

IMMOBILIEN MARK

**inma.**

## Zuhause im schönsten Dorf Tirols: Gartenparadies in Mutters

EXKLUSIVE WOHNANLAGE



**76 m<sup>2</sup>**

WOHNFLÄCHE

**auf Anfrage**

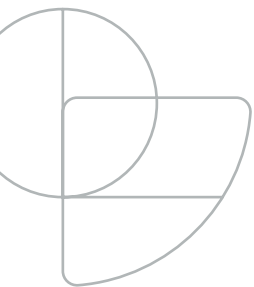
€ KAUFPREIS

**4**

ZIMMER

## Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>LAGE &amp; UMFELD</b>               | Seite 03 |
| <b>OBJEKT BESCHREIBUNG</b>             | Seite 04 |
| <b>BESONDERHEITEN</b>                  | Seite 05 |
| <b>ZAHLEN UND FAKTEN</b>               | Seite 06 |
| <b>ENERGIEAUSWEIS</b>                  | Seite 06 |
| <b>KOSTENÜBERSICHT</b>                 | Seite 07 |
| <b>GRUNDRISSE, ANSICHTEN, SCHNITTE</b> | Seite 08 |
| <b>VISUALISIERUNGEN</b>                | Seite 16 |
| <b>BILDER</b>                          | Seite 17 |
| <b>ANSPRECHPARTNERIN &amp; KONTAKT</b> | Seite 19 |



