SONNIGE BAU-GRÜNDE BIRGITZ

City Real Treuhand GmbH
Fürstenweg 8
6020 Innsbruck
www.cityreal.at
+43 512/ 392131

Stefan Wötzer, MBA

+43 676/ 9352010

woetzer@cityreal.at

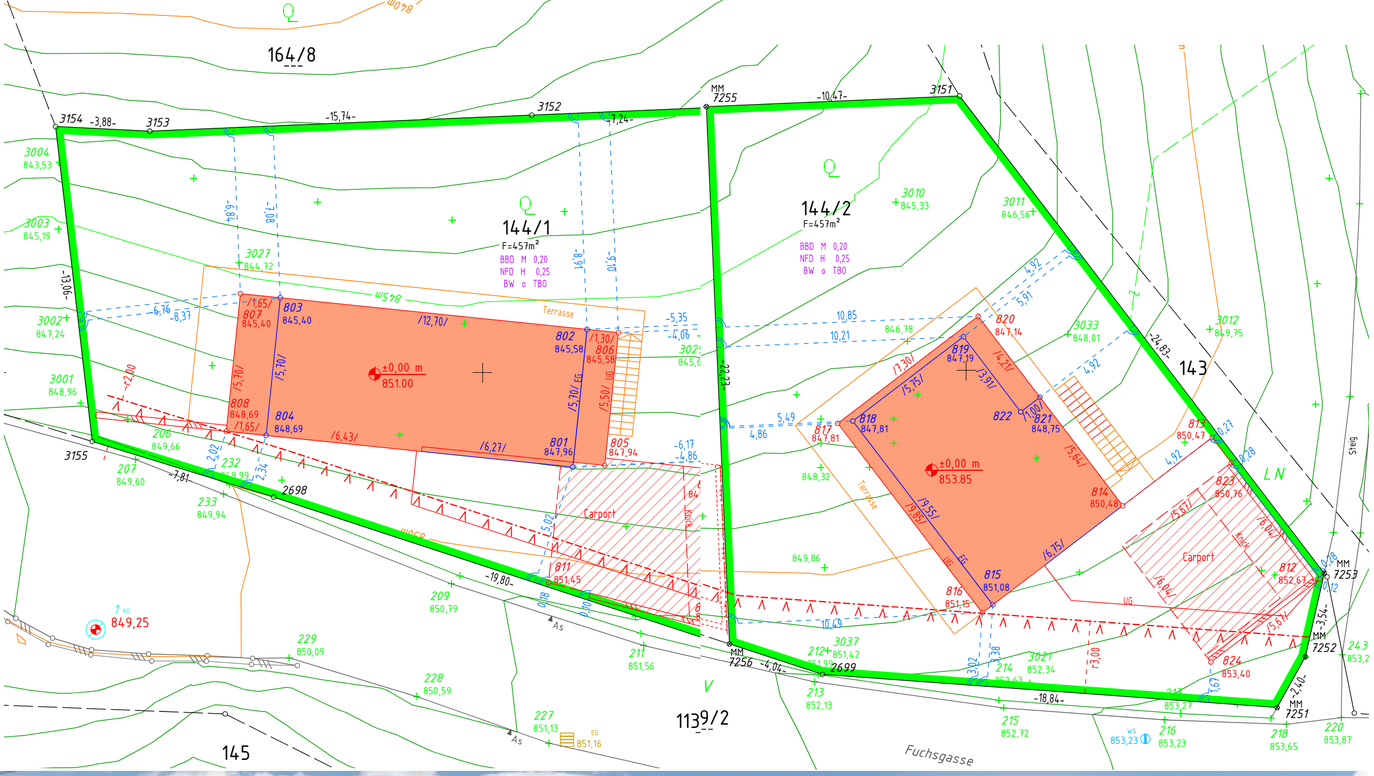
Folge mir/uns auf Instagram!
@stefanwoetzer
@cityreal.immobilien

Wohnqualität Ibk-Land

Wohnen auf der Sonnenterrasse über dem Inntal. Die Innsbrucker Innenstadt als auch die Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar und machen aus dem sonnenverwöhnten Gebirgsplateau ein Lebensumfeld von höchster Qualität.

Von Götzens Richtung Axams fahrend liegen die beiden Baugrundstücke nördlich des Dorfkerns im Ortsteil <Birga>. Rundum finden sich Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser, aber auch idyllische Höfe und reichlich Grünflächen.

Die Grundstücke (GST 144/1 bzw. 144/2) liegen reizvoll im Nahbereich des Dorfkerns und profitiert davon, dass die gesamte dörfliche Infrastruktur fußläufig erreichbar ist. Durch die Hanglage eröffnet sich im Westen eine beeindruckende Aussichtssituation.



Sonnige Aussichten.

Ein Projekt zum Losgehen!

In dieser privilegierter Aussichtslage von Birgitz erwarten Sie zwei Baugrundstücke, die jeweils mit einer genehmigten, durchdachten Architekten-Planung für ein familiengerechtes Einfamilienhaus überzeugen. Mit Wohnflächen von 115 m² und 100 m², aufgeteilt auf 2 Ebenen, bieten die geplanten Häuser ein komfortables Zuhause, ideal für moderne Familien, die Wert auf Licht, Raum und Ausblick legen.

