

# D.R.E.I.3.

Olympiastraße 22, 6094 Axams



EXKLUSIVE REIHENHAUSANLAGE



WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

## 3 REIHENHÄUSER

### DAUERHAFT

> Errichtet in  
Massivbauweise

# D.R.E.I.3.

Olympiastraße 22, 6094 Axams

### INNOVATIV

> Luftwärmepumpe  
& PV-Anlage

### REPRÄSENTATIV

> Ansprechende Optik  
& beste Lage in Axams

### EFFIZIENT

> Niedrigenergiebauweise



# Lage. Lage. Lage.

Die Lage einer Immobilie ist der einzige Faktor, den sie nicht mehr verändern können. Daher ist Sie bei der Kaufentscheidung von zentraler Bedeutung.

Die drei Reihenhäuser wurden in zentrumsnaher, aber dennoch sehr ruhiger Wohnlage mit sehr guter Aussicht errichtet.

Bushaltestelle: 200 m

Zentrum Axams: 500 m

Nahversorger: 600m

Flughafen Innsbruck: 12 km



5

LAGE

**D.R.E.I.3.**   
Olympiastraße 22, 6094 Axams



6

LAGE

**D.R.E.I.3.**   
Olympiastraße 22, 6094 Axams

Hafelekar  
Top of Innsbruck

Innsbruck  
Stadt

Projekt  
Standort  
Immobilie

Axams  
Zentrum



**D.R.E.I.3.**  
Olympiastraße 22, 6094 Axams







- 1. DORFZENTRUM
- 2. GRUNDSTÜCK





SYMBOLBILD, WESTANSICHT

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## **Baubeschreibung**

Drei vollunterkellerte Reihenhäuser mit Einfamilienhauscharakter mit 4 Freistellplätzen und großzügiger Doppelgarage im parifizierten Wohnungseigentum. Die Aufenthaltsräume sorgen durch große Fensterelemente für lichtdurchflutete Räume, sodass Natur und Aussicht in den Wohnraum hineinspielen.

## **Grundstück**

Die 3 Reihenhäuser (parifiziertes Wohnungseigentum) wurden auf Gst. 224/1, EZ 874, KG 81104 Axams errichtet. Die Grundstücksgröße beträgt 879m<sup>2</sup> lt. Grundbuch.

## **Vertragserrichter und Treuhänder**

RA Mag. Reinhard Ster  
Maria-Theresien-Straße 29 / 4. OG  
6020 Innsbruck

## **Planung**

Architekt Dipl. Ing. Erich Schroffner  
Haller Straße 109, 6020 Innsbruck



## 1. Baubeschreibung

Errichtet wurden drei Reihenhäuser in Massivbauweise in zentrumsnaher, son-niger und absolut ruhiger Lage in Axams.

Die drei Wohnungseigentumseinheiten weisen Netto-Wohnnutzflächen zwischen 121 m<sup>2</sup> und 132 m<sup>2</sup> auf. Alle Einheiten verfü- gen über Terrassen und Privatgärten und sind voll unterkellert.

Haus C verfügt zudem über eine vollun- terkellerte, mit dem Haus verbundene Garage.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Olympiastraße an der Südseite des Grundstücks und ist mittels grundbücher- licher Dienstbarkeit gesichert. Das südli- che und das mittlere Haus haben jeweils zwei Frestellplätze, das nördliche Haus hat zwei Stellplätze in der Garage.

Die Gebäude bestehen aus Untergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß.

## 2. Technische Daten

Die tragende Konstruktion wurde in mas- siver Bauweise errichtet. Bei der Planung und Bauausführung wurde auf eine Schall- und Wärmeisolierung nach Ö-Norm und nach Stand der Technik Bedacht genom- men.

### Fundamente

Fundierung entsprechend den statischen Erfordernissen.

### Kellermauerwerk

WU-Beton, abgedichtet, nach statischen Erfordernissen.

