

SONNIGE BAU-GRÜNDE BIRGITZ



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



+43 676/ 9352010



woetzer@cityreal.at



Folge mir/uns auf Instagram!
[@stefanwoetzer](https://www.instagram.com/stefanwoetzer)
[@cityreal.immobilien](https://www.instagram.com/cityreal.immobilien)

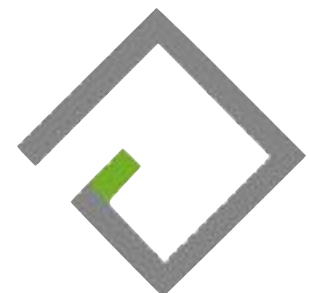


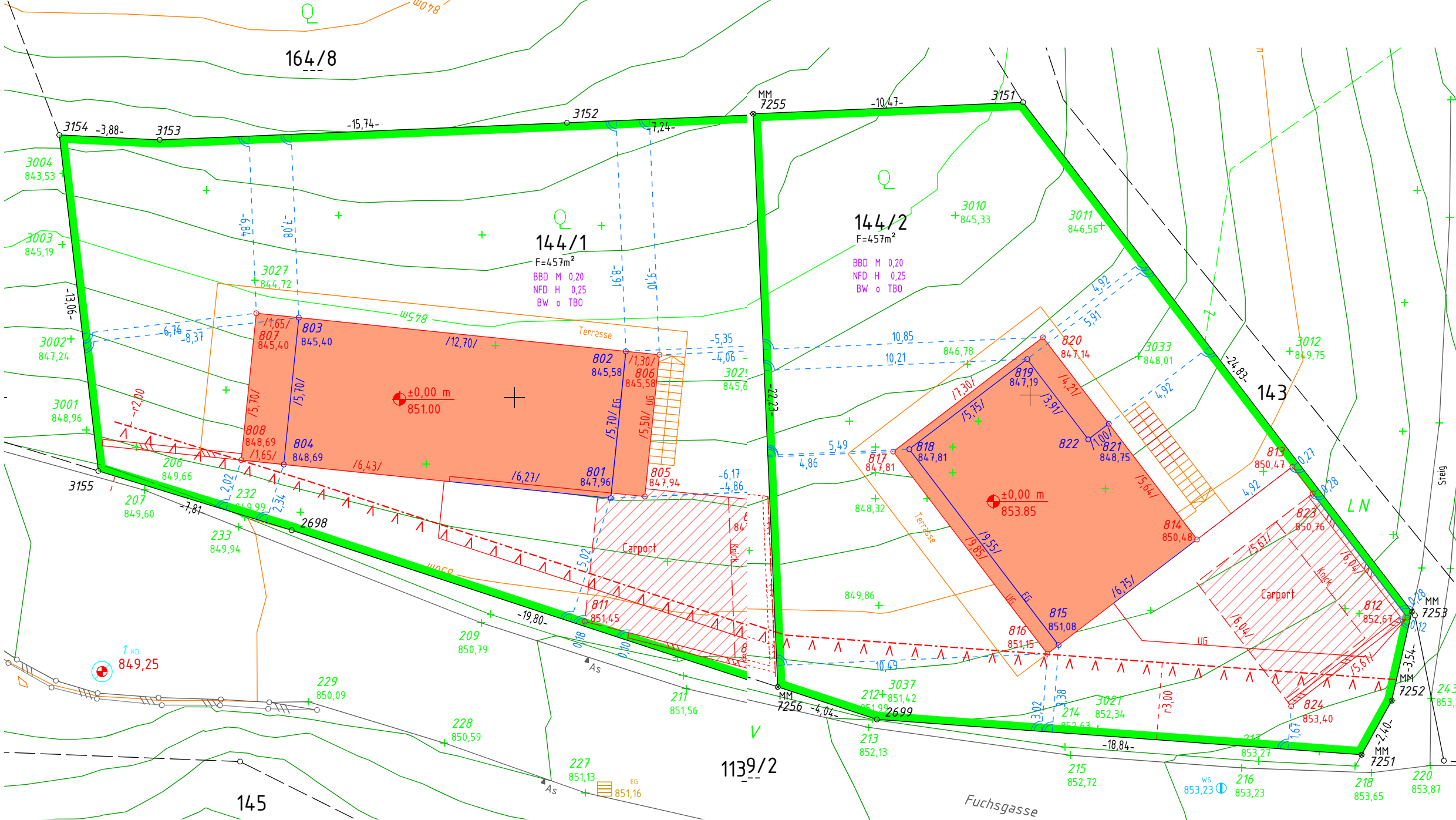
Wohnqualität Ibk-Land

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.





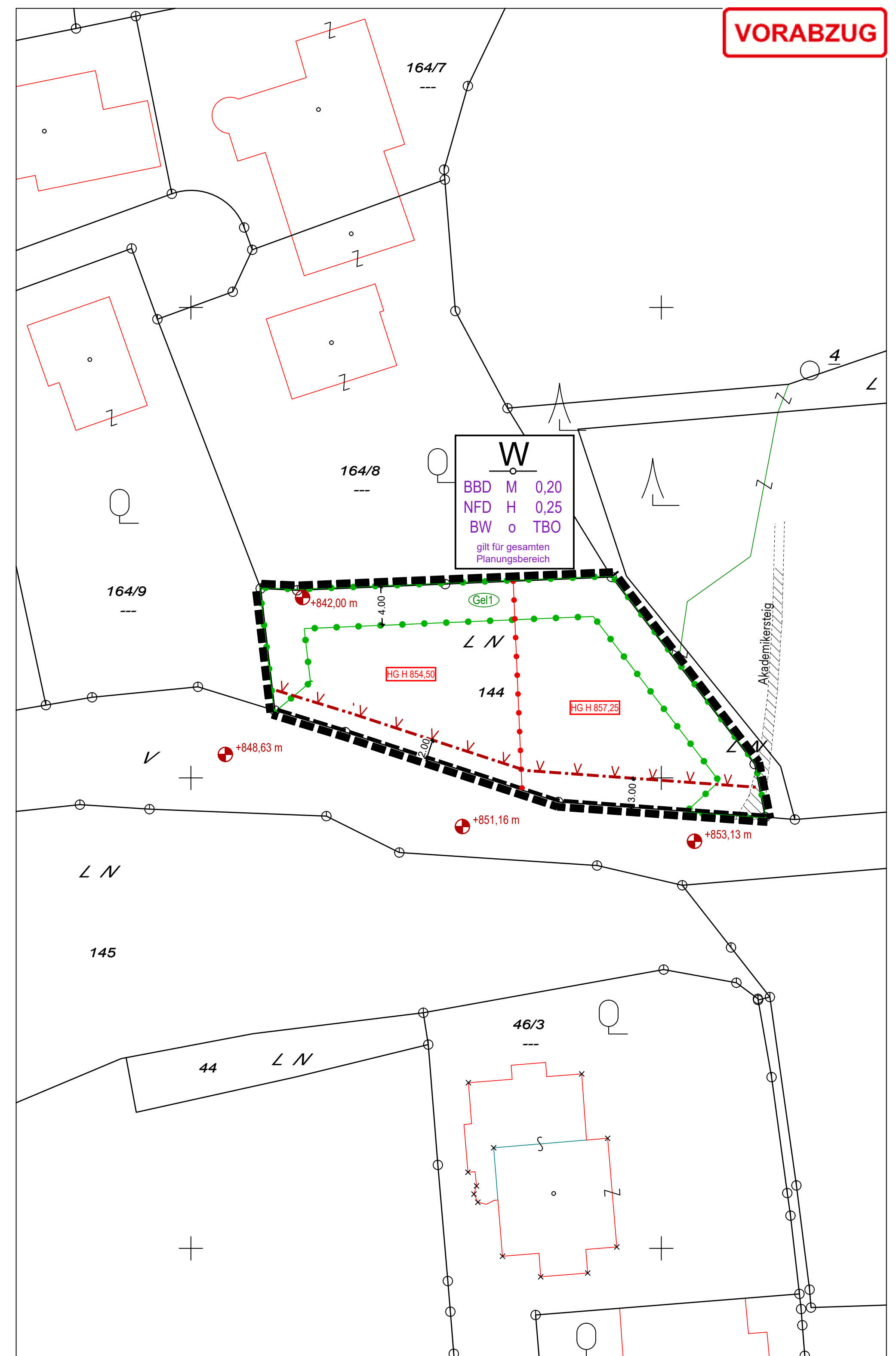
Sonnige Aussichten. Ein Projekt zum Losgehen!

