



Weinbergweg 14
Zirl



Weinbergweg
Top 1 - Top 3

www.alpinwohnraum.at



— WILLKOMMEN BEI AWI

Genau wie in unseren, einem 300 Jahre alten Erbhof, der seit ewiger Zeit sich im Familienbesitz des Geschäftsführers befindet, sind wir Tiroler durch und durch. Werte wie Tradition, Qualität, nachhaltiges und ökologisches Denken und Handeln, zusammen mit innovativen Ideen fließen wie Blut durch unser Adern. Traditionelle Werte, neueste Technik und Funktionalität fügen sich zu jener 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 Generationen! Bei 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

Dipl. Ing. (FH)

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

thomas.norz@alpinwohnraum.at



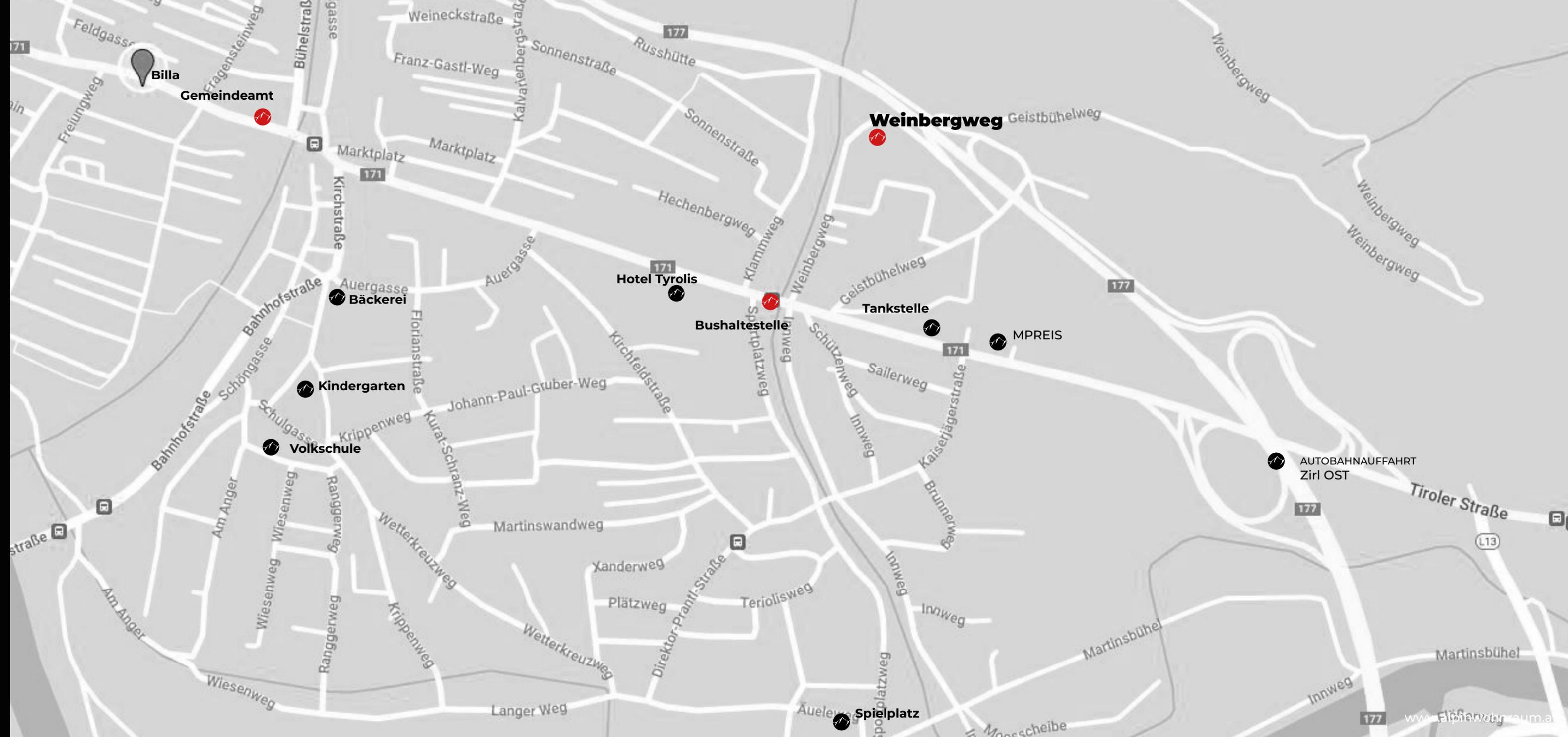
LAGE / UMGEBUNG

Im Norden der pulsierenden Marktgemeinde Zirl, am Fuße des erhabenen „Solstein“ finden Sie Ihren Wohn(t)raum in einer ruhigen und beschaulichen Einfamilienhaus-Siedlung. Sozusagen Dorfcharakter mitten in der pulsierenden Gemeinde. 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 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 eine Vielzahl von Einkaufszentren im nahegelegenen Cyta Areal, das Sie in wenigen Autominuten erreichen können.

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 10 Minuten später befinden Sie sich in der Landeshauptstadt Innsbruck bzw. den Innsbrucker-Flughafen. Auch für Kinder bietet die Marktgemeinde Zirl, mit Ihren fast 7.000 Einwohnern, schulische Einrichtungen von Kindergärten bis zu einer Mittelschule und sportliche Einrichtungen wie Freischwimmbad, Sportzentrum, Klettergarten und 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 zu betonen.



MEHR ALS NUR EINE WOHNUNG

Hochwertiges & zukunftsweisendes Design, Funktionalität, langlebige & 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.