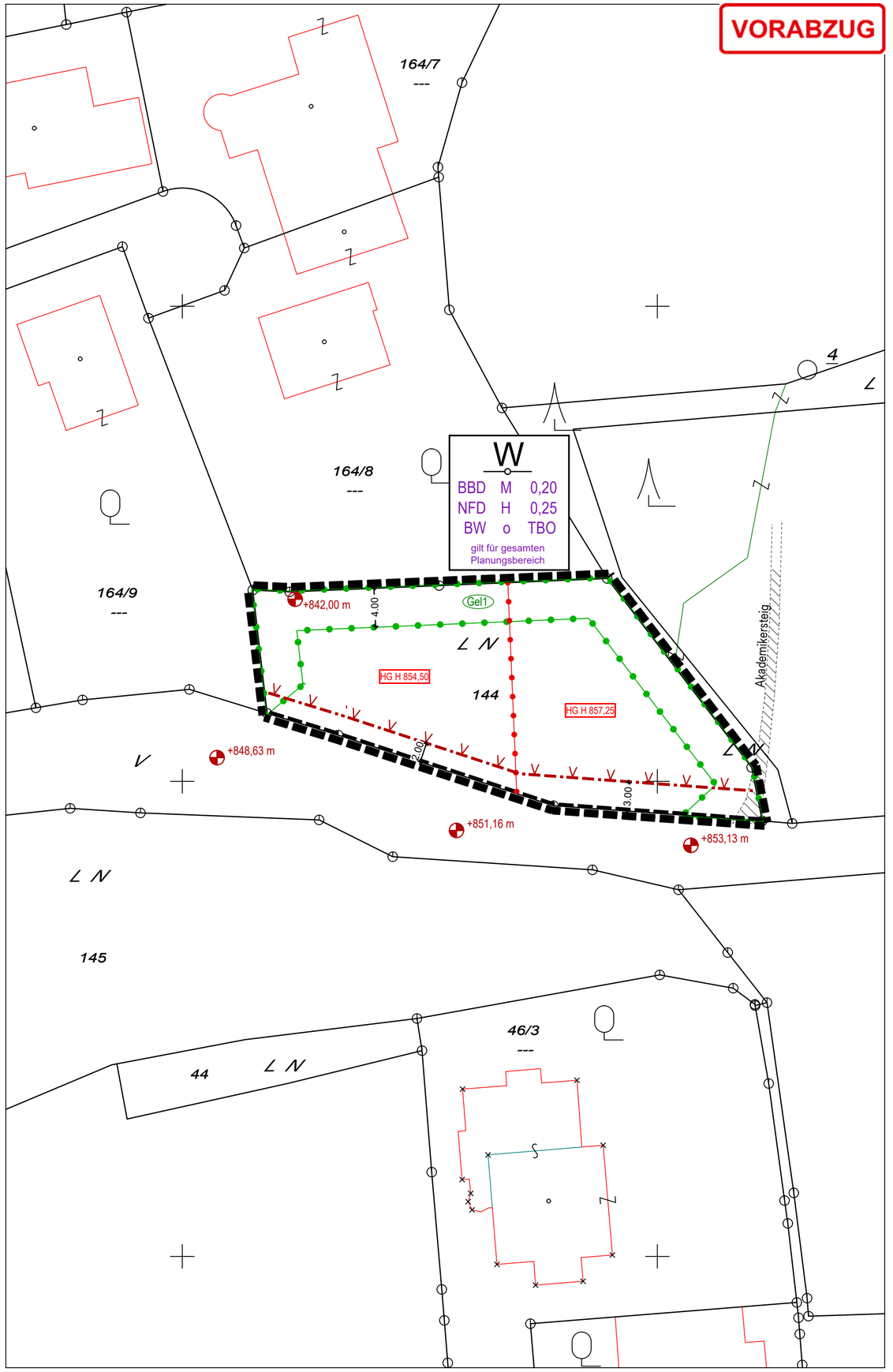
Die cleveren Grundrisse sind für Familienbedürfnisse optimiert: Drei großzügige Schlafzimmer und ein stilvolles Bad befinden sich auf der unteren Ebene, während der offene Wohnbereich im Erdgeschoß Raum für gemeinsames Leben und Genießen schafft. Raumhohe Verglasungen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und geben den Blick weit ins Oberland frei.

Auch an Komfort wurde gedacht: Auf Straßenniveau befinden sich die geräumigen Doppelgaragen mit Platz für zwei Autos. Die Planung besticht durch moderne Linienführung und eine optimale Ausnutzung der Hanglage, wodurch sich die Häuser harmonisch in die Umgebung einfügen und ein eindrucksvolles Wohnambiente schaffen.

Ein einzigartiges Angebot für alle, die sofort mit dem Bau starten möchten und von Anfang an von einer bewilligten Planung und einem durchdachten Wohnkonzept profitieren wollen.

www.cityreal.at

BEBAUUNGSPLAN



Planzeichen: Nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2022
und der Planzeichenverordnung 2022 LGBl. 192/2021

VORABZUG

I) FESTLEGUNGEN :

A) Bebauungsregeln

Straßenfluchtlinie (§ 58 Abs. 1)

Baufluchtlinie (§ 59 Abs. 1)

BBD M 0,20 — Bebauungsdichte (§ 61 Abs. 4)

NFD H 0,25 — Nutzflächendichte (§ 61 Abs. 5)

BW o TBO — Offene Bauweise, Mindestabst. lt. TBO 2022 (§ 60 Abs. 3)

+851,16 m — Höheninformationspunkte lt. Verm. geogem. Gz 23196/19

Abgrenzung unterschiedlicher nur teilräumlich gültiger Bauhöhenfestlegungen

HG H 857,25 — oberster Gebäudepunkt in müA (§ 62 Abs. 1)

Gel1 — Geländeveränderungen eingeschränkt zulässig (§ 56 Abs. 3)
1 ... das Gelände ist im betreffenden Bereich dem natürlichen Verlauf nach anzuböschen und ist die Errichtung von Stützmauern udgl. nicht zulässig

Planungsbereich

C) Flächen und Anlagen mit Nutzungsbeschränkungen:

WG — WG.....Gefahrenzone Wildbach gelb
HWG.....Gefahrenzone Flussbau gelb

WR — WR.....Gefahrenzone Wildbach rot
HWR....Gefahrenzone Flussbau rot

LG — Gefahrenzone Lawine gelb

LR — Gefahrenzone Lawine rot

RGF — Rot-gelber Funktionsbereich Hochwasser

ST — Brauner Hinweisbereich
ST....Steinschlaggebiet, RU....Rutschgebiet, TZ....Talzuschub, RE....Rinnenerosion

VN — Brauner Hinweisbereich - Andere Naturgefahren
VN....Vernässung, Ü....Überschwemmung

BB — Violetter Hinweisbereich
BB....Beschaffenheit des Bodens, BG....Beschaffenheit des Geländes, RV....Restgefährdung nach Verbauung

Blauer Vorbehaltsbereich
TM....Technische Maßnahmen, FM....Forstlich-Biologische Maßnahmen, SS....Sicherung der Schutzfunktion, SV....Sicherstellung des Verbauungserfolges

HW 30 — Hochwasserabflussgebiet (Anschlaglinien)
Bemessungsereignis: 30 jähriges Hochwasser

HW 300 — Hochwasserabflussgebiet (Anschlaglinien)
Bemessungsereignis: 300 jähriges Hochwasser

Grenze des Raumrelevanten Bereiches

TIWAG 30-KV — TIWAG 30-KV Freileitung

Kanalstrang der Gemeinde

NA — Natura2000-Gebiet

XX — Schutzgebiete
LS.....Landschaftsschutzgebiet
RG.....Ruhegebiet
GL.....Geschützter Landschaftsteil
NS.....Naturschutzgebiet
SG.....Sonderschutzgebiet
NT.....Nationalpark

