


LEBEN IN
IGLS





Herzlichen Dank für Ihr Interesse an einer
Qualitätsimmobilie aus dem Hause WAT.

Als familiengeführtes Unternehmen in zweiter Generation, errichtet
die WAT Bauträger GmbH seit mehr als 30 Jahren Wohn- und
Lebensräume im Zentralraum Tirol.

Mit unseren hohen Ansprüchen an Qualität und Professionalität ist es
unser Ziel, Ihnen und Ihrer Familie, einen wertvollen und
wertbeständigen Lebensraum zu schaffen.

Von der Planung, über die technische Ausführung und
organisatorische Abwicklung, bis hin zur Wohnungsübergabe, steht
Ihnen unser Expertenteam dabei tatkräftig zur Seite

Dafür stehen wir mit unserer jahrelangen Erfahrung und
unserem guten Namen!



...wir schaffen Lebensraum!



Die Wohnanlage im Überblick

Unser Neubauprojekt Leben in IGLS wurde 2022/23 im Stadtteil Igls, in der Patscher Straße 9 errichtet und im Februar 2024 fertiggestellt.

Die Wohnanlage unterteilt sich in 4 Ebenen und verfügt gesamt über 14 modern gestaltete Eigentumswohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 49 m² bis ca. 99 m².

Auf der Ebene 0 befinden sich die Zufahrt zum Vorplatz und zur Tiefgarage, die Gartenwohnungen Top W 01 und W 02, 18 Tiefgaragenabstellplätze und 2 Stellplätze für einspurige Fahrzeuge, die Haustechnikräume, ein Kinderwagen- und Sportgeräteraum, der Müllraum, die den Wohnungen zugeordneten Fahrradboxen mit Stromanschluss für das Laden von E-Bikes, die Kellerabteile KA 01 bis KA 04 und der Lagerraum L 01.

Auf der Ebene 1 sind die 3- und 4-Zimmer-Gartenwohnungen W 03 und W 04, die Kellerabteile KA 05 bis KA 14 und der Lagerraum 02 situiert

Die 2- bis 4-Zimmer-Terrassenwohnungen W 05 bis W 14 erstrecken sich über die Ebenen 2 und 3.

Die Zufahrt zum Gebäude und zur Tiefgarage erfolgt nordwestlich über die Patscher Straße. Der Zugang zum Gebäude ist über einen Zugang auf Ebene 0 und einen weiteren Zugang auf Ebene 1 möglich.

Alle Einheiten sind über das Stiegenhaus, als auch barrierefrei und komfortabel mittels Fahrstuhl zu erreichen.

Architektur und Ausstattung

Bei der Planung und Errichtung des Gebäudes wurde besonderer Wert auf ein elegantes Erscheinungsbild und eine nachhaltige Bauweise gelegt.

Das Gebäude wurde in Terrassenbauweise errichtet und passt sich harmonisch dem natürlichen Geländeverlauf an. Die Terrassenbauweise sorgt für eine optimale Grundrissplanung und die Ausbildung von großzügigen Garten- und Terrassenflächen.

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt nachhaltig und kosteneffizient mittels moderner Wärmepumpentechnik in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung. Weiters wurde eine Photovoltaikanlage installiert.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine optimale Durchlichtung der Räumlichkeiten und geben den Blick ins Grüne und die umliegende Berglandschaft frei. Als Freiflächen stehen den Wohnungen großzügige Garten-, bzw. Terrassenflächen zur Verfügung.

Jede Wohneinheit besticht durch einen durchdachten Grundriss und ist mit hochwertigen Materialien, einem elektrischen Sonnenschutz und modernen Badezimmermöbeln ausgestattet.

Die Vorbereitung für das Laden von E-Autos wurde bereits bauseitig getroffen, sodass die Errichtung einer Wallbox, nach Rücksprache, möglich ist.