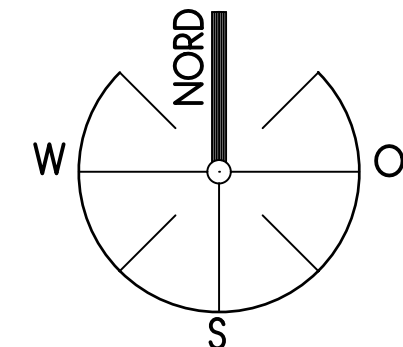
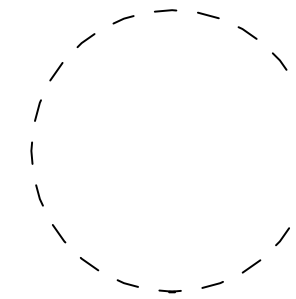
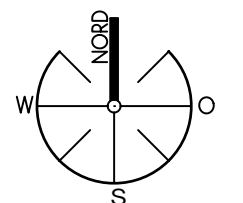
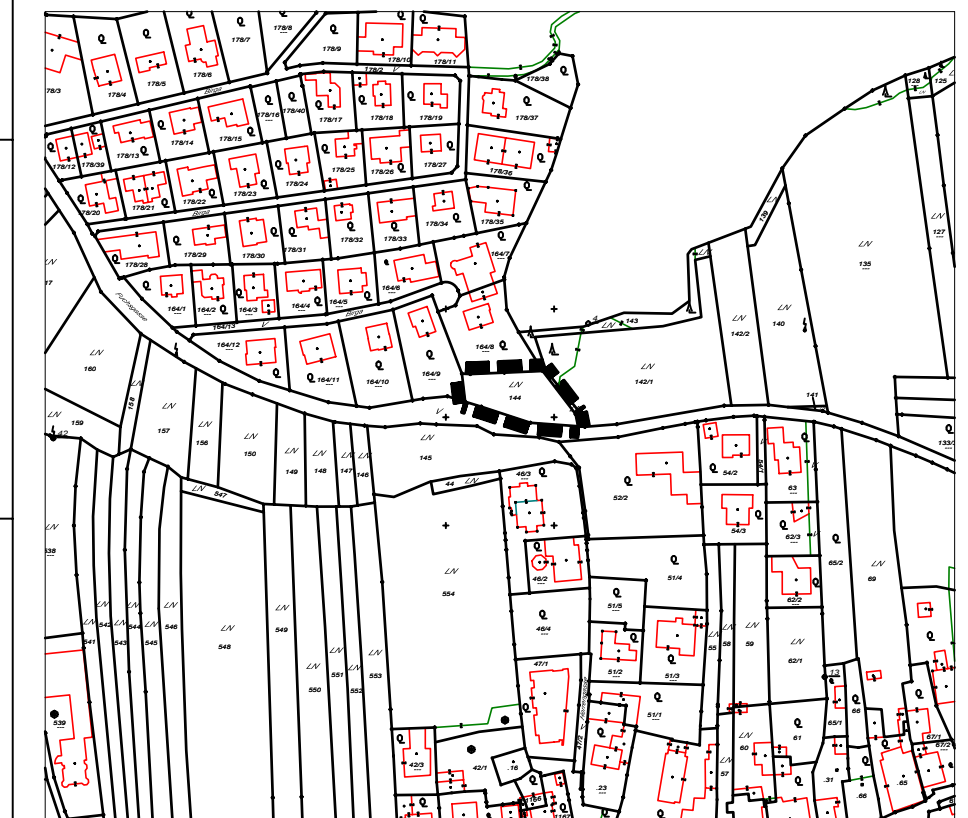
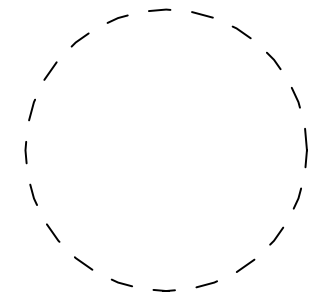
In dieser privilegierter Aussichtslage von Birgitz erwarten Sie zwei Baugrundstücke, die jeweils mit einer genehmigten, durchdachten Architekten-Planung für ein familiengerechtes Einfamilienhaus überzeugen. Mit Wohnflächen von 115 m² und 100 m², aufgeteilt auf 2 Ebenen, bieten die geplanten Häuser ein 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.



