LEBEN IN IGLS

WAT

wir schaffen Wohnraum

WAT

Vorwort

WIR SCHAFFEN LEBENSRAUM

Die WAT Bauträger GmbH mit Sitz in Innsbruck, Tirol hat sich als oberstes Ziel gesetzt, Ihnen und Ihrer Familie einen wertvollen Lebensraum zu schaffen. Ob Kauf oder Miete - die WAT Bauträger GmbH verwirklicht Ihren persönlichen Immobilienwunsch.

Die WAT Bauträger GmbH steht für Professionalität und Qualität, sowohl bei der technischen Ausführung als auch bei der organisatorischen Abwicklung bis zum Einzug. Wir wollen, dass Sie auch morgen noch zufrieden sind. Die mehr als 30-jährige Erfahrung rund ums Bauen von Wohnungen und Häusern gibt Ihnen die Sicherheit einen kompetenten und zuverlässigen Partner gefunden zu haben.

Das Team der WAT Bauträger GmbH freut sich darauf, Sie hinsichtlich der Immobilienauswahl beraten und Sie bei allfälligen Fragen der Finanzierung unterstützen zu dürfen.

Leitbild

Wir von der WAT schaffen werthaltigen Lebensraum für unsere Kunden. Unsere Projekte erfüllen schon heute die Anforderungen von morgen. Wir stehen mit unserem Engagement und Know How gemeinsam für eine erfolgreiche Zukunft. Seit über 30 Jahren - für die nächsten 30 Jahre.

Unternehmensphilosophie

Die WAT ist seit Jahrzehnten eine fixe Größe am Tiroler Immobilienmarkt. Seit jeher setzt die WAT auf solide, nachhaltige Unternehmensführung, um ihrer Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitern, Kunden und Partnern gerecht zu werden. Die WAT versteht ihr Handwerk.

Es ist uns von der WAT wichtig mit allen Beteiligten im Innen- und Außenverhältnis einen respektablen und fairen Umgang zu haben. Auf die WAT kann man bauen.

Etwaige Änderungen vorbehalten

Lebensqualität und Daheim-Gefühl

Auf einem großzügigen Grundstück mit mehr als 2.300 m² ensteht dieses besondere Wohnprojekt mit insgesamt 14 stilvollen Wohnungen auf 4 Ebenen in ausgezeichneter Lage in Igls. Der Kurpark liegt Ihnen zu Füßen.

Wir achten auf höchsten Komfort mit **großen Balkonen, Terrassen und Privatgärten**. Alle Wohnungen sind mit dem **Lift** von einer freundlichen und hellen Tiefgarage **barrierefrei** erreichbar. Großzügige **Kellerabteile** für Ihre Sportgeräte sowie ein praktischer **Kinderwagenraum** runden das Raumangebot der Wohnanlage ab. Ihr modernes E-Bike oder Mountainbike steht sicher in einer eigenen **versperrbaren Radbox**, welche mit einer Steckdose zum Laden ausgestattet ist. Ein Spielplatz für die kleinen Mitbewohner befindet sich im Kurpark und ist verkehrsfrei über den Girgweg erreichbar.

Ein zukunftsfähiges **E-Mobilitätskonzept**, eine nachhaltige **Luftwärmepumpe** für die Beheizung und eine moderne **Photovoltaikanlage** sorgen für besonders hohe Funktionalität. Zur hochwertigen Ausstattung zählen unter anderem **große Fenster**, **Oberlichten**, Bad mit **Regendusche**, elektrischer **Sonnenschutz**, ein hochwertiges **Lichtkonzept für den Außenbereich** und eine **Fußbodenheizung.**

Einen ganz anderen Mehrwert liefern die Grünflächen sowie der angrenzende Kurpark: Natur, Ruhe und Entschleunigung.

Damit ist beste Wohnqualität mit höchstem Wohnstandard garantiert.

Auf einen Blick:

- 14 Wohnungen mit 2- bis 4-Zimmern
- Große Balkone, Terrassen und Privatgärten
- Barrierefreies Wohnen mit Lift
- Hochwertige Ausstattung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Lichtkonzept
- Große Kellerabteile
- Tiefgaragenabstellplätze
- Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)
- Photovoltaikanlage
- Entfeuchtungssystem im Bad und Keller
- Versperrbare Radbox
- Mobilitätskonzept
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger

Entdecken Sie die fantastische Lage des Grundstücks – mitten in der Natur und trotzdem nah zur Landeshauptstadt Innsbruck

Igls - ein Ort mit Zukunft. Es ist einer der beliebtesten Stadtteile Innsbrucks nur 5 Kilometer südlich vom Stadtzentrum am Mittelgebirgsplateau. Mit rund 2.000 Einwohner bleibt der dörfliche Charakter des Ferienortes erhalten. Hier spaziert man, fährt mit dem Rad oder genießt einfach. Zweimal war Igls auch Austragungsort der Olympischen Winterspiele, was für internationale Bekanntheit sorgte.

