

D.R.E.I.3.



Gertrud-Fussenegger-Strasse 56, 6410 Telfs



www.drei-telfs.at

**REIHENHAUSANLAGE
TELFS, ST. GEORGEN**



WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

3 REIHENHÄUSER

DAUERHAFT

> Errichtet in
Massivbauweise

D.R.E.I.3.

Gertrud-Fussenegger-Strasse 56, 6410 Telfs

INNOVATIV

> Luftwärmepumpe
& PV-Anlage

REPRÄSENTATIV

> Ansprechende Optik
& beste Lage in Telfs

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 werden in zentrumsnaher, aber dennoch sehr ruhiger Wohnlage mit sehr guter Aussicht errichtet.

Nahversorger: 1 km

Zentrum Telfs: 1 km

Autobahnabfahrt Telfs-West: 2 km

Bushaltestelle: 200 m

Flughafen Innsbruck: 27 km



LAGE

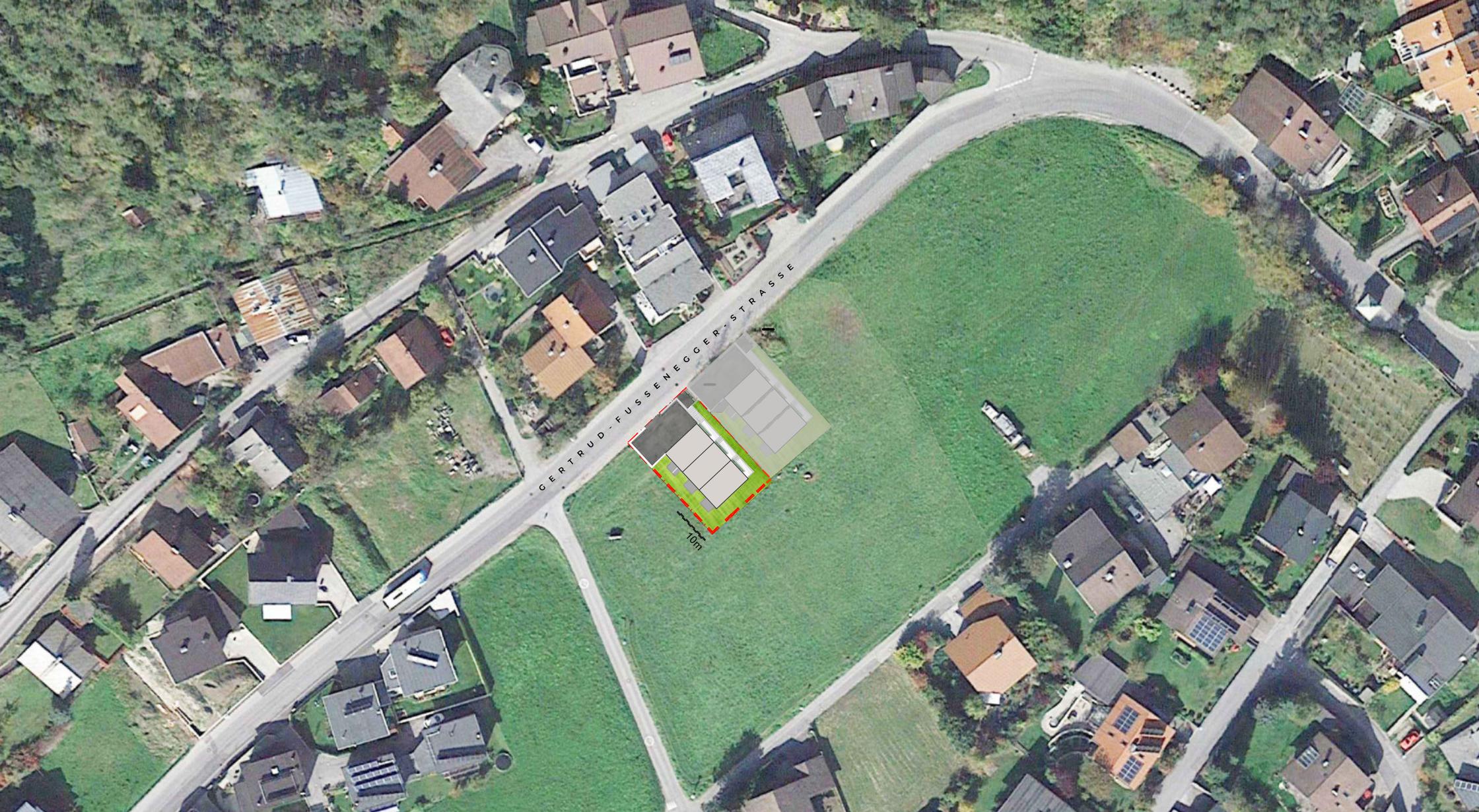
ZENTRUM
KIRCHE





GERTRUD-FUSSENEGGER-STRASSE 56, TELFS



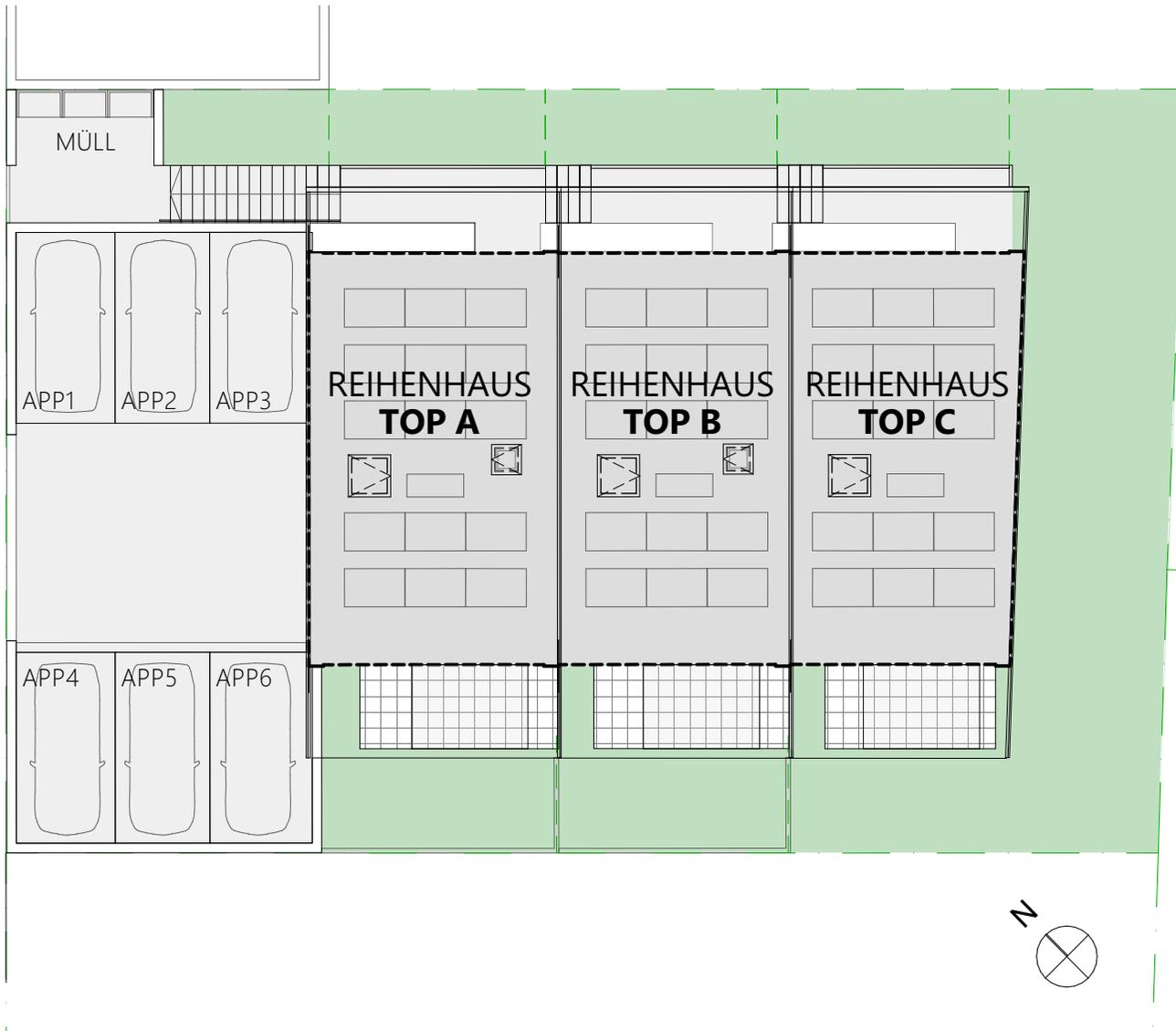


GERTRUD-FUSSENEGGER-STRASSE 56, TELFS



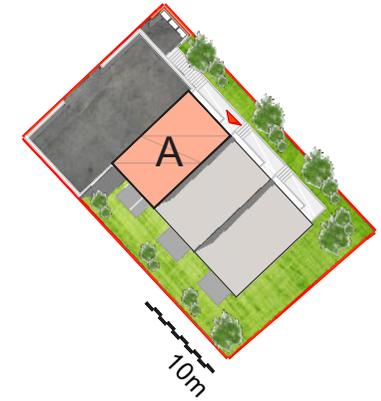
SYMBOLBILD

GERTRUD - FUSSENEGGER - STRASSE

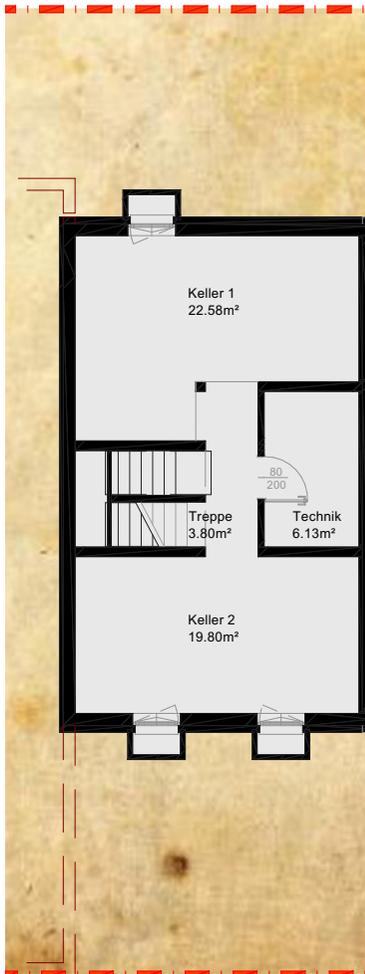


ÜBERSICHTSPLAN