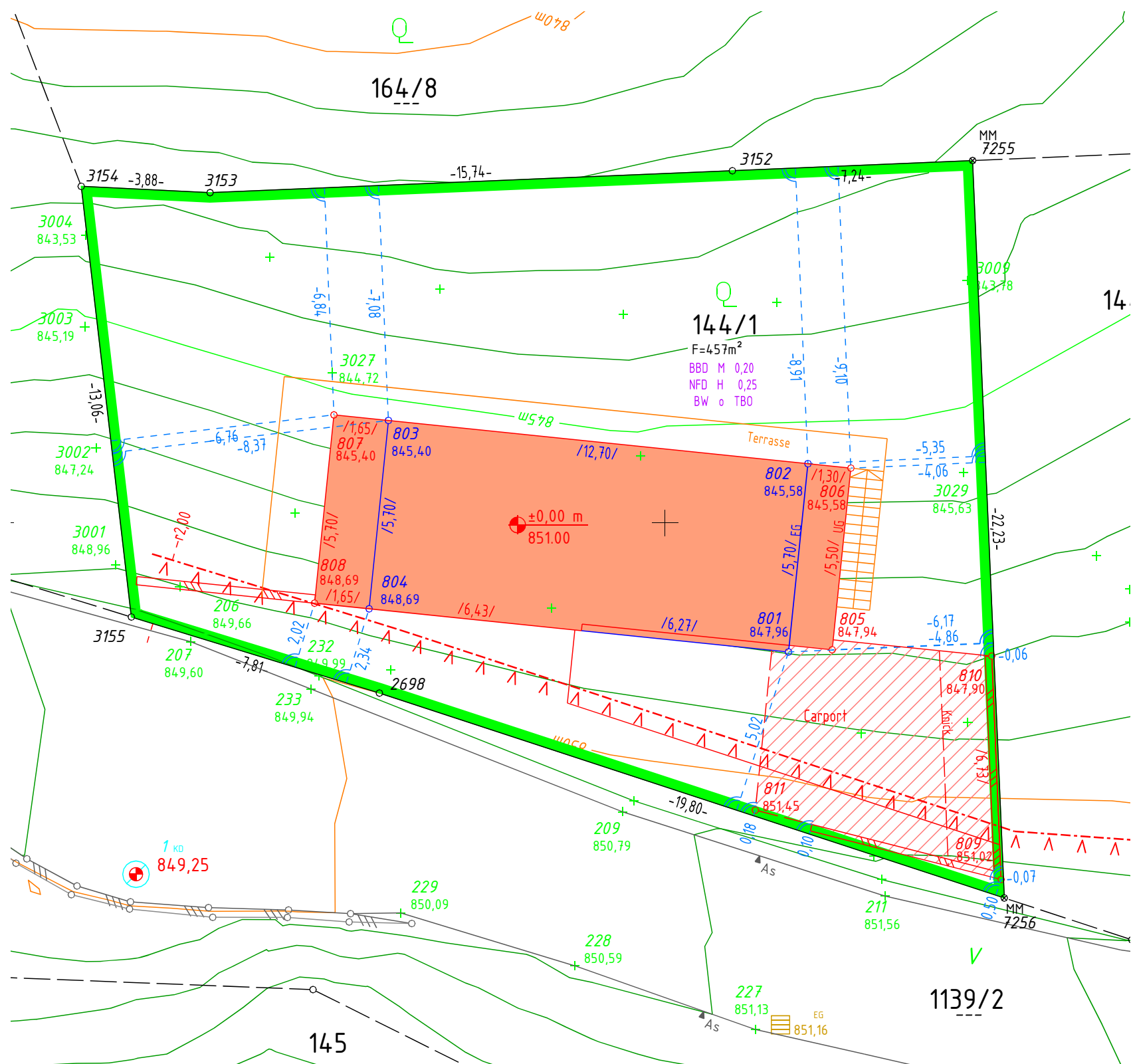
VORABZUG**VORABZUG**

Projektnummer: R22bir.53156

Projektnummer: R22bir.53156

ÜBERBLICK

GST 144/1



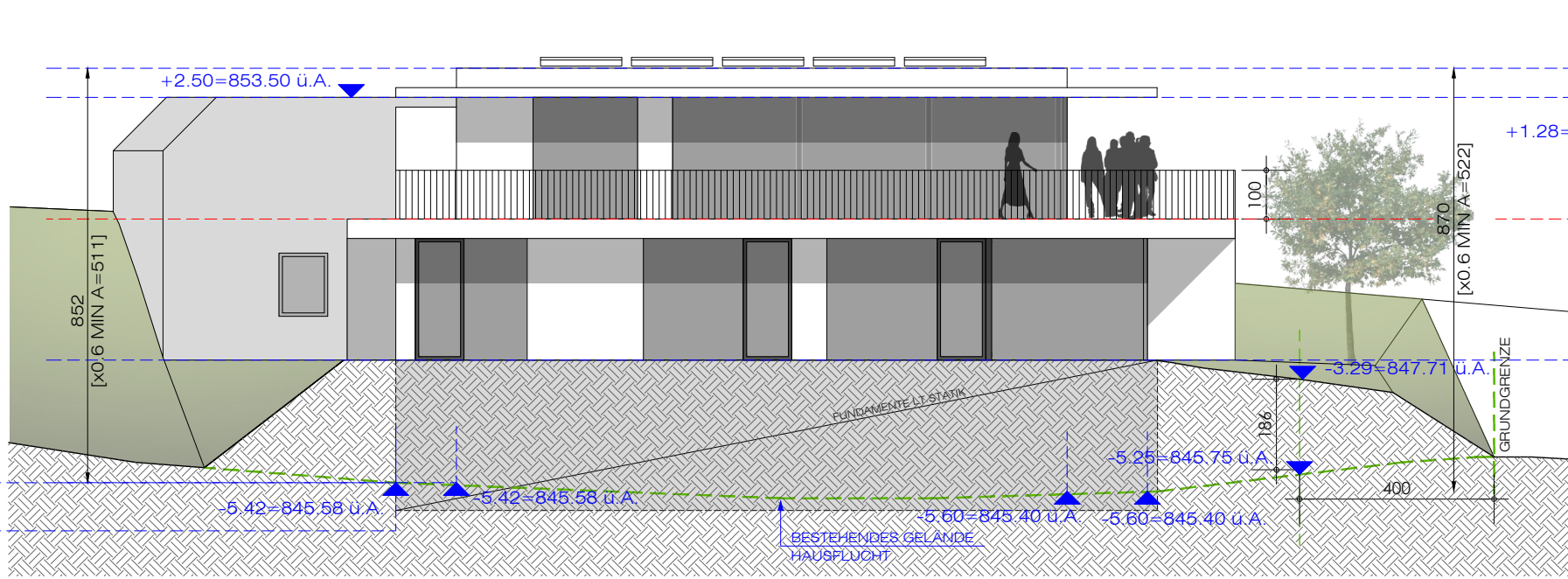
Adresse	Fuchgsgasse, 6092 Birgitz
Grundstücks-Nummer	144/1
Größe	ca. 457 m ²
Baubescheid für EFH vorhanden	☒
Wohnfläche	ca. 115,76 m ²
Anzahl Zimmer	4
Garagen-Abstellplätze	2
Terrasse/ Garten	☒
Kaufpreis	€ 495.000,-

Kaufnebenkosten:

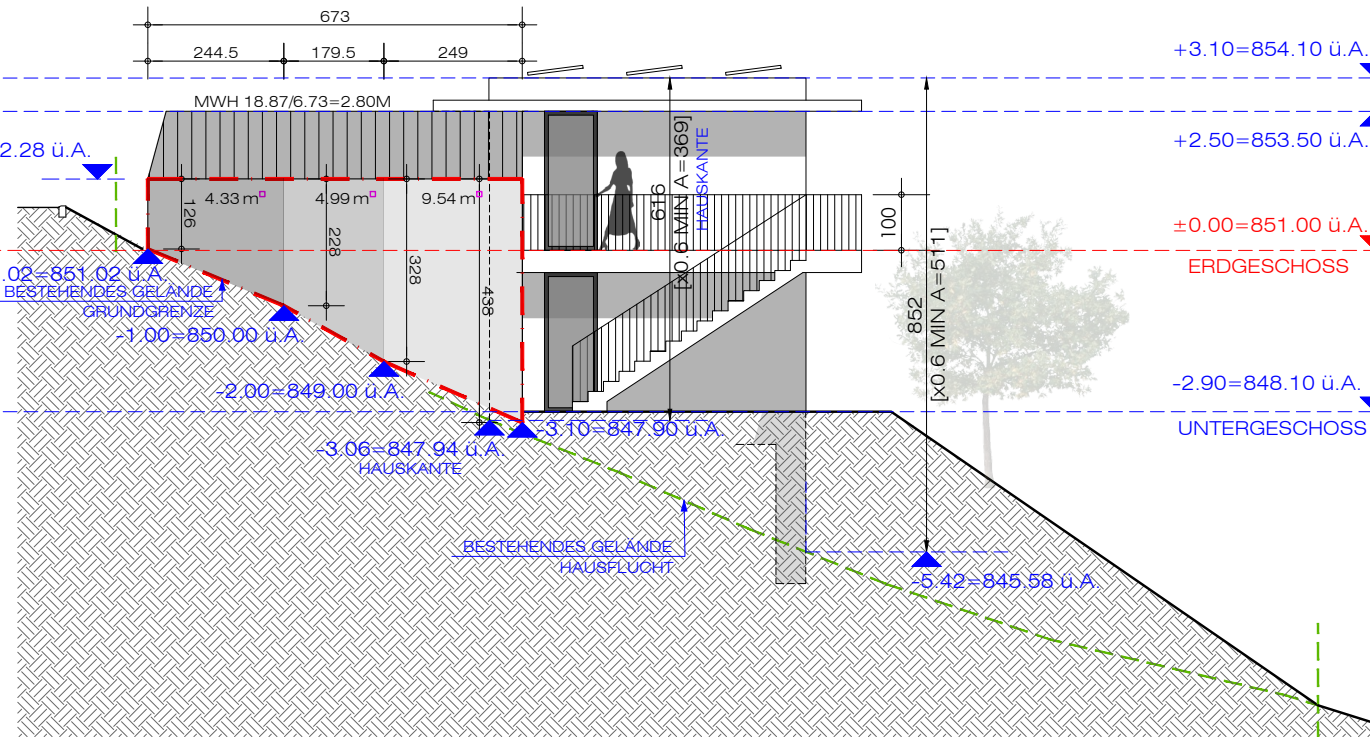
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)
- 3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

Kundeninformation:

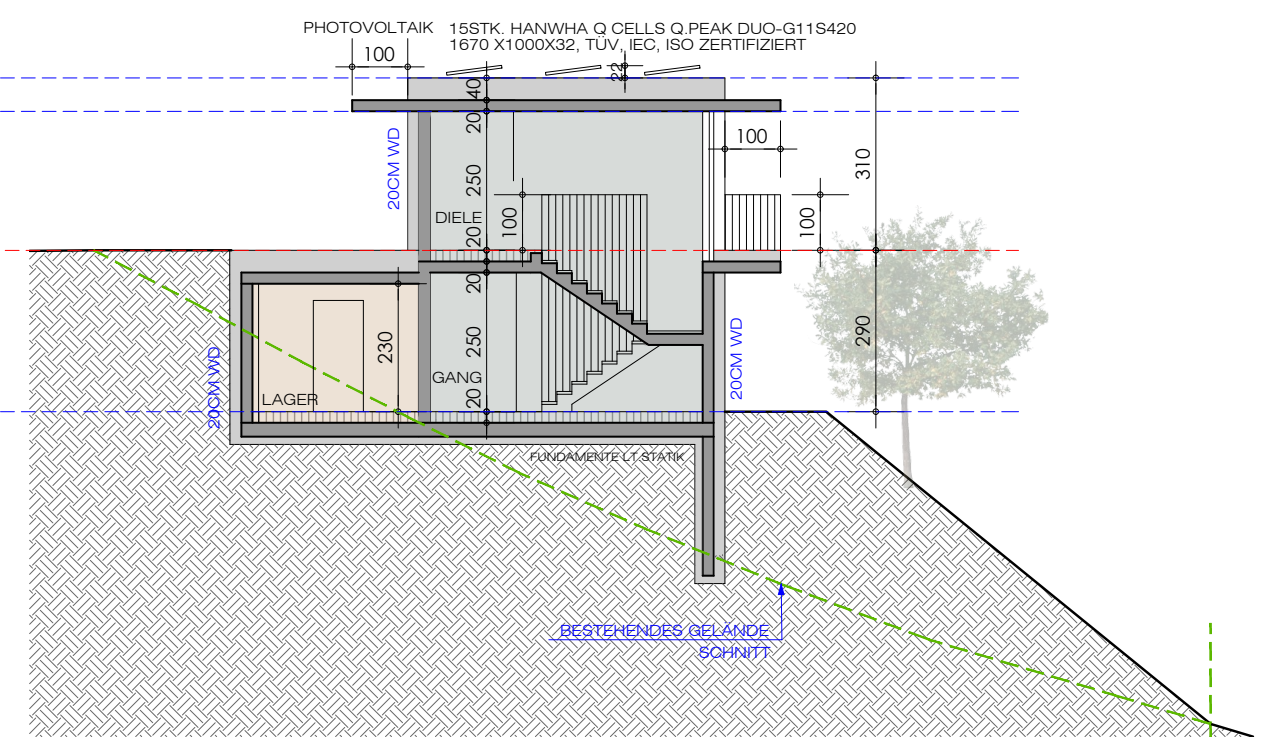
Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler. Zwischen Verkäuferseite, Vertragserrichter und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



