



# PURES WOHNGLÜCK MIT HERRLICHEN AUSSICHTEN

Karl-Innerebner-Straße, Innsbruck-Hötting West





ZUHAUSE ENTSPANNT  
**DIE UMGEBUNG GENIESSEN**

*Harmonisch eingebettet in die idyllische Nachbarschaft entstehen in Innsbruck Hötting exklusive 2- bis 5-Zimmer Wohnungen mit herrlichem Ausblick Richtung Stadt. Am Fuße der Nordkette lebt es sich ganz entspannt – Erholung versprechende Naturjuwelen sind ebenso nah, wie die Verlockungen der Stadt.*

---

# EXKLUSIVER WOHNGENUSS OHNE KOMPROMISSE



Mit dem Neubauprojekt Karl-Innerebner-Straße werden in Innsbruck Hötting West, direkt am Nocksteig, ganz besondere Wohnräume wahr. Die außergewöhnliche Höhengliederung ermöglicht die Realisierung von einmaligen 2- bis 5-Zimmer Wohnungen im Premium-Segment, die mit unverbaubarem, herrlichen Ausblick nach Süden Richtung Innsbruck punkten.

Die Auskragungen des Baukörpers schaffen ein harmonisches Gesamtbild und eröffnen herrliche Terrassen für die Eigentumswohnungen in den Obergeschossen. Im Sockel des Wohnhauses, eingebettet ins fallende Gelände mit direktem Gartenausgang, entsteht eine Kinderkrippe. Für ein elegantes Gesamtbild der Anlage sorgt die hochwertige und wartungsarme, hinterlüftete Holzfassade. Durch die Perforierung wird eine ideale Mischung aus Offenheit und Intimität erzielt und der Baukörper optisch fein gegliedert. Die Aussicht wird geprägt vom großzügigen, parkähnlichen Außenbereich, der mit liebevoller Bepflanzung als grüne Oase direkt angrenzend zum Wohnhaus verwirklicht wird. Obligatorisch sind die Tiefgarage, der Fahrradkeller sowie der Müllraum, die allesamt ebenerdig erreichbar sind.

Karl-Innerebner-Straße im Überblick .....



## Grundrisse

2-/3-/4-/5-Zimmer  
Terrassenwohnungen



## Wohnlage

Ruhiges Wohngebiet direkt am  
Nocksteig in Hötting



## Energie

Luftwärmepumpe und  
Photovoltaik







## IDYLLE UND RUHE **IN BEGEHRTER LAGE**

Der charmante Stadtteil Hötting am Fuße der Nordkette überzeugt mit seiner exklusiven Wohnqualität, der hervorragenden Anbindung an das Zentrum von Innsbruck und der unmittelbaren Nähe zu malerischen Wanderwegen, die zum Entspannen und Erholen einladen. Der Alltag ist ganz bequem zu meistern: Die nächste Bushaltestelle liegt nur 7 Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Nahversorger, Bäckerei und Apotheke sind mit dem Rad in 5 bis 10 Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der direkten

Nachbarschaft. Zieht es Sie in den Stadtkern, dauert die Autofahrt dorthin nur 8 Minuten – mit dem Rad erreichen Sie Innsbrucks Altstadt aber auch schon nach nur 15 Minuten. Hier erwartet Sie urbaner Lifestyle inmitten der Alpen mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Sie je nach Laune die Bergwelt genießen oder von den Vorzügen der Stadt profitieren können!

*Das Wohnprojekt in der Karl-Innerebner-Straße verbindet urbanen Komfort mit der Ruhe und Schönheit der Natur:  
Die perfekte Lage für höchste Ansprüche.*

---

# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

## Nahversorgung & Dienstleister

- 1 Apotheke | Allgemeinmediziner
- 2 Cafe Eisdiele | Pizzeria
- 3 Eurospar
- 4 Drogerie
- 5 Mpreis
- 6 Einkaufszentrum West

