



# EXKLUSIVES WOHNGEFÜHL MIT PANORAMABLICK

Elbogen Höfe, St. Johann in Tirol



A light-colored, modular sofa with several cushions, positioned in the living area. A small side table with a wine glass is attached to the end of the sofa.

A round, black coffee table with a metal frame, holding a stack of books and a small decorative object.

A tall, arched floor lamp with a black shade, positioned near the sofa.

A wooden dining table with several chairs, set in the dining area. A vase of red flowers is on the table.

A concrete island with a sink and open shelving. The shelves hold books, a teapot, and other kitchen items. A wine glass and a carafe are on the island's surface.

A modern, sculptural chandelier with a circular, wireframe design, hanging over the dining table.

Two cylindrical pendant lights hanging from the ceiling, positioned near the large window.



## STILVOLLE WOHNNOASE **NAHE ZENTRUM**

*In den Elbogen Höfen erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Design, Komfort und Nachhaltigkeit vereint. Hier entstehen 2- bis 5-Zimmer Eigentumswohnungen mit großzügigen Gärten, Balkonen oder Dachterrassen – perfekt für alle, die ein modernes Zuhause mit Raum zur Entfaltung suchen. Die architektonische Mischung aus Holz, Putz und begrünten Dächern verleiht den Häusern eine natürliche, elegante und dennoch gemütliche Ausstrahlung.*

---

# TOP-WOHNQUALITÄT TRIFFT AUF HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG



Die 2- bis 5-Zimmer Premium-Wohnungen in den Elbogen Höfen bieten ein Wohnkonzept, das Gemütlichkeit und Eleganz in Einklang bringt. Hochwertige Landhausdielen-Parkettböden und großformatige Fliesen verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz, während Panoramafenster und die platzsparende Hebe-Schiebetüren zu den Außenbereichen für ein offenes und lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Das Beschattungssystem mit elektrischen Jalousien schafft zu jeder Tageszeit ein angenehmes Raumklima. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und bieten großzügige Gestaltungsmöglichkeiten.

Dank der Anordnung in zweiter Reihe – geschützt durch eine Häuserzeile und moderne Schallschutzmaßnahmen – genießen Sie in Ihrem neuen Zuhause eine angenehme Wohnruhe, während Sie gleichzeitig von der idealen Anbindung profitieren.

Besonders beeindruckend: Der spektakuläre Blick auf den Wilden Kaiser – eine Aussicht, die jeden Tag zum Genuss macht.

Neben der hochwertigen Ausstattung wird in den Elbogen Höfen besonderer Wert auf regionale Qualität gelegt. Die Dämmung stammt von einem Unternehmen aus dem Nachbarort, die Wärmeversorgung erfolgt über einen lokalen Holzproduzenten und für den Bau werden überwiegend heimische Handwerksbetriebe beauftragt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität, die den modernen Ansprüchen an komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen gerecht wird. Die Wohnungen sind provisionsfrei direkt vom Bauträger erhältlich – ein klarer Vorteil in der Region Kitzbühel.

Elbogen Höfe im Überblick .....



## Grundrisse

2-/3-/4-/5-Zimmer  
Terrassen- und Gartenwohnungen



## Wohnlage

Mit Blick auf den Wilden Kaiser,  
nur wenige Minuten ins Zentrum



## Energie

Fernwärme und  
Photovoltaik







## ENTSPANNTES FLAIR UND **KURZE WEGE IM ALLTAG**

Die Elbogen Höfe liegen nur einen Katzensprung vom Zentrum St. Johanns entfernt – ideal für alle, die kurze Wege und eine gute Anbindung schätzen. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Apotheken oder Ärzte – hier erreichen Sie alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die Loferer Straße ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung in die gesamte Region. Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten befindet sich neben dem Neubauensemble. Freizeitmöglichkeiten gibt es ebenfalls reichlich – von der Panorama Badewelt und dem Tennisplatz gegenüber bis hin zu Rad- und Wanderwegen, die direkt vor der Haustür starten. Durch die Lage zwischen dem Kitzbüheler Horn