### Geschoßmauern

Stahlbetonwände und Ziegelwände (20cm Hochloch-Ziegel)

### Zwischenwände

Ziegelwände oder Trockenbauwände, doppelt beplankt.

### Wohnungstrennwände

Betonwände oder Ziegelwände und Vor- satzschale in Trockenbauweise mit Hohl- raumdämmung nach schalltechnischen Erfordernissen.

### Geschoßdecken

Stahlbetondecken nach statischen Erfor- dernissen, gespachtelt oder verputzt.

### Dacheindeckung

Bitumendach beschiefert, Dachstuhl- konstruktion Holz.

### Fußböden

Auf schallgedämmten, schwimmen- den Estrichen, in Wohnräumen, Bad und Kellergeschoß als Heizestrich.

### Fassaden

Wärmedämmverbundsystem ca. 14cm XPS, verputzt

## 3. Energieausweis

Haus A: HWB: 45,4 (B), FGEE: A+  
Haus B: HWB: 46,0 (B), FGEE: A+  
Haus C: HWB: 47,7 (C), FGEE: A+



## 4. Böden

### **Terrassen, Balkone**

Terrassenplatten

### **Bad**

Keramischer Boden- und Wandbelag bzw. Feinsteinzeug, ca. bis Zargen OK, Rechteckformat im freien Verbund verlegt, Format 30 x 60 oder 60 x 60.

### **Küche- u. Vorraum, Besucher-WC**

Keramischer Bodenbelag oder Feinsteinzeug mit Sockelleisten, grau.

### **Wohn- u. Schlafzimmer, sonstige Zimmer**

Eichen-Parkettboden, Holzsockelleiste.

### **Parkplatz**

Asphalt im Gefälle (Zufahrt)

### **Keller**

Keramischer Bodenbelag oder Feinsteinzeug mit Sockelleisten grau.

### **Zugang im Freien**

Feinsteinzeug 60x60cm im Kiesbett.

## 5. Wände und Decken

### **Maler- u. Anstreicherarbeiten**

Die Decken in den Wohnungen wurden gespachtelt oder verputzt und erhalten, wie auch die Trockenbauwände, einen weißen Dispersionsanstrich.

### **Kellerwände**

WU-Beton abgedichtet, verputzt und gemalt. Der Technikraum wird weder verputzt noch gemalt.

### **Angrenzende Mauern zwischen den Häusern A, B und C**

Betonwände bzw. Ziegelmassivwände (20cm) mit Vorsatzschale nach techn. Erfordernissen, verputzt.

## 6. Türen und Fenster

### **Wohnungseingangstüren**

Rahmenstock mit Vollbautürblatt, kunststoffbeschichtet, umlaufende Gummidichtung, Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, außen Knauf, Zylinderschloss für Schließanlage.

### **Wohnungsinnentüren**

Holzarge, Türblatt mit Vollspankern, weiß lackiert, Bänder und Drücker in Edelstahl, Buntbart bzw. WC-Beschlag.

### **Fenster und Hauseingangstüren**

Thermisch getrennte Kunststoff-Aluminiumelemente, pulverbeschichtet in RAL Standardfarbe, mit 3-Scheiben-Isolierglas, Ausführung als Dreh-Drehkipp- bzw. Fixelemente, Schiebeelement im Wohnzimmer, Standard-Systembeschläge.

Im Untergeschoß: Kunststofffenster, 3-Scheiben-Isolierglas.

### **Sonnenschutz**

Elektrisch betriebene Raffstores, Z-Lamellen in Standardfarben, Funkfernbedienung extra.

## 7. Sanitäre Installation

Die Wasserleitungen wurden in geprüften Kunststoffrohren ausgeführt, Abflussleitungen in PE bzw. Gussrohren (Abfallstränge).

### Küche

Anschlüsse für Küchenspüle sowie für Geschirrspüler

### Gärten

Je Wohneinheit einen außenliegenden Wasseranschluß, selbstentleerend.

