



**STEINER**  
WOHNBAU & IMMOBILIEN  
GmbH



## WOHNBAUPROJEKT HUBE INZING

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
6 Eigentumswohnungen, 6401 Inzing, Hube 8

P R O J E K T

**25/26**



## WOHNBAUPROJEKT HUBE INZING

Mitten in Inzing entsteht ein neues Wohnbauprojekt. In sonniger Lage und optimaler Ausrichtung errichtet die Firma Steiner Wohnbau & Immobilien GmbH in der Hube insgesamt 6 Eigentumswohnungen. Der moderne Charakter dieses Mehrfamilienhauses fügt sich ideal in die Umgebung ein.

## GRUNDSTÜCK

Grundparzelle Nr. GP .642  
Hube 8, 6401 Inzing



Süd-Westansicht

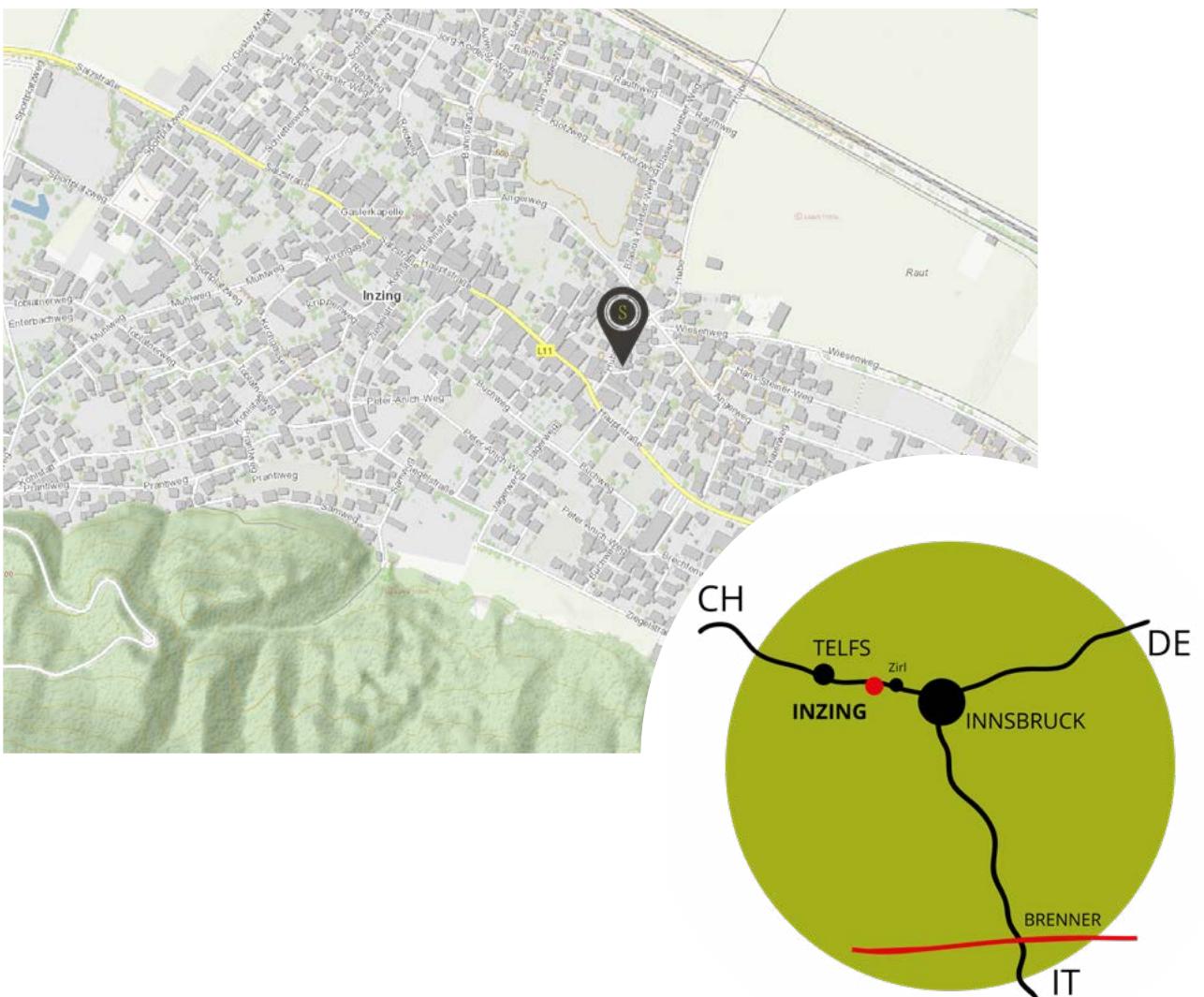


Ostansicht



# Standortbeschreibung

Die Gemeinde Inzing liegt malerisch im Inntal zwischen Zirl und Telfs und zählt mittlerweile rund 4.000 Einwohner. Als Mitglied des Klimabündnis Tirol und Träger der Auszeichnung „familienfreundliche Gemeinde“ des Bundesministeriums setzt Inzing auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Vor Ort finden sich eine Kinderkrippe, ein Kindergarten, eine Volksschule sowie eine Mittelschule. Ergänzt wird die Infrastruktur durch Arztpraxen und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Dank optimaler Zug- und Busverbindungen sind die umliegenden Gemeinden