## Verkehrsanbindung

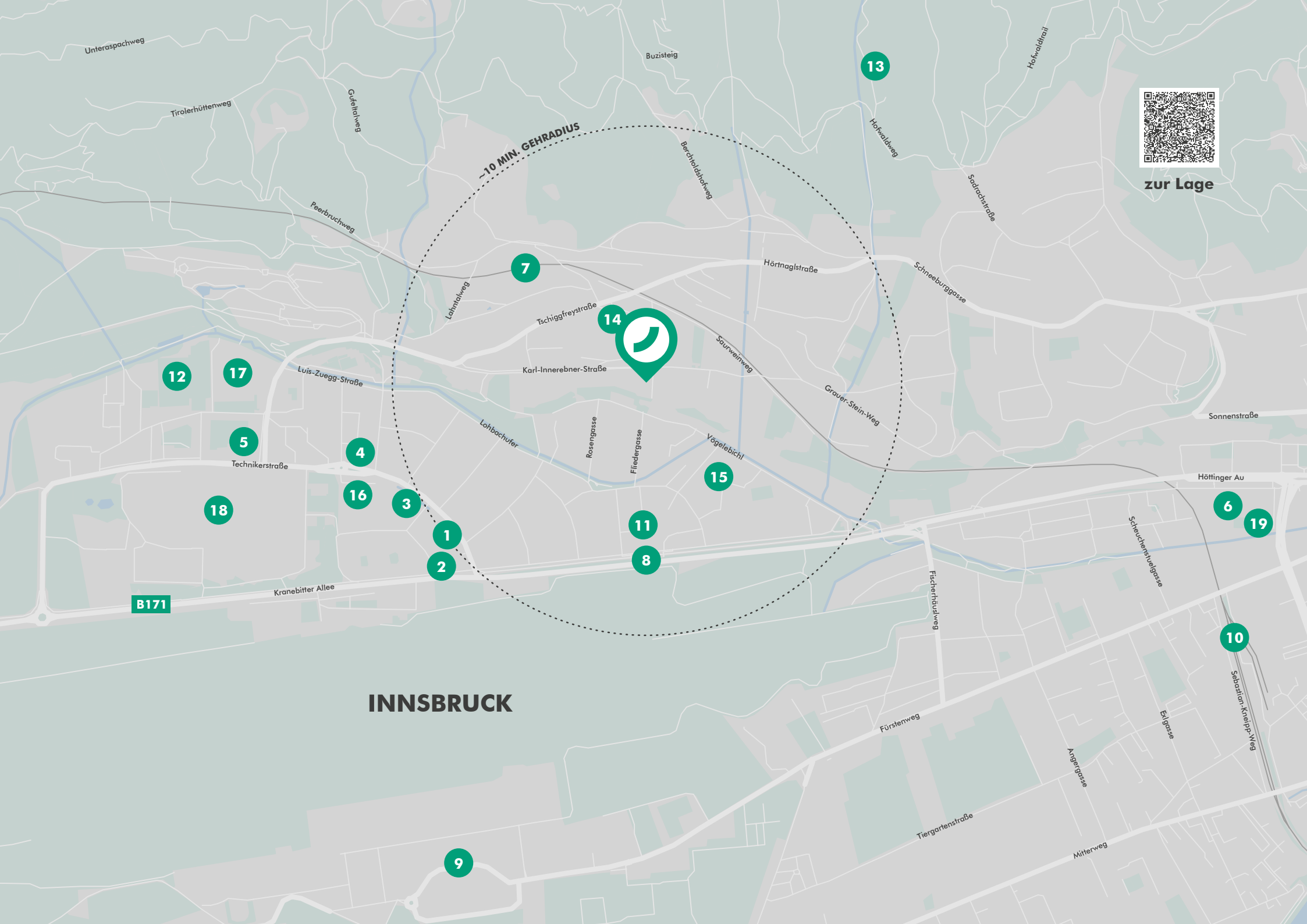
- 7 Bahnhof Allerheiligenhöfe
- 8 Bus- und Tramhaltestelle Innsbruck Lohbachsiedlung Ost
- 9 Flughafen Innsbruck
- 10 Bahnhof Innsbruck Hötting

## Freizeit

- 11 Billard Sport Arena
- 12 Sportplatz Hötting West
- 13 Grüner Boden Fußballplatz & Waldspielplatz

