

**Am Wohnpuls  
der Zeit**

**W O H N P U L S**



**Wohnanlage Oberperfuss-Aigen**  
Wohnglück zwischen Berg und Tal

*Stilvolles Wohnen  
für Anspruchsvolle*

# Wohnpuls – was wir tun

*Ihr Partner von Bedarfserhebung bis Übergabe*

Wohnpuls betreut vorwiegend Wohnbauprojekte in der Größenordnung von 8 bis 25 Wohneinheiten im Zentralraum Tirols. Ausgeführt werden diese sowohl wohnbaufördert als auch frei finanziert. Dabei legen wir hohen Wert darauf, in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune die optimale Lösung für den betreffenden Lebensraum zu schaffen. Dabei spielt nicht nur die harmonische Integration in das Landschaftsbild eine hohe Rolle, sondern auch die Nutzerfreundlichkeit für die Bewohner. Beides können wir durch die jahrelange Erfahrung als Planungsbüro gewährleisten.

Im Bereich der Auftragsentwicklung führen wir auch kleine und mittlere Gewerbeprojekte für Unternehmer aus. Dabei richten wir unseren Fokus sowohl auf modernste Standards als auch auf innovative Lösungen. Eine proaktive und partnerschaftliche Interaktion mit den künftigen Nutzern sehen wir als Basis dafür, um einen optimalen Life-Time-Circle für die Immobilie zu schaffen.

*Ein weiteres Standbein liegt in der Projektentwicklung und -begleitung für Dritte. Mit unserer maßgeschneiderten Beratung in technischen und kaufmännischen Belangen, die auf unserer langjährigen Expertise beruht, wollen wir unseren Kunden das gute Gefühl geben, dass ihre Immobilie auf einem sicheren und zukunftsfähigen Fundament steht.*



## **Markus Huber**

*Betriebswirtschaft Immobilienmanagement*

Mit der Leitung mehrerer Großprojekte im kommunalen Sektor und Geschäftsführung in diesem Bereich, können wir auch im Bereich der Sonderbauten Erfahrungen einbringen. Frühere Tätigkeitsbereiche waren in der Bauindustrie und hauptberuflich politischer Tätigkeit. Ein gutes Netzwerk zu den Gemeinden und auch als Funktionär der WKO ist auch hier eine Selbstverständlichkeit.



## **Patrick Weber**

*Baumeister und Zimmerermeister*

Neben der jahrelangen Erfahrung in der Selbstständigkeit mit dem Planungs- und Bauleitungsbüro Baupuls wurden auch bereits einige Bauträgerobjekte verwirklicht. Im Unternehmen Baupuls wurden auch für namhafte Bauträger viele Projekte abgewickelt, sowie einige Gewerbeobjekte umgesetzt. Als Landesvertreter in der Bauinnung und als Bezirksobmann der WKO Innsbruck-Land ist eine sehr gute Vernetzung zur Unternehmerwelt gegeben.



Vorlaufphase		Planungsphase			Konstruktionsphase			Ausführungsphase			Übergabe
Grundstück	Bedarfshebung & Funktionalität	Entwurfsplanung	Gesamtkonzeption	Optik & Qualitäten	Auswahl der Systeme	Materialien & Beschaffenheit	Leistungsbeschreibung	Ausschreibung der Gewerke	Fertigungsplanung	Bauführung	Verwertung
		Generalplanung					Projektentwicklung				
		Projektmanagement									
		Totalunternehmer									
Bauträger											

#### BAUTRÄGER

Sie haben einen Traum von den eigenen vier Wänden? Wir erfüllen ihn! Von der Kleinwohnanlage mit nur wenigen Einheiten bis zu mittelgroßen Projekten realisieren wir Ihre Eigentums- oder Anlegerwohnung ganz nach Ihren Vorstellungen.



#### PROJEKTABWICKLUNG

Externes Baucontrolling, Bauleitung, Ausschreibung, Kostenüberwachung – das alles umfasst unser Rundumservice. Für bereits realisierte Immobilien, aber auch als separate Leistungen, in Form von einzelnen Bausteinen.



#### VERMITTLUNG VON BAUPROJEKTEN

Sie haben ein konkretes Bauprojekt im Kopf oder bereits auf Papier und sind sich nicht sicher, ob und wie sich das umsetzen lässt? Wir prüfen es! Von der Grundstücksakquise bis zur Klärung der Bebauungsmöglichkeiten.