### Sanitärgegenstände

#### Badewanne:

Alvy Ayua Una Acryl, 170 x 75 cm, weiß  
Hansa Primo Einhand-Wanner-Batterie  
Hansa Hansabasicjet Handbrausegarnitur

#### Dusche:

Hansaunita AP-Brause-Thermostat  
Hansa Basicjet Wandstangenset  
Hansamicra Duschesystem,  
Regenbrause-Duscharmatur  
Moderne bodenbündige Dusche

## 8. Heizung, Warm- und Kaltwasser

Die Wärmeenergieversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe (jeweils eine eigene pro Einheit, situiert auf dem jeweiligen Dach). Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung, wobei die Zimmer jeweils über ein Thermostat gesteuert werden können. Auch die Räume im Keller (außer Heizraum) verfügen über eine Bodenheizung.

Um die Stromkosten zu minimieren, ist am Dach eine Photovoltaik-Anlage angebracht (je Haus ca. 5kWP).

Die Verbrauchserfassung erfolgt über Zähler (Wärmemengenzähler, Kaltwasser) pro Einheit.

## 9. Lüftung

Einzelraumentlüftung mechanisch oder im Sammelrohr für Bad und WC, Dunstabzug in der Küche über Umluft.

 **GEBERIT**

 **HANSA**

## 10. Besondere Betriebseinrichtungen

### Grünflächen

Die Geländemodellierungen wurden durch die Angaben der Bauleitung vor Ort vorgenommen, notwendige Stützbauten wurden mit Steinschichtungen oder Stützmauern in Stahlbeton errichtet. Gärten sind begrünt.



## 11. Elektroinstallationen

Jede Wohneinheit wurde mit ausreichend Decken- und Wandauslässen, Schaltern und Steckdosen, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion sowie einer Telefondose versehen. Vorsorge zum Anschluss an das Ortskabelnetz (Al Glasfaser) wurde getroffen.

Für jede Einheit wurde ein Wohnungsverteiler installiert.

Allgemeinbeleuchtung am Parkplatz und in den Gängen mit Bewegungsmeldern im Nahbereich der Wohnungstüren und Außenbeleuchtung im Eingangsbereich.

### Kommunikationssysteme

Telefonsteckdose im Wohnzimmer, TV-Anschluss und Netzwerksteckdose im Wohnzimmer bzw. in jedem Zimmer, zentrale Satellitenempfangsanlage für jedes Haus einzeln.

### Türsprechanlage

TSA-V Türstation mit Farbkamera.  
2TN Innenstellen TSA-V+Monitor.

### PV Anlage (5 kWp pro Haus)

HALF-CELL N-TOPCon BIFACIAL MODULE  
WLAN Stick, Solaplanet Wechselrichter.

 **SUNTECH**



## 13. Sonstiges

Sämtliche Flächenangaben sind als circa-Angaben zu verstehen. Wir weisen darauf hin, dass nicht gesichert ist, dass die angebotene Immobilie der Barrierefreiheit gemäß Behindertengleichstellungsgesetz entspricht.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit. Die planliche Darstellung der Wohnungseinrichtung in den Wohnungsgrundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die Informationen und Daten entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Änderungen bleiben vorbehalten. Eine Haftung oder Garantie für Umfang, Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten ist ausdrücklich ausgeschlossen.