Schätzen Sie die Nähe zur Innsbrucker Innenstadt, die in wenigen Minuten mit der Buslinie J oder mit dem eigenen PKW erreichbar ist. Hier genießen Sie die Natur und Erholung in direkter Umgebung neben dem Kurpark Igls.

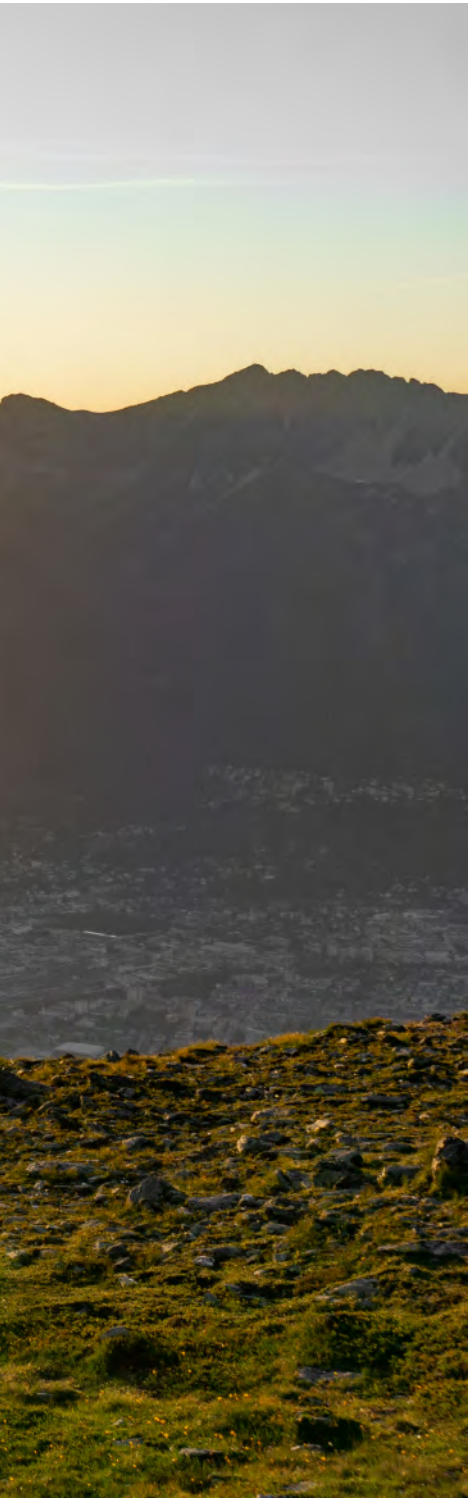
Wohnen und leben wo andere Urlaub machen.

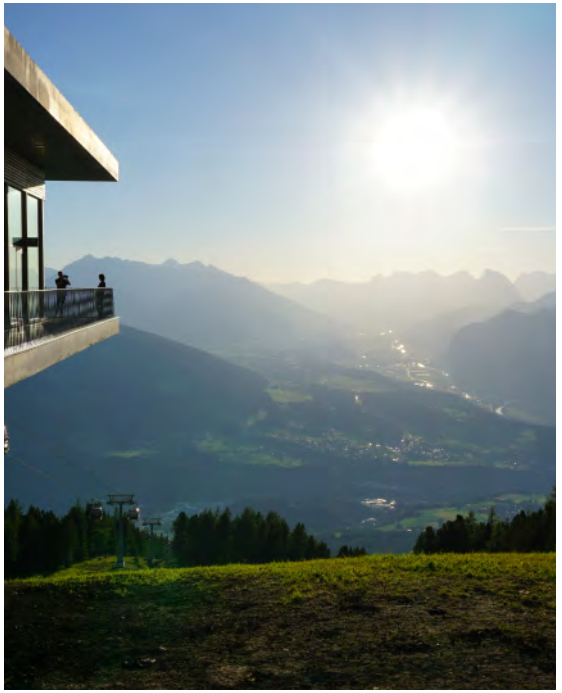
Erfreuen Sie sich an den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in vollen Zügen: Tennis, Golf, Reiten, Schwimmen im Lansersee, Wandern und Spazieren, Biken und vieles mehr. Im Winter laden der Innsbrucker Hausberg Patscherkofel zum Schifahren und Snowboarden und der olympische Eiskanal zum Bobfahren ein.

Igls bietet Ihnen beste Infrastruktur, welche das tägliche Leben ein gutes Stück komfortabler macht. Supermarkt, Trafik, Banken, Apotheke, Bäckerei, Kindergarten, Volksschule, Gastronomie und die Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Nähe.
Die Autobahnauffahrt „Innsbruck-Mitte“ ist nur wenige Minuten entfernt.