und dem Wilden Kaiser kommen Bergsportler aller Art – ob Sommer oder Winter – definitiv auf ihre Kosten. Die Talstation der Bergbahnen St. Johann in Tirol liegt ca. 10 Gehminuten von den Elbogen Höfen entfernt. Neben den Skigebieten St. Johann in Tirol/Oberndorf, Kirchdorf und Erpfendorf haben Bewohner auch schnell die Zugänge zum Skigebiet Kitzbühel/Kirchberg, der Skiwelt Wilder Kaiser und dem Skicircus Saalbach Hinterglemm Leogang Fieberbrunn erreicht. Ein herrlicher Rahmen für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren bietet außerdem der nahe gelegene Hinterkaiserweg.

*St. Johann bietet eine top Infrastruktur mit kurzen Wegen und ein lebendiges Gemeindeleben mit zahlreichen Events und Freizeitmöglichkeiten. Wer die Natur liebt, kann vor der Haustür in ein weitläufiges Netz aus Wander- und Radwegen eintauchen. Die Kombination aus zentraler Lage und naturnahem Wohnen macht die Elbogen Höfe zu einem idealen Wohnort für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.*

---

# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

## Nahversorgung & Dienstleistung

 Zentrum St. Johann in Tirol: diverse Geschäfte, Cafés, Restaurants, Banken, etc.

-  MPreis
-  Spar
-  Billa
-  Hofer
-  Bäckerei
-  Bank
-  Apotheke
-  Arzt
-  Krankenhaus

## Bus & Bahn

-  Bahnhof St. Johann in Tirol
-  Bushaltestelle Steinlechnerplatz (Linie 4012, 4060, 4000)

## Bildung & Betreuung

-  Kindergarten
-  Volksschule
-  Mittelschule
-  Bundesgymnasium & Bundes-Oberstufen-Realgymnasium
-  Tourismusschulen Am Wilden Kaiser

## Freizeit, Erholung

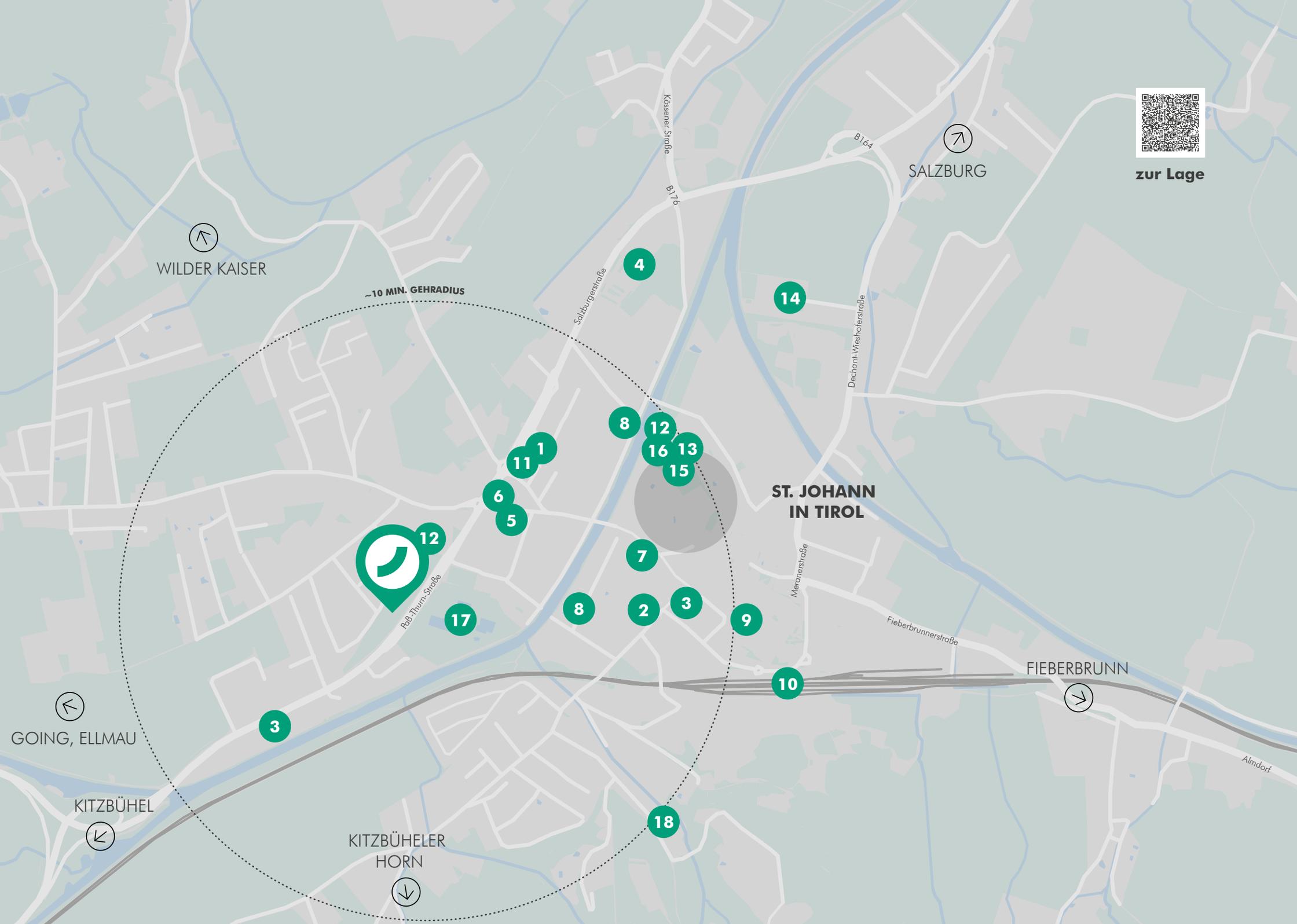
-  Panorama Badewelt und Tennisplatz
-  Talstation Bergbahnen St. Johann