Dieses Mehrfamilienhaus gliedert sich in 3 Wohneinheiten, mit jeweils mind. 104 m² Wohnnutzfläche. Offene Wohnräume geben Ihnen ein Gefühl von Freiraum und holen das maximale aus Ihrer Wohnfläche heraus. Jede Wohneinheit erstreckt sich über mindestens 2 Geschosse und besticht durch einen großen Gartenanteil oder eine geräumigen Dachterrasse.

Das von uns konzipierte Mehrfamilienhaus verfügt über 2 bzw. 3 oberirdische Geschosse und 1 Kellergeschoss. Die Wohneinheiten mit Gartenanteil verfügen über eine Wohnküche mit einer WC-Einheit im Erdgeschoss, sowie 3 Zimmer mit einem Badezimmer im Obergeschoss. Die Wohneinheit mit Dachgeschoss zieht sich über 3 Geschosse und besticht mit 2 Schlafzimmer im 1 OG und Badezimmer sowie einem geräumigen Wohn-Essbereich mit abgetrennten Bad Wohnbereich, welcher mit einer Vorbereitung für den Einbau einer Sauna und Whirlpool am Dach ausgestattet ist.

Abgerundet wird Ihr Wohn(t)raum durch einen wunderschönen Ausblick auf die umliegende Bergwelt im Süden und dem Solstein im Norden. Ein Ort, wo Sie Ihre Seele baumeln lassen können.

Weiters befinden sich für die Wohneinheiten im Erdgeschosses eine Terrasse mit durchschnittlich 13-14m², einem



Gartenanteil mit ca. 90-110m² und 2 Autoabstellplätze, als Carport ausgeführt.

Das Fundament und der Keller werden mit WU-Beton errichtet und natürlich gedämmt ausgeführt. Die restlichen drei Geschosse werden aus Ziegeln oder in Stahlbeton, nach Vorgabe des Statikers errichtet und mit Vollwärmeschutz ausgestattet.

Die tragenden Innenwände, werden ebenfalls gemauert und erlauben ein behagliches Wohngefühl. Nicht tragende Innenwände werden als schalltechnisch optimale Trockenbauständerwände ausgeführt. Die Innenwände werden weiß bemalt und die Bodenbeläge bestehen aus Fußbodenheizung tauglichen Parkett und Fliesenböden. Sie können aus drei verschiedenen Varianten selbst wählen. Standardmäßig ist die ganze Immobilie auf Ihren Komfort und Ihre Behaglichkeit ausgerichtet.