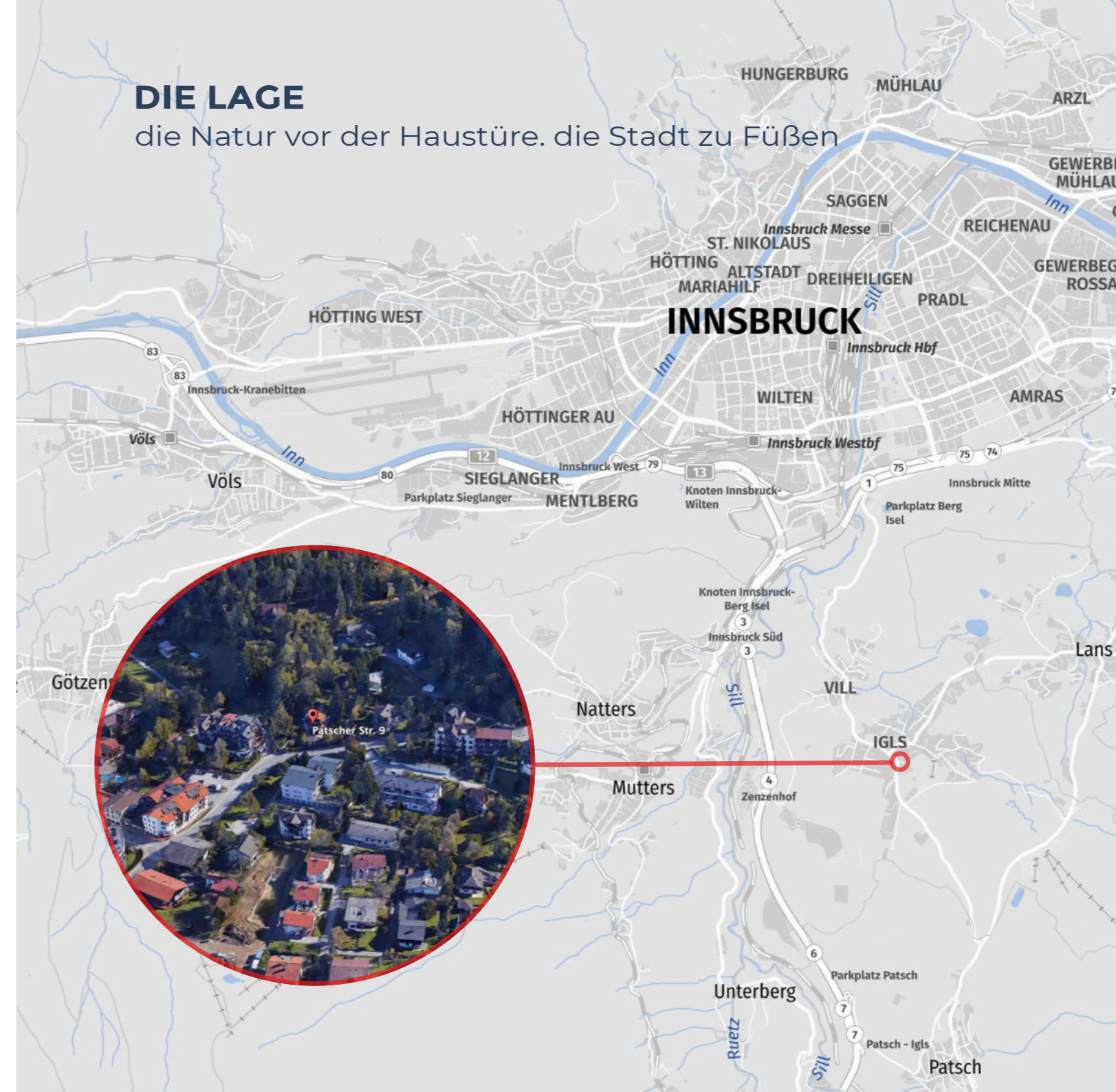
HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

modern. nachhaltig. elegant.

- ➔ **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- ➔ **Photovoltaikanlage**
- ➔ **Großflächige Fensterelemente**
- ➔ **Elektrischer Sonnenschutz**
- ➔ **Große und sonnige Garten- und Terrassenflächen**
- ➔ **Badezimmermöbel bereits im Kaufpreis inkludiert**
- ➔ **Fahrradboxen mit Stromanschluss für E-Bikes**
- ➔ **Personenlift - komfortabel und barrierefrei**
- ➔ **Tiefgaragenabstellplätze**
- ➔ **E-Mobilitätskonzept**

