

PROJEKTVORSTELLUNG

Zollhausstraße, Kappl

Folie 1 von 40
Kappl, den 17.03.2025



nhtiroel@nht.co.at
neueheimat.tirol

NEUE HEIMAT TIROL
Gemeinnützige WohnungsgmbH
Gumpstraße 47
6023 Innsbruck
Austria
Tel. +43 512 3330
Fax DW 369



NHT

- Vorstellung zuständige Personen
- Vorstellung NEUE HEIMAT TIROL
- Überblick und Lage
- Bauausführung / Ausstattung
- Wohnbauförderung / Kosten
- Nächste Schritte
- Offene Fragen

Personen

Geschäftsbereichsleitung Neubau

Prok. Ing. Engelbert Spiss

Projektleitung

BM DI Florian Graf

Verkauf

Katrin Scheiber, BA

Architekt

Brenner+Kritzinger Architekten

Vorstellung NEUE HEIMAT TIROL

- Gründung 1939
- Gesellschafter 50% LAND TIROL, 50% STADT INNSBRUCK
- Verwaltung von rd. 20.000 Wohnungen,
davon 15.000 im Eigentum der NEUEN HEIMAT TIROL
- Größter Bauträger im Westen Österreichs
- Langjährige Erfahrung auch mit komplizierten Bauaufgaben