sowie die Landeshauptstadt Innsbruck bequem erreichbar. Das gesellschaftliche Leben ist von regem Vereinswesen geprägt. Besonders die Sportvereine sind äußerst aktiv und teilweise sogar in österreichischen (Bundes-)Ligen vertreten. Für Freizeit und Erholung bietet Inzing ein Freischwimmbad, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie eine Naturrodelbahn, die 1979 Austragungsort der Naturbahnrodel-Weltmeisterschaft war.





# Technik & Besonderheiten

- 6 Eigentumswohnungen
- Optimale Südorientierung
- Erschließung über ein barrierefreies innenliegendes Stiegenhaus
- Balkon und Gartenanteile im Erdgeschoss
- Balkon im Ober- und Dachgeschoss
- Helle, modern gestaltete Wohnungen
- Geringe Betriebskosten
- Luftwärmepumpenheizung
- Komfortwohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage
- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Dezentrale Warmwasserbereitung mittels Elektroboiler
- Hoher Qualitätsstandard durch Massivbauweise in besonderem Hinblick auf Wohnraumklima, Wärme- und Schallschutz
- 3-Scheiben-Isolierverglasungen

## HEIZWÄRMEBEDARF

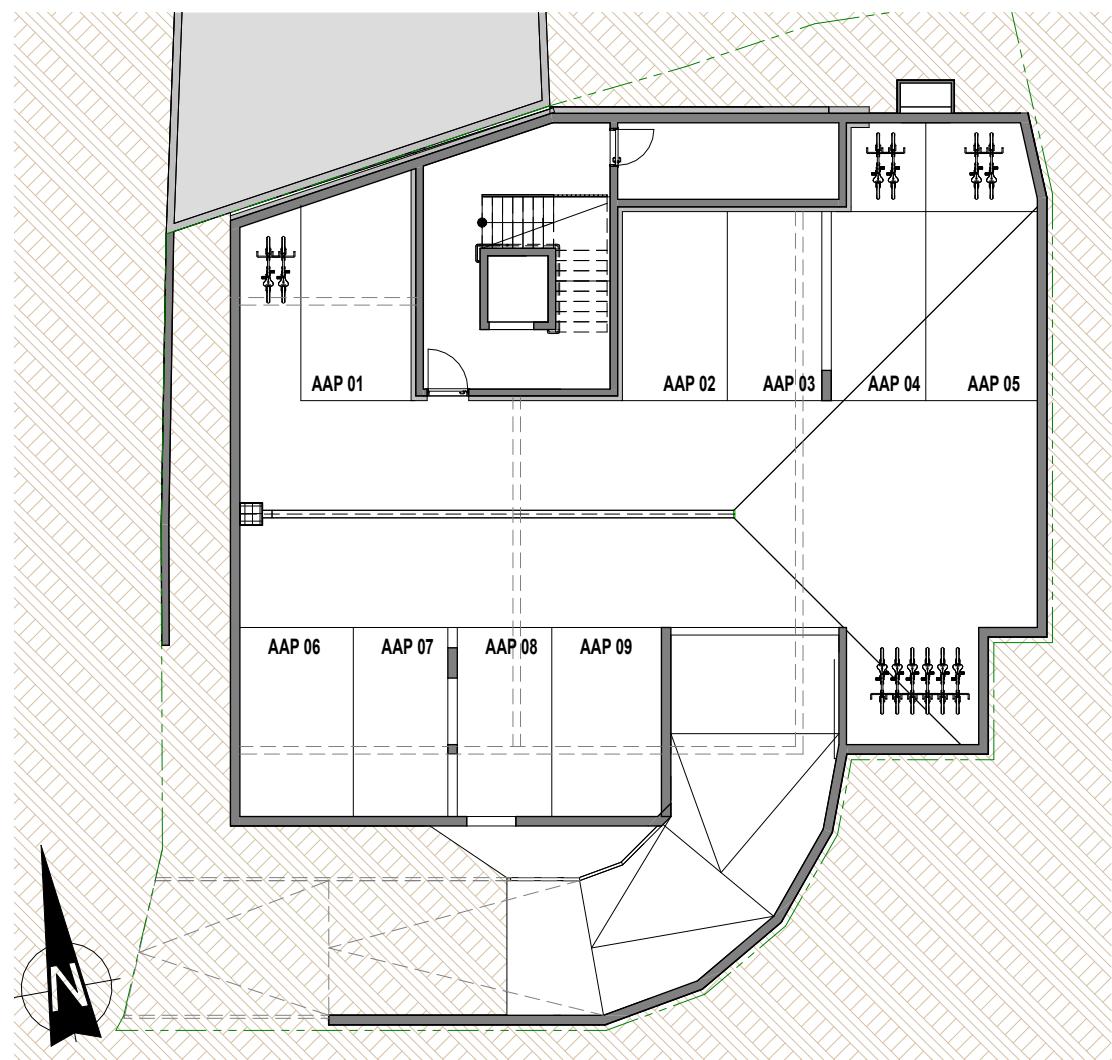
Die Berechnung des Heizwärmebedarfes ist nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung i.d.g.F. erstellt worden.

