



URBANES WOHNJUWEL IN **RUHIGER STADTLAGE**

Egerdachstraße, Innsbruck





PERFEKTE HARMONIE AUS **RUHE & STADTLIBEN**

In der ruhigen Egerdachstraße im Stadtteil Pradl entsteht ein Neubauprojekt, das städtisches Flair mit entspanntem Wohnen kombiniert. Die sorgfältig geplanten Eigentumswohnungen bestehen durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Freiflächen und einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt. Ein weiteres Highlight ist der gemeinschaftlich genutzte Dachgarten.

EIN HOCHWERTIGES ZUHAUSE MIT KLARER ARCHITEKTUR



Im Stadtteil Pradl entsteht das Neubauprojekt Egerdachstraße in einer angenehm ruhigen Wohnlage und mit modernen 1- bis 4-Zimmer Eigentumswohnungen. Die zukünftigen Bewohner dürfen sich neben einer hochwertigen Ausstattung und der hohen Lagequalität auf zahlreiche Sonnenstunden und einen beeindruckenden Ausblick auf die umliegende Berglandschaft freuen.

Das Neubauprojekt umfasst zwei architektonisch verbundene Wohngebäude, die sich mit ihrer zeitlosen, klaren Fassadengestaltung harmonisch in die Umgebung integrieren. Durch die Anordnung der Wohnhäuser entsteht ein ruhiger Innenhof, welcher durch offen angelegte Durchwegungen von der Egerdachstraße und dem angrenzenden Geh- und Fahrradweg zugänglich ist. Der Fahrradweg bietet eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum, sodass Universität, Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote schnell erreichbar sind.

Im Erdgeschoss wird ein Kindergarten realisiert, der das Angebot für Familien optimal ergänzt. Auf Teilen der Dachflächen entstehen großzügige, intensiv bepflanzte Dachgärten, welche gemeinschaftlich genutzt werden können. Die hauseigene Tiefgarage, Kellerabteile und Fahrradabstellplätze runden das moderne Wohnkonzept optimal ab.

Egerdachstraße im Überblick



Grundrisse

1-/2-/3-/4-Zimmer Wohnungen
mit Terrasse bzw. Balkon



Lage

Zentrumsnahes Wohnen in ruhiger
Lage im Stadtteil Pradl



Energie

Fernwärme und
Photovoltaik







EINZIGARTIGE KOMBINATION **AUS NATUR UND KULTUR**

Innsbruck begeistert mit einem Freizeitangebot, das keine Wünsche offenlässt. Die lebendige Stadt bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus urbanem Leben und alpiner Natur: Im Sommer laden zahlreiche Wander- und Radwege sowie der nahegelegene Inn zu sportlichen Aktivitäten und Erholung ein. Der Winter verwandelt Innsbruck in ein Paradies für Wintersportler, mit erstklassigen Skigebieten, die nur wenige Minuten von der Stadt entfernt liegen.

Die Stadt selbst besticht durch ihre kulturelle Vielfalt. Theater, Museen und Galerien bieten ein abwechslungsreiches Programm, während traditionelle Cafés, moderne Restaurants und Bars das Stadtbild prägen

und zu geselligen Abenden einladen. Familien profitieren von den vielen Parks, Spielplätzen und Freizeitanlagen, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Dank dieser einzigartigen Kombination aus Natur und Kultur ist Innsbruck eine Stadt, in der sich Freizeit und Alltag perfekt verbinden lassen.

Die Lage an der Egerdachstraße bietet den künftigen Bewohnern einige Vorteile – allen voran die hervorragende Nahversorgung im direkten Umfeld mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer attraktiven Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz mit wenigen Gehminuten zur nächsten Tram- bzw. Bushaltestelle.

Innsbruck bietet eine sehr gute Infrastruktur, kulturelle Vielfalt und ein überaus abwechslungsreiches Freizeitangebot. Das Neubauprojekt Egerdachstraße ist der perfekte Ausgangspunkt für ein aktives und zugleich entspanntes Leben in der Hauptstadt.