VOLKSSCHULE
GESUNDHEITS-
ZENTRUM
BÄCKEREI
DORFZENTRUM
BUSHALTESTELLE
APOTHEKE
BUSHALTESTELLE
SPAR
FEUERWEHR
KINDER-
GARTEN
KURPARK
KINDERPISTE
(Übungslift)
LEBEN IN
IGLS
CONGR
TENNISPLATZ
WAT

Wohnraum.





Hier wohnt die Zukunft

Baubeginn Sommer 2022
geplante Fertigstellung Frühjahr 2024

Bei den angegebenen Kaufpreisen handelt es sich um Fixpreise laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Jede Wohnung verfügt über ein großzügiges, privates Kellerabteil.

Die Kaufnebenkosten werden mit **7,3% vom Gesamtkaufpreis** pauschaliert.

Diese enthalten: Grunderwerbsteuer, Eintragung ins Grundbuch, Kosten der Vertragserrichtung, Gebührenanzeige, Einholung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, Kosten der Unterschriftsbeglaubigung und der grundbücherlichen Übertragung, treuhändische Abwicklung (auch gegenüber der Bank).

Wohnen Sie erhaben über der Alpenstadt Innsbruck. Genießen Sie Tag für Tag die atemberaubende Aussicht auf die umliegende Tiroler Bergwelt. Lassen Sie einfach los.

