

Finkenberg

Dornau



**17 Mietwohnungen mit
Kaufoption**
Finkenberg - Dornau (FB03)

Baubeginn
Mai 2026

nhtiroel@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH

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





NHT

Inhalt

4	Lageplan
4	Projektbeschreibung
5	Ansichten
7	Schnitte
8	Übersichtspläne
13	Wohnungspläne
31	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
33	Allgemeines
33	Finanzierung
36	Kostenzusammenstellung
37	Ansprechpersonen
37	Anfahrtsplan
38	Notizen
39	Infobox

Mietwohnungen mit Kaufoption in Finkenberg



Wohnanlage in Finkenberg - Dornau
17 Mietwohnungen mit Kaufoption



Finkenberg - Dornau:

Wohnanlage mit 17 Mietwohnungen mit Kaufoption
samt Stellplätze

Planung:

Architekt DI Günther Gasteiger, Hart im Zillertal

ARCHITEKT GASTEIGER

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

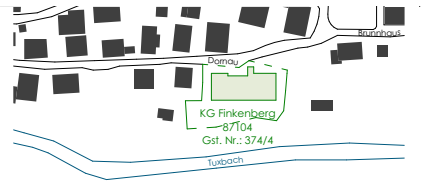
Besonderheiten:

Passivhaus
Komfortlüftung
Photovoltaikanlage
Personenaufzug

Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 12,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}): 0,41

Lageplan



NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH

Akin Görün, BA
Tel. +43 512 3330 551
goeruen-a@nht.co.at

Jetzt informieren!

Das Grundstück befindet sich in einer von Süd nach Nord fallenden Hanglage. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße im Süden des Grundstücks. Es entsteht ein überdachtes Parkdeck im Erdgeschoss, die Wohnungen befinden sich im 1.-4. unterirdischen Geschoss. Die Wohnungen sind zum größten Teil nach Nordwesten orientiert. Im 1. Untergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen nach Südwest und nach Südost.

Das Gebäude ist in massiver Bauweise geplant und ist mit zwei Satteldächern (7% Neigung) und einem Pultdach dazwischen (2% Neigung) eingedeckt, welche mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

Die Erschließung erfolgt über das hangseitig situierte Treppenhaus mit Aufzug. Der Müllraum befindet sich erdgeschossig südlich vom Stiegenhaus und ist von außen zugänglich. Im Erdgeschoss befinden sich 24 überdachte Stellplätze. Zwei weitere behindertengerecht ausgeführte Stellplätze befinden sich südlich an den Müllraum anschließend. Das Stiegenhaus ist über die Fahrgasse zugänglich.

Im 1. Untergeschoss befindet sich der Zugang zur Wohnanlage, der über eine mit geneigten Rampe von der Straße aus erreichbar ist. Neben dem Eingang, nach Süden hin, befindet sich ein Fahrrad/KIWA/Sportgeräteraum, welcher von außen zugänglich ist.

An diesen anschließend ist ein Hausmeisterraum situiert. Es befinden sich sechs Wohnungen in diesem Geschoss, darunter vier 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen. Top 1 und Top 6 verfügen jeweils über eine südlich gelegene Gartenfläche.

Im 2. Untergeschoss befinden sich vier Wohnungen, darunter zwei 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen. Die Kellerabteile befinden sich hangseitig und sind über zwei Gangflächen zugänglich. Im 3. Untergeschoss befinden sich vier Wohnungen, darunter zwei 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen. Die westlich gelegene 3-Zimmer-Wohnung (Top 11) verfügt über eine Gartenfläche. Im 4. Untergeschoss befinden sich drei Wohnungen, darunter zwei 2-Zimmer-Wohnungen und eine 3-Zimmer-Wohnung. Top 15 und Top 17 verfügen über eine Gartenfläche.

Projektbeschreibung

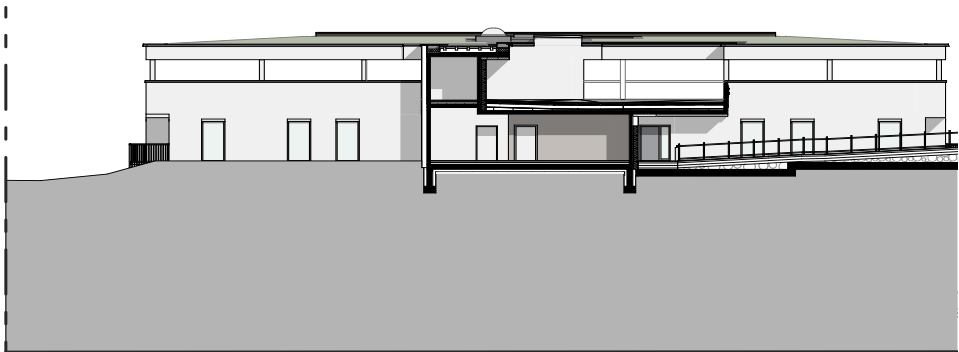
Wohnungsschlüssel
8 Zwei-Zimmer-Wohnungen
9 Drei-Zimmer-Wohnungen

Ansichten W, S

Ansichten



Ansicht West

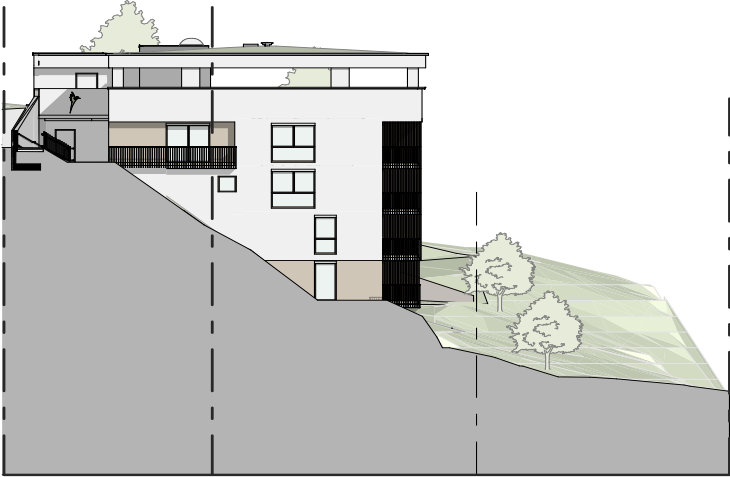


Ansicht Süd

Ansichten O, N



Ansichten



Ansicht Ost

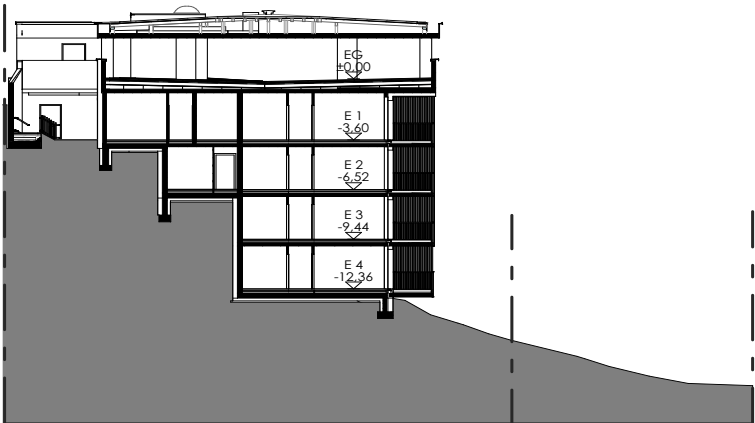


Ansicht Nord

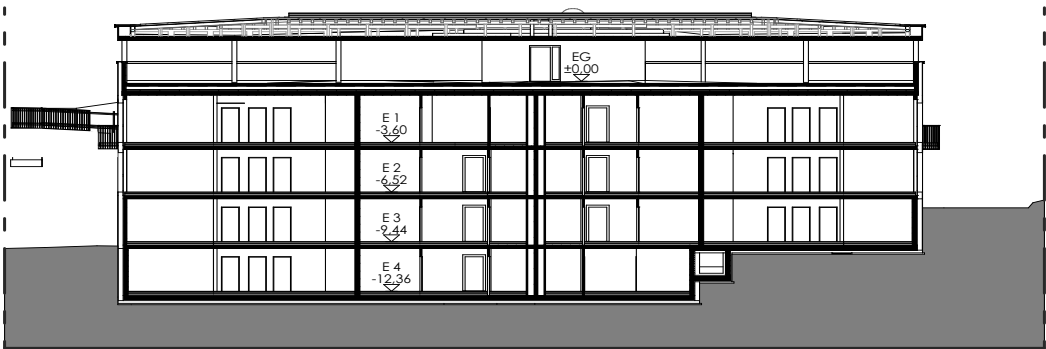
Schnitte



Schnitte



Schnitt A-A



Schnitt C-C

Erdgeschoss

- Stiegenhaus
- Personenlift
- Parkdeck
- Müllraum

Übersichtsplan



1. Ebene

- Stiegenhaus
- Personenlift
- Fahrrad- / KIWA- / Sportgeräteraum
- Hausmeisterraum
- HKLS Technik
- Top 01
- Top 02
- Top 03
- Top 04
- Top 05
- Top 06

Übersichtsplan



2. Ebene

- Stiegenhaus
- Personenlift
- Kellerabteile
- ELO Technik
- Top 07
- Top 08
- Top 09
- Top 10

Übersichtsplan



3. Ebene

- Stiegenhaus
- Personenlift
- ELO Technik
- Top 11
- Top 12
- Top 13
- Top 14

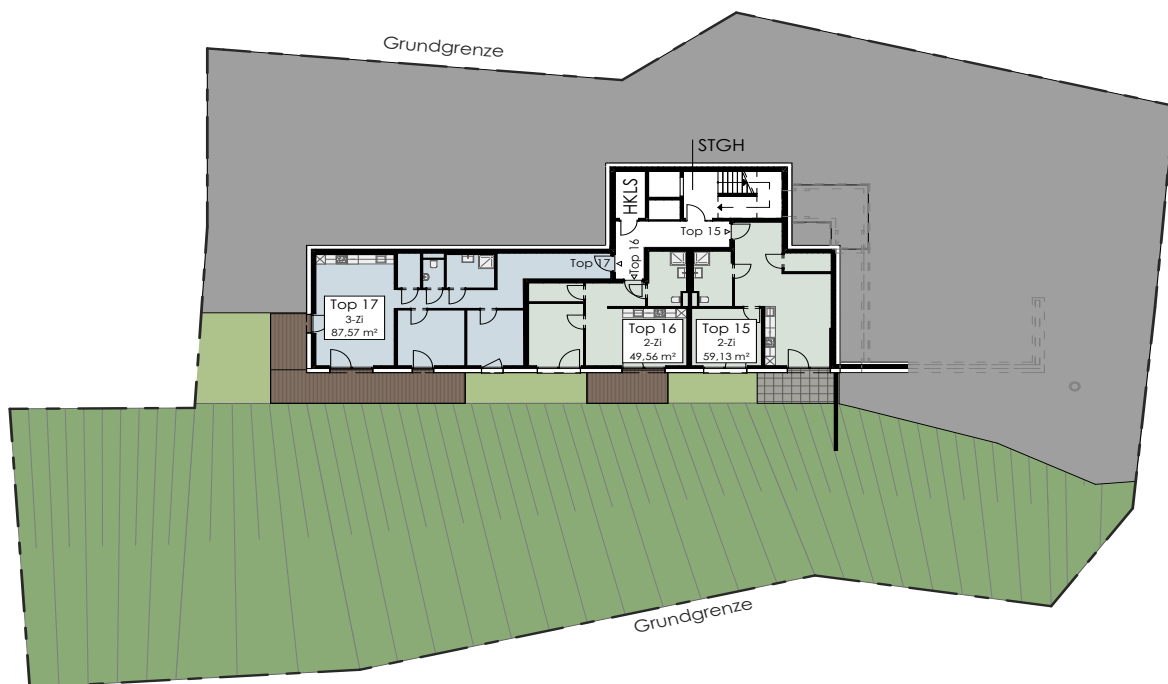
Übersichtsplan



4. Ebene

- Stiegenhaus
- Personenlift
- HKLS Technik
- Top 15
- Top 16
- Top 17

Übersichtsplan



Wohnungspläne

Top 01 - 17

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.

