



WOHNEN MIT BLICK AUF **DEN WILDEN KAISER**

Elbogen Höfe, St. Johann in Tirol





MODERNES ENSEMBLE IN **EINZIGARTIGER BERGKULISSE**

In einmaliger Kulisse, eingebettet zwischen dem Wilden Kaiser und dem Kitzbüheler Horn, entstehen die Elbogen Höfe. In fünf Wohnhäusern des modernen Neubauprojekts werden variantenreiche Eigentumswohnungen verwirklicht, die puren Wohngenuss versprechen. Die begrünte Fassade in Kombination mit Holzelementen prägen das Erscheinungsbild des Ensembles.



WOHNTRAUM VERWIRKLICHEN UND SICHER VORSORGEN

Seit mehr als 50 Jahren bauen wir auf Vertrauen. Wir schaffen Sicherheit bei der Entscheidung, sich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen oder ein Immobilieninvestment zu tätigen. Eine Investition in die eigenen vier Wände ist nach wie vor das beste Mittel, um für die Zukunft vorzusorgen. Davon sind wir überzeugt.

Mietfrei Wohnen im Alter

Die selbst genutzte Wohnung ist die beste Vorsorge, weil man im Alter mietfrei wohnt und keinen steigenden Mietpreisen ausgeliefert ist.

Schutz vor Inflation durch wertgesicherte Mieten

Ein Immobilieninvestment schützt das Vermögen vor hoher Inflation, da Mieten an die Inflation gekoppelt sind.

Pensionsvorsorge durch Mieterträge

Vor allem in Hinblick auf die weiter steigenden Mieten, macht sich dieses Investment bezahlt.

Langfristiger Realwertzuwachs

Neben der jährlichen Rendite, die durch Mieteinnahmen erzielt wird, profitieren Investor:innen von der langfristigen Wertsteigerung der Immobilie selbst.

Vertrauen ist die härteste Währung

Der Kauf bei einem professionellen Bauträger mit langjähriger Erfahrung gibt Sicherheit.





INDIVIDUELLER WOHNKOMFORT AUF DEN PUNKT GEBRACHT



Im Neubauprojekt Elbogen Höfe werden in fünf von neun Baukörpern variantenreiche Eigentumswohnungen realisiert. In den Zeilenhäusern A und B, die an die Loferer Straße angrenzen, finden 1- bis 4-Zimmer Wohnungen mit optimaler Aufteilung ihren Platz. Die Microapartments eignen sich ideal für Pendler:innen, Singles, als Starterwohnung oder auch für Kapitalanleger:innen. In den nach hinten versetzten Punkthäusern C, D und E werden 2- bis 5-Zimmer Wohnungen, darunter auch Penthousewohnungen mit weitläufigen Dachterrassen, im Premium-Segment verwirklicht. Alle Einheiten sind barrierefrei erreichbar und verfügen über einen Garten bzw. Terrassen oder Balkone mit herrlichem Blick auf die umliegende Bergwelt.

Das Erscheinungsbild des Neubaus wird von der Fassaden- und Dachbegrünung mit jahreszeitlichem Farbenspiel aus Blattgrün, Blütenpracht und Wintergrün geprägt. In Kombination mit der Holz- und Putzfassade sowie dem harmonischen Zusammenspiel von Sattel-, Pult- und Flachdächern entsteht ein unverwechselbares Wohnensemble. Das Wohnungsangebot wird mit einer Tiefgarage, einem Spielplatz und Fahrradabstellräumen ergänzt.