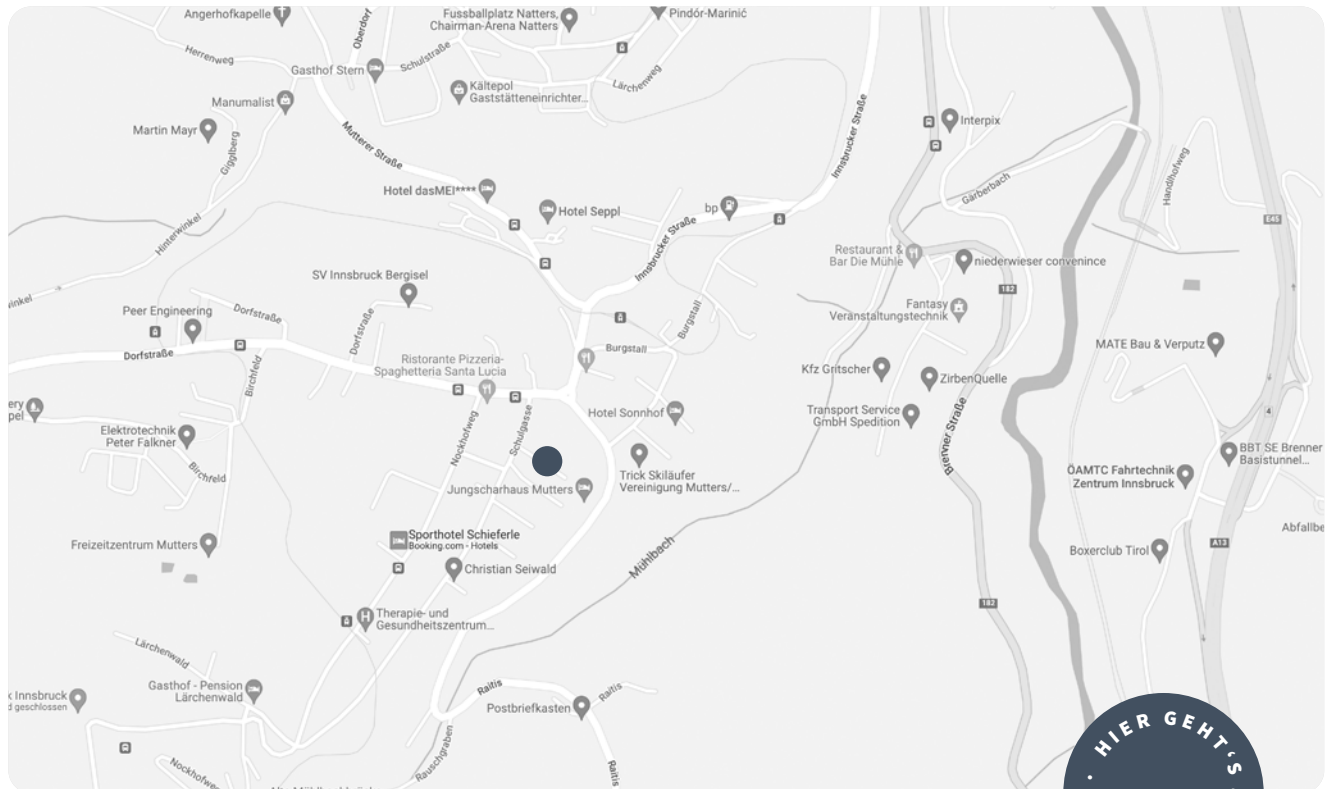
## Lage & Umfeld

SCHULGASSE 15 | 6162 MUTTERS

**In ruhiger und naher Lage zur Landeshauptstadt Innsbruck wohnen Sie hier in dörflicher Umgebung, mitten in der Natur.**

Die Gemeinde Mutters liegt im Eingang des Stubaitals im westlichen Mittelgebirge und ist fünf Kilometer von der Landeshauptstadt Innsbruck entfernt. Mutters ist das Herzstück des südlichen Sonnenplateaus oberhalb von Innsbruck und wurde bereits zweimal als schönstes Dorf Tirols prämiert: Völlig verdient, denn Mutters liegt inmitten einer beeindruckenden Bergkulisse, zwischen weiten Almwiesen und stillen Wäldern. Definitiv eine gute Wahl für Ihr zukünftiges Zuhause!

Neben der Natur finden Sie alles, was Sie für Ihr tägliches Leben brauchen, in unmittelbarer Nähe: Supermarkt, Arzt, Apotheke, Bank, Kinderbetreuungseinrichtung, Schule, Behörde, Freizeiteinrichtungen und vieles mehr liegt fußläufig zu Ihrem zukünftigen Lebensmittelpunkt. Auch verkehrstechnisch ist Ihre neue Adresse sehr gut erschlossen, zudem bieten sich die öffentlichen Verkehrsmittel durch nahegelegene Bus- und Straßenbahnhaltestellen – auch Richtung Innsbruck – an.



## Objektbeschreibung

**Sie träumen von Ihrem eigenen, großen Garten?** Dann ist diese Wohnung wie für Sie geschaffen. Die 4-Zimmerwohnung bietet 76m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein 174m<sup>2</sup> großes Gartenparadies. Da der Garten nach Westen, Süden und Osten ausgerichtet ist, können Sie den ganzen Tag über die Sonne genießen. Im Inneren ist die Wohnung durchdacht geschnitten und bietet drei Zimmer mit Austritt zur privaten Terrasse und in den Garten. Das Wohnzimmer mit Essbereich ist offen und lichtdurchflutet gestaltet mit bodentiefer Verglasung Richtung Westen und Süden. Die Schlafzimmer sind nach Osten ausgerichtet: So werden Sie von der Morgensonne geweckt.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist komplett verflies. Das WC ist in einem separaten Raum untergebracht. Außerdem gehören zur Wohnung noch ein praktischer Abstellraum sowie ein 8m<sup>2</sup> großes, versperbares Kellerabteil. Der Terrassenbereich ist etwa 37m<sup>2</sup> groß, überdacht und bietet genügend Platz für bequemen Outdoor-Möbel, Grill und Liegestuhl.