#### TOTALUNTERNEHMER

All inclusive: Wir realisieren Ihr Bauvorhaben zum vereinbarten Fixpreis und sind Ihr persönlicher Ansprechpartner mit echter Handschlagqualität. Sie kümmern sich lediglich um die Finanzierung und die Verwertung des Objektes.



#### GENERALÜBERNEHMER/-PLANER

Planungsunterlagen, Raumbücher und Leistungsverzeichnisse – bereits vor Baustart ist die To-do-Liste schon ziemlich lang. Wir kümmern uns um die erforderlichen Unterlagen: Zur Vergabe an andere Unternehmen, oder als Basis für die weitere Begleitung und Abwicklung Ihres Bauvorhabens durch uns.



#### PROJEKTMANAGEMENT

Von der Machbarkeitsstudie über die Entwurfsplanung bis zur Kostenschätzung – wir übernehmen die Koordination und behalten alles im Blick – sei es bei Bauprojekten im privaten, gewerblichen oder auch im kommunalen Bereich.



#### BERATUNG

Profitieren Sie von unserem technischen und kaufmännischen Know-how im privaten sowie im öffentlichen Wohnbau. Auch im Bereich des Gewerbe- und Industriebaus begleiten wir Sie von der ersten Idee an bis zur Schlüsselübergabe.



# Dieses Wohnprojekt bietet Ihnen...

*Perfekter Mittelpunkt für alle Lebenslagen*

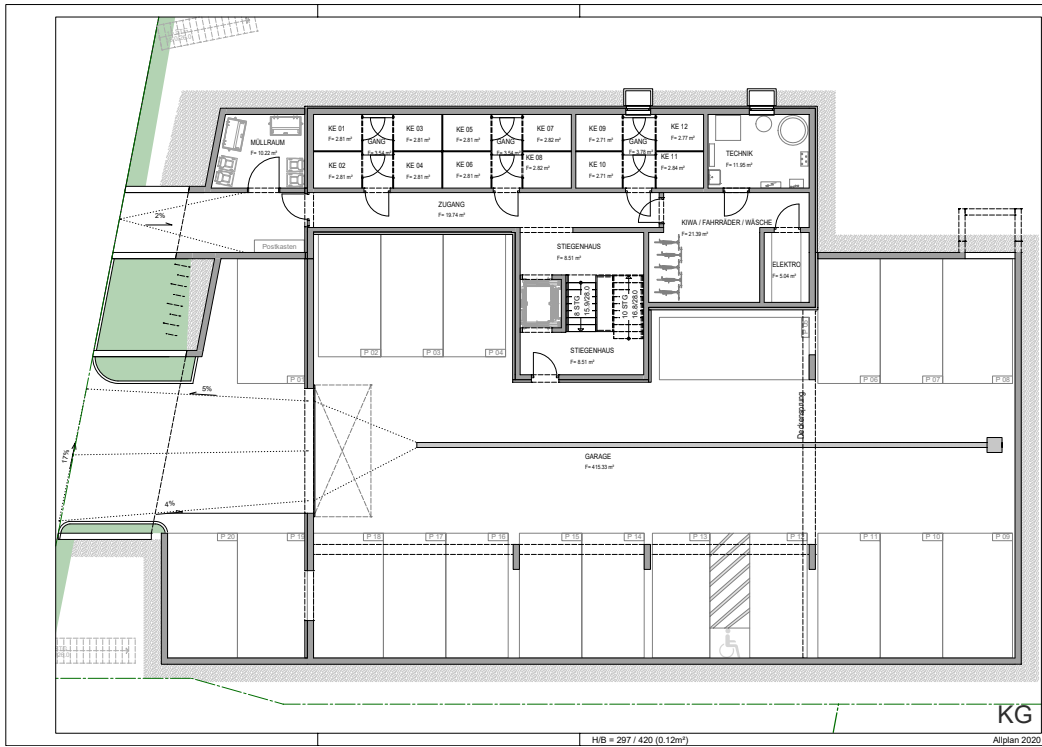
Am Fuße des Rangger Köpfels und nur wenige Autominuten von Innsbruck entfernt entsteht in der idyllischen Gemeinde Oberperfuss dieses Wohnprojekt, das perfekt geschnittenen Lebensraum bietet – sowohl in Hinblick auf den Grundriss der 12 modernen Wohnungen, als auch, was deren hervorragende Lage anbelangt, die den idealen Mittel- und Ausgangspunkt für alle Lebenslagen zwischen Berg (Freizeit) und Tal (Arbeit) bieten.

