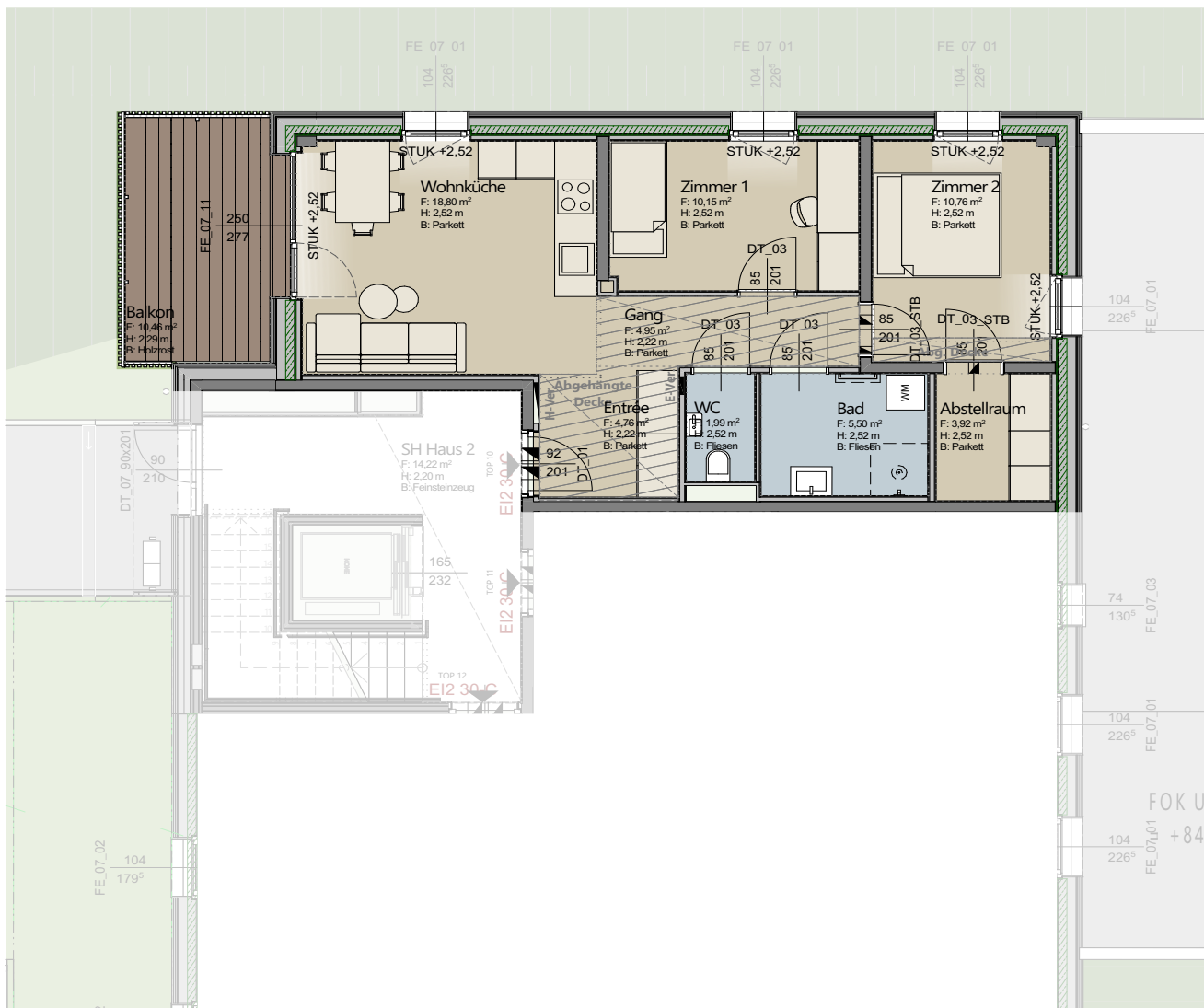
000 WS05E - Top 10 - 3-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
Abstellraum	3,92
Bad	5,50
Entrée	4,76
Gang	4,95
WC	1,99
Wohnküche	18,80
Zimmer 1	10,15
Zimmer 2	10,76
	60,83 m²



Balkon	10,46
Kellerabteil 10	3,17

Wohnungsplan



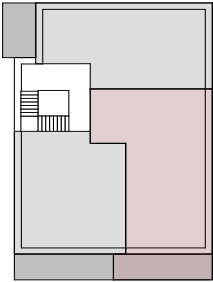
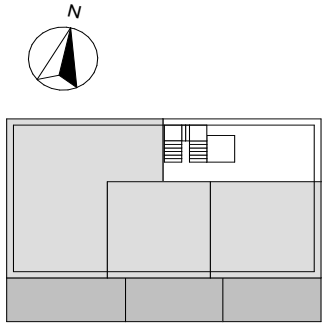
reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

Haftungsausschüße
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nurtflächenberechnung 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.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

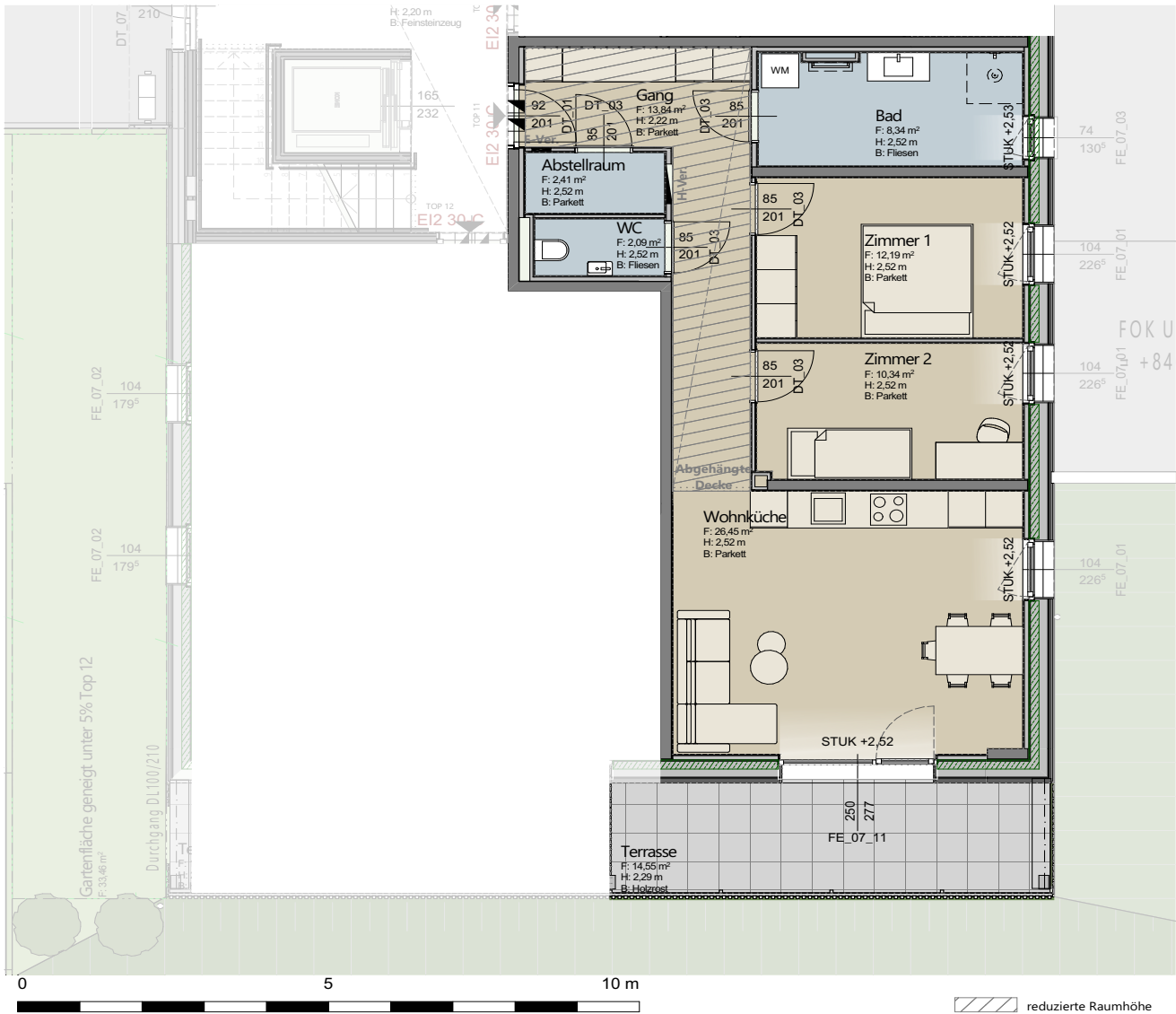
000 WS05E - Top 11 - 3-Zimmer Wohnung Kopie 1

