



EINZIGARTIGE WOHNQUALITÄT **DIREKT AM PARK**

Forty, Innsbruck-Igls





NEUBAUPROJEKT FORTY **GANZ IM GRÜNEN**

Unsere Kleinwohnanlage, welche Sie direkt am Ortsanfang von Igls begrüßt, befindet sich an der Iglersstraße 40. Die Lage vereint die drei wichtigsten Wohlfühlfaktoren: Die Nähe zur Stadt Innsbruck, die Lage am Fuß des Hausberges Patscherkofel und das herrlich entspannte Wald- und Wiesenflair.



EINZIGARTIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Das Projekt Forty kombiniert eindrücklich alt und neu: Im Bestandsgebäude Haus A wurden drei Wohnungen saniert und das Dachgeschoss zu einer stilvollen 3-Zimmer Wohnung ausgebaut. In den Neubauten Haus B und C wurden nur sechs 4-Zimmer Eigentumswohnungen realisiert – diese sind bereits ausverkauft.

Die verfügbare 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Edelrohbau: hochwertige Böden, Fliesen und Sanitärausstattung ist somit noch frei nach Wunsch wählbar. Die Wohnung begeistert mit einer einzigartigen Wohnatmosphäre durch besondere Deckenhöhen, hellen, großzügigen Räumen und einem grandiosen, unverbaubaren Ausblick auf die Nordkette.

Auch die Möglichkeit auf einen gemütlichen Kamin ist hier gegeben. Ein Lift von der Tiefgarage oder dem Erdgeschoss direkt in die Dachgeschosswohnung des historischen Gebäudes, ist eine weitere Annehmlichkeit, auf die sich zukünftige Bewohner freuen dürfen.

Die Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und den besonderen Rundumblick – sie sind alle offenbar und verfügen über eine thermische Beschattung, also keine Angst vor heißen Sommertagen. Weiteres Highlight: Das wirklich großzügige Tageslichtbad mit Patscherkofelblick. Herrliche Abende unter freiem Himmel sind auf der lauschigen, großzügigen Terrasse garantiert.