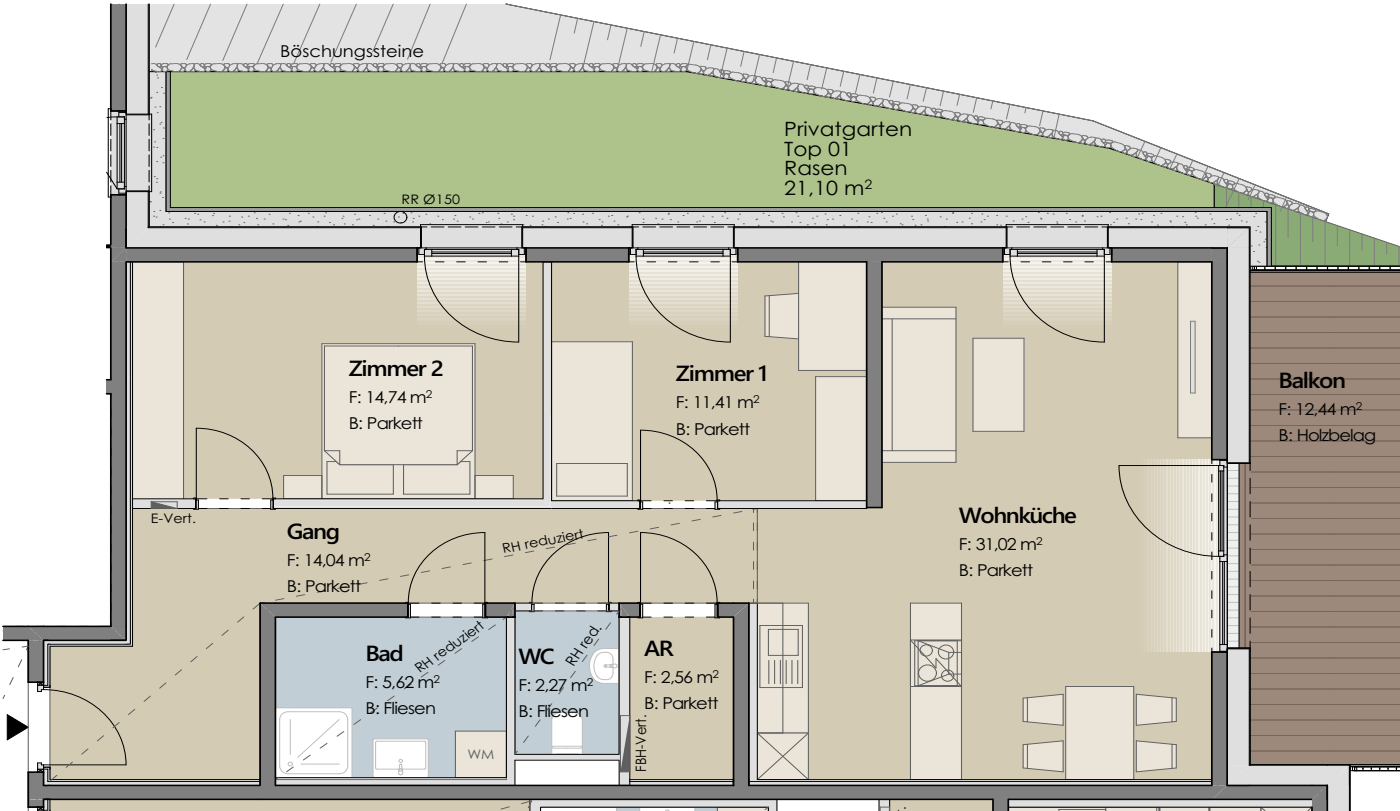
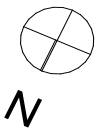
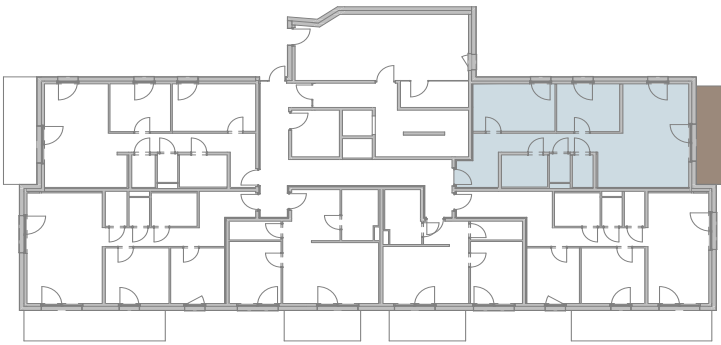
Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Top 01, 1. Ebene

Wohnungsplan

AR	2,56
Bad	5,62
Gang	14,04
WC	2,27
Wohnküche	31,02
Zimmer 1	11,41
Zimmer 2	14,74
3-Zimmer-Whg.	81,66 m²

Balkon	12,44 m²
Garten	21,10 m²
Kellerabteil	4,15 m²



Haftungsausschlüsse

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

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

Top 02, 1. Ebene

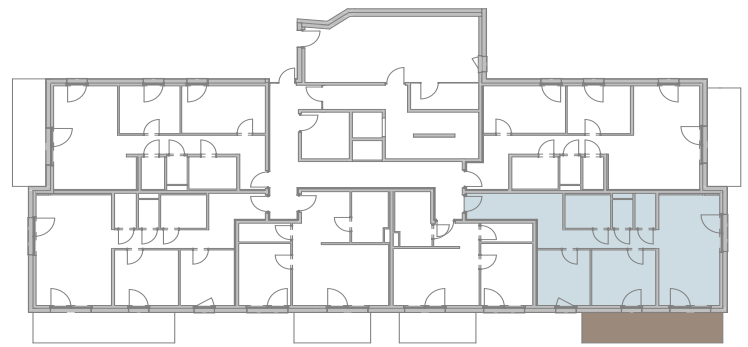
Wohnungsplan

AR	2,73
Bad	5,76
Gang	18,99
WC	2,22
Wohnküche	25,69
Zimmer 1	11,06
Zimmer 2	13,43