### Projekt / Wohnanlage

Das Mehrfamilienwohnhaus „Wohnperle Mutters“ selbst wird in ruhiger und idyllischer Lage von der IHL Immobilien GmbH errichtet und beherbergt nur sechs Wohnungen. Alle Wohnungen sind frei finanziert und in effizienter Niedrigenergiebauweise realisiert. Zudem bietet das Wohnprojekt hohe Qualität in Architektur und Ausstattung.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Schulgasse, einer Sackgasse, aus. Dadurch ist das Wohnhaus frei von jedem Durchzugsverkehr und wird zu einer Ruheoase. Die barrierefreie Wohnanlage besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, Keller und Technikräumen sowie einem Erdgeschoss mit Gartenwohnungen, einem Obergeschoss mit Balkonen sowie einem Dachgeschoss mit Dachterrasse. Zum Haus gehören ein innenliegender Personenaufzug sowie ein Besucherparkplatz und ein Müllhaus im Freien.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Schulgasse aus über einen Servitutsweg und verfügt über ausreichend

Tiefgaragenplätze. Hier finden auch die Technikräume und die Kellerabteile Platz: Zu jeder Wohnung gehört ein absperbares Kellerabteil.

### Heizung und Warmwasseraufbereitung, Gebäudeversorgung und Entsorgung

Die Heizung sowie die Aufbereitung des Warmwassers erfolgen über eine Luftwärmepumpe. Die Ermittlung der genauen Verbrauchswerte wird durch Messeinrichtungen gesichert (elektronische Wärmemengenzähler). Sie helfen jedem Wohnungsbesitzer, Kosten zu sparen, da man selbst über die Wohnraumtemperatur entscheiden kann. Die zentrale, einem hohen technischen Standard entsprechende Warmwasseraufbereitung hilft ebenso bei der Reduktion der Betriebskosten und entspricht höchsten hygienischen Anforderungen.

Die moderne Fußbodenheizung bietet nicht nur viel Komfort beim Heizen und verschwindet elegant im Boden, sondern sorgt auch für ein behagliches Wohnklima. Gesteuert über einen Außentemperaturfühler, lassen sich die Räume über einen Raumthermostat in jedem Zimmer getrennt regulieren. Die Auslegungstemperaturen erfolgen nach ÖNORM.

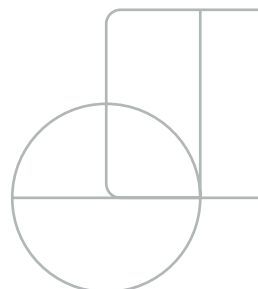
Die Liegenschaft wird durch die lokalen Versorgungsunternehmen mit Strom, Wasser, Kanal, Müllentsorgung und Telefonanschluss versorgt. Das Dachwasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Die Wohnungen verfügen über Internetanschluss, der Käufer kann je nach technischer Verfügbarkeit seinen Favoriten wählen. Der Anschluss bis in den Technikraum wird vom Bauträger erstellt.

### Über IHL

Die IHL Immobilien GmbH ist seit mehr als 30 Jahren bekannt für ihre modernen und wertstabilen Immobilienprojekte. Auch bei diesem Projekt wird mit langjährigen Partnerfirmen gearbeitet. Die Umsetzung persönlicher Kundenwünsche wird gerne, je nach Baufortschritt und in Absprache mit der Projektleitung, ermöglicht.

