

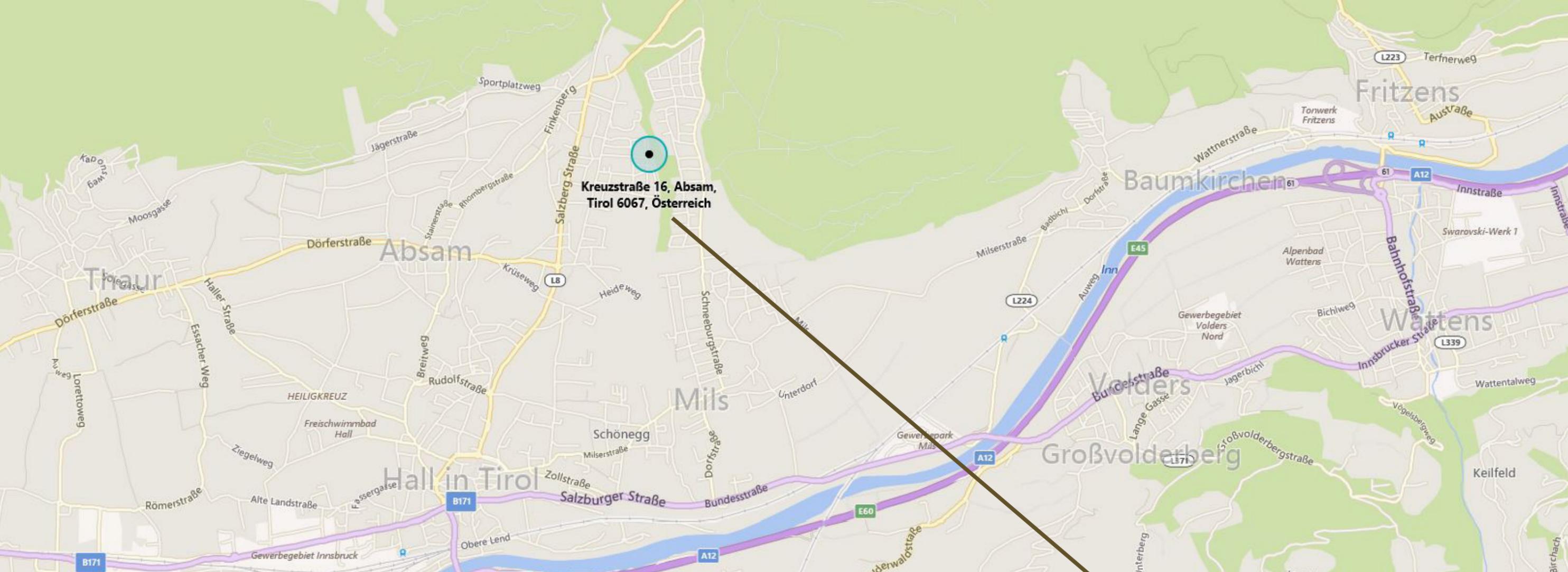


Wohnhaus Absam Kreuzstraße

INFORMATIONSBROSCHÜRE

Exklusive Garten- und Dachgeschoßwohnungen
Kreuzstraße 16, 6067 Absam





Willkommen in Absam

Die auf einer Seehöhe von 632m (Dorfzentrum) gelegene Gemeinde Absam liegt am Südfuß des Karwendels am Ausgang des Halltales. Der Ort selbst zählt derzeit 6.565 Einwohner (Hauptwohnsitz) und besteht aus mehreren Siedlungseinheiten: das Hauptdorf Absam mit dem ursprünglichen Siedlungskern entlang der Dörferstraße, das mit der Stadt Hall verflochtene Villenviertel, der Weiler Wiesenhof und das große, seit der zweiten Hälfte des 20. Jh. expandierende Siedlungsgebiet von Eichat entlang der Salzbergstraße.

Neben seiner bäuerlichen Kultur, weist die Gemeinde Absam auch schon seit frühen Zeiten eine von Bergbau und Handwerk und seit dem 19. Jahrhundert von der Industrie getragene Wirtschaftsstruktur auf. Grund dafür war vor allem der Salzabbau im hinteren Halltal, der auch in der Gemeinde Absam seine tiefen Spuren hinterlassen hat. Eine große

Rolle spielt auch die Marienverehrung, die auf eine Erscheinung im Jahr 1797 zurückgeht und diesen weit über die Grenzen berühmten Wallfahrtsort geprägt hat.

Die Vorzüge von Absam liegen in der gut ausgebauten Infrastruktur und der sehr guten Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Nähe zur Stadt Hall in Tirol. In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage finden Sie den Kindergarten und die Volksschule, allgemeine Nahversorger des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeitangebote.

Absam liegt eingebettet in den Tuxer Voralpen und dem Alpenpark Karwendel, dem größten Naturpark Tirols. Der nahegelegene Glungezer komplettiert die optimalen Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung mit der Natur sprichwörtlich vor der Haustür.

Bauplatz

Adresse	Kreuzstraße 16
Katastralgemeinde	81001 Absam
Grundstücksnummer	2028/335
Grundstücksfläche	876 m ²





Exklusive Garten- und Dachgeschoßwohnungen

Die Liegenschaft 2028/335 in der Kreuzstraße 16 liegt in leichter Hanglage inmitten eines Wohngebietes unweit der L 225, welche von Hall nach Gnadenwald führt, in schönster Wohnlage an der Grenze zu Mils. Die unmittelbare Umgebung ist von Einfamilienhaus- und Reihenwohnhausbebauung geprägt.