DIE LAGE

die Natur vor der Haustüre. die Stadt zu Füßen



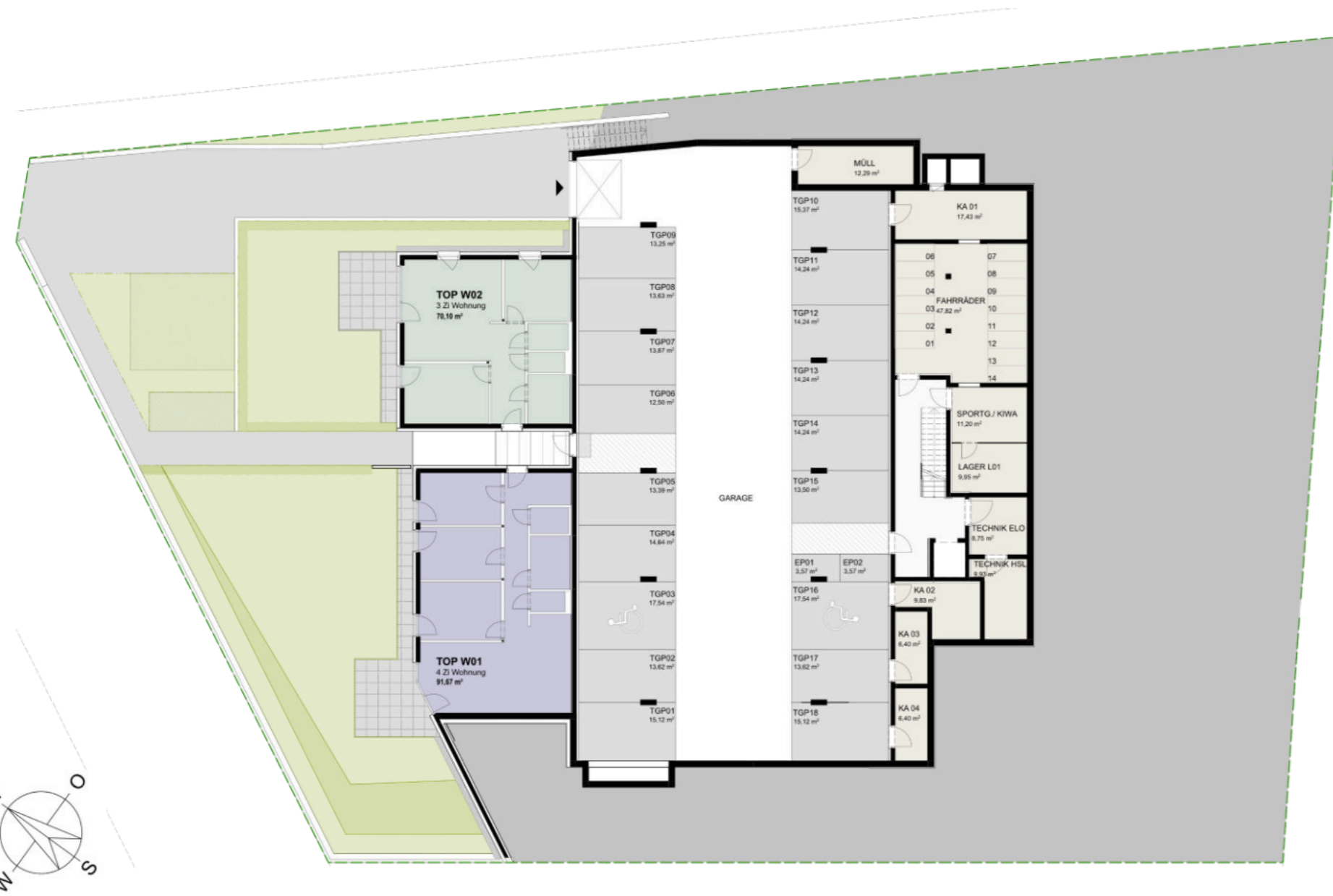
Die Wohnanlage befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Innsbruck, im Stadtteil Iglis, in der Patscher Straße 9, nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt.

Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Lebensmittelgeschäft, Arzt, Kindergarten, Volksschule, Apotheke und eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig rasch zu erreichen.

