

NESTWÄRME TRIFFT LIFESTYLE:
ANLAGETREND TIROLER FERIEIMMOBILIE



SUITES FULPMES



SUITES ■ FULPMES

Exklusivität, Komfort und Service auf Höhe der Zeit:
Das bieten die außergewöhnlichen SUITES FULPMES.
Beeindruckende Erfolgsaussichten für ein Investment
in die Nestwärme und Heimatverbundenheit einer
einzigartigen Region.

LAGE NATURNAH INMITTEN ATEMBERAUBENDER BERGWELTEN

ZÜRICH
300 km

INNSBRUCK
20 km

SUITES ■ FULPMES



Im vorderen Stubaital, nur 15 Fahrminuten von Innsbruck, liegt der Tiroler Ferienort Fulpmes. Das Stubaital zählt zu den wichtigsten Tourismusregionen Österreichs. Seine grandiosen Naturschauplätze bieten tiefe Einblicke und weite Ausblicke. Die imposante Bergwelt lädt ein zum Ski- oder Radfahren, zum Wandern oder Bergsteigen – oder einfach zum Entspannen auf höchstem Niveau. Ob Sommer oder Winter: In Fulpmes ist immer Saison.

JÄHRLICH WEIT ÜBER 300 000 BESUCHER IN FULPMES

Nahezu gleichmäßige Verteilung über die Jahreszeiten

GANZJÄHRIGE SAISON

Erholungs- und Erlebnis-Highlights im Sommer und Winter

INTERNATIONAL BEKANNTES SKIGEBIET

Schlick 2000 bietet 20 Pistenkilometer vor Ort – und der Stubaier Gletscher ganz in der Nähe Österreichs größtes Gletscherskigebiet

TIROLER TOP-DESTINATION STUBAITAL

Jährlich rund 1,86 Mio. Nächtigungen bei durchschnittlich 175 Vollbelegtagen



Unverbindliche Visualisierung

FULPMES STUBAIER ALPEN ZUM VERLIEBEN

SKI-EUPHORIE FÜR ALLE

Schlick 2000: Das größte Skigebiet im vorderen Stubaital liegt bei Fulpmes, die Talstation befindet sich direkt im Ort. Insgesamt 20 Pistenkilometer, neun moderne Liftanlagen, die längste Abfahrt des Stubaitals und Schneesicherheit von Ende November bis April – Schlick 2000 ist ein echtes Skiparadies für Anfänger wie Fortgeschrittene. Snowboarder und Freestyler freuen sich auf den Free Nature Park, Freerider stürzen sich in Tiefschneefahrten auf den Hängen abseits der Pisten. Die Höhen-Rundloipe bietet auf über 1600 Metern Höhe ein einzigartiges Langläuferlebnis durch herrliche Wälder. Natürlich kommen auch Rodelfans voll auf ihre Kosten, etwa auf der spektakulären Nachtrodelbahn. Neun zünftige Almen und Hütten sorgen für den gemütlichen Ausklang des Wintertages. Und mit dem Stubaier Gletscher liegt Österreichs größtes Gletscherskigebiet nur eine kurze Autofahrt entfernt – mit weit über 100 Pistenkilometern in atemberaubenden Bergwelten.



FANTASTISCHE AUSSICHTEN

Ob Stubaier Alpen, Europabrücke, Sillschlucht, Wipptal oder Innsbruck: Eine Fahrt mit der romantischen Stubaitalbahn, die Fulpmes und Innsbruck seit 1904 verbindet, sorgt für Traumblicke im Minutentakt.



ERSTER ADVENTUREPARK TIROLS

Ausgeklügelte Hindernisparcours bringen Spaß und Spannung zugleich: Der herausfordernde Hochseilgarten – der größte Tirols – zählt seit Jahren zu den Sommerattraktionen in Fulpmes.

FULPMES HAUTNAH

Fulpmes ist ein Heimatdorf zum Verlieben: von gemütlichen Restaurants über urige Wirtshäuser und Bars bis hin zum Schmiede- oder Krippenmuseum. Nicht zu vergessen: das Original Stubaier Bauerntheater, eines der ältesten Tirols.



HOCHWERTIG AUSGESTATTETE SUITES

VOM GESAMTEINDRUCK BIS INS KLEINSTE DETAIL

Die Ausstattung der löffelfertig übergebenen SUITES FULPMES zeichnet sich durch exklusives Design und herausragende Qualität aus. Dazu zählen unter anderem:

- Landhausdielen gebürstet, Eiche Natur geölt
- Hochwertige Einrichtungsgegenstände im alpinen Look
- Couchtisch mit schwarzem Metallfußgestell und Tischplatte in Eiche
- Warm anmutendes Küchen-Design mit Premium-Einbaugeräten
- Esstisch mit Tischplatte aus Eichenholz und schwarzem Gusseisen-Gestell
- Designer-Pendelleuchten und -Stühle

Unverbindliche Visualisierung

EXKLUSIVES DESIGN TRIFFT HERAUSRAGENDE QUALITÄT

Unverbindliche Visualisierung

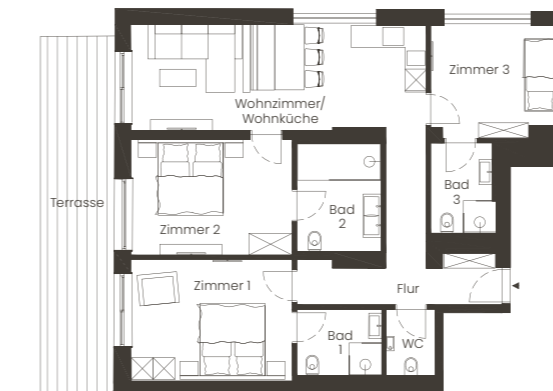


HOCHWERTIGES BAD-DESIGN
MIT PREMIUM-KERAMIKEN UND
RAHMENLOSER GLASDUSCHE

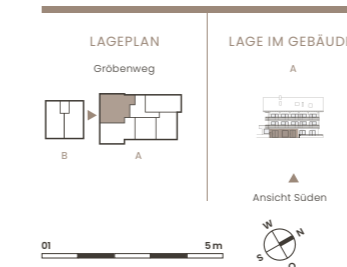
3 APARTMENTGRÖSSEN STEHEN ZUR AUSWAHL

Echtholzparkett | komplett möbliert | Einbauküche inkl. deutscher Markengeräte
Dimout-Verdunkelungsvorhang | bodentiefe Fenster | Fußbodenheizung
Wellnessbereich mit finnischer Sauna | Bio-Sauna | Infrarotkabine | Relax-Liegen
und Fitnessraum | Garagen- und Außenstellplätze