$HWB_{REF, SK}$  35 kWh/m<sup>2</sup>a,  $HWB_{SK}$  24,6 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B;

$f_{GEE, SK}$  0,48 Klasse A++

# UNTERGESCHOSS

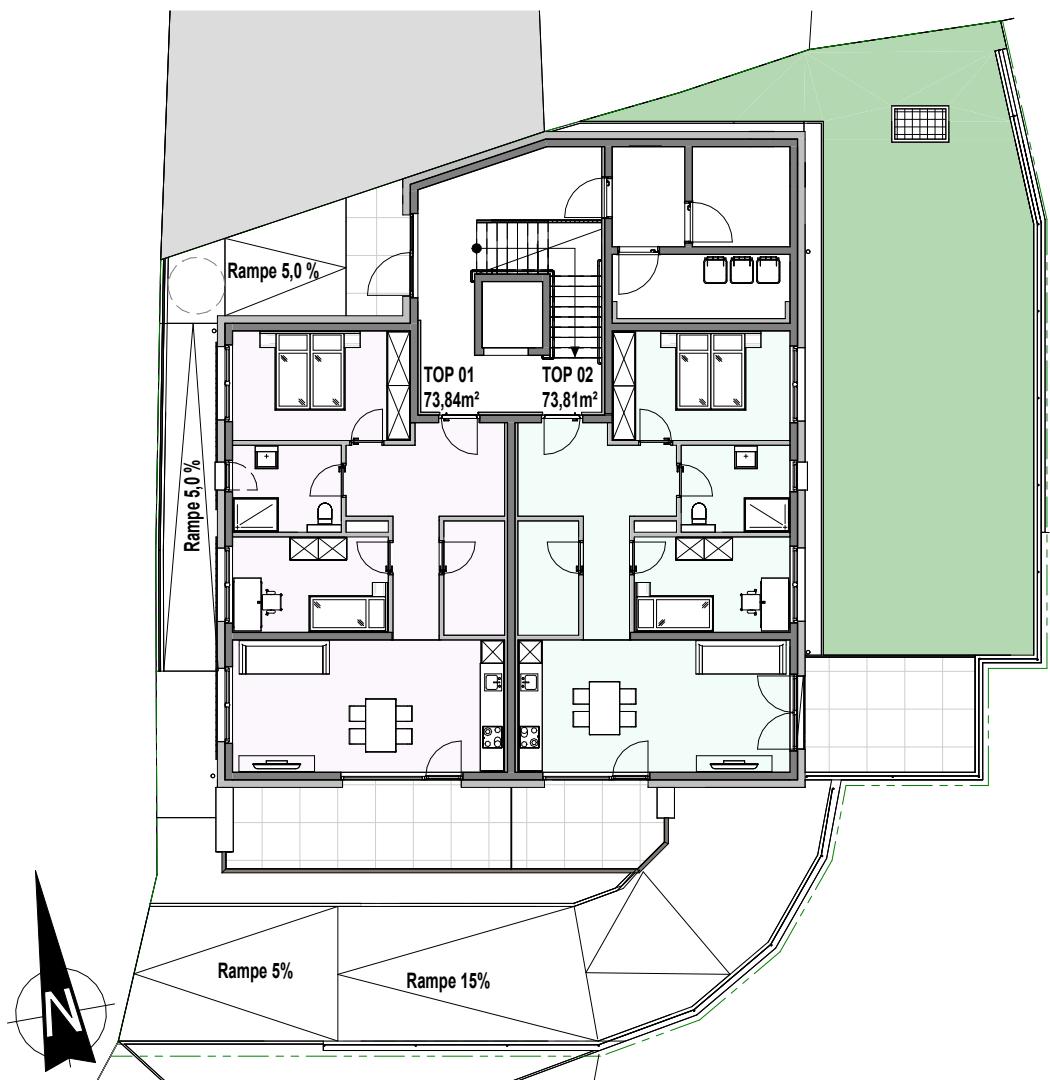
S



ÜBERSICHT  
Untergeschoß

# ERDGESCHOSS

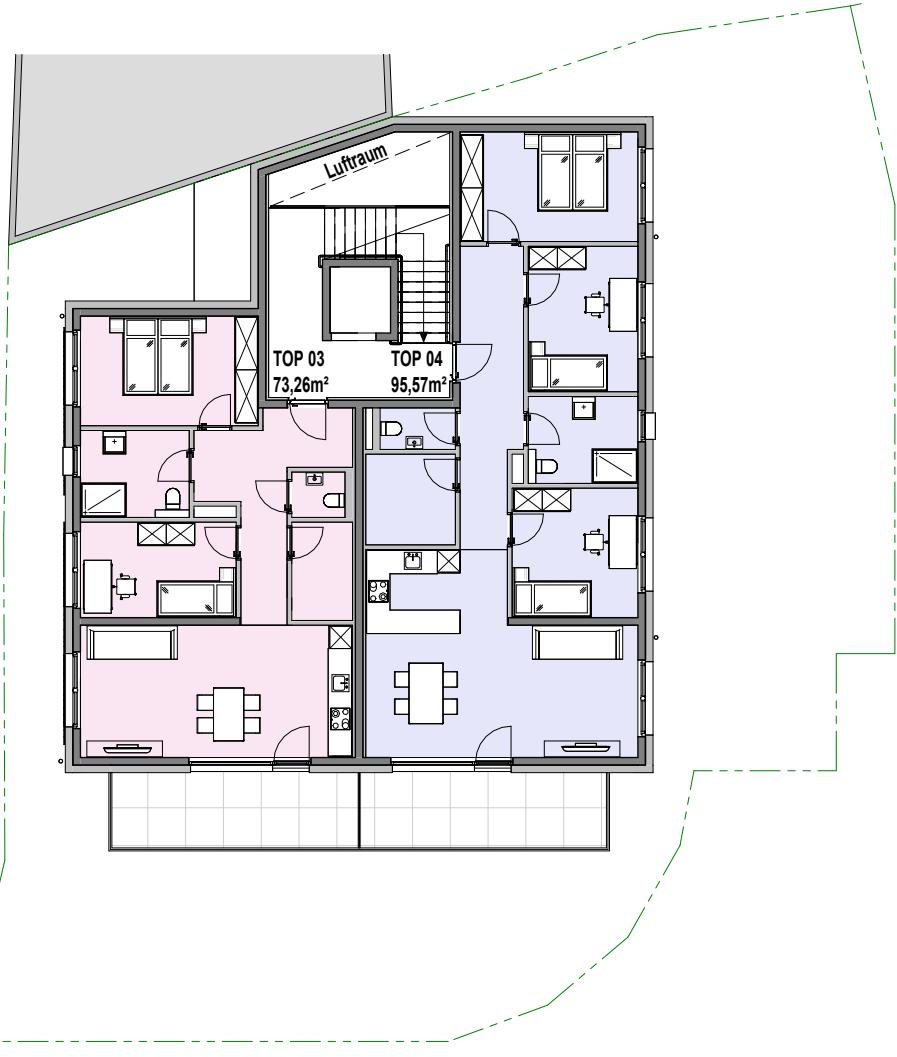