Kappl Zollhausstraße

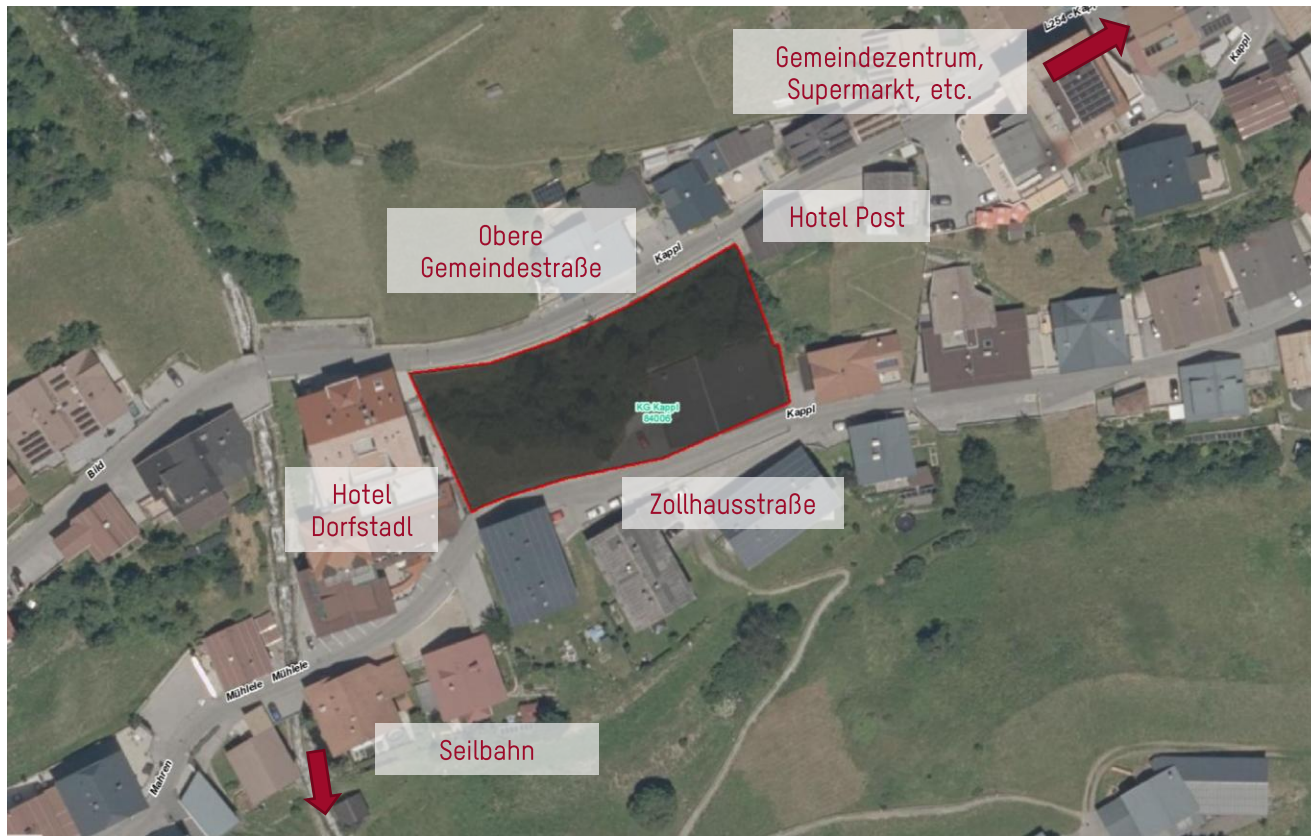
Folie 5 von 40
Kappl, den 17.03.2025



NHT

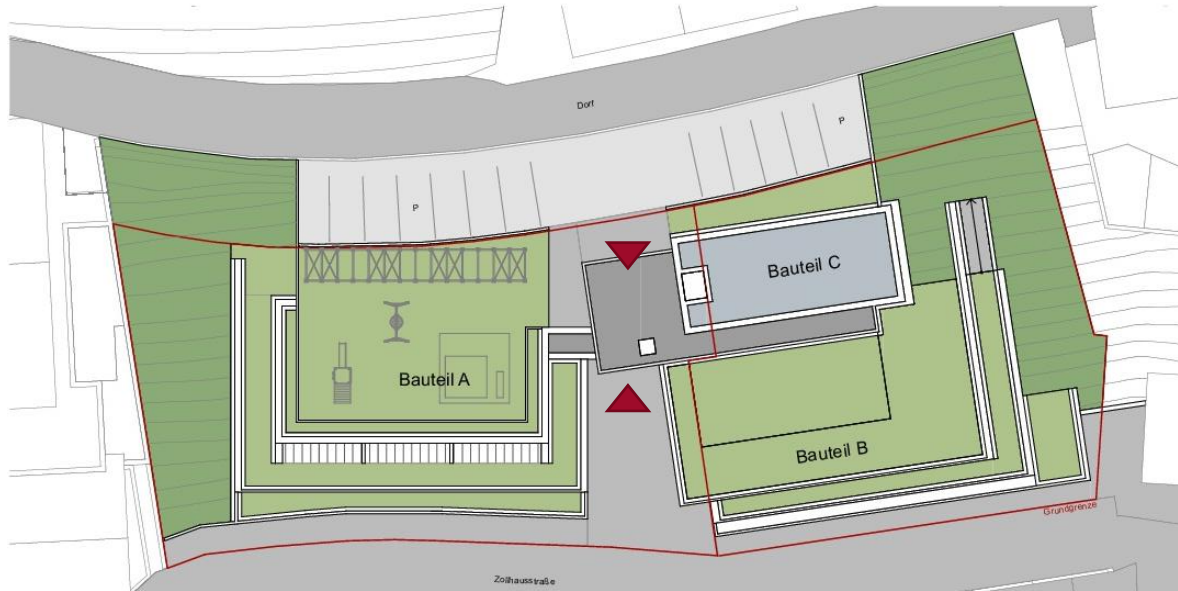
Lageplan

Folie 6 von 40
Kappl, den 17.03.2025



NHT

Bauteile



Bauteil A: 18 Stk. geförderte Mietwohnungen

Bauteil B: 3 Stk. geförderte Eigentumswohnungen / 7 freifinanzierte Eigentumswohnungen

Bauteil C: 5 Stk. freifinanzierte Eigentumswohnungen

Stellplätze: 66 Stk.



Kappl Zollhausstraße

Folie 8 von 40
Kappl, den 17.03.2025



Bauteil A: 18 Stk. geförderte Mietwohnungen

Bauteil B: 3 Stk. geförderte Eigentumswohnungen / 7 freifinanzierte Eigentumswohnungen

Bauteil C: 5 Stk. freifinanzierte Eigentumswohnungen

Stellplätze: 66 Stk.

NHT

Wohnungsschlüssel

KP01 – Mietobjekt

Bauteil A: 5 x 2-Zimmer-Wohnung
11 x 3-Zimmer-Wohnung
2 x 4-Zimmer-Wohnung

Anzahl 18 Stk. Mietwohnungen

Stellplätze 32 Stk.