## Bildung & Betreuung

- 14 Volksschule | Kindergarten Allerheiligen
- 15 Tiroler Fachberufsschulen
- 16 HLWest Innsbruck
- 17 Volksschule | Mittelschule | Polytechnische Schule Innsbruck
- 18 Universität Innsbruck – Campus Technik
- 19 Bundesrealgymnasium in der Au
- 20 HTL Bau und Design Innsbruck



zur Lage

~10 MIN. GEHRADIUS

INNSBRUCK

B171

9

1

2

3

16

4

5

18

17

12

11

8

15

14

7

13

6

19

10

Unterspachweg

Tirolerhüttenweg

Gufellweg

Peerbruchweg

Lahnthalweg

Tschiggfreystraße

Karl-Innerebner-Straße

Luis-Zuegg-Straße

Technikerstraße

Kranebitter Allee

Rosengasse

Friedergasse

Lohbachufer

Vögelebühl

Saurweinweg

Hörtnaglstraße

Grauer-Stein-Weg

Schneeberggasse

Hofwaldweg

Saalachstraße

Hofwaldtrail

Buzisteig

Bacholdlhofweg

Sonnenstraße

Höttinger Au

Scheuchensulzgasse

Fischerhüttenweg

Fürstenweg

Tiergartenstraße

Angergasse

Erlgasse

Mitterweg

Sebastian-Kneip-Weg



# MODERNE SYSTEME BEI **HEIZUNG & WARMWASSER**

## **Heizung durch Luftwärmepumpe**

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt mittels einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe, welche auf dem Dach der Wohnanlage installiert wird und eine optimale Nutzung der Energie gewährleistet.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelsystem. Ein Raumcontroller ermittelt die aktuelle Raumtemperatur, ein Stellrad zur Temperaturregelung für jeden Wohn- und Schlafräum sorgt für höchsten Bedienungskomfort.

Außentemperaturfühler für die Heizungssteuerung ermitteln die optimale Heizleistung. Der Heizenergieverbrauch jeder Wohneinheit wird mittels eines elektronischen Wärmemengenzählers erfasst.

## **Photovoltaikanlage**

Zur zusätzlichen Stromerzeugung und als Maßnahme für den ökologischen Wohnbau wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. So kann mit der Kraft der Sonne das ganze Jahr über umweltfreundlich Strom produziert werden – geräuschlos und frei von Abgasen.

## **Energiewerte\***

» HWB 22,5 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,64 (A+)

\* Die angegebenen Werte können aufgrund von gestalterischen Anpassungen geringfügig abweichen

# STILVOLLE UND ZEITLOSE AUSSTATTUNG

## **Namhafte Sanitärausstattung**

Alle Bäder und WC-Räumlichkeiten werden mit einer modernen, hochwertigen Bad- und Sanitärausstattung namhafter Hersteller eingerichtet. Schlicht-elegantes Design vereint sich mit qualitativ wertvollen Materialien wie Glas, Metall und Feinsteinzeug. Eine große Auswahl an keramischen Fliesen zur individuellen Gestaltung steht Ihnen zur Verfügung.

## **Edles Holzparkett**

Schlaf- und Wohnbereich werden im Standard mit Holzparkett aus Eiche und dazu passenden Sockelleisten verlegt. So entsteht eine lebendige und warme Wohnatmosphäre, die Ihren Wohnräumen eine besondere Note verleiht. Bewährte Verlegemethoden und die hohe Qualität des Rohmaterials stehen genauso im Fokus wie konsequenter Schallschutz und ein stimmiges Gesamtkonzept in Ihrem Zuhause. Individuelle Lösungen sind ebenfalls möglich.

## **Moderne Fenster und Türen**

Die Fenster sind mit einer schall- und wärmedämmenden 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgestattet. Viel Licht und optimaler Schallschutz schaffen eine hohe Wohnqualität. Die Wohnungen verfügen zudem über eine Panoramaverglasung.

Der Lichteinfall lässt sich mit großlamelligen Außenjalousien an Fenstern und Fenstertüren flexibel regulieren. Die Türen sind mit modernen Drückergarnituren versehen, welche das harmonische Gesamtbild ergänzen. Die Eingangstüre ist wärme- und schalldämmend.