Errichtet wird ein Terrassenwohnhaus mit 4 frei finanzierten Eigentumswohnungen (120 bis 133m² Wohnnutzfläche) und 8 Tiefgaragenabstellplätzen sowie großzügigen Gartenanteilen bzw. Terrassen. Das Wohnhaus unterteilt sich in drei Maisonetten-Gartenwohnungen im Untergeschoß und Erdgeschoß sowie einem Penthouse im 1. Obergeschoß.

Bezugstermin Ihres Wohntraumes

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt einerseits direkt über die Tiefgarage mit 8 Abstellplätzen und andererseits über einen überdachten Zugang im Erdgeschoß. Die Penthouse-Wohnung ist über ein Stiegenhaus erreichbar. Im Keller befinden sich die Technikräume. Für Besucher steht ein behindertengerechter Autoabstellplatz zur Verfügung.

Der Baubeginn der Wohnanlage ist im Herbst 2017 angedacht. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnanlage wird mit 31.12.2018 anberaumt. Der späteste und vertraglich vereinbarte Übergabetermin der Wohneinheiten und der Gesamtanlage ist der 30.06.2019.



Besonderheiten der Wohnanlage

Im Überblick dürfen wir Ihnen die Besonderheiten dieser Wohnanlage aufzeigen, welche das Bauvorhaben in vielen Bereichen unvergleichbar macht und eine langfristige Qualität gewährt, sowie das Wohnen zum Erlebnis macht.

Lage

- Begehrte Wohnlage in Absam in der Nähe der Stadt Hall
- Ganzjährige und sehr gute Besonnung
- Gute Verkehrsanbindung
- Umfangreiche und fußläufig erreichbare Infrastruktur

Architektur und Wohnqualität

- Nur vier Wohneinheiten
- Großzügige Gärten und Terrassenflächen
- Gute Durchsonnung
- Hohe Funktionalität innerhalb des Gebäudes
- Direkter Zugang zu den Wohnungen von der Tiefgarage
- Außenliegender Laubengang mit separaten Wohnungseingängen
- Ausreichende Autoabstellplätze
- Terrassenbrüstungen in Glas und Edelstahl
- Zentralheizung mit Luft-Wärmepumpe
- Nachrüsten von E-Auto-Ladestationen in der Tiefgarage auf Sonderwunsch möglich

Ausstattung der Wohneinheiten

Ausstattung der Wohneinheiten

- Hochwertige Parkettböden in Eiche in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Aludeckschale außen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bädern und Toiletten raumhoch
- Umfangreiche Elektroausstattung und hochwertiges Schaltermaterial
- Vorbereitung für elektrische Markise (Top 4) bzw. Beschattung
- und vieles mehr bzw. so wie Sie es sich wünschen

Verkaufspreise Wohneinheiten

Top	Ebene	WNF	Terrasse	Garten	VK-Preis brutto	
Top 1	Ebene 1 + 2	120,18 m ²	3,08 m ²	61,11 m ²	€ 556.000	frei
Top 2	Ebene 1 + 2	128,23 m ²	21,60 m ²	69,14 m ²	€ 568.000	frei
Top 3	Ebene 1 + 2	133,13 m ²	30,13 m ²	228,52 m ²	€ 598.000	frei
Top 4	Ebene 3	127,79 m ²	51,96 m ²	0,00 m ²	€ 689.000	frei
Autoabstellplatz in der Tiefgarage je					€ 24.000	

Insgesamt verfügt die Wohnanlage über

- 4 Wohneinheiten
- 8 Tiefgaragen-Abstellplätze
- 1 Besucherstellplatz
- Allgemeinflächen: Müllraum, Heiz- und Technikraum

Information zu den Kaufpreisen

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis inkl. der gesetzlichen Steuern ohne Nebenkosten.
 Grundlage der Kaufpreise ist die allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit Stand 20.07.2017.
 Kaufpreise ändern sich nur bei Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer um den jeweiligen Wert der Erhöhung.
 Sonderwünsche oder Sonderausstattungen sind aufpreispflichtig.

Ratenplan der Kaufpreistraten

Die Kaufpreistraten werden gem. BTVG im Ratenplan B in Verbindung mit einer grundbücherlichen Sicherstellung des Käufers vom Treuhänder wie folgt vorgeschrieben:

1. Kaufpreistraten: 10 % vom Kaufpreis
bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
2. Kaufpreistraten: 30 % vom Kaufpreis
nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
3. Kaufpreistraten: 20 % vom Kaufpreis
nach Fertigstellung der Rohinstallationen
4. Kaufpreistraten: 12 % vom Kaufpreis
nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster inkl. deren Verglasung
5. Kaufpreistraten: 17 % vom Kaufpreis
nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe
6. Kaufpreistraten: 9 % vom Kaufpreis
nach Fertigstellung der Gesamtanlage
7. Kaufpreistraten: 2 % vom Kaufpreis
nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe, sofern Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung gesichert sind.
Bei Vorlage einer Garantie oder Versicherung nach Übergabe.

