



STEINER
WOHNBAU & IMMOBILIEN
GmbH

IM.LE.

WOHNBAUPROJEKT
IMST LEHNGASSE

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

8 Eigentumswohnungen, 6460 Imst , Lehngasse 40, GP 576

KONTAKT

m: office@steiner-wohnbau.at

w: www.steiner-wohnbau.at

t: +43 5238 52499

Flößerweg 3 | 6170 Zirl | Tirol | Österreich

Projekt **IM.LE.** Imst Lehngasse

23/24



Ansichten & Projektbeschreibung

Westansicht



Südansicht



IMST

WOHNBAUPROJEKT
LEHNGASSE 40
6460 IMST

Mitten in der Stadtgemeinde Imst entsteht ein neues Wohnbauprojekt. In sonniger Lage und optimaler Süd-Westausrichtung errichtet die Firma Steiner Wohnbau & Immobilien GmbH in der Lehngasse 40 insgesamt 8 Eigentumswohnungen. Der moderne Charakter des Hauses fügt sich ideal in die Umgebung ein.

Nord-Westansicht



Ansicht



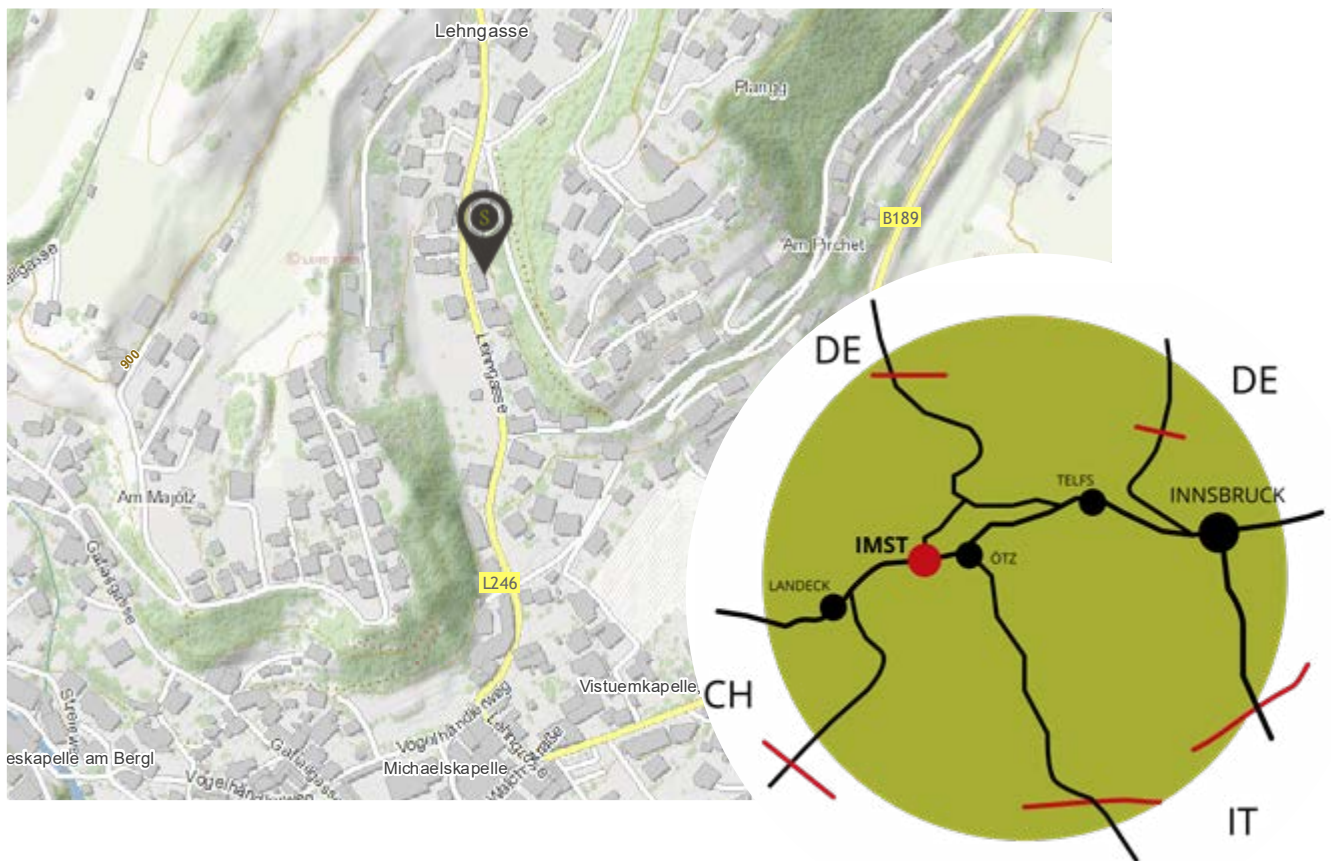
Das Projekt bietet im Erdgeschoss zwei 4-Zimmerwohnung mit großzügigen Terrassen und zugeordneten Gartenteilen. Im 1. Obergeschoß werden zwei 2-Zimmerwohnung mit entsprechenden Terrassen bzw. zugeordnetem Gartenteil errichtet. Eine weitere 4-Zimmerwohnung sowie eine 3-Zimmerwohnung mit weitläufigen Terrassen und entsprechenden Gartenteilen entsteht im 2. Obergeschoss. Im Dachgeschoss entstehen eine weitere 4- und 2-Zimmerwohnung mit zugeordneten Gartenteilen und großzügigen Terrassen. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage, ein Müllraum sowie der Fahrradraum und eine Abstellraum für Kinderwägen, Rollstuhl oder Sportgeräte. Der Technikraum und der Hauptsicherungskasten befinden sich im 2. Obergeschoss. Die Briefkastenanlage wird im Hauseingangsbereich sein. Jede Wohnung hat ein bzw. zwei Autoabstellplätze in der Tiefgarage. Die Erschließung der Stockwerke erfolgt barrierefrei über ein innenliegendes Stiegenhaus mit Lift. Die Zufahrt beziehungsweise der Zugang erfolgt über die Lehngasse.



