

IMMOBILIEN MARK

inma.

**Zuhause im schönsten Dorf Tirols:
Penthouse mit 360-Grad-Aussicht in Mutters**

EXKLUSIVE WOHNANLAGE



99 m²

WOHNFLÄCHE

auf Anfrage

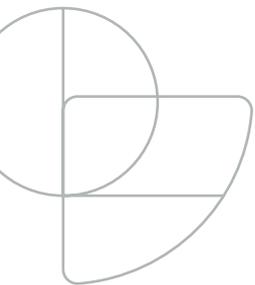
€ KAUFPREIS

4

ZIMMER

Inhaltsverzeichnis

LAGE & UMFELD	Seite 03
OBJEKTBE SCHREIBUNG	Seite 04
BESONDERHEITEN	Seite 05
ZAHLEN UND FAKTEN	Seite 06
ENERGIEAUSWEIS	Seite 06
KOSTENÜBERSICHT	Seite 07
GRUNDRISSE, ANSICHTEN, SCHNITTE	Seite 08
VISUALISIERUNGEN	Seite 16
BILDER	Seite 17
ANSPRECHPARTNERIN & KONTAKT	Seite 19



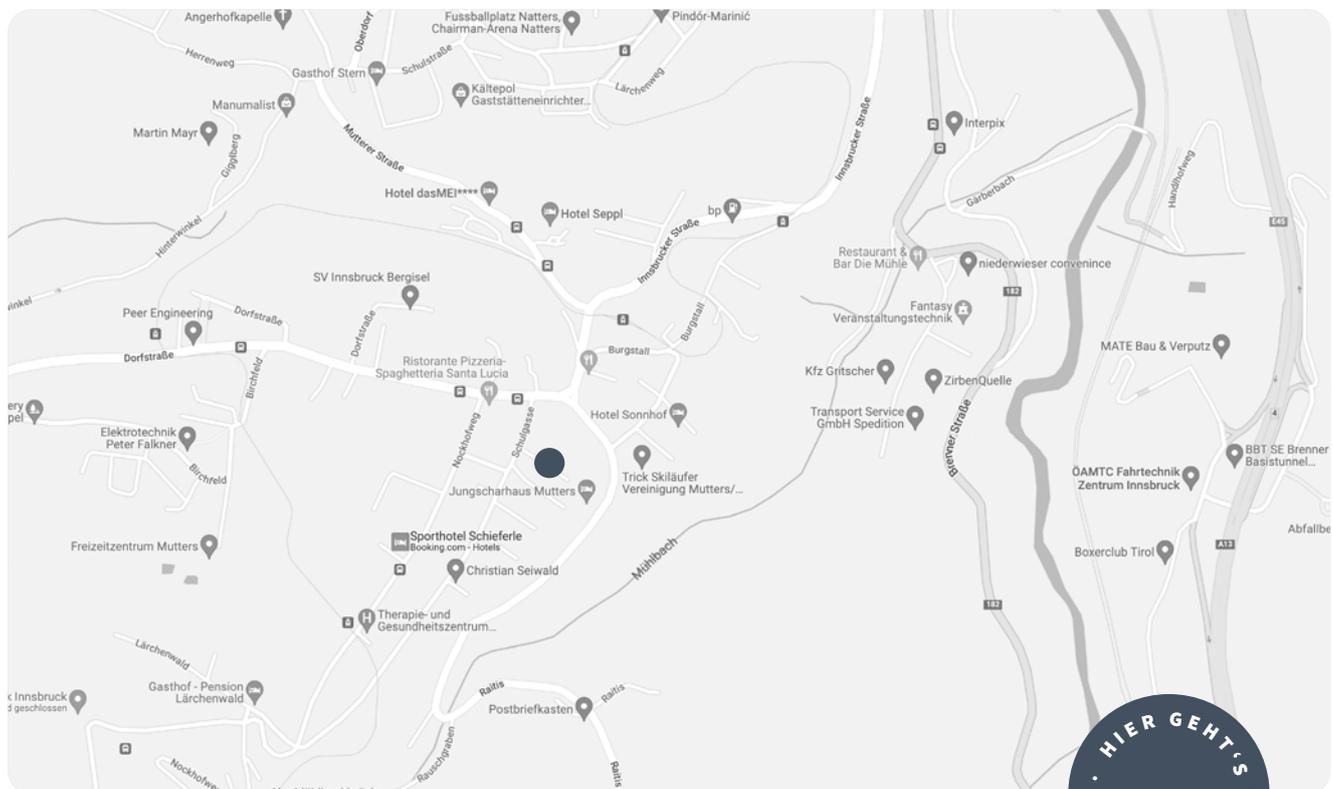
Lage & Umfeld

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

Penthousewohnung mit umliegender 360° Terrasse

Diese Penthousewohnung ist das exquisite Highlight der Wohnanlage: Hier erleben Sie einen 360-Grad-Blick von der umliegenden, teils überdachten Terrasse, lassen sich morgens von der Sonne wecken und genießen abends den Sonnenuntergang. Zusätzlich bietet die Wohnung Fenster in alle vier Himmelsrichtungen: Was für ein Blick! Der Grundriss bei diesem Schmuckstück ist zum Teil flexibel und kann je nach Baufortschritt an Ihre ganz persönlichen Wünsche angepasst werden. Aktuell sind die 99m² Wohnungsfläche als 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn-Essbereich und drei Schlafzimmern umgesetzt. Das Badezimmer wird mit Badewanne, Dusche und Fenster im Bad zum persönlichen Wellnessbereich. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Die Penthousewohnung ist mit dem innenliegenden Aufzug mit privatem Austritt in die Wohnung barrierefrei erreichbar. Außerdem gehört ein 20m² großes Kellerabteil zu diesem Zuhause.

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 absperrbares 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.

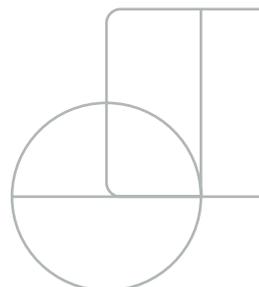