KP02E – Eigentumsobjekt

Bauteil B: 2 x 2-Zimmer-Wohnung
5 x 3-Zimmer-Wohnung
3 x 4-Zimmer-Wohnung

Bauteil C: 5 x 4-Zimmer-Wohnung

Anzahl 15 Stk. Eigentumswohnungen
(3 gefördert / 12 freifinanziert)

Stellplätze 34 Stk.

Wohnungsgrößen:

Ca. 49,0 m² – 110,0 m²



Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 10 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



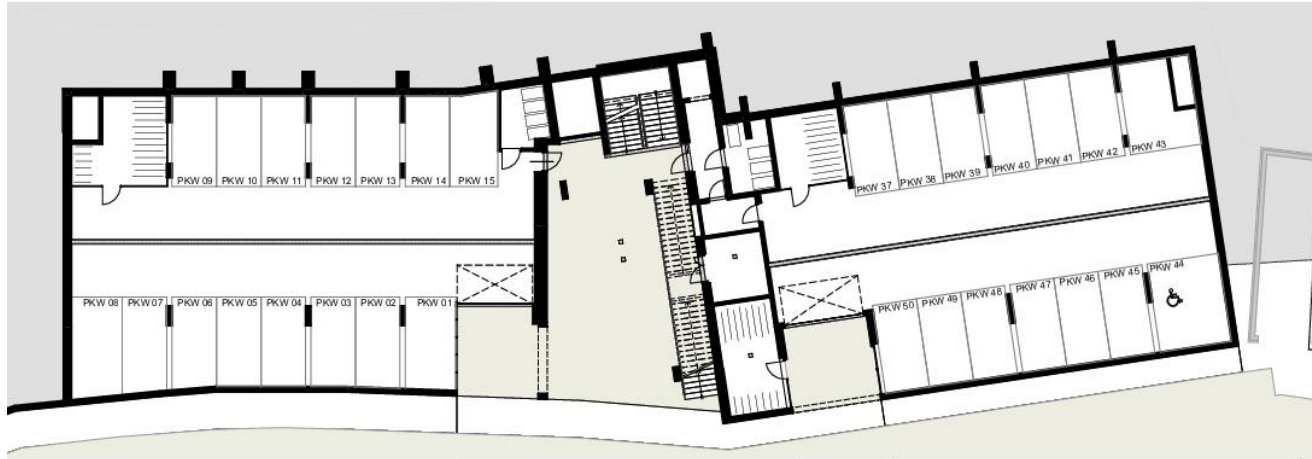
Untergeschoß:

Bauteil A: 21 Stellplätze
Bauteil B + C: 16 Stellplätze

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 11 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



Erdgeschoß:

Bauteil A 15 Stellplätze
Bauteil B + C 14 Stellplätze

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 12 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

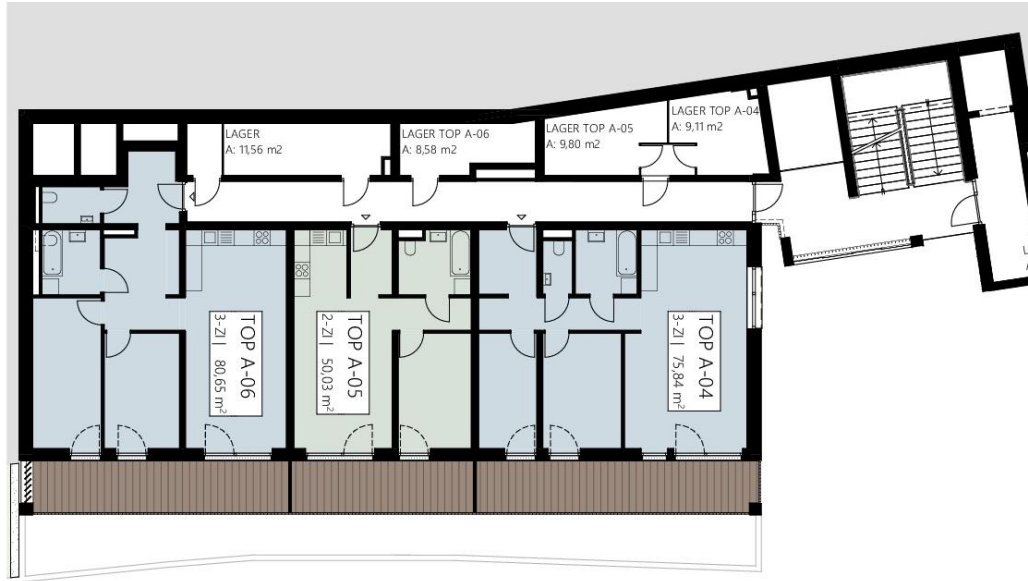


Bauteil A: 1.Obergeschoß

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 13 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