NP — Naturpark (§ 12 TNSchG 2005)

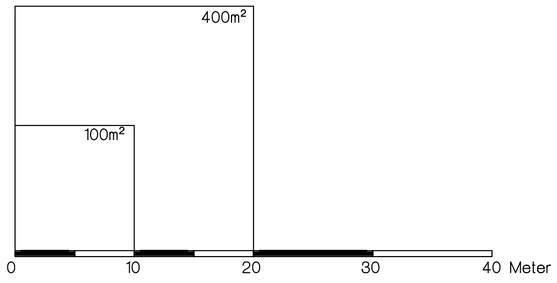
II) KENNTLICHMACHUNGEN :

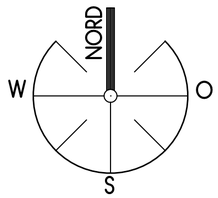
B) Flächenwidmung :

W — Wohngebiet (§ 38 Abs. 1 TROG2022)

Darstellung Akademikersteig (Fuß-/Wanderweg)
Sicherung für Gemeinde durch vertragliche Regelung und Abtretung

Längen - Flächenmaßstab: M 1 : 500





Gemeinde Birgitz

VORABZUG

GEMEINDE NUMMER
70306

Erlassung eines Bebauungsplanes

Fortlaufende Änderungsnummer:

Planbezeichnung:
Projekt-Nr.
R22bir_53156
Plan-Nr.
Bir-Bpl-Bl-010

PLANUNGSBEREICH: "Birga, Fuchsgasse"
Betroffene Grundstücke: Gp 144

Planerstellungs-datum:
31.01.2023

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN
gem. § 64 TROG2022:

VOM _____ BIS _____
VOM _____ BIS _____
VOM _____ BIS _____

GEMEINDESIEGEL:

ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
_____

DER BÜRGERMEISTER :

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

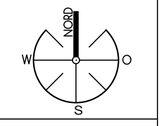
KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG2022:

VOM _____
BIS _____

DER BÜRGERMEISTER :

Katastralgemeinde: 81105 Birgitz
Plangrundlage: DKM © BEV
Datenstand: 01.10.2022

ÜBERSICHTSPLAN
Maßstab 1 : 5000



Der Planverfasser:

FALCH
Raumplanung
Raumwirtschaft

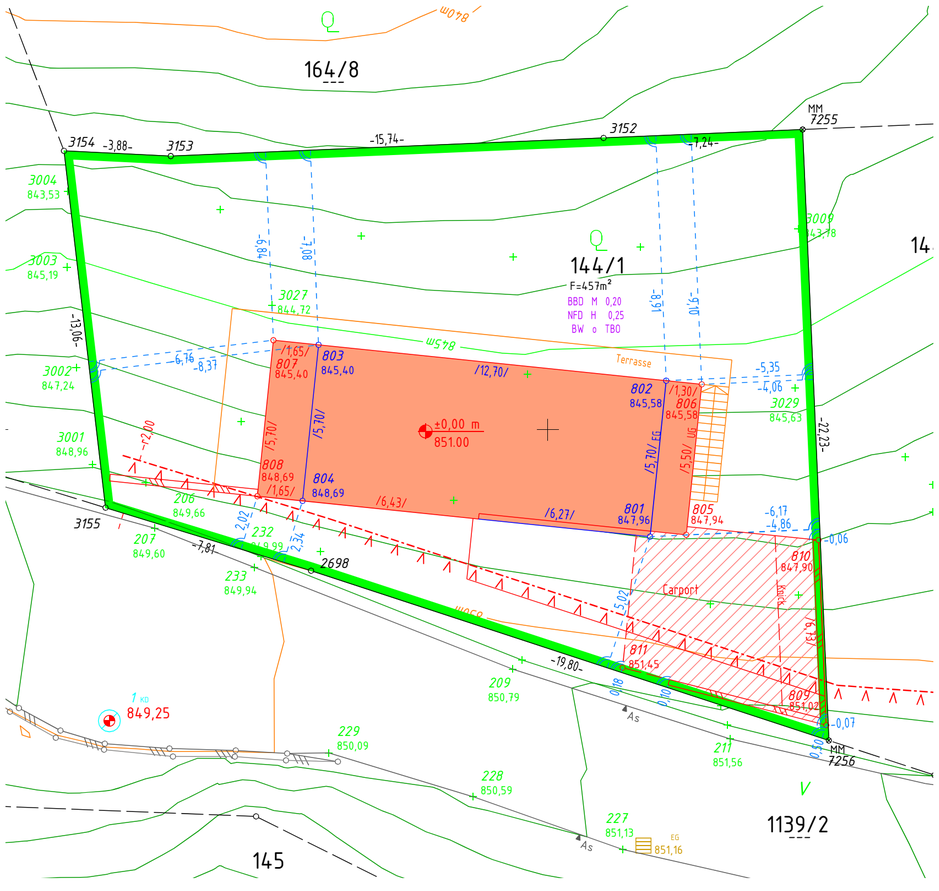
DI Andreas Falch Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung
Ziviltechniker staatlich befugt und beeidet
Bruggfeldstraße 23 · 6500 Landeck

Mitarbeit:

Bereichsleitung und
Sachbearbeitung: DI Leonhard Wiesauer

EDV-Zahl: rplg.birgitz TB 529 PL 37
BBP Birga Gp 144
Projektnummer: R22bir.53156

ÜBERBLICK
GST 144/1



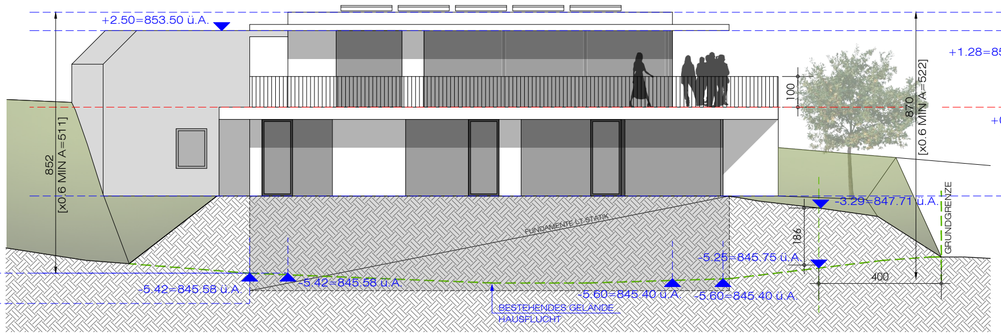
Adresse	Fuchgsgasse, 6092 Birgitz
Grundstücks-Nummer	144/1
Größe	ca. 457 m²
Baubescheid für EFH vorhanden	✓
Wohnfläche	ca. 115,76 m²
Anzahl Zimmer	4
Garagen-Abstellplätze	2
Terrasse/ Garten	✓
Kaufpreis	€ 495.000,-