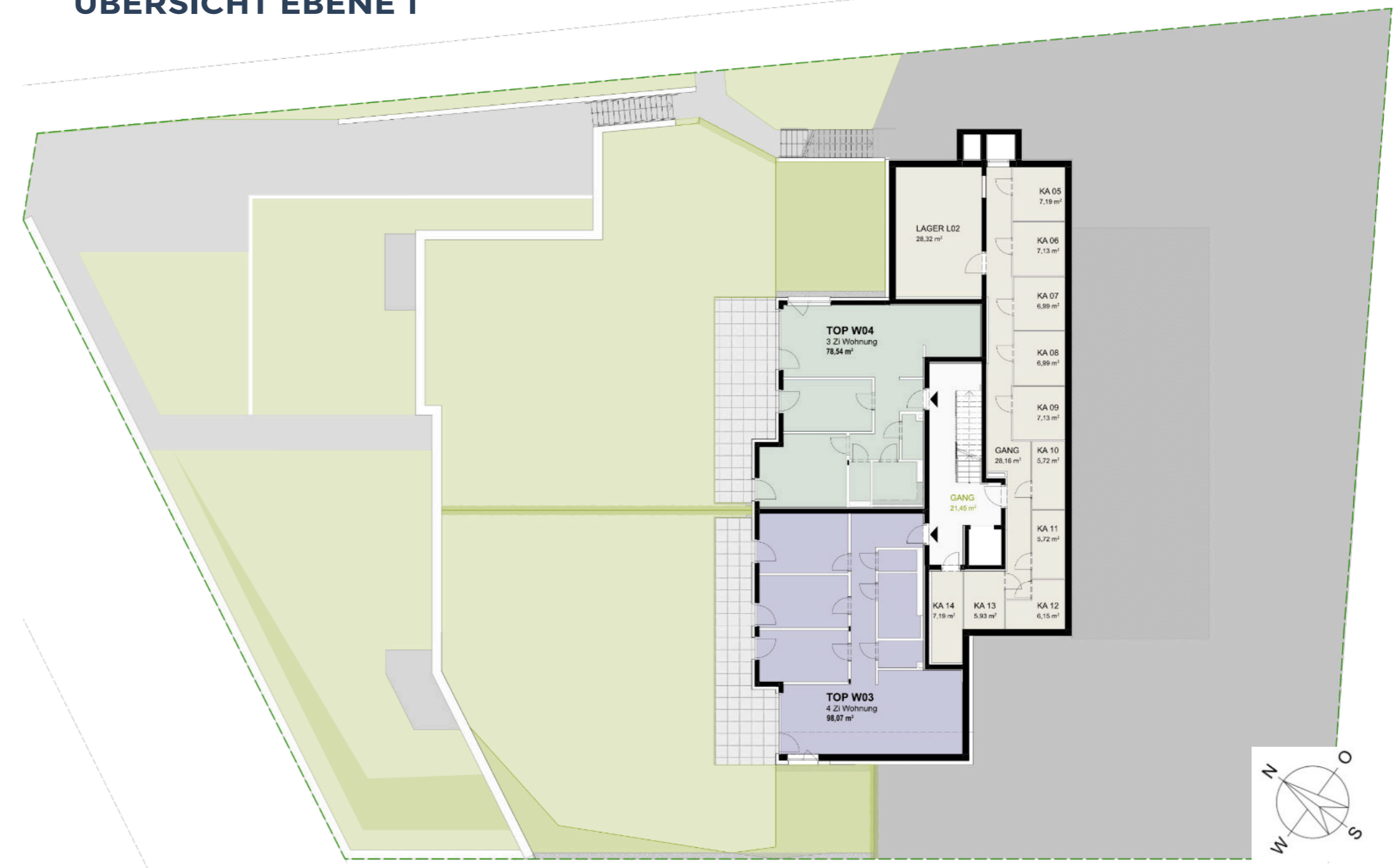
Das Zentrum von Innsbruck kann ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreicht werden.

Darüber hinaus erstreckt sich direkt vor der Haustüre das weitläufige Naherholungsgebiet von Iglis/Patsch, welches einen hohen Erholungswert und ein großes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten bietet.