## Alle Besonderheiten auf einen Blick

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>WOHNANLAGE</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleine Wohnanlage</li> <li>– moderne Architektur in wertbeständiger Massivbauweise</li> <li>– Baukörper altersgerecht und barrierefrei</li> <li>– Personenaufzug</li> <li>– großzügige Kellerräume</li> <li>– ausreichend Tiefgaragenplätze mit eigenem Stromanschluss</li> <li>– alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche in Form von Balkonen oder Terrassen</li> </ul> |
| <b>LAGE</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– sehr gute Verkehrsanbindung</li> <li>– ruhige und zentrale Aussichtslage in Stadtnähe</li> <li>– hohe Lebensqualität in ruhiger, sonniger Lage</li> </ul>   |
| <b>HEIZEN</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Niedrigenergiehaus mit Luftwärmepumpe</li> <li>– Niedertemperatur-Fußbodenheizung</li> <li>– Heizungsverteiler in jeder Wohnung, Heizen nach persönlichen Bedürfnissen</li> </ul>   |
| <b>GRUNDAUSSTATTUNG</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– hochwertig &amp; modern: Parkettböden, raumhohe Verfliesung in Bad &amp; WC</li> <li>– Sanitäreinrichtungsgegenstände und Elektroschaltermaterial in Markenqualität mit formschöner Ausführung</li> <li>– Fenster mit 3-fach Isolierverglasung</li> <li>– Telefonanschluss, Internetanschluss, TV-Anschluss</li> </ul>  |
| <b>SPECIALS</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– privater Garten</li> </ul>  |
| <b>WÜNSCHE</b>          | Sonderwünsche der Kunden sind nach Absprache mit der Projektleitung und je nach Baufortschritt möglich   |
| <b>BAUTRÄGER</b>        | – Bauträger mit jahrzehntelanger Erfahrung   |



## Zahlen und Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>ADRESSE</b>                       | Schulgasse 15   6162 Mutters |
| <b>WOHNUNG</b>                       | Top 2, Gartenwohnung         |
| <b>BAUJAHR</b>                       | 2023                         |
| <b>ZIMMER</b>                        | 4                            |
| <b>ETAGE</b>                         | Erdgeschoss                  |
| <b>FERTIGSTELLUNG DER WOHNANLAGE</b> | Frühjahr 2023                |
| <b>KELLERABTEIL</b>                  | 8 m <sup>2</sup>             |
| <b>TERRASSE</b>                      | 37 m <sup>2</sup>            |
| <b>GARTEN</b>                        | 174 m <sup>2</sup>           |
| <b>WOHNFLÄCHE</b>                    | <b>76 m<sup>2</sup></b>      |

## Energieausweis

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| <b>HEIZSYSTEM</b>                    | Luftwärmepumpe |
| <b>HEIZWÄRMEBEDARF (HWB)</b>         | 48             |
| <b>GESAMTENERGIEEFFIZIENZ (FGEE)</b> | 0,69           |

## Kostenübersicht

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>KAUFVERTRAGSERSTELLUNG</b> | 1,8% zzgl. 20% UST für die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung sowie die Treuhandenschaft, zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten, Rechtsanwaltskanzlei König - Ermacora - Klotz & Partner, Elerstraße 4, 6020 Innsbruck |
| <b>GRUNDBUCHSEINTRAG</b>      | 1,1%   |
| <b>GRUNDERWERBSTEUER</b>      | 3,5%   |
| <b>KAUFPREISZAHLUNG</b>       | erfolgt nach dem Ratenplan B gem. BTVG §10   |