Raum	Fläche in m²
Abstellraum	2,41
Bad	8,34
Gang	13,84
WC	2,09
Wohnküche	26,45
Zimmer 1	12,19
Zimmer 2	10,34
	75,66 m²



Kellerabteil 11	3,17
Terrasse	14,55

Wohnungsplan

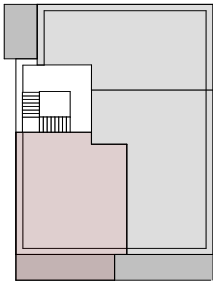
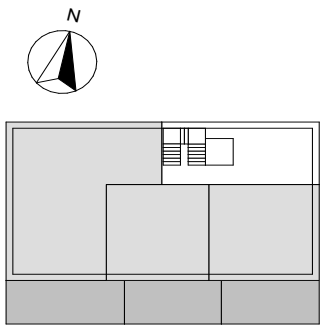


Haftungsausschüße
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nurtflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag.
Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

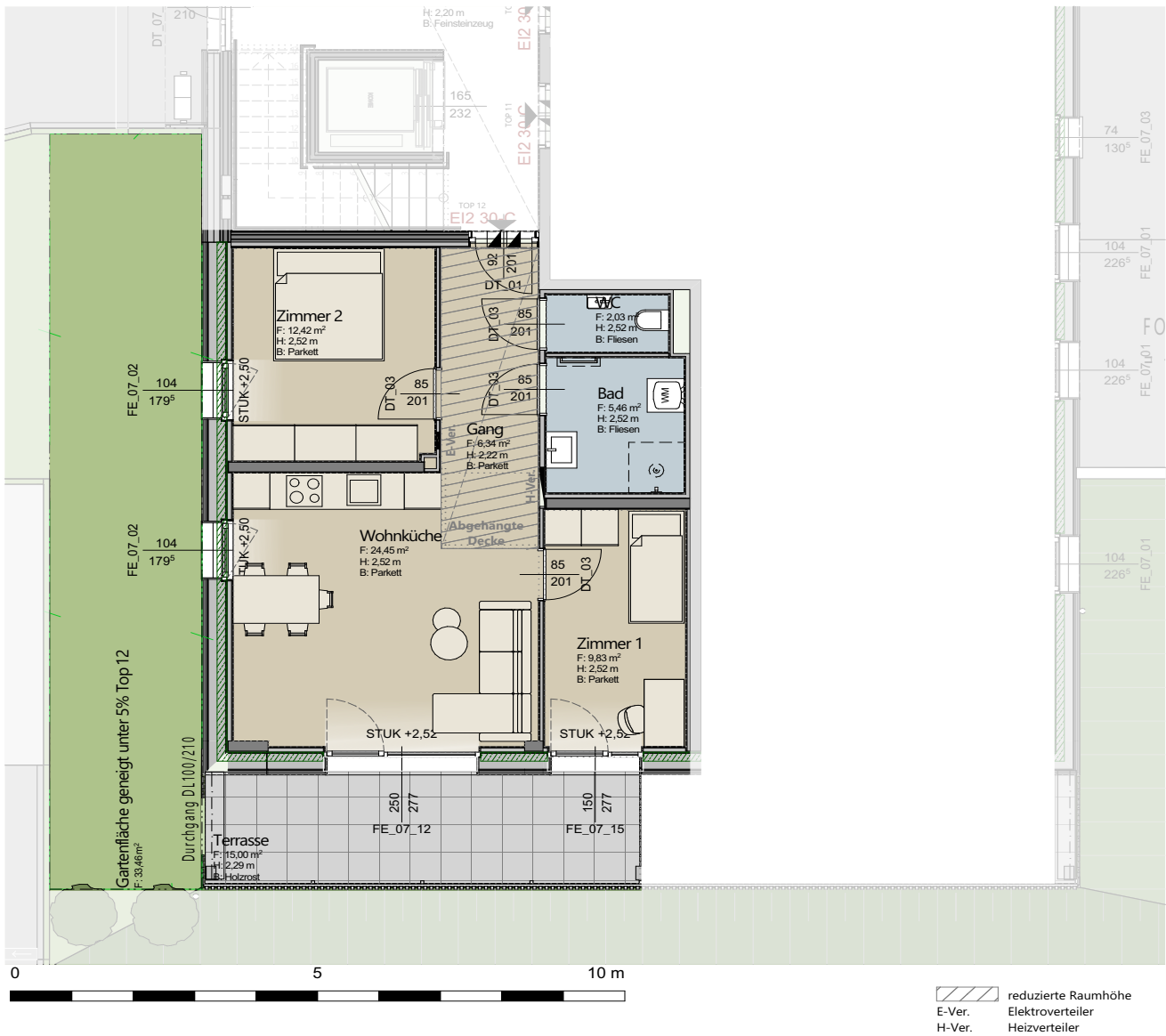
000 WS05E - Top 12 - 3-Zimmer Wohnung Kopie 1

Raum	Fläche in m ²
Bad	5,46
Gang	6,34
WC	2,03
Wohnküche	24,45
Zimmer 1	9,83
Zimmer 2	12,42
	60,53 m²