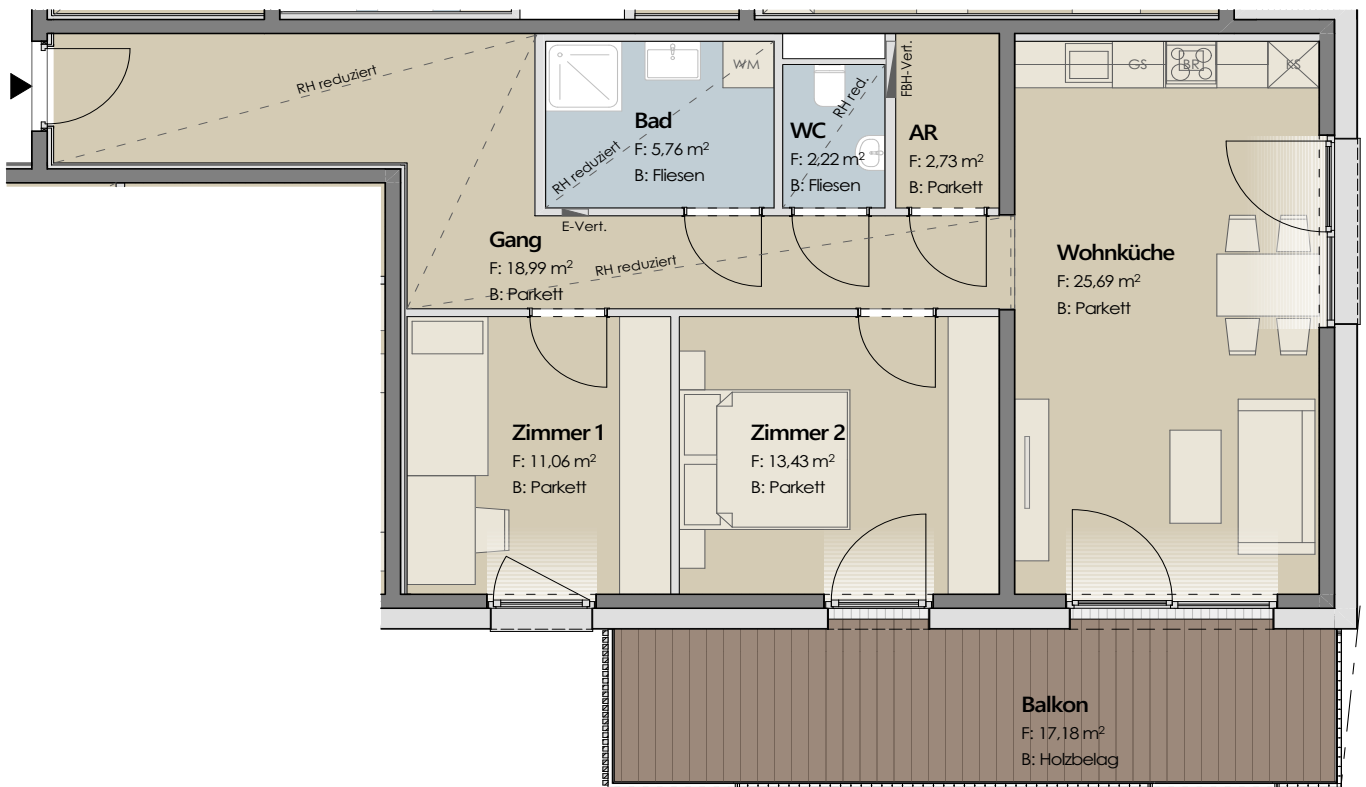
3-Zimmer-Whg. 79,88 m²

Balkon 17,18 m²

Kellerabteil 4,15 m²



N



Haftungsausschlüsse

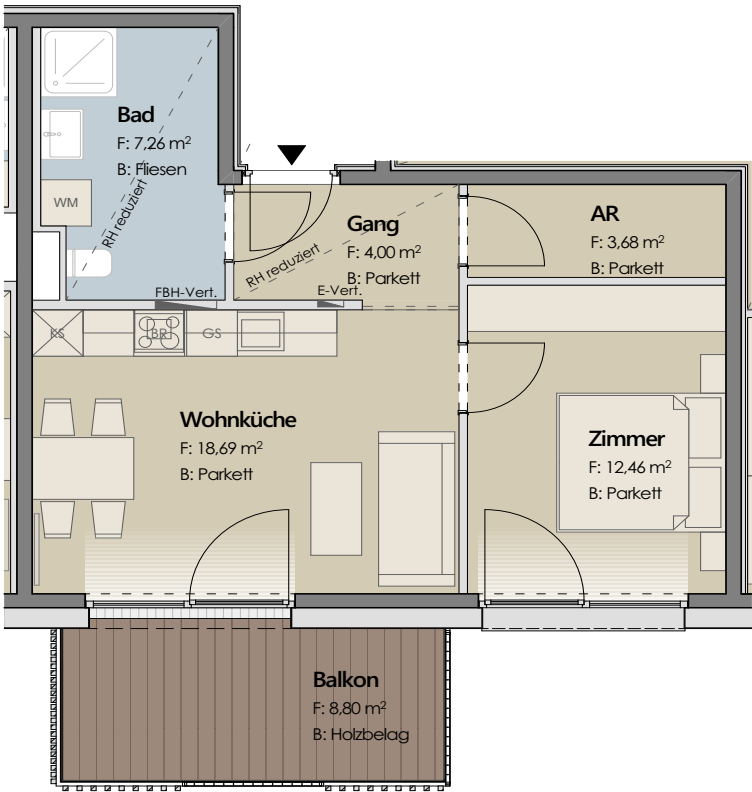
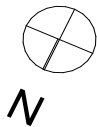
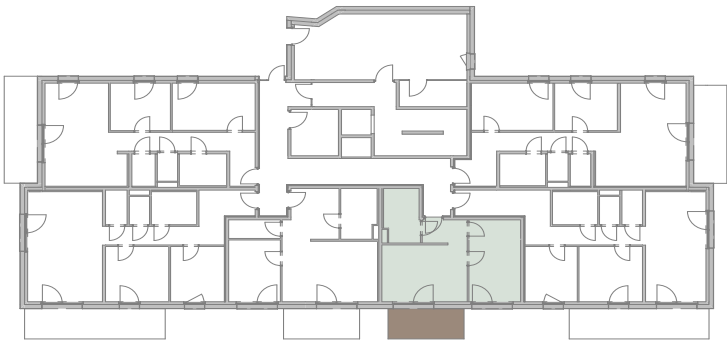
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

Top 03, 1. Ebene

Wohnungsplan

AR	3,68
Bad	7,26
Gang	4,00
Wohnküche	18,69
Zimmer	12,46
2-Zimmer-Whg.	46,09 m²
Balkon	8,80 m²
Kellerabteil	4,15 m²



Haftungsausschlüsse

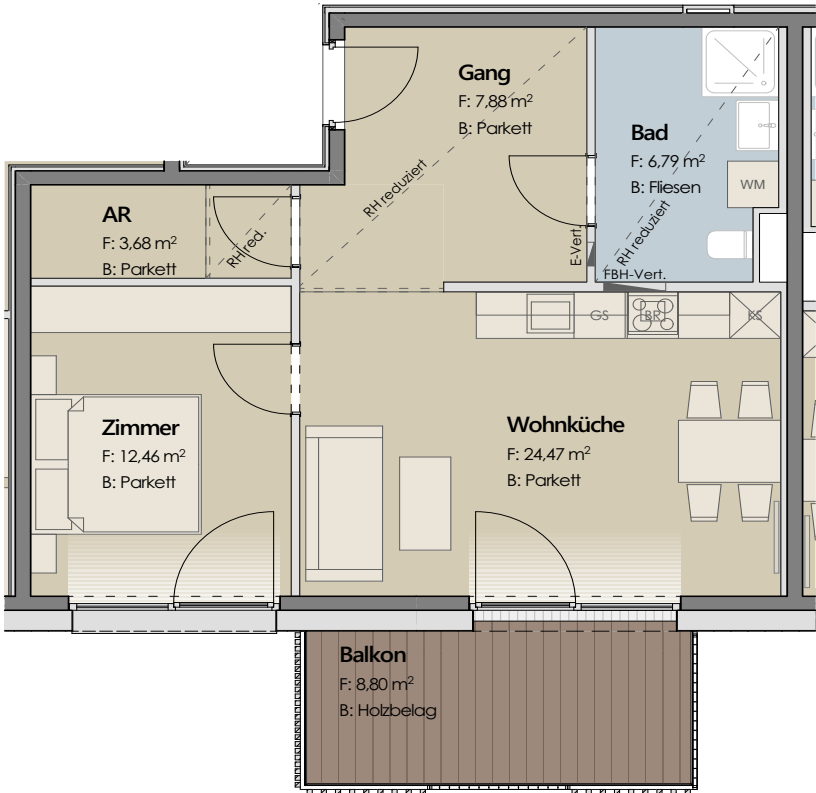
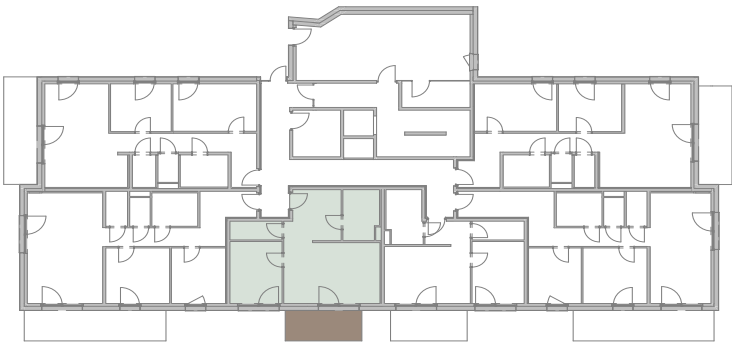
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

Top 04, 1. Ebene

Wohnungsplan

AR	3,68
Bad	6,79
Gang	7,88
Wohnküche	24,47
Zimmer	12,46
2-Zimmer-Whg.	55,28 m²
Balkon	8,80 m²
Kellerabteil	4,15 m²



Haftungsausschlüsse

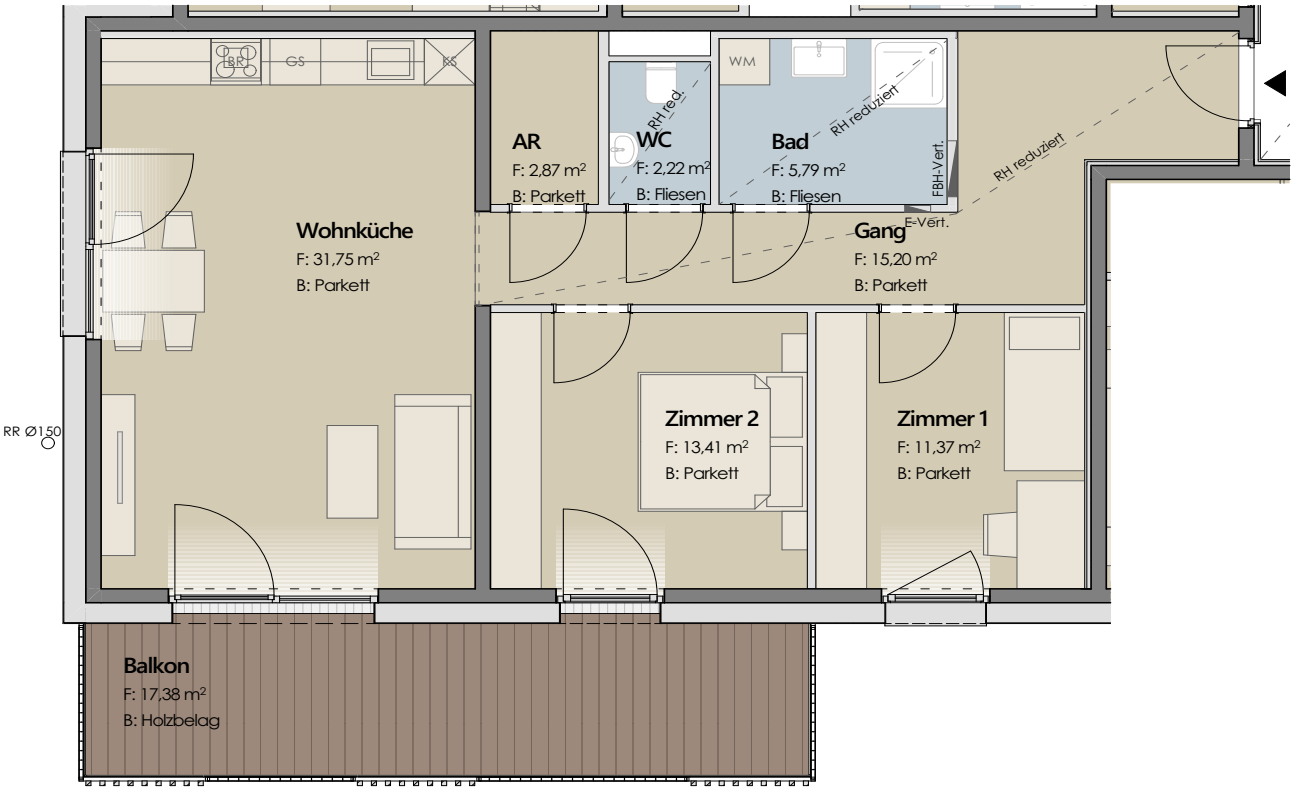
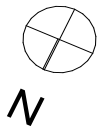
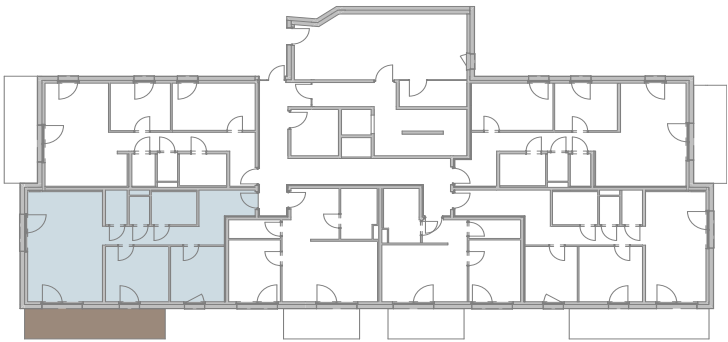
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