- 12 Wohnungen
- 20 Tiefgaragen-Abstellplätze
- Terrassen bzw. Balkone bei allen Wohneinheiten
- Spielfläche für Kinder abseits der Straße
- Energiesparende Gebäudestruktur
- Ökologische Wärmeerzeugung durch Luft-Wärmepumpe (kein Gas)
- Lagerflächen in Kellerabteilen

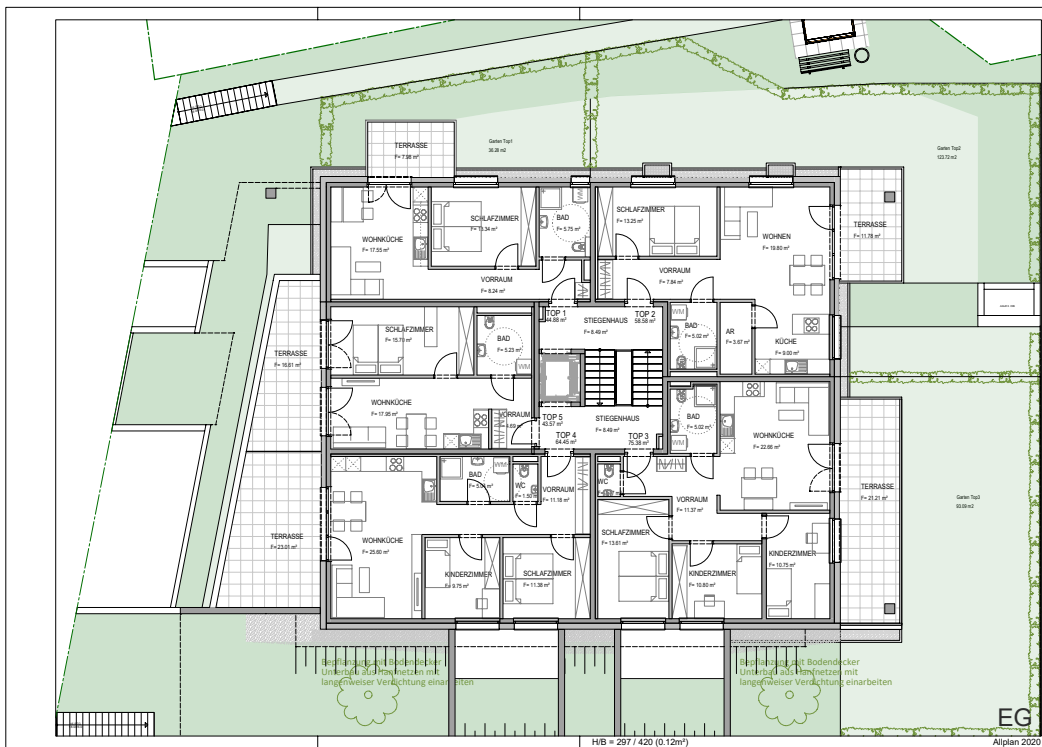




# Kellergeschoss

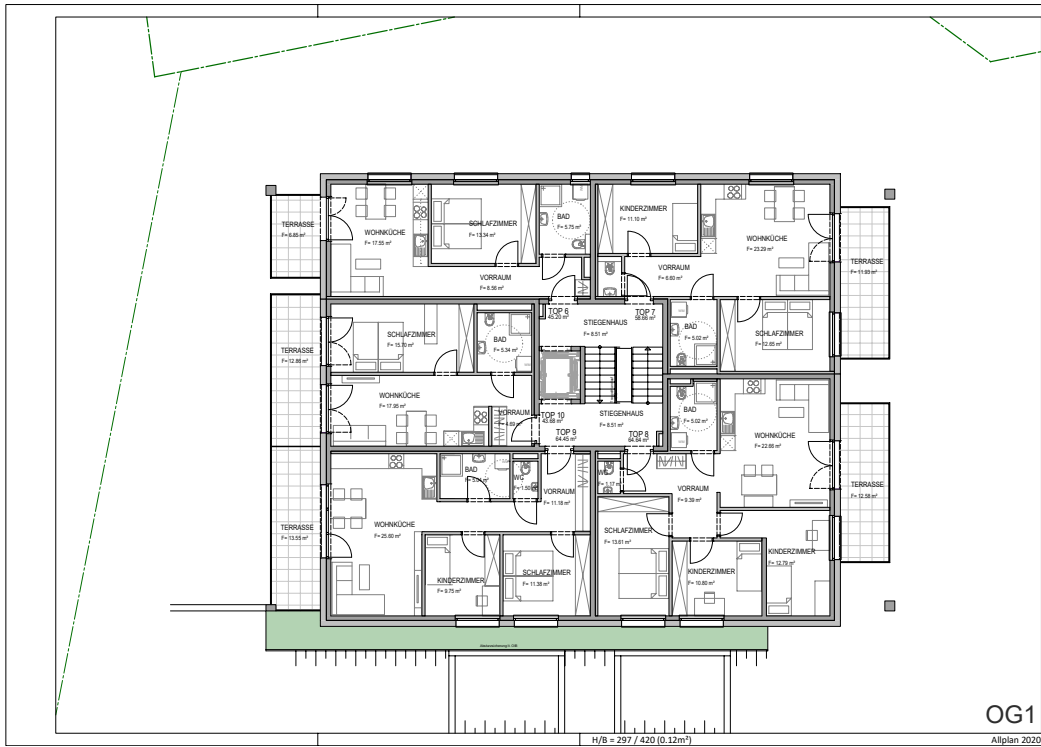


# Erdgeschoss





# 1. Obergeschoss



# 2. Obergeschoss







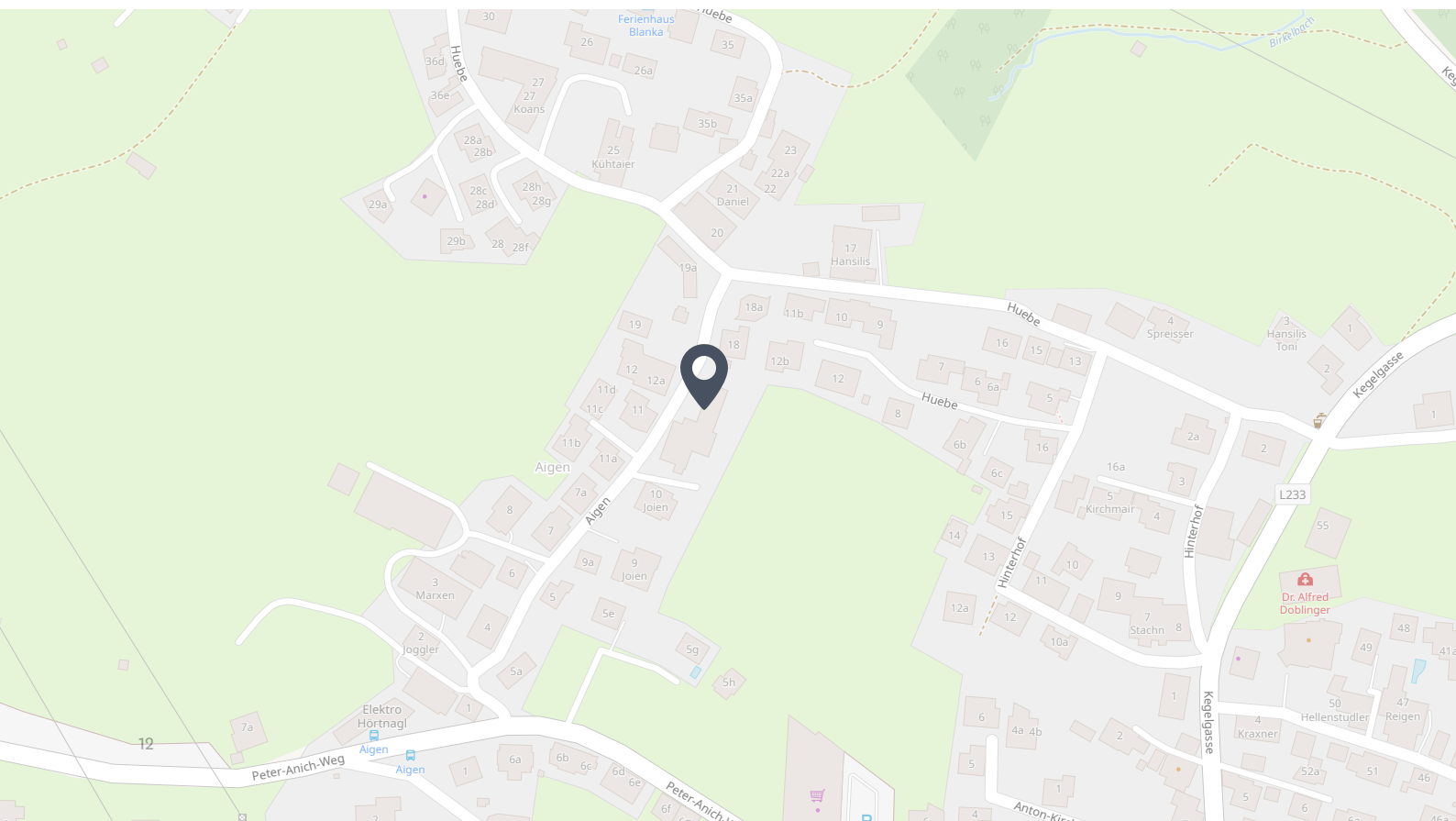