IN INNSBRUCK-PRADL LÄSST SICH DER **ALLTAG ENTSPANNT MEISTERN**

Nahversorgung & Gesundheit

- 1** MPreis
- 2** Eurospar
- 3** Lidl | BIPA
- 4** Hofer
- 5** OBI
- 6** Café | Tiroler Weinstube
- 7** Sillpark
- 8** DEZ Einkaufszentrum
- 9** IKEA
- 10** Apotheke
- 11** Allgemeinmediziner Praxisgemeinschaft

Bildung & Betreuung

- 12** Kindergarten Pradl | Mittelschule Pembaurstraße
- 13** Volksschule Pradl-Leitgeb
- 14** Reithmannngymnasium

Bus & Bahn

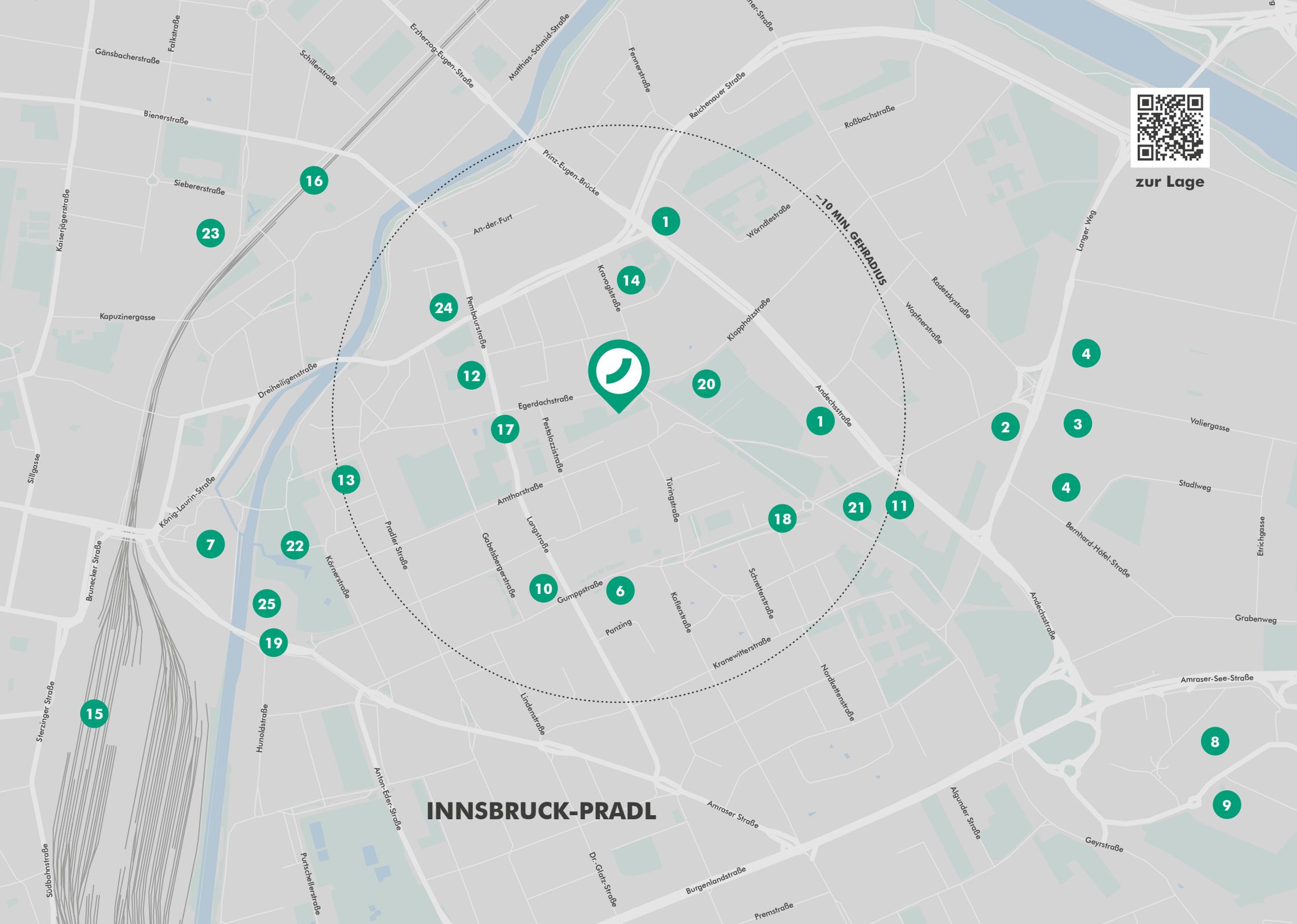
- 15** Innsbruck Hauptbahnhof
- 16** Bahnhof Innsbruck Messe
- 17** Tramhaltestelle „Innsbruck Rennerschule“ (Trambahn 2, 5)
- 18** Bushaltestelle „Innsbruck Egerdachstraße“ (Bus C, F)
- 19** Tramhaltestelle „Innsbruck Leipziger Platz“ (Trambahn 2,3,5)
Bushaltestelle „Innsbruck Leipziger Platz“ (Bus C, N1, 530)