S



ÜBERSICHT  
Erdgeschoss

# OBERGESCHOSS

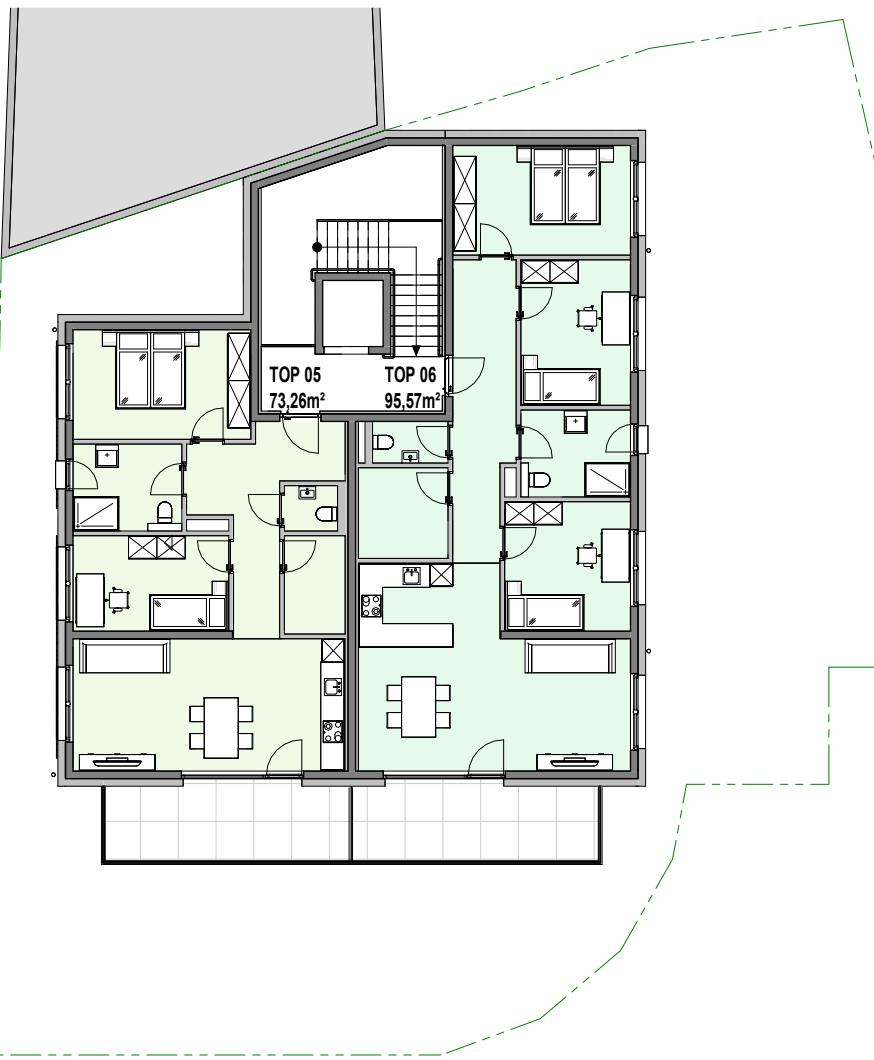
S



ÜBERSICHT  
Obergeschoss

# DACHGESCHOSS

S

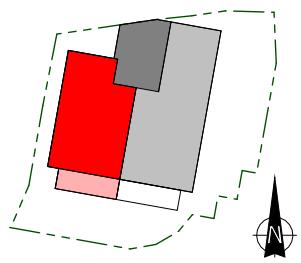




# TOP 03

3 Zimmer Obergeschoss