### HINWEIS

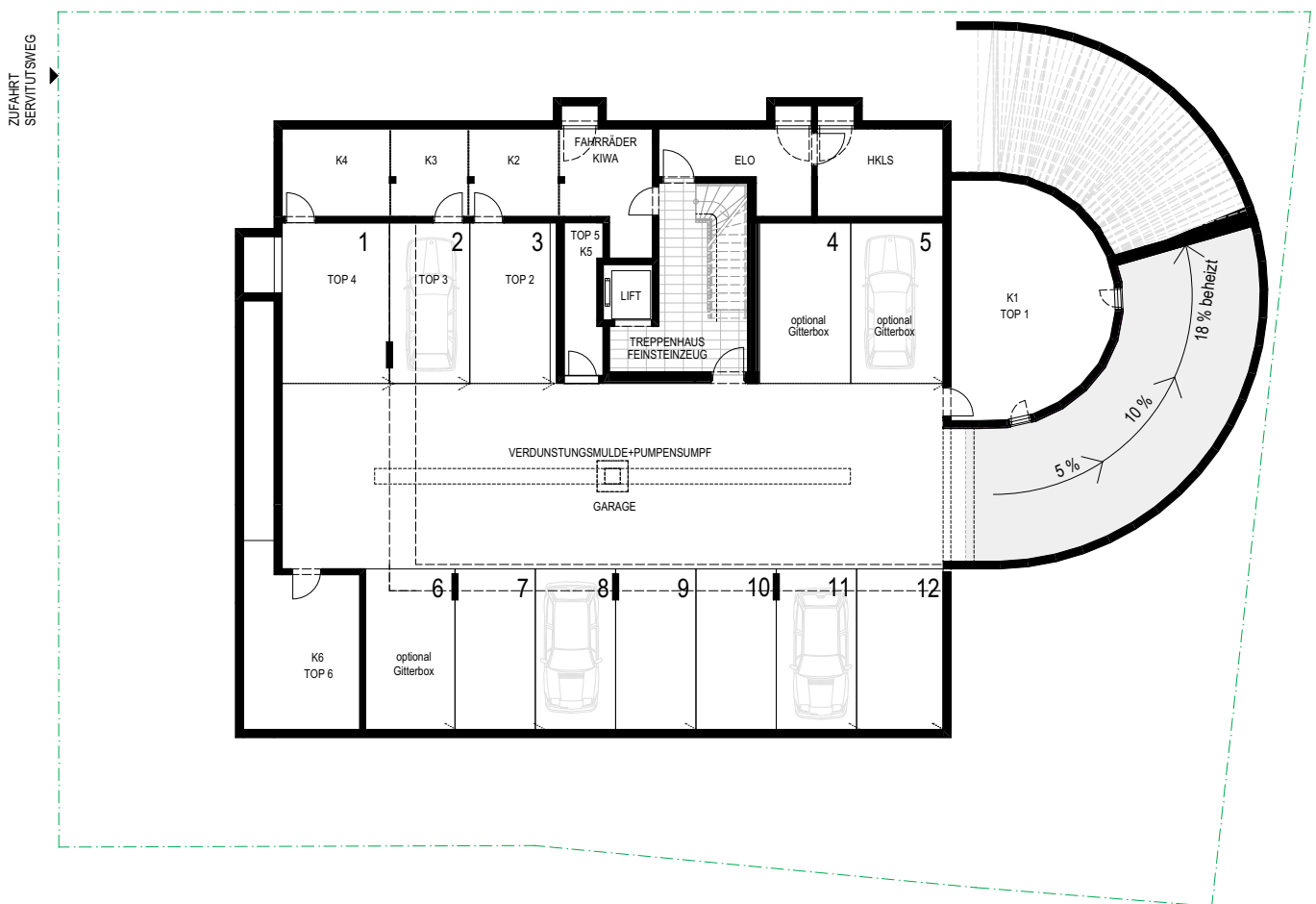
Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Grundriss – Top 2