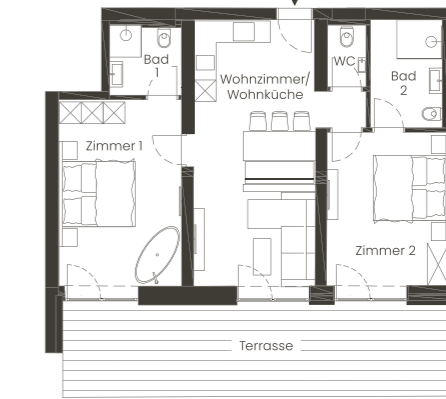
SUITE TOP 03



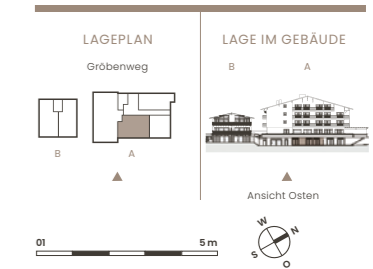
HAUS A • EG
4-ZIMMER-WOHNUMG
93 M² WOHNFLÄCHE
3 SCHLAFZIMMER • 3 BÄDER • GÄSTE-WC
20 M² TERRASSE



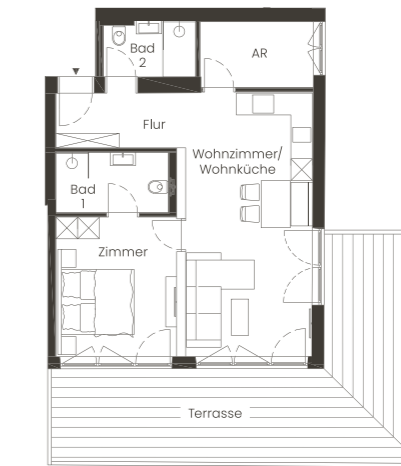
SUITE TOP 01



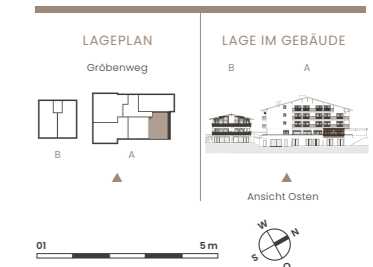
HAUS A • UG
3-ZIMMER-WOHNUMG
69 M² WOHNFLÄCHE
2 SCHLAFZIMMER • 2 BÄDER • GÄSTE-WC
27 M² TERRASSE



SUITE TOP 04



HAUS A • 1. UG (BARRIEREFREI)
2-ZIMMER-WOHNUMG
59 M² WOHNFLÄCHE
1 SCHLAFZIMMER • 2 BÄDER
36 M² TERRASSE



INVESTMENT BUY TO LET – ALPINES FLAIR TRIFFT HOHE RENDITE



Unverbindliche Visualisierung

SUITES FULPMES – DEM HIMMEL SO NAH

Die SUITES FULPMES bieten traumhafte Blicke auf die Stubaier Alpen. Skilifte, Geschäfte, Restaurants sind nur ein paar Schritte entfernt. Die SUITES werden komplett eingerichtet und löffelfertig übergeben, sodass keine Kaufnebenkosten entstehen und Sie schnell und einfach profitieren können. Das Interieurkonzept verbindet alpines Design mit hochwertigen Materialien – authentisch, robust und langlebig. Helle Holzoberflächen unterstreichen die heimatische Naturnähe.

- Exklusives Eigentum einer Tiroler Immobilie
- Alpines Design und hochwertige Materialien
- Betrieb durch Alps Resort

STARKE AUSBLICKE – STARKE RENDITE

Wer in die SUITES FULPMES investiert, setzt auf die gehobene Lebensqualität und Top-Renditechancen einer Tiroler Ferienimmobilie. Die SUITES FULPMES werden mindestens 10 Jahre an Alps Resort verpachtet. Da die Umsatzpacht an keine Mietpreise gebunden ist, können die Renditen flexibel an Preisentwicklungen angepasst werden.

TOURISMUSMARKT TIROLER STUBAITAL

Eine der wichtigsten Tourismusregionen Tirols mit jährlich rund 175 Tagen Vollbelegung bei über 100 Mio. Euro Beherbergungsumsatz: Im Stubaital ist das ganze Jahr Saison. Die 1,86 Mio. Nächtigungen verteilen sich fast gleichmäßig auf Winter (59%) und Sommer (41%).



TOURISMUSREGION TIROL: STÄRKER ALS VOR CORONA

Bestens erholt von der Pandemie: Rund 4,8 Milliarden Euro betrug die touristische Wertschöpfung in Tirol 2021/22 – und damit mehr als im Jahr vor der Corona-Pandemie (2018/19: 4,5 Mrd. €). Von den 8,02 Milliarden Euro Umsatz entfielen dabei 4,36 Mrd. auf die Wintersaison und 3,66 Mrd. auf die Sommersaison.



LIFESTYLE TRIFFT NESTWÄRME

Über 300 000 Besucher jährlich lassen sich von den Highlights des vorderen Stubaitals berauschen. Fulpmes zählt zu den Top-Destinationen Tirols. Und zur ersten Adresse für Ihr Investment, das Lifestyle mit Nestwärme verbindet.



KAPITALANLAGE RISIKOARM INVESTIEREN MIT 10-JAHRE- PACHTVERTRAG



HÖHERE RENDITE

als bei klassischer Anlegerwohnung



ECHTES EIGENTUM

einer Tiroler Ferienimmobilie in begehrter Lage

Ihr Investment ist ein Apartment innerhalb der SUITES FULPMES. Ihre Suite wird auf 10 Jahre an Alps Resort verpachtet. Die Umsatzpacht mit Ergebnisbeteiligung ergibt Ihre Rendite.