Die Liegenschaft wird durch die lokalen Versorgungsunternehmen mit Strom, Wasser, Kanal, Müllentsorgung und Telefonanschluss versorgt. Das Dachwasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Die Wohnungen verfügen über Internetanschluss, der Käufer kann je nach technischer Verfügbarkeit seinen 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

WOHNANLAGE	<ul style="list-style-type: none">– kleine Wohnanlage– moderne Architektur in wertbeständiger Massivbauweise– Baukörper altersgerecht und barrierefrei– Personenaufzug– großzügige Kellerräume– ausreichend Tiefgaragenplätze mit eigenem Stromanschluss– alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche in Form von Balkonen oder Terrassen
LAGE	<ul style="list-style-type: none">– sehr gute Verkehrsanbindung– ruhige und zentrale Aussichtslage in Stadtnähe– hohe Lebensqualität in ruhiger, sonniger Lage
HEIZEN	<ul style="list-style-type: none">– Niedrigenergiehaus mit Luftwärmepumpe– Niedertemperatur-Fußbodenheizung– Heizungsverteiler in jeder Wohnung, Heizen nach persönlichen Bedürfnissen
GRUNDAUSSTATTUNG	<ul style="list-style-type: none">– hochwertig & modern: Parkettböden, raumhohe Verfliesung in Bad & WC– Sanitäreinrichtungsgegenstände und Elektroschaltermaterial in Markenqualität mit formschöner Ausführung– Fenster mit 3-fach Isolierverglasung– Telefonanschluss, Internetanschluss, TV-Anschluss
SPECIALS	<ul style="list-style-type: none">– Terrasse mit 360-Grad Blick & 20 m² Kellerabteil
WÜNSCHE	Sonderwünsche der Kunden sind nach Absprache mit der Projektleitung und je nach Baufortschritt möglich
BAUTRÄGER	<ul style="list-style-type: none">– Bauträger mit jahrzehntelanger Erfahrung



Zahlen und Fakten

ADRESSE	Schulgasse 15 6162 Mutters
WOHNUNG	Top 6, Penthousewohnung
BAUJAHR	2023
ZIMMER	4
ETAGE	Dachgeschoss
FERTIGSTELLUNG DER WOHNANLAGE	Frühjahr 2023
KELLERABTEIL	20 m ²
TERRASSE	113,5 m ²
WOHNFLÄCHE	99 m²