Kaufnebenkosten:

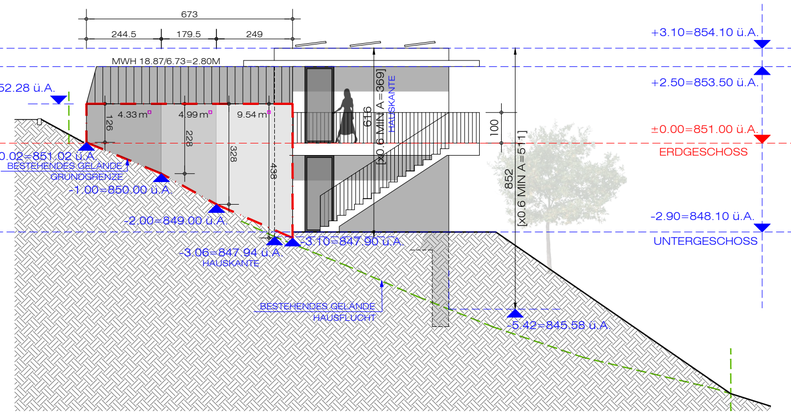
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)
3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

Kundeninformation:

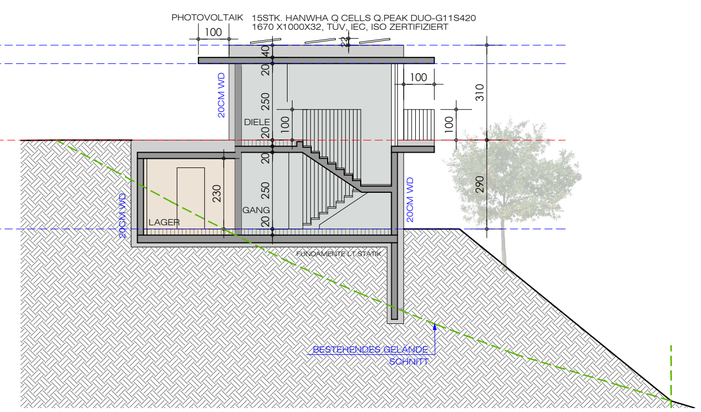
Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler. Zwischen Verkäuferseite, Vertragserrichter und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