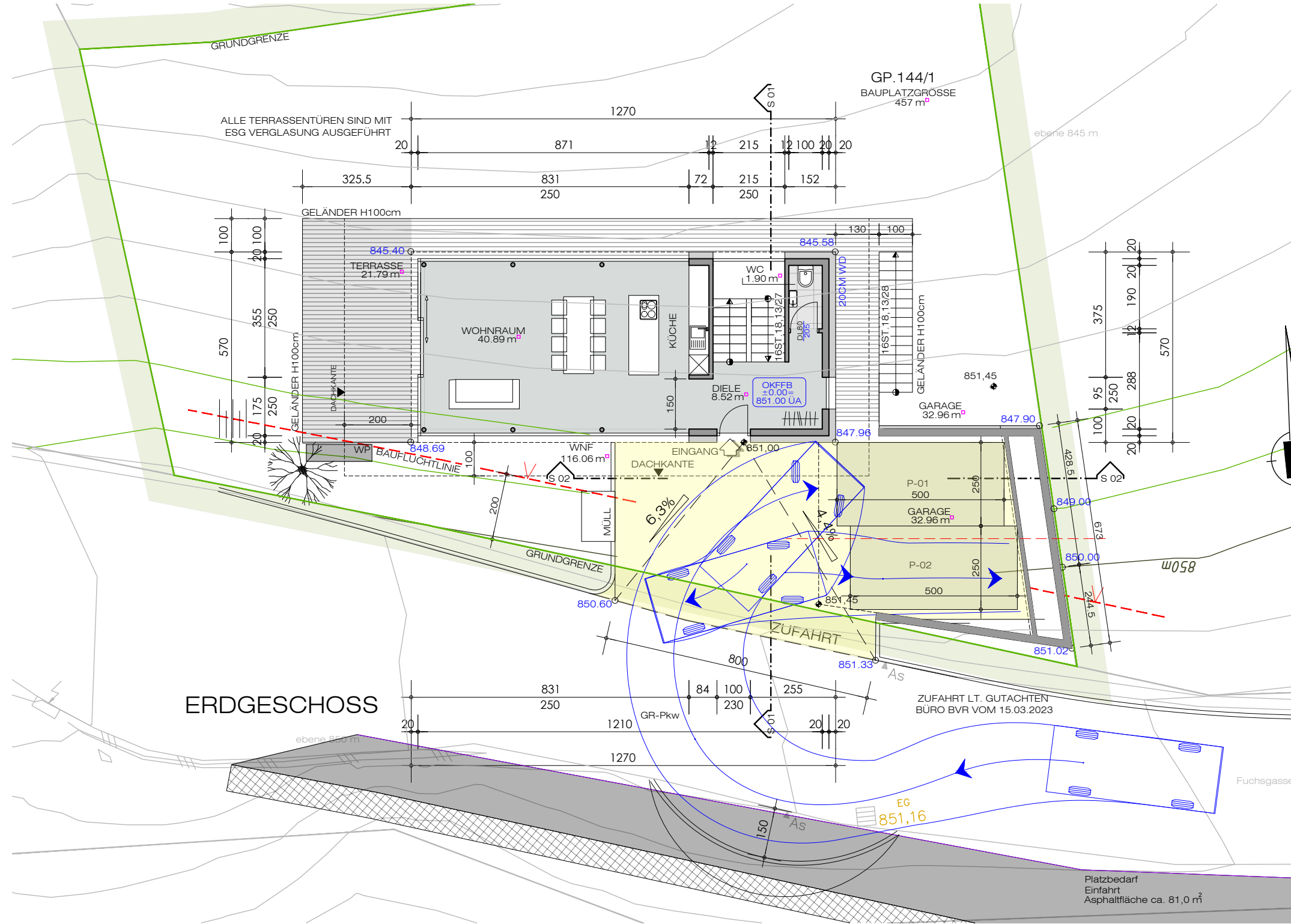
ANSICHT NORD



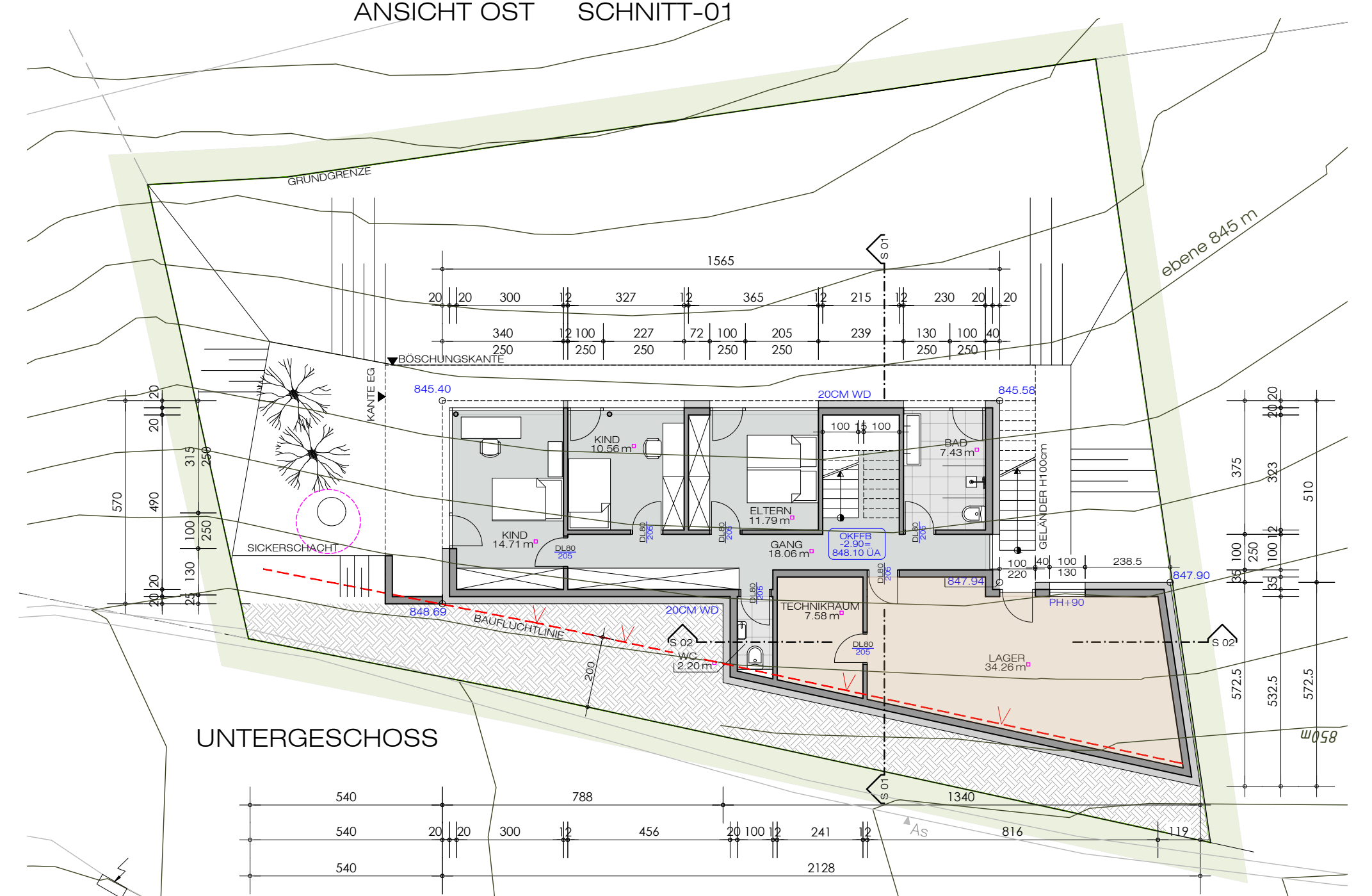
ANSICHT OST



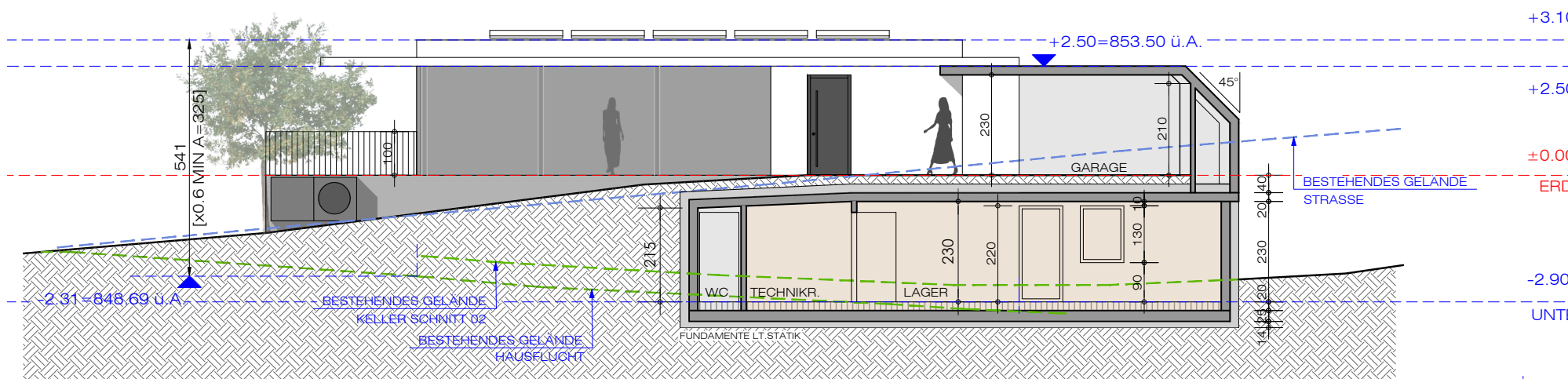
SCHNITT-01



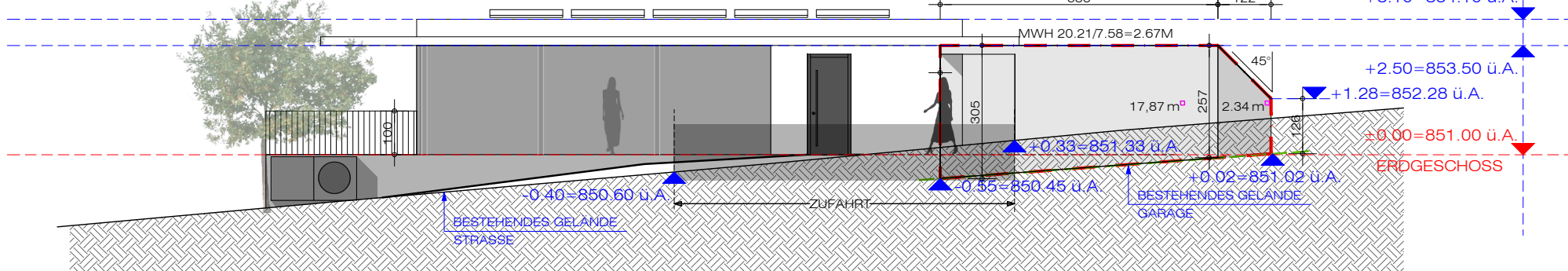
ERDGESCHOSS



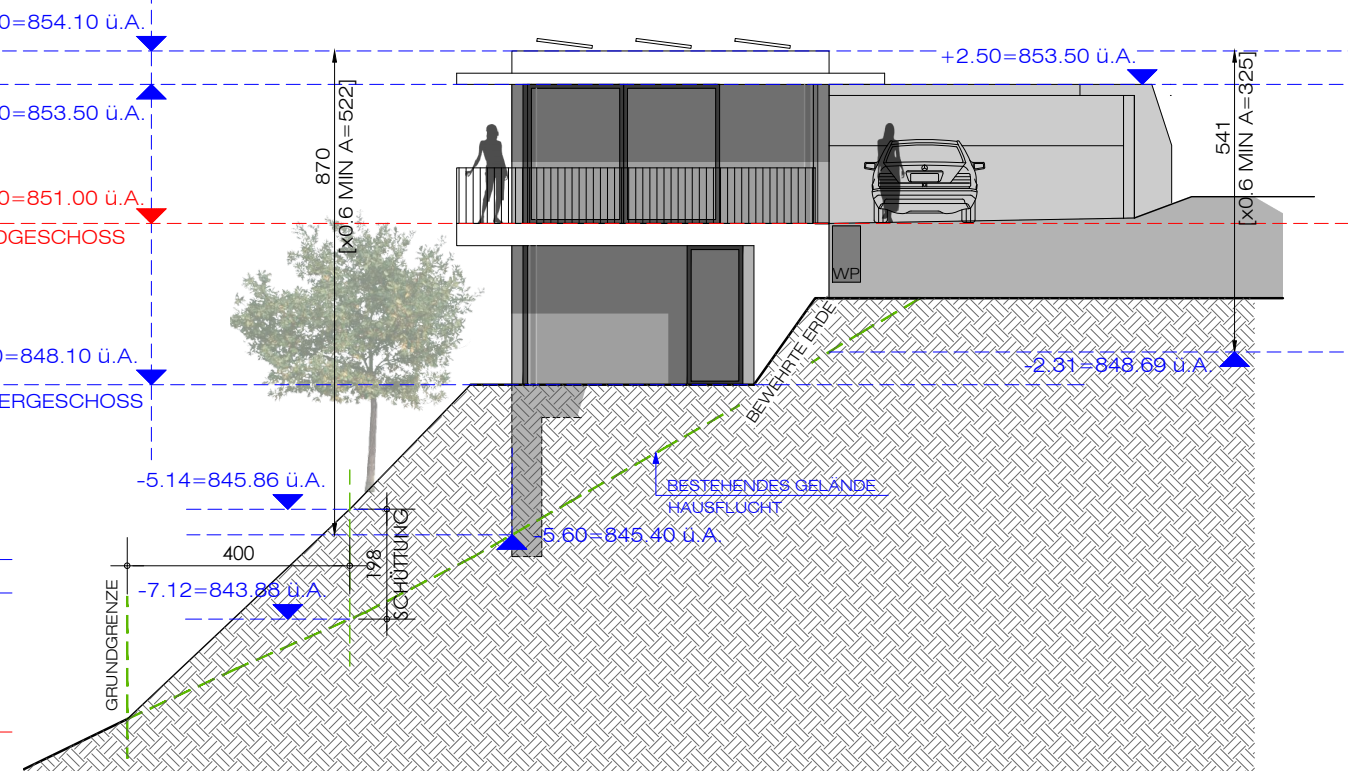
UNTERGESCHOSS



SCHNITT-02



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

EINREICHPLAN

NEUBAU WOHNHAUS MIT GARAGE
UND GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG

DZEMBER 2023

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

BEBAUUNGSPLAN
BIRGA FUCHSGASSE
GP.144/1

W

BBD M 0,20
NFD H 0,25
BW o TBO
HG H 854,50ü.A.

PLANVERFASSER:

GP.
144/1

KG.
BIRGITZ

ERDGESCHOSS
UNTERGESCHOSS
ANSICHTEN
SCHNITTE

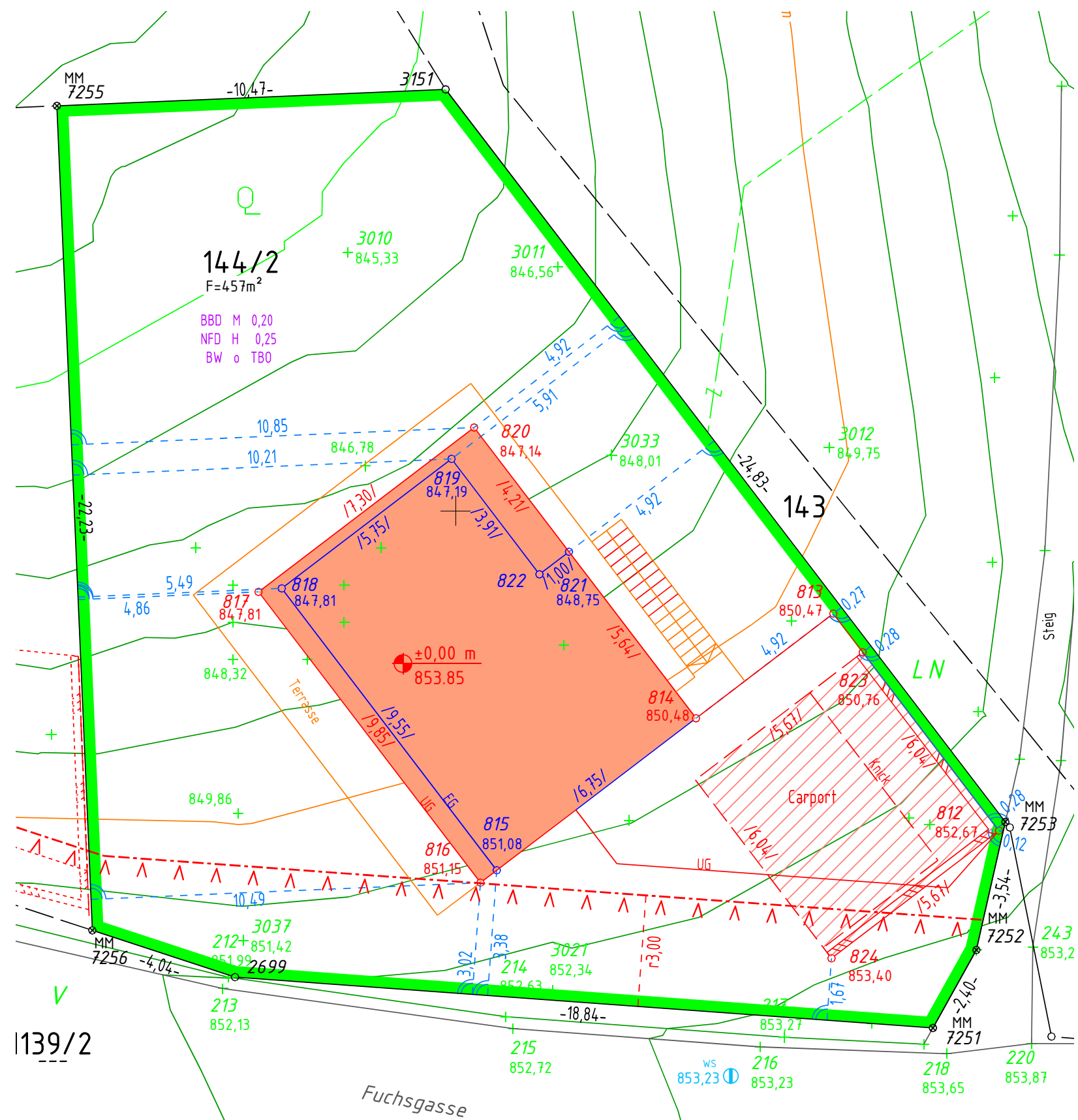
M1/100
M1/100
M1/100
M1/100

0.84M * 0.594M = 0.50M2

1/2

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 % Grundbucheintragsgebühr

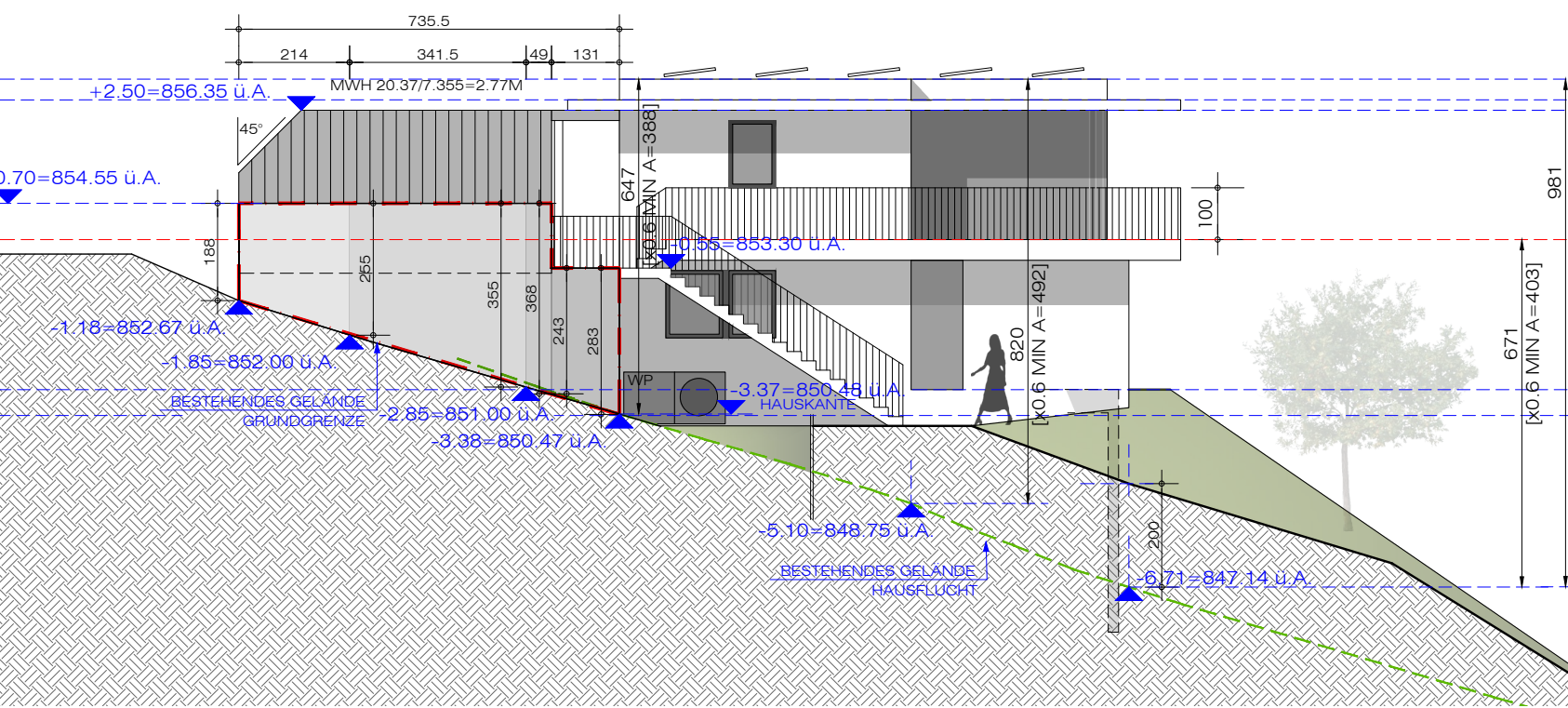
2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)

3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

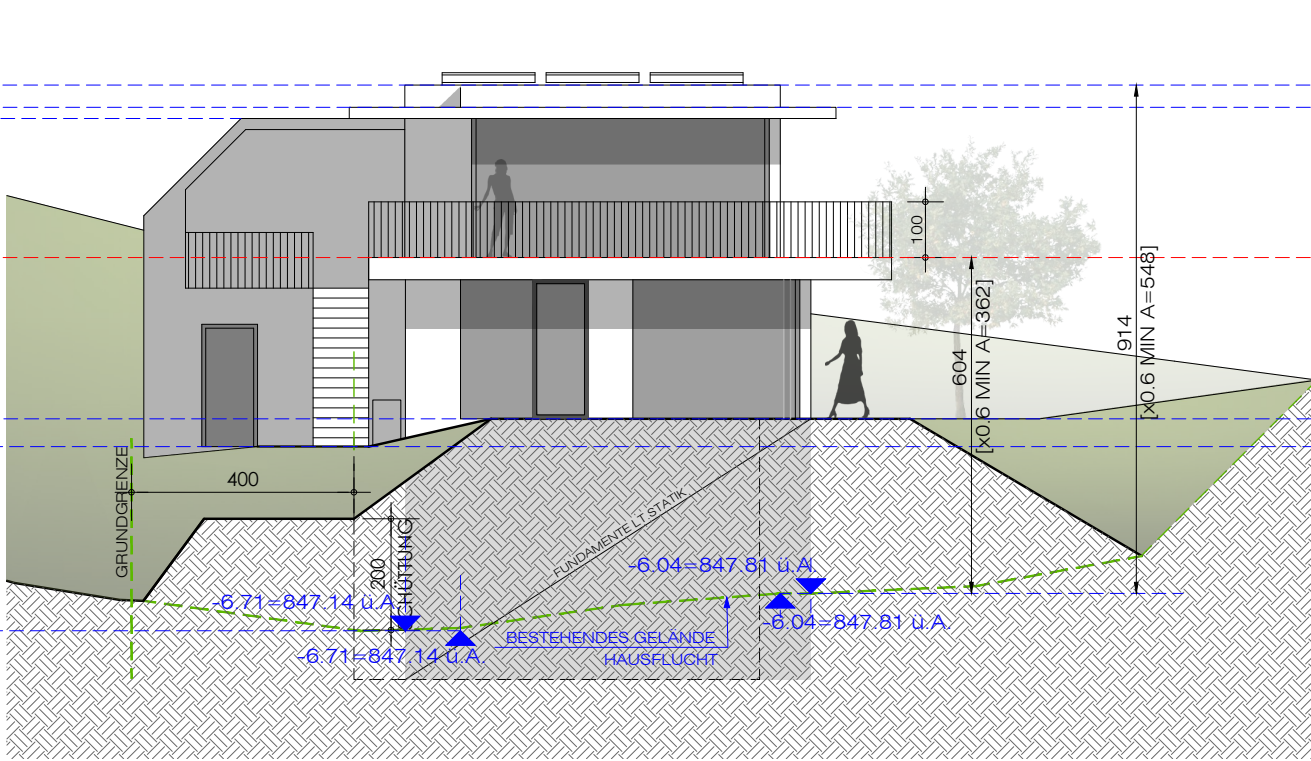
Kundeninformation:

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

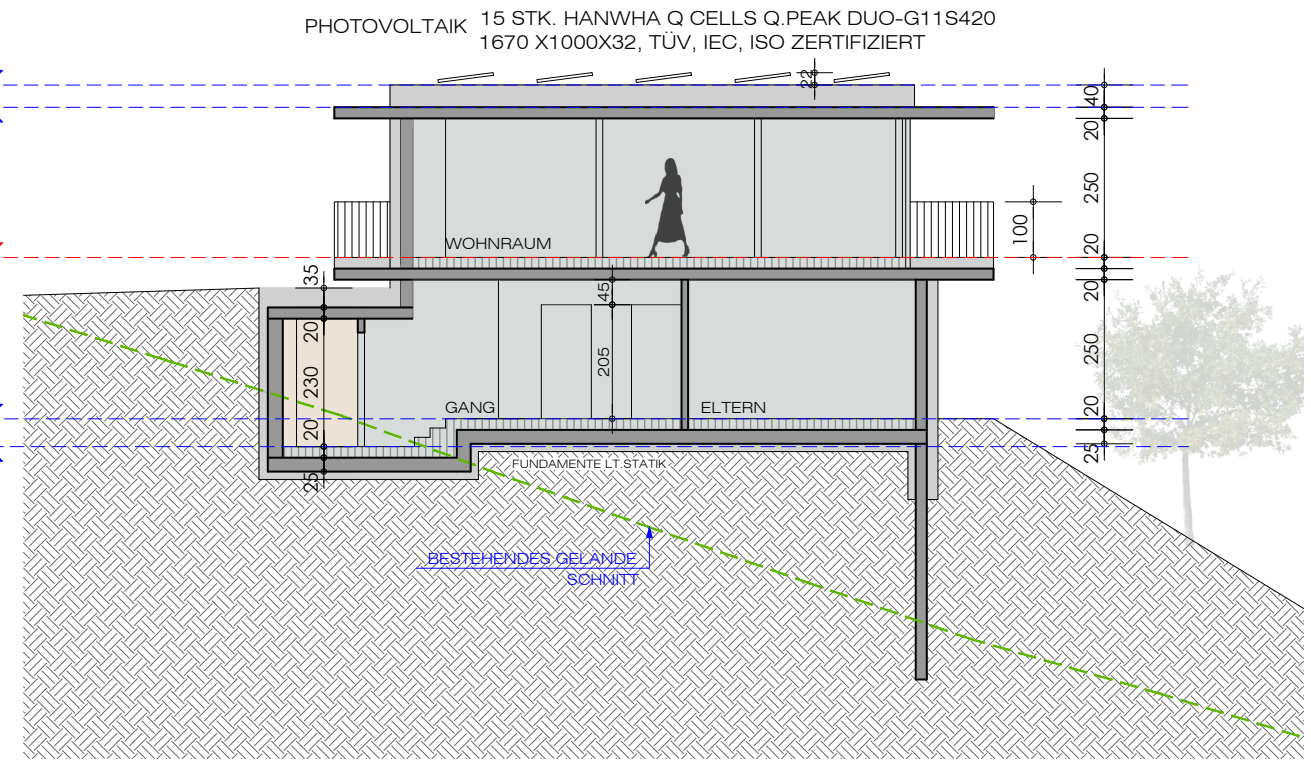
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