ANSICHT WEST



ANSICHT OST





ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



UMGEBUNG



## HAUS A

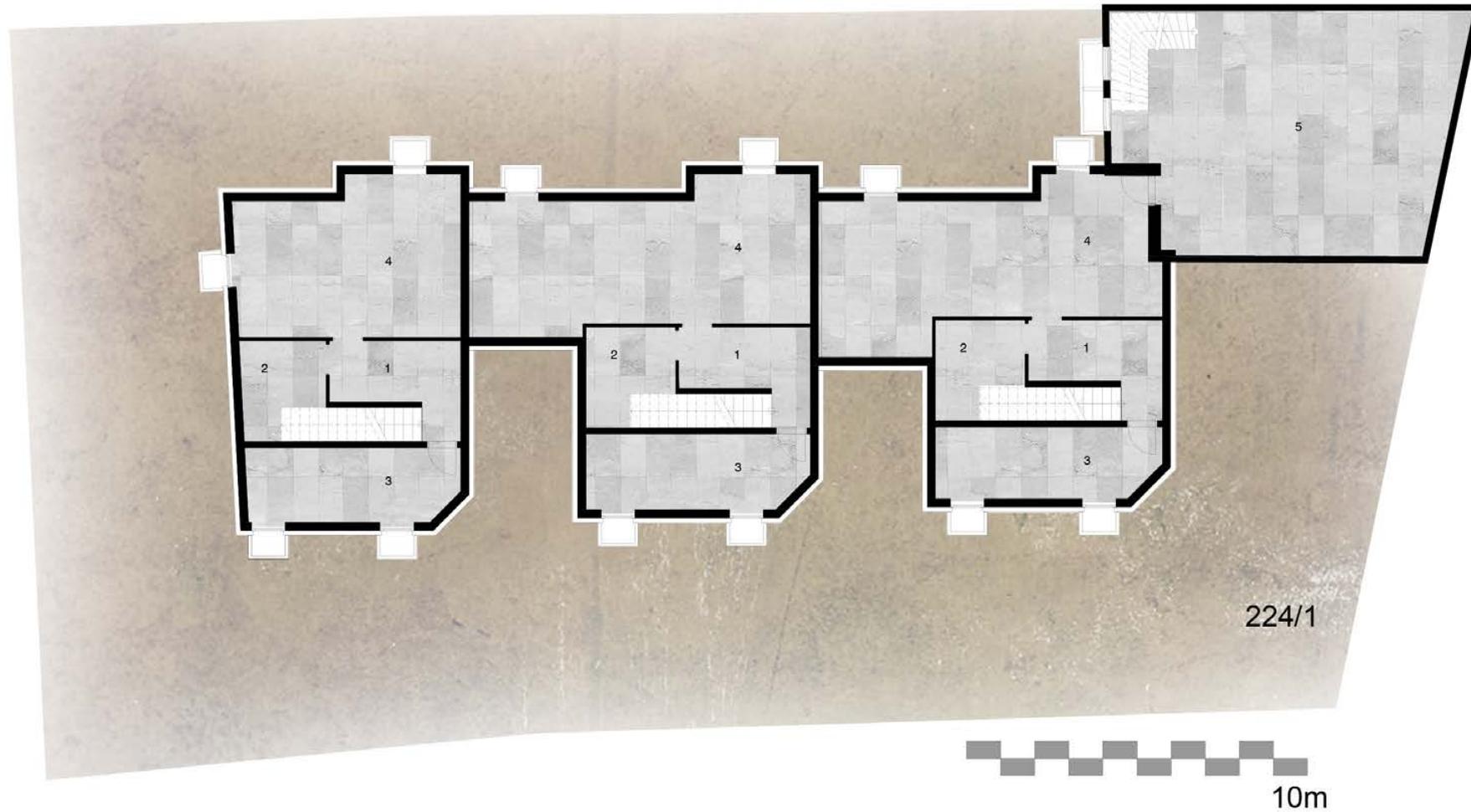
1 VORRAUM	8.40m <sup>2</sup>
2 TECHNIK	9.81m <sup>2</sup>
3 LAGER	13.67m <sup>2</sup>
4 KELLERRAUM	29.85m <sup>2</sup>

## HAUS B

1 VORRAUM	8.40m <sup>2</sup>
2 TECHNIK	10.24m <sup>2</sup>
3 LAGER	14.42m <sup>2</sup>
4 KELLERRAUM	40.61m <sup>2</sup>

## HAUS C

1 VORRAUM	8.64m <sup>2</sup>
2 TECHNIK	10.25m <sup>2</sup>
3 LAGER	13.82m <sup>2</sup>
4 KELLERRAUM	40.89m <sup>2</sup>
5 KELLERRAUM-BESTANDSGARAGE	68.82m <sup>2</sup>