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

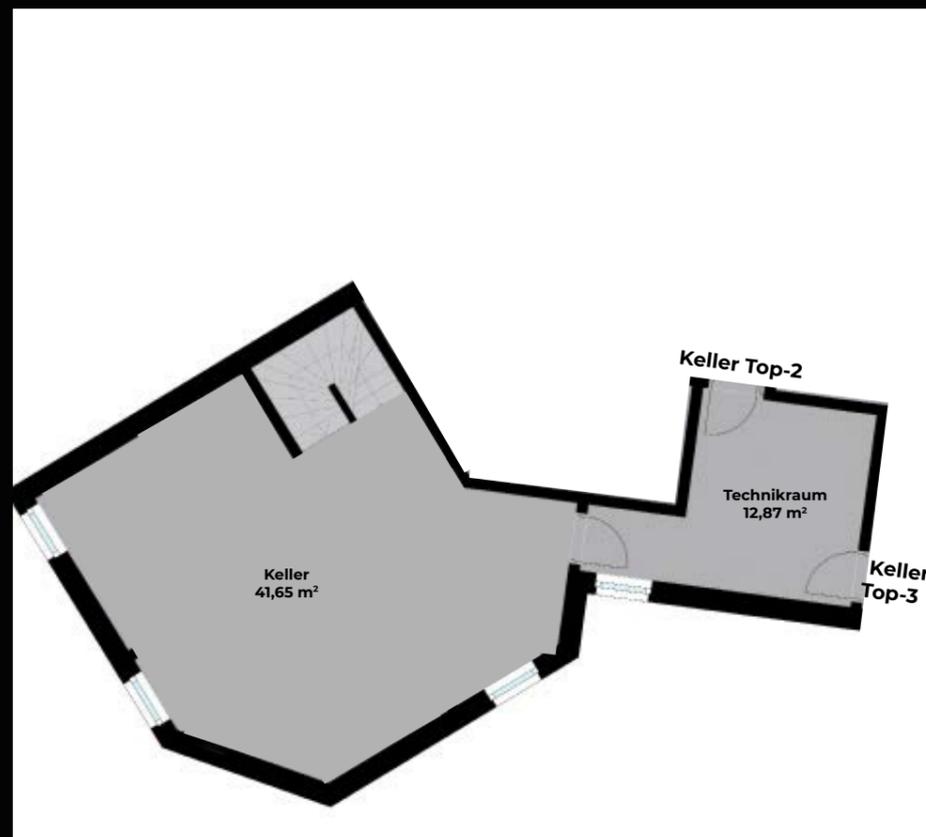
Weiters verfügt die Eingangstüre über eine Dreifachverriegelung mit einbruchshemmendem Zylinderschloss. Selbstredend ist das komplette Bauvorhaben mit Medienverteiltervorbereitungen für Kabel-TV, Internet sowie eine Verkabelung für ein E-Auto Ladestation vorgesehen. Ein frostsicherer Wasseranschluss auf der Terrasse ist natürlich AWI-Standard.

GRUNDRISS / KELLER / TOP-1

In diesem Geschoss befinden sich großzügige Kellerräume für Stauraum und Ihre Hobbies mit einer Anschlussstelle für Waschmaschine/Trockengerät.