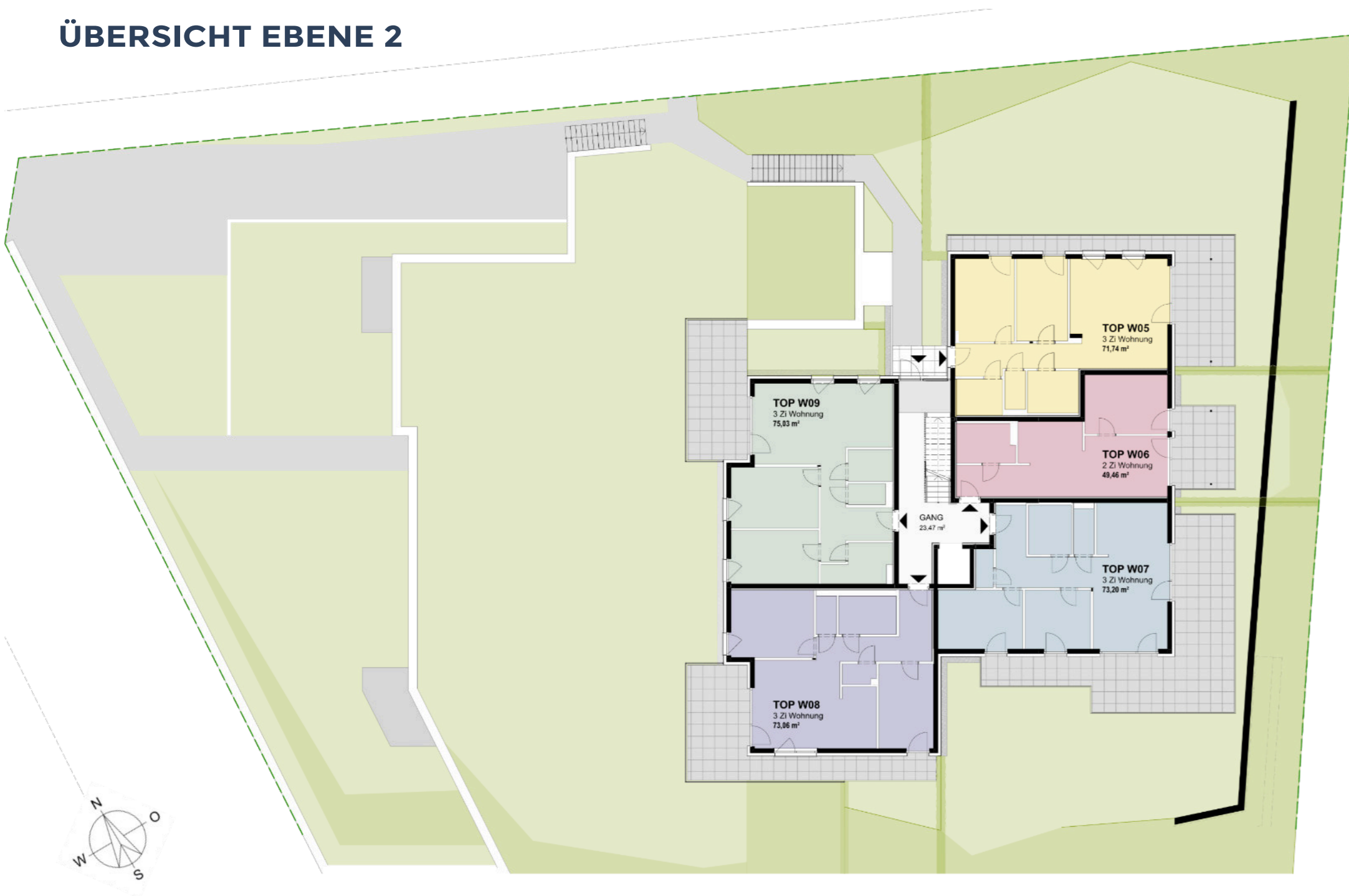
ÜBERSICHT EBENE 0



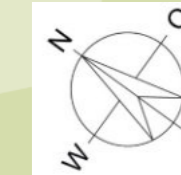
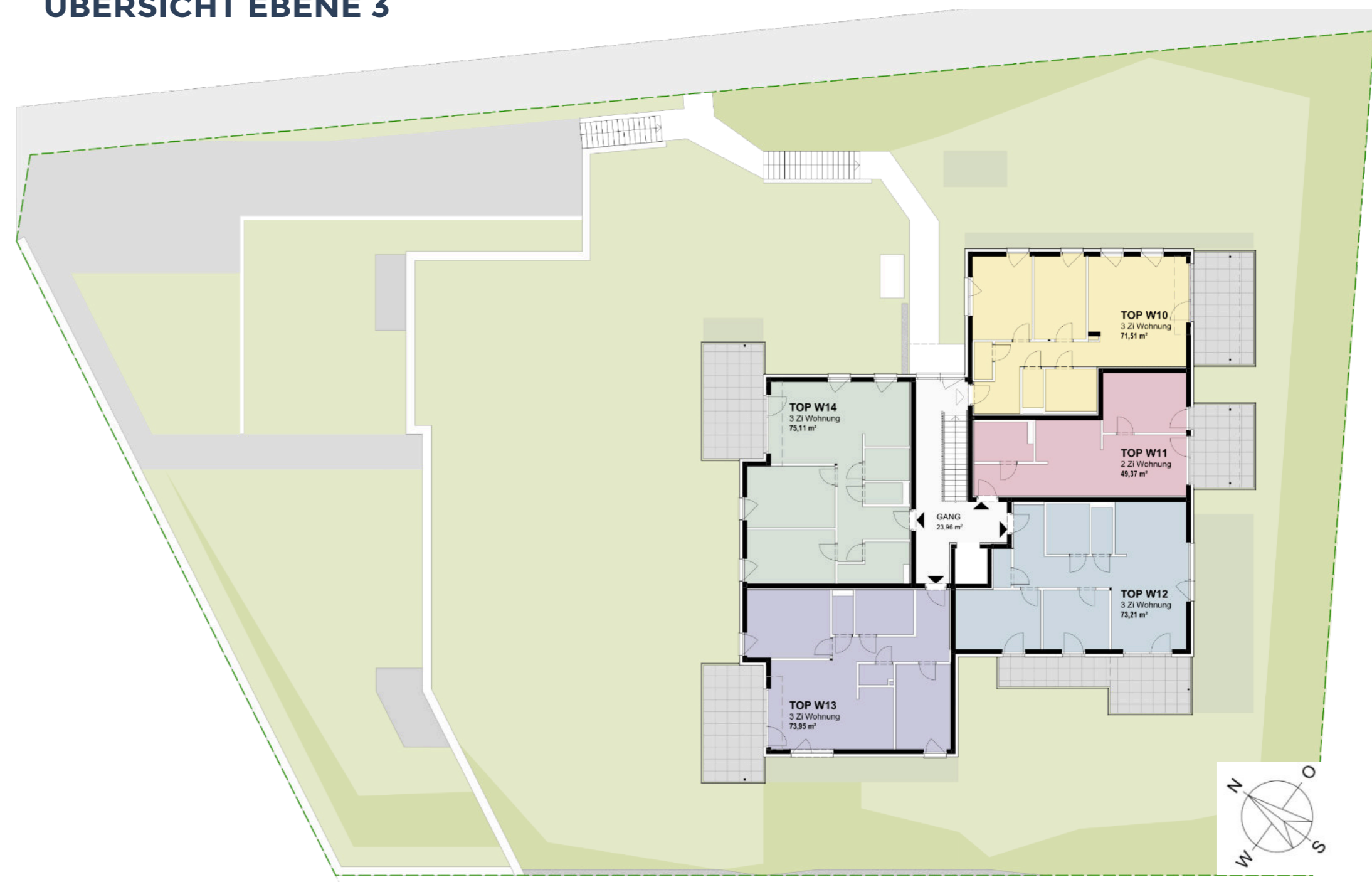
ÜBERSICHT EBENE 1



ÜBERSICHT EBENE 2



ÜBERSICHT EBENE 3



WOHNUNGSBEISPIELE



TOP W 11 | Ebene 3
2 Zimmer

Garderobe	5,90 m ²
Bad/WC	5,59 m ²
Zimmer	12,89 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	24,99 m ²
Gesamtfläche	49,37 m²

Außenflächen und Zubehör:

Balkon	13,33 m ²
Kellerabteil KA 11	5,72 m ²
Fahrradbox 11	

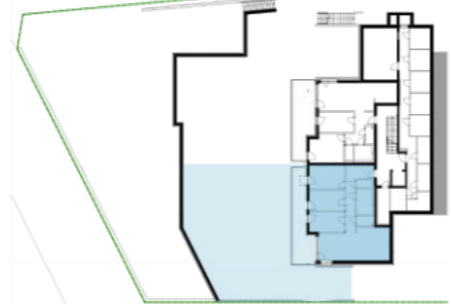
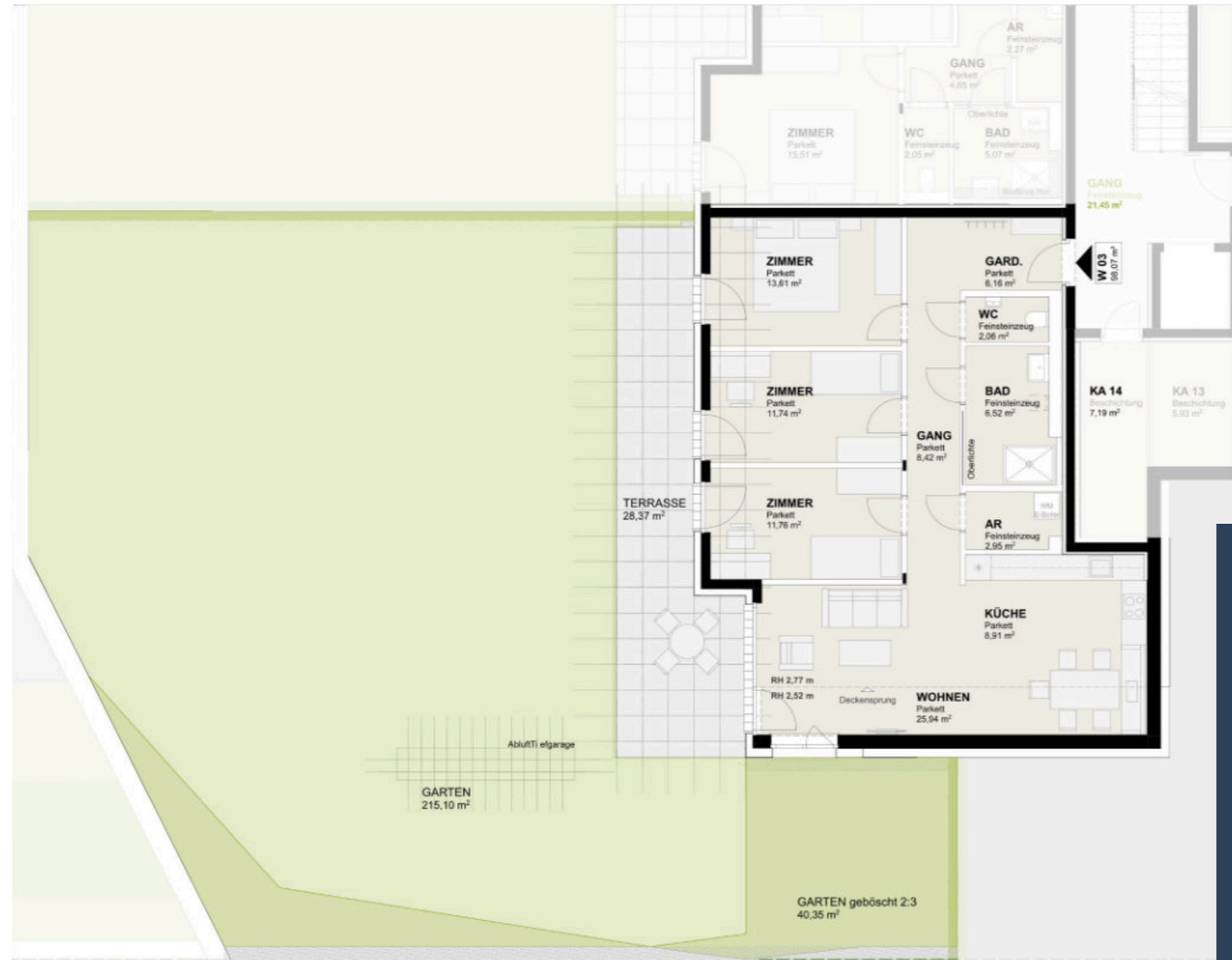


TOP W 02 | Ebene 0
3 Zimmer

Garderobe	5,73 m ²
Gang	3,35 m ²
Abstellraum	2,87 m ²
Bad	5,61 m ²
WC	2,05 m ²
Zimmer 1	13,75 m ²
Zimmer 2	11,01 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	25,73 m ²
Gesamtfläche	70,10 m²

Außenflächen und Zubehör:

Terrasse	16,53 m ²
Garten	86,90 m ²
Fahrradbox 02	

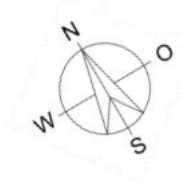


TOP W 03 | Ebene 1 4 Zimmer

Garderobe	6,16 m ²
Abstellraum	2,95 m ²
Gang	8,42 m ²
Bad	6,52 m ²
WC	2,06 m ²
Zimmer 1	11,76 m ²
Zimmer 2	11,74 m ²
Zimmer 3	13,61 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	34,90 m ²
Gesamtfläche	98,12 m²

Außenflächen und Zubehör:

Terrasse	28,37 m ²
Garten	255,45 m ²
Kellerabteil KA 14	7,19 m ²
Fahrradbox 03	



TOP W 14 | Ebene 3 3 Zimmer

Garderobe	3,92 m ²
Abstellraum	3,66 m ²
Gang	6,22 m ²
Bad	5,82 m ²
WC	2,04 m ²
Zimmer 1	14,00 m ²
Zimmer 2	12,27 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	27,18 m ²
Gesamtfläche	75,11 m²

