



alpin
wohnraum
immobilien

KOCHENTAL - 2 DOPPELHAUS

www.alpinwohnraum.at

— WILLKOMMEN BEI AWI

Wir fühlen uns einer nachhaltigen Baukultur verpflichtet. Werte wie Tradition, Qualität, Langlebigkeit, gepaart mit neuen Ideen und Innovation fließen wie Blut durch unser Adern. Nachhaltigkeit, neueste Technik und Funktionalität fügen sich zu einer besonderen Behaglichkeit zusammen, welche Sie in Ihrer AWI Immobilie vorfinden. Wir bauen für Sie und 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

Dipl.Ing.^(FH)

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

thomas.norz@alpinwohnraum.at



TELFS

Mit ca. 16.000 Einwohnern, ca. 25 min vom Stadtzentrum von Innsbruck entfernt, gelegen an einem Südhang, am Fuße der hohen Munde, ist Telfs die drittgrößte Gemeinde Tirols. Telfs bietet als Gemeinde eine vollumfängliche Kinderbetreuung von mehreren Kindergruppen und Volksschulen hin bis zur Mittelschule, technisches Gymnasium, Handelsakademie, etc. sowie eine Landesmusikschule. Die sonnige Südhanglage und die hervorragenden Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz machen Telfs zu einem Juwel im Inntal.

Telfs bietet eine zeitgemäße Infrastruktur mit einem modernen Ärztehaus, hochmodernen Sportanlagen und einer Vielzahl von Geschäften. Jeder Ortsteil bietet fußläufig einen großen Supermarkt. Die Geschichte von Telfs ist geprägt von der Textilindustrie in den 50er und 60er und heute durch eine moderne Maschinenbauindustrie. Durch die damit verbundene Zuwanderung profitierte die Gemeinde und bietet heute eine Vielzahl unterschiedlicher Restaurants, wie man sie nur in Großstädten antrifft. Telfs vermittelt einen das Flair einer weltoffenen Gemeinde in der ihre Wurzeln und Traditionen noch Teil des Alltages sind.

Ein Ort für Jedermann.