Energieausweis

HEIZSYSTEM	Luftwärmepumpe
HEIZWÄRMEBEDARF (HWB)	48
GESAMTENERGIEEFFIZIENZ (FGEE)	0,69

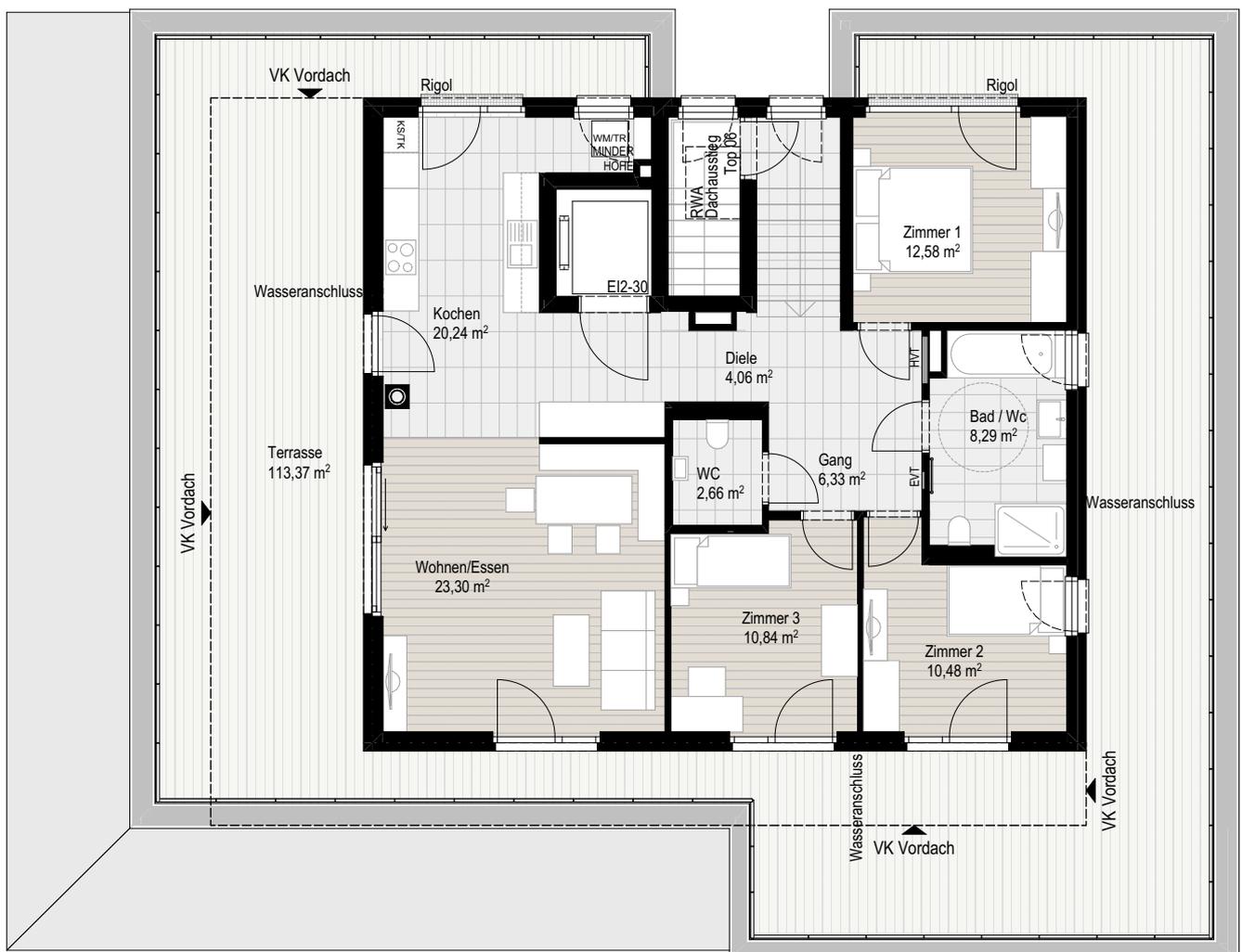
Kostenübersicht

KAUFVERTRAGSERSTELLUNG	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
GRUNDBUCHSEINTRAG	1,1%
GRUNDERWERBSTEUER	3,5%
KAUFPREISZAHLUNG	erfolgt nach dem Ratenplan B gem. BTVG §10