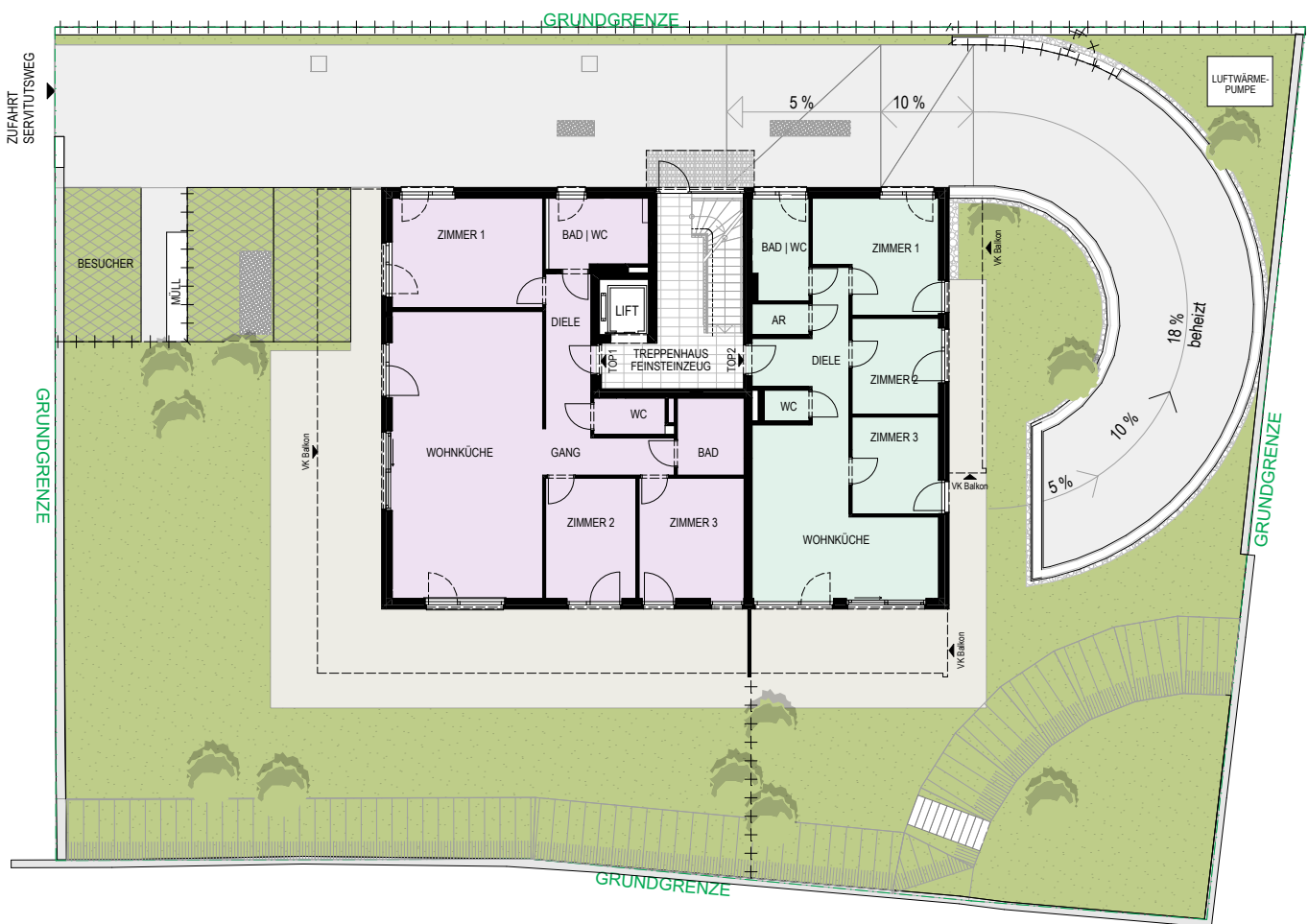




## Grundriss – Untergeschoss



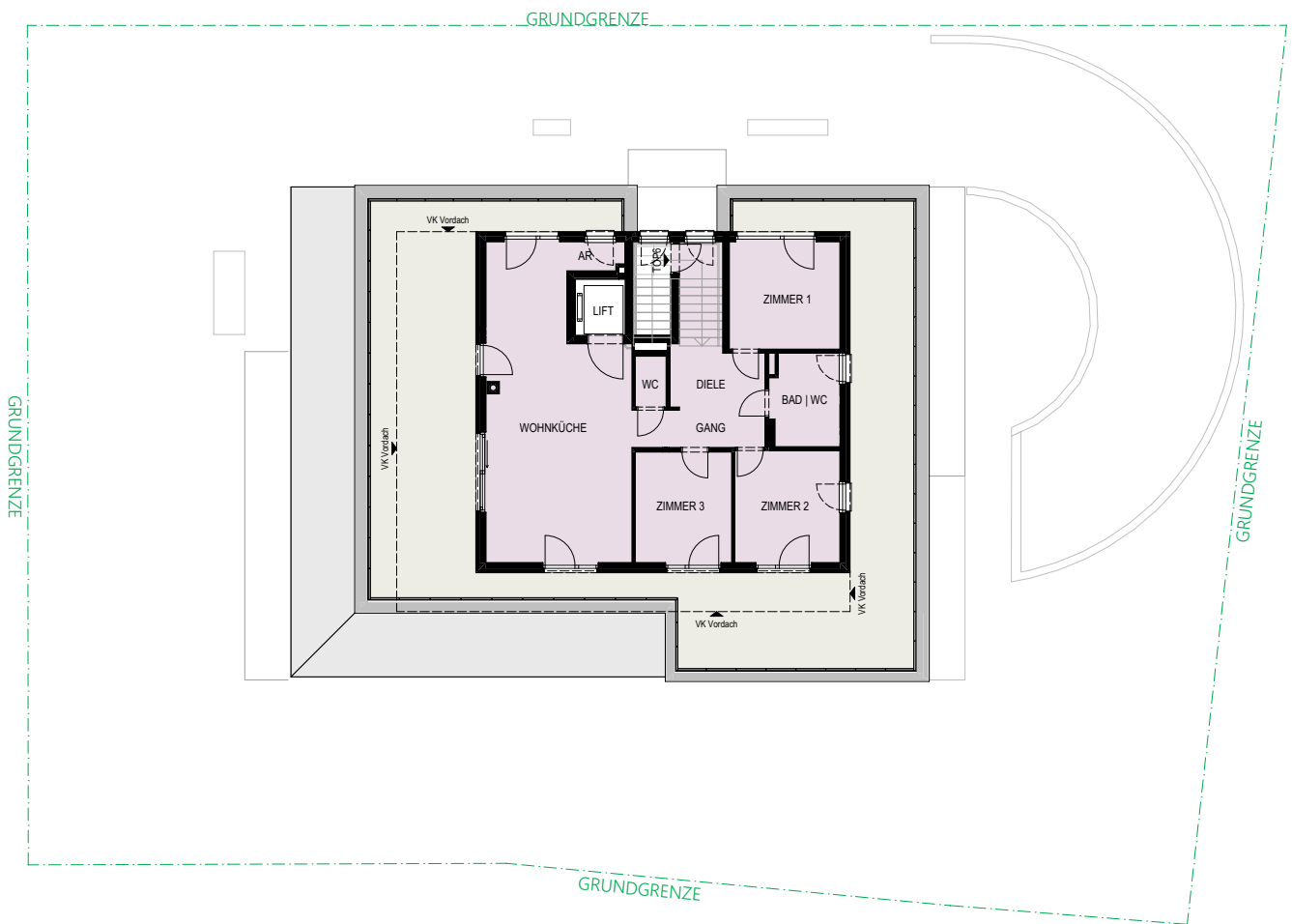