Forty im Überblick



Verfügbare Grundrisse

Großzügige 3-Zimmer
Dachgeschosswohnung



Lage

Direkt neben dem Gsetzbichlpark
und nahe Innsbruck Stadt



Besonderes

Atemberaubender Ausblick ins Grüne,
Lift direkt in die Wohnung

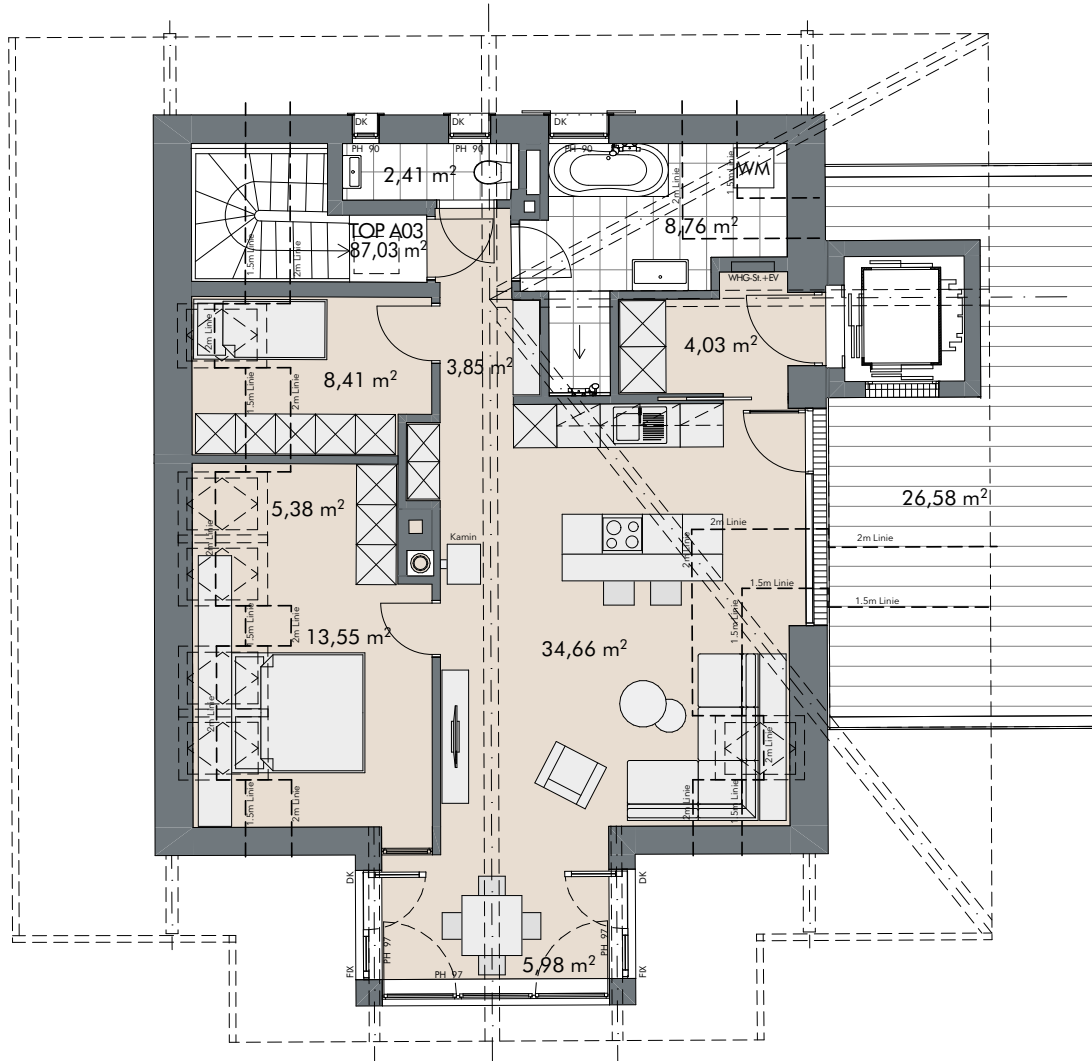


Wohnfläche: 87,03 m²

Wohnfläche: 81,75 m² bis 1,50m Raumhöhe

Terrasse: 26,58 m²

Ausführung: Premium

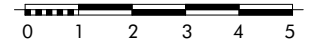


Dachgeschoss Haus A Haus B Haus C



INFORMATIONEN

M 1:100



LEGENDE:

E+M Vert.	Energie & Medienverteiler	PH	Parapethöhe
WHG-St.	Wohnungsstation	○	Gartenfläche (Privat)
WM	Waschmaschine	○	Allgemeinfläche

BEMERKUNGEN

17.2.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben und können zur Natur differieren. Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärebereich sind nicht in der Grundausstattung enthalten. Dargestellte Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind beispielhaft. Maßgeblich für die Ausführung und Leistungsumfang ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



ZIMA - Igls - Forty | Top A03

3-Zimmer Wohnung | 87,03 m² Wohnfläche | 26,58 m² Terrasse

Kaufpreisdarstellung Anleger

Kaufpreis Wohnung	EUR	998 000,00
Kaufpreis Tiefgaragenplatz 9	EUR	38 500,00
Kaufpreis Tiefgaragenplatz 10	EUR	38 500,00
Bruttokaufpreis	EUR	1 075 000,00

Kaufpreisnebenkosten:

Vertragserrichtung (1,8 % inkl. Ust.)*	EUR	23 220,00
Grunderwerbsteuer (3,5 %)*	EUR	38 438,00
Grundbucheintragung (1,1 %)*	EUR	12 081,00
+ Barauslagen		

Gesamtpreis **EUR** **1 148 739,00**

*Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragung ist der Bruttokaufpreis zzgl. 100% der Vertragserrichtung, für die Berechnung der Vertragserrichtungskosten der Bruttokaufpreis

Provisionsfrei, Angebot freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.









EIN ZUHAUSE MIT **HERRLICHEN AUSSICHTEN**

Das Grundstück, auf dem die mehrgeschossigen Häuser entstehen, grenzt unmittelbar an die idyllische Innsbrucker Parkanlage „Gsetzbichl“. Umgeben von kleinen Familienhäusern und dem bereits erfolgreich abgeschlossenen ZIMA Wohnbauprojekt Forty2 ergänzt das Nachfolgeprojekt Forty den Siedlungscharakter perfekt.