Top 05, 1. Ebene

Wohnungsplan

AR	2,87
Bad	5,79
Gang	15,20
WC	2,22
Wohnküche	31,75
Zimmer 1	11,37
Zimmer 2	13,41
3-Zimmer-Whg.	82,61 m²
Balkon	17,38 m²
Kellerabteil	4,15 m²



Haftungsausschlüsse

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

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

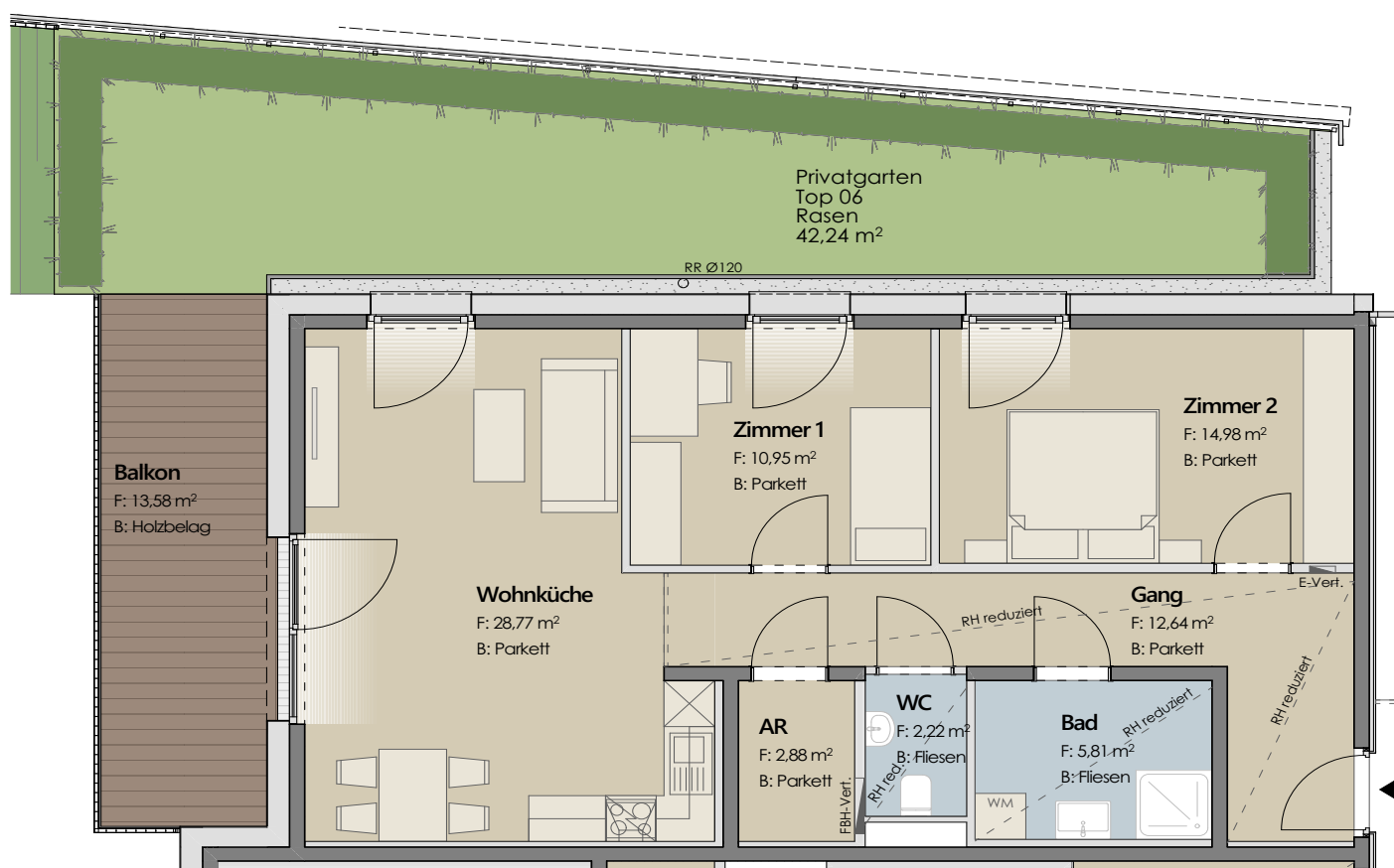
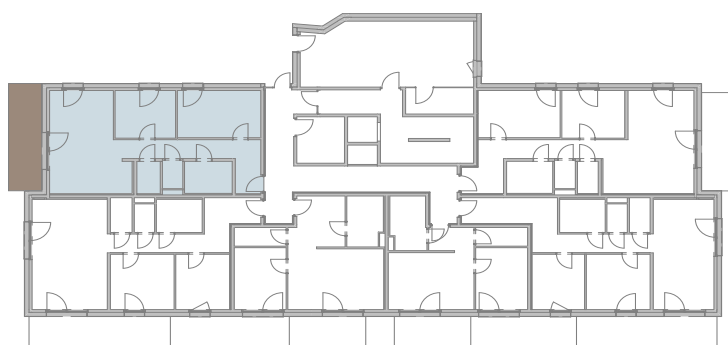
Top 06, 1. Ebene

Wohnungsplan

AR	2,88
Bad	5,81
Gang	12,64
WC	2,22
Wohnküche	28,77
Zimmer 1	10,95
Zimmer 2	14,98

3-Zimmer-Whg. 78,25 m²

Balkon	13,58 m²
Garten	42,24 m²
Kellerabteil	4,15 m²



Haftungsausschlüsse

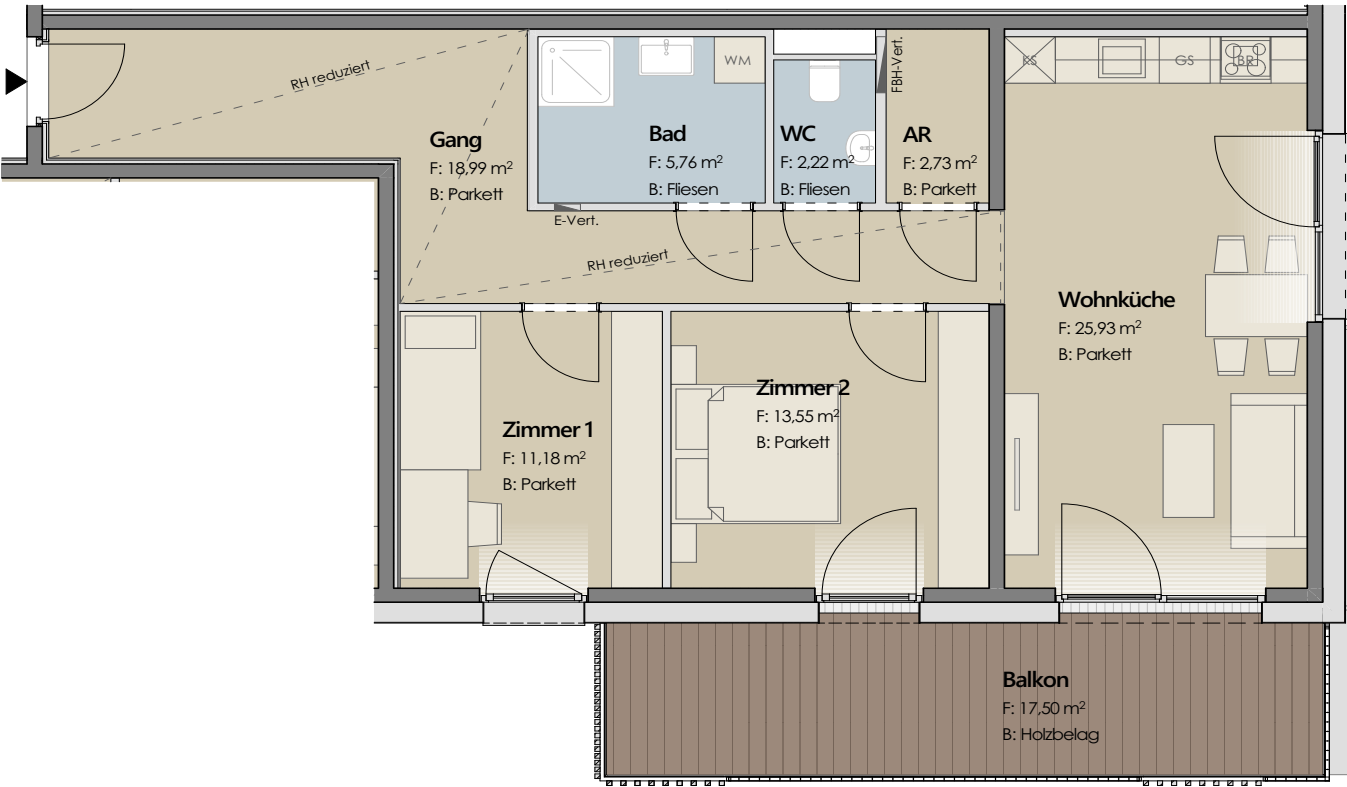
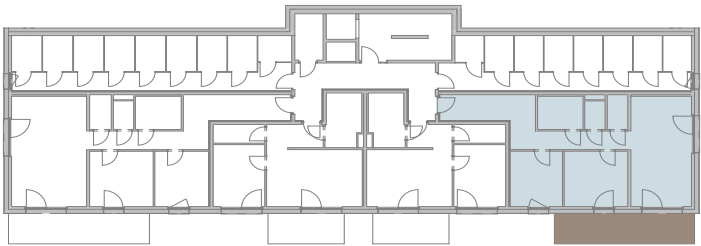
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

Top 07, 2. Ebene

Wohnungsplan

AR	2,73
Bad	5,76
Gang	18,99
WC	2,22
Wohnküche	25,93
Zimmer 1	11,18
Zimmer 2	13,55
3-Zimmer-Whg.	80,36 m²
Balkon	17,50 m²
Kellerabteil	4,05 m²



Haftungsausschlüsse

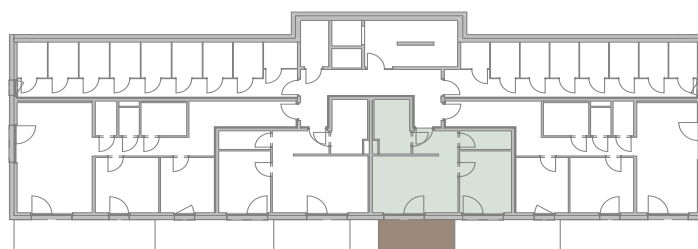
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