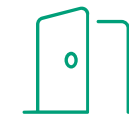
## **Individuelle Anschlüsse**

Alle Wohnungen sind mit Anschlüssen für Internet, Kabel-TV und Telefon sowie ausreichend Stromanschlüssen und Lichtschaltern ausgestattet. Die genaue Positionierung können Sie während der Bauphase mitbestimmen. Auch im Küchenbereich werden alle Anschlüsse nach Ihren Planungen vorbereitet, sodass die neue Küche nur noch eingebaut werden muss.

## **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.





## VIELSEITIGE GRUNDRISSSE

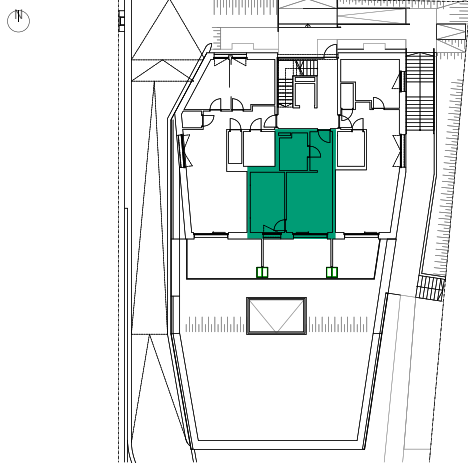
ZIMA Wohnprojekte zeichnen sich durch individuelle, moderne Grundrissvarianten aus. Je nach Lebenssituation und Wohnbedürfnis finden wir für Sie den passenden Wohnungsschnitt. Ihr Wohlfühlfaktor steht an oberster Stelle.

Alle verfügbaren Grundrisse, aktuelle Informationen zum Neubauprojekt und weitere Details finden Sie auf unserer Homepage unter

[www.zima.at](http://www.zima.at)