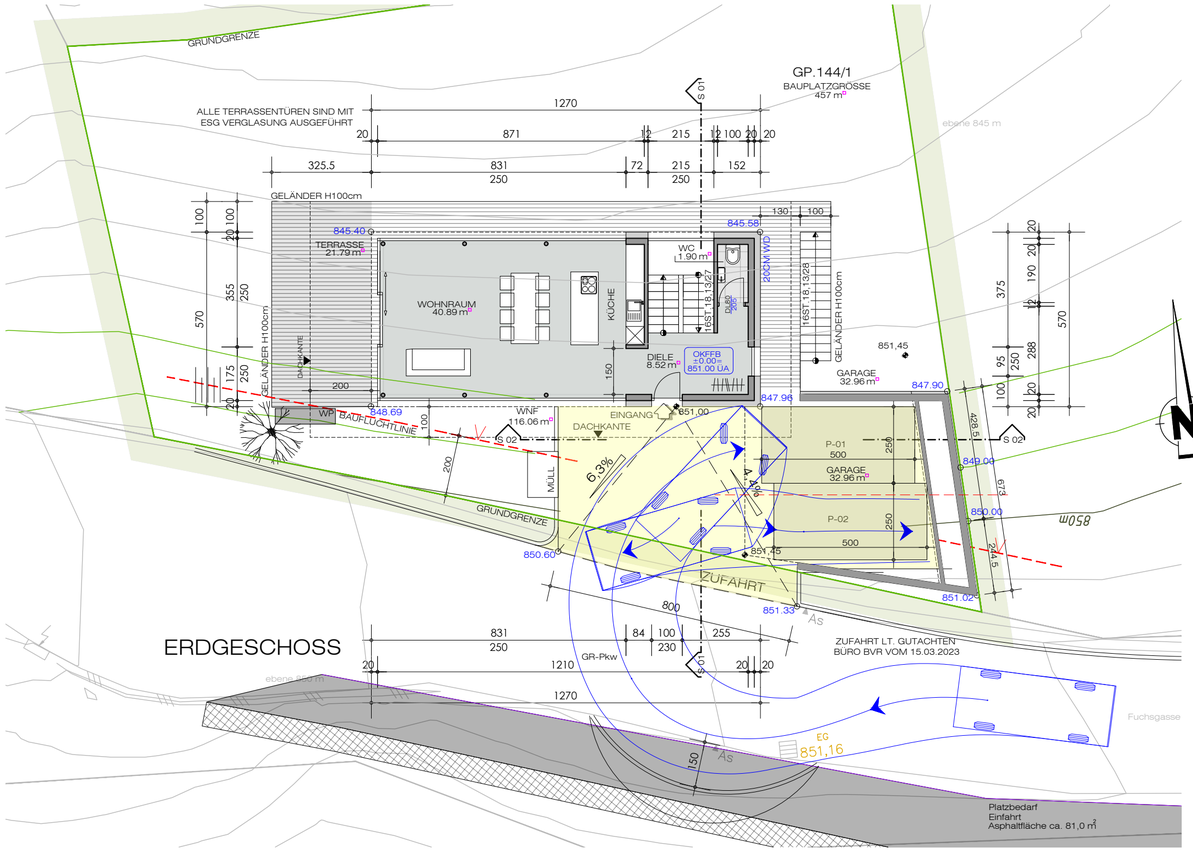
ANSICHT NORD



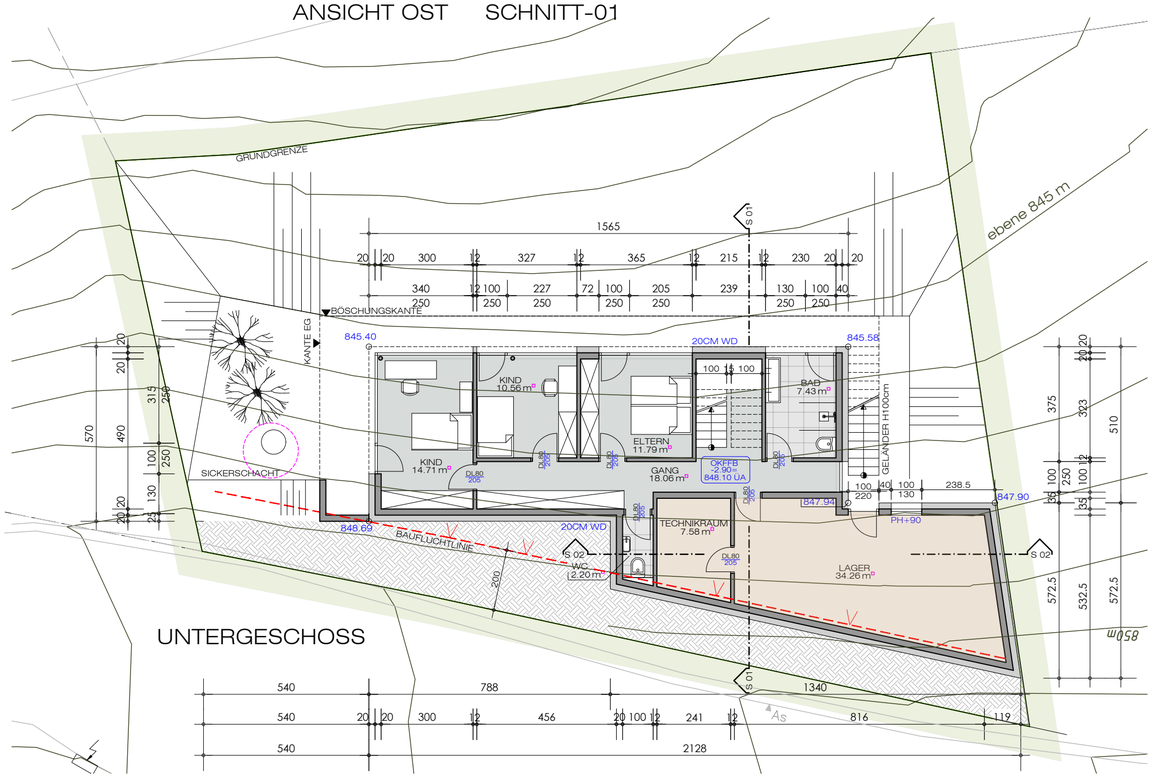
ANSICHT OST



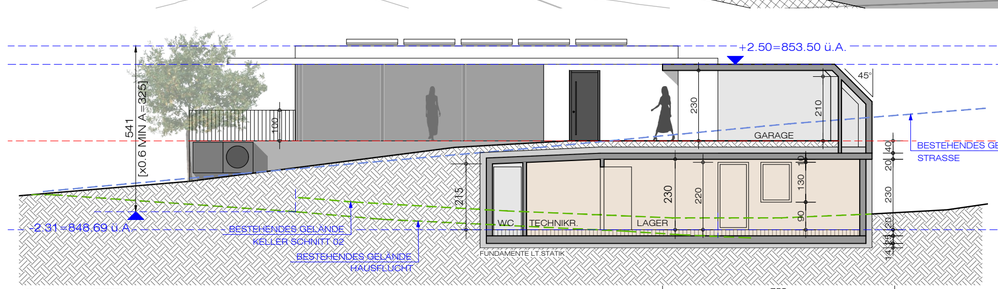
SCHNITT-01



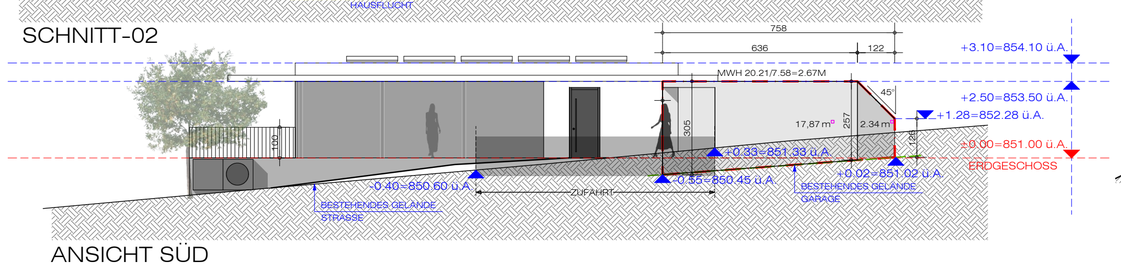
ERDGESCHOSS



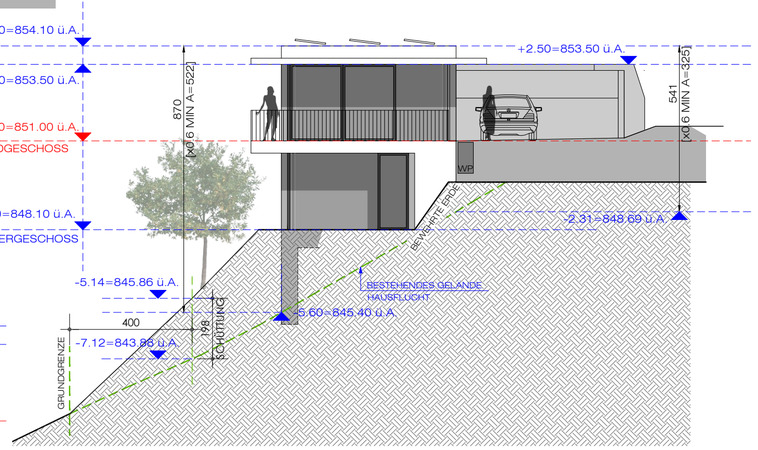
UNTERGESCHOSS



SCHNITT-02



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

±0.00=851.00 ü.A.