Top 08, 2. Ebene

Wohnungsplan

AR	3,68
Bad	7,26
Gang	4,00
Wohnküche	18,93
Zimmer	12,46
2-Zimmer-Whg.	46,33 m²
Balkon	9,45 m²
Kellerabteil	3,40 m²

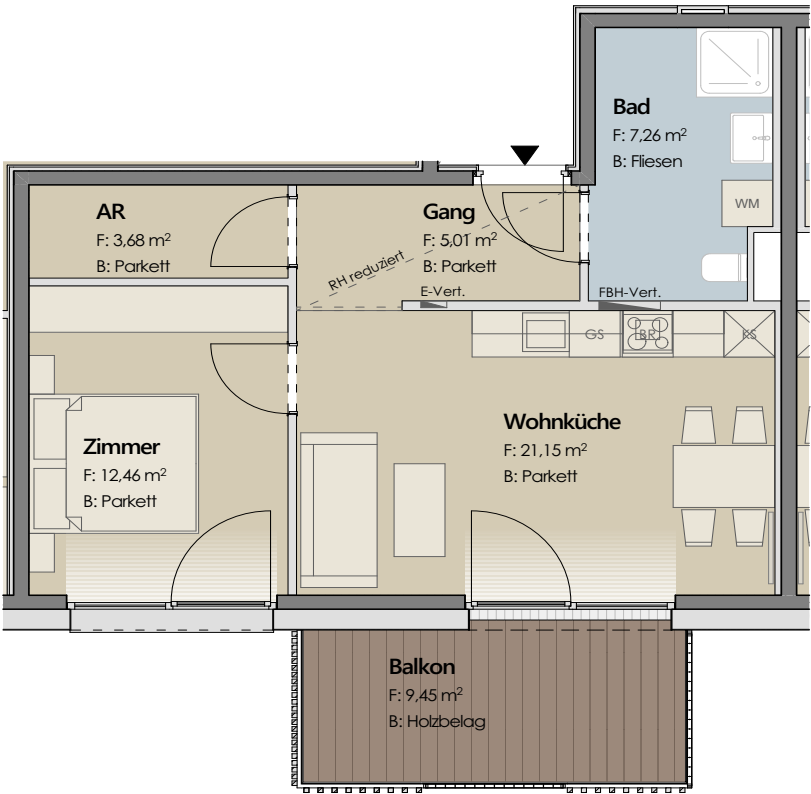
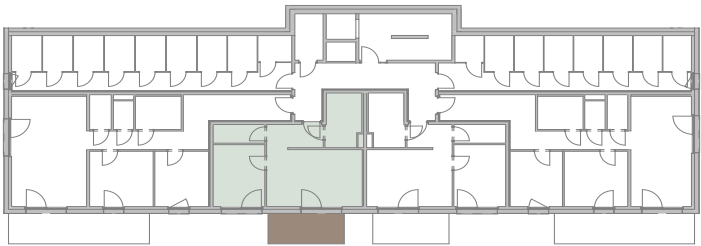


Haftungsausschlüsse

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

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

AR	3,68
Bad	7,26
Gang	5,01
Wohnküche	21,15
Zimmer	12,46
2-Zimmer-Whg.	49,56 m²
Balkon	9,45 m²
Kellerabteil	2,96 m²



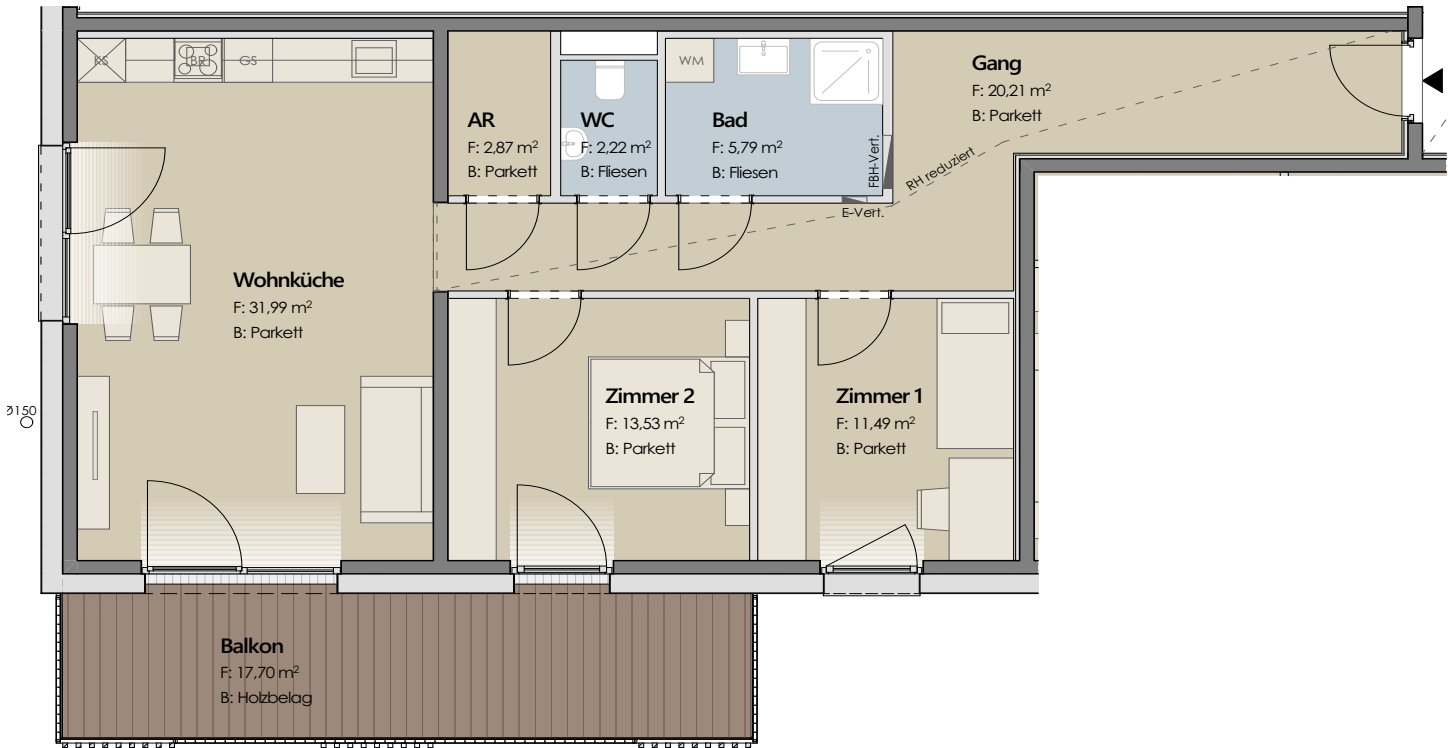
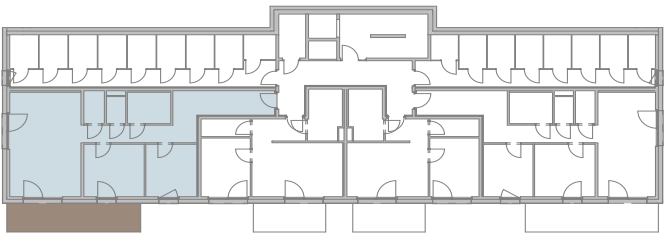
Haftungsausschlüsse

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

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

Top 10, 2. Ebene

AR	2,87
Bad	5,79
Gang	20,21
WC	2,22
Wohnküche	31,99
Zimmer 1	11,49
Zimmer 2	13,53
3-Zimmer-Whg. 88,10 m²	
Balkon	17,70 m²
Kellerabteil	4,05 m²



Haftungsausschlüsse

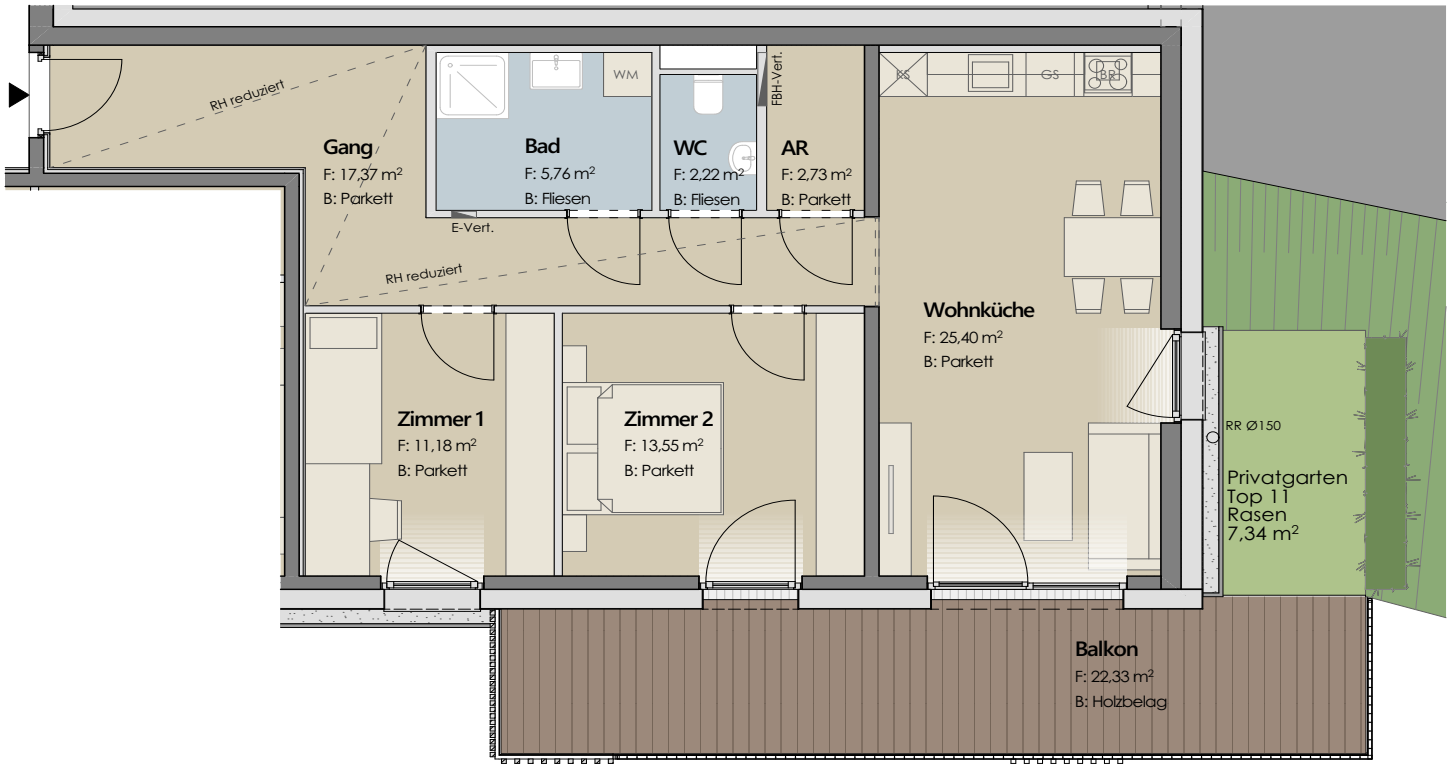
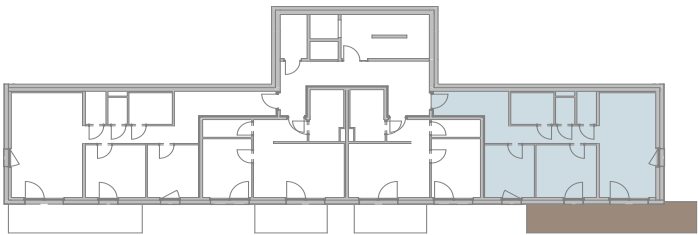
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