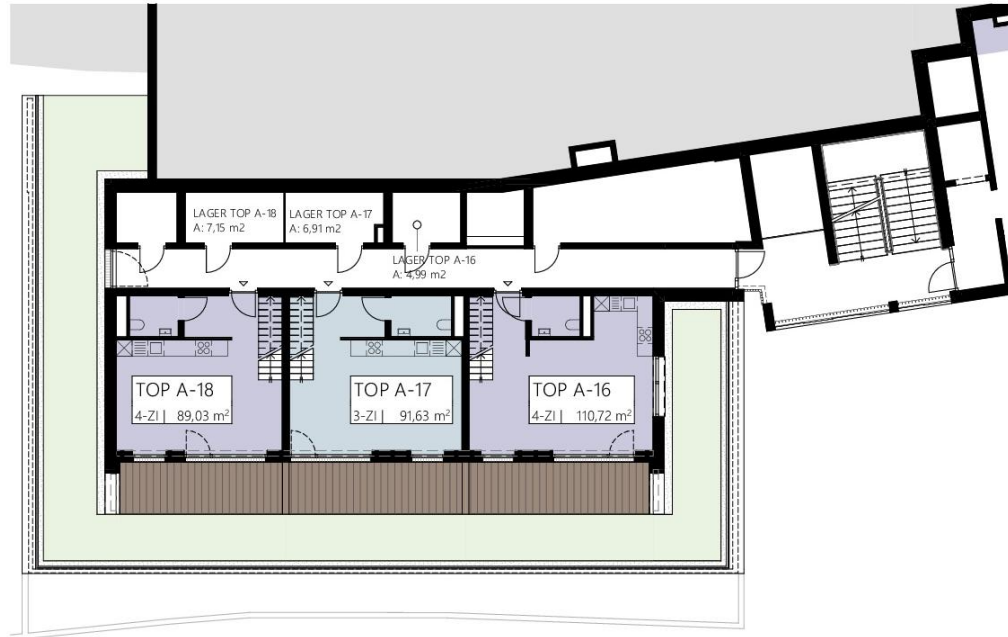


Bauteil A: 2.-5. Obergeschoss

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 14 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

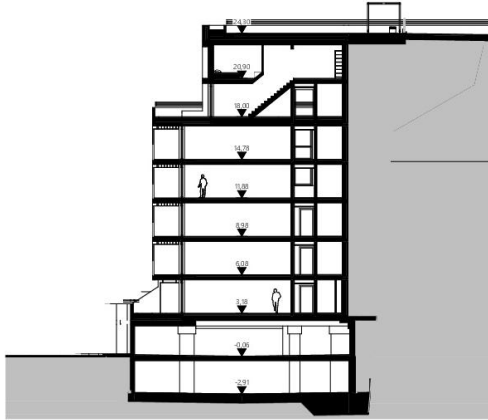


Bauteil A: 6.-7. Obergeschoss

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 15 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



Schnitt A, Bauteil A



Ansicht Bauteil A, Süd

Bauteil A: Ansichten + Schnitte

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 16 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