STRESSFREI PROFITIEREN

vom Vermietungsservice durch Alps Resort



VORSTEUERABZUG MÖGLICH

hinsichtlich des Kaufpreises

FINANZIERUNGSMODELL

BUY TO LET – EINFACH ZURÜCKLEHNEN UND VON HOHER RENDITE PROFITIEREN.

Apartment TOP 18		Finanzierung	
Apartment	265.000 €	Kreditbetrag	178.106 €
Parkplatz	20.000 €	Zinssatz	4,00 %
Ausstattung	35.000 €	Laufzeit in Jahren	25
Kaufpreis exkl. MwSt	320.000 €	Annuität jährlich	11.281 €
Nebenkosten*	36.212 €	Rückzahlungsrate mtl.	940 €
Investment	356.212 €		

Beispielhafte Gewinn- und Renditeberechnung anhand der SUITE FULPMES TOP 18

GEWINNBERECHNUNG (in EUR)

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Mieterlöse**	15.461	15.461	15.925	16.403	16.895	17.401	17.924	18.461	19.015	19.586	20.173	20.778	21.402	22.044	22.705	23.386	24.088	24.810	25.555	26.321
Kosten Steuerberater**	-1.000	-700	-721	-743	-765	-788	-811	-836	-861	-887	-913	-941	-969	-998	-1.028	-1.059	-1.091	-1.123	-1.157	-1.192
Abschreibung	-6.873	-6.873	-6.873	-6.873	-6.873	-6.873	-6.873	-6.873	-6.873	-6.873	-3.373	-3.373	-3.373	-3.373	-3.373	-3.373	-3.373	-3.373	-3.373	-3.373
Finanzierungszinsen	-7.047	-6.279	-6.098	-6.477	-6.287	-6.089	-5.883	-5.670	-5.448	-5.217	-4.977	-4.728	-4.468	-4.199	-3.919	-3.627	-3.034	-2.998	-2.670	-2.330
Gewinn vor Steuern (EBT)	541	1.609	2.233	2.311	2.970	3.652	4.356	5.083	5.834	6.609	10.910	11.737	12.592	13.474	14.386	15.327	16.590	17.316	18.355	19.427

INVESTMENT CASH FLOW

Rendite vor Tilgung (in EUR)	14.461	14.761	15.204	15.660	16.130	16.614	17.112	17.625	18.154	18.699	19.260	19.668	20.050	20.442	20.846	21.260	21.615	22.123	22.545	22.901
Eigenkapitalrendite brutto	4,16 %	4,76 %	5,11 %	5,16 %	5,53 %	5,91 %	6,30 %	6,71 %	7,13 %	7,57 %	8,02 %	8,48 %	8,96 %	9,46 %	9,97 %	10,50 %	11,21 %	11,62 %	12,20 %	12,80 %

Ø Eigenkapitalrendite auf 20 Jahre 8,08 %

* beinhalten: Kaufvertragserrichtung, Grunderwerbssteuer, Grundbuchsgebühr, Maklergebühr, Notargebühr
 ** ab Jahr 3 Kostensteigerung von 3% p.a.

SUITES FULPMES

NATUR UND LIFESTYLE.

ZUR RICHTIGEN ZEIT AM RICHTIGEN ORT.

Mittendrin im alpinen Lifestyle – in völliger Harmonie mit den grandiosen Berg- und Naturwelten: Die SUITES FULPMES verkörpern den hohen Anspruch an eine moderne Destination der Extraklasse. An einem Flecken Erde, der wie kaum ein zweiter für alpines Lebensgefühl steht.

Unverbindliche Visualisierung

10

Suites mit 1 Schlafzimmer

14

Suites mit 2 Schlafzimmern

3

Suites mit 3 Schlafzimmern

150 m²

Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Bio-Sauna, Infrarotkabine, Relax-Liegen und Fitnessraum

1700 m²

Wohnnutzfläche insgesamt

IHRE VORTEILE

DAS GUTE GEFÜHL EINER SICHEREN, HEIMATNAHEN INVESTITION



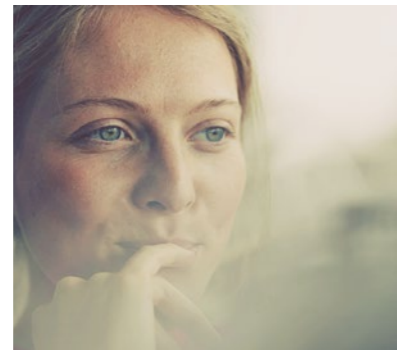
SICHER

Rücklage durch Hausverwaltung



INFLATIONSGESCHÜTZT

Umsätze flexibel an
Preisentwicklungen anpassen



LEICHT

Einstieg bereits zu günstigen Preisen
und bis zu 60% finanzierbar



ZUKUNFTSSICHER

Weit über 300 000 Besuchende pro
Jahr in FULPMES allein untermauern
die nachhaltige Anziehungskraft des
Tiroler Stubaitals



HEIMATNAH

Ihr Investment im Herzen eines der
schönsten und beeindruckendsten
alpinen Urlaubsgebiete überhaupt

SUITES ■ FULPMES



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Unverbindliche Visualisierung

INHALT

ALLGEMEIN	2
GRUNDLAGEN	2
PROJEKTBESCHREIBUNG	3
ERSCHLISSUNG	4
ROHBAU/BAUART	5
AUSBAU	6
GEBÄUDEHÜLLE	6
APPARTEMENTS	7
WELLNESSBEREICH	8
FITNESSRAUM	8
GEMEINSCHAFTSRAUM + WÄSCHELAGER	9
AUSBAU TECHNIKRÄUME, LAGERRÄUME	10
AUSBAU STIEGENHAUS	11
TECHNIK	12
ELEKTROINSTALLATIONEN	12
HEIZUNGSINSTALLATIONEN	13
LÜFTUNGSINSTALLATION	13
AUFFUGSANLAGE	13
EINRICHTUNG – AUSSTATTUNG	14
APPARTEMENTS	14
AUSSENANLAGEN	18
SCHLUSSBEMERKUNGEN	19

ALLGEMEIN

GRUNDLAGEN

Projekt

SUITES FULPMES

Liegenschaft/Adresse

Gst. 725/2, KG 81107 Fulpmes

Gröbenweg 19

6166 Fulpmes

Projektbeteiligte Bauträger

4MA1 Immobilien GmbH

Museumstraße 10/8

6020 Innsbruck

www.mgroup.at

j.gigler@mgroup.at

Verkauf

Tirol Real Estate

Marktgraben 17

6020 Innsbruck

www.tirolrealestate.com

office@tirolrealestate.com

Geltungsbereich

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung (kurz B&A) gilt als Standard für sämtliche Einheiten dieses Bauvorhabens. Die bildhaften Darstellungen dienen lediglich dazu, der kaufenden Partei vorab einen unverbindlichen visuellen Eindruck zu ermöglichen. In Bezug auf die Bauausführung und den Leistungsumfang sind explizit die verbalen Beschreibungen maßgebend.