Kaufnebenkosten

Grunderwerbssteuer	derzeit 3,5% des Kaufpreises zzgl. Vertragserrichtungskosten
Eintragung Eigentumsrecht	derzeit 1,1% von obiger Grundlage
Vertragserrichtung	1,8% des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.
Kosten für Barauslagen	
Vermittlungsgebühr	3,0% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.
Gesamt	ca. 9,8%

Finanzierungsnebenkosten

Für Finanzierungen verrechnet das Bankinstitut die jeweiligen Bankspesen. Bei Eintragung eines Pfandrechtes zur Sicherstellung der Finanzierung ist die Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,2 % des Wertes des Pfandrechtes zu entrichten. Die Rechtsgeschäftsgebühr für Kreditverträge über 0,8 % ist per 2011 entfallen.

Energieausweis

Energieausweis gem. Energieausweisvorlagegesetz

Es wird hier kurz die vorläufige Energieeffizienz der Gesamtanlage dargestellt. Die detaillierte, vollständige und gültige Energieberechnung und den Energieausweis erhalten Sie als Beilage. Die Energieeffizienz entspricht jedenfalls den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung.

Wärme- und Energiebedarf: HWB 39 kWh/m²a f_{GEE} 0,75

Sonderwünsche

Die Ausstattung der Wohneinheiten ist in Umfang, Qualität und Materialwahl in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben. Zusätzlich können Sie sich aus der Bemusterung Ihre Materialwünsche frei wählen. Nachstehende Punkte zu den Sonderwünschen sind zugleich integrativer Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wünschen Sie dennoch eine andere Auswahl, bitten wir Sie uns darüber rechtzeitig zu informieren. Sonderwünsche sind schriftlich mit uns zu vereinbaren und dürfen andere Miteigentümer nicht negativ beeinträchtigen. Sonderwünsche sind grundsätzlich kostenpflichtig. In Bezug auf die Baustruktur, auf das Aussehen (Fassade), die statischen Erfordernisse (tragende Konstruktion), sowie konstruktive Details können keine Sonderwünsche angenommen werden.

Sonderwünsche, welche die Ausstattung und Einrichtung betreffen, werden, soweit möglich, berücksichtigt. Sonderwünsche betreffend der elektrotechnischen Ausrüstung oder der Heizung-, Sanitär- und Lüftungsausstattung, Böden und Farbgestaltung sind direkt und ausschließlich mit der ausführenden Firma oder Lieferanten zu besprechen und abzurechnen. Diese Sonderwünsche sind auch im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung enthalten.

Sonderwünsche, welche Sie nicht durch die allgemein beauftragten Firmen ausführen lassen wollen, dür-

fen erst nach Übergabe der Wohneinheit durchgeführt werden. Diese Sonderwünsche sind nicht in der gesetzlichen Gewährleistungspflicht des Bauträgers erfasst. Aus bau- und abwicklungstechnischen Gründen ersuchen wir für Sonderwünsche, eine dem Baufortschritt entsprechende, termingerechte schriftliche Beantragung. Ein Termin für letztmögliche Berücksichtigung wird rechtzeitig bekannt gegeben. Im Weiteren gelten die im Kaufvertrag einschlägigen Vertragspunkte.

Bitte beachten Sie, dass für die Bearbeitung von Sonderwünschen von Professionisten mitunter ein Kostenersatz verrechnet werden kann. Insbesondere bei Umplanungen sind Architekten oder Sonderplaner dazu berechtigt.

Der Bauträger ist berechtigt mit Ihnen eine Bearbeitungspauschale für Sonderwünsche zu vereinbaren, wenn der übliche Umfang und Aufwand zur Bearbeitung dieser überschritten wird.

Bei Rückverrechnungen an den Käufer wird der vereinbarte Preis des Bauträgers mit dem Lieferanten bzw. Professionisten herangezogen. Bei Rückverrechnungen wird über die Höhe dieser eine 10%ige Manipulationsgebühr vom Bauträger einbehalten. Das im Kaufpreis inkludierte Ausstattungspaket der Wohneinheiten ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellt. Gerne zeigen wir Ihnen im Zuge der Beratung die Materialien als Bemusterungen.

Gewährleistungsbestimmungen

Für den Bauträger gelten neben den allgemeinen Bestimmungen für Gewährleistung insbesondere die Gewährleistungsbestimmungen, welche im Bauträgervertragsgesetz explizit geregelt sind. Überdies gelten die Rückforderungsansprüche des

Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung (§14 BTVG) und die Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers (§ 15 BTVG BGB I 72/1999 idF BGB I 56/2008).

Rücktrittsrechte

Rücktrittsrechte für den Käufer / Erwerber gem. BGB I 72/1999 idF BGB I 56/2008 und KSchG

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten (§5 BTVG),

1.) wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich die Punkte zum Vertragsinhalt gem. § 4 BTVG bzw. schriftlich die Informationen zu § 5 Abs.1 Z 2-5 BTVG mitgeteilt hat. Der Rücktritt (gem. § 5 Abs. 2 BTVG) kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die oben genannten Informationen, sowie einer Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.

2.) ferner wenn dem Erwerber eine dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird gem. § 5 Abs. 4 BTVG. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären und das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

3.) ferner wenn der Erwerber den Rücktritt gem.

den Bestimmungen des KSchG begehrt. Wir informieren Sie gesondert im Detail über alle Rücktrittsrechte und Sie erhalten von uns schriftlich alle gesetzlichen Bestimmungen für Ihre Rücktrittsrechte.