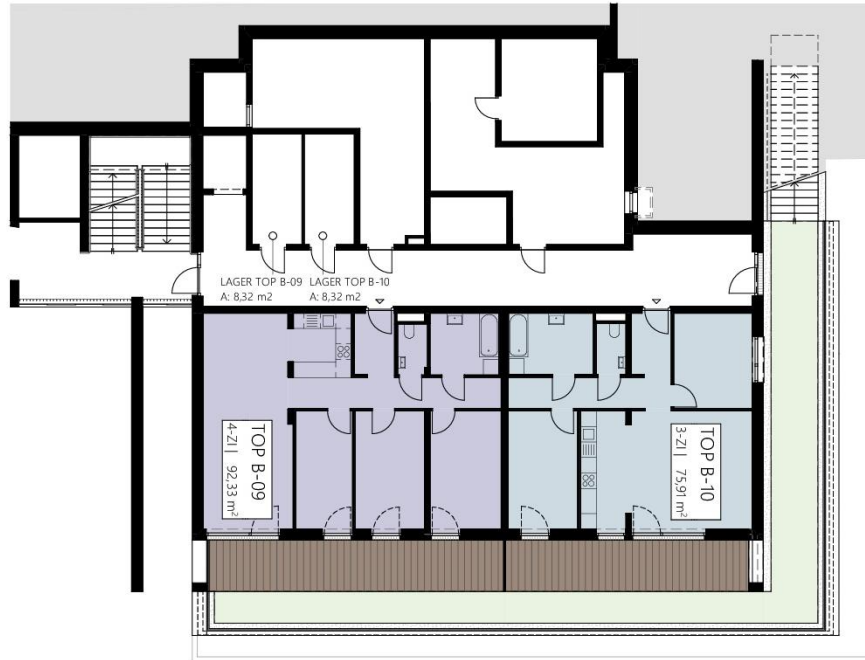


Bauteil B: 1. – 3. Obergeschoss

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 17 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

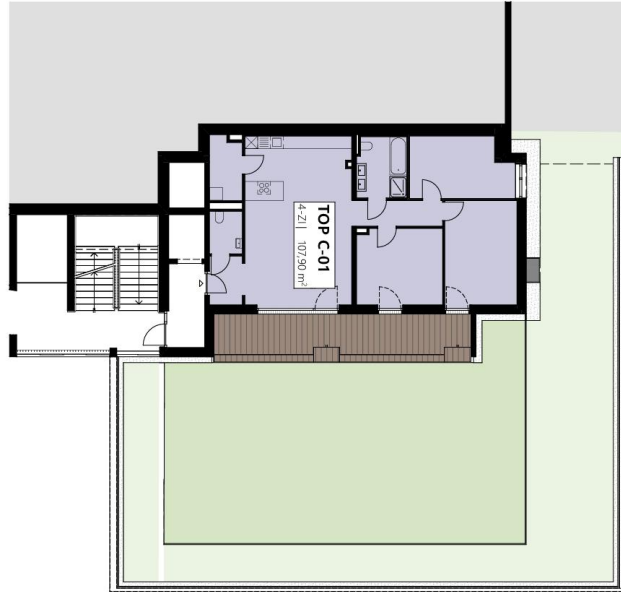


Bauteil B: 4. Obergeschoß

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 18 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

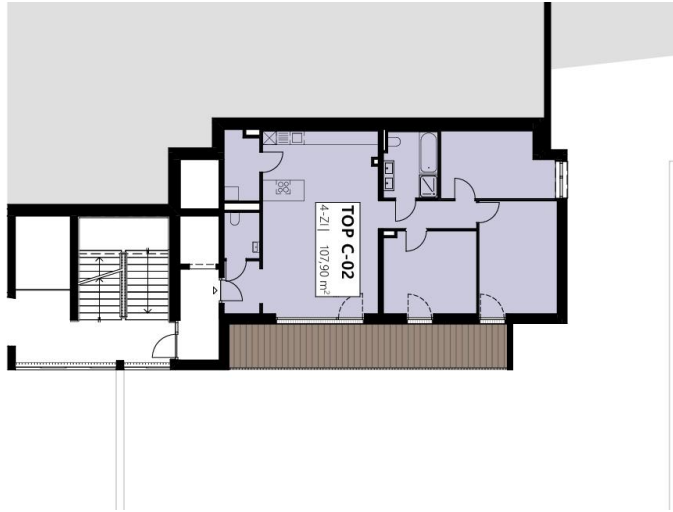


Bauteil C: 5. Obergeschoß

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 19 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

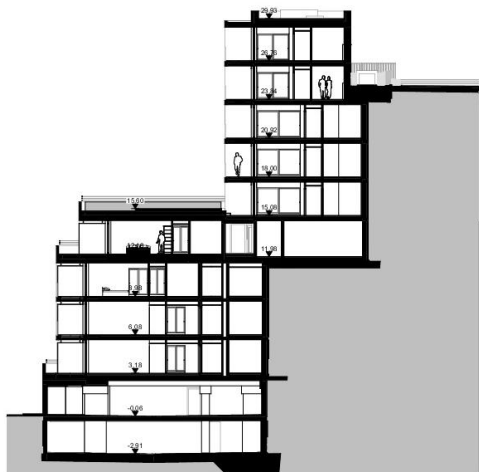


Bauteil C: 6.– 9. Obergeschoss

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 20 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