Lageplan

LEBEN IN IGLS

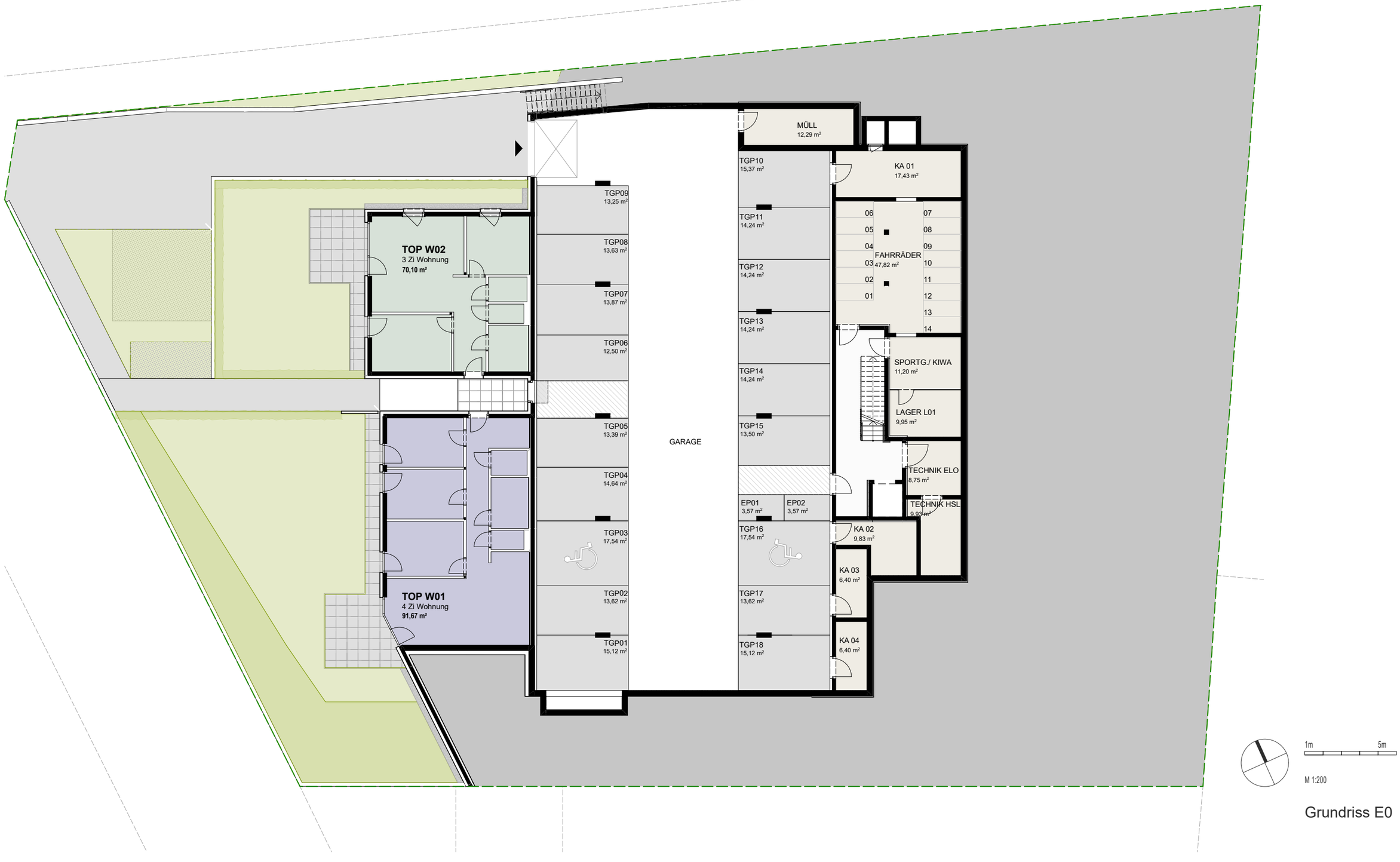
Patscher Straße 9 6080 IGLS

WAT

valiergasse 60 6020 innsbruck

schafferer.cc

architektur + projektmanagement zt gmbh



Grundriss E0

LEBEN IN IGLS

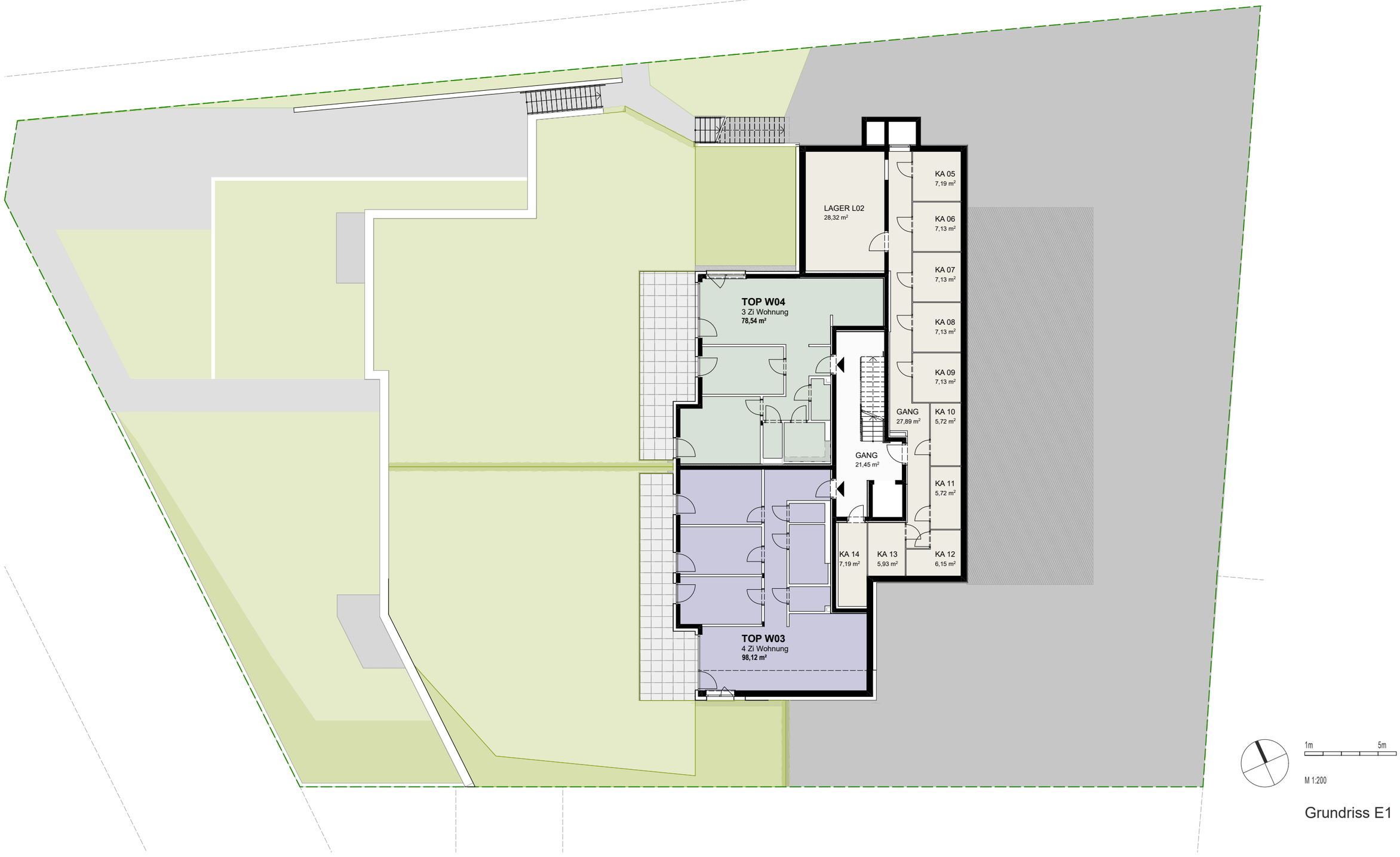
Patscher Straße 9 6080 IGLS

WAT

valiergasse 60 6020 innsbruck

schafferer.cc

architektur + projektmanagement zt gmbh



M 1:200

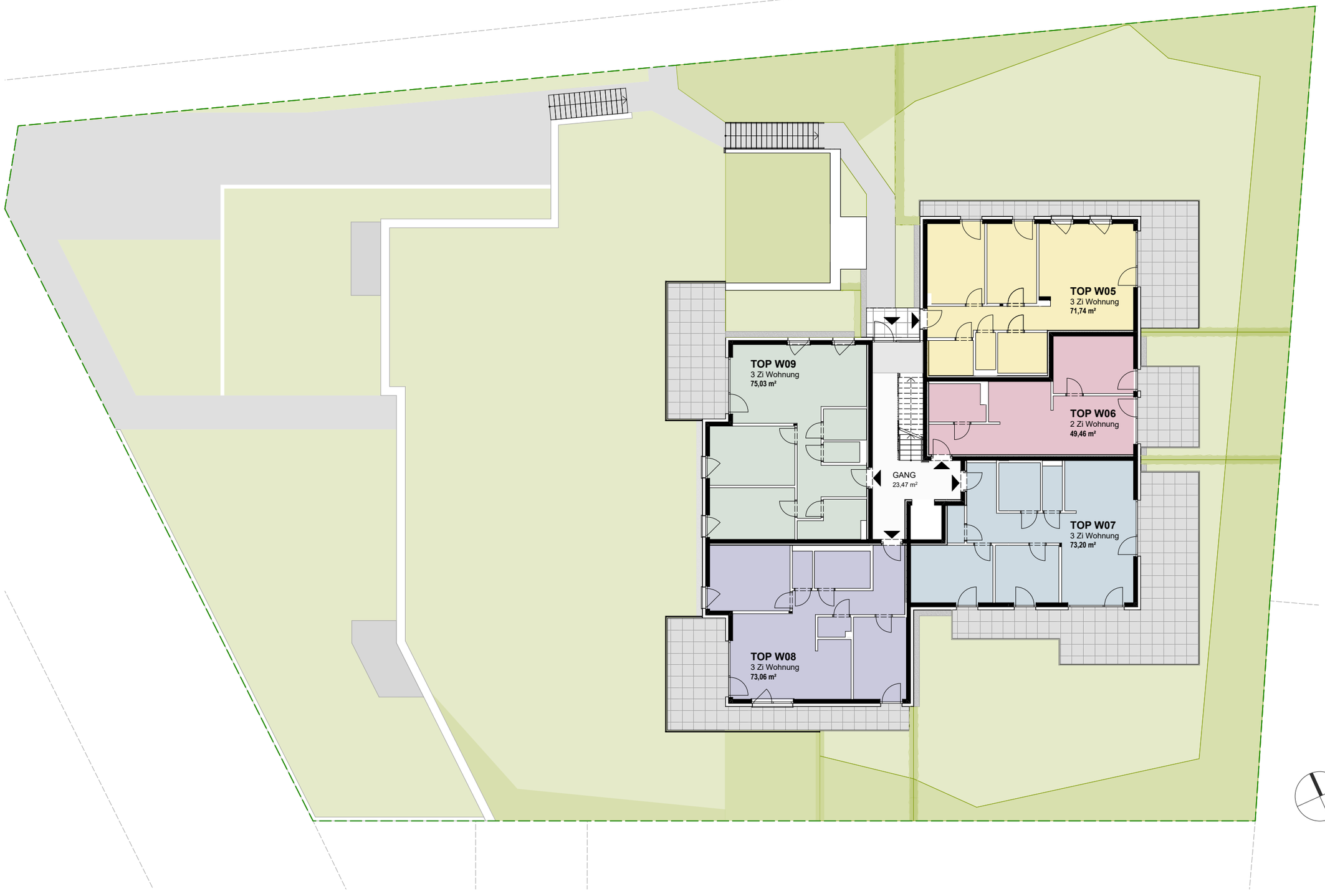
Grundriss E1

LEBEN IN IGLS

Patscher Straße 9 6080 IGLS

WAT
valiergasse 60 6020 innsbruck

schafferer.cc
architektur + projektmanagement zt gmbh



1m 5m

M 1:200

Grundriss E2