PROJEKTbeschreibung

UMBAU EINES BESTEHENDEN HOTEL- GEBÄUDES AUF DEM GST. 725/2 – KG 81107 FULPMES.

Untergeschoß

2 Appartements mit 2 bzw. 1 Schlafzimmer, 2 bzw. 1 Bad und einem Wohn- und Essbereich und inkludierter Küche, jeweils mit Terrassen. Im Untergeschoss befindet sich außerdem der Wellnessbereich, bestehend aus 2 geräumigen Saunen, einem Umkleidebereich mit WC und 2 Duschkabinen, einem Ruheraum, sowie einem Vorräum mit barrierefreiem WC. Ein Fitnessraum befindet sich ebenfalls in diesem Geschoss, ebenso wie die Technik- und Lagerräume.

Erdgeschoß

Das Erdgeschoß besteht aus einem Gemeinschaftsraum, einer Rezeption, sowie einem Skiraum und einem Wäschelager. Weiters befinden sich 4 Apartments, je nach Größe mit 1 bzw. 2 Schlafzimmern/Bädern und jeweils einem Wohn- und Essbereich und inkludierter Küche, jeweils mit Balkon/Terrasse.

1. Obergeschoß

Im 1. Obergeschoß befinden sich 6 Apartments, je nach Größe mit 1 bzw. 2 Schlafzimmern/Bädern und jeweils einem Wohn- und Essbereich und inkludierter Küche, jeweils mit Balkon/Terrasse.

2. Obergeschoß

Im 2. Obergeschoß befinden sich 6 Apartments, je nach Größe mit 1 bzw. 2 Schlafzimmern/Bädern und jeweils einem Wohn- und Essbereich und inkludierter Küche, jeweils mit Balkon/Terrasse.

Dachgeschoß

Im Dachgeschoß befinden sich 4 Apartments, je nach Größe mit 1 bzw. 2 Schlafzimmern/Bädern und jeweils einem Wohn- und Essbereich und inkludierter Küche, jeweils mit Balkon/Terrasse.

Projektangaben

Die gesamte Wohnnutzfläche des Projektes Suites Fulpmes beträgt rund 1.301 m², dazu kommt noch eine Fläche von rund 110 m² Wellnessbereich und knapp 40 m² Fitnessraum. Jedes Appartement verfügt über einen Balkon/Terrasse. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus, sowie einem bestehenden Aufzug. Die Versorgung mit Energie erfolgt mit Erdgas.

ERSCHLIESSUNG

VERKEHRSSITUATION, ANLIEFERUNG, STELLPLÄTZE

Verkehrsmäßig erreicht man die Suites Fulpmes über die Brennerautobahn – Ausfahrt Schönberg Stubaital und fährt direkt auf der Hauptstraße nach Fulpmes. Die Zufahrt zur Anlage erfolgt direkt über eine Gemeindestraße nordwestlich der Gebäude.

Die Anlieferzone für die Suites und dem Chalet befindet sich im Erdgeschoß. Es sind 32 Außenautoabstellplätze (davon 2 behindertengerecht) vorgesehen. Außerdem steht eine Freifläche für das Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung.



VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten.

Wasserversorgung

Öffentliche Trinkwasserversorgung Gemeinde Fulpmes.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Erdgas über das Netz der TIGAS.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der TINETZ. Die Ausführung wird den Vorschriften der TINETZ bzw. der ÖVE, den zuständigen Normen, Verordnungen und Bescheiden entsprechen.

Entwässerung

Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Die Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Müllentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch die Gemeinde Fulpmes. Es ist eine Abfallsammelstelle vorgesehen.

ROHBAU/BAUART

Das bestehende Gebäude wird im Inneren bis auf den Rohbau zurückgebaut. Der Grundriss des bestehenden Gebäudes wird verändert, tragende Wände werden durch Unterfangungsträger ersetzt, nicht mehr benötigte, bestehende Öffnungen werden lt. Grundrissvorgabe zugemauert. Die gesamte Fußbodenkonstruktion wird abgetragen und neu aufgebaut. Die bestehende Fundierung bleibt unberührt, ein Teil des Untergeschoßes wird abgesenkt, in diesem Bereich wird ein neues Betonpflaster hergestellt.

Bestehende Wandbeläge aus Keramik oder Holz werden abgebrochen, ein Teil der Steinverkleidung im Eingangsbereich bleibt bestehen. Intakte, verputzte Oberflächen bleiben bestehen und werden gegebenenfalls ergänzt und verspachtelt. Es werden teilweise neue Öffnungen für Fenster in der Fassade hergestellt bzw. bestehende Fensteröffnungen vergrößert.

AUSBAU | GEBÄUDEHÜLLE

Fassade

Die Fassade bleibt im Bestand. Die bestehenden Holzfassaden werden sandgestrahlt.

Dachdeckung

Die Dachdeckung bleibt im Bestand.

Dachentwässerung

Bleibt im Bestand

Balkonuntersichten

Balkonuntersichten bleiben im Bestand, die Balkonuntersicht im UG talseitig wird geschliffen.

Vordachuntersichten

Die Vordachuntersichten bleiben im Bestand.

Fenster/Balkon- und Terrassentüren

Die Fenster und Fenstertüren bleiben grundsätzlich im Bestand. Die neu hergestellten, oder vergrößerten Öffnungen werden durch Holzfenster ersetzt. Die Anforderungen an die Holzfenster richten sich nach dem Energieausweis.