Rücktrittsrechte für den Bauträger § 6 Abs. 1-3 BTVG BGB I 72/1999 idF BGB I 56/2008

Ein Recht des Bauträgers, vom Vertrag zurückzutreten, kann nur für den Fall vereinbart werden, dass

1. Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestanzahl von eigentlichen Vertragsgegenständen desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu;

2. der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet. Dieses Rücktrittsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

Wohnnutzfläche 120,18 m²

Ebene 1 Flächenaufteilung 47,20 m²

Garderobe 5,51 m²

Gang 4,73 m²

Bad/WC 6,33 m²

Abstellraum 5,97 m²

Zimmer 1 13,42 m²

Zimmer 2 11,24 m²

Nebenflächen 74,19 m²

Terrasse 13,08 m²

Garten 32,49 + 28,62 m²

Ebene 2 Flächenaufteilung 72,98 m²

Garderobe 3,71 m²

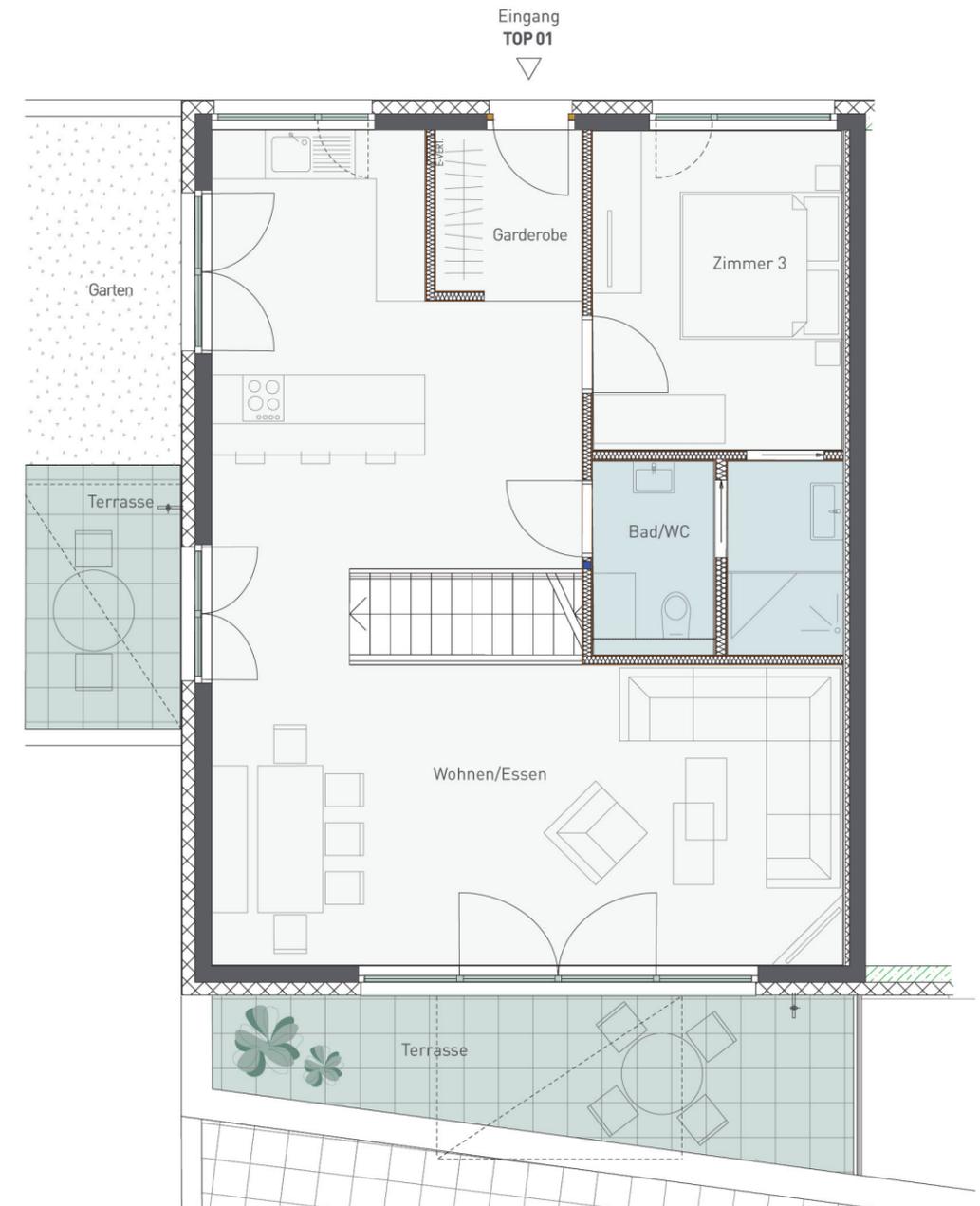
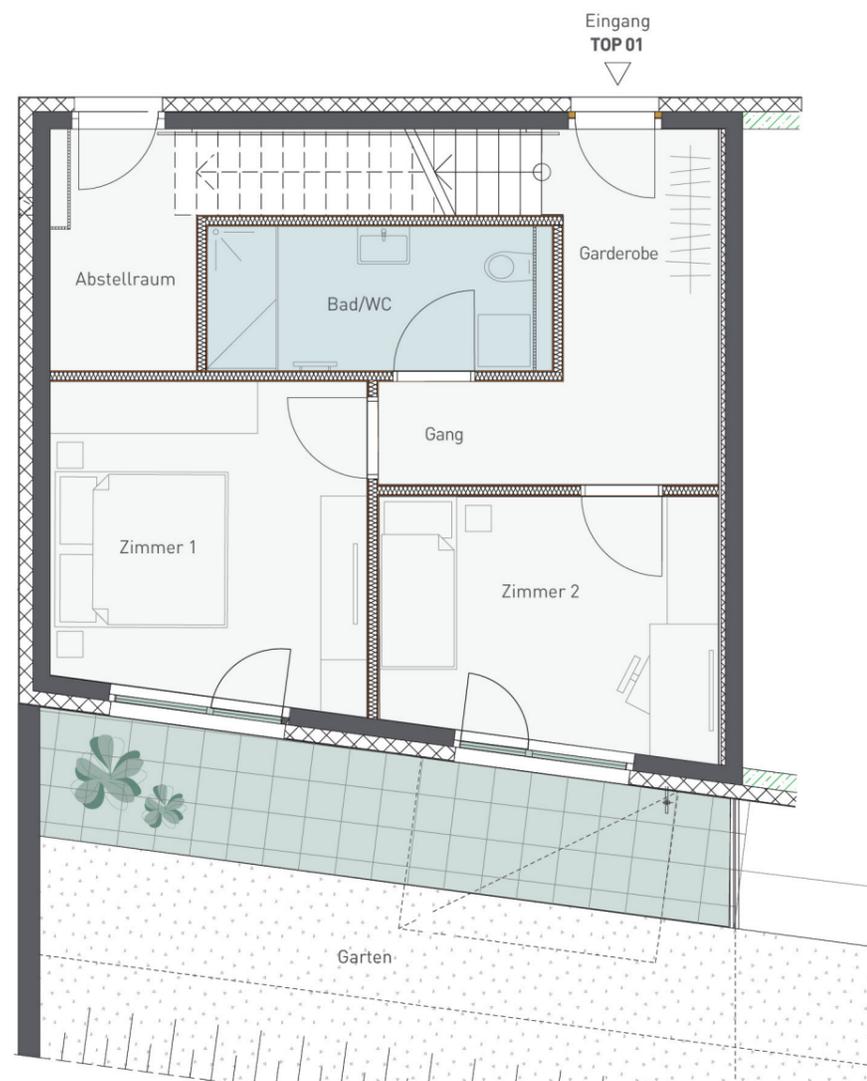
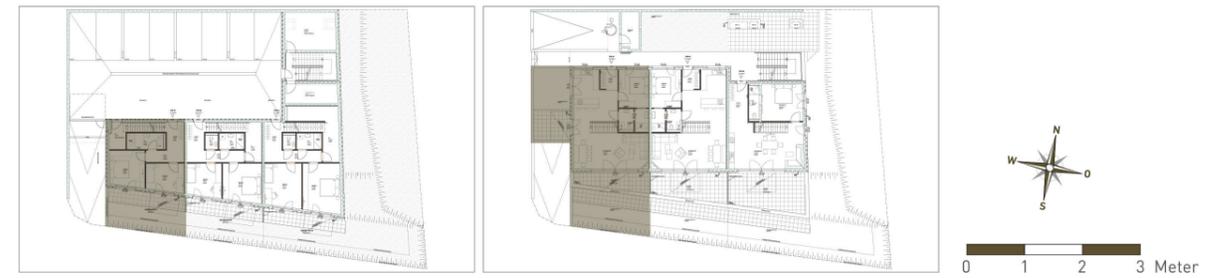
Bad/WC 6,24 m²