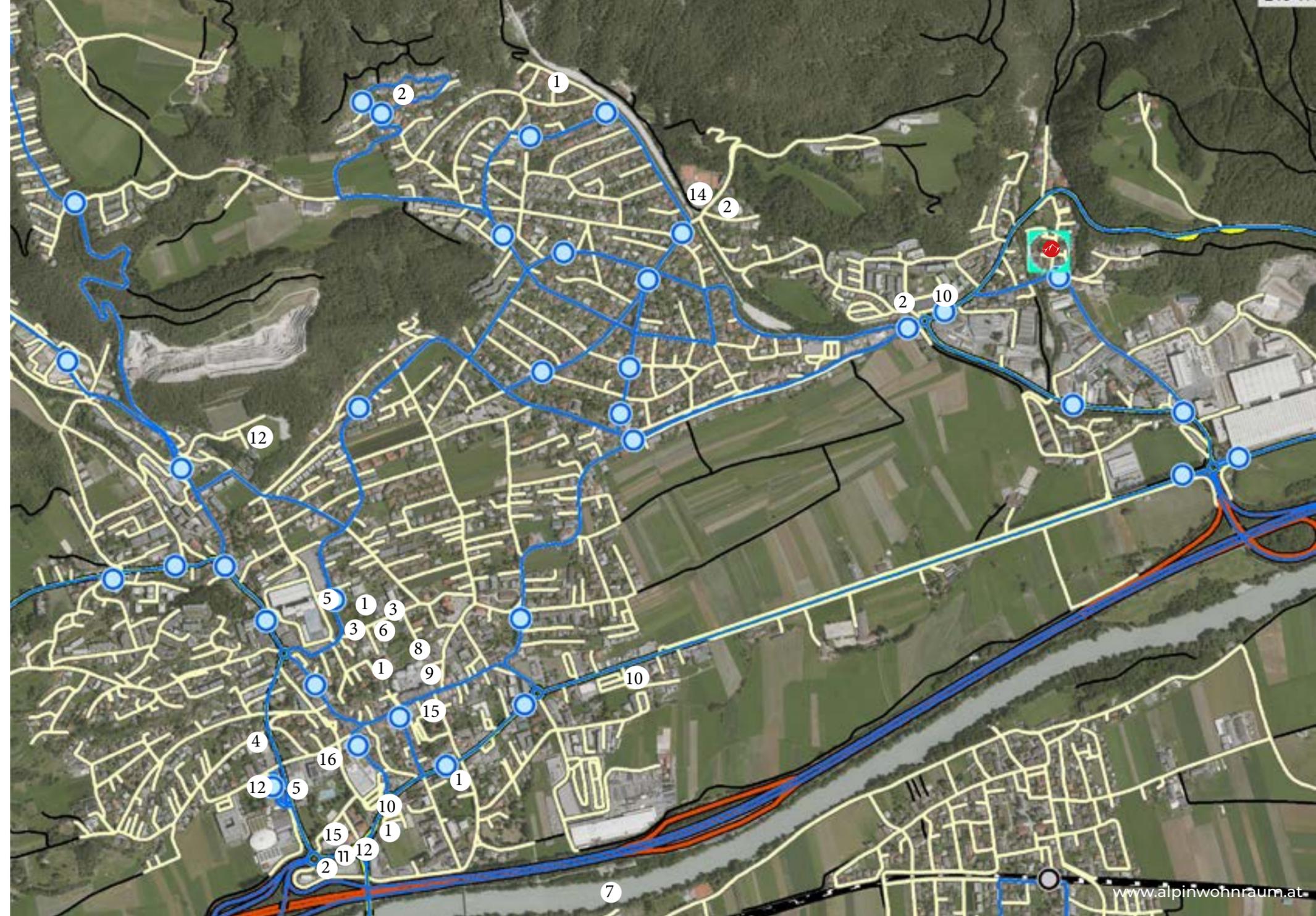


MIKROLAGE

Im Westen der pulsierenden Marktgemeinde Telfs, am Fuße der erhabenen „Hohen Munde“, finden Sie Ihren Wohnraum in einer ruhigen und beschaulichen Einfamilienhaus-Siedlung. Sozusagen 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 Bedarfs, wie z.B. ein großer M-PREIS Supermarkt mit Bäckerei in fußläufiger Entfernung, Geschäfte in den 2 Einkaufszentren, die Sie in wenigen Autominuten erreichen können, all dies sind Vorteile der Marktgemeinde Telfs. Und wenn es Sie beruflich oder privat in die Landeshauptstadt oder zum Innsbrucker Flughafen zieht, erreichen Sie, in unter 5 Autominuten, die A12 Inntalautobahn, und 20 Minuten später befinden Sie sich in der Landeshauptstadt Innsbruck bzw. den Innsbrucker-Flughafen.

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| 1 Kindergrippe | 12 Fußballplatz |
| 2 Kindergarten | 12 Polizei |
| 3 Volksschule | 14 Tennisplatz |
| 4 Mittelschule | 15 Arzt |
| 5 Gymnasium | 16 Schwimmbad |
| 6 Hort | |
| 7 Bahnhof | |
| 8 Bäcker Ruetz | |
| 9 Gemeindeamt | |
| 10 Supermarkt | |
| 11 Blaulichtzentrum / Ärztehaus | |



MEHR ALS NUR WOHNRAUM

Eine ca. 100 m² große Wohnfläche für die südliche Doppelhaushälfte sowie ca. 100 m² großen Wohnfläche für die nördliche Doppelhaushälfte sind die Einheiten perfekt für die Familie, junge Paare und jeden der etwas Besonderes sucht. Offene Wohnräume geben Ihnen ein Gefühl von Freiraum und holen das maximale aus Ihrer Wohnfläche heraus.

Das von uns konzipierte Doppelhaus verfügt über 2 oberirdische Geschosse und 1 Kellergeschoss, eine Wohnküche mit einer WC-Einheit im Erdgeschoss, sowie 3 Zimmer mit einem Badezimmer im 1. 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 einem Gartenanteil und 2 Autoabstellplätze, welche mit einem betonierte Carport überdacht sind.

Das Fundament und der Keller werden mit WU-Beton er-



richtet. Die restlichen drei Geschosse werden aus Ziegeln oder Beton, nach statischer Vorgabe errichtet. Die Innenwände, sofern statisch nicht erforderlich, sind als Trockenbauständerwandsystem ausgeführt und erlauben ein behagliches Wohngefühl. Die Innenwände werden weiß bemalt und die Bodenbeläge bestehen aus Fußbodenheizung tauglichen Parkett und Fliesenböden. Sie können mindestens aus drei verschiedenen Farbvarianten selbst wählen.