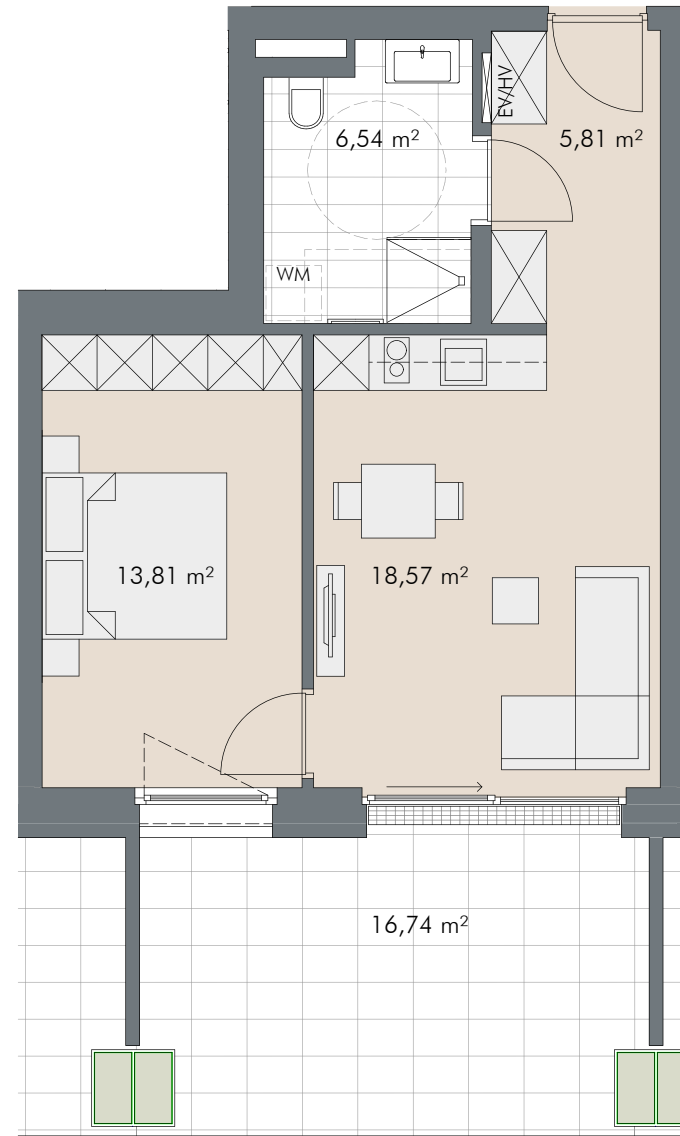


## ERDGESCHOSS



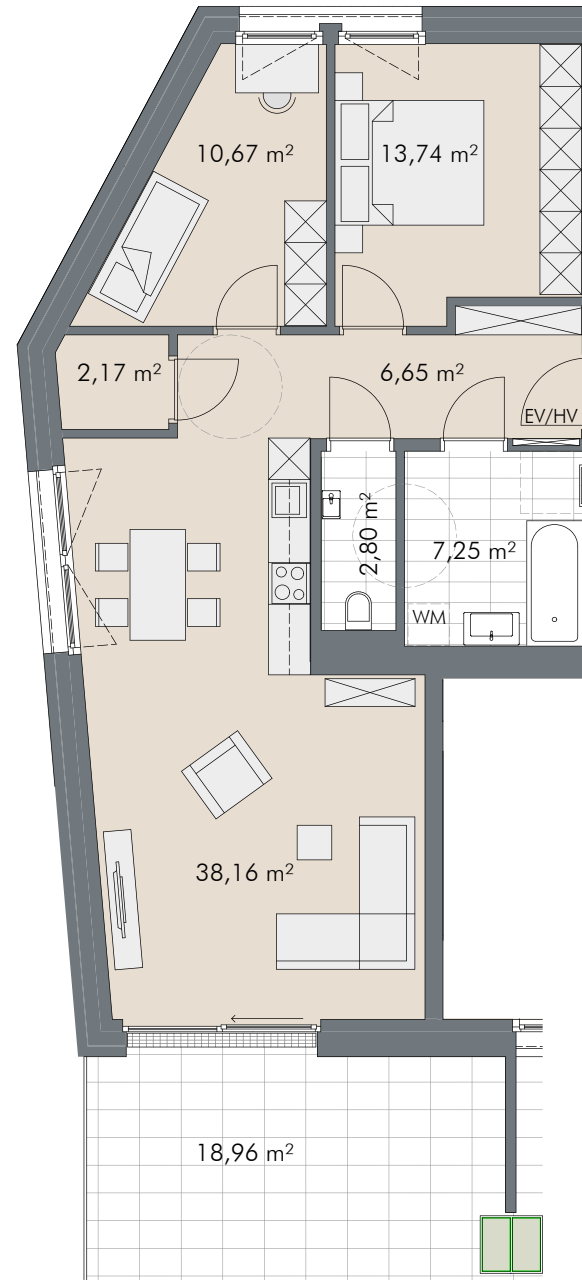
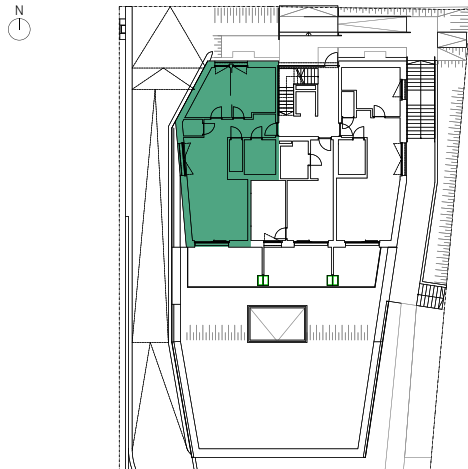
### 2-ZIMMER WOHNUNG | TOP 02 | EG

