



alpin  
wohnraum  
immobilien

## PROJEKT TELFS KOCHENTAL - WEST

[www.alpinwohnraum.at](http://www.alpinwohnraum.at)



## — WILLKOMMEN BEI AWI

Genau wie in unseren, einem 300 Jahre alten Erbhof, befindlichen Firmensitz, der seit ewiger Zeit sich im Familienbesitz des Geschäftsführers befindet, sind wir Tiroler durch und durch. Werte wie Tradition, Qualität, Langlebigkeit von Materialien, zusammen mit neuen Ideen fließen wie Blut durch unser Adern. Alte Werte, neueste Technik und Funktionalität fügen sich zu einer besonderen Behaglichkeit zusammen, welche Sie in Ihrer AWI Immobilie vorfinden werden. Eine breite Palette an anzubietenden Materialien von lokalen Tiroler Unternehmen stehen Ihnen zur Verfügung. Wir bauen für Sie und für Generationen! Bei guter Pflege wird Ihre AWI-Immobilie Sie, sowie Ihre Familie lange, begleiten und an Generationen weitergereicht werden.

Für uns zählt:

Ihre Behaglichkeit im Zentrum unseres Schaffens!

Nennen Sie uns AWI!



**THOMAS NORZ**

ING. MBA.

T +43 664 38 40 448

F +43 810 9554 331 504

thomas.norz@alpinwohnraum.at



## MEHR ALS NUR EIN DOPPELHAUS

Hochwertiges & zukunftsweisendes Design, Funktionalität, langlebiges & robuste Materialien und wegweisende Architektur ist unser Schlüssel und Ihr Eingang in Ihren neuen Wohn(t)raum.

Hier sind Sie nicht nur Bewohner von Räumen, sondern Entdecker von Lebensräumen und Lebensträumen. Um Ihre Wohlfühloase nach Belieben einrichten zu können, bieten wir Ihnen an, Ihre neue Wohnwelt mit hochwertigen Möbeln und Kollektionen unserer langjährigen Kooperationspartnern zu komplettieren.

Dieses Doppelhaus, mit einer 126 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche für die westliche Doppelhaushälfte bzw. 127 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche für die östliche Doppelhaushälfte, ist perfekt für die Familie. Offene Wohnräume geben Ihnen ein Gefühl von Freiraum und holen das maximale aus Ihrer Wohnfläche heraus.

Das von uns konzipierte Doppelhaus verfügt über 3 oberirdische Geschosse und 1 Kellergeschoss, eine Wohnküche mit einer WC-Einheit im Erdgeschoss, sowie 3 Zimmer mit einem Badezimmer im 1. Obergeschoss und einem großräumigen Aufenthaltsraum mit Dachterrasse im 2. Obergeschoss. Abgerundet wird Ihr Wohn(t)raum durch einen wunderschönen Ausblick auf die Kühtaler Bergwelt im Süden und der Hohen Munde im Norden. Ein Ort wo Sie Ihre Seele baumeln lassen können.



Weiters befinden sich im Erdgeschosses eine Terrasse mit durchschnittlich 12m<sup>2</sup>, einem Gartenanteil mit ca. 85m<sup>2</sup> und 2 Autoabstellplätze als Carport ausgeführt. Das Fundament und der Keller werden mit WU-Beton errichtet. Die restlichen drei Geschosse werden aus Ziegeln errichtet. Weiters werden die Häuser mit einem Vollwärmeschutz ausgeführt.

Die Innenwände, tragend sowie nicht tragend, sind ebenfalls gemauert und erlauben ein behagliches Wohngefühl. Die Innenwände werden weiß bemalt und die Bodenbeläge bestehen aus Fußbodenheizung tauglichen Parkett und Fliesenböden. Sie können aus drei verschiedenen Farbvarianten selbst wählen. Standardmäßig ist die ganze Immobilie auf Ihren Komfort und Ihre Behaglichkeit ausgerichtet.