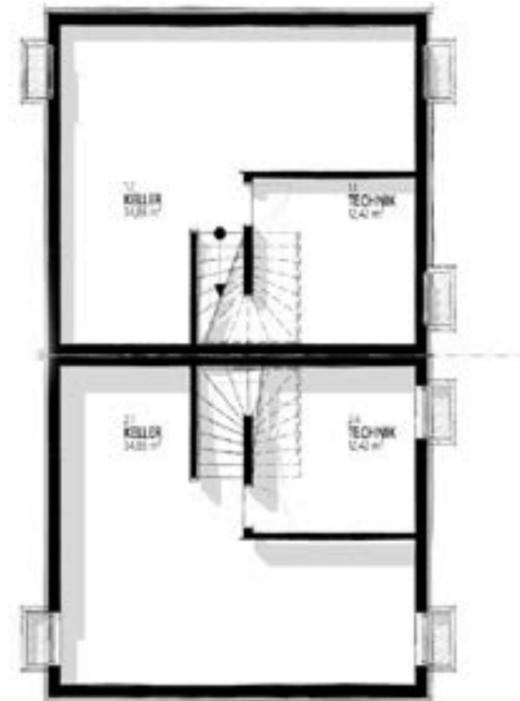
Schalldämmung und minimaler Wärmeverlust durch 3-fach Isolierverglasung der Fensterelemente und Vollwärmeschutz, Luftwärmepumpe als Primärenergieträger sowie eine hocheffiziente Fußbodenheizung mit Raumthermostat für individuelle Temperaturregelung gehören zum Standard bei AWI-Immobilien.

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

Selbstredend ist das komplette Bauvorhaben mit Medienverteiltervorbereitungen für Kabel-TV, Internet sowie eine

GRUNDRISS / KELLER

In diesem Geschoss befinden sich großzügige Räume für Stauraum und Ihre Hobbies, sowie der Haustechnikraum inkl. Anschlussstelle für Waschmaschine/Trockengerät. Alle Räume sind mit Fenstern versehen, sodass eine natürliche Belüftung gewährleistet ist. 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, Wand und Deckeanstrich. Der Keller kann als Sonderwunsch mit einer Fußbodenheizung ausgerüstet werden.



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 geräumige Wohn- Essküche. Der südseitig ausgerichtete Raum verfügt über eine breite Fensterfront mit dreifach Isolierverglasung. Über eine Dreh- Kipp- türe betreten Sie ihre Terrasse und den Gartenbereich. Wie bei AWI üblich befindet sich ein frostsicherer Wasseranschluss und Elektroanschluss auf der Terrasse. Weiters sind auch die Verkabelung für den Anbau von zusätzlichen Beschattungseinrichtungen und Terrassenaufbauten vorhanden. Der Grundriss für nördliche Doppelhaushälfte stellt den Standardgrundriss dar und der südliche Grundriss dient als Gestaltungsidee. Gestalten Sie ihr Zuhause also individuell mit.



GRUNDRISS / OBERGESCHOSS

Über den individuell veredelten Treppenaufbau betreten Sie das 1. Obergeschoß mit 3 Schlafzimmern und einem Badezimmer. Alle Fenster sind wie bei AWI üblich mit der Vorbereitung 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 möglich.



GEBÄUDETECHNIK

Bei der Auswahl des Heizsystems und Energieträgers wird im Besonderen auf Energieeffizienz, Umweltschonung und Einbeziehung alternativer Energieträger geachtet. Außentemperatur abhängige automatisch geregelte Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe dient als primärer Energieträger. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einem im Referenzraum (Wohnzimmer) angeordneten digitalen Raumthermostat. Ein als Sonderwunsch möglicher Kamin erlaubt es Ihnen ihren Wunschofen zu installieren.

Optional kann, in Verbindung mit einer Luftwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage einen Teil des benötigten elektrischen Bedarfs abdecken. Im Standardumfang sind keine Beschattungseinrichtungen vorgesehen. Die nötige Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau von Beschattungseinrichtungen (Behang nicht im Leistungsumfang) ist vorhanden.



— BODEN & TERRASSENBELEGE

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. 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 uübertroffener Markenqualität durch Ihre Funktionalität und Wahlmöglichkeiten im Gebrauch. GEBERIT ist unser Garant für langlebige WC-Drücker und Armaturen von namhaften Herstellern werden Sie nicht enttäuschen.

Großformatige Fliesen komplettieren den exklusiven Gesamteindruck.

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 NACH BTVG

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 zusätzliche 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

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. 38 KWH/m²a-B)
 - 🏠 Luftwärmepumpe
 - 🏠 Hocheffiziente Fußbodenheizung mit Raumthermostat für ein behagliches Wohnklima
- OPTIONAL:**
- 🏠 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 Briefkasten

Ihre Behaglichkeit im Zentrum unseres Schaffens!



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

www.alpinwohnraum.at