Freizeit

- 20** Sportplatz Reichenau
- 21** Beachvolleyballplatz
- 22** Rapoldipark
- 23** Messe Innsbruck
- 24** Billardbar
- 25** Hallenbad



zur Lage



INNSBRUCK-PRADL



MODERNE SYSTEME BEI **HEIZUNG & WARMWASSER**

Heizung & Warmwasser durch Fernwärme

Die umweltfreundliche Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Innsbruck. Aus dem Fernwärme-Leitungsnetz wird heißes Wasser in die Übergabestation im Neubauprojekt geliefert – hier speist es den Wärmekreislauf der Wohnanlage. Dabei erhitzt ein Wärmetauscher das Heizungswasser bzw. das Warmwasser für den Gebrauch in Ihrem neuen Zuhause.

Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Fußbodenheizsystem. Ein Raumthermostat ermittelt die aktuelle Raumtemperatur, ein Stellrad zur Temperaturregelung in jedem Wohn- und Schlafräum sorgt für höchsten Bedienungskomfort. Außentemperaturfühler für die Heizungssteuerung ermitteln die optimale Heizleistung. In jeder Wohneinheit wird der Heizenergieverbrauch für Warmwasser und Heizwasser mittels eines elektronischen Wärmemengenzählers erfasst.

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*

HWB 28,1kWh/m²a | fGEE 0,65 (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 GRUNDRISSSE

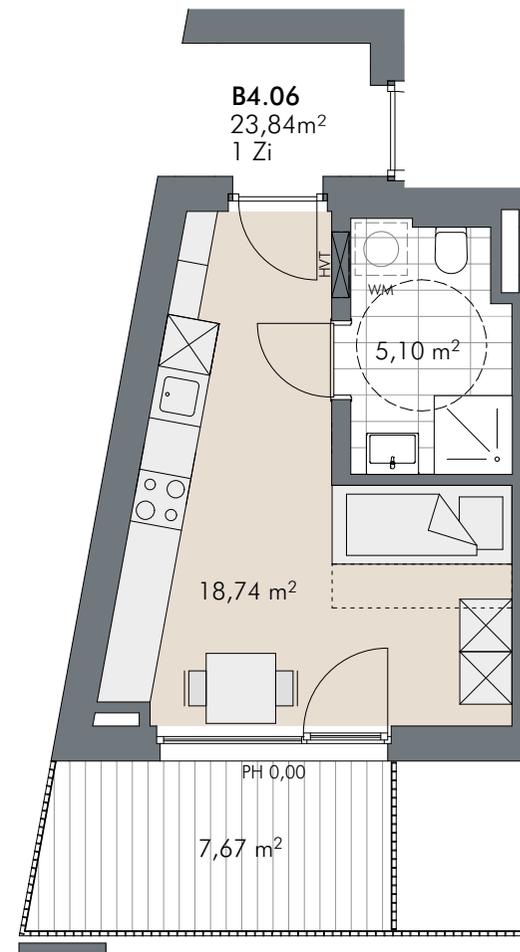
ZIMA Wohnprojekte zeichnen sich durch individuelle, moderne Grundrissvarianten aus. Je nach Lebenssituation und Wohnbedürfnis finden wir für Sie den passenden Wohnungsschnitt. Ihr Wohlfühlfaktor steht an oberster Stelle.