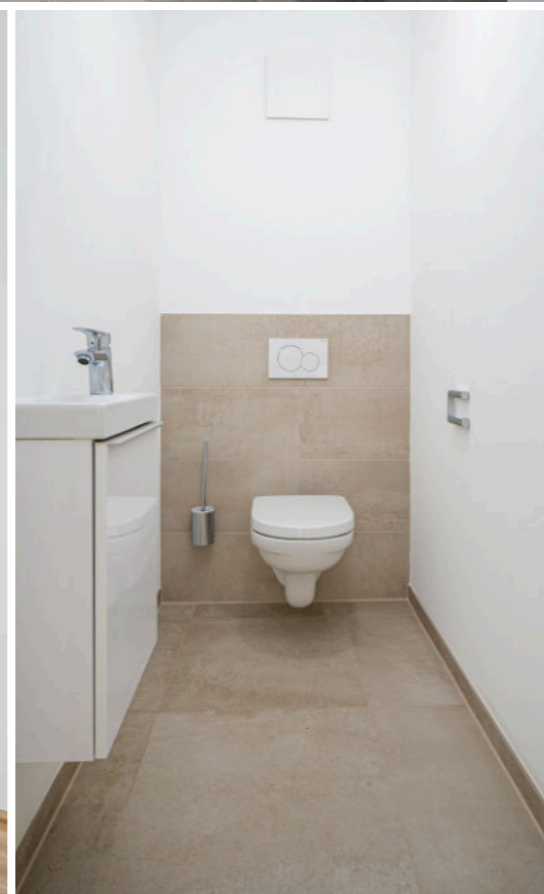
Außenflächen und Zubehör:

Balkon	18,11 m ²
Kellerabteil KA 12	6,15 m ²
Fahrradbox 14	





IMPRESSIONEN



PROJEKTTEAM

BAUTRÄGER | PROJEKTENTWICKLUNG | PROJEKTLEITUNG

WAT Bauträger GmbH
Businesspark Innsbruck | Valiergasse 60, 6020 Innsbruck
T: +43 512 28 63 14
E-Mail: office@wat.tirol

BERATUNG & VERKAUF

WAT Bauträger GmbH
Markus Buresch
Businesspark Innsbruck | Valiergasse 60, 6020 Innsbruck
M: +43 660 311 211 9
T: +43 512 28 63 14
E-Mail: office@wat.tirol

VERTRAGSABWICKLUNG | TREUHÄNDER

Rechtsanwaltskanzlei Mag. Ruben Steiner
Giessenweg 4, 6410 Telfs
T: +43 512 52 62 62 553
E-Mail: kanzlei@rechtsanwaelte-telfs.at

ARCHITEKT

Architektur + projektmanagement zt-gmbH
Arch DI Michael Schafferer
Grabenweg 64, 6020 Innsbruck
T: +43 512 89 03 06
E-Mail: office@schafferer.cc

IHR KOMPETENTER PARTNER IN ALLEN IMMOBILIENANGELEGENHEITEN

Als Bauträger- und Maklerunternehmen mit über 30 Jahren Markterfahrung begleiten wir Sie durch den gesamten Prozess Ihres Immobilienkaufes und unterstützen Sie auch gerne beim Verkauf Ihrer aktuellen Bestandsimmobilie!

DIE WAT ALS BAUTRÄGER

Als regionales, familiengeführtes Bauträgerunternehmen garantieren wir, durch unsere Jahrzehntelange Erfahrung, hervorragende Bonität und die jahrelange Zusammenarbeit, mit ausgewählten, regionalen Professionisten, einen reibungslosen und sicheren Immobilienerwerb.

Vom unverbindlichen Beratungsgespräch, über die Sonderwunschabwicklung Ihrer neuen Traumimmobilie, bis hin zum Vertragsabschluss und der Wohnungsübergabe, steht Ihnen unser bestens ausgebildetes und erfahrenes Team stets zur Seite. Anleger*innen profitieren zusätzlich von unserem exklusiven und sorgenfreien Vermietungsservice.

DIE WAT ALS IMMOBILIENMAKLER

Sie beabsichtigen, zum Erwerb Ihrer neuen WAT-Traumimmobilie, Ihr aktuelles Eigenheim zu veräußern? Auch hier stehen wir Ihnen gerne mit unserer jahrelangen Markterfahrung zur Seite!

Wir schätzen den Wert Ihrer Immobilie, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation, evaluieren alle verkaufsrelevanten Informationen und Unterlagen, erstellen ansprechende Vermarktungsunterlagen und übernehmen die komplette Abwicklung, von der Vermarktung, über die Besichtigung mit Interessenten und das Führen von Verhandlungsgesprächen, bis hin zum rechtssicheren Abschluss!





...wir schaffen Lebensraum!

Businesspark Innsbruck, Valiergasse 60 | T: +43 28 63 14 | M: office@wat.tirol | www.wat.tirol