REIHENHAUS, TOP A



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

Keller 1	22.58m ²
Keller 2	19.80m ²
Technik	6.13m ²
Treppe	3.80m ²

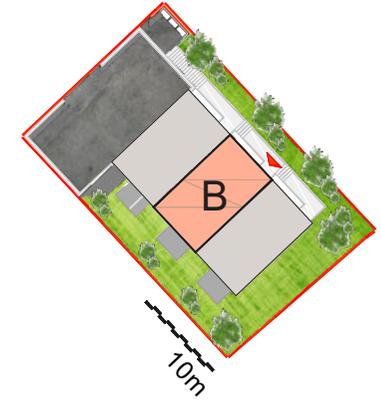
ERDGESCHOSS

Garderobe	5.99m ²
Abstellr.	2.01m ²
Küche	11.35m ²
WC	3.58m ²
Wohnen-Essen	26.76m ²

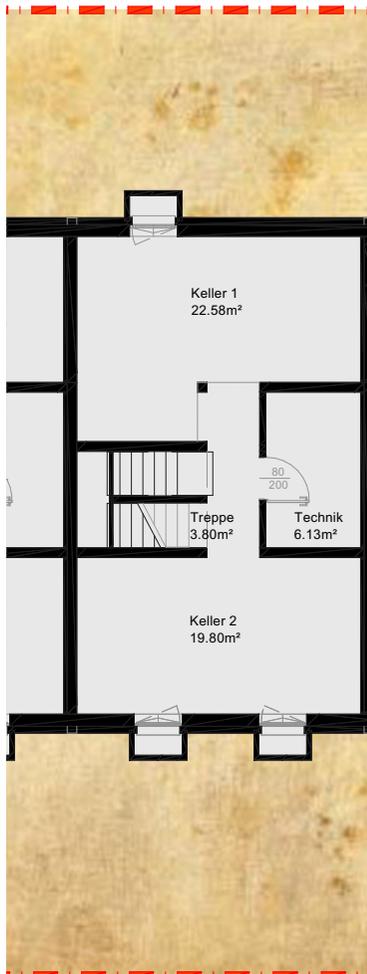
OBERGESCHOSS

Zimmer 1	11.35m ²
Zimmer 2	9.84m ²
Bad	5.27m ²
Diele	3.54m ²
Schlafzimmer	20.31m ²

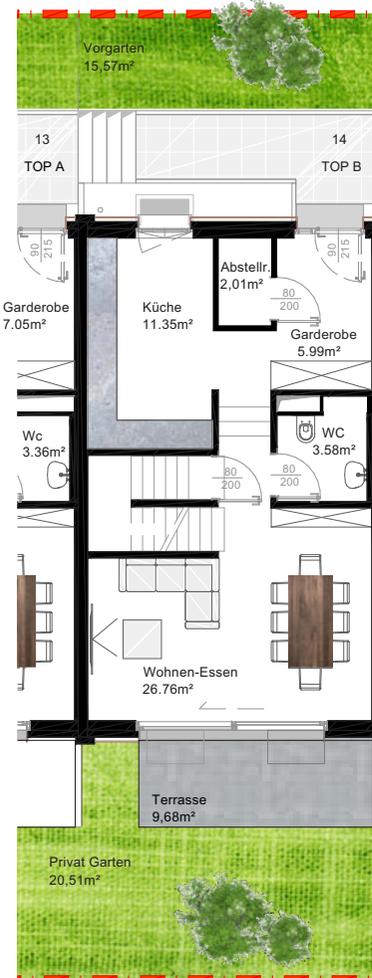
Wohnnutzfläche	100.00m ²
Fläche mit Keller	152.31m ²