Alle verfügbaren Grundrisse, aktuelle Informationen zum Neubauprojekt und weitere Details finden Sie auf unserer Homepage unter

www.zima.at



4.OBERGESCHOSS

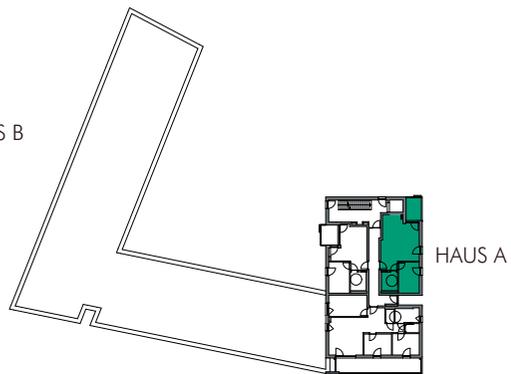


1-ZIMMER WOHNUNG | HAUS B | TOP B4.06 | 4. OG

Wohnfläche: 23,84 m² | Balkon: 7,67 m²

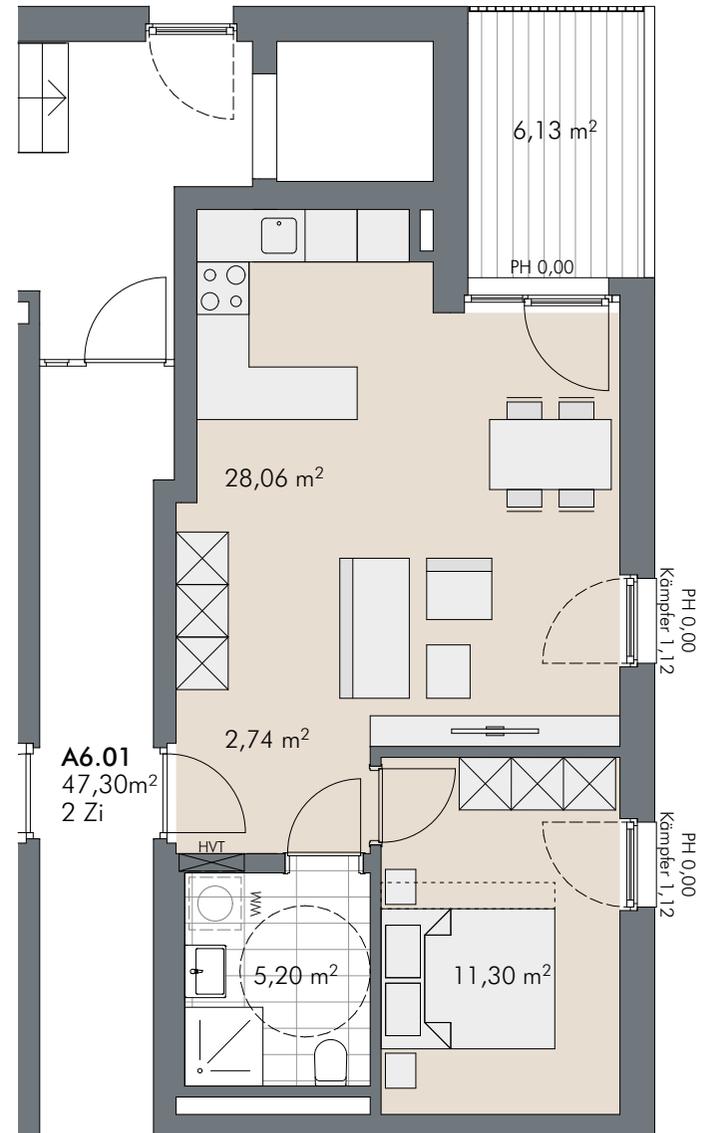
6.OBERGESCHOSS

HAUS B



2-ZIMMER WOHNUNG | HAUS A | TOP A6.01 | 6. OG

Wohnfläche: 47,30 m² | Balkon: 6,13 m²

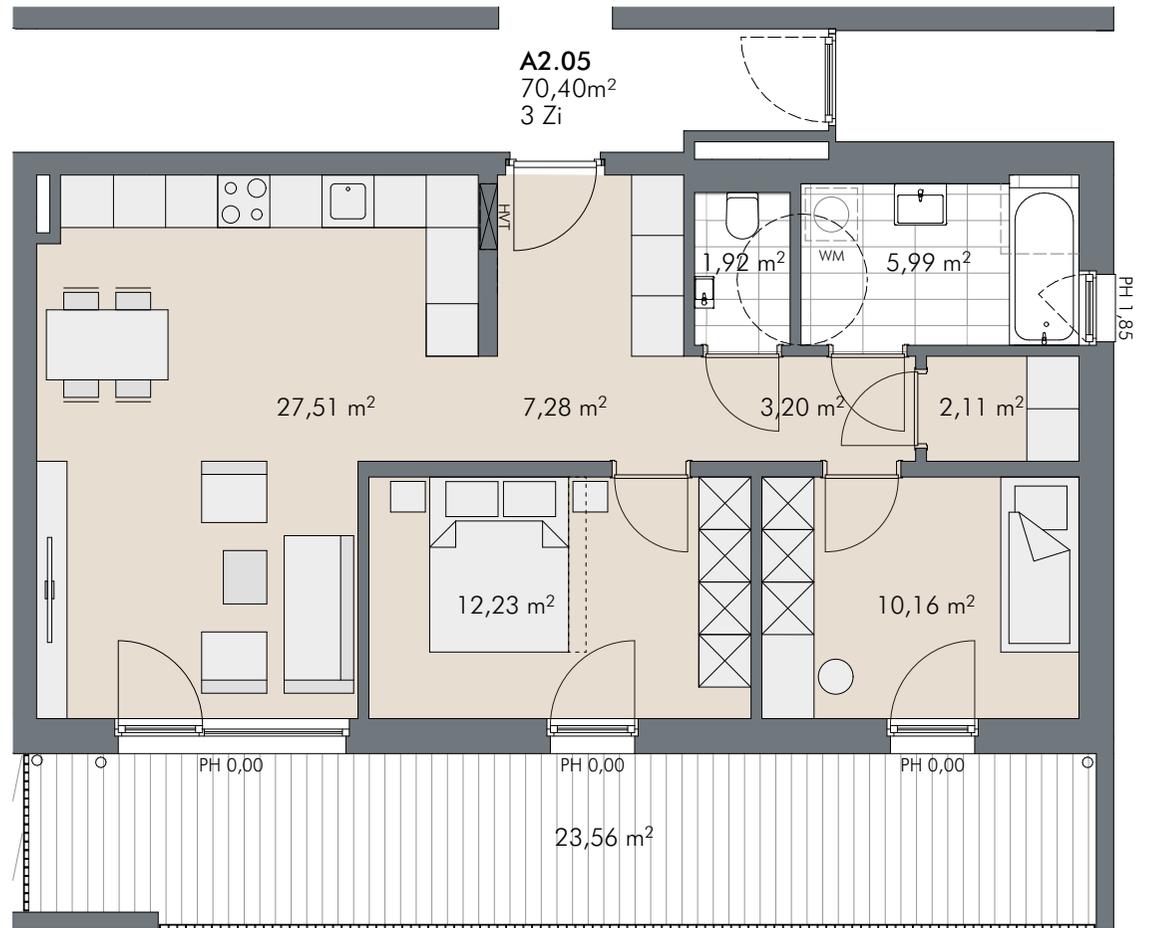


2.OBERGESCHOSS

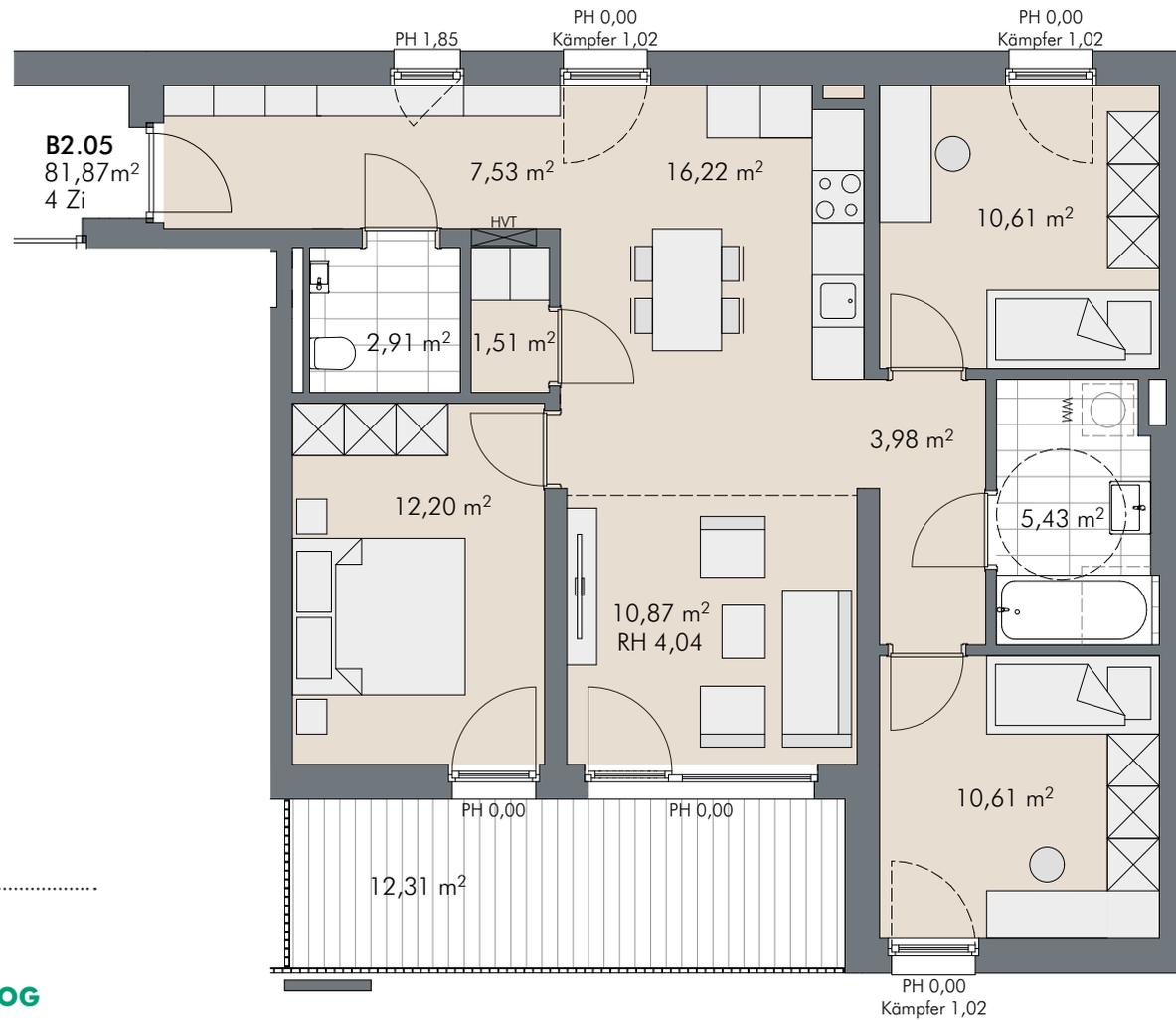