Spenglerarbeiten

Notwendige, neue Verblechungen in Alu-Colorblech, Standardfarbe nach Wahl Architekt/Bauherr, Einklebebleche in Uginox.

Sonnenschutz

Erfolgt mit Vorhängen in den Zimmern.

Eingangsportal

Das Eingangsportal bleibt im Bestand.

AUSBAU | APPARTEMENTS

Wandbeläge

Bäder:

Wände aus keramischen Fliesen, raumhoch, Format 60/120, rektifizierte Kanten, Tapete hinter Waschtisch oder Kreativputz nach Wahl Innenarchitekt/Bauherr

WC (als separater Raum):

Wand bei Spülkasten verflies, 1,2m hoch, Format 60/120cm, rektifizierte Kanten

Wohnräume:

Massivwände verputzt (Glättputz) und gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe), lt. Farbkonzept Innenarchitekt, Teilbereiche als Kreativputz lt. Innenarchitekt, Zwischenwände (Trockenbau) verspachtelt und gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe), lt. Farbkonzept Innenarchitekt

Bodenaufbau

Schwimmender Zementstrich mit Trittschalldämmung, Schüttung Styrolöse od. Splitt bzw. Vorgabe Energieausweis

Bodenbeläge

Nassräume:

Keramische Fliesen, Format 60/120cm, rektifizierte Kanten,

Wohnbereich:

Landhausdielen gebürstet, Eiche Natur geölt, vollflächig verklebt, Sockelleisten 50 × 15 mm

Schlafbereich:

Landhausdielen gebürstet, Eiche Natur geölt, vollflächig verklebt, Sockelleisten 50 × 15 mm

Gang/Flur:

Landhausdielen gebürstet, Eiche Natur geölt, vollflächig verklebt, Sockelleisten 50 × 15 mm

Balkone:

Holzlaternenrost

Terrassen:

großformatige Terrassenplatten im Kiesbett verlegt, Einfassung gegen Randsetzungen vorgesehen

Deckenuntersichten

Zwischengeschoßdecken:

gespachtelt und weiß gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Oberste Geschoßdecke:

gespachtelt und weiß gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Bäder:

gespachtelt und weiß gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Innentüren

Die Innentüren werden als Futterstocktüren (Umfassungszarge) stumpf einschlagend (Türblatt ist bündig mit dem Stock) mit verdeckten Bändern ausgeführt. Die Türen

sind – soweit technisch möglich – gangseitig bündig eingebaut und haben eine Durchgangslichte von min. 80/205 cm. Die Holzart der Türen ist Asteiche gebürstet, furniert, die Oberfläche der Innentüren wird an den Fußboden angepasst. mit Furnierkante, sämtliche Beschläge in schwarz.

Zugangstüren Suites

Wohnungseingangstürenelement EI2 30 mit Umfassungszarge, Asteiche furniert 19 mm mit Furnierkante, Oberfläche Natur lackiert, inkl. Blindstock, Schallschutztürblatt 42 dB RW. Beschläge: schwarz mit Keycard-System, integrierte Türschließer, Bodendichtung versenkbar

Geländerkonstruktionen

Balkone:

bestehende Geländer aus Holz wird auf der Außenseite sandgestrahlt, innenseitig verkleidet.

AUSBAU | WELLNESSBEREICH

Bodenbelag

Keramische Fliesen, Format 60/120cm

Wände

Lt. Innenarchitekt

Deckenuntersicht

gespachtelt und weiß gemalen
(lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Innentüren

Die Innentüren werde als Futterstocktüren (Umfassungszarge) stumpf einschlagend (Türblatt ist bündig mit dem Stock) mit verdeckten Bändern ausgeführt. Die Türen sind – soweit technisch möglich – gangseitig bündig eingebaut und haben eine Durchgangslichte von 80/205cm. Die Holzart der Türen ist Asteiche gebürstet, furniert, die Oberfläche der Innentüren wird an den Fußboden angepasst. mit Furnierkante, sämtliche Beschläge in schwarz.

AUSBAU | GEMEINSCHAFTSRAUM + WÄSCHELAGER

Bodenbelag

Keramische Fliesen, Format 60/120cm

Wände

(Glättputz, Stufe 2 lt. ÖNORM B3415, Maßtoleranzen lt. DÖN-DIN 18202) und gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe),
lt. Farbkonzept Innenarchitekt Deckenuntersicht: gespachtelt und weiß gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Deckenuntersicht:

gespachtelt und weiß gemalen
(lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Innentüren

Die Innentüren werde als Futterstocktüren (Umfassungszarge) stumpf einschlagend (Türblatt ist bündig mit dem Stock) mit verdeckten Bändern ausgeführt. Die Türen sind – soweit technisch möglich – gangseitig bündig eingebaut und haben eine Durchgangslichte von 80/205cm. Die Holzart der Türen ist Asteiche gebürstet, furniert, die Oberfläche der Innentüren wird an den Fußboden angepasst. mit Furnierkante, sämtliche Beschläge in schwarz.

AUSBAU | TECHNIKRÄUME & LAGERRÄUME

Bodenbelag

Keramische Fliesen, Format 30/60 oder 30/30

Wände

Betonwände schalrein, entgratet

Deckenuntersicht

Dämmung lt. Energieausweis

Türen

Stahlblechtüren mit Stahlzarge, Brandschutz nach Erfordernis, Standardbeschichtung, sowie Standardbeschläge, Obertürschließer im Falle von Brandschutztüren

AUSBAU | STIEGENHAUS

Bodenbelag

Keramische Fliesen, Format 60/120, rektifizierte Kanten, Tritt- und Setzstufen verflies

Treppen-/Podestuntersichten

gespachtelt und weiß gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Wandbelag

(Glättputz, Stufe 2 lt. ÖNORM B3415, Maßtoleranzen lt. DÖN-DIN 18202) und gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe), lt. Farbkonzept Innenarchitekt Deckenuntersicht: gespachtelt und weiß gemalen (lösungsmittelfreie Dispersionsfarbe)

Geländerkonstruktion

Flachstahlgeländer schwarz/anthrazit, pulverbeschichtet, Handlauf in Edelstahl/pulverbeschichtet oder Holz nach Wahl des Bauherrn

TECHNIK | ELEKTROINSTALLATIONEN

Allgemeine Angaben

Der Elektrohauptverteiler ist im Untergeschoß situiert. Die Unterverteiler werden nach Möglichkeit in den Vorräumen der Appartements untergebracht. Die E-Installationen werden generell Unterputz ausgeführt, in Betonwänden und Decken werden die Zuleitungen in die Schalung eingelegt.