EINREICHPLAN

1/2

NEUBAU WOHNHAUS MIT GARAGE
UND GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG

DZEMBER 2023

BAUHERR:
PLANET REALITÄTEN TREUHAND GMBH
FALLMERAYERSTRASSE 8
A-6020 INNSBRUCK

PLANVERFASSER:

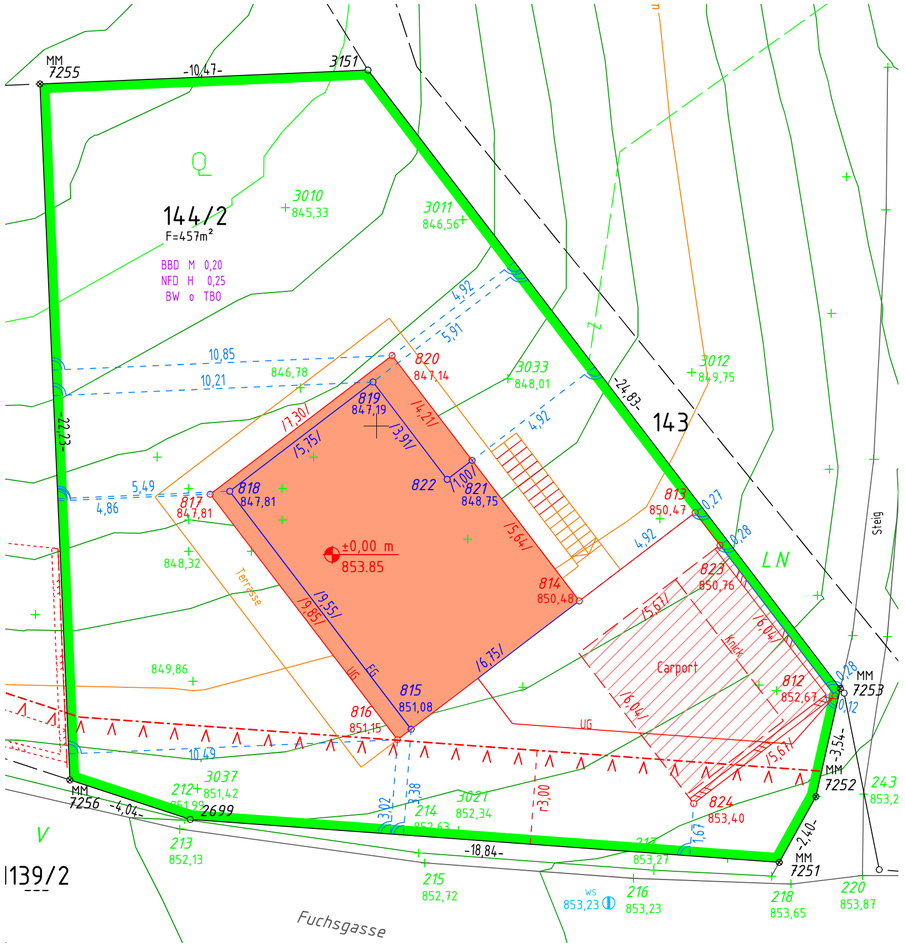
BEBAUUNGSPLAN
BIRGA FUCHSGASSE
GP.144/1
W
BBD M 0,20
NFD H 0,25
BW o TBO
HG H 854,50ü.A.

GP. 144/1
KG. BIRGITZ

ERDGESCHOSS	M1/100
UNTERGESCHOSS	M1/100
ANSICHTEN	M1/100
SCHNITTE	M1/100

0.84M * 0.594M =0.50M2

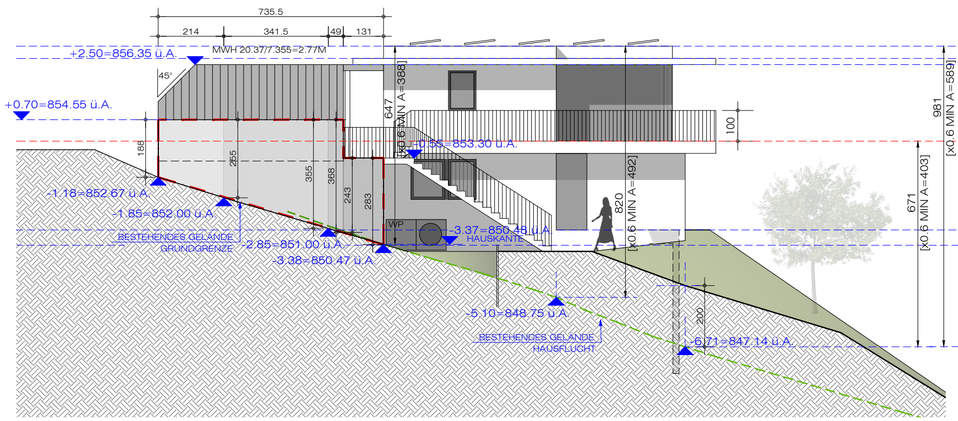
ÜBERBLICK
GST 144/2



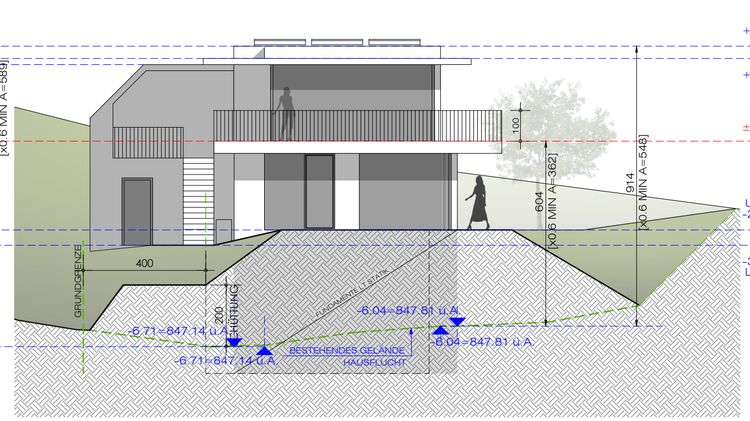
Adresse	Fuchgsgasse, 6092 Birgitz
Grundstücks-Nummer	144/2
Größe	ca. 457 m²
Baubescheid für EFH vorhanden	✓
Wohnfläche	ca. 100 m²
Anzahl Zimmer	4
Garagen-Abstellplätze	2
Terrasse/ Garten	✓
Kaufpreis	€ 480.000,-

Kaufnebenkosten:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)
3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