Standortbeschreibung & Besonderheiten

STANDORTBESCHREIBUNG

Die Stadtgemeinde Imst liegt im Oberinntal direkt am Inn am Rande der Lechtaler Alpen. Imst zählt inzwischen knapp 11.000 Einwohner und ist die Hauptstadt des gleichnamigen politischen Bezirkes sowie des Gerichtsbezirkes Imst. Mit der direkten Anschlussstelle an die Inntalautobahn, der Passstraße übers Hahntennjoch und dem Bahnhof Imst-Pitztal ist die Stadtgemeinde ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt im Oberinntal. Weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist die Imster Fasnacht, auch Schemenlaufen genannt, welches vor einigen Jahren in der Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit der UNESCO aufgenommen wurde. Die Stadt Imst hat für Jung und Alt so einiges zu bieten. Von der Kinderkrippe, Jugendzentrum, diverse Schulen und Ausbildungsstätten über Pflegezentrum und verschiedene Sozialeinrichtungen findet man hier alles. Mit dem Sportzentrum, einem Eislaufplatz, einer Leichtathletikanlage und dem Fußballplatz - um nur einige zu nennen - wird auch für Sportbegeisterte einiges geboten. Die Kunststraße Imst, ein Museum, eine Galerie und viele unterschiedliche Veranstaltungen bereichern das kulturelle Angebot in Imst seit vielen Jahren.



GRUNDSTÜCK

Grundparzelle Nr. 576
Lehngasse 40, 6460 Imst
Grundstückfläche 1064 m²

TECHNIK & BESONDERHEITEN

8 Eigentumswohnungen

Optimale Westausrichtung

Erschließung über ein barrierefreies, innenligendes Stiegenhaus

Großzügige Terrassen und Gartenanteile in allen Geschossen

Helle, modern gestaltete Wohnungen, geplant nach den aktuellen Wohnbedürfnissen

Geringe Betriebskosten durch Energiesparauslegung

Luftwärmepumpenheizung

Komfortwohnraumlüftung

Photovoltaikanlage ca. 18 KW

Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in den Wohnräumen

Dezentrale Warmwasserbereitung mittels Elektroboiler in den Wohnungen

Hoher Qualitätsstandard durch Massivbauweise in besonderem Hinblick auf Wohnraumklima, Wärme- und Schallschutz