Schnitt B, Bauteil B und C



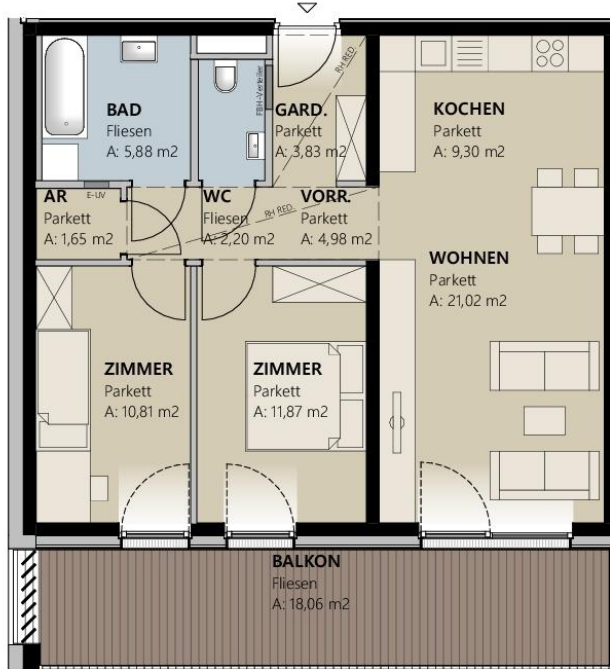
Ansicht Bauteil B+C, Süd

Bauteil B +C: Ansichten + Schnitte

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 21 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



Haus A - Top A 15, 5. Obergeschoss

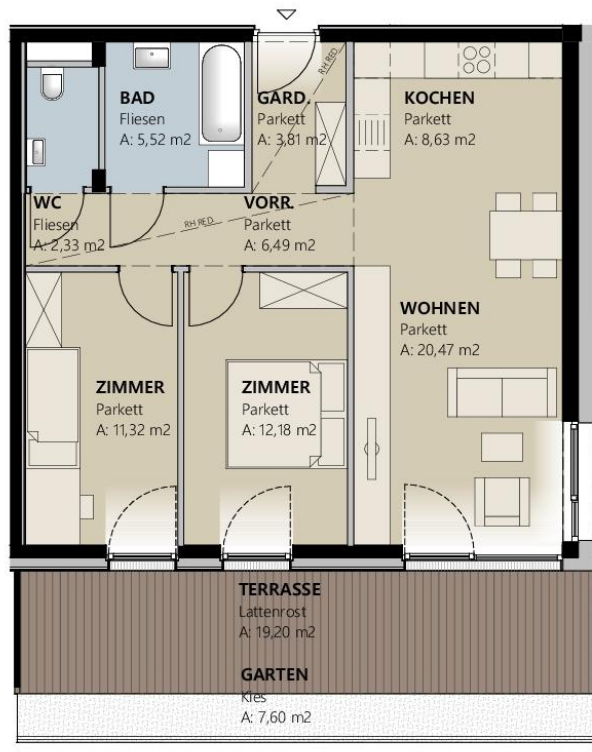
TOP A-15	
AR	1,65
BAD	5,88
GARD.	3,83
KOCHEN	9,30
VORR.	4,98
WC	2,20
WOHNEN	21,02
ZIMMER	10,81
ZIMMER	11,87
	71,54 m ²
TOP A-15 Zubehör	
BALKON	18,06
LAGER TOP A-15	7,15

Beispielwohnung – Mietobjekt – Haus A – Top 15

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 22 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