Die begrünte Freifläche mit der im Nordwesten gelegenen Linde kann zukünftig von allen Forty Bewohnern genützt werden. Talseitig wird die natürliche Geländekante erhalten. Dadurch ergeben sich für die neuen Bewohner beeindruckende, unverbaubare Ausblicke und herrliche Erholungsmomente.

Der Luftkurort Igls ist einer der beliebtesten Stadtteile Innsbrucks und liegt nur fünf Kilometer südlich der Tiroler Landeshauptstadt. In Igls wurden bereits zweimal die Olympischen Winterspiele ausgetragen. Gastfreundschaft wie auch internationales Flair sind an allen Ecken des charmanten Feriendorfs spürbar. Mit rund 2.000 Einwohnern ist Igls eingebettet in unberührte Naturlandschaft. Auch für die schnelle Anbindung in die Innsbrucker Innenstadt oder in die Nachbardörfer ist gesorgt. Die Buslinie J verbindet im 10-Minuten-Takt in wenigen Minuten in die Innenstadt, zum Schwimmen an den Lansersee oder zum Skifahren auf den Innsbrucker Hausberg Patscherkofel. Ihr Auto können Sie ganz entspannt in Ihrer hauseigenen Tiefgarage stehen lassen.

Das Neubauprojekt Forty bietet durch seine ausgezeichnete Lage das Beste aus dem Innsbrucker Stadtleben, dem dörflichen Charme von Igls und der herrlichen Natur rundum den Patscherkofel.

HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

Facettenreiche Lage im Dorfzentrum

- Diverse Cafés, Restaurants & Hotels
- 1** Im Dorfzentrum diverse Geschäfte & Dienstleister:
 - » Banken (Raiffeisen & Sparkasse)
 - » Trafik & Postfiliale
 - » Blumengeschäft
 - » Skischule | Skigeschäft | Skiverleih

Ganzjähriges Freizeitangebot

- 2** Hausberg Patscherkofel:
 - » Skifahren | Wanderwege | Almen | Bobbahn Igls
 - » Olympia Golf Igls
 - » Reitclub Igls
- 3** Tennisclub Igls
- 4** Kurpark Igls (Congresspark Igls)
- 5** Gsetzbichlpark
- 6** Golfclub Innsbruck-Igls

Fußläufig unter 5 Minuten

- 7** Bushaltestellen:
 - » IVB-Linie J (Patscherkofel-Nordkette)
 - » IVB-Linie N7 (Nightliner Patscherkofel-Nordkette)
 - » VVT Richtung Patsch | Ellbögen | Pfons
- 8** Bäckerei
- 9** Brot- & Milchautomat
- 10** Kur-Apotheke Igls
- 11** Allgemeinarzt
- 12** Spar Markt

Bildung

- 13** Kindergarten Igls (in 280 Metern erreichbar)
- 14** Volksschule Igls-Vill (in 350 Metern erreichbar)