3-Scheiben-Isolierverglasungen

Fahrrad- und Abstellraum im Untergeschoss

HEIZWÄRMEBEDARF

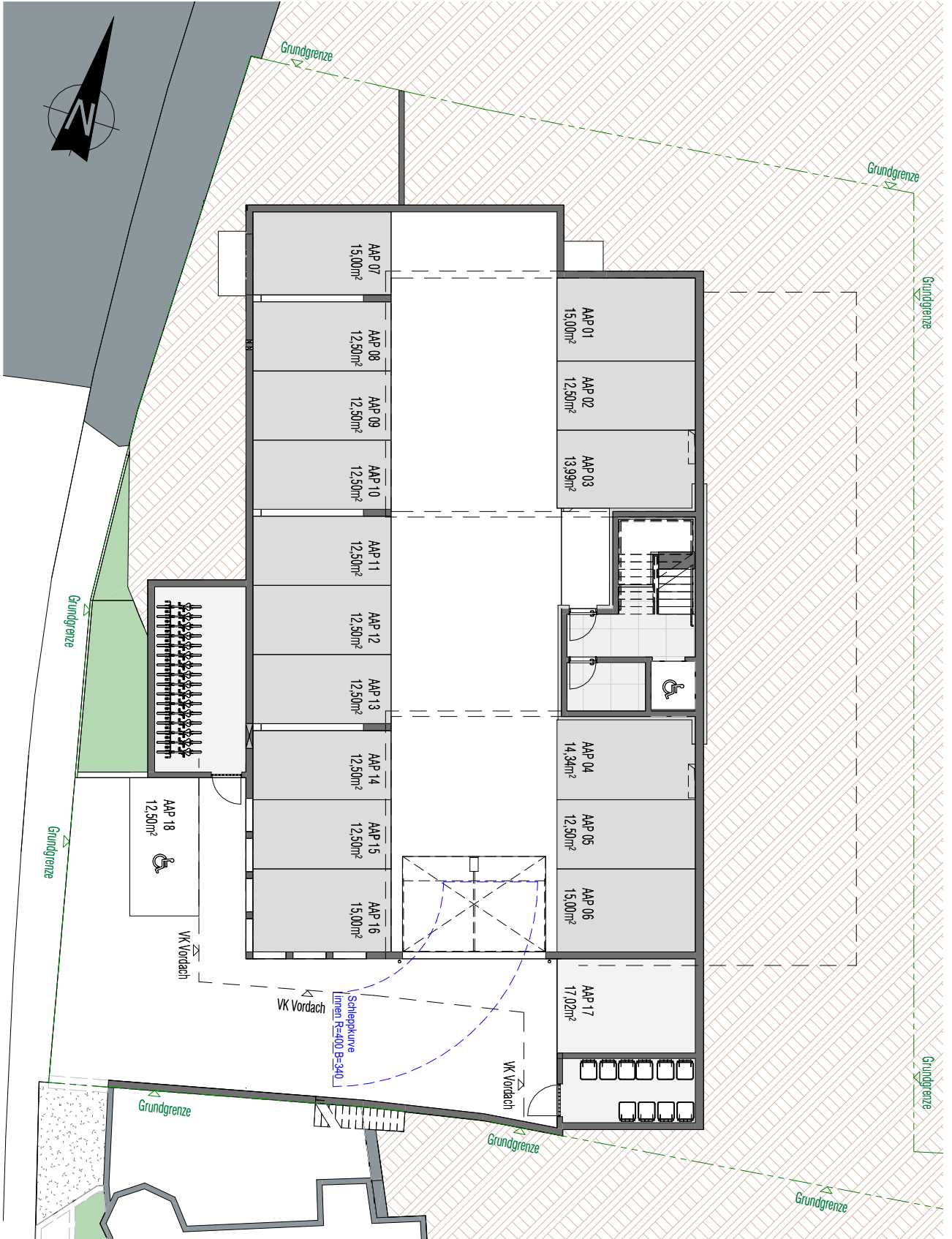
Die Berechnung des Heizwärmebedarfes ist nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung i.d.g.F. erstellt worden.

$HWB_{REF,SK}$ 41 kWh/m²a, HWB_{SK} 27,8 kWh/m²a, Klasse B;