## HAUS A

1 GARDEROBE	6.89m <sup>2</sup>
2 KOCH-, ESS-, WOHNBEREICH	45.04m <sup>2</sup>
3 ABSTELLR.	5.88m <sup>2</sup>
4 WC	2.07m <sup>2</sup>
5 TERRASSE	26.53m <sup>2</sup>
6 GARTEN	62.50m <sup>2</sup>
7A KFZ	

## HAUS B

1 GARDEROBE	6.88m <sup>2</sup>
2 KOCH-, ESS-, WOHNBEREICH	56.15m <sup>2</sup>
3 ABSTELLR.	6.87m <sup>2</sup>
4 WC	2.04m <sup>2</sup>
5 TERRASSE	19.35m <sup>2</sup>
6 GARTEN	28.43m <sup>2</sup>
7B KFZ	

## HAUS C

1 GARDEROBE	6.68m <sup>2</sup>
2 KOCH-, ESS-, WOHNBEREICH	56.15m <sup>2</sup>
3 ABSTELLR.	6.61m <sup>2</sup>
4 WC	1.95m <sup>2</sup>
5 TERRASSE	16.11m <sup>2</sup>
6 GARTEN	22.44m <sup>2</sup>
7C KFZ	



### HAUS A

1 ERSCHLIESSUNG	6.89m <sup>2</sup>
2 SCHLAFEN	19.07m <sup>2</sup>
3 KIND	13.25m <sup>2</sup>
4 KIND	9.63m <sup>2</sup>
5 BAD-WC	8.00m <sup>2</sup>
6 BALKON	10.65m <sup>2</sup>
<b>SUMME WNFL</b>	<b>120,91m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME KELLER</b>	<b>61,73m<sup>2</sup></b>

### HAUS B

1 ERSCHLIESSUNG	11.38m <sup>2</sup>
2 SCHLAFEN	17.96m <sup>2</sup>
3 KIND	11.96m <sup>2</sup>
4 KIND	10.65m <sup>2</sup>
5 BAD-WC	8.06m <sup>2</sup>
6 BALKON	11.81m <sup>2</sup>
<b>SUMME WNFL</b>	<b>131,98m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME KELLER</b>	<b>73,67m<sup>2</sup></b>

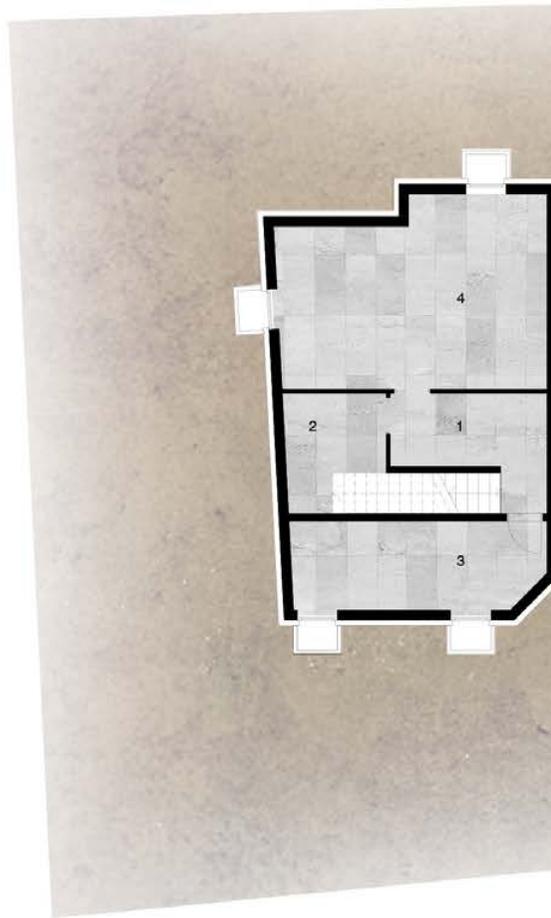
### HAUS C

1 ERSCHLIESSUNG	10.05m <sup>2</sup>
2 SCHLAFEN	15.59m <sup>2</sup>
3 KIND	11.51m <sup>2</sup>
4 KIND	9.15m <sup>2</sup>
5 BAD-WC	7.56m <sup>2</sup>
6 BALKON	11.69m <sup>2</sup>
7 TERRASSE	18.62m <sup>2</sup>
<b>SUMME WNFL</b>	<b>125,25m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME KELLER</b>	<b>73,06m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME TG KELLER</b>	<b>68,83m<sup>2</sup></b>