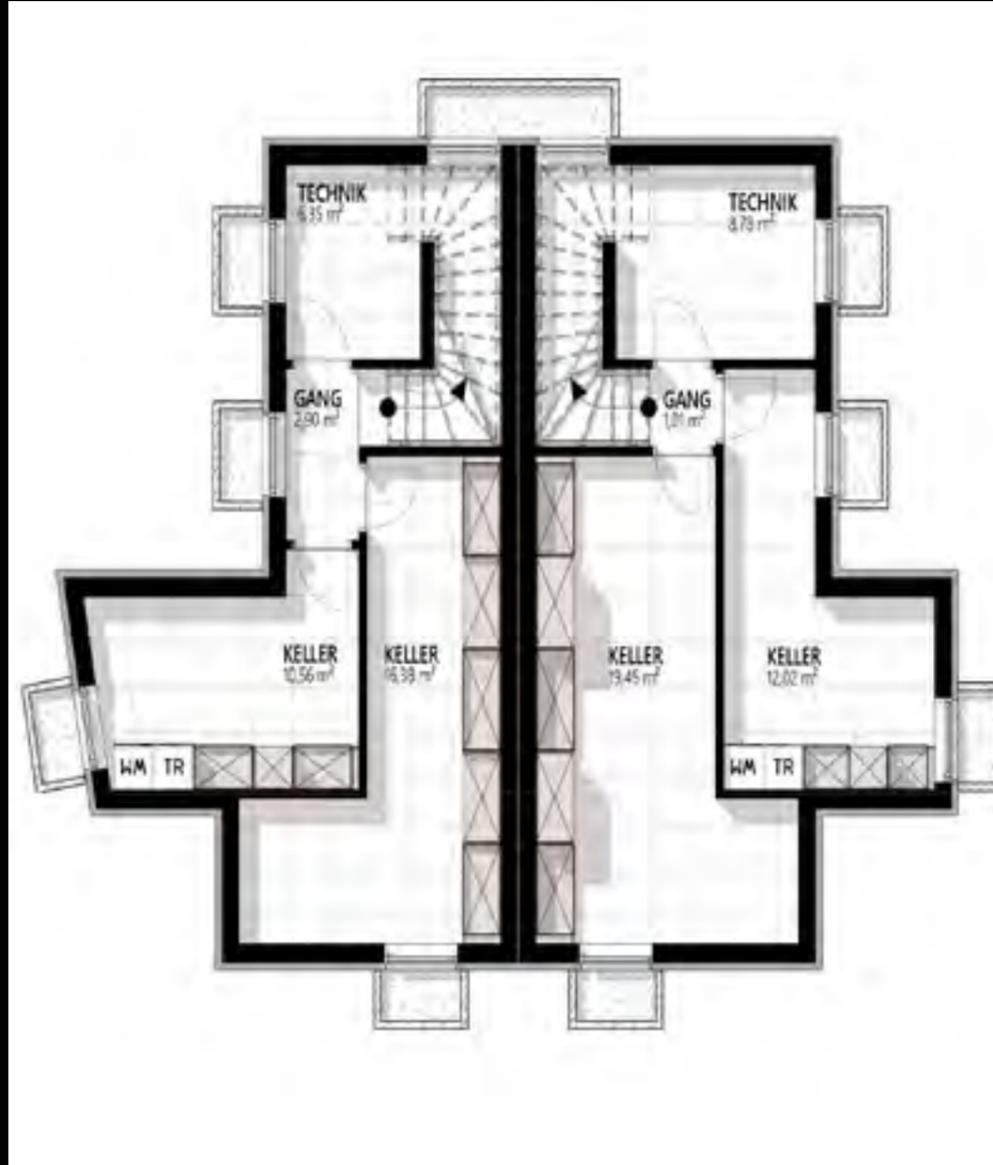
Schalldämmung und minimalster Wärmeverlust durch 3-fach Isolierverglasung der Fensterelemente, Zentralgasbrennwerttechnik in Verbindung mit Solarthermie, sowie eine hocheffiziente Fußbodenheizung mit Raumthermostat für individuelle Temperaturregelung gehören zum Standard bei AWI-Immobilien.