LEBEN IN IGLS

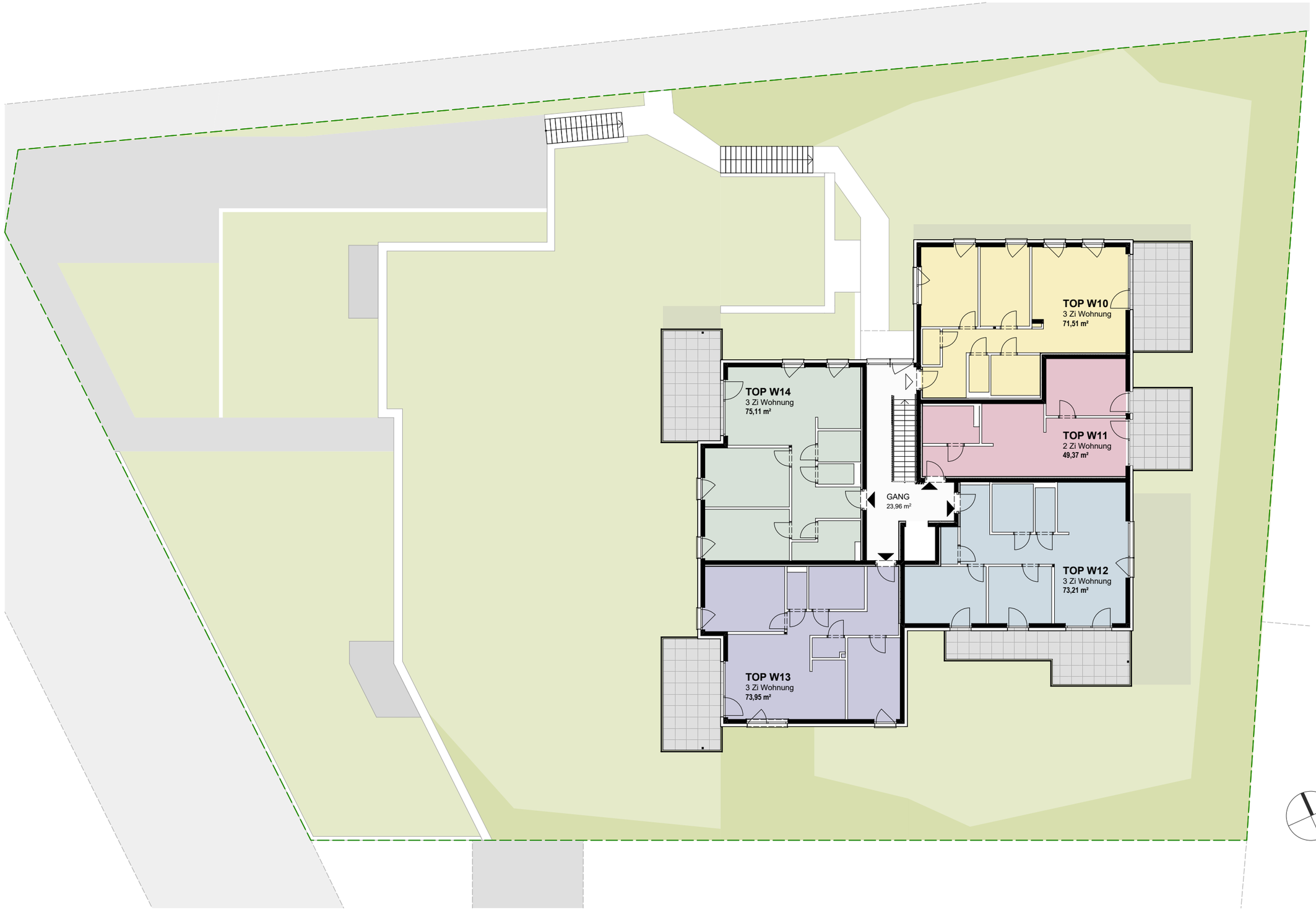
Patscher Straße 9 6080 IGLS

WAT

valiergasse 60 6020 innsbruck

schafferer.cc

architektur + projektmanagement zt gmbh



1m 5m

M 1:200

Grundriss E3

LEBEN IN IGLS

Patscher Straße 9 6080 IGLS

WAT

valiergasse 60 6020 innsbruck

schafferer.cc

architektur + projektmanagement zt gmbh

AUSZUG AUS DER
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauträger | Planung | Projektleitung | Verkauf
WAT Bauträger GmbH
Valiergasse 60, 6020 Innsbruck
T: +43 512 28 63 14
E-Mail: office@wat.tirol

Vertragsabwicklung | Treuhänder
Rechtsanwaltskanzlei Mag. Ruben Steiner
Giessenweg 4, 6410 Telfs
Tel.: +43 5262 62553
E-Mail: kanzlei@rechtsanwaelte-telfs.at

Architekt
architektur + projektmanagement zt-gmbh
DI Michael Schafferer
Grabenweg 64, 6020 Innsbruck
Tel.: +43 512 89 03 06
E-Mail: office@schafferer.cc

ENERGIEAUSWEIS:

Top 1: HWB 79,7 | fGEE 0,78

Top 2: HWB 88,4 | fGEE 0,79

Top 3 - 14: HWB 41,9 | fGEE 0,66

STROM

STROM Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz der IKB. Der Hauptelektroverteiler beinhaltet sämtliche Stromzähler (Wohnungen und Allgemein), wie auch die Übergabestationen für Satellit und Telekomversorgung.

Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie

Auf dem Dach wird eine PV-Anlage mit 7 kWp für die Grundversorgung installiert. Mit Solarmodulen und einem Wechselrichter werden Sonnenstahlen in elektrische Energie umgewandelt.

VER- UND ENTSORGUNG

LICHTKONZEPT Über 80 LED-Spots, Wand- und Pollerleuchten sorgen im Außenbereich für eine angenehme und hochwertige Beleuchtung.

WASSER Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz der Stadt Innsbruck (IKB). Zähler für Warmwasser, Kaltwasser und Heizung sind in den einzelnen Wohnungen installiert, ebenso ein Hauptwasserzähler im Technikraum.

KANAL Entsorgung durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem der Stadt Innsbruck.

VERSORGUNG

POSTKASTEN | SCHLIESSANLAGE befindet sich im Zugangsbereich zur Ebene 0. Die zentrale Schließanlage ermöglicht das komfortable Sperren aller notwendigen Schlösser mit dem Wohnungsschlüssel.

RADBOX Eigens zugeteilte und versperrbare Radboxen mit vorbereitetem E-Ladeanschluss befinden sich neben den Kellerabteilen.

MÜLL Entsorgung ist durch die Stadt Innsbruck geregelt. Der Müllraum befindet sich in der Tiefgarage.

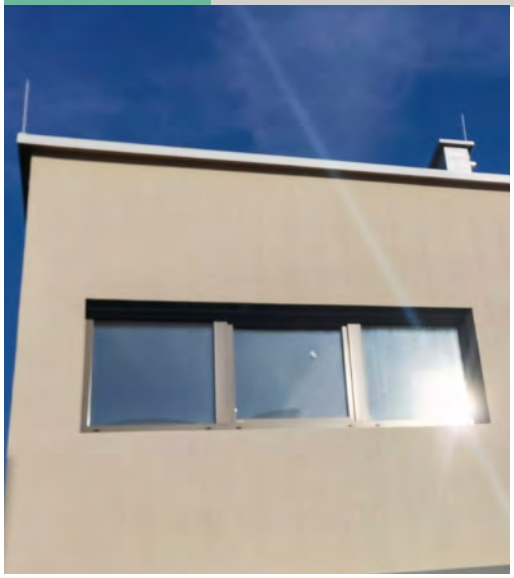
TV | INTERNET Versorgung (LWL-Leitung) erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der A1 Telekom. Die Versorgungsleitung ins Haus wird vom Bauträger hergestellt. Weiteres wird eine gemeinsame digitale SAT-Anlage installiert.

ELEKTROINSTALLATION

STECKDOSEN Sämtliche in den Wohnungen ausgeführten Elektroarbeiten werden Unterputz verlegt. Die einzelnen Räume werden großzügig mit einem weißen Schaltermaterial der Firma GIRA ausgeführt.

RAUCHMELDER kommen in allen Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme der Küchen, zur Ausführung.

FEHLERSTROMSCHUTZSCHALTER kommen in allen Wohnungen zur Ausführung.



SONNENSCHUTZ in Form von elektrischen Raffstores sind im Lieferumfang des Bauträgers inkludiert. Die Raffstore werden in einem Unterputzkasten montiert.

LÜFTUNG Bad/WC und Abstellraum feuchtigkeitsgesteuerte Entlüftung mit Nachtströmung in der Fassade.

HEIZUNG- UND SANITÄR

WC: Villeroy & Boch „Spülrandlos mit Softclose Funktion“. Vorbereitung für eventuelles Dusch-WC bereits bauseits vorhanden. Dusch-WC kann auf Sonderwunschbasis bestellt werden.

Dusche: Barrierefrei in allen Wohnungen inklusive Glastrennwand.

Waschtisch: Hochwertige Ausführungen in den Größen 60 bis 100 der Firma Villeroy & Boch.

Armatur: Einhebelmischer der Firma Hansgrohe mit Schwenkauslauf verchromt.

Gartenwasser: Anschluss in Wohnungen mit Gartenanteil frostsicher und selbst entleerend.

Waschmaschinenanschluss / Elektroboiler: In den Abstellräumen oder Bäder werden die Anschlüsse für Waschmaschinen, sowie ein komfort Elektroboiler zur Warmwasseraufbereitung der einzelnen Wohneinheiten installiert.