## Umgebung

- » 10 Autominuten nach Kitzbühel, Fieberbrunn, Going, Ellmau
- » 30 Autominuten nach Wörgl, Kufstein
- » 1 Autostunde nach Innsbruck und Salzburg



zur Lage





# MODERNE SYSTEME BEI **HEIZUNG & WARMWASSER**

## **Beheizung & Warmwasser durch Fernwärme**

Die umweltfreundliche Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch Anschluss an das Ortswärmenetz St. Johann in Tirol. Die Punkthäuser haben eine zentrale Wärmebereitung mit Fußbodenheizungsverteiler in der Wohnung.

Die Fußbodenheizung kann ganzjährig individuell geregelt werden. Die Erfassung des Wärme-, Kalt- und Warmwasserverbrauchs erfolgt über Zähler. Die Temperatur im Wohnraum wird über einen Raumthermostat gesteuert. Die Temperatur in den Nebenräumen wird manuell eingestellt.

Das Warmwasser für die gesamte Anlage wird zentral über die Fernwärme erwärmt und über eine Zirkulationsleitung den Entnahmestellen zum sofortigen Gebrauch bereitgestellt.

## **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\***

» Haus C: HWB 28,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,74 (A)

» Haus D: HWB 29,2 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,74 (A)

» Haus E: HWB 29,8 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,74 (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 breite Auswahl an großformatigen Fliesen zur individuellen Gestaltung steht Ihnen zur Verfügung.

## **Edles Holzparkett**

Schlaf- und Wohnbereich werden im Standard mit Schiffsboden aus Eiche und dazu passenden Sockelleisten verlegt. So entsteht eine lebendige und warme Wohnatmosphäre, die Ihren Wohnräumen eine besondere Note verleiht. Bewährte Verlegemethoden stehen genauso im Fokus wie die hohe Qualität des Rohmaterials 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.

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 Highspeed Internet 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, Tiefgarage sowie alle sonstigen Allgemeinräume und Zugänge öffnen. Als zusätzlichen Komfort erhalten Sie einen Handsender für die Tiefgarage.





## VIELSEITIGE **GRUNDRISS**

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)





## 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 UNTERBERGER Immobilien GmbH**

Leopoldstraße 1, A-6020 Innsbruck | +43 512 348178 | [www.zima.at](http://www.zima.at)

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