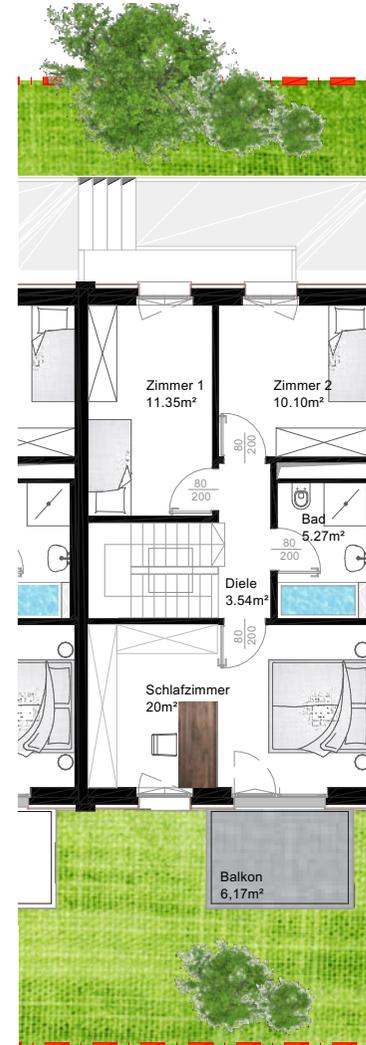
REIHENHAUS, TOP B



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

Keller 1	22.58m ²
Keller 2	19.80m ²
Technik	6.13m ²
Treppe	3.80m ²

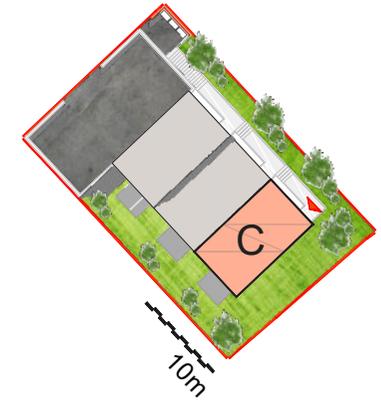
ERDGESCHOSS

Garderobe	5.99m ²
Abstellr.	2.01m ²
Küche	11.35m ²
WC	3.58m ²
Wohnen-Essen	26.76m ²

OBERGESCHOSS

Zimmer 1	11.35m ²
Zimmer 2	9.84m ²
Bad	5.27m ²
Diele	3.54m ²
Schlafzimmer	20.31m ²