## Grundriss – Erdgeschoss



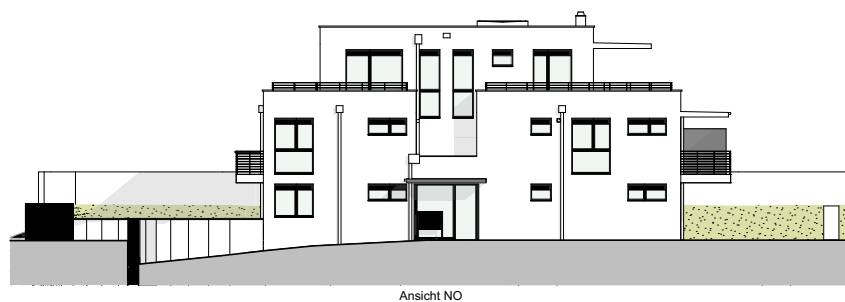
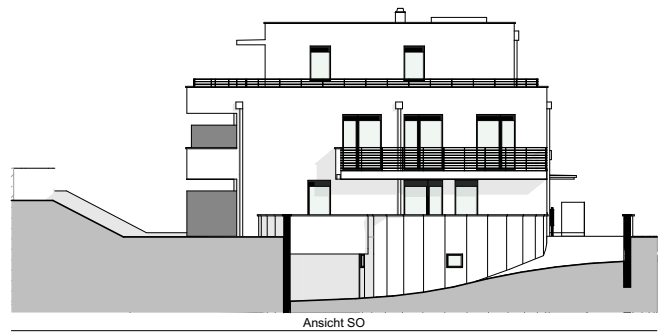
## Grundriss – Obergeschoss