Ein Schlüssel öffnet alle Ihre Türen, sogar den Briefkasten. Weiters verfügt die Eingangstüre über eine Dreifachverriegelung mit einbruchshemmendem Zylinderschloss. Selbstredend ist das komplette Bauvorhaben mit Medienverteiltervorbereitungen für Kabel-TV, Internet sowie eine Erweiterung für ein E-Auto vorgesehen.

Ein frostsicherer Wasseranschluss auf der Terrasse im EG ist natürlich AWI-Standard. D

## GRUNDRISS / KELLER

In diesem Geschoss befinden sich 2 großzügige Räume für Stauraum und Ihre Hobbies, sowie der Haustechnikraum inkl. Anschlussstelle für Waschmaschine/Trockengerät. Alle Räume sind mit Fenster versehen, sodass eine natürliche Belüftung gewährleistet werden kann. Die Größe der Räume erlaubt es Ihnen die Kellerräume individuell an ihre Wünsche angepasst zu nutzen. In der Standardausführung übergeben wir Ihnen den Keller mit einer Betonoberfläche ohne einen Bodenbelag.



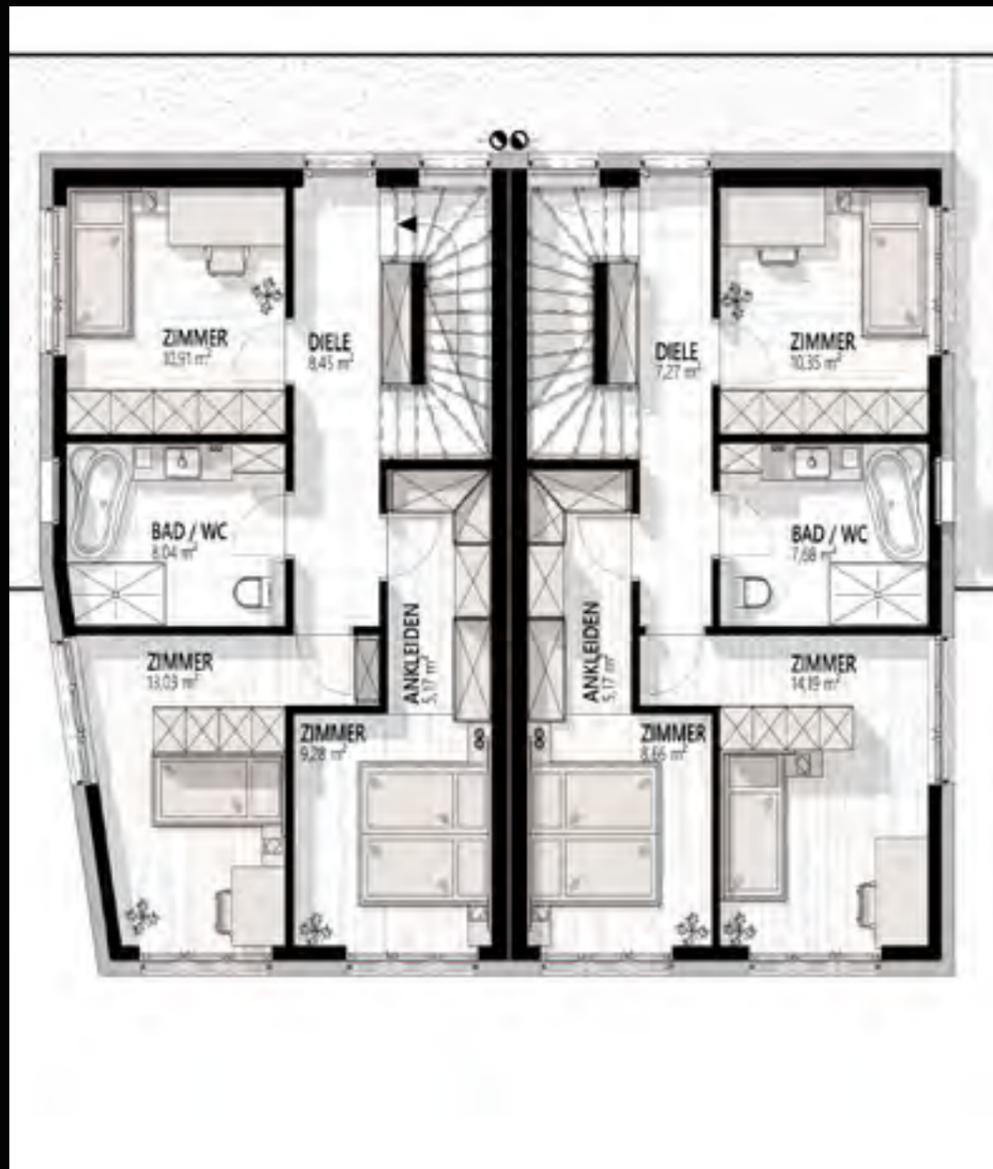
## GRUNDRISS / ERDGESCHOSS

Sie betreten ihr Haus und kommen in einen Gang / Vorraum. Weiters befindet sich hier eine Gästetoilette. Von diesem Vorraum kommen Sie in die großräumige Wohn- Essküche. Der südseitig ausgerichtete Raum verfügt über eine breite Fensterfront mit dreifach Isolierverglasung und einen Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Über eine Dreh- Kipptüre betreten Sie ihre Terrasse und den Gartenbereich. Wie bei AWI üblich befindet sich ein frostsicherer Wasser- und