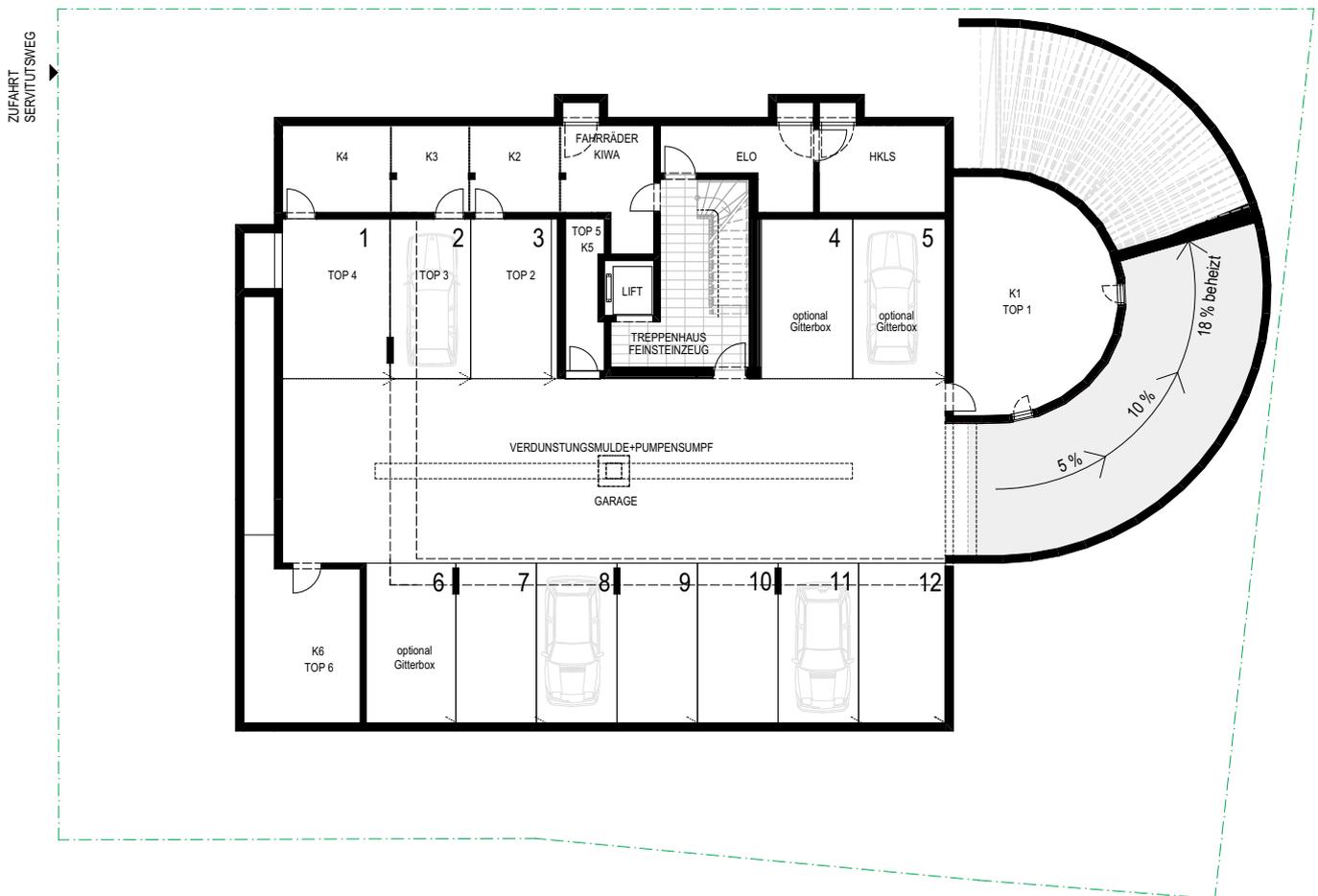
HINWEIS

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