## Terrassenblick

Auf einer ausblicksreichen Mittelgebirgsterrasse, am Fuße des Rangger Köpfels und am Eingang zum Sellraintal liegt – 15 Kilometer westlich der Landeshauptstadt und etwas mehr als 200 Höhenmeter über dem Inntal – der mit knapp über 3000 Einwohner überschaubar große Ort Oberperfuss, der übrigens unter anderem für seine mehr als 20 Kapellen bekannt ist und insbesondere in Hinblick auf naturnahen Lebensraum einiges zu bieten hat.

## In der Nähe ist...

- Ärztliche Infrastruktur
- Apotheke
- Kinderbetreuungs- und Schulstruktur
- Restaurants, Konditorei, Cafés
- Lebensmittelnahversorger, Bäckerei, Florist, Sportgeschäft
- Postpartner
- Bank
- Kinderspielplätze
- Skateplatz, Beachvolleyball, Fußball, Kegelbahn
- Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Museum
- Gemeindeamt
- Nächtigungsangebote in der Nähe





## Freizeit & Sport

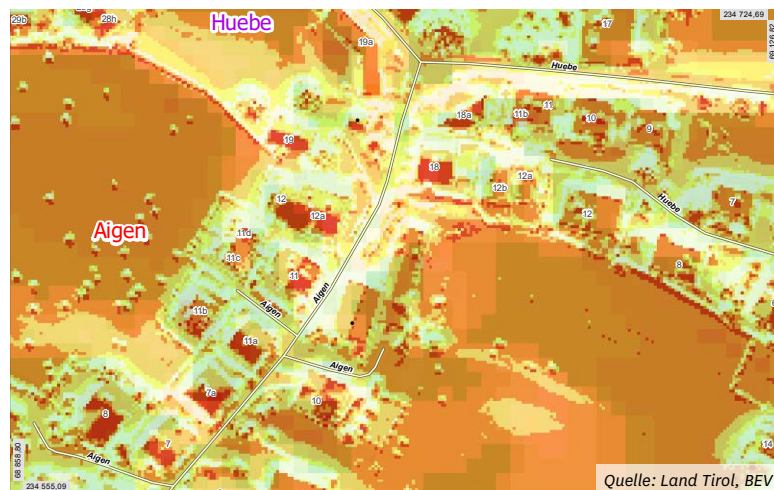
Berge und Natur hautnah: Ob Skifahren, Skitouren, (Schnee-)Wandern oder Bergtouren – vom Roßkogel und dem Rangger Köpfl, von den Sellrainer Bergen bis in die berühmten Kalkkögel bietet Oberperfuss die perfekte Ausgangslage für alle Berg- und Naturliebhaber, quasi direkt von der Haustür weg.