Elektroanschluss auf der Terrasse. Weiters sind alle Vorbereitungen für den Anbau von zusätzlichen Beschattungseinrichtungen und Terrassenaufbauten nach Ihren Wünschen vorhanden. Gestalten Sie ihr Zuhause individuell mit.



## GRUNDRISS / OBERGESCHOSS

Über den individuell veredelten Treppenaufbau betreten Sie das 1. Obergeschoß mit 3 Schlafzimmern und einem Badezimmer. Eine eigene Ankleide im Elternschlafzimmer bietet Ihnen eine weitere Besonderheit in ihrer Wohlfühloase. Alle Fenster sind wie bei AWI üblich mit der Anbauvorbereitung für die Beschattung ausgestattet. Die vorhandenen Raumgrößen entnehmen Sie dem beigefügten / nebenstehenden Grundriss. Entsprechende Grundrissänderungen sind vor Baubeginn abhängig von der Statik natürlich noch individuell anpassbar.



## GRUNDRISS / DACHGESCHOSS

Im obersten Geschoss betreten Sie das Highlight ihres Hauses, das 2. Obergeschoß. Ein großer Raum mit Dachterrasse und dem Blick von den Kalkkögel im Osten über die Kühthaler Bergwelt im Süden nach Osten in Richtung Tschirgant und dem Telfer-Hausberg der Hohen-Munde im Norden. Auf Grund der wohlselektierten Lage, können Sie den Tag mit der Morgensonne beginnen und mit der Abendsonne entspannt beenden. Wie bei AWI üblich ist auf der Terrasse ein Stromanschluss vorgesehen. Die großzügig gestalte Glasfassade mit Dreh-Kipp Elementen und großen Fixverglasungen ist mit allen nötigen Anschlüssen für den Einbau einer Beschattung vorbereitet.