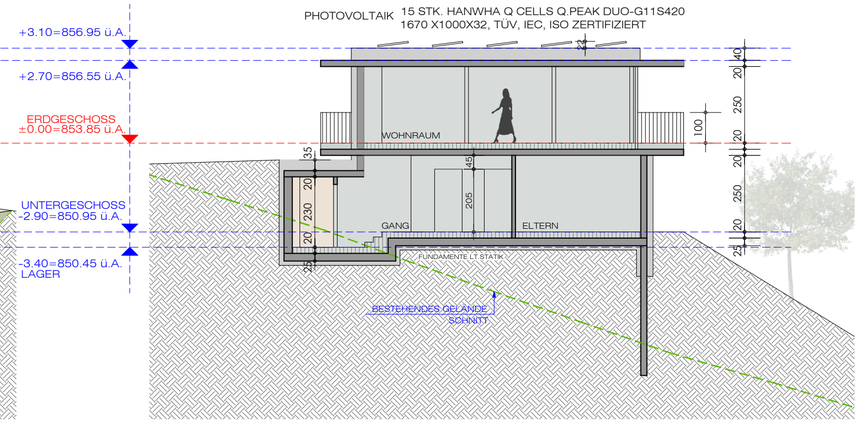
Kundeninformation:
Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler. Zwischen Verkäuferseite, Vertragserrichter und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