Gartenfläche geneigt...	33,46
Kellerabteil 12	3,17
Terrasse	15,00

Wohnungsplan



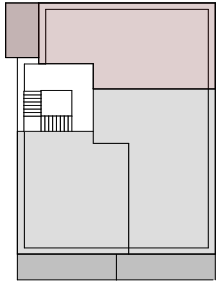
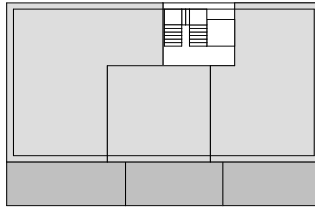
Haftungsausschüße

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

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

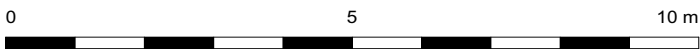
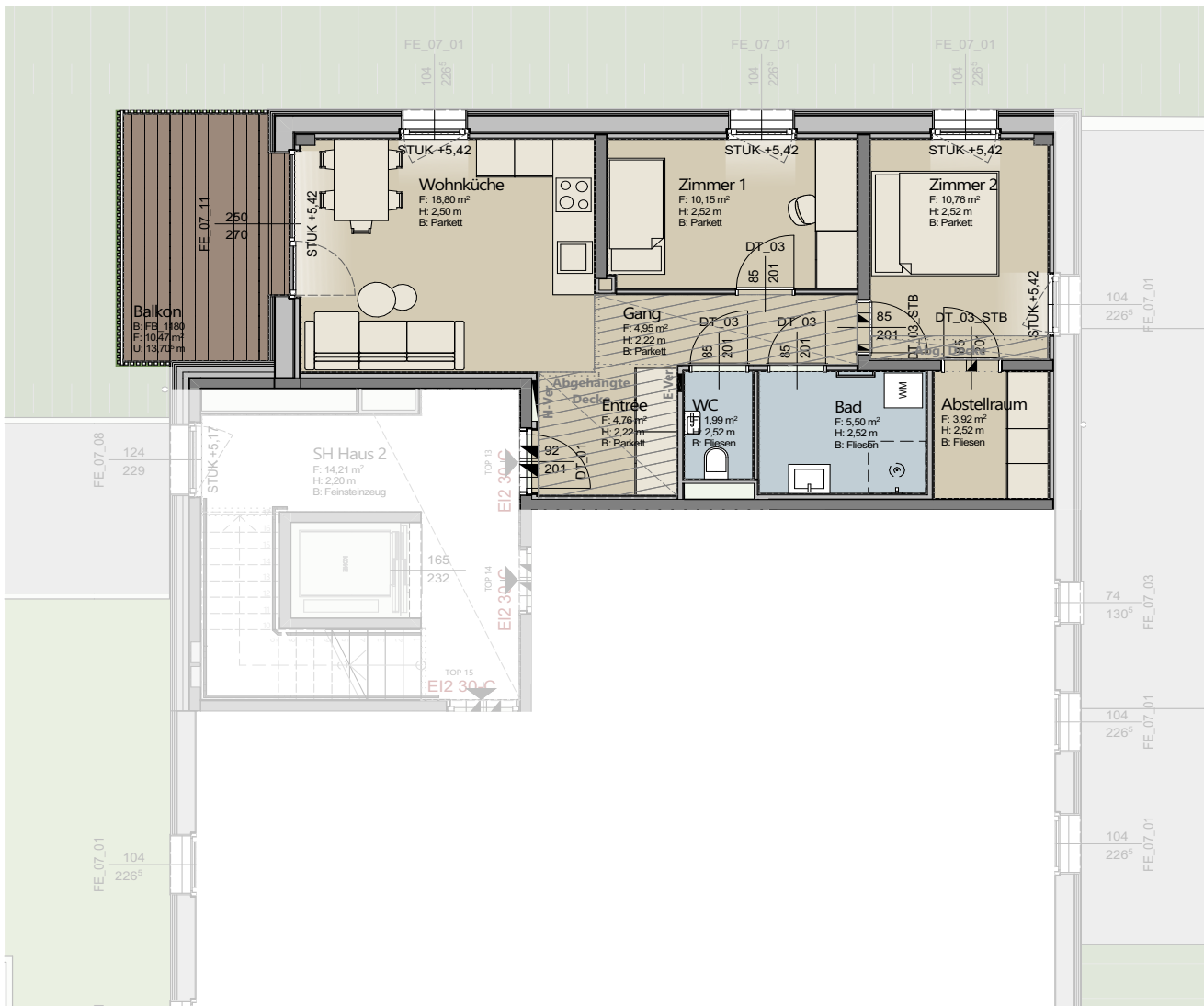
000 WS05E - Top 13 - 3-Zimmer Wohnung Kopie 1

Raum	Fläche in m²
Abstellraum	3,92
Bad	5,50
Entrée	4,76
Gang	4,95
WC	1,99
Wohnküche	18,80
Zimmer 1	10,15
Zimmer 2	10,76
	60,83 m²



Balkon	10,47
Kellerabteil 13	3,17

Wohnungsplan



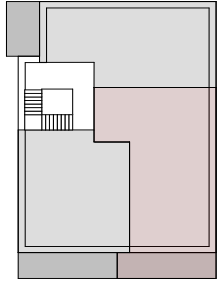
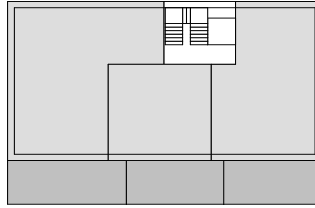
reduzierte Raumhöhe
E-Ver. Elektroverteiler
H-Ver. Heizverteiler

Haftungsausschüße
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nurtzflächenberechnung 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.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