## FLÄCHEN, ZUBEHÖR, PREIS, GRUNDRISS



### FLÄCHEN

WOHNNUTZFLÄCHE	73,26 m <sup>2</sup>
BALKON	13,39 m <sup>2</sup>

### ZUBEHÖR

STELLPLATZ	AAP 04
------------	--------

---

**KAUFPREIS** **€ 408.100,-**

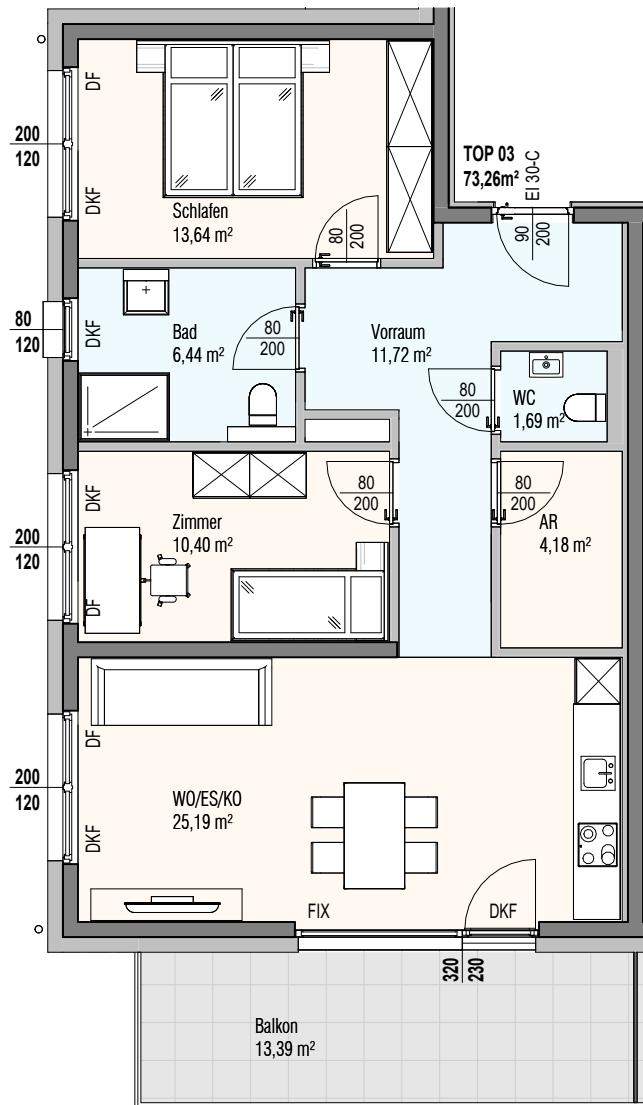
Wohnbauförderungsdarlehen möglich!