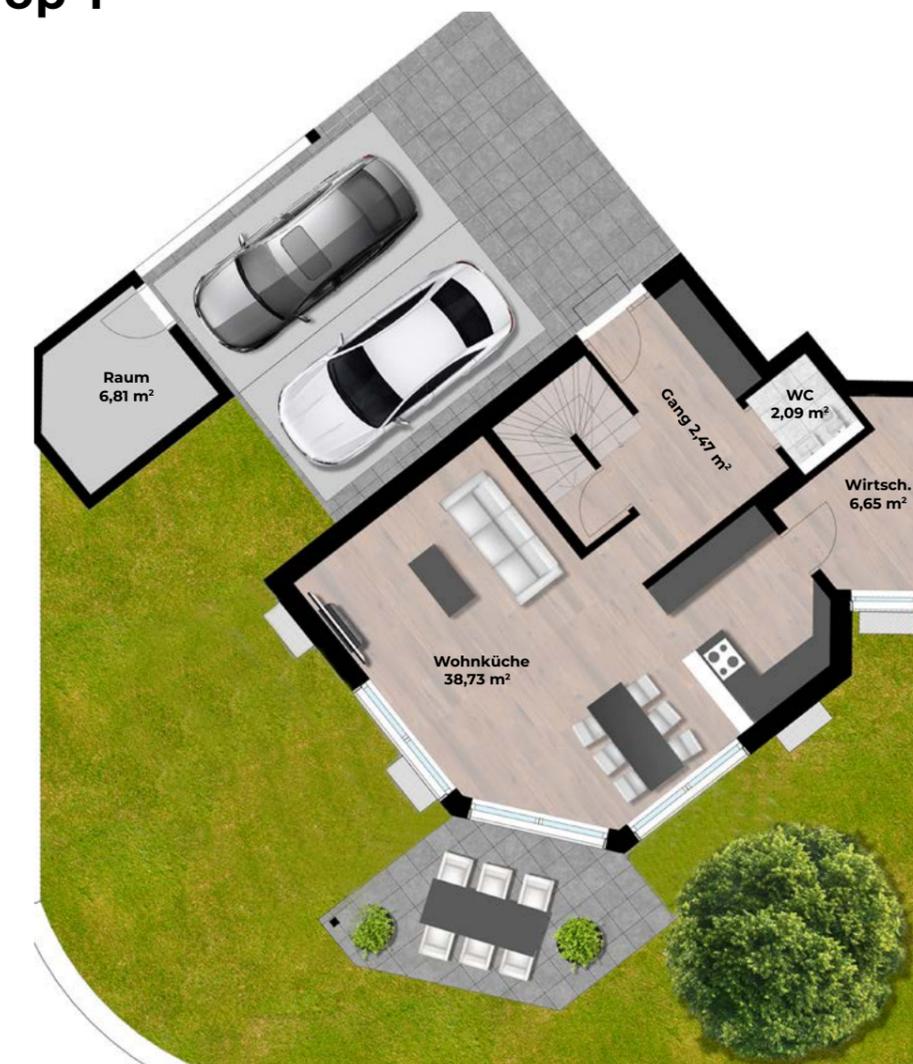
Der Keller ist mit ausreichend Fenstern versehen, sodass eine natürliche Belüftung gewährleistet werden kann. Die Größe des Kellerraumes erlaubt es Ihnen den Keller individuell einzuteilen und somit an Ihre Wünsche angepasst zu nutzen. In der Standardausführung übergeben wir Ihnen die Kellerflächen unbearbeitet in einer Betonoberfläche, ohne Bodenbelag und Zwischenwände. Der Einbau einer Fußbodenheizung ist als Sonderwunsch möglich, da die Gebäudehülle bereits darauf hinausgelegt wurde. Von Ihrem Keller kommen Sie direkt in den Technikraum, welcher als Allgemeinfläche im Nutzwertgutachten eingetragen wird.

Je nach Art der Verwendung können Sie bereits in der Planungsphase die Bodenbeläge, Raumaufteilung und Anschlüsse mit uns mitgestalten.



GRUNDRISS / ERDGESCHOSS / Top-1

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 Süd-West ausgerichtete Raum verfügt über eine breite Fensterfront mit dreifach Isolierverglasung und einen Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Über eine Dreh-Kipptür 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 / TOP-1

Über den individuell veredelten Treppenaufbau betreten Sie das 1. Obergeschoß mit 3 Schlafzimmern und einem Badezimmer mit getrennten WC. 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 entsprechend den statischen Erfordernissen natürlich noch individuell anpassbar



DATEN IM ÜBERBLICK Top-1

104,4 m ²	Nutzfläche
42,65 m ²	Keller
2	Carpot Abstellplätze
3	Schlafzimmer
1	Wohnküche
1	Wirtschaftsraum
2	WC
1	Badezimmer
ca. 100,5 m ²	Gartenfläche
14m ²	Terrasse