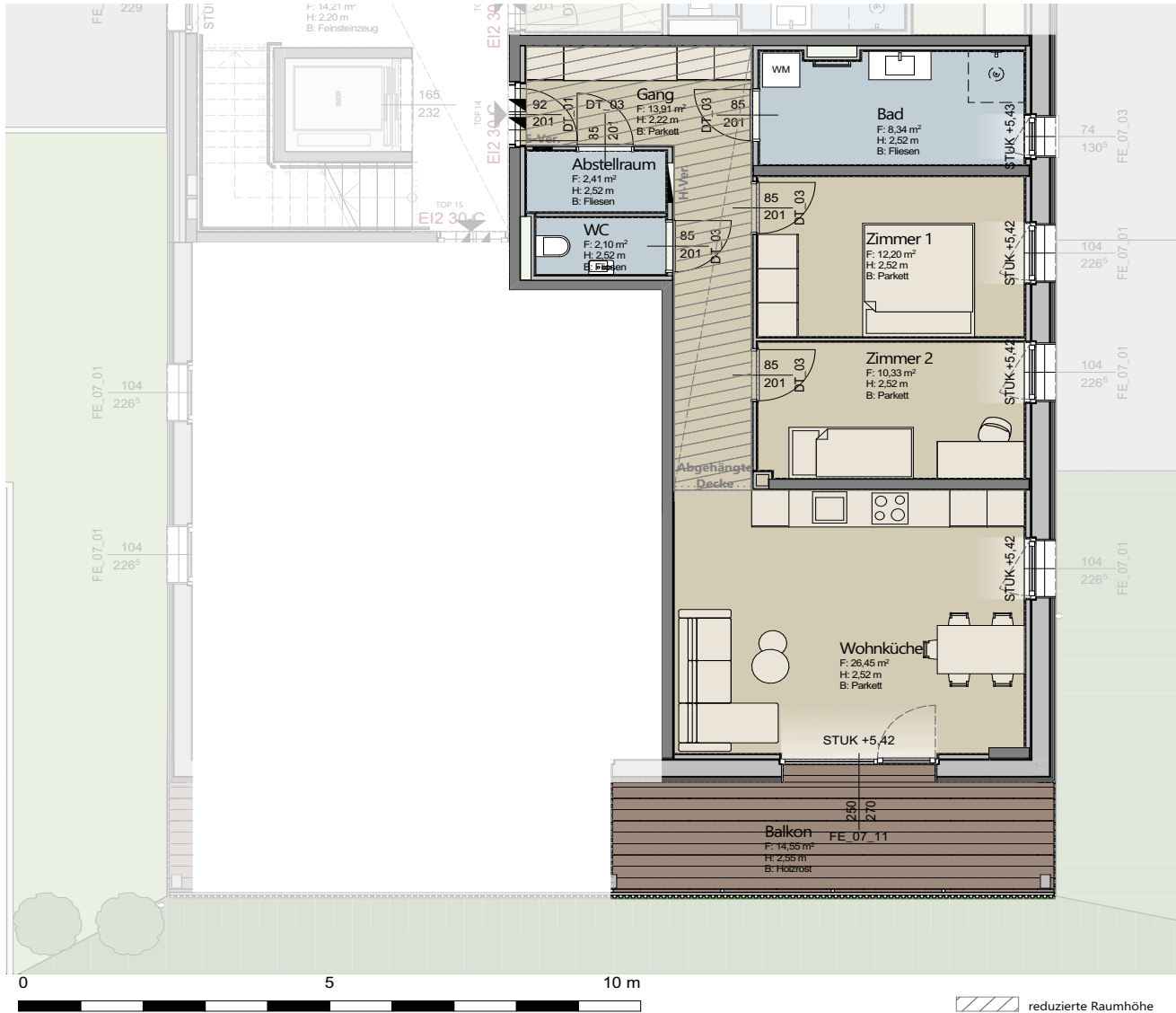
000 WS05E - Top 14 - 3-Zimmer Wohnung Kopie 1

Raum	Fläche in m ²
Abstellraum	2,41
Bad	8,34
Gang	13,91
WC	2,10
Wohnküche	26,45
Zimmer 1	12,20
Zimmer 2	10,33
	75,74 m²



Balkon	14,55
Kellerabteil 14	3,17

Wohnungsplan

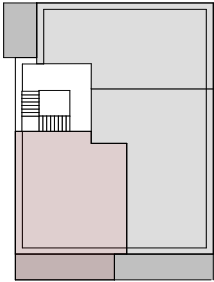
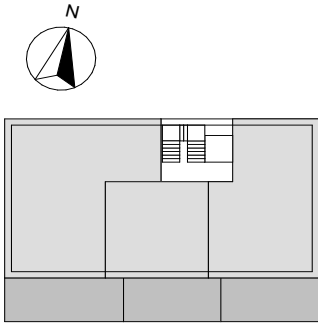


Haftungsausschüsse

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

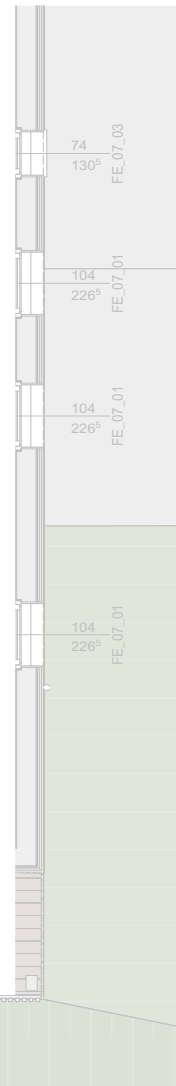
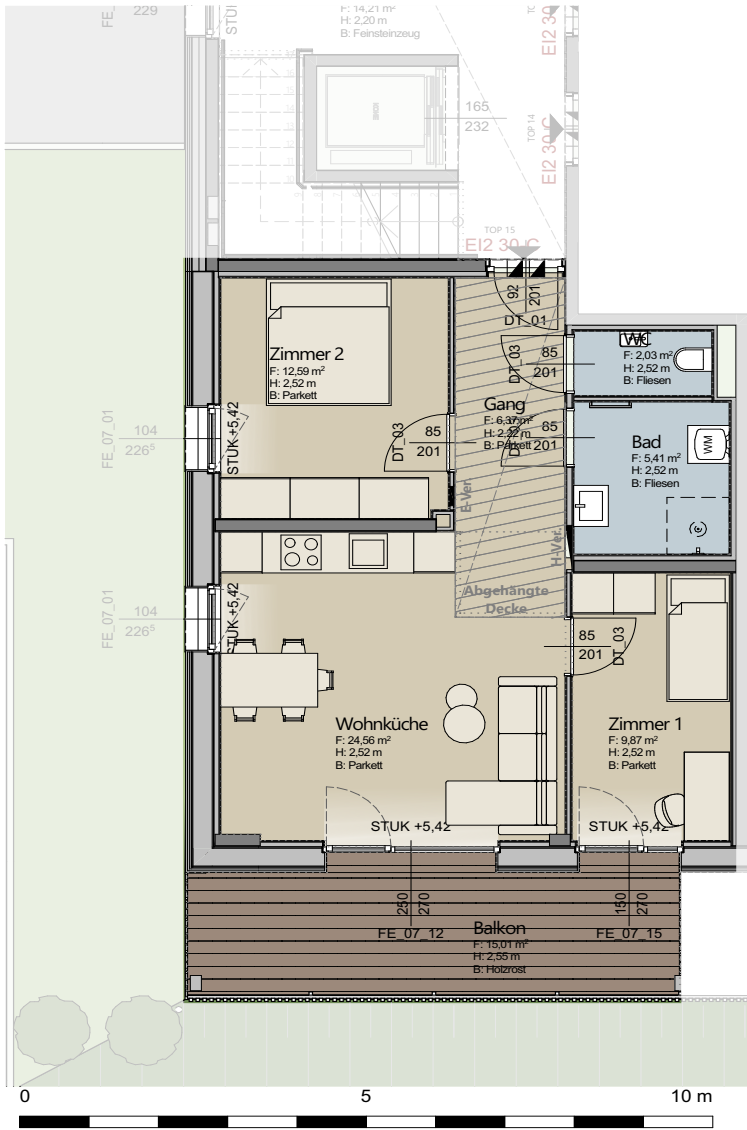
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