Im Kaufpreis nicht enthalten:

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuchseintragung 1,1%, Vertragserrichtung 1,8% zzgl. Mwst, etwaige Barauslagen, Eintragung allfälliger Pfandrechte 1,2%  
Alle Preise berufen sich immer auf die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und deren Textierung.

# TOP 03

## 3 Zimmer Obergeschoss



0 0,5 1 2 3 4 5

GRUNDRISS  
OG TOP 03



Allgemeine Einrichtungen  
Erschließung - Gärten

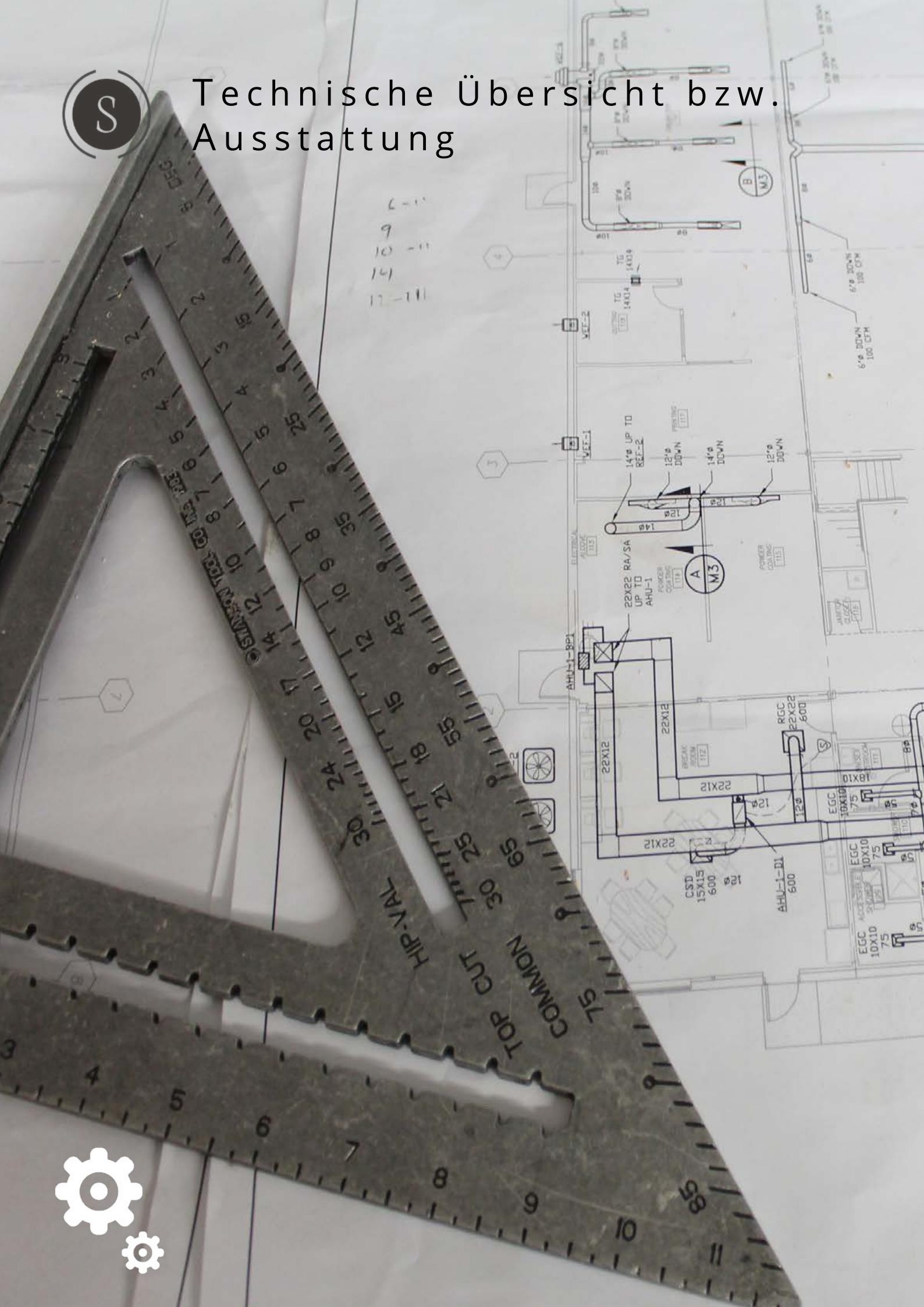




UNTERGESCHOSS	Technikraum und Tiefgarage sowie Fahrradabstellbereiche
TIEFGARAGE	Zugeordnete Autoabstellplätze sowie Fahrradabstellbereiche in der Tiefgarage. Der Boden der Tiefgarage wird mit einer Epoxidharzbeschichtung ausgeführt.
STIEGENHAUS/ERSCHL.	Innenliegender Stiegenaufgang mit Lift.
MÜLLRAUM/LÜFTUNG/ ELEKTROVERTEILER	Im Erdgeschoss wird ein Müll-, Lüftungs- und Elektroverteilerraum errichtet.
BRIEFKÄSTEN	Es wird eine Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich errichtet - diese ist mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.
FAHRRÄDER	In der Tiefgarage befindet sich Fahrradabstellmöglichkeiten.
ZAUNANLAGE	Zur Gartenabtrennung bei der Top 02 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 Balkonen wird ein Sichtschutzelement mit einer Höhe von ca. 1,90 m 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 eigenen Grund versickert oder in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
SCHMUTZWÄSSER	Schmutzwässer werden am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen.
WASSERVERSORGUNG	Die Wasserversorgung wird am öffentlichen Gemeindenetz angeschlossen.
STROMVERSORGUNG	Die Stromversorgung wird am Netz der TINETZ angeschlossen.