$f_{GEE,SK}$ 0,46 Klasse A+

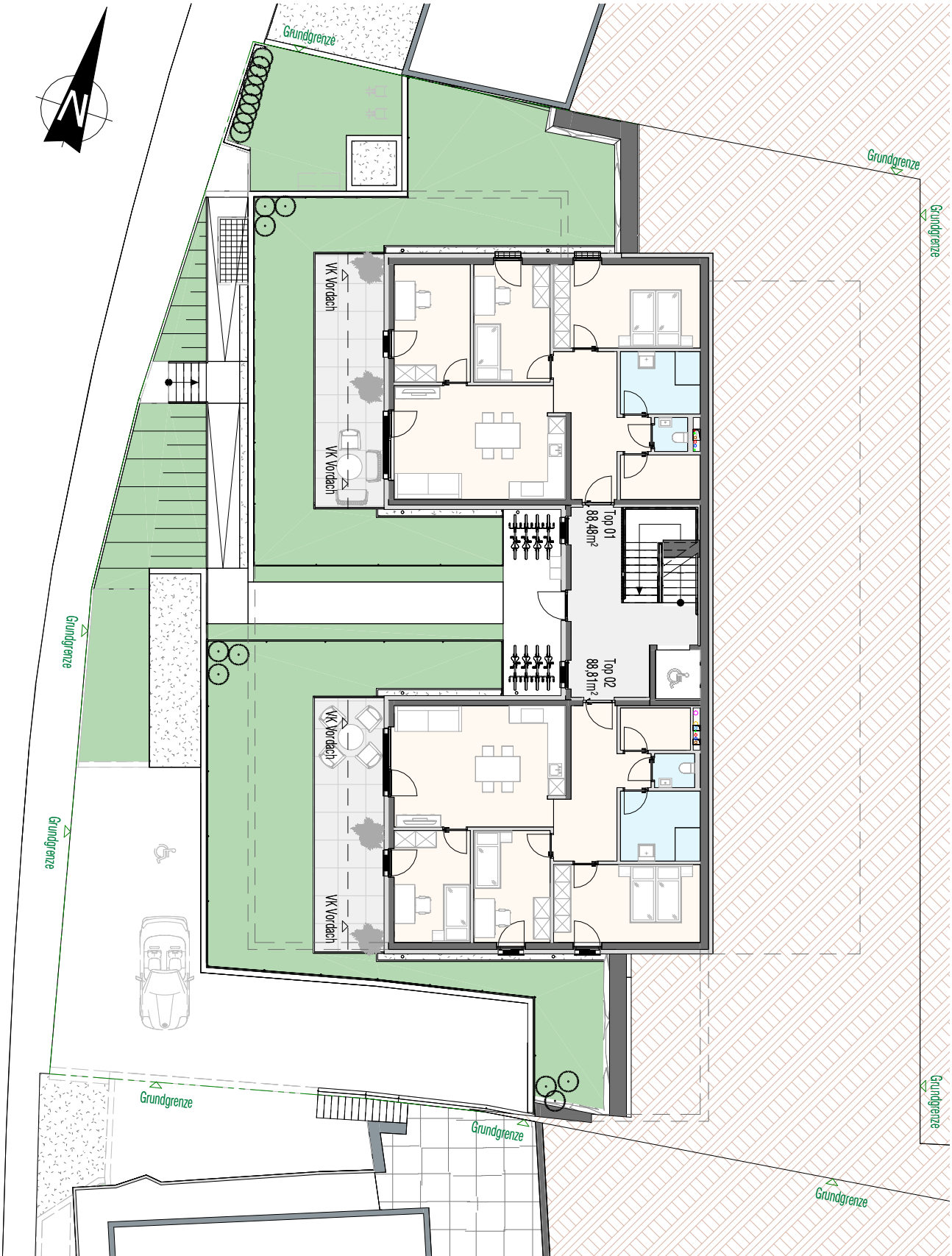


UNTERGESCHOSS



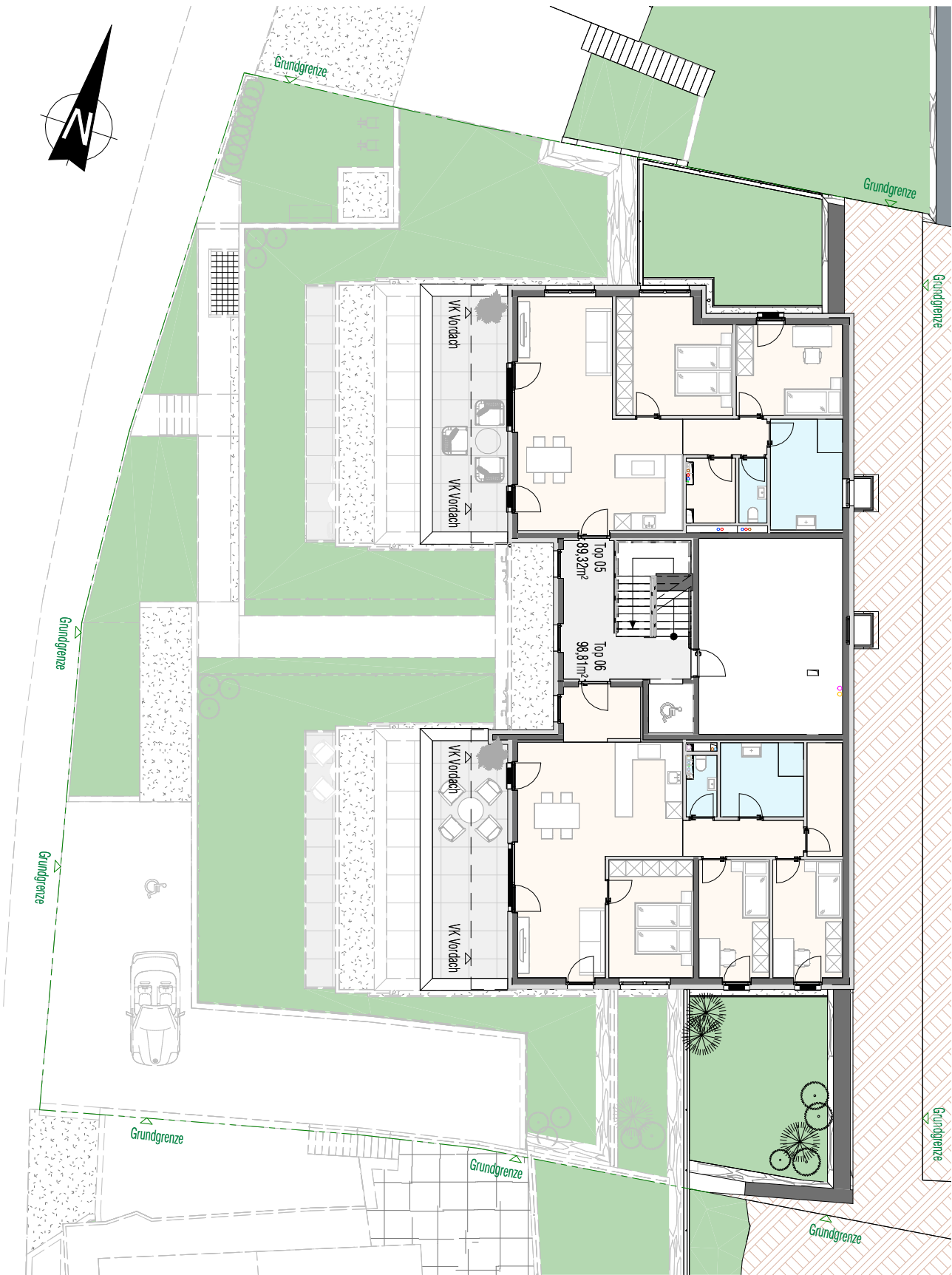
ÜBERSICHT
Untergeschoss

ERDGESCHOSS



ÜBERSICHT
Erdgeschoss

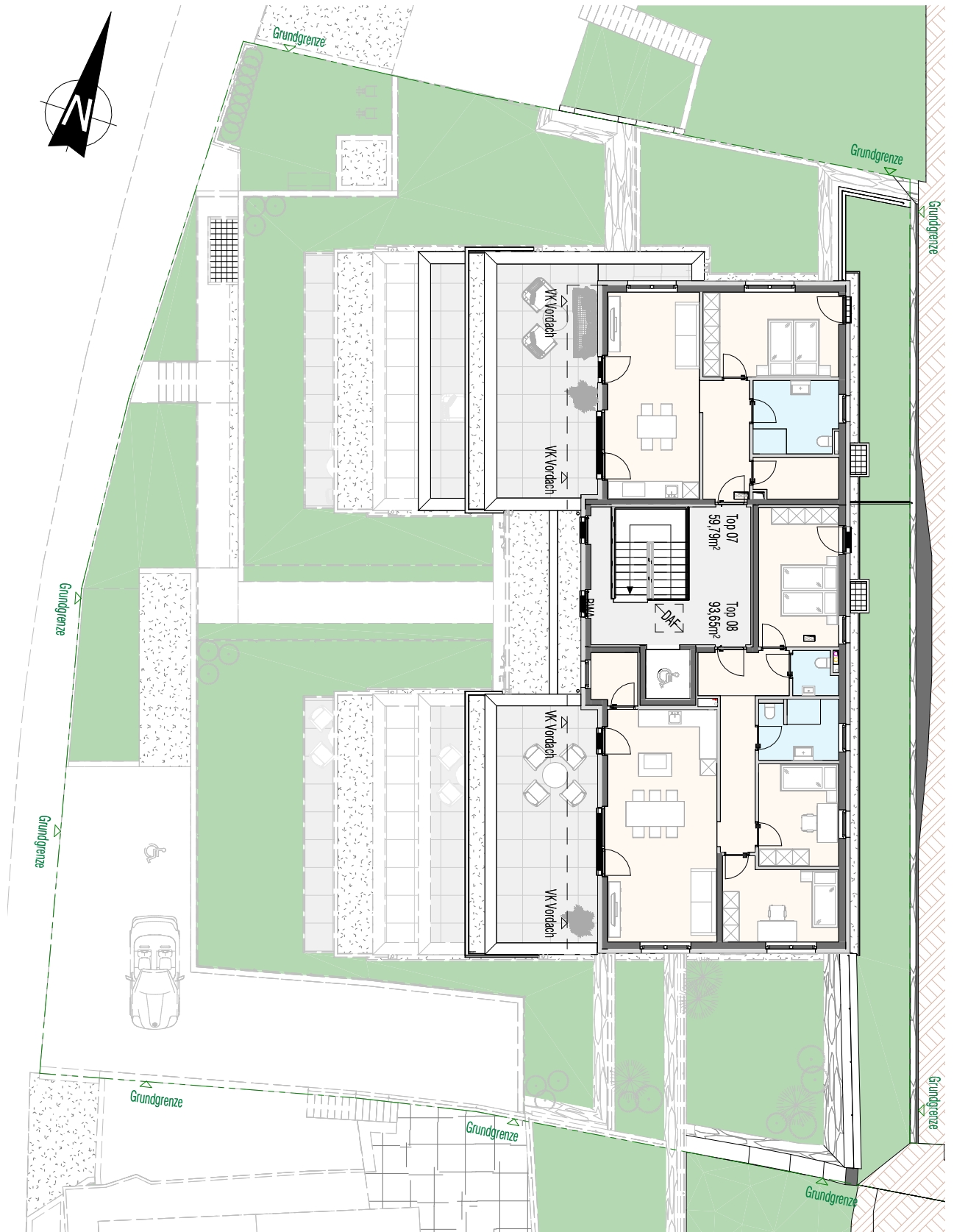
2. OBERGESCHOSS



ÜBERSICHT
2. Obergeschoss



DACHGESCHOSS



ÜBERSICHT
Dachgeschoss

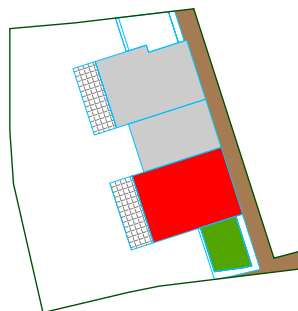
LAGEPLAN



TOP 06

4 Zimmer 2. Obergeschoss

FLÄCHEN, ZUBEHÖR, PREIS, GRUNDRISS



FLÄCHEN		RAUMFLÄCHEN	
WOHNNUTZFLÄCHE	98,81 m ²	WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	38,27 m ²
GARTEN	32,39 m ²	SCHLAFEN	12,75 m ²
TERRASSE	23,78 m ²	ZIMMER	10,78 m ²
		ZIMMER	10,70 m ²
		WC	2,42 m ²
		BAD	7,88 m ²
ZUBEHÖR		ABSTELLRAUM	5,16 m ²
STELLPLATZ	AAP11	GANG	5,55 m ²
STELLPLATZ	AAP12	VORRAUM	5,30 m ²

GESAMTKOSTEN
inkl. Zubehör

€ 535.768,-

Wohnbauförderungsdarlehen möglich!