000 WS05E - Top 15 - 3-Zimmer Wohnung Kopie 1	
Raum	Fläche in m²
Bad	5,41
Gang	6,37
WC	2,03
Wohnküche	24,56
Zimmer 1	9,87
Zimmer 2	12,59
60,83 m²	



Balkon	15,01
Kellerabteil 15	3,17

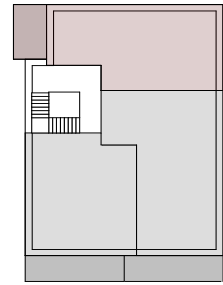
Wohnungsplan



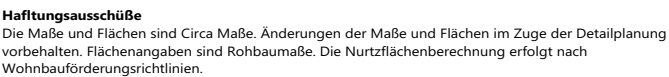
Haftungsausschüße
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag.
Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

Raum	Fläche in m ²
Abstellraum	3,92
Bad	5,50
Entrée	4,76
Gang	4,95
WC	1,99
Wohnküche	18,70
Zimmer 1	9,90
Zimmer 2	10,55
	60,27 m²



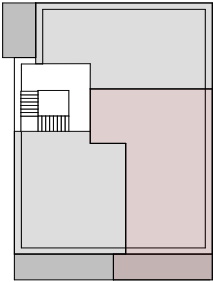
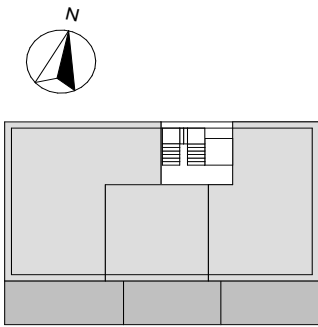
Wohnungsplan



Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag.
Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

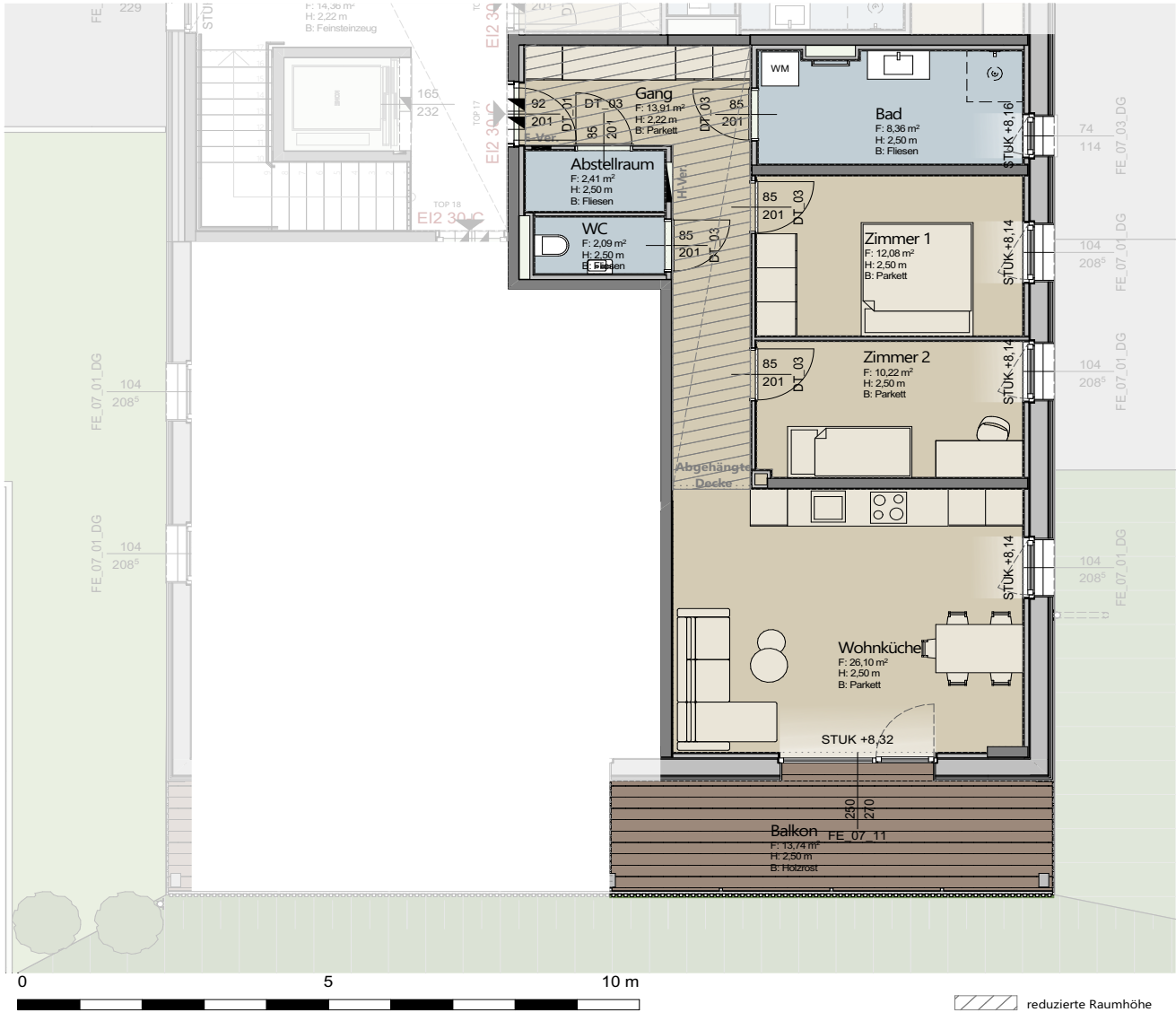
000 WS05E - Top 17 - 3-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
Abstellraum	2,41
Bad	8,36
Gang	13,91
WC	2,09
Wohnküche	26,10
Zimmer 1	12,08
Zimmer 2	10,22
	75,17 m²



Balkon	13,74
Kellerabteil 17	3,17

Wohnungsplan

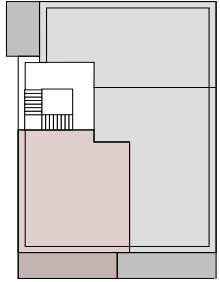
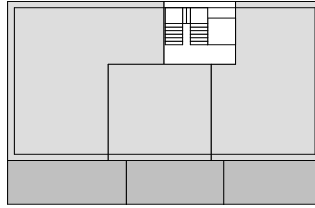


Haftungsausschüße
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nurtflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag.
Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.
WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