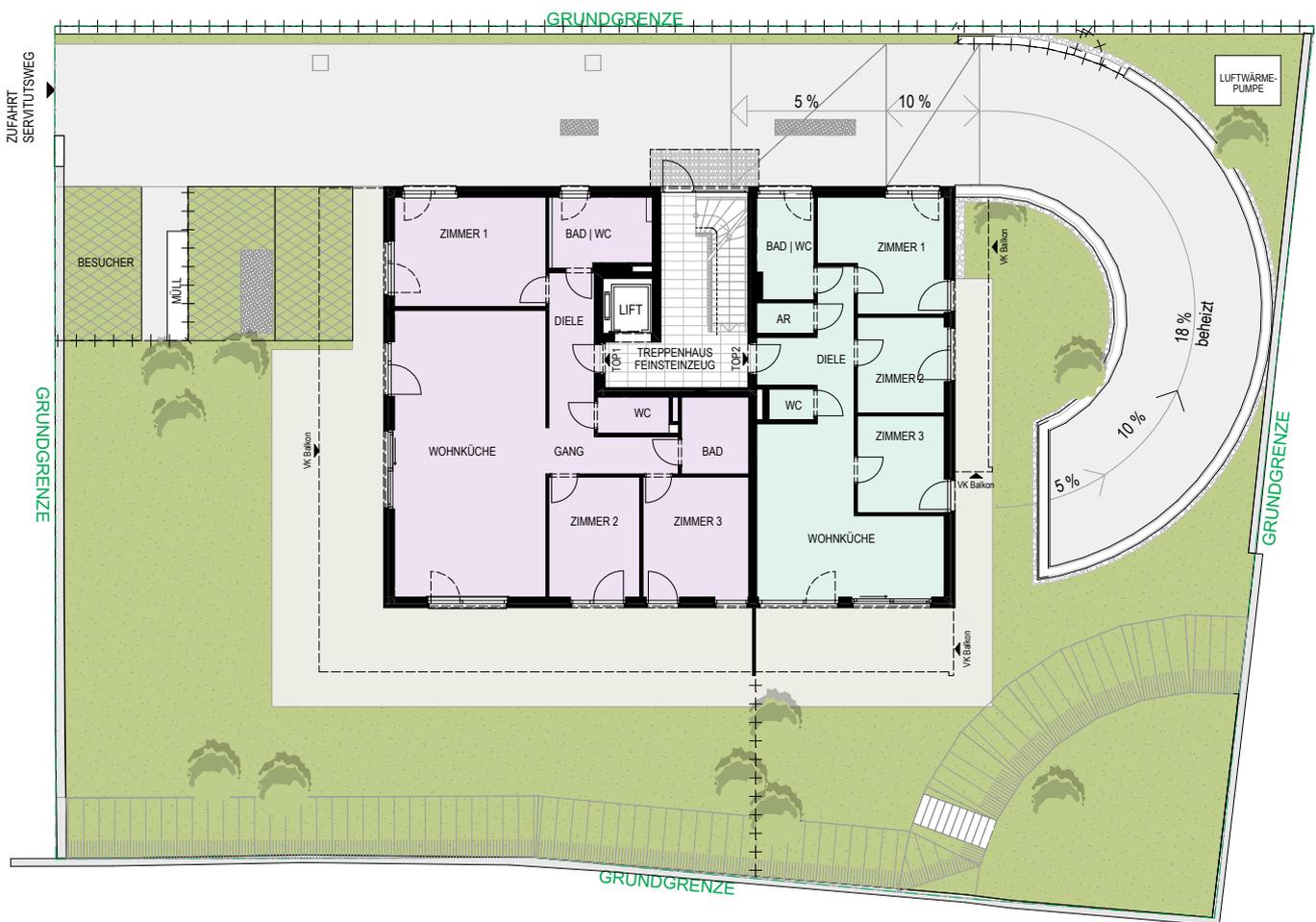
Grundriss – Top 6



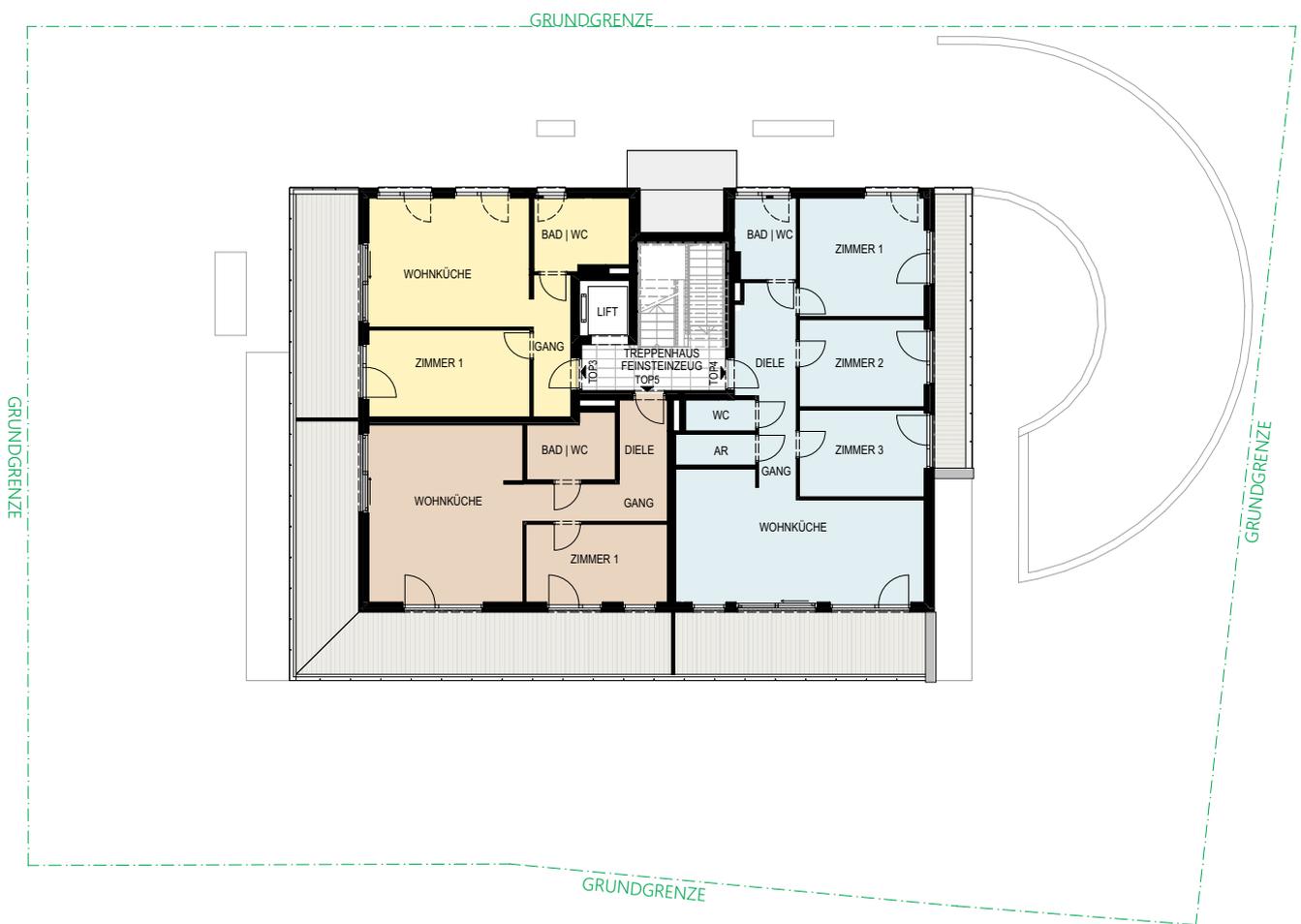
Grundriss – Untergeschoss