Beleuchtung

Licht spielt eine entscheidende Rolle für das persönliche Wohlbefinden. Deshalb wird das Konzept der Lichtgestaltung von einem eigenen Lichtplaner erstellt, um das maximale Wohlbefinden zu gewährleisten. Die Apartments werden mit hochwertigen Lichtsystemen und Leuchtkörpern ausgestattet.

Erdung/Blitzschutz

Ausführung gemäß ÖNORM EN 62305 bzw. technischen Bauvorschriften

Zählung

Der Stromverbrauch wird für jedes Appartement und für den Allgemeinbereich separat gezählt.

Brandmeldeanlage

Nach Erfordernis bzw. lt. Baubescheid

E-Mobilität

E-Ladestationen werden in ausreichender Anzahl hergestellt

Schließanlage

Hotelkartensystem

Appartements, Allgemeinräume inkl.

Programmiergerät und Managementsoftware. (schwarz)

Schalterprogramm

Flächenprogramm, Standardfarbe

schwarz/anthrazit, Serie Gira E2 anthrazit,

Berker B7 schwarz/anthrazit oder gleichwertiges.

TV-Aufbereitung

Vorbereitung für Kabel-TV oder Satelitteneingang.

Internet

W-LAN Empfang im gesamten Gebäude

TECHNIK | HEIZUNG & LÜFTUNG

HEIZUNGSINSTALLATIONEN

Wärmeerzeuger

Erdgas

Wärmeverteilung

Die Raumheizung der Wohnflächen erfolgt mittels Fußbodenheizung, die Vorlauftemperatur wird mittels Temperaturfühler an der Außenfassade geregelt. In den Bädern wird ergänzend ein Badheizkörper elektrisch vorgesehen, Farbe: weiß oder schwarz, Sämtliche Wärme- und Kälte-dämmungen werden entsprechend der geltenden Normen ausgeführt.

Regelung

Zentrale Regelung in Heizzentrale, ein Raumthermostat pro Appartement vorgesehen

Zählung

Für Wasser- und Wärmemenge ist eine Einzelzählung des Allgemeinbereiches sowie Subzähler für jedes Appartement vorgesehen.

LÜFTUNGSINSTALLATION

Technikräume, Kellerabteile

Mechanische Entlüftung mit Frischluftnachströmung

Nassräume

Ventilator bzw. Standardlüfter mit Nachlaufrelais und integriertem Hygrostat

Wohn- und Schlafräume

Natürliche Belüftung über Fenster bzw. nach bauphysikalischen Vorgaben

Küchenentlüftung

Dunstabzugshaube als Umluftgerät

EINRICHTUNG & AUSSTATTUNG | APPARTEMENTS

Sämtliche nachstehend genannten Positionen betreffen nur die Einheiten, in denen diese auch gemäß Plan enthalten sind. Die Farbgestaltung muss zum gestalterischen Gesamtkonzept passen.

Beleuchtung

Sämtliche Beleuchtungskörper sind mit einer leistungseffizienten LED-Technologie versehen. Eine gemütliche Atmosphäre wird durch warme Lichtfarbe erzeugt. Die Lichtplanung garantiert eine ideale Ausleuchtung sämtlicher Zonen der Suiten. Im Bereich von abgehängten Decken kommen Deckeneinbauspots zum Einsatz. In den restlichen Bereichen werden Aufbaustrahler verbaut. Lichtakzente werden durch LED-Bänder bzw. durch Nischenbeleuchten erzeugt. Jedes Bett erhält eine individuelle verstellbare Leselichtleuchte. Am Balkon/Terrasse werden gemäß Lichtkonzept Wandleuchten installiert.

Küchen/Kitchenettes

Die Küche zeichnet sich durch ihr warm anmutendes alpines Design und die hochwertigen und perfekten Oberflächen aus. Die Robustheit und Langlebigkeit wird durch die hochentwickelte Technik der Verbundstoffe unterstrichen und hält dadurch hohen Belastungen stand. Die Auszüge/Laden mit raffinierten Lösungen bestechen durch ihre hohe Qualität, was sich im Gebrauch und in der Laufruhe/Stabilität widerspiegelt.

Deutsche Premium Einbaugeräte (Siemens, Bosch, oder gleichwertig):

Backrohr mit Heißluft, Kochfeld flächenbündig, Teleskop Dunsthaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Spüle schwarz flächenbündig, Armatur schwarz, Mülltrennsystem, Mikrowelle (nicht eingebaut), LED-Unterschrankbeleuchtung, Geschirr, Besteck, Gläser, Töpfe, Pfannen, etc. je nach Appartementgröße

EINRICHTUNG & AUSSTATTUNG | APPARTEMENTS

Bäder, WC's und Saunen

Waschtisanlage:

Offener Waschtischkorpus mit Staufächern im natürlichen authentischen Holzdekor und Blende für Siphon. Großzügiger Spiegel über Waschtisch, spritzwasserbeständige Waschtischplatte. Garderoben- und Handtuchhaken schwarz.

Keramik und Armaturen:

Hochwertige Premium Keramiken (Fa. Villeroy & Boch, Laufen od. ähnliches), leicht zu reinigende Oberflächen, exklusives Design.

- _ 1 Aufsatzwaschbecken Badezimmer
- _ 1 Handwaschbecken WC
- _ 1 Tiefspül-WC wandhängend, verdeckte Montage, WC-Sitz mit Absenkfunktion, Designer WC-Spülungs-Drückerplatte

Zeitlose Premium Armaturenserie (Fa. Hansgrohe oder gleichwertig) mit klarer Formensprache und einfacher Bedienung. Oberflächen strapazierfähig und leicht zu reinigen durch intelligente Technologien. Einhebelmischarmatur (Waschbecken Bad und Handwaschbecken WC), Brausegestänge mit Massage-Handdusche und Regendusche, Thermostat, Ablage für Duschutensilien.