Wohnfläche: 44,73 m<sup>2</sup> | Terrasse: 16,74 m<sup>2</sup>



Wohnbeispiel

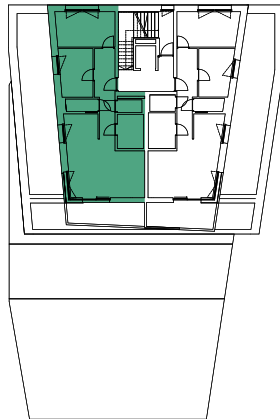
## ERDGESCHOSS



### 3-ZIMMER WOHNUNG | TOP 03 | EG

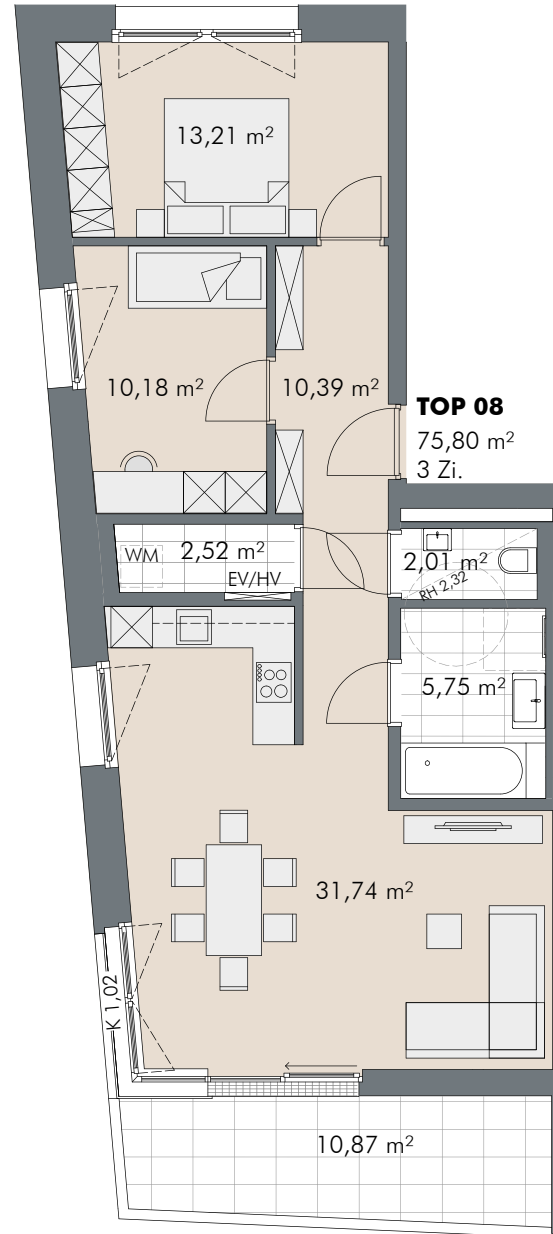
Wohnfläche: 81,44 m<sup>2</sup> | Terrasse: 18,96 m<sup>2</sup>

## 2. OBERGESCHOSS



### 3-ZIMMER WOHNUNG | TOP 08 | 2. OG

Wohnfläche: 75,80 m<sup>2</sup> | Balkon: 10,87 m<sup>2</sup>



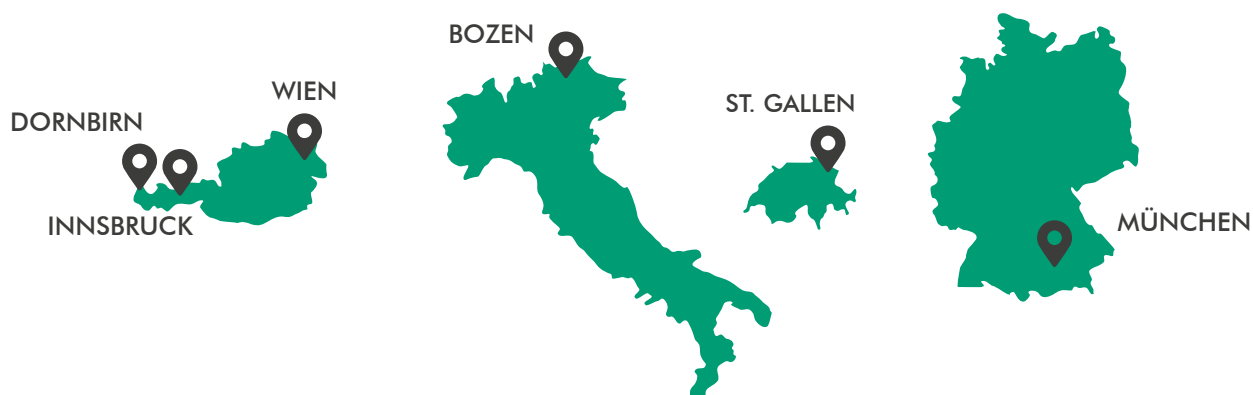




## ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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](http://www.zima.at)

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