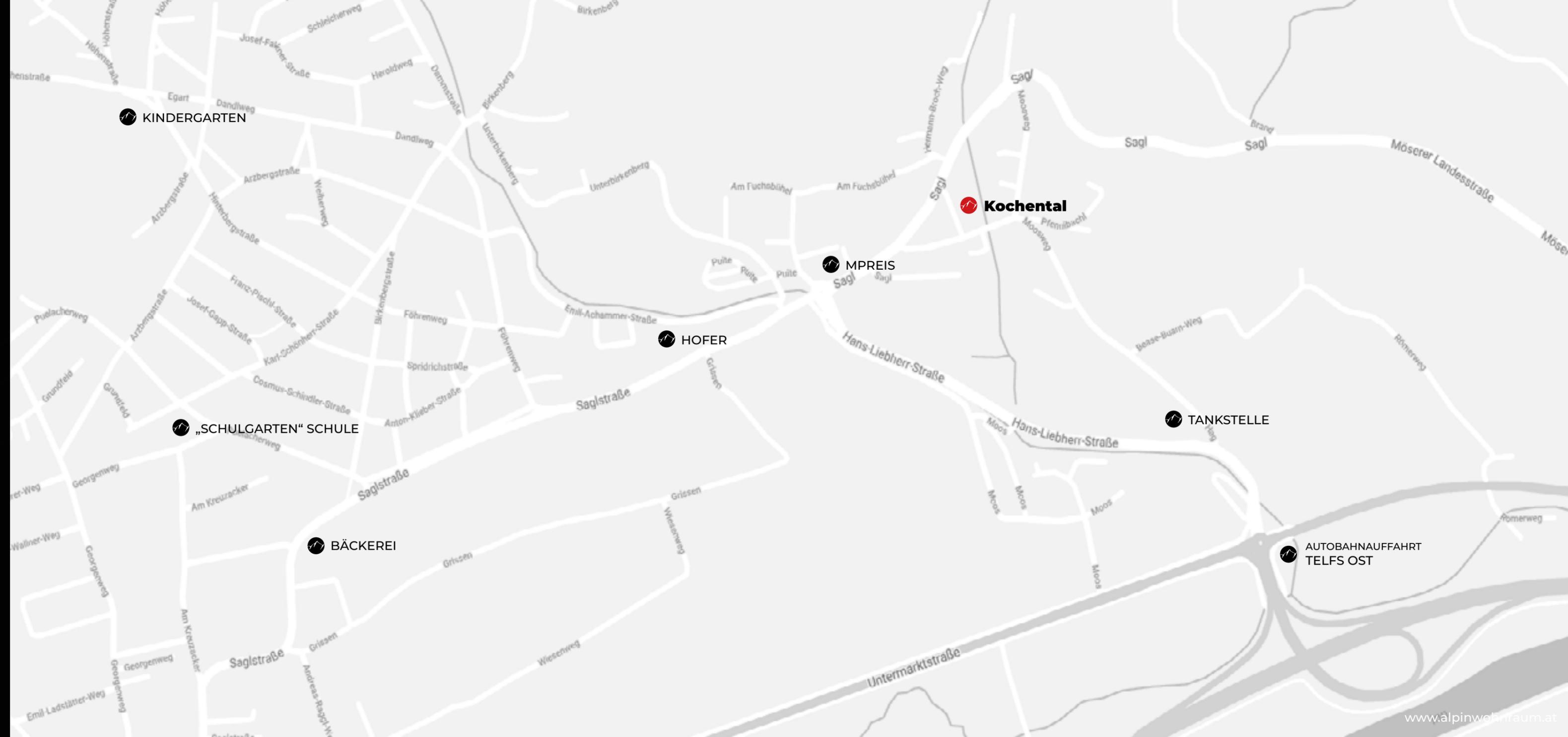


## LAGE / UMGEBUNG

Im Westen der pulsierenden Marktgemeinde Telfs, am Fuße der erhabenen „Hohen Munde“ finden Sie Ihren Wohnraum in einer ruhigen und beschaulichen Einfamilienhaus-Siedlung. Sodosagen Dorfcharakter mitten in der pulsierenden Marktgemeinde. Starten Sie den Tag mit der Energie und Strahlkraft der Morgensonne, die Ihren Wohn(t)raum mit Licht durchflutet. Aber auch die Abendsonne wird – auf Grund der wohlselektierten Lage des Grundstücks – Ihr allabendlicher Begleiter sein.