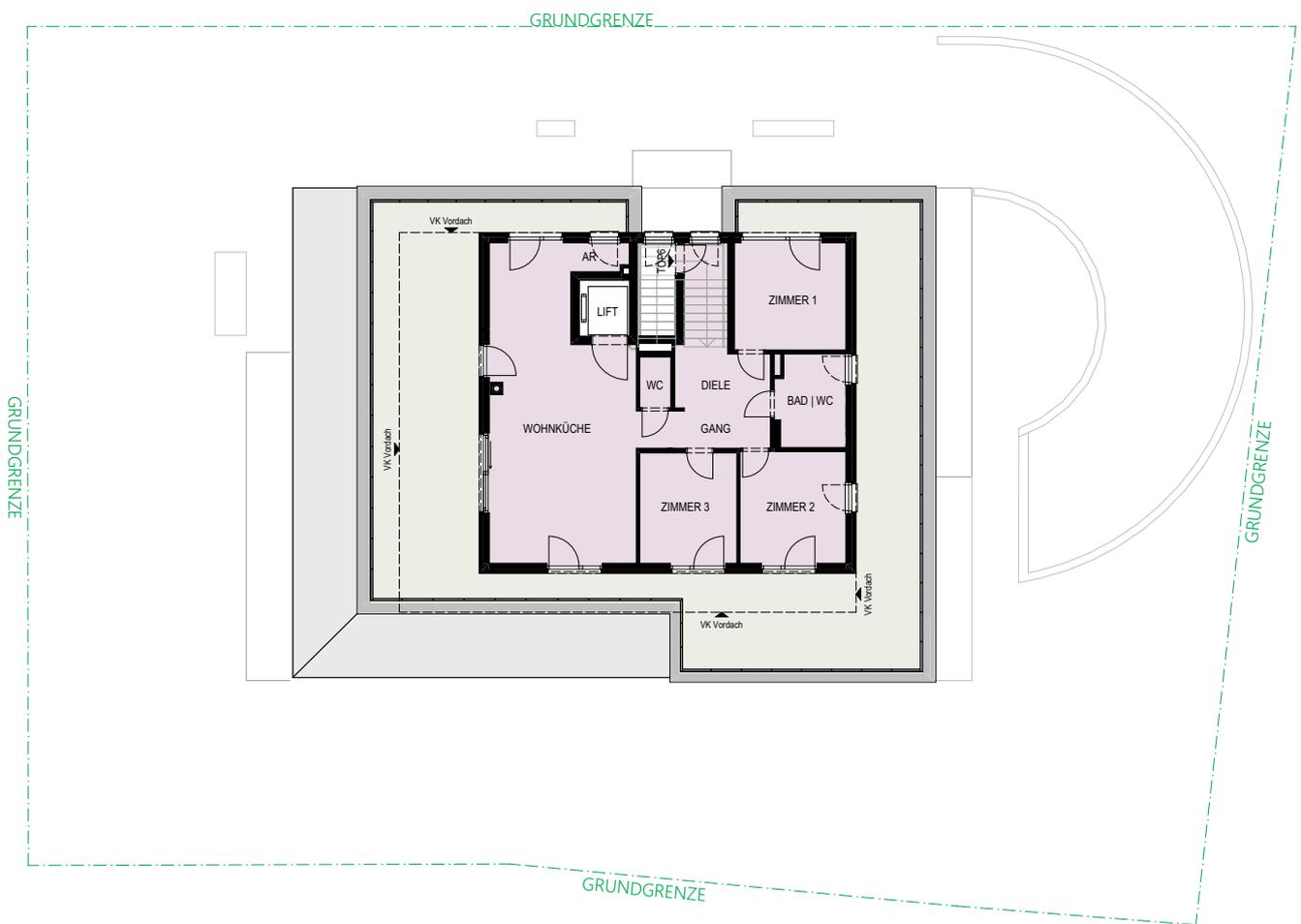
Grundriss – Erdgeschoss



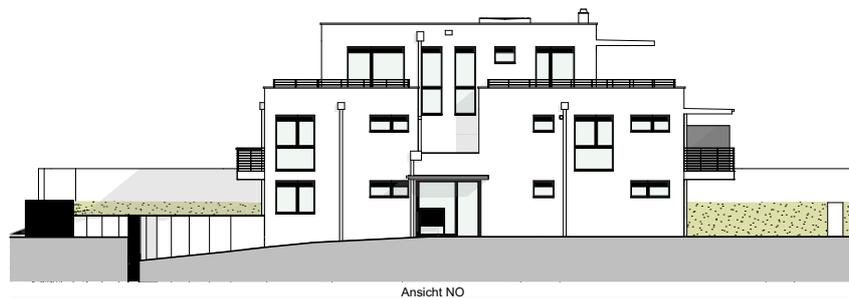
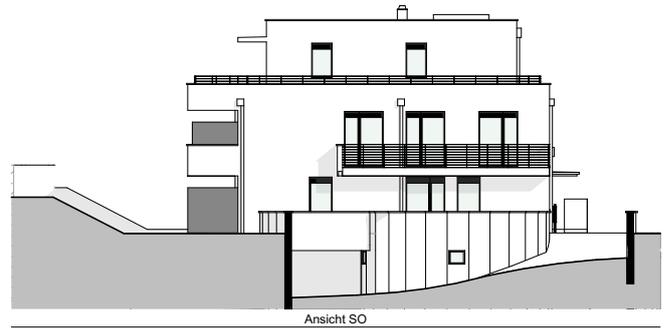