## KELLERGEHOSS

1 VORRAUM	8.40m <sup>2</sup>
2 TECHNIK	9.81m <sup>2</sup>
3 LAGER	13.67m <sup>2</sup>
4 KELLERRAUM	29.85m <sup>2</sup>
<b>SUMME WNFL</b>	<b>120,91m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME KELLER</b>	<b>61,73m<sup>2</sup></b>



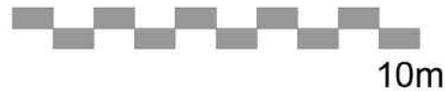
## ERDGESHOSS

1 GARDEROBE	6.89m <sup>2</sup>
2 KOCH-, ESS-, WOHNBEREICH	45.04m <sup>2</sup>
3 ABSTELLR.	5.88m <sup>2</sup>
4 WC	2.07m <sup>2</sup>
5 TERRASSE	26.53m <sup>2</sup>
6 GARTEN	62.50m <sup>2</sup>
7A KF	



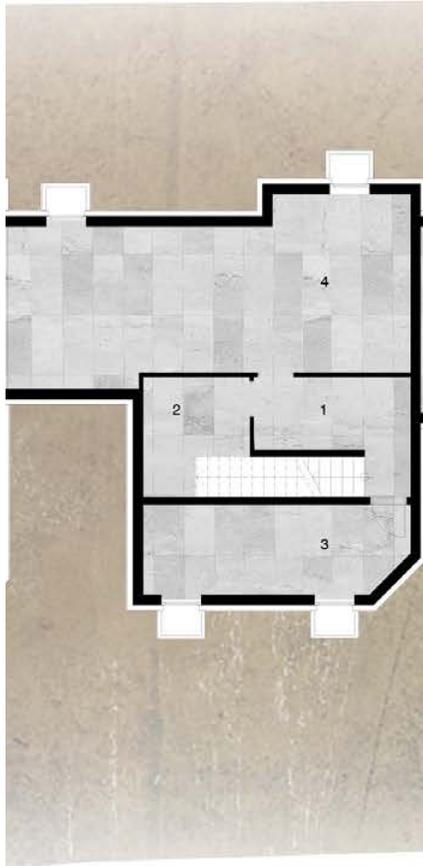
## OBERGESHOSS

1 ERSCHLISSUNG	11.11m <sup>2</sup>
2 SCHLAFEN	19.07m <sup>2</sup>
3 KIND	13.25m <sup>2</sup>
4 KIND	9.63m <sup>2</sup>
5 BAD-WC	8.00m <sup>2</sup>
6 BALKON	10.65m <sup>2</sup>



## KELLERGECHOSS

1 VORRAUM	8.40m <sup>2</sup>
2 TECHNIK	10.24m <sup>2</sup>
3 LAGER	14.42m <sup>2</sup>
4 KELLERRAUM	40.61m <sup>2</sup>
<b>SUMME WNFL</b>	<b>131,98m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME KELLER</b>	<b>73,67m<sup>2</sup></b>



## ERDGESCHOSS

1 Garderobe	6.88m <sup>2</sup>
2 Koch-, Ess-, Wohnbereich	56.15m <sup>2</sup>
3 Abstellr.	6.87m <sup>2</sup>
4 WC	2.04m <sup>2</sup>
5 Terrasse	19.35m <sup>2</sup>
6 Garten	28.43m <sup>2</sup>
7B KFZ	