- Skifahren und Rodeln am Rangger Köpfl, direkt vor der Haustür
- Weitere Skigebiete im Umfeld
- Skitouren
- Skischule im Ort
- Schwimmbäder im Umfeld (Axams, Völs, Innsbruck, Telfs)
- Sportplatz (Fußball, Beachvolleyball, Skaterpark) und Tennisplatz
- Wandern & Bergtouren
- Biken
- Naherholung
- Gutes Spielplatzangebot

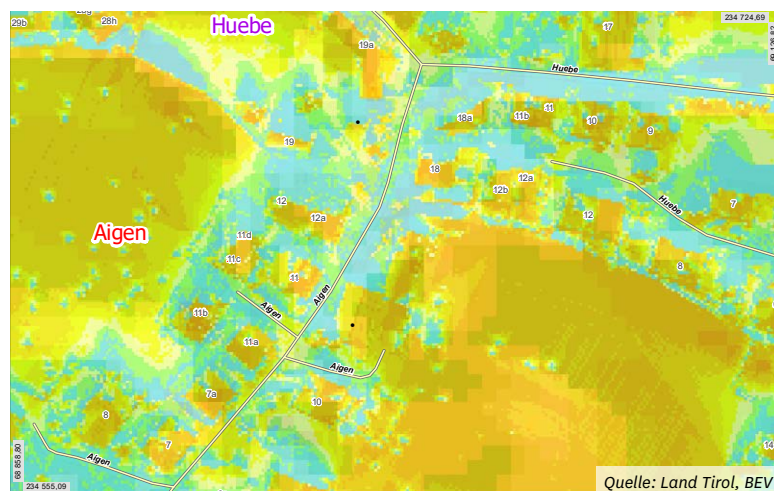


## Sonnenstunden

Mit seiner exponierten Lage auf der Mittelgebirgsterrasse wird am Standort des Objekts eine Besonnungsdauer von 5 bis 6 Stunden pro Tag im Winter und bis zu 15 Stunden im Sommer gemessen. Das bedeutet nicht nur Licht und Wärme in Bezug auf die Lebensqualität, sondern auch im Hinblick auf das Solarpotenzial, das im Jahresmittel zwischen 1300 und 1500 kWh/m<sup>2</sup> liegt.



*Solarpotential pro Jahr*



*Sonnenscheindauer 21. Dezember*

# *Ausführungs- highlights*



## Interieur

Offen, frei und sonnenverliebt – das Lebensgefühl der unmittelbaren Umgebung spiegelt sich in den zeitlosen Wohnungen der Anlage wider. Die Kunststoff-Alu Fenster, die auch im Hinblick auf Schallschutz und Energie höchsten Qualitätsstandards genügen, sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und wundervolle Ausblicke.

Vollspantüren in Weiß und Eichenböden im Schlaf- und Wohnbereich zeugen von Eleganz, ebenso wie die dunklen Fliesenböden und weißen Wandfliesen in den Bädern und Toilettenräumen, die mit qualitativvollen Dusch- oder Badewannen und edler Keramik ausgestattet sind

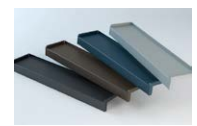
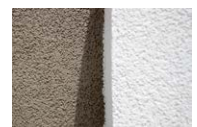




## Exterieur

Zeitlos und funktional sowie modern und schnörkellos präsentiert sich die neue Wohnanlage.

- Fassade verputzt mit Struktur in Grau und Weiß
- Großzügige Fensterflächen
- Geräumige Balkone
- Allgemeine Gartenfläche abseits der Straße mit Spielmöglichkeiten
- Gartenflächen teilweise bei den Wohnungen im Erdgeschoß
- Balkone mit Streckmetallgeländern und Belag in Holzlattung, Glasgeländer bei den Penthousewohnungen





## Technik

Nicht nur in optischer Hinsicht wird besonderer Wert auf Zeitlosigkeit gelegt, sondern auch, was die Gebäudetechnik betrifft: Die gesamte Gebäudestruktur punktet mit guten Dämmwerten bei den Werkstoffen und ist damit für sich genommen bereits bewusst energiesparend konzipiert.