Elbogen Höfe im Überblick



Grundrisse

1-/2-/3-/4-/5-Zimmer
Terrassen- und Gartenwohnungen



Wohnlage

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



Fertigstellung

Voraussichtlich
Ende 2026



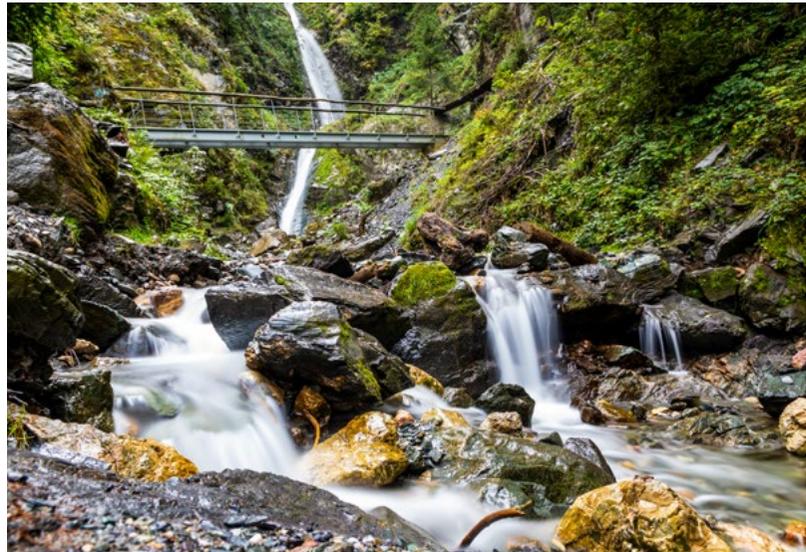
Haus B

Haus A

Haus C

Haus D

Haus E





ENTSPANNTES FLAIR UND **HERRLICHE BERGWELT**

Die Lage am Fuße des Wilden Kaisers, nahe der idyllischen Achenpromenade, garantiert den Bewohner:innen der Elbogen Höfe den idealen Ausgangspunkt – egal, ob für alltägliche Besorgungen oder für besondere Ausflüge in die spektakuläre Bergwelt. Ein Kindergarten ist nebenan und auch Schulen, Ärzte, Nahversorger und das Zentrum St. Johanns sind in wenigen Geh- oder Radminuten erreichbar. Die lebendige Marktgemeinde lädt hier zum Einkaufen, Genießen und Flanieren ein. In Sachen Freizeitgestaltung hat die Umgebung wie zu erwarten einiges zu bieten. 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:innen 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. Mit der Panorama Badewelt und dem Tennisplatz St. Johann erwarten Sie weitere Freizeit- bzw. Wellnessangebote quasi direkt gegenüber von Ihrem neuen Zuhause.

Kurze Wege im Alltag dank perfekter Infrastruktur, ein lebendiges Gemeindeleben mit abwechslungsreichen Events, unvergleichliche Ausflugsziele sowie ein breites Netz an Rad- und Wanderwegen inmitten der spektakulären Landschaft zwischen dem Wilden Kaiser und dem Kitzbüheler Horn – das alles und mehr erwartet Sie in St. Johann in Tirol.

HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

Nahversorgung & Dienstleistung

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

- 1** MPreis
- 2** Spar
- 3** Billa
- 4** Hofer
- 5** Bäckerei
- 6** Bank
- 7** Apotheke
- 8** Arzt
- 9** Krankenhaus

Bus & Bahn

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

Bildung & Betreuung

- 12** Kindergarten
- 13** Volksschule
- 14** Mittelschule
- 15** Bundesgymnasium & Bundes-Oberstufen-Realgymnasium
- 16** Tourismusschulen Am Wilden Kaiser