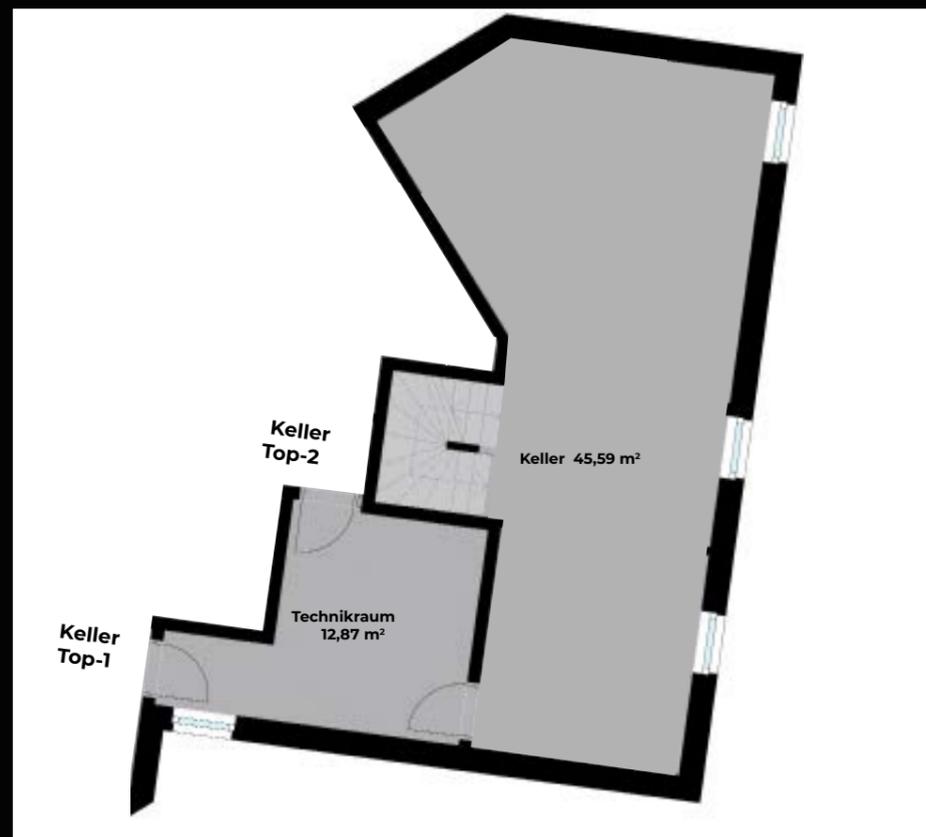


GRUNDRISS / KELLER / TOP-3

In diesem Geschoss befinden sich großzügige Kellerräume für Stauraum und Ihre Hobbies mit einer Anschlussstelle für Waschmaschine/Trockengerät.

Der Keller ist mit ausreichend Fenstern versehen, sodass eine natürliche Belüftung gewährleistet werden kann. Die Größe des Kellerraumes erlaubt es Ihnen den Keller individuell einzuteilen und somit an Ihre Wünsche angepasst zu nutzen. In der Standardausführung übergeben wir Ihnen die Kellerflächen unbearbeitet in einer Betonoberfläche, ohne Bodenbelag und Zwischenwände. Der Einbau einer Fußbodenheizung ist als Sonderwunsch möglich, da die Gebäudehülle bereits darauf hinausgelegt wurde. Von Ihrem Keller kommen Sie direkt in den Technikraum, welcher als Allgemeinfläche im Nutzwertgutachten eingetragen wird.

Je nach Art der Verwendung können Sie bereits in der Planungsphase die Bodenbeläge, Raumaufteilung und Anschlüsse mit uns mitgestalten.



GRUNDRISS / ERDGESCHOSS / Top-3

Sie betreten Ihr Haus und kommen in einen Gang mit vorgelegter Garderobe und einem geräumigen Nebenraum. Weiters befindet sich hier eine Gästetoilette. Von diesem Vorraum kommen Sie in die großräumige Wohn-Essküche. Der Süd-Ost 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 / TOP-3

Über den individuell veredelten Treppenaufbau betreten Sie das 1. Obergeschoß mit 3 Schlafzimmern und einem Badezimmer mit getrennten WC. 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.