Top 11, 3. Ebene

Wohnungsplan

AR	2,73
Bad	5,76
Gang	17,37
WC	2,22
Wohnküche	25,40
Zimmer 1	11,18
Zimmer 2	13,55
3-Zimmer-Whg. 78,21 m²	
Balkon	22,33 m²
Garten	7,34 m²
Kellerabteil	3,98 m²



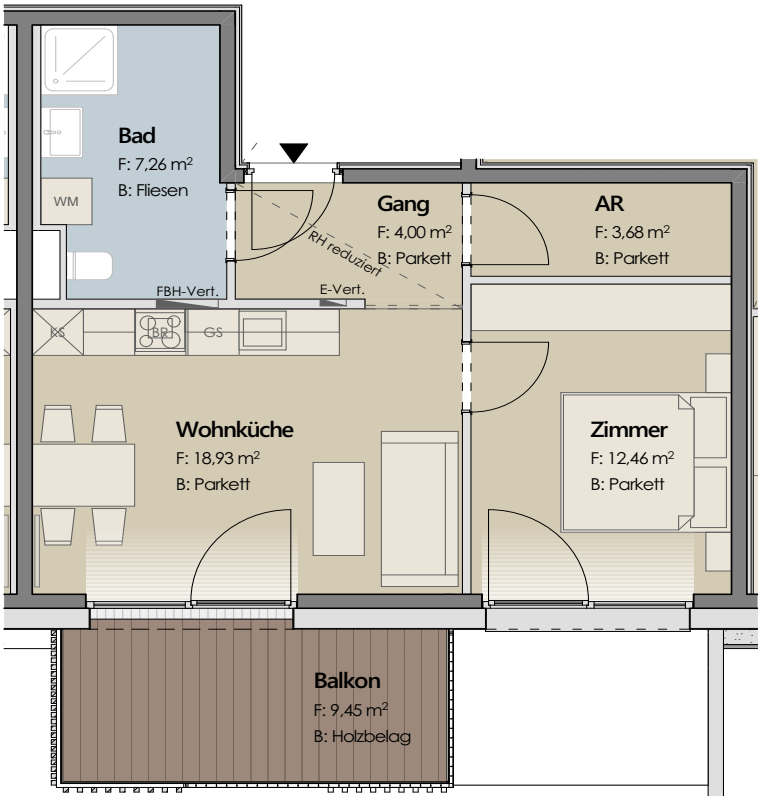
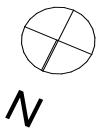
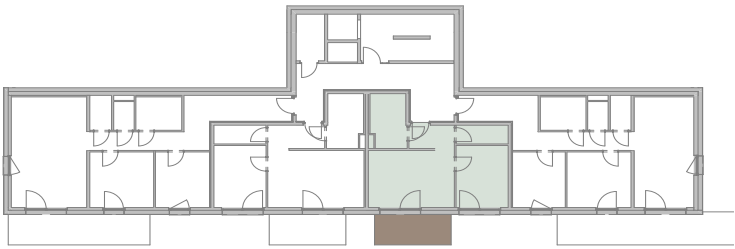
Haftungsausschlüsse

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

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

Top 12, 3. Ebene

AR	3,68
Bad	7,26
Gang	4,00
Wohnküche	18,93
Zimmer	12,46
2-Zimmer-Whg.	46,33 m²
Balkon	9,45 m²
Kellerabteil	3,98 m²

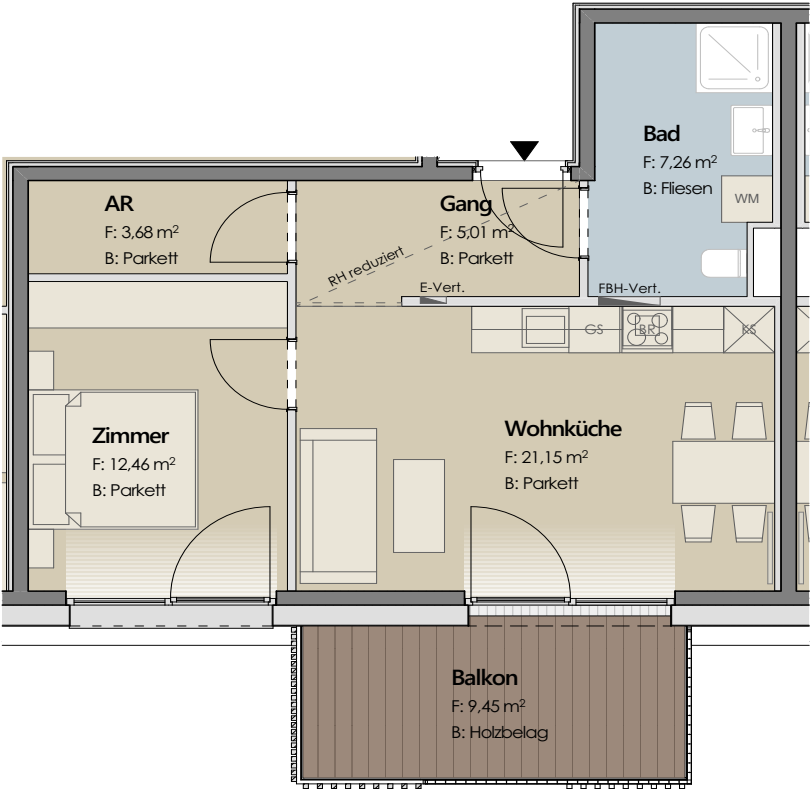
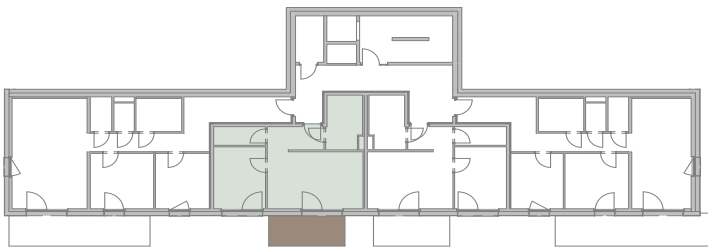


Haftungsausschlüsse

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

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

AR	3,68
Bad	7,26
Gang	5,01
Wohnküche	21,15
Zimmer	12,46
2-Zimmer-Whg.	49,56 m²
Balkon	9,45 m²
Kellerabteil	3,98 m²



Haftungsausschlüsse

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

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

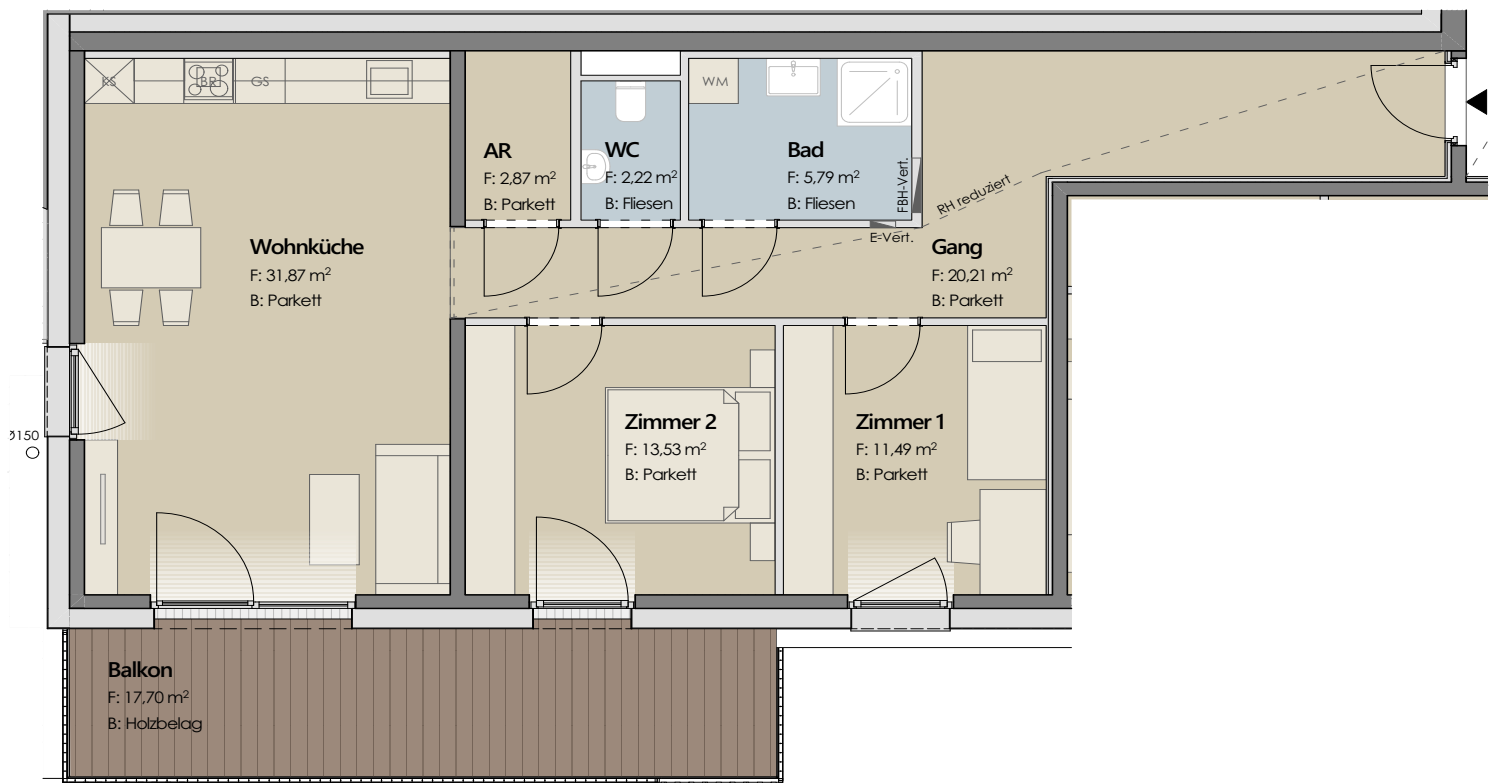
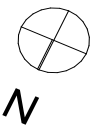
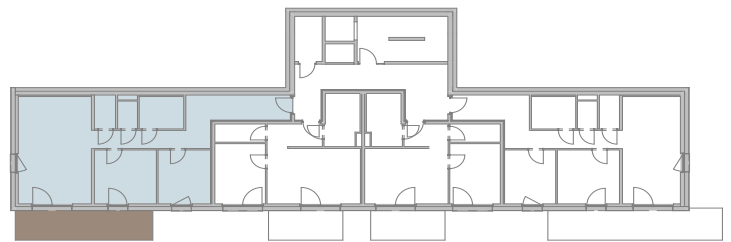
Top 14, 3. Ebene