BODENBELÄGE

Wohnzimmer: Hochwertiger Echtparkettboden Eichendiele matt lackiert samt Schweizerleiste.

Abstellraum: Hochwertige Bodenfliesen im großen Format 30/60 in diversen Farben samt Sockelfliesen.

WC: Hochwertige Bodenfliesen im großen Format 30/60 in diversen Farben samt Sockelfliesen. Wandfliesen 1-seitig im großen Format 30/60 weiß glänzend oder matt auf Wunsch bis zur Drückerplatte.

Badezimmer: Hochwertige Bodenfliesen im großen Format 30/60 in diversen Farben samt Sockelfliesen. Wandfliesen 4-seitig im großen Format 30/60 weiß glänzend oder matt bis Oberkante Türstock.

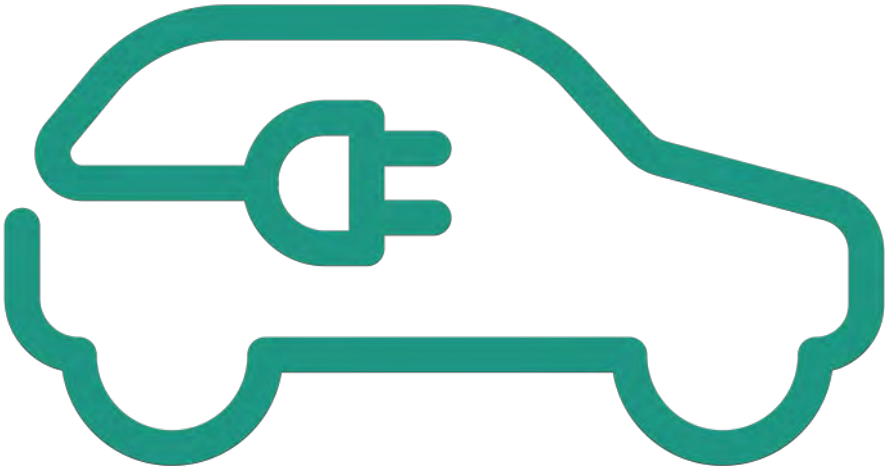
Terrasse und Balkone: Großzügige Keramikplatte im Format 60/60 in hellgrauer Farbe

ELEKTROMOBITLITÄT / TIEFGARAGE

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang in der Tiefgarage für die KFZ-Stellplätze Vorkehrungen wie eigene Zuleitung, Zähler- und Wandlerschrank für eine E-Ladestation im Technikraum installiert und vorbereitet, ausgelegt für max. 8 Einheiten.

Auf vom Bauträger vorfeinierten Stellplätten ist E-Mobilität vorbereitet. Nach erfolgter Verkabelung kann der jeweilige Wohnungseigentümer in weiterer Folge den Bedarf eines Ladesystems direkt bei der IKB melden und bekommt die Wallbox von der IKB montiert.

Die Tiefgaragenabstellplätze befinden sich direkt unter dem Haus. Die Fahrfläche wird asphaltiert. Die Tiefgarage wird mit einem elektrischem Garagentor ausgeführt.



Beste Aussichten für die Zukunft
mit unserem umfassenden Leistungspaket

- intensive Suche und selektive Auswahl von **besten Projektstandorten**
- **fundierte Bauplanung** mit überzeugender Architektur und funktioneller Nachhaltigkeit
- qualitativ **hochwertige Projekterrichtung** mit dem richtigen Gespür für attraktive Lebensraumgestaltung
- **kompetente Beratung** unserer Kunden in der Immobilienauswahl
- Gerne vermitteln wir Ihnen den Kontakt unserer fachkundigen Partner im Bereich **Finanzierung, Versicherung, Steuerberatung, Küchenplanung, Interior Design** für die Inneneinrichtung oder Möblierungspakete
- für Anlegerwohnungen bieten wir auch ein **Vermietungsservice** an
- **WAT als Makler:** Ihr Leben verändert sich und Ihre Immobilie passt nicht mehr zu Ihnen? Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, unterstützen wir Sie mit einem großen Leistungspaket. Wir bereiten Ihr Objekt kurzfristig und professionell auf, da wir es aus der Entwicklungs- und Vermarktungsphase noch bestens kennen

BAUGRUND GESUCHT!
Bebaut oder unbebaut!

Wohnraum.

Martina Eisele

Immobilientreuhänderin, eingeschränkt auf Bauträger und Makler

Verkauf

WAT

wir schaffen Wohnraum

Über 30 Jahre Erfahrung

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME

WAT Bauträger GmbH
Businesspark Innsbruck
Valiergasse 60
6020 Innsbruck
Tel.: +43 512 28 63 14
E-Mail: office@wat.tirol
www.wat.tirol