DATEN IM ÜBERBLICK Top-3

🏠	107,47 m ²	Nutzfläche
🏠	45,59 m ²	Keller
🏠	2	Carpot Abstellplätze
🏠	3	Schlafzimmer
🏠	1	Wohnküche
🏠	1	Wirtschaftsraum
🏠	2	WC
🏠	1	Badezimmer
🌳	ca. 108 m ²	Gartenfläche
🌳	15m ²	Terrasse

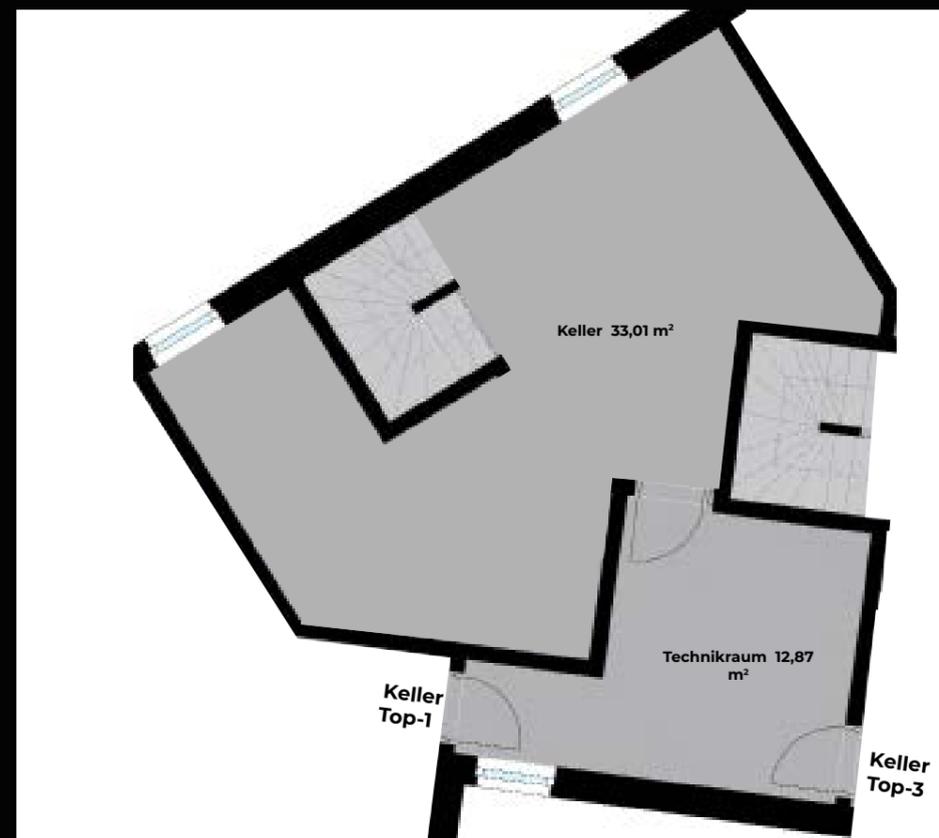


GRUNDRISS / KELLER / TOP-2

In diesem Geschoss befinden sich großzügige Kellerräume für Stauraum und Ihre Hobbies mit einer Anschlussstelle für Waschmaschine/Trockengerät.

Der Keller ist mit ausreichend Fenstern versehen, sodass eine natürliche Belüftung gewährleistet werden kann. Die Größe des Kellerraumes erlaubt es Ihnen den Keller individuell einzuteilen und somit an Ihre Wünsche angepasst zu nutzen. In der Standardausführung übergeben wir Ihnen die Kellerflächen unbearbeitet in einer Betonoberfläche, ohne Bodenbelag und Zwischenwände. Der Einbau einer Fußbodenheizung ist als Sonderwunsch möglich, da die Gebäudehülle bereits darauf hinausgelegt wurde. Von Ihrem Keller kommen Sie direkt in den Technikraum, welcher als Allgemeinfläche im Nutzwertgutachten eingetragen wird.

Je nach Art der Verwendung können Sie bereits in der Planungsphase die Bodenbeläge, Raumaufteilung und Anschlüsse mit uns mitgestalten.



GRUNDRISS / ERDGESCHOSS & OBERGESCHOSS / TOP-2

Sie betreten Ihr Haus und kommen in einen Gang mit vorgelegter Garderobe und einem geräumigen Nebenraum, welcher sich ideal als Büro eignet. Dieser Vorraumbereich ist geräumig gestaltet und führt über die Treppe in das Obergeschoss und Dachgeschoss.