Zimmer 3 12,87 m²

Wohnen/Essen 50,96 m²

Top 1

EBENE 1 + 2



Wohnnutzfläche 128,23 m²

Ebene 1 Flächenaufteilung 55,27 m²

Garderobe 5,52 m²

Gang 7,11 m²

WC 1,92 m²

Bad 4,31 m²

Abstellraum 8,48 m²

Zimmer 1 12,20 m²

Zimmer 2 15,73 m²

Ebene 2 Flächenaufteilung 72,96 m²

Garderobe 3,71 m²

Bad/WC 6,22 m²

Zimmer 3 12,07 m²

Wohnen/Essen 50,96 m²

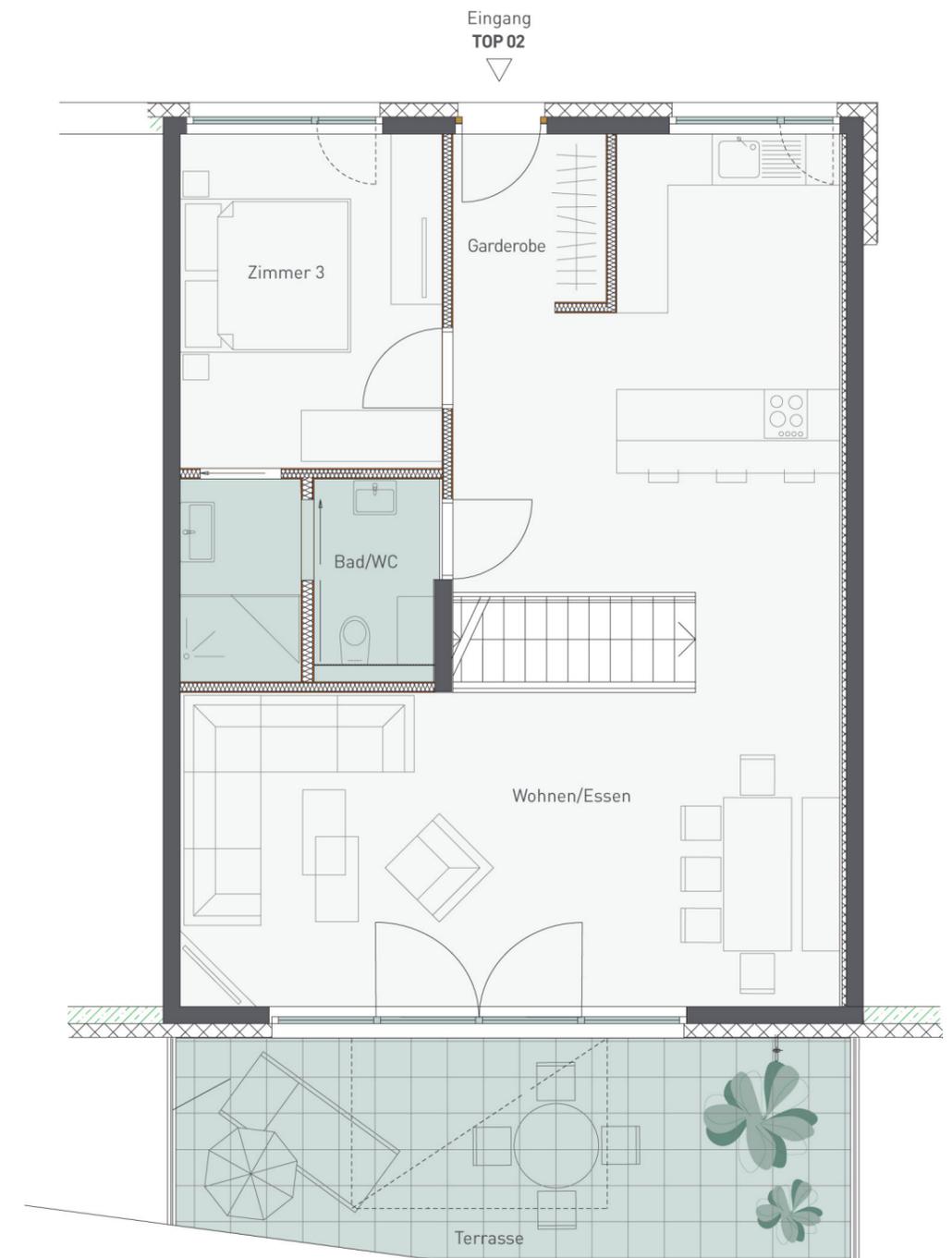
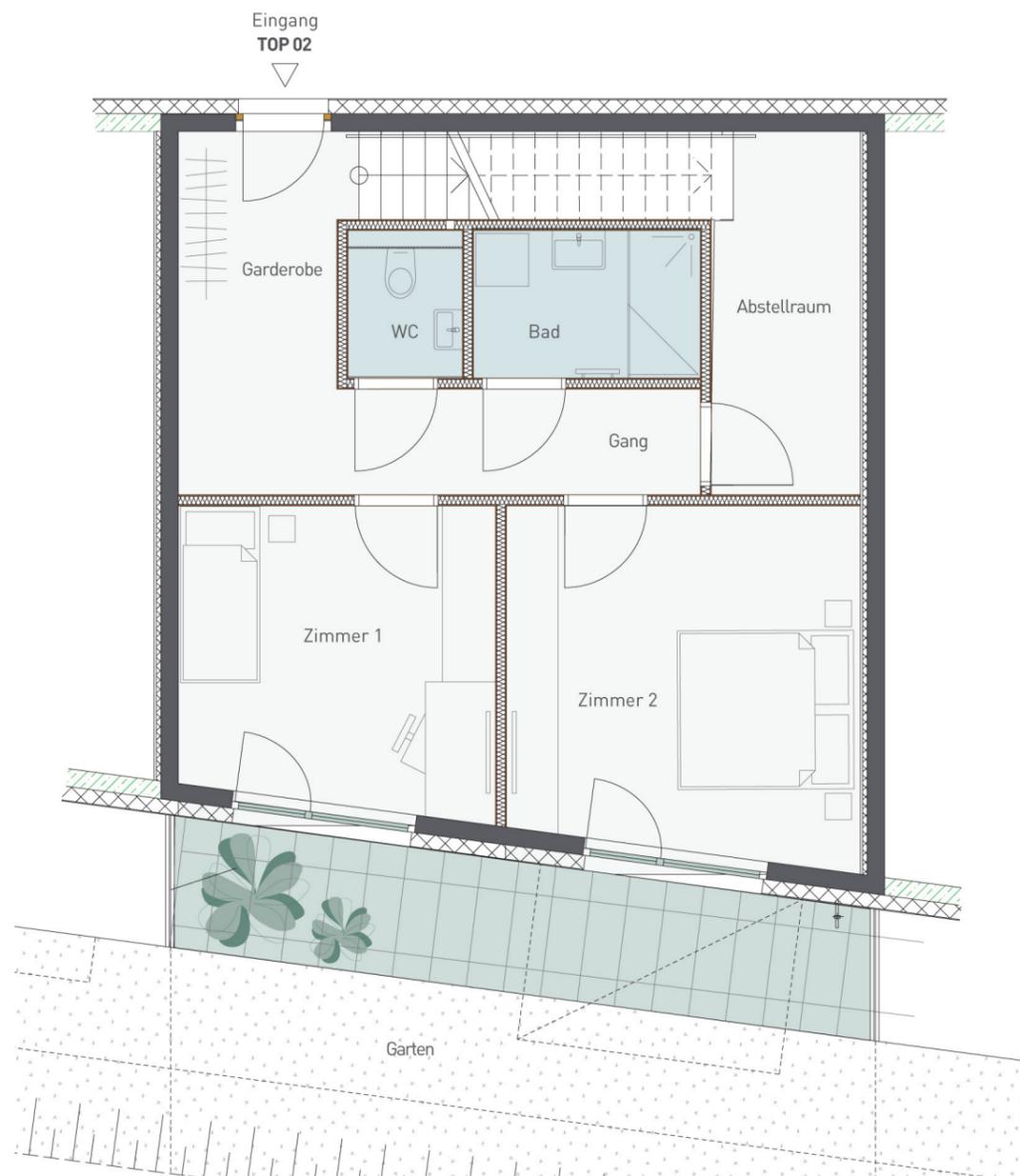
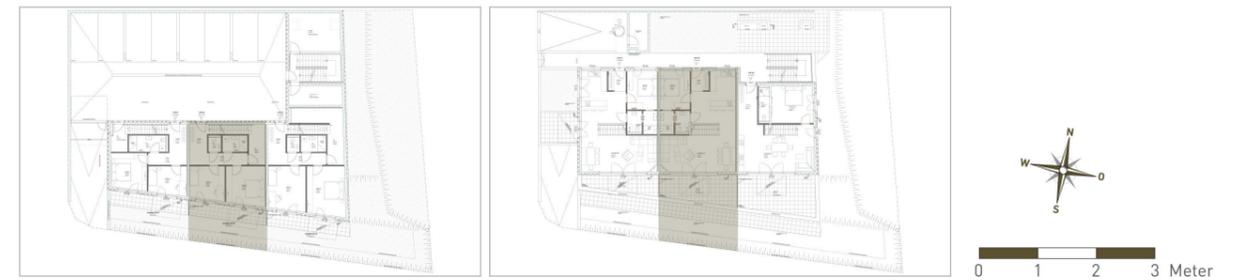
Nebenflächen 90,74 m²