Wohnungsplan

AR	2,87
Bad	5,79
Gang	20,21
WC	2,22
Wohnküche	31,87
Zimmer 1	11,49
Zimmer 2	13,53

3-Zimmer-Whg. 87,98 m²

Balkon	17,70 m²
Kellerabteil	3,98 m²

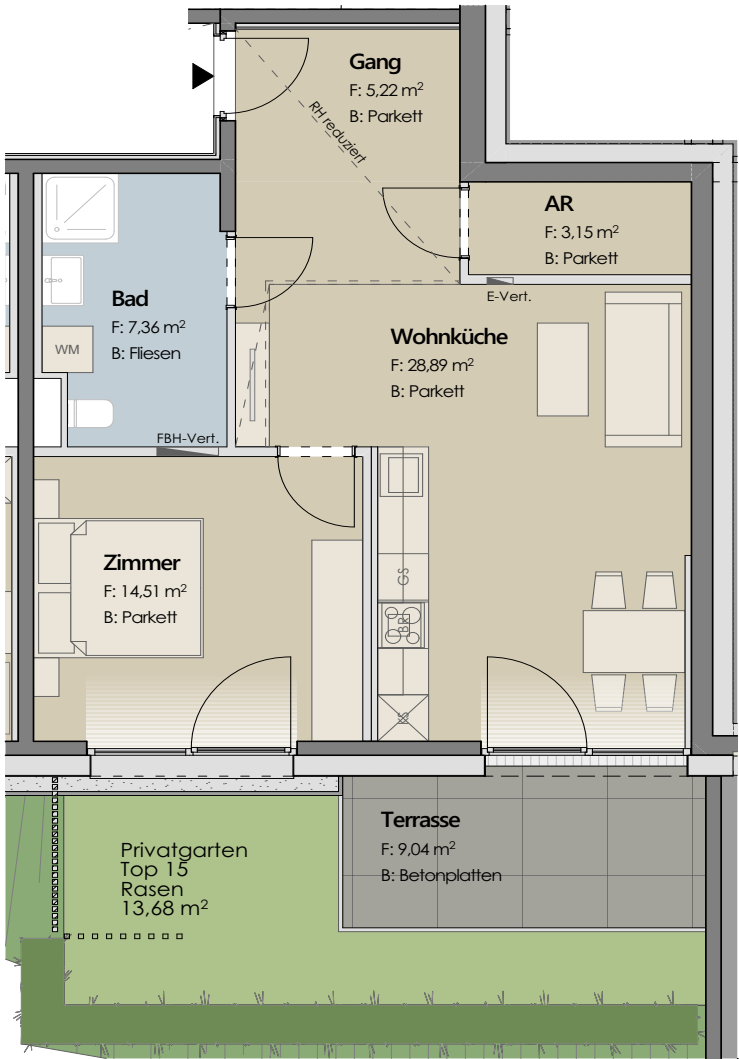
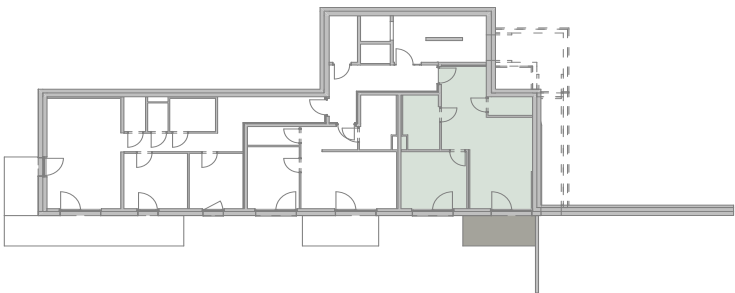


Haftungsausschlüsse

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

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

AR	3,15
Bad	7,36
Gang	5,22
Wohnküche	28,89
Zimmer	14,51
2-Zimmer-Whg.	59,13 m²
Terrasse	9,04 m²
Garten	13,68 m²
Kellerabteil	3,98 m²



Haftungsausschlüsse

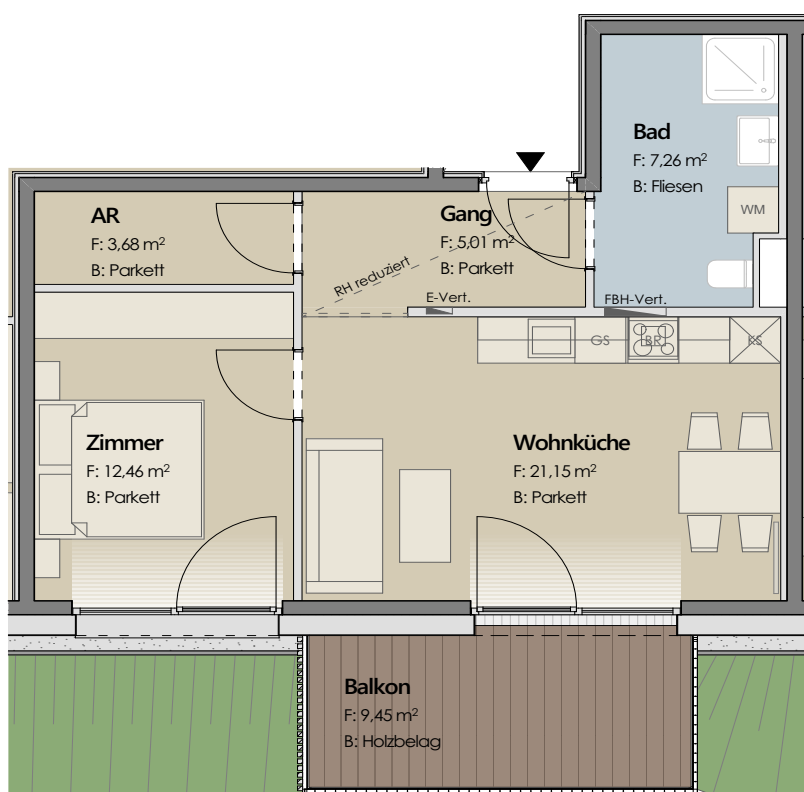
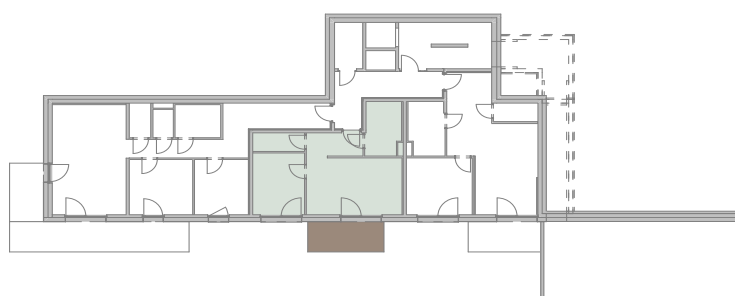
Die Maße und Flächen sind Circa Maße. Änderung der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien.

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

Top 16, 4. Ebene

Wohnungsplan

AR	3,68
Bad	7,26
Gang	5,01
Wohnküche	21,15
Zimmer	12,46
2-Zimmer-Whg.	49,56 m²
Balkon	9,45 m²
Kellerabteil	3,91 m²



Haftungsausschlüsse

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

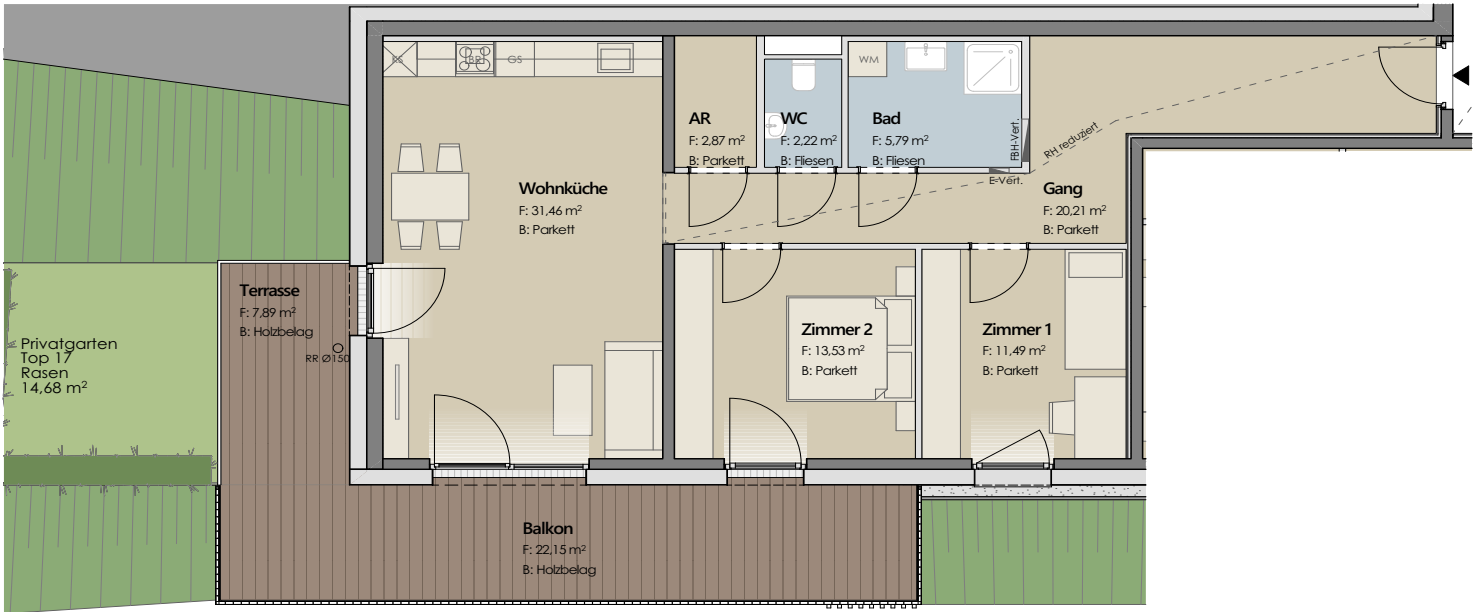
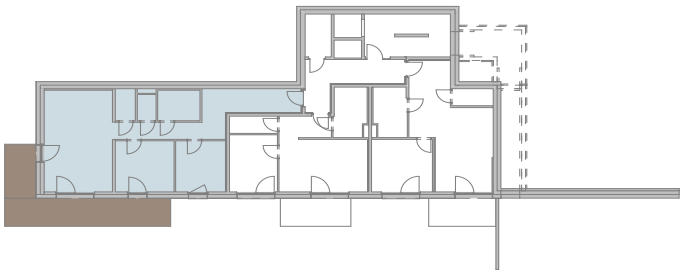
Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Top 17, 4. Ebene