Wohnnutzfläche	100.00m ²
Fläche mit Keller	152.31m ²



REIHENHAUS, TOP C



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGECHOSS

UNTERGESCHOSS

Keller 1	23.29m ²
Keller 2	19.79m ²
Technik	6.51m ²
Treppe	3.80m ²

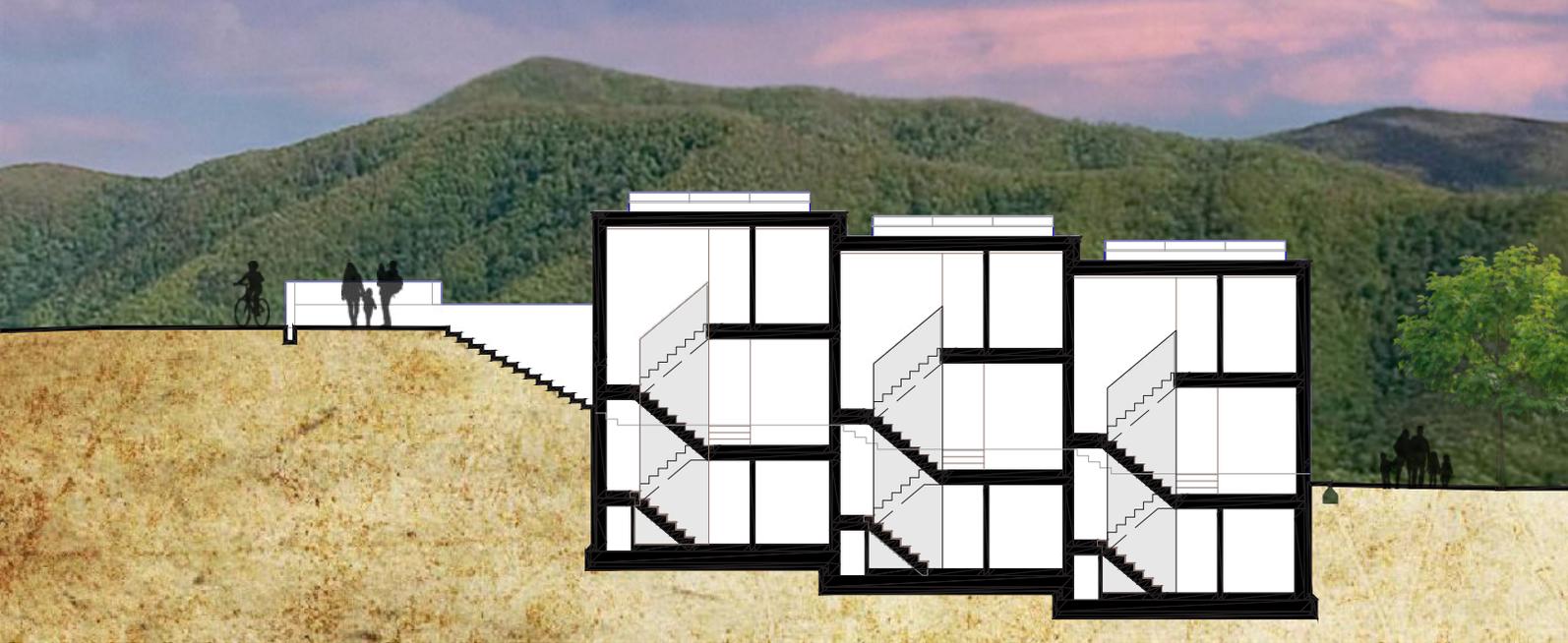
ERDGESCHOSS

Garderobe	6.34m ²
Abstellr.	2.01m ²
Küche	11.35m ²
WC	3.73m ²
Wohnen-Essen	26.35m ²

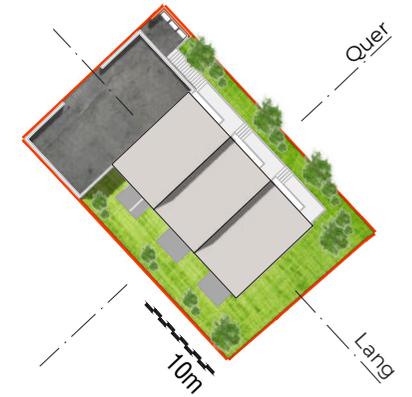
OBERGECHOSS

Zimmer 1	11.35m ²
Zimmer 2	10.05m ²
Bad	5.48m ²
Diele	3.63m ²
Schlafzimmer	19.71m ²

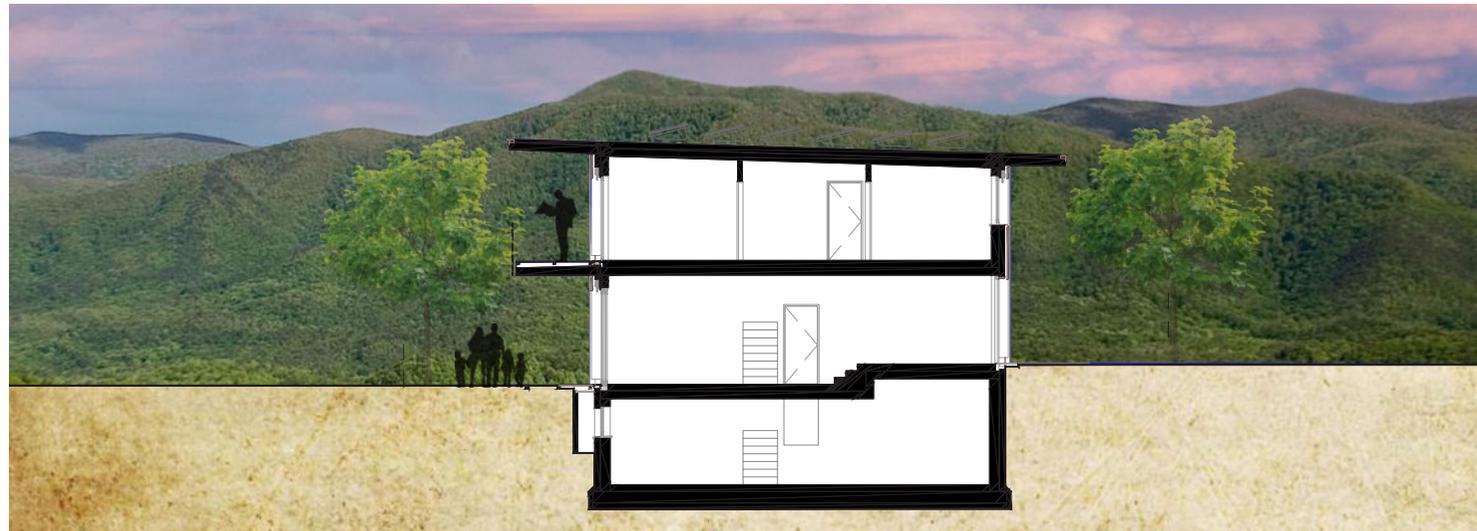
Wohnnutzfläche	100.00m ²
Fläche mit Keller	153.39m ²