Haus B - Top B 03, 1. Obergeschoss

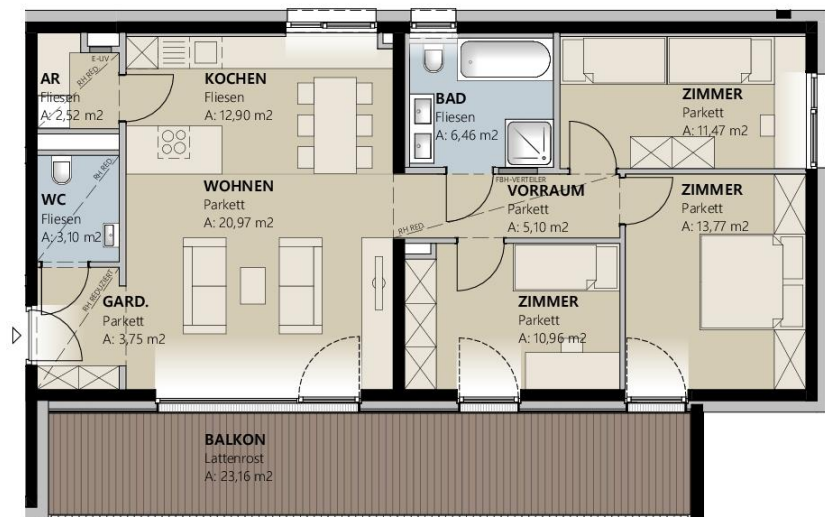
TOP B-03	
BAD	5,52
GARD.	3,81
KOCHEN	8,63
VORR.	6,49
WC	2,33
WOHNEN	20,47
ZIMMER	11,32
ZIMMER	12,18
70,75 m²	
TOP B-03 Zubehör	
GARTEN	7,60
LAGER TOP B-03	12,33
TERRASSE	19,20

Beispielwohnung – Eigentum gefördert – Haus B – Top 03

NHT

Zollhausstraße 331a + 331b

Folie 23 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



Haus C - Top C 04, 8. Obergeschoss

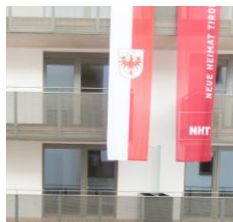
TOP C-04	
AR	2,52
BAD	6,46
GARD.	3,75
KOCHEN	12,90
VORRAUM	5,10
WC	3,10
WOHNEN	20,97
ZIMMER	10,96
ZIMMER	11,47
ZIMMER	13,77
91,00 m²	
TOP C-04 Zubehör	
BALKON	23,16
LAGER TOP C-04	5,79

Beispielwohnung – Eigentum freifinanziert – Haus C – Top 04

NHT

Unser Standard für Kappl

Folie 24 von 40
Kappl, den 17.03.2025



PASSIVHAUS-BAUWEISE

Das Bauvorhaben wird mit einem Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK}$ von ≤ 23 kWh/m²a als Passivhaus im Sinne QIB/WBF errichtet, erfüllt also höchste energetische Standards.



KOMFORT-LÜFTUNG

Durch den gewählten Dämmstandard in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ergibt sich eine geringe Kostenbelastung der Mieter für Heizung.



Pelletheizung

Ein umweltfreundliches und vor allem CO₂ neutrales Energiemodell mit Holz als nachwachsenden Rohstoff! Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über die Fußbodenheizung.



PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Es wird eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung des Allgemeinstromes eingebaut (Lift, Beleuchtung Stiegenhaus und Tiefgarage etc.).

NHT

Ausstattung

Folie 25 von 40
Kappl, den 17.03.2025



- Fußbodenheizung / Pelletanlage
- Komfort-Lüftung
- Echtholzparkett

NHT

Ausstattung

Folie 26 von 40
Kappl, den 17.03.2025



- Duschen/Badewanne
- Fliesenbelag Wand und Boden

Bauzeitplan Zollhausstraße

Folie 27 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

Baubeginn	2Q/2022
Fertigstellung Baugrube	4Q/2023
Start Rohbau	2Q/2024
Start Ausbau	4Q/2024
Fertigstellung Rohbau	4Q/2025
Übergabe:	4Q/2026



NHT

Bauzeitplan Zollhausstraße

Folie 28 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



Dezember 2024

NHT



Objektgeförderte Mietwohnungen

Miete

- Vorläufige durchschnittliche Bruttomiete: **€ 12,73/m²**
- Tiefgaragenabstellplatz: **€ 95,00**
→ kann zusätzlich angemietet werden
- Finanzierungsbeitrag: **ca. € 25,00/m²**

Im Mietpreis sind die geschätzten Bewirtschaftungskosten bereits enthalten.