Freizeit, Erholung

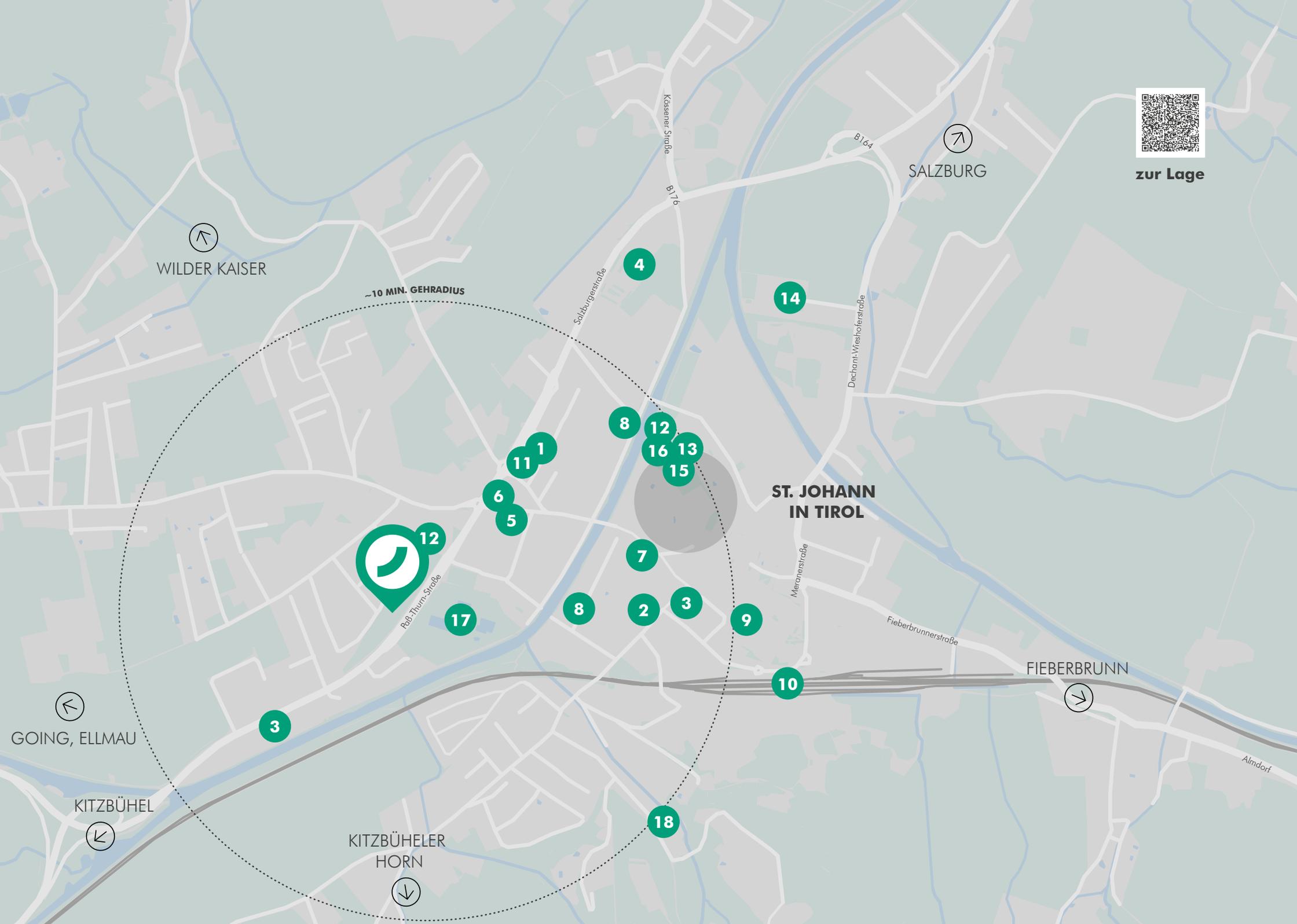
- 17** Panorama Badewelt und Tennisplatz
- 18** Talstation Bergbahnen St. Johann

Umgebung

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



zur Lage



WILDER KAISER

~10 MIN. GEHRADIUS

SALZBURG

14

ST. JOHANN
IN TIROL

FIEBERBRUNN

GOING, ELLMAU

KITZBÜHEL

KITZBÜHEL
HORN

Almdorf

3

12

17

6

5

11

1

8

7

8

2

12

16

3

13

15

9

10

18



FUNKTIONAL UND **STILVOLL**

Beheizung & Warmwasser durch Fernwärme

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch Anschluss an das Ortswärmenetz St. Johann in Tirol. Bei den Zeilenhäusern geschieht die Wärmebereitung zentral mit dezentraler Wärmeübergabestation (Wohnungsstation) in der Wohnung. Mittels Wärmetauscher wird sowohl das Brauchwasser als auch die Fußbodenheizung erwärmt. Die Punkthäuser haben eine zentrale Wärmebereitung mit Fußbodenheizungsverteiler in der Wohnung.

Bei allen Häusern kann die Fußbodenheizung 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.