Trotz der sehr ruhigen und sonnigen Lage, ist aber alles trotzdem gut für sie erreichbar. Ob Geschäfte des täglichen Bedarfes, wie z.B. ein großer M-PREIS Supermarkt mit Bäckerei in fußläufiger Entfernung oder Geschäfte in den 2 Einkaufszentren in der Innenstadt von Telfs, die Sie in wenigen Autominuten erreichen können. Und wenn es Sie beruflich oder privat in die Landeshauptstadt oder zum Innsbrucker Flughafen zieht, erreichen Sie, in unter 5 Autominuten, die A 12 Inntalautobahn, und 20 Minuten später befinden Sie sich in der Landeshauptstadt Innsbruck bzw. den Innsbrucker Flughafen. Auch für Kinder bietet die Marktgemeinde Telfs, mit Ihren fast 16.000 Einwohnern, alle schulischen Einrichtungen von Kindergärten bis zu einem Oberstufen-Gymnasium und alle sportlichen Einrichtungen vom Schigebiet, Hallen- und Freischwimmbad, Sportzentrum mit zwei Dreifach-Turnhallen und einer ganz Jahres Eislaufhalle bis hin zum Fußballplatz.

Selbstredend sind auch die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten, Vereinsaktivitäten, Lokalitäten für einen gediegenen Gaumenschmaus oder einen schönen Party-/ Kneipenabend. Weiteres ist die Nähe zu verschiedenen Skigebieten, niedergelassenen Ärzten & Apotheken sowie drei Fachärzthäusern zu betonen.



## DIE BODENBELEGE

Ihr Wohnen ist so einzigartig wie ihr Parkettboden. Ein Parkett ist ein raumprägendes Naturelement und verleiht Ihrem neuen Zuhause Wärme und Geborgenheit. Ein für Fußbodenheizungen optimierter Parkettboden für höchste Ansprüche ziert Ihren Boden. Das verwendete Material entspricht höchsten Qualitätsstandards. Sie können aus drei Parkettböden oder vergleichbaren Bodenbelegen auswählen. Beispielhaft sind hier 3 Parkettvarianten genannt.



## BALKON & TERRASSENBELEGE

Lärchenholz ist ein über Jahrhunderte verwendeter Baustoff. Durch seine hervorragende Witterungsbeständigkeit zählt es zu den bedeutendsten Balkon und Terrassenwerkstoffen. Standardmäßig übergeben wir bei diesem Doppelhaustyp die Terrassen mit Waschbetonplatten. Wählen Sie selbst!



## DIE SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Sanitärausstattungen der Badezimmer und Gäste-WCs begeistern neben ihrem zeitlosen Design und unübertroffener Markenqualität durch Ihre Funktionalität und Wahlmöglichkeiten im Gebrauch.

EBERIT ist unser Garant für langlebige WC-Drücker und Armaturen von HANSGROHE werden Sie nicht enttäuschen. Großformatige Fliesen komplettieren den exklusiven Gesamteindruck.

Das schweizer Traditionsunternehmen „Laufen“ benutzen wir für WC- und Waschbecken. Besonders die kratzbeständige Oberfläche und das verfärbungsresistente Porzellan/Kreamik, oder optional in Acrylstein, ist hier hervorzuheben.

Bitte beachten Sie, dass spezielle Modelle mit einem Aufpreis verbunden sind und die hier dargestellten Bilder als Gestaltungsideen dienen und nicht in Ihrem Haus verbaut sein müssen.