Top	Zimmer	WFL	Vorläufige Bruttomiete
15	3	71,54 m ²	€ 900,-

Objektgeförderte Mietwohnungen

- Förderungsdarlehen idHv. EUR 150,-/m² + Förderung vom Bund EUR 1.800,-/m²
- Annuitätenzuschuss
EUR 1,50/m² auf die Dauer von 15 Jahre
- Zuschuss für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen
- **NEUE HEIMAT TIROL ist Antragsteller**
- Wohnbeihilfe (Wohnungsaufwand)

Voraussetzungen

- Finanzierbare neue Wohnung
- Wohnbedarf
- Kein weiteres Eigentum
- Einkommensgrenzen

Personen	Obergrenzen
1	€ 3.800,-
2	€ 6.300,-
3	€ 6.780,- +480,-

Berechnung Familieneinkommen

- + Jahres-Bruttobezüge o. Familienbeihilfe
- Sozialversicherung
- Lohnsteuer
- +/- Unterhaltsleistungen
- + steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld)
- = Jahres-Netto-Einkommen / 12

Jahreslohnzettel,
Einkommenssteuerbescheid,
Nachweise wie
Karenzurlaubsgeld,
Krankengeld, usw.

Subjektgeförderte Eigentumswohnungen

Kaufpreis

- Durchschnittlicher Kaufpreis pro m²: **ca. € 5.272,-**
- Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz: **ca. € 32.790,-**
- Jeder Wohnung ist obligatorisch 1 Tiefgaragenabstellplatz zugeordnet

Subjektgeförderte Eigentumswohnungen

- Subjektförderung: Förderung möglich aber kein Muss.
- Förderungsdarlehen idHv. EUR 1.950,-/m² oder
Wohnbauförderungsscheck (35% vom fiktiven Wohnbauförderungsdarlehen)
- Zuschuss Junges Wohnen (max. EUR 18.000,- bzw. max. anteilige Grundkosten)
- Zuschuss für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen
- **KÄUFER ist Antragsteller**
- Käufer kümmert sich selbst um Einreichung und Abwicklung mit der WBF

Subjektgeförderte Eigentumswohnungen

Folie 36 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025

Rechenbeispiel

Top	Zimmer	WFL	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis TG-Stellplatz
B03	3	70,75 m ²	€ 373.000,-	€ 32.790,-

■ Gesamtkaufpreis € 405.790,-

Personen	Förderbare Nutzfläche
1	95 m ²
2	95 m ²
3	105 m ²
4+	120 m ²

Personen	Obergrenzen
1	€ 3.800,-
2	€ 6.300,-
3	€ 6.780,-
4+	+480,-

- WBF Darlehn: $70\text{m}^2 \times 1.950 \text{ €/m}^2 = € 136.500,-$
- WBF Scheck: $€ 136.500 \times 35\% = € 47.775,-$
- Junges Wohnen: Familie ohne Kind/mit einem Kind; Einkommen bis € 2.500 = € 18.000,-
- Energiemaßnahmen: $18,5 \times 13€ \times 70\text{m}^2 = € 16.835,-$

→ Einmalzuschüsse € 82.610,- ODER

→ Einmalzuschüsse € 34.835,- + € 136.500,- WBF Darlehn

NHT

Freifinanzierte Eigentumswohnungen

- Keine Förderung möglich!
- Finanzierung erfolgt komplett eigenständig

Vorläufiger Kaufpreis

- Durchschnittlicher Kaufpreis pro m²: **ca. € 6.900,-**
- Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz: **ca. € 35.000,-**

Top	Zimmer	WFL	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis TG-Stellplätze
C04	4	91 m ²	€ 636.130,-	€ 70.000,-

Nächste Schritte

- Verkaufsunterlagen stehen zur Verfügung – Homepage Gemeinde Kappl
- Abgabe des ausgefüllten Fragebogens bei der Gemeinde Kappl
- Vergabe der Wohnungen durch die Gemeinde Kappl
- Reservierungsschreiben der NEUE HEIMAT TIROL
- Prüfung der Förderungswürdigkeit bei den geförderten Mietwohnungen
- Sonderwunschabwicklung
- Kaufvertragsabwicklung
- usw.

Offene Fragen?

VIELEN DANK

Folie 40 von 40
Innsbruck, den 17.03.2025



NHT