LÄNGSSCHNITT

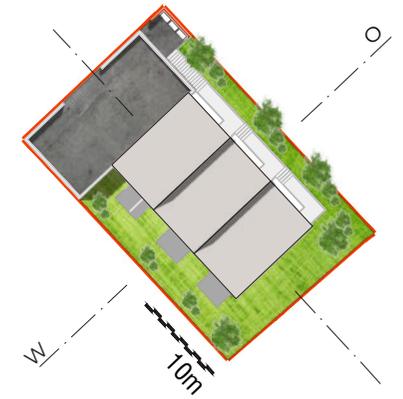


QUERSCHNITT





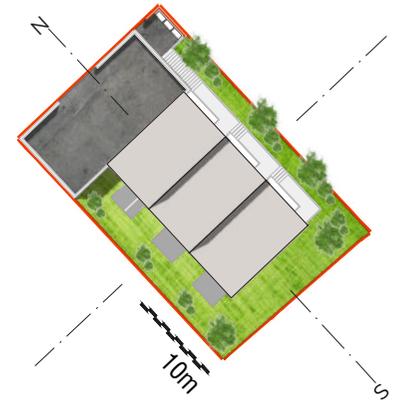
WESTANSICHT



OSTANSICHT



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD





SYMBOLBILD

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Gertrud-Fussenegger-Straße 56

6410 Telfs

Grundstück

Die 3 Reihenhäuser werden auf den Gst.Nr. 619/4, EZ 4343, KG 91310 Telfs errichtet. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 615m².

Bauträger

Terra Immo GmbH,
Karwendelweg 1a 6170 Zirl

Planung

Arch. Rui Paulo Jorge Pita-Gros
Adolf-Pichler-Platz 12
6020 Innsbruck

Vertragserrichter & Treuhänder

Mag. Michael Kathrein
Wilhelm-Greil-Straße 21/VI
6020 Innsbruck

Beratung und Verkauf



Mag. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5 | Innenhof 1.OG
6020 Innsbruck

+43 664 922 81 01
office@226immobilien.at



1. Baubeschreibung

Die Planung der drei Reihenhäuser in Telfs sieht einen Neubau mit Wohneinheiten einer Größe von jeweils 100 m² Wohnnutzfläche vor. Alle Einheiten verfügen über Terrassen und Privatgärten. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Gertrud Fussenegger-Straße an der Nordseite des Grundstücks. Stellplätze befinden sich ebenerdig zur Zufahrtsstraße. Das Gebäude besteht aus Untergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt über einen nord-ostseitig gelegenen Fußweg.

2. Technische Daten

Die tragende Konstruktion wird in massiver Bauweise errichtet.

Fundamente

Fundierung entsprechend den statischen Erfordernissen.

Kellermauerwerk

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen.

Geschoßmauern

Stahlbetonwände und Ziegelwände.

Zwischenwände

Ziegelwände oder Trockenbauwände, doppelt beplankt.

Wohnungstrennwände

Betonwände und Vorsatzschale in Trockenbauweise mit Hohlraumdämmung nach schalltechnischen Erfordernissen.

Geschoßdecken

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen, gespachtelt oder verputzt.

Dacheindeckung

Umkehrdach auf Betondecke, Verblechungen in UGINOX oder Colorblech.

Fußböden

Auf schallgedämmten, schwimmenden Estrichen, in Wohnräumen und Bad als Heizestrich.

Fassaden

Wärmedämmverbundsystem ca. 16 cm, teilweise Holzschalung.

3. Energieausweis

Niedrigenergiehausstandard
HWB 31,3 fGEE 0,46

4. Böden

Terrassen, Balkone

Holzplattenrost oder 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, Farbe nach Wahl des Architekten.

Küche- u. Vorraum, Besucher-WC

Keramischer Bodenbelag oder Feinsteinzeug mit Sockelleisten.

Wohn- u. Schlafzimmer, sonstige Zimmer

Eichen-Parkettboden, Holzsockelleiste.

Parkplatz

Asphalt im Gefälle

Keller

Keramischer Bodenbelag oder Feinsteinzeug mit Sockelleisten, grau oder Parkett.

Zugang im Freien

Betonplatten im Kiesbett und/oder Betontreppen/-pflaster.

5. Türen und Fenster

Wohnungseingangstüren

Rahmenstock mit Vollbautürblatt, kunststoffbeschichtet, umlaufende Gummidichtung, Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, (Mehrfachverriegelung gegen Aufpreis), außen Knauf, Zylinderschloss für Schließanlage.