Terrasse 21,60 m²

Garten 32,19 + 36,95 m²

Top 2

EBENE 1 + 2



Wohnnutzfläche 133,13 m²

Ebene 1 Flächenaufteilung 72,10 m²

Garderobe 5,52 m²

Gang 7,11 m²

WC 1,92 m²

Bad 4,31 m²

Abstellraum 16,45 m²

Zimmer 1 17,19 m²

Zimmer 2 19,60 m²

Ebene 2 Flächenaufteilung 61,03 m²

Garderobe 7,63 m²

Bad/WC 3,73 m²

Zimmer 3 16,23 m²

Wohnen/Essen 33,44 m²

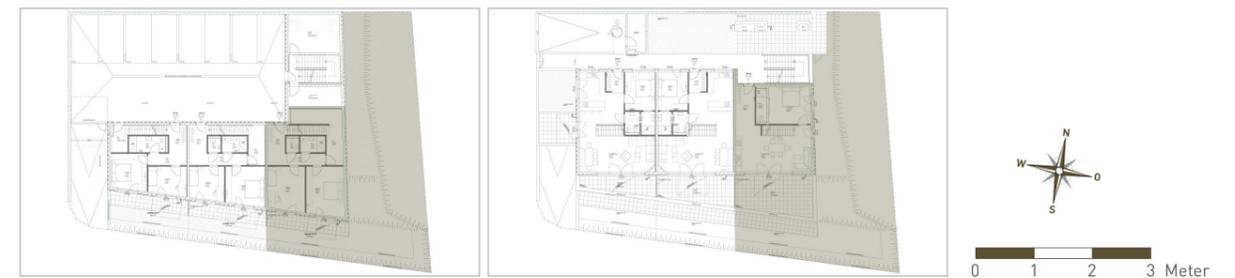
Nebenflächen 258,65 m²

Terrasse 30,13 m²

Garten 228,52 m²

Top 3

EBENE 1 + 2



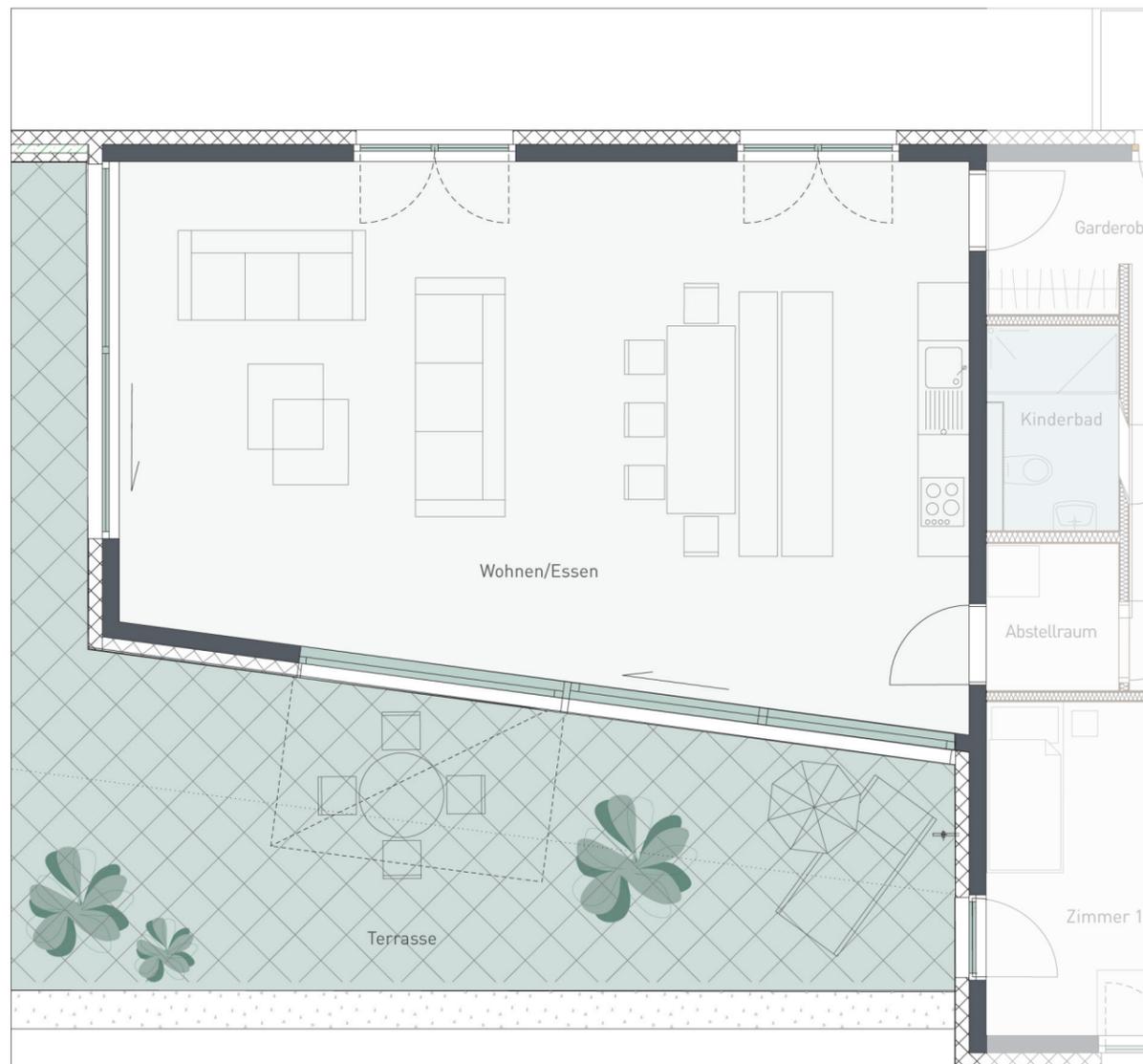
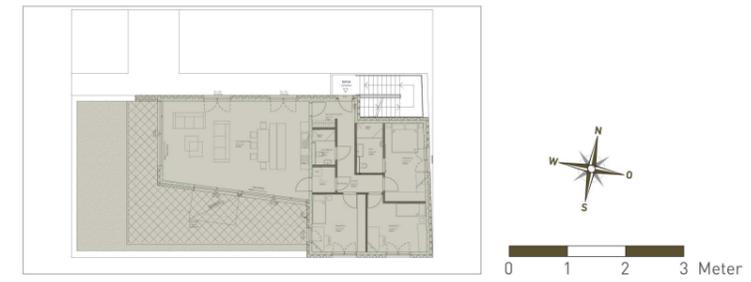
Wohnnutzfläche 127,79 m²

Garderobe	4,40 m ²	Kellerabteil	10,86 m ²
Gang	8,32 m ²		
Bad/WC	6,08 m ²		
Kinderbad	3,43 m ²		
Abstellraum	2,70 m ²		
Zimmer 1	14,18 m ²		
Zimmer 2	13,94 m ²		
Zimmer 3	14,33 m ²		
Wohnen/Essen	60,41 m ²		

Nebenflächen 51,96 m²
Terrasse 51,96 m²

Top 4

EBENE 3



IMMO CENTER

der IC Immobilien Service GmbH
Römerstraße 16 - 2. OG - A-6065 Thaur

Telefon +43 5223 - 52 555
E-Mail office@immo-center.cc
Homepage www.immo-center.cc

BERATUNG UND EXKLUSIVVERKAUF

Ihr Ansprechpartner
Markus Buresch

Telefon +43 5223 - 52 555
Handy +43 699 11 14 23 84
E-Mail m.buresch@immo-center.cc



 renderwerk.at

Homepage



Facebook



Ihr Immo Center Team -
mit Sicherheit bestens beraten.

Immo Center