## RATENPLAN FÜR EIGENNÜTZERINNEN

### RATEN RATENZAHLUNG NACH BAUFORTSCHRITT

1 RATE	10%	bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung
2 RATE	30%	nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
3 RATE	20%	nach Fertigstellung der Rohinstallationen
4 RATE	12%	nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
5 RATE	17%	nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes
6 RATE	9%	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
7 RATE	2%	nach Erhalt einer Bankgarantie id.dh; von 2 %

### ALLGEMEINE KAUFNEBENKOSTEN

1,5% +20% Ust.	für Kauf und WE- Vertrag inkl. Treuhandabwicklung
3,5%	Grunderwerbssteuer
1,1%	Eintragungsgebühr
ca. 500 EUR	Barauslagen



## KONTAKT

Der Erwerb einer Immobilie ist ein Meilenstein im Leben eines Menschen. Vertrauen ist die Grundlage jeder partnerschaftlichen Kooperation, daher widmen wir uns persönlich Ihrem Anliegen, vor, während und nach dem Kauf Ihrer Immobilie.

Ein transparentes und professionelles Vorgehen ist für uns besonders von Bedeutung und die Grundlage für Vertrauen: Eine Abwicklung über das Bauträgervertragsgesetz und Treuhänder gibt Ihnen zusätzlich noch die nötige Sicherheit.

Ihr Ansprechpartner:

### THOMAS NORZ

ING. MBA.

T +43 664 38 40 448  
F +43 810 9554 331 504

[thomas.norz@alpinwohnraum.at](mailto:thomas.norz@alpinwohnraum.at)

### TREUHÄNDER

Mag. RUBEN STEINER  
Rechtsanwälte Dr. Richard Leitner  
und Mag. Ruben Steiner  
Giessenweg 4, A-6410 Telfs

### NOTAR

DDR. Glasner  
Bahnhofstrasse 1  
A-6410 Telfs

# Ihre Behaglichkeit im Zentrum



## Beständigkeit

Kleine druchdachte Besonderheiten komplettieren ihr Zuhause:

- 🏠 Frostsicherer Wasseranschluss auf der Terasse
- 🏠 Echtholzparkettböden oder vergleichbares in den gesamten Wohnbereichen
- 🏠 Großformatige Feinsteinzeugfliesen im Sanitärbereich
- 🏠 Vorbereitung der Medienverteilung für Telefon, TV und Internet
- 🏠 Elektroanschluss für den Anschluss des Sonnenschutzes



## Energie

Energiesparendes Wohnen durch intelligente und integrierte Planung, sowie der Verwendung nachhaltiger Rohstoffe:

- 🏠 Niedrigenergiestandards durch Fassadendämmung und 3 Fach Isolierverglasung ( $f_{\text{gee}}: 0,48$  -A++, HBW ca. 30 KWH/m<sup>2</sup>a-B)
  - 🏠 Gasbrennwerttechnik mit Solarthermie
  - 🏠 Hocheffiziente Fußbodenheizung mit Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima
- OPTIONAL:**
- 🏠 Luftwärmepumpe mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaikanlage
  - 🏠 Kontrollierte Wohnraumlüftung
  - 🏠 Anschluss für Ladestation E-Auto



## Gestaltung & Beschaffenheit

Ist die Basis für ein angenehmes Wohnklima:

- 🏠 Massive Bauweise der Außen und Innenwände.
- 🏠 Ziegel für ein angenehmes Raumklima
- 🏠 Ausreichend Bewegungsflächen mit gut befahrbaren Bodenbelegen sowie hoher Rutschsicherheit in den Sanitärbereichen
- 🏠 Großzügige natürliche Belichtungsflächen
- 🏠 Großzügige Terrassen, Balkon oder Gartenflächen



## Geborgenheit

Um ihr Haus als Rückzugsort zu gestalten denken wir an Details:

- 🏠 Haustür mit Dreifachverriegelung und einbruchhemmenden Zylinderschloss
- 🏠 Ein Schlüssel für Haus und Briefkastene



Ihre Behaglichkeit im Zentrum unseres Schaffens!



Alpin Wohnraum Immobilien GmbH | Polling 47 | A-6404 Polling

[www.alpinwohnraum.at](http://www.alpinwohnraum.at)