Wohnungsinnentüren

Umfassungs-Stahlzarge, 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, Ausführung mit 3 - Scheiben-Isolierglas, als Dreh-Drehklipp bzw. Fixelemente Standard-Systembeschläge Im Untergeschoß: Kunststofffenster, 2 oder 3-Scheiben-Isolierglas. Dachflächen-Schwingfenster.

Sonnenschutz

4.000.- Euro netto Aufpreis je EH elektrisch betriebene Raffstores, Z-Lamellen in Standardfarben, Funkfernbedienung.

Schließanlage

Zentrale Anlage für Wohnungseingangstüren, Briefkästen.

6. Wände und Decken

Maler- u. Anstreicherarbeiten

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

Kellerwände

WU-Beton abgedichtet verputzt und gemalt.



7. Elektroinstallationen

Jede Wohneinheit wird mit Decken- und Wandauslässen, Schaltern und Steckdosen, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion sowie einer Telefondose versehen.

Für die Raffstores werden an den Fassaden Anschlüsse vorgesehen.

Vorsorge zum Anschluss an das Ortskabelnetz (LWL oder gleichwertiges) wird getroffen.

Für jede Wohneinheit wird ein Wohnungsverteiler installiert.

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

Grundlage für die Anzahl und Situierung der Anschlüsse bildet der dem Kaufvertrag beiliegende Elektroplan.

Anschlüsse

Schalterprogramm kratzfestes, bruchbeständiges Thermo- plastmaterial, weiß GIRA o.ä.

Diele

3 Wechselschalter, 3 Einbaustrahler, 1 Steckdose.

Küche

2 Wechselschalter, 3 Einbaustrahler, 9 Steckdosen, 1 Backrohranschluss, 1 Kochfeldanschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 1 Dunstabzugsanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss.

Wohnraum

4 Wechselschalter, 1 Ausschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Einbaustrahler, 9 Steckdosen, 1 TV/EDV Anschluss, Telefonanschluss.

Schlafzimmer

6 Wechselschalter, 1 Ausschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 6 Steckdosen.

Bad

1 Serienschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte, 1 Doppelsteckdose beim Waschbecken.

WC

1 Serienschalter, 1 Deckenlichtauslass. Wohnungstreppen / Gänge je Geschöß: 2 Wechselschalter 2 Einbaustrahler, 3 Wandleuchten.

Terrasse

1 Steckdose, 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter 2 Up & Down Beleuchtungen Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

Kellerräume

2 Ausschalter, 4 Wechselschalter 5 Deckenlichtauslässe, 18 Steckdosen.

Kommunikationssysteme

Telefonsteckdose im Wohnzimmer, TV Anschluss und Netzwerksteckdose im Wohnzimmer, zentrale Satellitenempfangsanlage oder Kabel-TV nach Wahl des Bauträgers.



8. Sanitär Installationen

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

Küche

Vormontage für Küchenspülen- sowie für Geschirrspüleranschluss.

Gärten

Je Wohneinheit zwei außenliegende Wasseranschlüsse, zusätzlich ein Anschluss im Allgemeinbereich, selbstentleerend.

Sanitärgegenstände

Grundlage für die Anzahl der Sanitär-Ausstattungsgegenstände bildet der dem Kaufvertrag beiliegende Grundriss des Verkaufsplans. Die hier angeführten Gegenstände/Modelle verstehen sich als beispielhafte Modelle und können durch den Bauträger durch ähnliche, gleichwertige ersetzt werden. In der Ausführung jedes Bades ist eine Badewanne und eine bodenbündige Dusche / Duschrinne enthalten.

Bei sämtlichen Armaturen handelt es sich um Premium-Produkte, beispielsweise der Marke hansgrohe o.ä

hansgrohe

9. Heizung, Warm-und Kaltwasser

Die Wärmeenergieversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe (jeweils eine eigene pro Einheit). Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Jede Einheit kann mit einem Kaminanschluss im Wohnzimmer ausgestattet werden (Aufpreis 6.000.- Euro netto).

Um die Stromkosten zu minimieren, wird am Dach eine Photovoltaik-Anlage angebracht. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Zähler (Wärmemengenzähler, Kaltwasser) pro Einheit. Temperierung der Fußboden (Kühlung) gegen Aufpreis von 1.500.- netto möglich.

10. Lüftung

Einzelraumentlüftung im Sammelrohr für Bad und WC oder natürliche Entlüftung.

11. Besondere Betriebseinrichtungen

Briefkästen

Ein separater Briefkasten pro Einheit.

Grünflächen

Die Geländemodellierungen werden durch die Angaben der Bauleitung vor Ort vorgenommen, notwendige Stützbauten werden mit Steinschichtungen oder Stützmauern in Stahlbeton errichtet. Zäune, soweit erforderlich, werden als Maschendrahtzaun auf Einzelfundamenten errichtet. Die Grünflächen erhalten eine Humusschicht, die Anwuchspflege erfolgt nach Übergabe durch den Käufer. Eine leichte, punktuelle Bepflanzung ist vorgesehen.