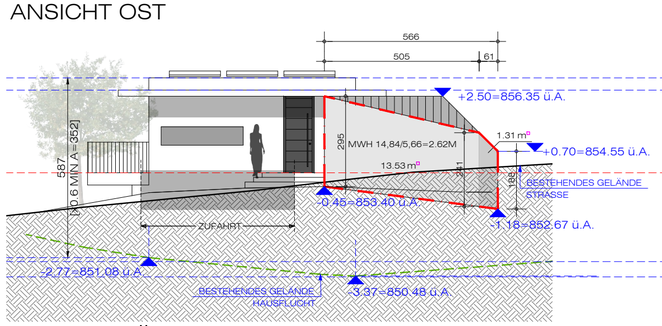
ANSICHT OST



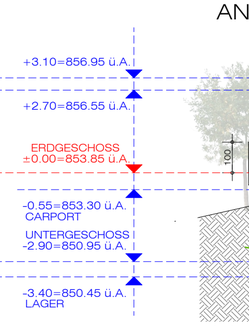
ANSICHT NORD

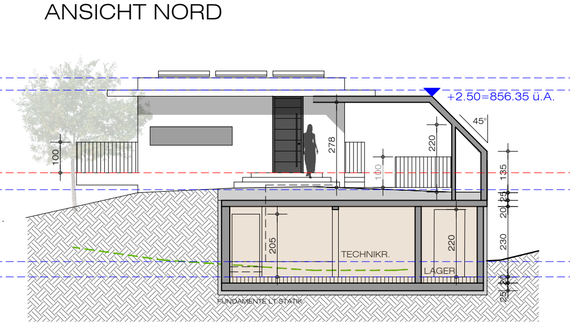


SCHNITT-01

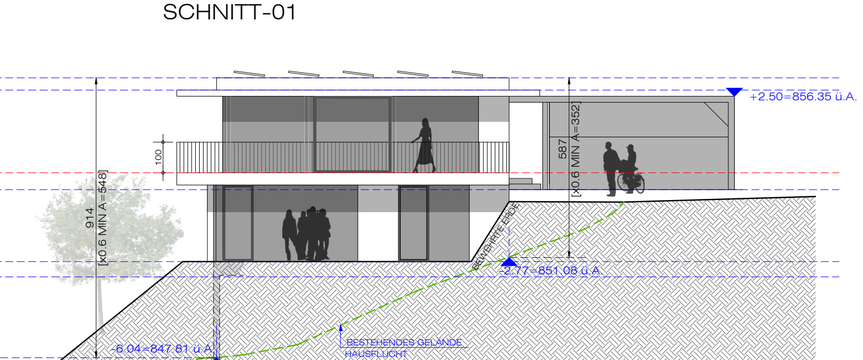


ANSICHT SÜD

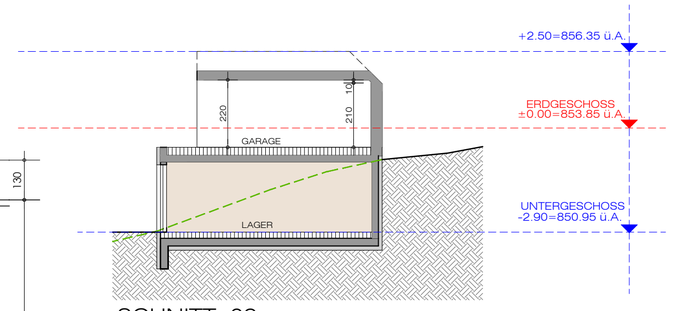




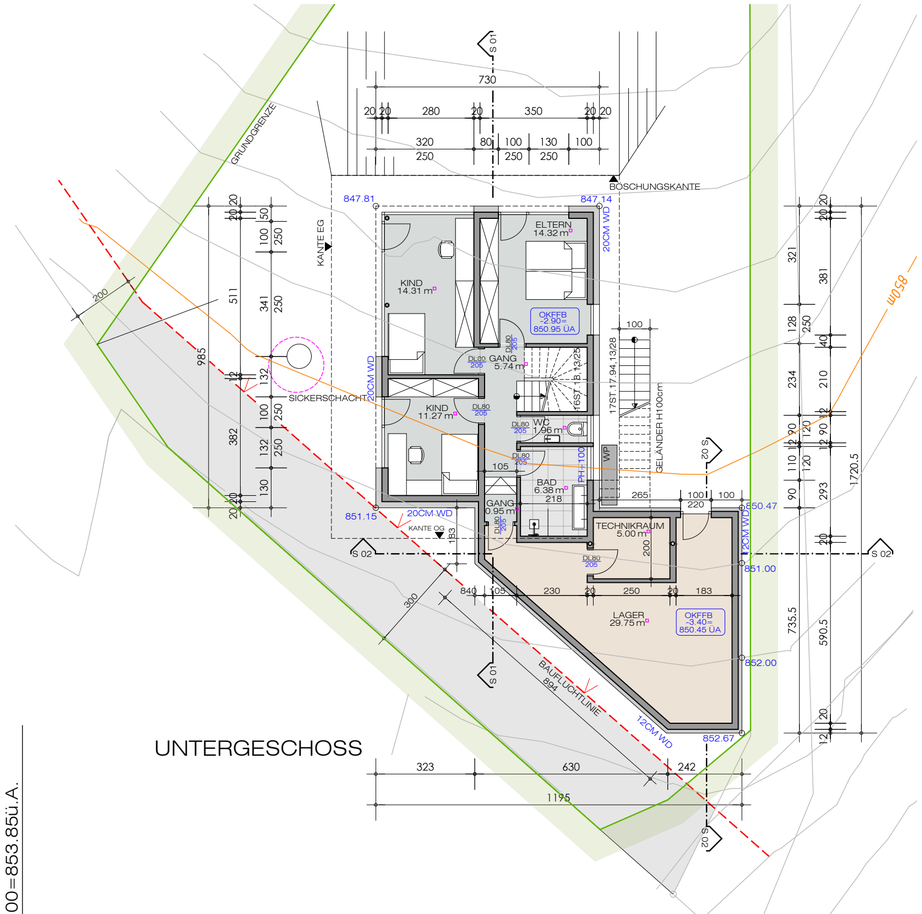
SCHNITT-02



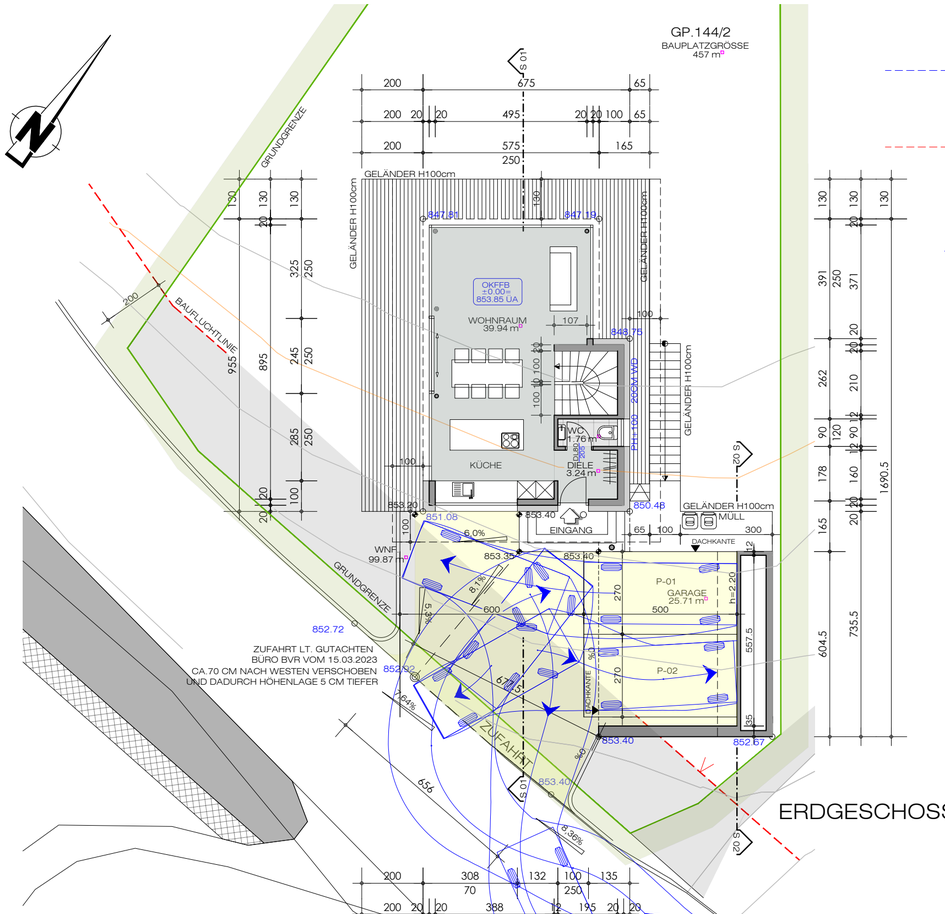
ANSICHT WEST



SCHNITT 02



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

NEUBAU WOHNHAUS MIT GARAGE
UND GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG

DEZEMBER 2023

BAUHERR:
PLANET REALITÄTEN TREUHAND GMBH
FALLMERAYERSTRASSE 8
A-6020 INNSBRUCK

BEBAUUNGSPLAN
BIRGA FUCHSGASSE
GP.144/2
W
BBD M 0,20
NFD H 0,25
BW o TBO
HG H =857.25 ü.A.

PLANVERFASSER:

GP. 144/2
KG. BIRGITZ

ERDGESCHOSS	M1/100
UNTERGESCHOSS	M1/100
ANSICHTEN	M1/100
SCHNITTE	M1/100

0.84M * 0.594M =0.50M2

EINREICHPLAN

1/2

±0.00=853.85ü.A.

CITYREAL

Das dürfen Sie von uns erwarten
Immobilien sind viel mehr als Grundstücke und umbauter Raum. Sie sind Zuhause und Heimat, der Ort, an dem wir wirklich leben. Wenn eine Wohnung oder ein Haus den Besitzer wechseln, geht es um mehr als nur um Sachwerte - ein Stück persönlicher Geschichte wird geschrieben. CITYREAL begleitet diesen Prozess integer und empathisch zum Erfolg. Wir wissen nicht nur um den Wert Ihrer Immobilie, sondern auch um den Wert persönlicher Beziehungen.

Mit Strategie zum Erfolg
Egal ob für den Immobilienverkauf, eine Immobilienbewertung oder die Vermietung Ihrer Liegenschaft; wir sind die Experten und kennen den Immobilienmarkt in Tirol besonders gut. Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung für die erfolgreiche und zuverlässige Vermarktung Ihrer Immobilie mit vollem Einsatz zur Verfügung und entwickeln für jede Immobilie die richtige Strategie.

Transparente Dienstleistung
Das Maklerhonorar ist ein reines Erfolgshonorar, mit der eine Dienstleistung honoriert wird. Genau das wollen wir sein: ein Dienstleister, der die Betonung auf Leistung setzt, die Sie beurteilen können. Sie sollen zu jedem Zeitpunkt unserer Zusammenarbeit wissen, was wir gerade für Sie tun. Und: Wir sagen Ihnen das auch schon im Vorfeld und legen einen Arbeitsplan mit Ihnen fest. Offenheit ist unser Versprechen für die Bitte um Vertrauen.

Zeit für Menschen
Als unser Kunde stehen Sie bei allen Schritten im Mittelpunkt des Geschehens. Es liegt uns am Herzen, Ihre Bedürfnisse im Detail zu verstehen. So können wir bei unserer Beratung optimal auf Ihre persönliche Situation eingehen und die beste Lösung für Sie finden.

Innovation
Um neue Wege gehen zu können, muss man die neuen Wege auch kennen. Eine regelmäßige Fortbildung, das ständige Beobachten des Marktes und das Verfolgen aktueller Trends sowie ein starkes Netzwerk sind Grundvoraussetzung dafür. Unsere umfassende Marktkenntnis ermöglicht es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anbieten zu können.

www.cityreal.at