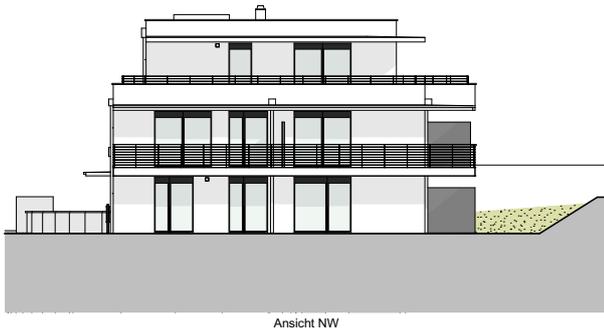
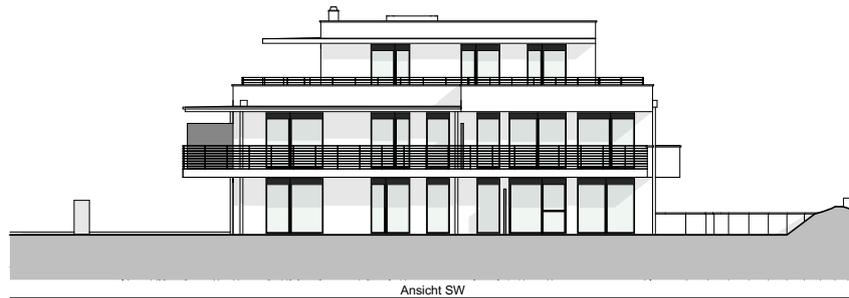
Grundriss – Obergeschoss