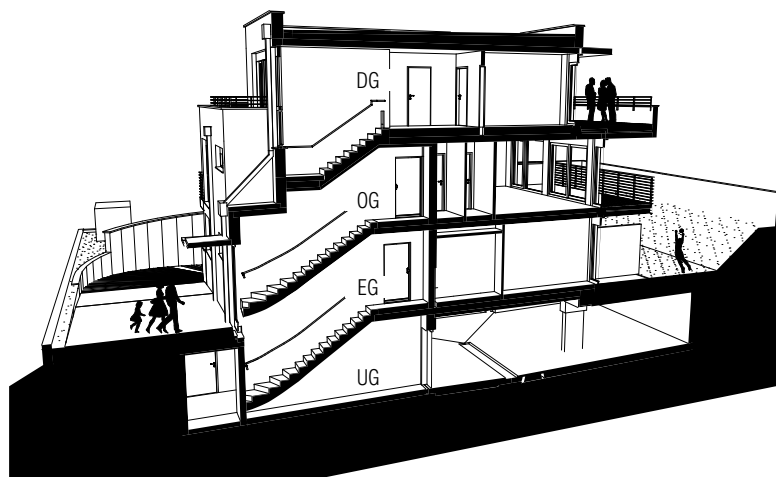
## Grundriss – Dachgeschoss



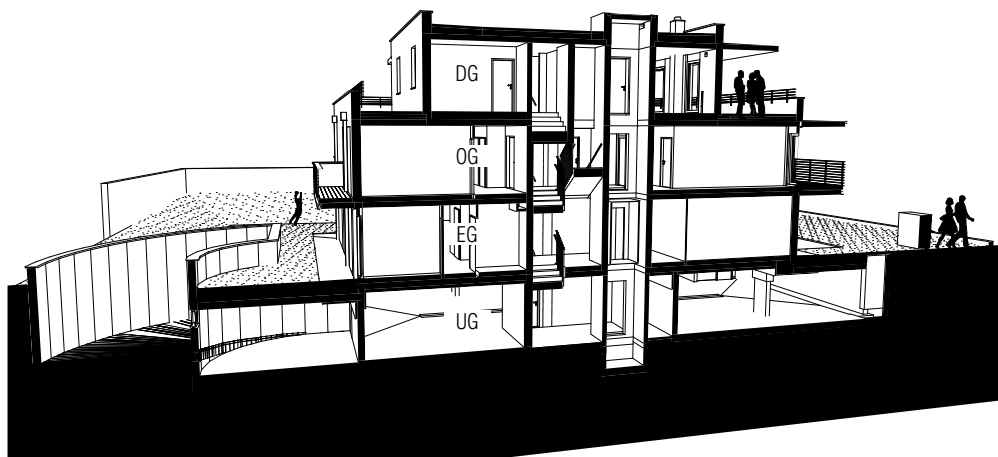
## Wohnanlage – Ansichten



## Wohnanlage – Schnitte



Querschnitt



Längsschnitt

# imma.



# imma.





# imma.



Außenansicht



Terrasse / Garten

# imma.



Terrasse / Garten



Terrasse / Garten

**imma.**

## **Ansprechpartnerin**

**MAG. STEPHANIE MARK B.A.**

+ 43 676 77 42 308

stephanie.mark@im-ma.com

**IMMA - IMMOBILIEN MARK**

Beim Sautner 1b

6071 Aldrans