## OBERGESCHOSS

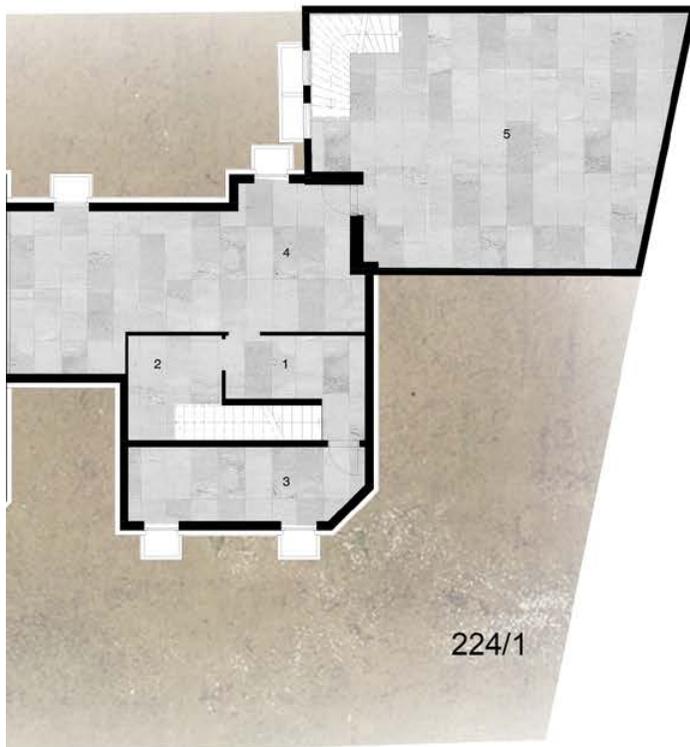
1 Erschliessung	11.38m <sup>2</sup>
2 Schlafen	17.96m <sup>2</sup>
3 Kind	11.96m <sup>2</sup>
4 Kind	10.65m <sup>2</sup>
5 Bad-WC	8.06m <sup>2</sup>
6 Balkon	11.81m <sup>2</sup>



## KELLERGECHOSS

1 VORRAUM	8.64m <sup>2</sup>
2 TECHNIK	10.25m <sup>2</sup>
3 LAGER	13.82m <sup>2</sup>
4 KELLERRAUM	40.89m <sup>2</sup>
5 KELLERRAUM-BESTANDSGARAGE	68.82m <sup>2</sup>

<b>SUMME WNFL</b>	<b>125,25m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME KELLER</b>	<b>73,06m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME TG KELLER</b>	<b>68,83m<sup>2</sup></b>



## ERDGESCHOSS

1 Garderobe	6.68m <sup>2</sup>
2 Koch-, Ess-, Wohnbereich	56.15m <sup>2</sup>
3 Abstellr.	6.61m <sup>2</sup>
4 WC	1.95m <sup>2</sup>
5 Terrasse	16.11m <sup>2</sup>
6 Garten	22.44m <sup>2</sup>
7C Kfz	



## OBERGESCHOSS

1 Erschliessung	10.05m <sup>2</sup>
2 Schlafen	15.59m <sup>2</sup>
3 Kind	11.51m <sup>2</sup>
4 Kind	9.15m <sup>2</sup>
5 Bad-WC	7.56m <sup>2</sup>
6 Balkon	11.69m <sup>2</sup>
7 Terrasse	18.62m <sup>2</sup>



10m





SYMBOLBILD, RENDERING WOHNZIMMER, HAUS C



FOTO SÜDOSTSEITE



FOTO SÜDWESTSEITE





AUSSICHT TERRASSE HAUS C





FOTO WESTSEITE



FOTO NORDOSTSEITE





SYMBOLBILDER



NACHHALTIG ELEGANT.

# D.R.E.I.3.



Olympiastraße 22, 6094 Axams



2·2·6  
IMMOBILIEN  
INNSBRUCK - WIEN



Exklusivverkauf  
226 Immobilien GmbH  
Johannes Schneider  
+43 664 922 81 01



Bauherr  
Daniel Zeidler

## WILLKOMMEN ZUHAUSE