EINRICHTUNG & AUSSTATTUNG | APPARTEMENTS

Möbel und Einrichtung

Hochwertige Einrichtungsgegenstände vom Schreiner im alpinen Look zum Wohlfühlen für alle Annehmlichkeiten eines Aufenthalts. Zudem verfügen die Suiten über eine ausreichende Anzahl an Ablagen und Stauflächen für sämtliche Sommer- und Wintersportarten. Natürliche authentische Holzdekore kombiniert mit Echtholz unterstreichen den alpinen Look. Wandvertäfelungen in Altholz werden lt. Innenarchitekt in gewissen Bereichen ausgeführt.

Schränke und Sideboards:

Türen in natürlichen Eichenholzurnieren, Oberfläche Korpus und seitliche Blenden in farblichen Akzenten (angepasst an die Farbwelt). Schränke innen: ein Teil zum Hängen sowie Fächer, Legeschränke hoch, werden mit Fächern ausgestattet, sowie einem Möbelsafe pro Einheit.

Garderobe:

Bestehend aus einer Holzrückwand mit Kleiderhaken und einem Spiegel.

Holzwandverkleidungen:

Echtholzbretterverkleidung, gebürstet,

Wohnlandschaft/Sofa:

Die Wohnlandlandschaft bzw. das Sofa in hochwertigem Design, bietet einen luxuriösen Sitzkomfort, durchdachte Details, sowie eine maximale Qualität in Hinsicht auf die eingesetzten Materialien und Stoffen. Die eingebaute Schlaffunktion mit hochwertiger Kaltschaum-Matratze bietet einen vollwertigen Schlafkomfort in Doppelbettgröße.

Couchtisch:

Metallfußgestell mit Tischplatte im natürlichen Eichenholz bzw. Eichenholzurnier.

Lose Möblierung:

Designer Stühle und Hocker mit hohem Sitzkomfort, hoch strapazierfähigem Stoffbezug, Holz- oder Metallfußgestell. Hochwertige Balkonmöbel.

Vorhänge:

Der strukturierte Verdunkelungsvorhang im kreativen alpinem Design unterstreicht die Wohnlichkeit zu jeder Tageszeit. Zu den hervorhebenden Eigenschaften zählt der hohe Abdunklungsgrad und ein eleganter weicher Fall, sowie die hohe Strapazierfähigkeit.

Esstisch:

Tischplatte (min. 3cm stark), Eichenholz, Oberfläche Natur lackiert, Tischgestell aus Gusseisen, schwarz, pulverbeschichtet

TV-Geräte:

Es werden 42–55 Zoll Fernseher, je nach Erfordernis, der Marke Samsung verbaut. Montage aufgehängt (starr oder beweglich, je nach Situation und Notwendigkeit) oder aufgestellt, je nach Einrichtungsplan.

EINRICHTUNG & AUSSTATTUNG | APPARTEMENTS

SOE

Small Operating Equipment, abgekürzt „SOE“, bezeichnet das zum Betrieb des Hotels erforderliche Kleininventar, insbesondere Besteck, Gläser, Geschirr, Kleiderbügel und Kochutensilien. Als Kleininventar werden hochwertige Geräte und Gegenstände entsprechend dem Innenarchitekturkonzept beschafft.

Für die Suiten und Lodges

ist dabei beinhaltet:

- _ Mülleimer
- _ Kaffeemaschine
- _ Haarfön
- _ Samtkleiderbügel
- _ Toilettenpapierhalter

Zusätzlich beinhalten

die Küchen/Kitchenettes:

- _ Fleischteller
- _ Suppenteller
- _ Dessertteller
- _ Müslischale
- _ Messer
- _ Gabel
- _ Löffel
- _ Teelöffel
- _ Dessertgabel
- _ Kaffeetassen mit Untertasse
- _ Eierbecher
- _ Topf-Set
- _ Müslischalen
- _ Wasserkocher
- _ Kehrschaufel und Besen
- _ Pfannen-Set
- _ Schneebesen
- _ Suppenkelle
- _ Sparschäler
- _ Kochlöffel

- _ Küchenmesser 5 Stk.
- _ Küchenschere
- _ Schneidbrett
- _ Nudelsieb
- _ feines Sieb
- _ Saftgläser
- _ Weingläser
- _ Schnapsgläser
- _ Wasserkaraffe
- _ Löschdecke
- _ Edelstahlschüssel/Rührschü.
- _ Salatbesteck
- _ Vierkantreibe
- _ Dosenöffner
- _ Brotkorb
- _ Toaster
- _ Teeschalen
- _ Korkenzieher/Flaschenöffner
- _ Mikrowellenherd
- _ Spülbürste

Die Stückzahl ist von der maximalen Belegung der Suite und der Größe der Suite abhängig.

AUSSENANLAGEN

Gärten

Private Gärten werden mit einem Rollrasen versehen. Pflanzen, Sträucher und das Gartenerlebnis wird von einem Landschaftsarchitekten ausgearbeitet. Zu Allgemeinflächen und zu Grundstücksgrenzen wird der Privatgarten mit einer Abzäunung abgegrenzt. Es ist jeweils ein frostsicherer Wasseranschluss vorgesehen.

Allgemeinflächen

Wege und Zugänge werden befestigt. Die allgemeinen Grünbereiche werden gärtnerisch durch einen Landschaftsarchitekten gestaltet. Wo notwendig wird das Grundstück eingezäunt. Im Erdgeschoß befindet sich außerdem ein frostsicherer Wasseranschluss.

Schlüsseltresor

Im Eingangsbereich

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Baureinigung

Generalgrundreinigung aller Räumlichkeiten vor Übergabe an den Nutzer.

Allgemeines zur Planung

Das Bauvorhaben ist zum jetzigen Zeitpunkt baubehördlich bewilligt, gewerberechtlich noch nicht bewilligt. Änderungen der Planung aufgrund technischer und/oder statischer Notwendigkeiten und/oder behördlicher Vorschriften sind daher ausdrücklich vorbehalten. Bei den in den Plänen eingetragenen Maßen bei Türen handelt es sich um Durchgangslichten, bei den Fenstern um Architekturlichter. Die Flächenmaße können aufgrund technischer Änderungen um bis zu 3% abweichen und sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Visualisierungen:

Bei Visualisierungen, welche die Anlage oder einzelne Suiten abbilden, handelt es sich lediglich um Schaubilder, die auch aufpreispflichtige Sonderausstattung enthalten können. Aus den Visualisierungen können keine Ansprüche einer bestimmten Ausführungsart oder der Verwendung bestimmter Materialien, Farben udgl. abgeleitet werden. Die Auswahl der Materialien für die im Außenbereich sichtbaren Elemente obliegt ausschließlich dem Architekten bzw. Bauträger.