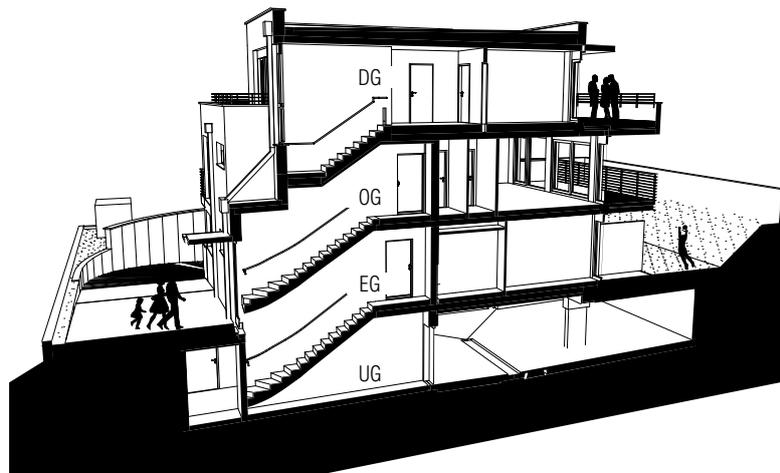
Grundriss – Dachgeschoss



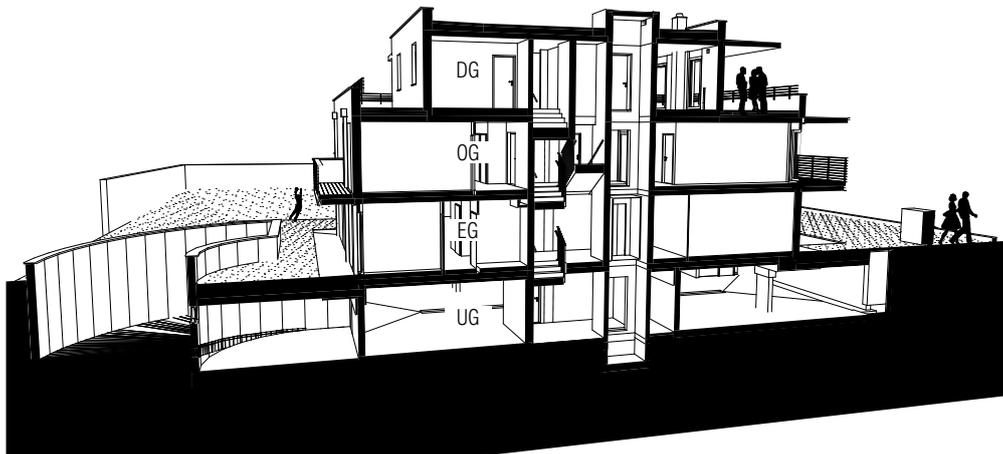
Wohnanlage – Ansichten



Wohnanlage – Schnitte



Querschnitt



Längsschnitt

imma.



imma.



imma.



Terrasse



Terrasse

imma.



Terrasse



Ausblick

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