Im Kaufpreis nicht enthalten:

Gründerwerbssteuer 3,5%, Grundbucheintragung 1,1%, Vertragserrichtung 2,0% zzgl. Mwst, etwaige Barauslagen, Eintragung allfälliger Pfandrechte 1,2%, eventuelle Maklerprovision 3% zzgl. Mwst
Alle Preise berufen sich immer auf die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und deren Textierung.



Allgemeine Einrichtungen Erschließung - Gärten





UNTERGESCHOSS	Tiefgarage, Müllraum, Fahrradraum und ein Abstellraum für Kinderwagen, Rollstuhl und Sportgeräte.
TECHNIKRAUM	Ein Technikraum und der Hauptsicherungskasten wird im 2. OG errichtet.
TIEFGARAGE	Zugeordnete Autoabstellplätze in der Tiefgarage. Der Boden in der Tiefgarage wird mit einer Epoxidharzbeschichtung ausgeführt.
STIEGENHAUS/ERSCHL.	Innenliegender Stiegenaufgang mit Lift.
MÜLLRAUM	Im Untergeschoss wird ein Müllraum errichtet.
BRIEFKÄSTEN	Es wird eine Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich errichtet - diese ist mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.
ZAUNANLAGE	Zur Gartenabtrennung zwischen den Wohnungen im EG, OG, 2. OG und DG sowie zu den Allgemeinflächen im EG wird ein Maschenzaun mit ca. 1,0m Höhe errichtet. Der Zaun zu Fremdgrundstücken wird aus bautechnischen Gründen immer ca. 10cm von der Grundgrenze entfernt, am eigenen Grund erstellt.
SICHTSCHUTZ	Zwischen den Terrassen wird kein Sichtschutzelement errichtet.
GARTENANTEILE	Die Gartenanteile werden maschinell humusiert und einmal eingesät. Zum Ausgleich des Geländeneiveaus können Gartenflächen geneigt bzw. geböscht sein.
REGEN- OBERFLÄCHENWÄSSER	Regen- und Oberflächenwässer werden am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen.
SCHMUTZWÄSSER	Schmutzwässer werden am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen.
KANAL-/SICKERSCHÄCHTE	Kanal- und Sickerschächte können auf zugeordneten Privatflächen situiert werden und müssen zugänglich gehalten werden.
WASSERVERSORGUNG	Die Wasserversorgung wird am öffentlichen Gemeindefeld angeschlossen.
STROMVERSORGUNG	Die Stromversorgung wird an das örtliche Netz der Stadtwerke angeschlossen. Am Dach wird eine ca. 18 KW Photovoltaikanlage errichtet.
TELEFON/INTERNET	Hausinterne Verkabelung bis in den Technikraum. Eine entsprechende Leerverrohrung wird von der Grundgrenze bis in den Technikraum verlegt. Der Anschluss an das örtliche Netz ist nicht Leistungsumfang des Bauträgers.
TV	Seitens des Bauträgers wird eine zentrale SAT-Anlage, bestehend aus einem Empfänger- Spiegel und der Verkabelung, bis zu den Wohnungen errichtet. Für jede Wohnung ist ein Ausgang als Standard vorgesehen.



BAUWEISE	Tragende Bauteile in Massivbauweise Beton.
FASSADE	Fassadenverbundsystem EPS-F, Stärke lt. Energieausweis.
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Betonwand mit einer Vorsatzschale, doppelt beplankt für optimale Schalldämmung.
NICHTTRAGENDE WÄNDE	Trockenbauständerwände beidseitig doppelt beplankt.
DACHKONSTRUKTION	Flachdach aus Stahlbeton.
ESTRICH	Schwimmender Estrich mit angepasster Wärme- und Trittschallisolierung.
TERRASSENBRÜSTUNG	Brüstungsmauer in den Obergeschossen.
FENSTER/BALKONTÜREN	Kunststofffenster innen weiß mit 3-Scheibenisolierverglasung; teilweise als Fix-, Dreh- oder Drehkipplügel ausgeführt.
FENSTERBÄNKE	Außenfensterbänke Aluminium beschichtet; Innenfensterbretter Holzwerkstoff weiß beschichtet.
SONNENSCHUTZ	Für die Fenster der Zimmer und Wohnräume ist ein Stromversorgungskabel für einen Anschluss eines geeigneten Sonnenschutzes mit Fernbedienung vorgesehen. Der Sonnenschutz inkl. erforderlichem Zubehör kann nach der Wohnungsübergabe vom Käufer selbst angebracht werden - dieser ist nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Hierzu wird eine Nische bzw. eine Stockaufdoppelung bei den Fenstern vorgesehen.
WOHNUNGSEINGANGSTÜR	Massive Vollbautür in weiß matt lackiert mit Spion und Namensschild, 3-fach Verriegelung, außen Langschild mit Knopf und innen Langschild mit Drücker.
INNENTÜREN	Vollbautürblätter (Röhrenspan) mit Holzwerkstofftürzargen in weiß matt lackiert inkl. Metalldrückergarnitur. Sämtliche Innentüren werden als Streiftüren ausgeführt.