Technische und qualitative Anpassungen

Technische und qualitative Änderungen, die sich aufgrund der Polier- und Detailplanung, durch den Ausschreibungs- und Vergabeprozess oder durch die technische Weiterentwicklung ergeben können, sind vorbehalten, sofern damit keine wesentlichen Änderungen und Qualitätsminderungen verbunden sind. Alle in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung

angeführten Produkte können vom Bauträger durch gleichwertige oder höherwertige Produkte und Ausführungen, sofern Hersteller genannt sind auch von anderen Herstellern, ersetzt werden. Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die im Kaufvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Abweichungen von den Verkaufsplänen und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung der Wohneinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen von Behörden erforderlich sind, aber auch für Irrtümer bleiben dem Bauträger offen. Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei Vergabe der Gewerke durch den Bauträger fixiert. Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Die Käuferseite stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, wenn diese Maßnahme zumindest gleichwertig ist.

Sonderwünsche

Sonderwünsche für bauliche Änderungen sowie Ausstattungsänderungen (Änderungen von Oberflächen, Sanitärausstattung etc.) sind grundsätzliche möglich. Dies gilt insoweit, als dies im Rahmen des Gesamtobjektes technisch und terminlich vertretbar ist. Das Ermessen hierfür obliegt der Bauleitung bzw. dem Bauherrn, Ausstattungsänderungen sind rechtzeitig mitzuteilen bzw. innerhalb einer festgelegten Frist bekanntzugeben und schriftlich zu beauftragen. Nur so kann eine Umsetzung ermöglicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sonderwunschwabwicklungen, welche im Vergleich zur Standardausführung laut B&A zu einem Mehrpreis führen, dieser Mehrpreis direkt mit den ausführenden Firmen abzurechnen ist. Als Aufwands-

entschädigung ist für die Durchführung von Sonderwünschen, die nicht Bestandteil der B&A sind, mit 15% der Auftragssumme Bearbeitungskosten zu bezahlen. Dem Käufer ist bewusst, dass mit derartigen Sonder- und Zusatzleistungen nur solche Unternehmen beauftragt werden dürfen, die von der 4MIA Immo GmbH vertraglich zur Errichtung und Ausgestaltung des Projektes verpflichtet werden. Für direkt beauftragte Sonderwünsche übernimmt die 4MIA Immo GmbH keine Gewährleistung. Die sich auf den jeweiligen Kaufgegenstand aus den Sonder- und Zusatzleistungen ergebenden Mehrkosten zum Kaufvertrag genannten Kaufpreis (Differenz) unterliegende der Pflicht zur Abfuhr von Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, sofern diese vor Übergabe durchgeführt werden.

Allgemeiner Hinweis zum Baustoff Holz

Holz ist ein Naturprodukt und es bestehen sowohl in der Färbung als auch in der Schichtung innerhalb der gleichen Qualität Unterschiede, die Toleranzen unterliegen. Handmuster, Musterplatten und Produktfotos stellen daher nur einen Auszug aus dem natürlichen Farb- und Strukturspektrum des gewählten Holzbodens, Bretter, Schalungen und Verkleidungen dar.

Zudem gilt es im Rahmen einer kompetenten, fachgerechten Beratung zu berücksichtigen, dass sich Muster im Laufe der Zeit ebenso wie bereits verlegte Naturprodukte in Holz farblich verändern. Drucktechnisch bedingte Abweichungen zwischen Mustern, Fotos (Print & Web) und gelieferter Ware stellen keinen Grund zur Beanstandung dar. Aus genannten Gründen empfehlen wir ausdrücklich, unsere Produktbeschreibungen, sowie die Beschreibung der einzelnen Produktparameter zu beachten.

Raumklima & Lüften

Die Austrocknungszeit eines Gebäudes beträgt ca. 2–3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, etc. Aus hygienischen und bauphysikalischen Gründen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr bzw. ein Luftwechsel in allen Wohnräumen unbedingt erforderlich. Der richtigen Belüftung der Räumlichkeiten ist ein besonderes Augenmerk zu schenken.

Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt ab Übernahme der Wohnung bzw. des Gebäudes drei Jahre. Feine Schwund- und Haarrisse in verputzten Oberflächen, Fugen, Holzkonstruktionen, etc. stellen lt. Stand der Technik keine Mängel dar. Dauerelastische Fugen, wie Acryl- und Silikonfugen, sind Bewegungsfugen und werden nach geltenden Normen ausgeführt. Es handelt sich dabei um Wartungsfugen, die nicht unter die Gewährleistungsklausel fallen. Außenfarbanstriche und Holzelemente sind laufend der Witterung (wie Sonne, Regen und Schnee) ausgesetzt und fallen nicht unter die Gewährleistungsklausel.

Zutritt zur Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung der Zutritt zur Baustelle nicht gestattet.

IMPRESSUM

allmyhomes GmbH
Schreiberhauer Straße 30
10317 Berlin
www.allmyhomes.com

PROJEKTENTWICKLER

4MIA Immo GmbH –
Ein Unternehmen der M-GROUP

URHEBERRECHT

Die durch den Urheber erstellten Inhalte und Werke in diesem Handout unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Verbreitung sowie Bearbeitung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Urhebers.

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Dieses Handout dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Sämtliche in diesem Folder verwendete Darstellungen von Außen- und Innenbereichen der Immobilien sind computer-generierte Abbildungen, die mit größtmöglicher Detailgenauigkeit angefertigt worden sind und den geplanten Zustand bei Erstellung abbilden. In den finalen Ausführungen der Baumaßnahmen kann es zu Abweichungen bei Design und Materialien kommen. Stand des Folders: 03/2023.

BILDNACHWEIS

Getty Images, Unsplash
Visualisierungen: ARCHIVISU | Miviso GmbH



SUITES-FULPMES.COM

Unverbindliche Visualisierung