3-ZIMMER WOHNUNG | HAUS A | TOP A2.05 | 2. OG

Wohnfläche: 70,40 m² | Balkon: 23,56 m²



2.OBERGESCHOSS



4-ZIMMER WOHNUNG | HAUS B | TOP B2.05 | 2. OG

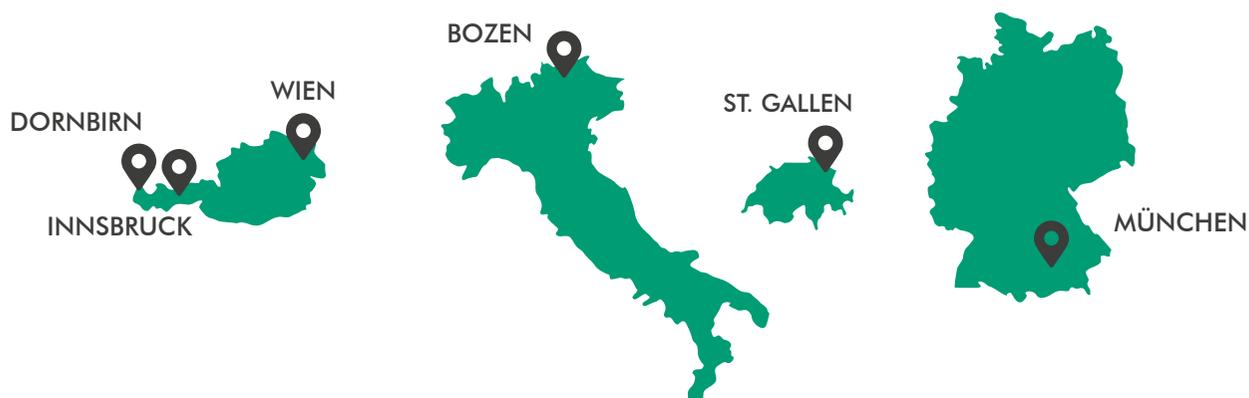
Wohnfläche: 81,87 m² | Balkon: 12,31 m²