ÖFFENTLICHE BEREICHE

ZUFAHRT/ AUTOABSTELLPLÄTZE:	Zufahrt zur TG und Außenparkplätze werden asphaltiert. Zugang im EG und Außenstiegen werden in Beton ausgeführt.
--	--



INTERIOR

BODENBEL. WOHNUNGEN

Wohn-Essbereich, Küche, Zimmer, Gang, Vorraum und Abstellraum: Laminat Eichenoptik; Bad, WC: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 30x30 cm in grau; Terrassen bzw. Balkone: Betonplatten in grau, schwimmend mit Fuge verlegt; Bei allen Terrassen wird zwischen Terrassenplatten und Fassade ein Kiesstreifen von 5 bis 10 cm ausgeführt.

WANDOBERFLÄCHEN

Alle Wohnräume werden verputzt - verriebene Oberflächen bzw. teilweise gespachtelt - glatte Oberfläche. Die Wandflächen in den Bädern werden bis zu einer Höhe von ca. 2,1m gefliest. Die Wandflächen in den WC's werden in Teilbereichen bei WC und Waschbecken auf eine Höhe von ca. 1,2m verfliesen. Die restlichen Flächen werden verputzt bzw. gespachtelt. Verputzte und gespachtelte Flächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Wandfliesen: glasierte weiße Keramikfliese im Format ca. 20x40 cm. Die Wandoberflächen im Untergeschoss bleiben in Beton unbehandelt.

DECKENOberflächen

Alle Decken in den Wohnräumen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Decken im Untergeschoss, der Balkone oder auch Vordächer bleiben in Beton - bzw. Dämmungsuntersicht unbehandelt. Im Bad, WC und Abstellraum wird eine abgehängte Decke ausgeführt, hier beträgt die Raumhöhe ca 2,20 m.

BODENBELÄGE ALLGEMEIN

Müll-, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum: Betonoberfläche verrieben. Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen im Format 30x30 cm in grau.

LUFT & WASSER

HEIZUNG / WARMWASSER

Die Wohnanlage wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Heizungssystem: Luftwärmepumpe. In jeder Wohnung befindet sich eine Heizungsverteilerunterstation über welche die Wärmeverteilung für die Fußbodenheizung in den Wohnungen gewährleistet wird. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat und der Möglichkeit der manuellen Einzelsteuerung der Heizkreise. Für das Warmwasser ist in jeder Wohnung ein elektrischer Warmwasserboiler im Abstellraum vorgesehen.

LÜFTUNG

Die Wohnungen werden mit einer Komfortwohnraumlüftung ausgestattet.

Hinweis: Kuchendunsthäuben sind in Bedacht auf den Energieverbrauch, der Bauphysik und die Nachbarwohnungen ausschließlich als Umlufthäuben auszuführen. Kamine können nur in Wohnungen im Obergeschoß als Sonderwunsch, nach statischer Abklärung, ausgeführt werden.

Elektroinstallationen





WOHNUNG

TERRASSEN/BALKON

1 Wandlampe
1 Steckdose

VORRAUM/GANG

2 Wechselschalter
1 Deckenlichtauslass, ab 3m Ganglänge 2 Deckenlichtauslässe
1 Steckdose
1 Vorbereitung für Telefonanschluss

BAD

1 Serienschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
1 Doppelsteckdose beim Waschbecken

WC

1 Schalter
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
1 Steckdose beim Waschbecken

WOHNEN/ESSEN

1 Serienschalter
1 Schalter für Terrassen/Balkonbeleuchtung
2 Deckenlichtauslässe
5 Steckdosen
1 TV Anschlussdose

KOCHEN

1 Serienschalter
1 Wandlichtauslass für indirekte Beleuchtung
1 Deckenlichtauslass
1 Doppelsteckdose im Arbeitsplattenbereich
1 Steckdose für den Kühlschrank
1 Steckdose für den Geschirrspüler
1 Steckdose für den Dunstabzug
1 Steckdose für den Dampfgarer oder Mikrowelle
1 Herd- und Kochfeldanschlussdose

ABSTELLRAUM

1 Lichtschalter
1 Deckenlichtauslass
2 Steckdosen
1 Anschluss für den Warmwasserboiler

ZIMMER

1 Lichtschalter
1 Deckenlichtauslass
4 Steckdosen
1 TV Anschlussdose

SCHLAFZIMMER

3 Wechsellichtschalter
1 Deckenlichtauslass
3 Steckdosen
1 TV Anschlussdose

**TECHNIKRAUM**

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren
1 Lichtschalter
1 Allgemeinsteckdose beim Hauptzugang Raum

**STIEGENAUFGANG/
ZUGANG/
AUSSENBELEUCHTUNG**

Decken-/Wandlampen mit Bewegungsmelder
Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift

HINWEIS

Deckeneinbauspotlights sind generell nicht erlaubt.

Unterverteilerkästen sind in den Wohnungen jeweils im Vorraum oder Abstellraum. Die vorgeschriebenen Rauchmelder werden mit Batterien betrieben und an den Decken montiert. Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschrift durch die Behörde.



Sanitärinstallationen



WC

1 Wandklosettanlage inkl. Deckel weiß inkl. Unterputzpülkasten mit Zweimengenspülung
1 Keramikhandwaschbecken Klein inkl. Einhebelmischer Chrom

BAD

1 Keramikwaschbecken ca. 65x50 cm inkl. Einhebelmischer Chrom
1 flache Duschwanne 90x120 cm aus Marbad inkl. Einhebelmischer und Duschset bestehend aus Duschstange, Schlauch und Brausekopf;
Duschtrennwände sind nicht enthalten.