Wohnungsplan

AR	2,87
Bad	5,79
Gang	20,21
WC	2,22
Wohnküche	31,46
Zimmer 1	11,49
Zimmer 2	13,53
3-Zimmer-Whg. 87,57 m²	

Balkon	22,15 m²
Terrasse	7,89 m²
Garten	14,68 m²
Kellerabteil	3,98 m²



Haftungsausschlüsse

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

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

Böden und Oberflächen des Parkdecks und der Nebenräume

Überdachtes Parkdeck: Asphalt

Nebenräume: Feinsteinzeug

Terrassen: Oberflächen Betonplatten bzw. Holzbelag

Balkone: Oberflächen Holzlattenrost

Treppen, Gänge: Feinsteinzeug

Tragende Konstruktion: Passivhausbauweise, Massivbauweise aus Stahlbeton mit VWS

Innen mit Gipskartenvorsatzschale

Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände doppelt beplankt

Dach: Satteldach

Innenausbau

Wandoberflächen:

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

Deckenuntersichten:

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

Fußböden:

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

Bad: Bodenfliesen

WC: Bodenfliesen mit Sockel

Vorraum, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer,

Schlafzimmer: Fertig-Klebeparkett Eiche

Fenster und Türen

Fenster und Balkontüren:

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipplügel.

Material: Kunststoff Alu Deckschale

Wohnungseingangstüren:

Stahlzargen, Oberfläche weiß, Stahlzargen weiß gestrichen.

Wohnungseingangstüren:

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür, Oberfläche - Max-Furnier.

Heizungs- und Lüftungsanlage

Heizungsversorgung:

Diese erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe am Hauptdach. Der Technikraum befindet sich im ersten Untergeschoss. Die Beheizung erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit Fußbodenheizungsverteiler und Absperrungen in jeder Wohneinheit.

Handhabung Heizung:

Die Raumtemperatur in den Zimmern kann mittels eines Raumthermostates geregelt werden. Die Heizkreise im Bad sind eingestellt und können nur durch einen Fachmann händisch am Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden.

Warmwasseraufbereitung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Elektroboiler, welcher sich in jeder Wohneinheit über dem Waschmaschinenanschluss befindet. Zur Ermittlung des Kaltwasserverbrauchs wird in jeder Wohnung ein Durchflusszähler mit Funkaktivierung eingebaut. Dieser befindet sich so wie die Absperrung der Kaltwasserleitung neben der WC-Anlage.

Lüftungsanlage:

Alle Wohnungen werden mittels kontrollierter Wohnraumlüftung über zentrale Lüftungsgeräte be- und entlüftet. Die Zuluftbringung 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 drei 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 einer Stunde erfolgt die automatische Rückstellung in den Grundlüftungsbetrieb (COMFORT). 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 LED signalisiert.

Sanitäre Anlagen

Duschanlage:

Bodenbündige Duschtasse, 90x90cm, mit Duschabtrennung (Falteckeinstieg) aus Sicherheitsglas, Thermostat-Brausearmatur verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

Waschtischanlage:

Waschtisch aus Porzellan, Farbe Weiß, Waschtischsiphon, Eckreguliertventile verchromt, Einhebel-Waschtischbatterie verchromt.

Waschmaschinenanschluss:

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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, Siphon, 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 (je nach Größe)
- 1 Steckdose
- 1 Torsprechanlage
- 1 Rauchwarnmelder

Abstellraum (nicht in allen Wohnungen):

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose
- 1 Rauchwarnmelder

Kellerabteil:

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

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

Kinderzimmer:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussdose
- 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

Balkon/Terrasse:

- 1 Steckdose

Anbieter für Internet/Telefonfestnetzanschluss:

Örtlicher Anbieter (Gemeindenetz).

Photovoltaik-Anlage:

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

Extras:

Sonnenschutz: Verkabelung für elektrisch betriebenen Sonnenschutz (Funksteuerung).

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 sind von den Wohnungsmietern selbst anzuschaffen und in Betrieb zu nehmen.

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

Innsbruck, am 01.07.2026

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 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.

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 Stellplatz.

Finanzierungsbeitrag

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

Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 12,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}): 0,41

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

Grundkosten

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

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.

Finanzierung

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.

Umsatzsteuer

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

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.

Wohnbauförderungskriterien

Die 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.

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 Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler in der Wohnung. Die diesbezüglichen Kosten werden direkt vom Stromanbieter vorgeschrieben und abgerechnet. Die Bewirtschaftungskosten beruhen auf Erfahrungswerten der NEUEN HEIMAT TIROL und werden jährlich an die Erfordernisse angepasst.

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.

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.

Finanzierung

Top	Lage	Zimmer	Wohnfläche netto [m²]	Nutzwerte	Finanzierungsbeitrag	Nettomiete	geschätzte Bewirtschaftungskosten	Umsatzsteuer	vorläufige Bruttomiete
1	1.0G	3	81,66	99	2.074,00 €	847,00 €	255,00 €	124,00 €	1.226,00 €
2	1.0G	3	79,88	101	2.116,00 €	897,00 €	259,00 €	130,00 €	1.286,00 €
3	1.0G	2	46,09	56	1.173,00 €	480,00 €	144,00 €	70,00 €	694,00 €
4	1.0G	2	55,28	66	1.383,00 €	556,00 €	170,00 €	82,00 €	808,00 €
5	1.0G	3	82,61	104	2.179,00 €	920,00 €	266,00 €	133,00 €	1.319,00 €
6	1.0G	3	78,25	88	1.844,00 €	698,00 €	230,00 €	105,00 €	1.033,00 €
7	2.0G	3	80,36	99	2.074,00 €	859,00 €	254,00 €	125,00 €	1.238,00 €
8	2.0G	2	46,33	55	1.152,00 €	461,00 €	142,00 €	68,00 €	671,00 €
9	2.0G	2	49,56	59	1.236,00 €	496,00 €	152,00 €	73,00 €	721,00 €
10	2.0G	3	88,10	105	2.200,00 €	883,00 €	271,00 €	130,00 €	1.284,00 €
11	3.0G	3	78,21	90	1.886,00 €	731,00 €	234,00 €	109,00 €	1.074,00 €
12	3.0G	2	46,33	54	1.131,00 €	444,00 €	140,00 €	66,00 €	650,00 €
13	3.0G	2	49,56	57	1.194,00 €	463,00 €	148,00 €	69,00 €	680,00 €
14	3.0G	3	87,98	105	2.200,00 €	885,00 €	271,00 €	130,00 €	1.286,00 €
15	4.0G	2	59,13	66	1.383,00 €	519,00 €	172,00 €	78,00 €	769,00 €
16	4.0G	2	49,56	57	1.194,00 €	463,00 €	148,00 €	69,00 €	680,00 €
17	4.0G	3	87,57	107	2.242,00 €	922,00 €	275,00 €	135,00 €	1.332,00 €

Hinweise:

- Die Bestätigung der Flächen und Preise durch die Wohnbauförderung ist noch ausständig!
- Jeder Wohnung sind obligatorisch ein oder zwei Stellplätze zugeordnet. Die entsprechenden Kosten werden in der "vorläufigen Bruttomiete" bereits berücksichtigt.

Stand Juli 2026.
 Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

Kostenzusammenstellung

Jetzt unverbindlich informieren!

Ansprechpersonen



**Ansprechperson
Verkauf**

Akin Görün, BA

Tel. +43 512 3330 551
goeruen-a@nht.co.at



**Ansprechperson
Bau**

Ing. Alexander Pauli

Tel. +43 512 3330 480
pauli@nht.co.at

NEUE HEIMAT TIROL

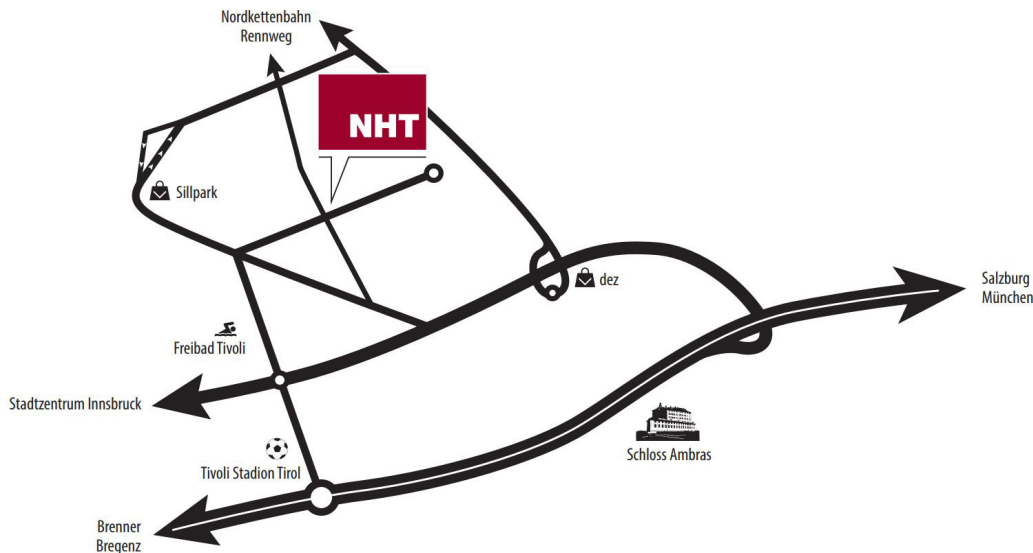
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpstraße 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.

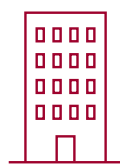
[illegible]

Notizen

[illegible]

Notizen

45.166 verwaltete Einheiten



21.470

Verwaltete Wohnungen

16.637

Mietwohnungen

4.833

Eigentumswohnungen

entspricht ca.

371

Fußballfeldern



414

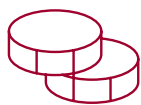
Übergebene Wohnungen

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%]