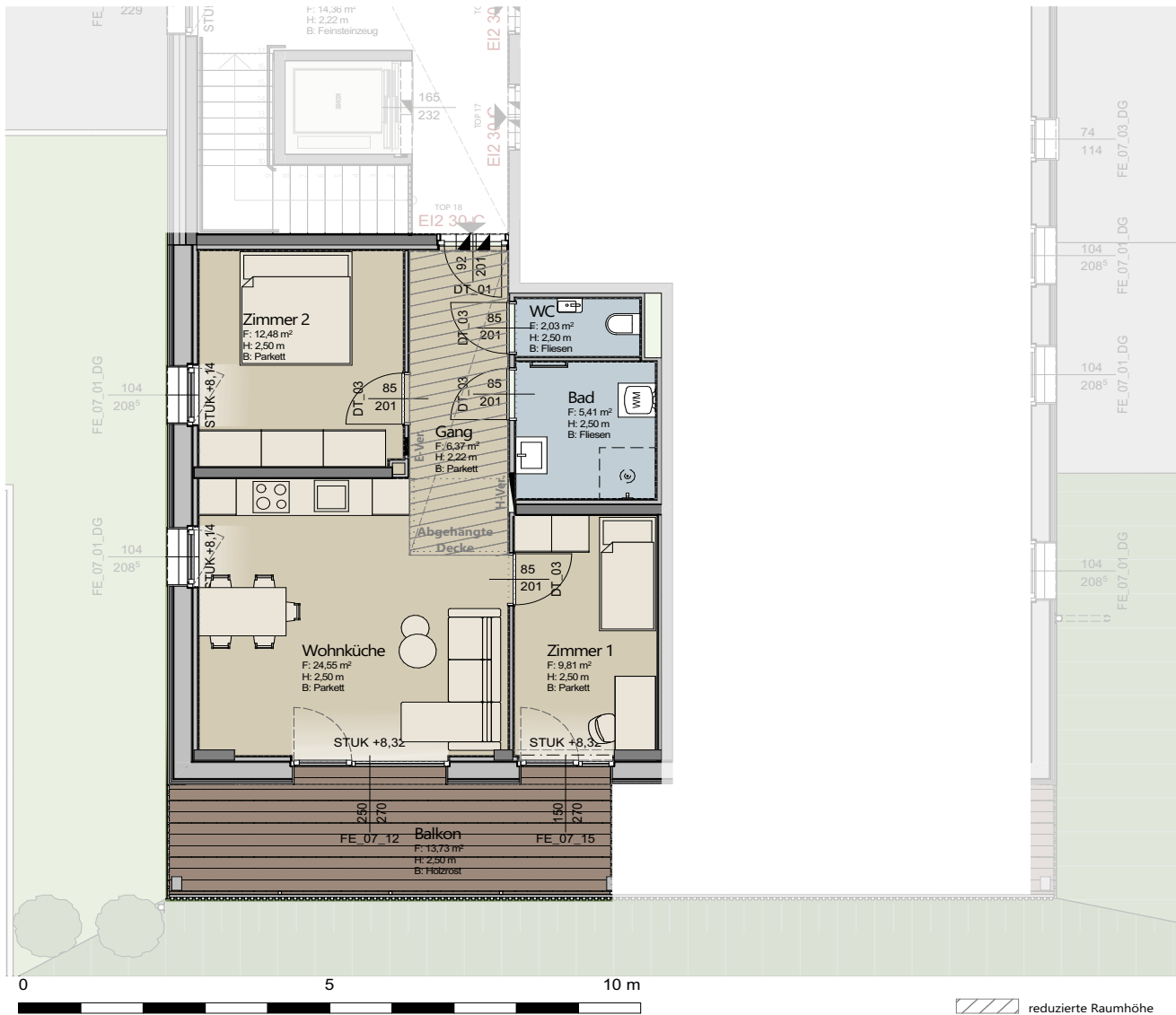
000 WS05E - Top 18 - 3-Zimmer Wohnung

Raum	Fläche in m ²
Bad	5,41
Gang	6,37
WC	2,03
Wohnküche	24,55
Zimmer 1	9,81
Zimmer 2	12,48
	60,65 m²



Balkon	13,73
Kellerabteil 18	2,97

Wohnungsplan



Haftungsausschüße

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

Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen. WM: Waschmaschine nicht Bestandteil der sanitären Einrichtung

Böden und Oberflächen der Tiefgarage und der Nebenräume

Tiefgarage: Asphalt

Nebenräume: Beton/Estrich versiegelt

Terrassen: Betonplatten

Balkone: Oberflächen Holzlattenrost

Steigenhaus: Feinsteinzeug

Tragende Konstruktion:

Passivhausbauweise

Hybridbauweise (Holzriegel / Stahlbetondecken – Stahlbetonsäulen)

Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände doppelt beplankt

Dach:

Satteldach mit Bitumeneindeckung

Verblechung braun bzw. lt. Vorgabe NHT

Fassaden:

Putzfassaden: Reibputzfassade, Farbe gemäß

Vorgabe NHT

Holzfassaden: stehende Fichtenholzschalung, sägerau mit Fuge, beschichtet mit Farbe lt. Vorgabe NHT

Verblechung: braun bzw. lt. Vorgabe NHT

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 mit Fliese Format 30x60cm, Farbe Weiß matt belegt (bei separatem 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, Format 30x30cm, Farbe Grau

WC: Bodenfliesen mit Wandsockel, Format 30x60cm, Farbe lt. Architekt

Vorraum, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer,

Schlafzimmer: Fertig-Klebeparkett Eiche

Abstellräume was in Kombination mit einem WC liegen und zur barrierefreien Anpassbarkeit gehören, werden gefliest.

Fenster und Türen

Fenster und Balkontüren:

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipplügel.

Material: Kunststoff mit Alu-Deckschale, Farbe innen weiß, außen lt. Vorgabe NHT

Wohnsinnentüren:

Hohlraumfreie Vollbautüren, Oberfläche weiß,

Stahlgargen weiß gestrichen

Wohnungseingangstüren:

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür, Oberfläche in Weiß.

Heizungs- und Lüftungsanlage

Heizungsversorgung:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine außen aufgestellte leistungsgeregelte Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche im Erdgeschoß situiert ist. In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler samt Absperrungen, welcher die einzelnen Räume mit Wärmeenergie versorgt.

Handhabung Heizung:

Die Raumtemperatur in den Wohn- und Schlafzimmern kann mittels eines Raumthermostates geregelt werden. Der Heizkreis im Badezimmer ist eingestellt und kann nur durch einen Fachmann händisch am Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden.

Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Elektroboiler in jeder Einheit. Die Verbrauchszählung erfolgt mittels Kaltwasserzähler samt Absperrung in jeder Wohnung.

Lüftungsanlage:

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Die Zuluft einbringung erfolgt über die Wohn- und Schlafzimmer. Die Abluftabsaugung erfolgt in Küche, Bad, WC und wenn vorhanden im Abstellraum.

Handhabung Lüftungsanlage:

Durch die Komfortlüftung wird die Luft ca. alle 3 Stunden erneuert. Dies entspricht einer Luftwechselrate von ca. 0,3 – 0,4. 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.