TELEFON/INTERNET	Hausinterne Verkabelung bis in den Technikraum. Die Anschlussleitung eines örtlichen Anbieters wird bis in den Technikraum verlegt.
TV	Seitens des Bauträgers wird eine zentrale SAT-Anlage, bestehend aus einem Empfängerspiegel und der Verkabelung, bis zu den Wohnungen errichtet.



# Technische Übersicht bzw. Ausstattung





BAUWEISE	Tragende Bauteile in Massivbauweise Ziegel und teilweise Stahlbeton je nach statischer Erforderniss.
FASSADE	Wärmegedämmter Ziegel mit Dämmputz oder Fassadenwärmemedämmverbundsystem EPS-F, Stärke lt. Energieausweis je nach statischer Erforderniss.
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Betonwand mit einer Vorsatzschale, doppelt beplankt für optimale Schalldämmung.
NICHTTRAGENDE WÄNDE	Trockenbauständerwände beidseitig doppelt beplankt.
DACHKONSTRUKTION	Satteldach aus einer Sparren-Pfettenkonstruktion in Holz mit Zwischen-sparrendämmung, bituminös Abgedichtet.
ESTRICE	Schwimmender Estrich mit angepasster Wärme- und Trittschallisolierung.
BALKONGELÄNDER	Holzlattung mit einer verzinkten Tragkonstruktion
FENSTER/BALKONTÜREN	Kunststofffenster innen weiß mit 3-Scheibenisolierverglasung; teilweise als Fix-, Dreh- oder Drehkipflügel ausgeführt.
FENSTERBÄNKE	Außenfensterbänke Aluminium beschichtet; Innenfensterbretter Holzwerkstoff weiß beschichtet.
SONNENSCHUTZ	Bei allen Wohnungsfenstern wird 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 Stockaufdoppelung im Sturzbereich bei den Fenstern vorgenommen.
WOHNUNGSEINGANGSTÜR	Massive Vollbautüre 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 / ZUGANG: TG-Zufahrt wird asphaltiert, Zugang im EG wird mit einem Betonpflaster ausgeführt.