ABSTELLRAUM

Anschlussmöglichkeit Kaltwasser und Abfluss für eine Waschmaschine
Elektrischer Warmwasserboiler

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit Kalt- und Warmwasser für Becken
Anschlussmöglichkeit Kaltwasser für Geschirrschüler
Anschlussmöglichkeit für Abwässer Becken und Geschirrspüler
Die Kücheninstallationen werden Aufputz ausgeführt

TERRASSEN/BALKON

1 frostsichere Außenwasserarmatur für Kaltwasser

ALLGEMEIN

1 Waschbecken mit Kaltwasseranschluss im Technikraum

Produktlinien Armaturen von Concept 200 by Ideal Standard, Brausegarnituren von Concept 200 by Hansa, Waschtisch, WC und Wannen von Concept 200 by Vitras oder ähnlich.





Allgemeines
Sonderwünsche
Kaufpreis





Die planliche Darstellung gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. der Preisliste. Maßgebend für die Errichtung ist die vorstehende Textierung. Abweichungen von den Verkaufsplänen zu dieser Beschreibung, die keine Wertminderung der Wohneinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Baubehörde erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen.

Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumasse und berücksichtigen nicht weitere Beläge wie Putz, Fliesen und sonstige Beläge. Geringfügige Änderungen der Maße und Flächen bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschriften und Empfehlungen ergehen oder aus technischen Gründen notwendig werden. Für Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen.

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab dem Tag der Übergabe der Wohneinheiten. Sämtliche Anschluss-, Übergangs- und Dehnfugen sind Wartungsfugen und sind nicht Bestandteil einer Gewährleistung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem heutigen Stand der Technik. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziffer 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.

Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3 % (§ 3 Abs. 2 Ziffer 1 WEG Wohnungsrechts-Änderungsgesetzes) beiderseits toleriert.

SONDERWÜNSCHE

Die Fa. Steiner Wohnbau & Immobilien GmbH ermöglicht den Käufern Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit diese keine bautechnischen bzw. terminlichen Probleme hervorrufen. Diese Änderungswünsche sind schriftlich und rechtzeitig mit dem Bauträger zu vereinbaren. Die Abrechnung der Änderungswünsche erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Direkt vereinbarte Sonderwünsche können bei Ausführung durch die vom Bauträger namhaft gemachten Firmen, nach terminlicher und technischer Abstimmung mit dem Bauträger, vor Übergabe der Wohneinheit durchgeführt werden.

Vertragsbestandteil zwischen Käufer und Verkäufer bleibt immer die Ausstattung laut dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. ergänzende Änderungen welche im Kaufvertrag vereinbart werden.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beinhaltet die Herstellung der schlüsselfertigen Wohnung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. einem oder der zugeordneten Autoabstellplätze. Die angeführten Wohnungspreise sind Preise für „Selbstwohner“. Anlegerpreise können auf Nachfrage berechnet und angeboten werden.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr, die Kosten und Gebühren für die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages und dessen Verbücherung, Kosten für Bankgarantien, Beglaubigungsgebühren, welche vom Käufer zu tragen sind. Im Kaufpreis sind Provisionskosten von Maklern nicht enthalten.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Käufer



IM.LE.

WOHNBAUPROJEKT
IMST LEHNGASSE

„An den schönsten Plätzen Tirols verwirklichen wir neue Projekte im Bereich Wohnungseigentum.“

BERATUNG - KONTAKT



Bmstr. DI (FH)

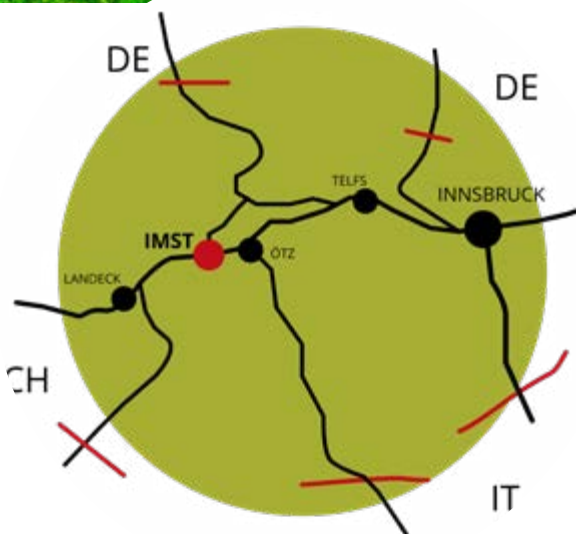
Christian Steiner

+ 43 5238 52499

office@steiner-wohnbau.at

Flößerweg 3 | 6170 Zirl

www.steiner-wohnbau.at



PROJEKTSTANDORT

Lehngasse 40
6460 Imst, Tirol

Bildnachweis Titelbild www.pixabay.com



STEINER
WOHNBAU & IMMOBILIEN

GmbH

Projekt **IM.LE.** Imst Lehngasse

23/24