Über den individuell veredelten Treppenaufbau betreten Sie das 1. Obergeschoß mit 2 Schlafzimmern und einem Badezimmer mit WC. 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 / OBERGESCHOSS / TOP-2

Hier betreten Sie das Juwel ihrer Wohnung. Die Wohnküche mit einem traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt und der angrenzenden 90m² Dachterrasse. Über einen abgetrennten Bereich kommen Sie den Schlafbereich mit einem eigenen Schrankraum und geräumigen Badezimmer. Das Badezimmer erlaubt den Einbau einer Sauna und ist ebenfalls mit einer Kipp Drehtüre an die Dachterrasse angebunden. Als besonderes Highlight besteht die Möglichkeit auf der Dachterrasse einen Whirlpool zu installieren. Alle nötigen Vorbereitungen sind bereits wie bei AWI üblich, vorhanden..



Daten im Überblick Top-2

🏠	115,04 m ²	Nutzfläche
🏠	33,0m ²	Keller
🏠	2	Carpot Abstellplätze
🏠	3	Schlafzimmer
🏠	1	Wohnküche
🏠	1	Wirtschaftsraum
🏠	1	WC
🏠	1	Badezimmer
🏠	ca. 90m ²	Dachterrasse



GEBÄUDETECHNIK

Bei der Auswahl des Heizsystems und Energieträgers wird im Besonderen auf Energieeffizienz, Umweltschonung und Einbeziehung alternativer Energieträger geachtet. Außentemperatur abhängige automatisch geführte Luft-Wärmepumpe dient als primärer Energieträger. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einem im Referenzraum angeordneten digitalen Raumthermostat. Standardmäßig, auf Grund der wohlselektierten Lage, sorgt eine natürliche Fensterlüftung für entsprechende Behaglichkeit.

Die elektrische Anlage wird über das lokale Netz gespeist. Optional kann, in Verbindung mit einer Luftwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage einen Teil des benötigten elektrischen Bedarfs abdecken.

Eine Starkstromanschluss für die Montage eines E-Ladestation ist natürlich ebenfalls vorhanden.

Im Standardumfang sind keine Beschattungseinrichtungen vorgesehen. Die nötige Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau der elektrischen Steuerung von Beschattungseinrichtungen (Behang nicht im Leistungsumfang) wird eingebaut.



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, Vinyl oder Fliesenboden für höchste Ansprüche ziert Ihren Boden. Das verwendete Material entspricht höchsten Qualitätsstandards. Sie können aus drei Muster auswählen. Beispielhaft sind hier 3 Parkettvarianten genannt. Bitte beachten Sie, dass spezielle Modelle mit einem Aufpreis verbunden sind und die hier dargestellten Bilder als Gestaltungsideen dienen und nicht als Standard verbaut sein müssen.



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 diesen Einheiten die Terrassen mit Waschbetonplatten. Wählen Sie jedoch 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.

GEBERIT 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/Keramik, 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 Teil der Standardausstattung 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

Dipl.Ing.(FH)

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

thomas.norz@alpinwohnraum.at

TREUHÄNDER

MMMag. Dr. Johannes Augustin

Altenweisl Wallnöfer Watschinger Zimmermann Rechtsanwälte GmbH
Fallmerayerstraße 8,
A-6020 Innsbruck

NOTAR

DR. David Staggl

Dr. Martin Stauder

Bozner Platz 5
A-6020 Innsbruck

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



Ökologie & 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. 44 KWH/m²a-B)
 - 🏠 Luftwärmepumpe
 - 🏠 Hocheffiziente Fußbodenheizung mit Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima
- OPTIONAL:**
- 🏠 Photovoltaikanlage als Inselsystem
 - 🏠 Kontrollierte Wohnraumlüftung
 - 🏠 Ladestation E-Auto



Beschaffenheit

Ist die Basis für ein angenehmes Wohnklima:

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



Geborgenheit

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

- 🏠 Haustür mit Dreifachverriegelung und einbruchhemmenden Zylinderschloss
- 🏠 Individuelle Anpassung der Grundrisse in der Planungsphase
- 🏠 Keine fossilen Energieträger in der Gebäudetechnik

Ihre Behaglichkeit im Zentrum unseres Schaffens!



Alpin Wohnraum Immobilien GmbH | Obermarkt 32 | A-6410 Telfs

www.alpinwohnraum.at