## INTERIOR

### BODENBEL. WOHNUNGEN

Wohn-Essbereich, Küche, Zimmer und Abstellraum: Laminatboden in Eichenoptik; Bad, WC und Vorraum: Feinsteinzeugfliesen im Format ca. 30x30cm in grau; Terrassen bzw. Balkone: Betonplatten in grau, schwimmend mit Fuge verlegt; Bei allen Terrassen/Balkonen wird zwischen Terrassenplatten und Fassade ein Kiesstreifen von 5 bis 10 cm ausgeführt.

### WANDOBERFLÄCHEN

Alle Wohnräume werden verputzt – glatte Oberflächen bzw. teilweise gespachtelt – glatte Oberfläche. Die Wandflächen in den Bädern werden bis ca. 2,1m hoch gefliest. Die Wandflächen in den WC's werden in Teilbereichen bei WC und Waschbecken auf ca. 1,2m Höhe verfliest. Die restlichen Flächen werden verputzt bzw. gespachtelt. Verputzte und gespachtelte Flächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Wandfliesen: glasierte weiße Keramikfliese im Format ca. 20x40cm. 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.

### BODENBELÄGE ALLGEMEIN

Technik und Nebenräume: Betonoberfläche inkl. einem Staubanstrich

## LUFT & WASSER

### HEIZUNG / WARMWASSER

Die Wohnanlage wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Heizungssystem: Luftwärmepumpe. In jeder Wohnung befindet sich eine Heizungsverteilerunterstation in welcher 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 vorgesehen.

### LÜFTUNG

Die Wohnungen werden mit einer Komfortwohnraumlüftung ausgestattet.

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

# Elektroinstallationen





## WOHNUNG

TERRASSEN/BALKONE	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 Dampfgarer oder Mikrowelle 1 Herd- und Kochfeldanschlussdose
ABSTELLRAUM	1 Lichtschalter 1 Deckenlichtauslass 2 Steckdosen
ZIMMER	1 Lichtschalter 1 Deckenlichtauslass 4 Steckdosen 1 TV Anschlussdose
SCHLAFZIMMER	3 Wechsellichtschalter 1 Deckenlichtauslass 3 Steckdosen 1 TV Anschlussdose

**MÜLL-/LÜFTUNGS-/  
ELEKTRORAUM**

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren  
1 Lichtschalter beim Hauptzugang Raum

**TECHNIKRAUM**

Allgemeinbeleuchtung Leuchtstoffröhren  
1 Lichtschalter beim Hauptzugang Raum

**STIEGENAUFGANG/  
ZUGANG/  
AUSSENBELEUCHTUNG**

Decken-/Wandlampen mit Bewegungsmelder  
Fluchtwegbeleuchtung lt. Vorschreibung

**HINWEIS**

Deckeneinbauspot 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. Vorschreibung durch die Behörde.



Sanitärinstallationen



**WC**

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

**BAD**

1 Keramikwaschbecken ca. 65x50cm inkl. Einhebelmischer Chrom  
1 Duschbereich 90x120cm aus einer Mineralgussplatte, inkl. Einhebelmischer und Duschset bestehend aus Duschstange, Schlauch und Brausekopf;  
Duschtrennwände sind nicht enthalten.

**KÜCHE**

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

**ABSTELLRAUM**

Anschlussmöglichkeit Kaltwasser und Abfluss für Waschmaschine  
elektrischer Boiler

**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 VitrA oder ähnlich.





# Allgemeines Sonderwünsche Kaufpreis





Die planliche Darstellung der Häuser 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 Vorschreibungen 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.

Ort, Datum

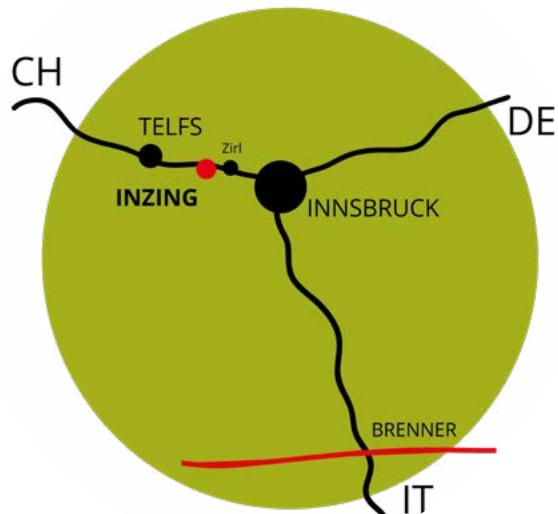
Unterschrift Käufer

„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](http://www.steiner-wohnbau.at)



STEINER  
WOHNBAU & IMMOBILIEN  
GmbH

P R O J E K T

## PROJEKTSTANDORT

Hube 8  
6401 Inzing, Tirol

25/26