zur Lage



FORTY

IGLS

5

14

8

1

10

7

11

9

12

13

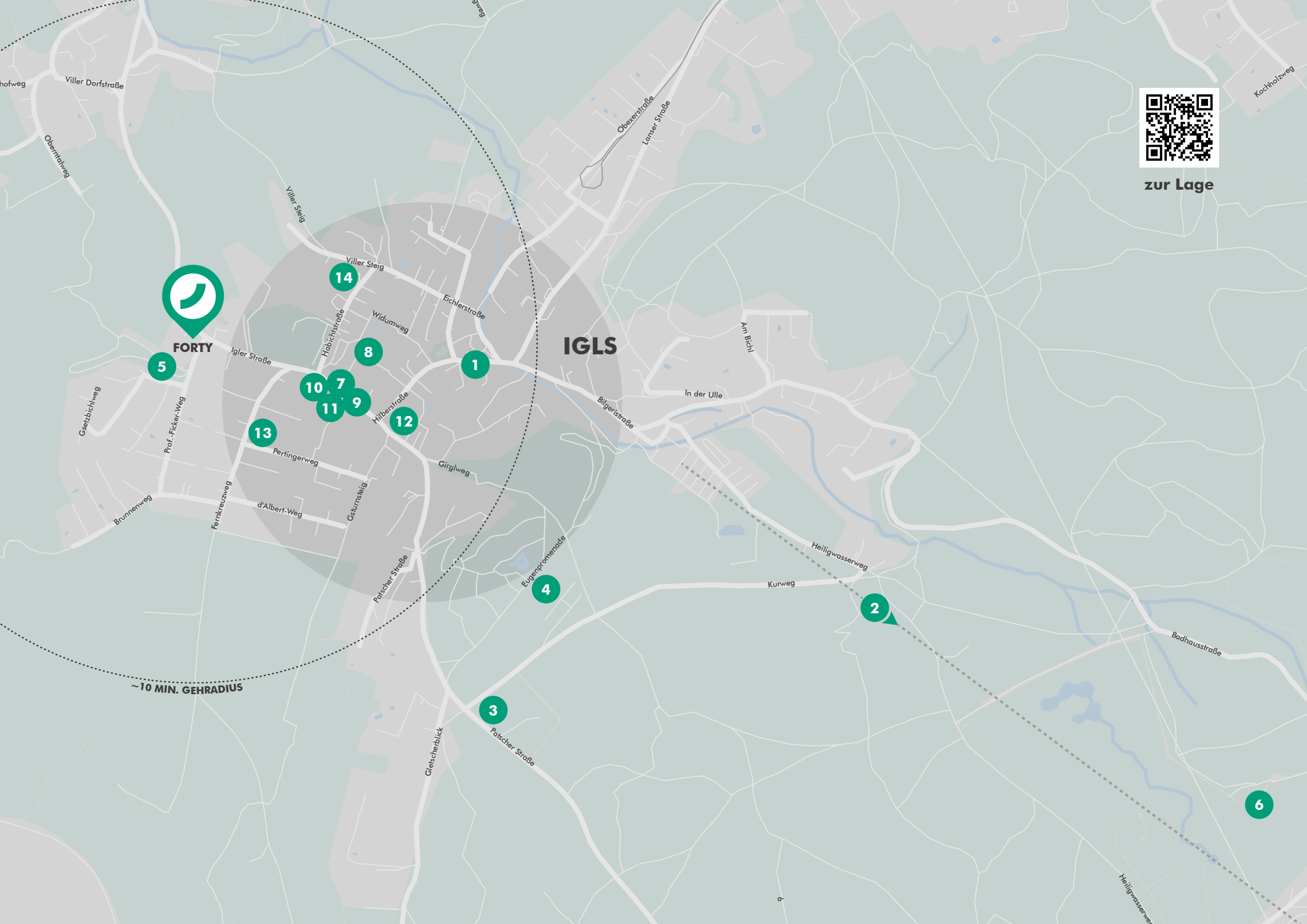
4

2

3

6

~10 MIN. GEHRADIUS



MODERNES HEIZSYSTEM

Heizung & Warmwasser

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch eine Luftwärmepumpe mit Gasbrennwerttherme: Zentrale Wärmebereitung mit dezentraler Wärmeübergabestation (Wohnungsstation) in der Wohnung. Mittels Wärmetauscher wird sowohl das Brauchwasser als auch die Fußbodenheizung erwärmt.

Die Fußbodenheizung kann mittels Wohnungsstation ganzjährig individuell geregelt werden. Die Temperatur im Wohnraum wird über einen Raumthermostat gesteuert. Die Temperatur in den Nebenräumen wird manuell in der Wohnungsstation eingestellt. Die Erfassung des Wärme-, Kalt- und Warmwasserverbrauchs erfolgt über Zähler.

Energiewerte*

Haus A: 83 kWh/m²a

Haus B: 55 kWh/m²a

Haus C: 51 kWh/m²a

* Die angegebenen Werte können aufgrund von gestalterischen Anpassungen geringfügig abweichen





STILVOLLE UND ZEITLOSE AUSSTATTUNG

Ein Schlüssel für alles

Mit nur einem Schlüssel können Sie Eingangstüre, Keller, Briefkasten und Tiefgarage öffnen. Als zusätzlichen Komfort erhalten Sie einen Handsender für die Tiefgarage.

Individuelle Anschlüsse

Alle Wohnungen sind mit Anschlüssen für Internet und Kabel-TV sowie ausreichend Stromanschlüssen und Lichtschaltern ausgestattet. Auch im Küchenbereich werden alle Anschlüsse nach Ihren Planungen vorbereitet, sodass die neue Küche nur noch eingebaut werden muss.