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

Sanitäre Anlagen

Duschanlage:

Duschanlage mit bodenbündiger Duschtasse aus Mineralwerkstoff in Weiß, Ablaufgarnitur verchromt und zweiseitiger Duschtrennung mit Gleittüren aus Echtglas, AP-Thermostاتمischer verchromt, sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

Waschtischanlage:

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

Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Siphon 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 Wohnungen mit Privatgärten werden mit einem frostsicheren Auslaufhahn an der Außenfassade ausgestattet.

Elektroinstallationen

Vorraum:

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

Küche:

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

Wohnraum:

1 Serienschalter
2 Deckenlichtauslässe
5 Steckdosen

1 TV-Anschlussdose
1 Bedienteil Lüftung
1 Raumthermostat Fußbodenheizung
1 Rauchwarnmelder

Kinderzimmer:

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

Elternzimmer:

1 Wechselschalter bei Türe
1 Wechselschalter beim Bett
1 Deckenlichtauslass
1 TV-Anschlussdose
4 Steckdosen
1 Rauchwarnmelder
1 Raumthermostat Bodenheizung

Bad:

1 Serienschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
2 Steckdosen beim Waschbecken
1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss
1 Steckdose für möglichen Heizkörper

WC (nicht in allen Wohnungen):

1 Ausschalter
1 Deckenlichtauslass

Abstellraum (nicht in allen Wohnungen):

1 Ausschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Steckdose
1 Rauchwarnmelder

Balkon/Terrasse:

1 Steckdose

Kellerabteil:

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

Extras

Vorbereitung Sonnenschutz außen: Verkabelung für elektrisch betriebenen Sonnenschutz (Funksteuerung).

Anbieter für Internet/Telefonfestnetzanschluss:

LWL Gemeinde

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

Photovoltaikanlage

Es wird eine Photovoltaik-Anlage (in Summe mit 30 kWp) mit dem Ziel der Minderung des Energiebedarfes der Allgemeinteile (Warmwasserbereitung, Lüftungsanlage, Pumpen Heizanlage, Garagenbeleuchtung, ...) errichtet.

Allgemeine Einrichtungen

Es wird eine hauseigene Fernsehempfangsanlage errichtet, für die Empfangsmöglichkeit von digitalen SAT-Programmen (Astra 19,2° und Eutelsat 16°). Die für den TV-Empfang notwendigen Empfangsgeräte (digitale SAT-Receiver) sind von den Wohnungsmietern selbst anzuschaffen und in Betrieb zu nehmen.

E-Mobilität Einzelanschlüsse, Klemmen für Kabel am jeweiligen Wohnungszähler sind vorbereitet.

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

Innsbruck, am 19.06.2026

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 Vorschriften 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.

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 während der Jahreszeiten unterschiedlichen Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren usw. nicht geeignet sind.

Allgemeines

Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf:

Haus 1: 13,2 kWh/m²a

Haus 2: 11,7 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}):

Haus 1: 0,41

Haus 2: 0,40

Kostenzusammenstellung

Nachstehend finden Sie eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Wohnungen. Die darin enthaltenen Zahlen basieren auf einer vorläufigen Berechnung und können sich noch ändern. Die Gesamtmiete wird bei Bezug der Wohnanlage festgelegt und kann sich nach Endabrechnung bzw. bei geänderten Rückzahlungsverpflichtungen durch Zinsen und Zuschüsse ändern.

Die angeführten Beträge betreffen die Wohnungen samt Kellerabteil sowie mindestens einem Tiefgaragenstellplatz.

Finanzierungsbeitrag

Es wird ein Finanzierungsbeitrag gemäß Kostenaufstellung vorgeschrieben. Diesen Betrag erhalten Sie entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen bei Auszug aus der Wohnung vermindert, um eine Abschreiben von 1% pro Jahr zurückerstattet.

Rücktritt

Sollten Sie nach verbindlicher Reservierung einer Wohnung aus irgendwelchen Gründen von der Reservierung zurücktreten, wird seitens der NEUE HEIMAT TIROL eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 200,- vorgeschrieben bzw. von der bereits geleisteten Kautions- bzw. des Finanzierungsbeitrages einbehalten.

Nettomiete

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips sind wir verpflichtet, die anfallenden Kosten für Tilgung und Verzinsung der zur Finanzierung Ihrer Wohnung aufgenommenen Darlehen sowie sonstige Kosten gemäß WGG (z.B. Beträge die zur Instandhaltung des Wohnhauses vorgesehen sind) an Sie weiter zu verrechnen.

Über die Instandhaltungskosten erhalten Sie jährlich eine Abrechnung.

Wohnbauförderung

Zur Finanzierung dieses Bauvorhabens gewährt das Land Tirol nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1991 ein Förderungsdarlehen in der Höhe von € 1.950,-/m² förderbare Nutzfläche. Zusätzlich wird auch ein Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1,50/m² förderbare Nutzfläche auf die Dauer von 15 Jahren gewährt. Die Annuität (jährliche Rückzahlung und Verzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens) beträgt in den ersten 5 Jahren 0,5%, vom 6.-10. Jahr 0,9%, vom 11.-20. Jahr 1,4%, vom 21.-25. Jahr 2,2%, vom 26.-30. Jahr 6,8% und ab dem Auslaufen des Kapitalmarktkredits, spätestens jedoch ab dem 31. Jahr 7,7%.

Wohnbauförderungskriterien

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

- 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.
- Das Familieneinkommen darf (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens) bei einer Person im Haushalt € 3.800,-, bei zwei Personen € 6.300,- und für jede weitere Person im Haushalt € 480,- mehr, nicht übersteigen.

Nähere Informationen können der aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinie entnommen werden.

Finanzierung

Bankdarlehen

Die restlichen Baukosten werden durch ein Bankdarlehen finanziert. Die Nettomiete beruht unter anderem auf einem variablen Zinssatz für das Bankdarlehen. Eine Veränderung des Zinssatzes für das Bankdarlehen bewirkt eine entsprechende Veränderung der Nettomiete.

Grundkosten

Die Grundstückskosten werden zum größten Teil durch Eigenmittel der NEUE HEIMAT TIROL finanziert, die dafür verrechneten Zinsen sind in einer Verordnung festgelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten die Betriebs-, Heizungs-, Verwaltungs- und Wasserkosten. Über die Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten erfolgt jährlich eine Abrechnung, wobei Guthaben bzw. Nachforderungen mit jedem einzelnen Mieter abgerechnet werden. Die Aufteilung der Heizkosten erfolgt ausschließlich nach der jeweiligen beheizbaren Fläche der Wohnungen. Die Bewirtschaftungskosten beruhen auf Erfahrungswerten der NEUE HEIMAT TIROL und werden jährlich an die Erfordernisse angepasst.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler in der Wohnung. Die diesbezüglichen Kosten werden direkt vom Stromanbieter vorgeschrieben und abgerechnet.

Umsatzsteuer

Für die Tiefgarage und für die Heizung kommt ein Steuersatz von 20 % zur Vorschreibung. Für die restlichen Bestandteile der Miete kommt eine verminderter Steuersatz von 10 % zur Vorschreibung.