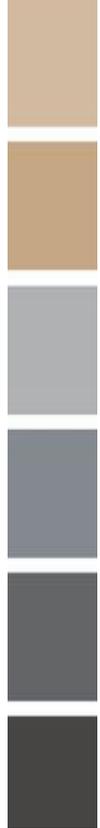




SYMBOLBILD



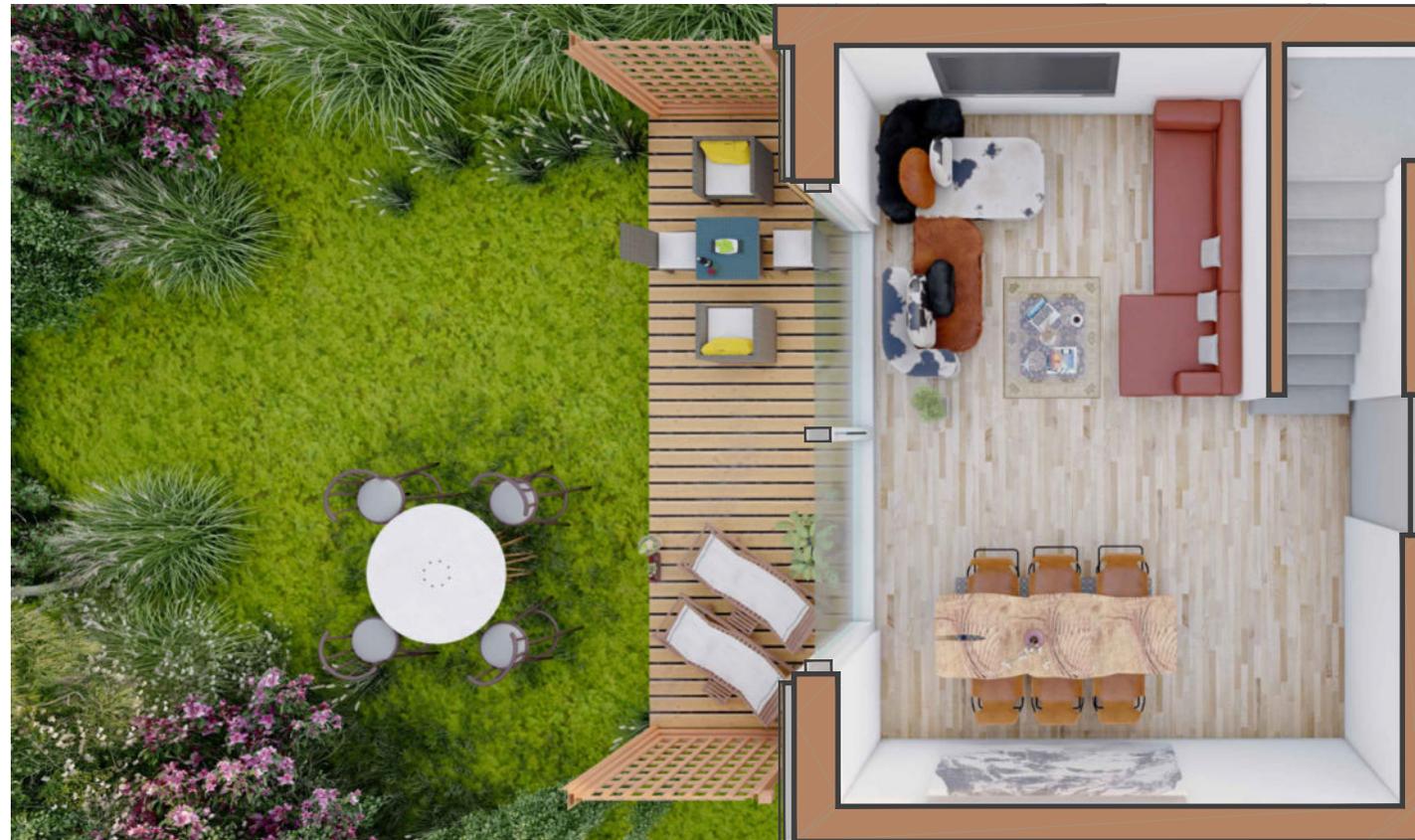
SYMBOLBILD



SYMBOLBILDER



SYMBOLBILDER



D.R.E.I.3.



Gertrud-Fussenegger-Strasse 56, 6410 Telfs

2.2.6
IMMOBILIEN



www.drei-telfs.at



Mag. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5 | Innenhof 1.OG
6020 Innsbruck

+43 664 922 81 01
office@226immobilien.at

WILLKOMMEN ZUHAUSE