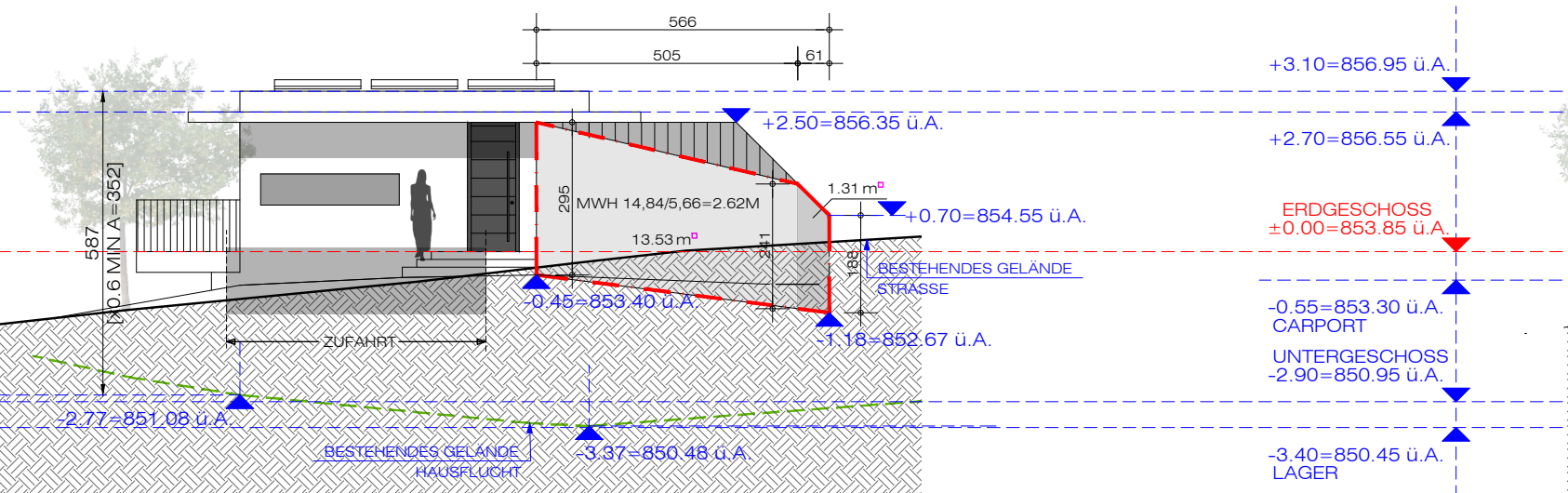
ANSICHT OST



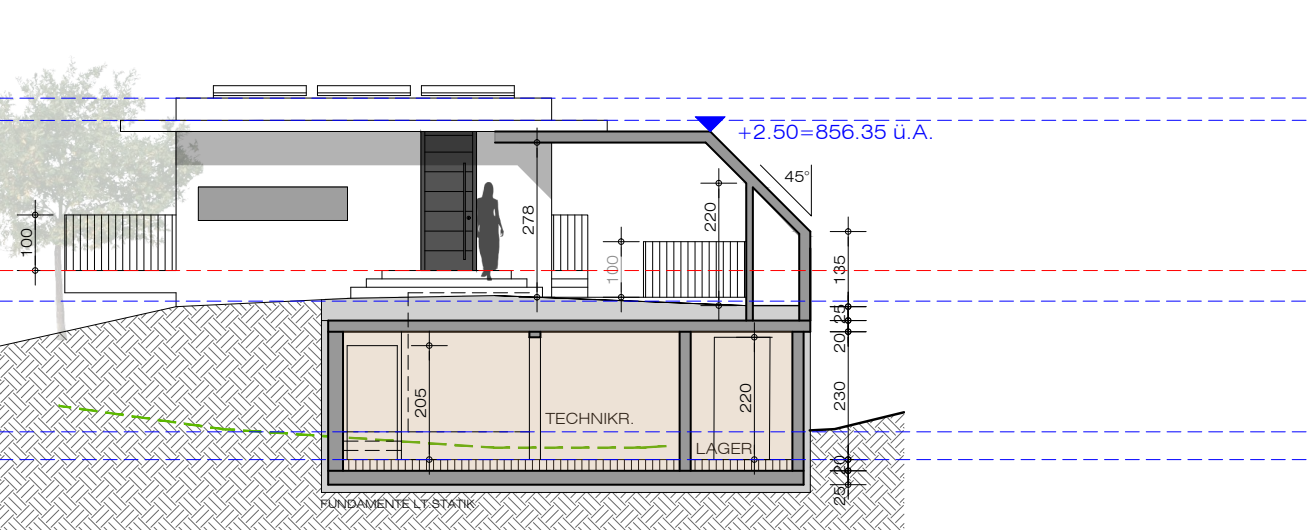
ANSICHT NORD



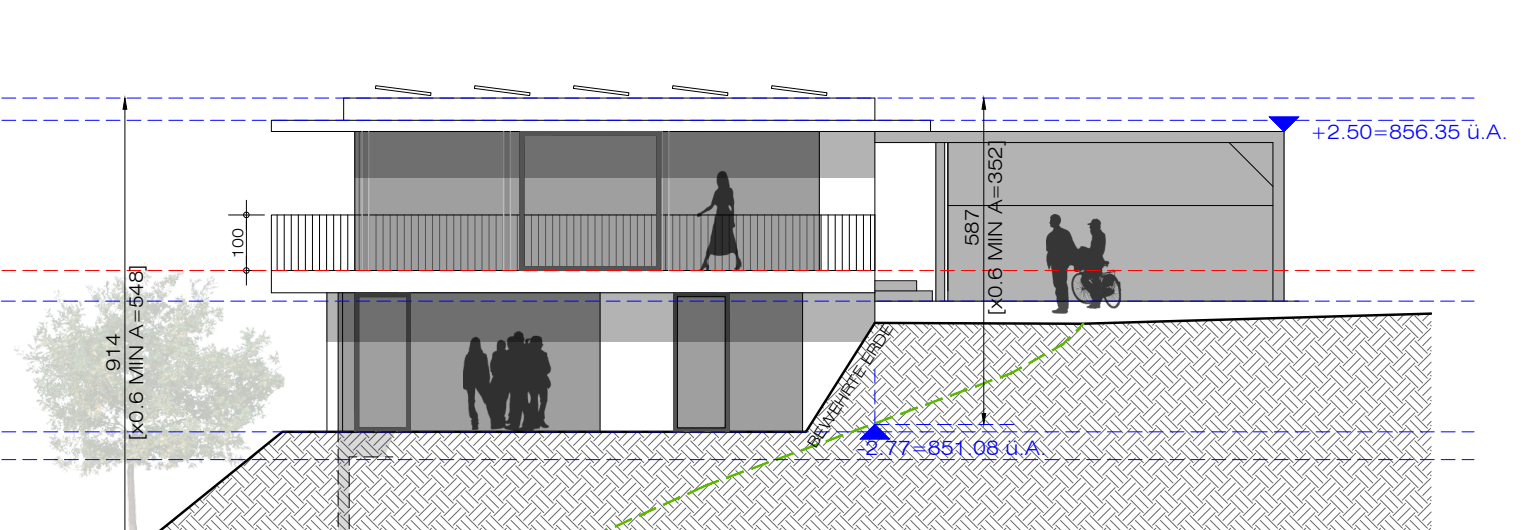
SCHNITT-01



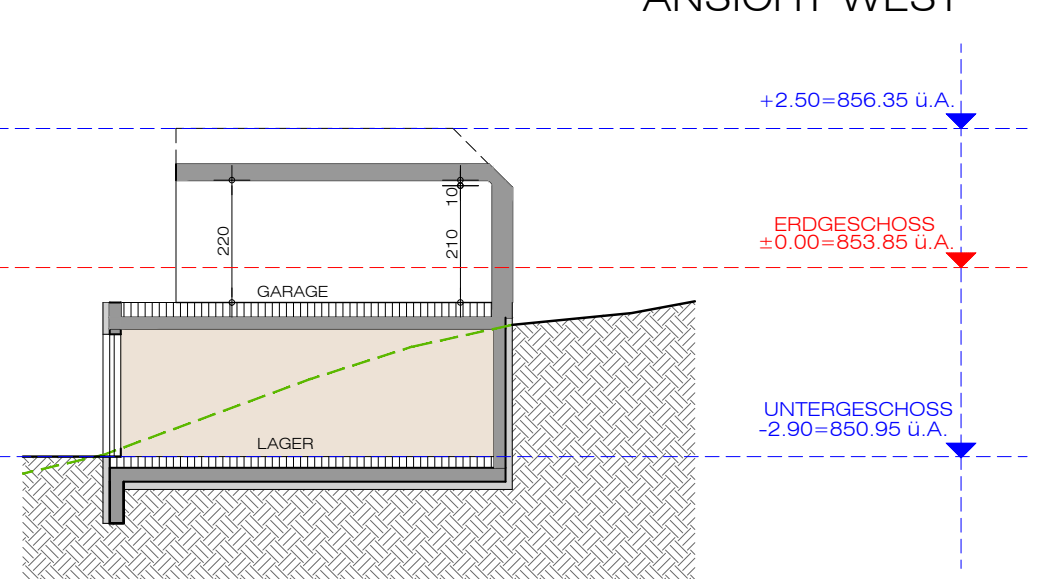
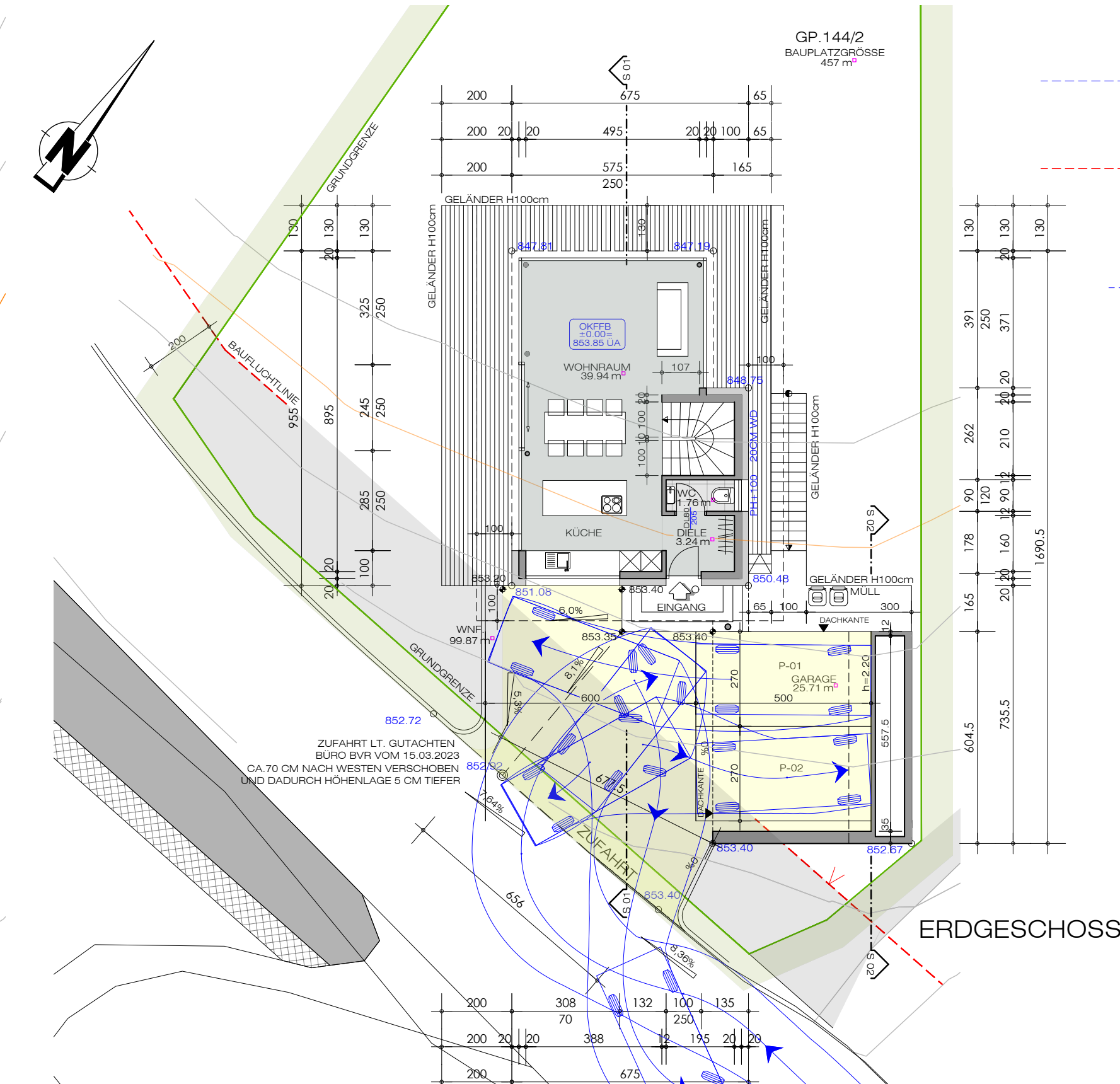
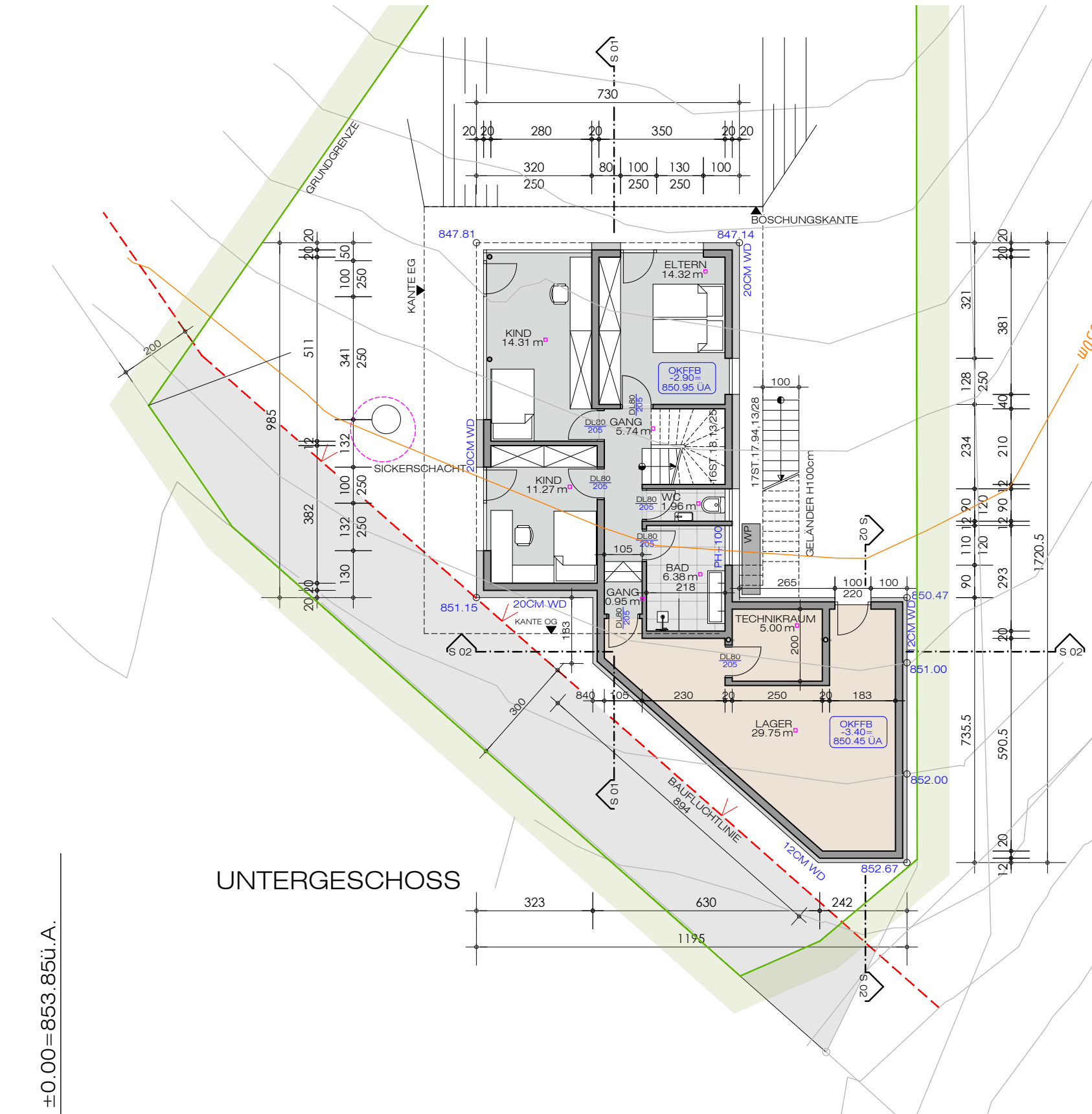
ANSICHT SÜD



SCHNITT-02



ANSICHT WEST



SCHNITT 02

EINREICHPLAN

NEUBAU WOHNHAUS MIT GARAGE
UND GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG

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

PLANVERFASSER:

GP.
144/2

KG.
BIRGITZ

ERDGESCHOSS
UNTERGESCHOSS
ANSICHTEN
SCHNITTE

0.84M * 0.594M =0.50M2

DEZEMBER 2023

BEBAUUNGSPLAN
BIRGA FUCHSGASSE
GP.144/2

W
BBD M 0,20
NFD H 0,25
BW o TBO
HG H =857.25 ü.A.

M1/100
M1/100
M1/100
M1/100

±0.00=853.85ü.A.





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 Marktkennntnis ermöglicht es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anbieten zu können.