Kaufoption

Es wird darüber informiert, dass hinsichtlich des gegenständlichen Mietobjektes ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum gem. §15c lit. a WGG entstehen kann. Nach Ablauf von fünf Jahren ab Übergabe der neuen Wohnanlage würde der Mieter über die Möglichkeit, die gemietete Wohnung käuflich zu erwerben, informiert werden.

Behindertenmaßnahmen

Zur Finanzierung von behindertengerechten Umbaumaßnahmen von Wohnungen kann das Land Tirol einen Zuschuss (Impulsförderung) in der Höhe von 65% der erforderlichen Mehrkosten, jedoch maximal € 4.000,- gewähren.

Wohnbeihilfe

Zur Milderung der monatlichen Aufwendungen aus den Darlehensrückzahlungen bzw. der Miete kann über Antrag des Mieters bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Wohnbeihilfe durch das Land Tirol gewährt werden. Eine Beihilfe kann ein Mieter dann erhalten, wenn der Wohnungsaufwand ein für ihn zumutbares Ausmaß übersteigt. Ein Antragsformular erhalten Sie von uns bei der Wohnungsübergabe.

Stand Juni 2026
Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

Finanzierung

Haus	Top	Lage	Zimmer	Tiefgaragen- abstellplatz	Wohnfläche netto (m²)	Nutzwerte	Finanzierungsbeitrag	Nettomiete	geschätzte Bewirtschaftungskosten	Umsatzsteuer	vorläufige Bruttomiete
1	01	EG	2	1	47,48	62	1.240,00 €	573,00 €	172,00 €	84,00 €	829,00 €
1	02	EG	2	1	46,09	58	1.160,00 €	519,00 €	161,00 €	76,00 €	756,00 €
1	03	EG	4	2	89,45	116	2.320,00 €	1.065,00 €	321,00 €	156,00 €	1.542,00 €
1	04	1. OG	3	2	73,04	94	1.880,00 €	857,00 €	261,00 €	126,00 €	1.244,00 €
1	05	1. OG	2	1	46,09	58	1.160,00 €	519,00 €	161,00 €	76,00 €	756,00 €
1	06	1. OG	4	2	89,45	111	2.220,00 €	980,00 €	310,00 €	145,00 €	1.435,00 €
1	07	2. OG	3	2	72,32	95	1.900,00 €	882,00 €	263,00 €	128,00 €	1.273,00 €
1	08	2. OG	2	1	45,52	58	1.160,00 €	524,00 €	161,00 €	77,00 €	762,00 €
1	09	2. OG	4	2	88,8	112	2.240,00 €	1.004,00 €	312,00 €	148,00 €	1.464,00 €
2	10	EG	3	1	60,83	69	1.380,00 €	556,00 €	195,00 €	85,00 €	836,00 €
2	11	EG	3	2	75,66	93	1.860,00 €	814,00 €	260,00 €	121,00 €	1.195,00 €
2	12	EG	3	1	60,53	78	1.560,00 €	712,00 €	216,00 €	104,00 €	1.032,00 €
2	13	1. OG	3	1	60,83	70	1.400,00 €	573,00 €	198,00 €	87,00 €	858,00 €
2	14	1. OG	3	2	75,74	97	1.940,00 €	881,00 €	269,00 €	129,00 €	1.279,00 €
2	15	1. OG	3	1	60,83	73	1.460,00 €	624,00 €	205,00 €	93,00 €	922,00 €
2	16	2. OG	3	1	60,38	71	1.420,00 €	595,00 €	200,00 €	90,00 €	885,00 €
2	17	2. OG	3	2	75,5	97	1.940,00 €	883,00 €	269,00 €	129,00 €	1.281,00 €
2	18	2. OG	3	1	60,35	74	1.480,00 €	646,00 €	207,00 €	96,00 €	949,00 €

Kostenzusammen-
stellung

Hinweise:

Jeder Wohnung sind obligatorisch ein oder zwei Tiefgaragenabstellplätze zugeordnet.

Stand Juni 2026.

Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

Jetzt unverbindlich informieren!

Ansprechpersonen



NEUE HEIMAT TIROL

Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 47
6020 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330



Ansprechperson Verkauf

Julia Eberl

Tel. +43 512 3330 553
eberl@nht.co.at

Ansprechperson Bau

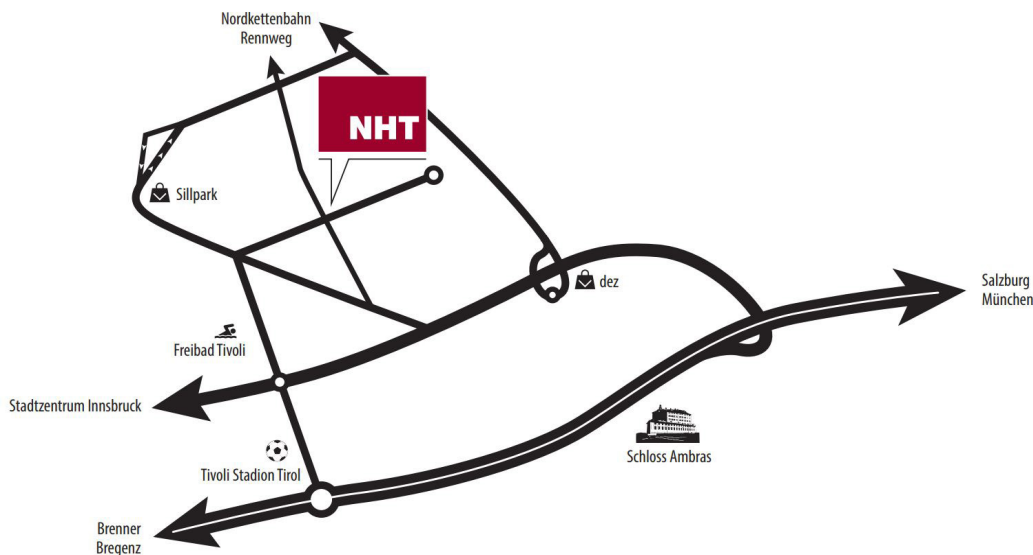
Patrick Mitterer-Egger

Tel. +43 5356 65838
patrick.mitterer-egger@
froeschl.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

[illegible]

Notizen

45.166 verwaltete Einheiten



21.470

Verwaltete Wohnungen

16.637

Mietwohnungen

4.833

Eigentumswohnungen

entspricht ca.

371

Fußballfeldern



414

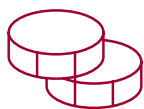
Übergebene Wohnungen

Wohnraum für über

900

Menschen in Tirol

170,1 Mio. Euro Gesamtbauvolumen



135,5

Mio. Euro Neubauvolumen



34,6

Mio. Euro Instandhaltungsvolumen

Baustart



24

neue Wohnprojekte

Aktiv in



126

Gemeinden

Mitarbeiter:innen 2025



172

Arbeitnehmer:innen



91

Frauen (52,9%)



3

Lehrlinge



81

Männer (47,09%)