Sinnvoll ergänzt wird das durchdachte und zukunftsorientierte Energiekonzept durch das Heizsystem mit Luftwärmepumpe und Exergie-Einheit. Die einfache Nachrüstbarkeit einer E-Ladestruktur ist gegeben. Besonderen Stellenwert erfährt außerdem die Einbindung lokaler Partner und Produkte.



# *Grundriss- Varianten*

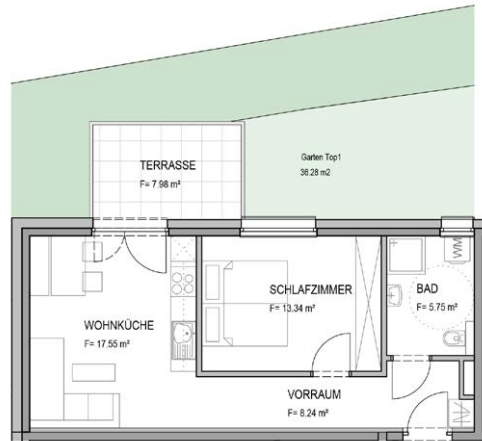


# 2-Zimmer Wohnung

TOP 1

Zimmer: 2  
Geschoß: EG

Wohnfläche: 45,06 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 7,97 m<sup>2</sup>  
Garten: 36,27 m<sup>2</sup>





# 2-Zimmer Wohnung

TOP 2

Zimmer: 2  
Geschoß EG

Wohnfläche 58,58 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 11,94 m<sup>2</sup>  
Garten 123,69 m<sup>2</sup>

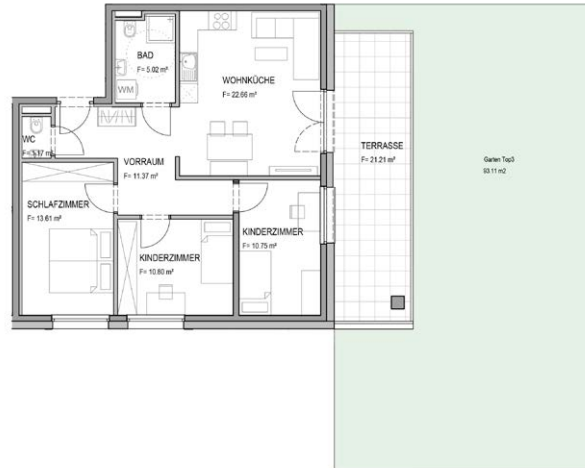


# 4-Zimmer Wohnung

TOP 3

Zimmer: 4  
Geschoß EG

Wohnfläche 75,38 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 22,29 m<sup>2</sup>  
Garten 93,08 m<sup>2</sup>



# 3-Zimmer Wohnung

TOP 4

Zimmer: 3  
Geschoß EG

Wohnfläche 64,45 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 22,44 m<sup>2</sup>

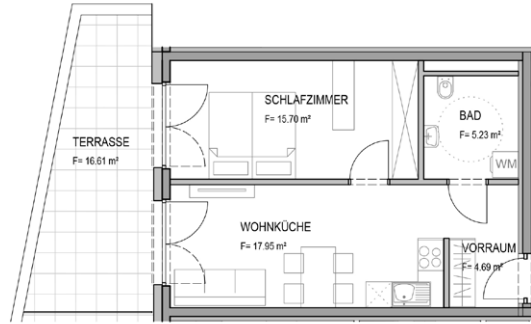


# 2-Zimmer Wohnung

TOP 5

Zimmer: 2  
Geschoß: EG

Wohnfläche: 44,07 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 15,86 m<sup>2</sup>

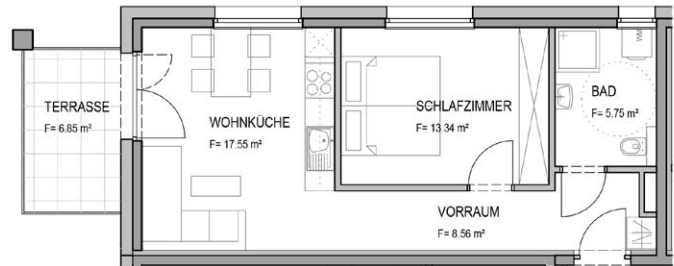




# 2-Zimmer Wohnung

TOP 6

Zimmer: 2  
Geschoß: 1. OG  
Wohnfläche: 44,88 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 5,85 m<sup>2</sup>