Moderne Fenster und Türen

Die Fenster sind mit einer schall- und wärmedämmenden 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgestattet. Die Türen sind mit modernen Drückergarnituren versehen, welche das harmonische Gesamtbild ergänzen. Die Eingangstüre ist wärme- und schalldämmend.

Edle Landhausdielen

Schlaf- und Wohnbereich werden im Standard mit Landhausdielen aus Eiche verlegt. Individuelle Lösungen sind ebenfalls möglich.

Namhafte Sanitärausstattung

Alle Bäder und WC-Räumlichkeiten werden mit einer modernen, hochwertigen Bad- und Sanitärausstattung namhafter Hersteller eingerichtet. Eine große Auswahl an keramischen Fliesen zur individuellen Gestaltung steht Ihnen zur Verfügung.

Kaminanschluss

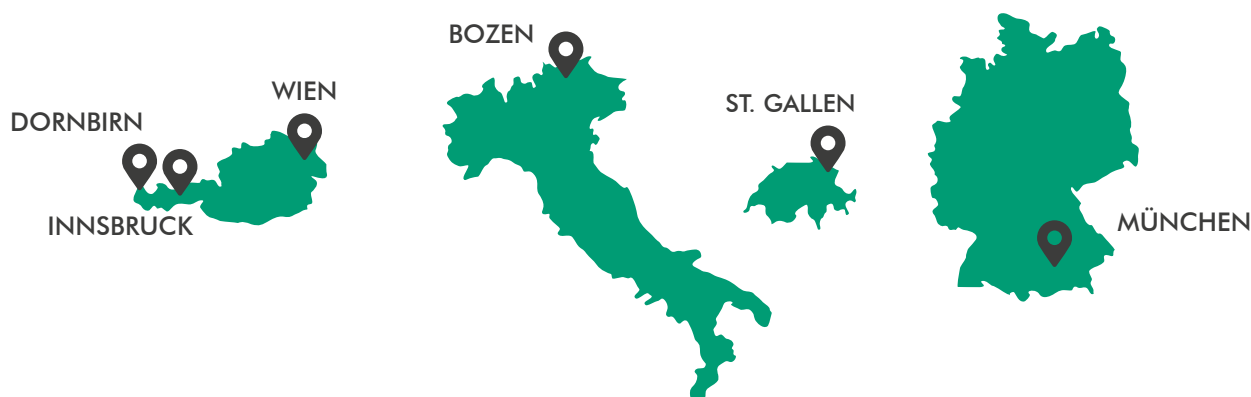
Das Wohlfühlkonzept wird mit der standardmäßigen Ausführung eines Kaminanschlusses in jeder Wohnung abgerundet. Es erwarten Sie besondere Entspannungsmomente vor knisterndem Kaminfeuer.



ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

Vertrauen ist unser wichtigstes Gut. Und dieses Vertrauen hat sich ZIMA in den letzten 50 Jahren konsequent erarbeitet: Bei unseren Kunden durch Qualität und Verlässlichkeit, bei unseren Mitarbeitern durch Kollegialität und Wertschätzung, bei unseren Partnern durch Transparenz und Zuverlässigkeit. Als inhabergeführte Unternehmensgruppe entwickelt ZIMA seit 1971 besondere Immobilien im deutschsprachigen Alpenraum. Dabei haben wir in über 50 Jahren nicht nur mehr als 10.000 Wohnungen und Betriebsansiedlungen für über

7.000 Arbeitsplätze realisiert, sondern vor allem eine Vertrauensbasis auf allen Ebenen geschaffen. Unsere Kunden sind dabei seit jeher ein essenzieller Bestandteil unseres Erfolges und bilden das Fundament für unsere Vertrauens-Allianz. Dieses entgegengebrachte Vertrauen wollen wir auch in den nächsten 50 Jahren mit unseren Projekten zurückzahlen und so die Zukunft mit nachhaltigen Werten aktiv mitgestalten – Wir bauen auf Vertrauen.





Die auf den Bildern und Visualisierungen dargestellten künstlerischen Elemente, Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Oberflächen, Materialien oder Ausführungsvarianten können hiervon abweichen und es besteht kein Anspruch darauf. Vertragsgegenständlich sind einzig der Vertragsplan und die vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

Leopoldstraße 1, A-6020 Innsbruck | www.zima.at

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