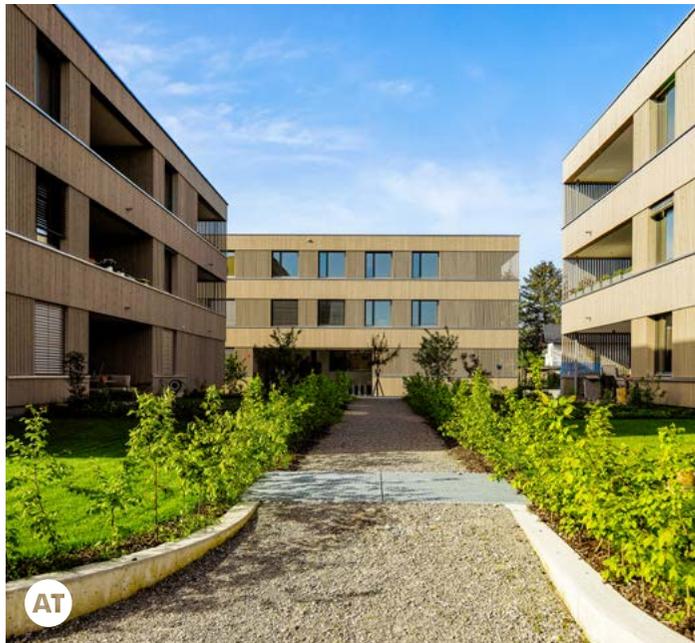


ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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 Wohn- und Projektmanagement GmbH

Leopoldstraße 1, A-6020 Innsbruck | www.zima.at

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