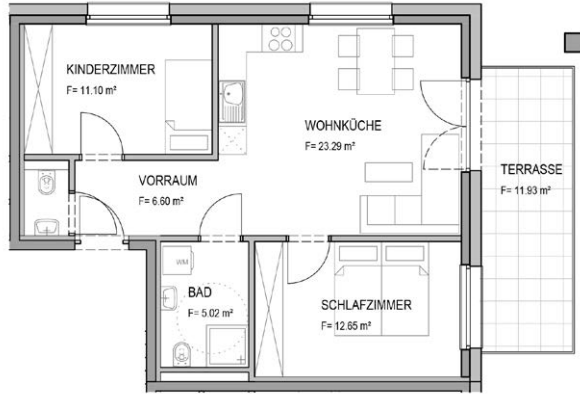


# 3-Zimmer Wohnung

TOP 7

Zimmer: 3  
Geschoß: 1. OG

Wohnfläche: 58,46 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 11,73 m<sup>2</sup>

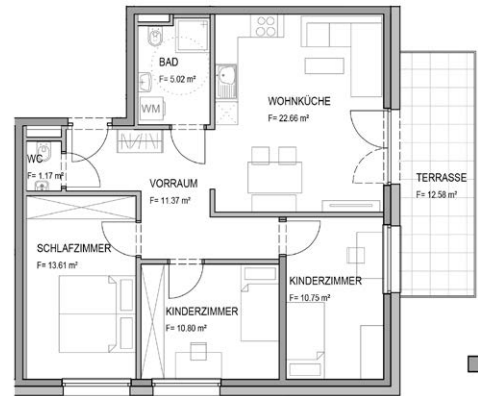


# 4-Zimmer Wohnung

TOP 8

Zimmer: 4  
Geschoß 1. OG

Wohnfläche 75,38 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 11,82 m<sup>2</sup>





# 3-Zimmer Wohnung

TOP 9

Zimmer: 3  
Geschoß: 1. OG

Wohnfläche: 64,45 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 12,04 m<sup>2</sup>

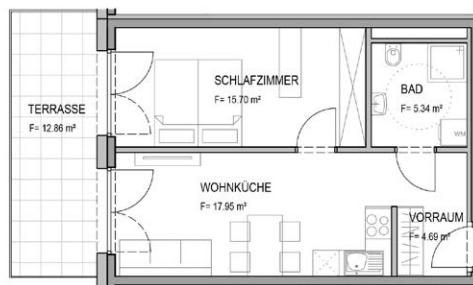




# 2-Zimmer Wohnung

TOP 10

Zimmer:	2
Geschoß	1. OG
Wohnfläche	43,98 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	11,27 m <sup>2</sup>



# 4-Zimmer Penthouse-Wohnung

TOP 11

Zimmer: 4  
Geschoß: 2. OG

Wohnfläche: 110,91 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 62,40 m<sup>2</sup>





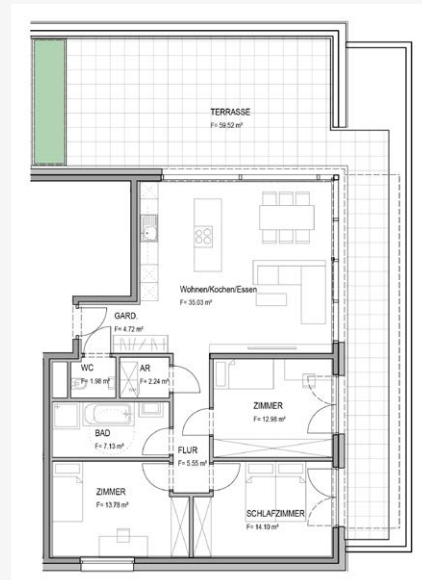


# 4-Zimmer Penthouse-Wohnung

TOP 12

Zimmer: 4  
Geschoß: 2. OG

Wohnfläche: 98,55 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 62,39 m<sup>2</sup>







## Allgemeine Nebenkosten

- 1,7 % + 20% USt. für Kauf- und WE-Vertrag inkl. Treuhandabwicklung
- 3,5 % für die Grunderwerbssteuer
- 1,1 % für die Eintragungsgebühr
- rund € 500 Barauslagen