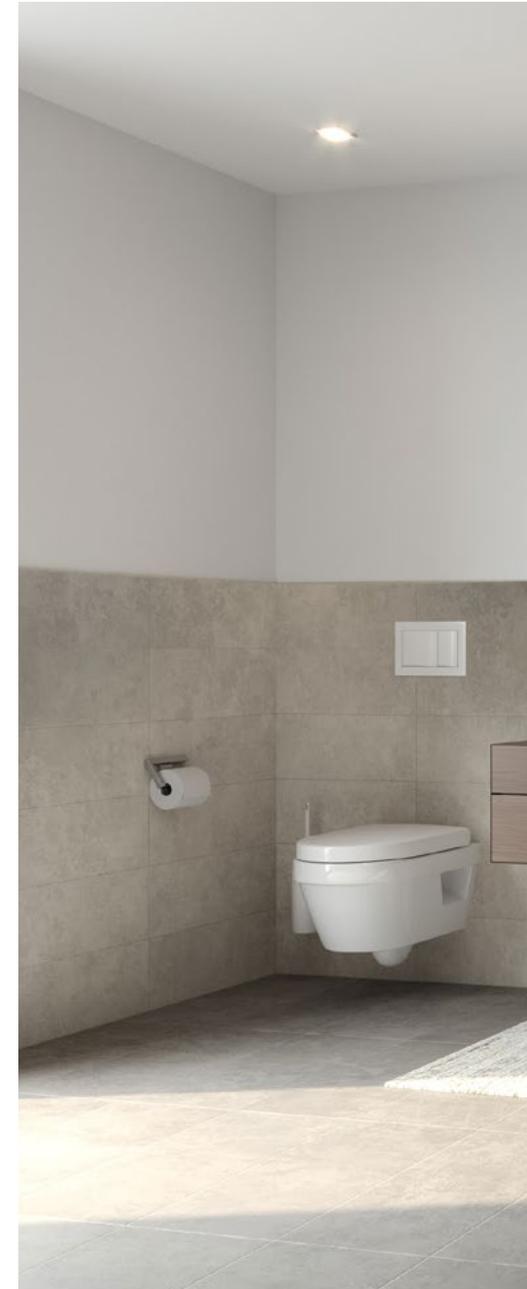
Photovoltaikanlage

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 A: HWB 32,8 kWh/m²a | fGEE 0,74 (A)
- » Haus B: HWB 33,2 kWh/m²a | fGEE 0,75 (A)
- » Haus C: HWB 28,9 kWh/m²a | fGEE 0,74 (A)
- » Haus D: HWB 29,2 kWh/m²a | fGEE 0,74 (A)
- » Haus E: HWB 29,8 kWh/m²a | fGEE 0,74 (A)

* Die angegebenen Werte können aufgrund von gestalterischen Anpassungen geringfügig abweichen





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 große Auswahl an keramischen Fliesen zur individuellen Gestaltung steht Ihnen zur Verfügung.

Edles Holzparkett

Schlaf- und Wohnbereich werden im Standard mit Holzparkett aus Eiche und dazu passenden Sockelleisten verlegt. So entsteht eine lebendige und warme Wohnatmosphäre, die Ihren Wohnräumen eine besondere Note verleiht. Bewährte Verlegemethoden und die hohe Qualität des Rohmaterials stehen genauso im Fokus wie konsequenter Schallschutz 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. Der Lichteinfall lässt sich mit großlamelligen Außenjalousien an Fenstern und Fenstertüren flexibel regulieren. 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 Internet, Kabel-TV und Telefon 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 und Tiefgarage 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





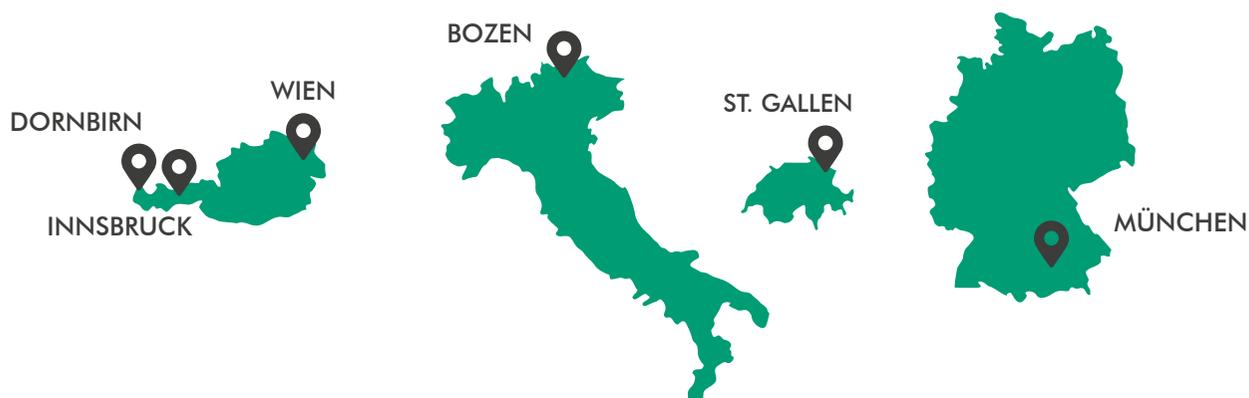




ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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 9.000 Wohnungen und Betriebsansiedlungen für über

6.500 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

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

