

Am Wohnpuls  
der Zeit

W O H N P U L S

**Wohnanlage Mieming**  
Leben am Sonnenplateau Tirols

*Stilvolles Wohnen  
für Anspruchsvolle*

# Wohnpuls – was wir tun

*Ihr Partner von Bedarfserhebung bis Übergabe*

Wohnpuls betreut vorwiegend Wohnbauprojekte in der Größenordnung von 8 bis 40 Wohneinheiten im Zentralraum Tirols. Ausgeführt werden diese sowohl wohnbauförderte als auch frei finanziert. Dabei legen wir hohen Wert darauf, in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune die optimale Lösung für den betreffenden Lebensraum zu schaffen. Dabei spielt nicht nur die harmonische Integration in das Landschaftsbild eine hohe Rolle, sondern auch die Nutzerfreundlichkeit für die Bewohner. Beides können wir durch die jahrelange Erfahrung als Planungsbüro gewährleisten.

Im Bereich der Auftragsentwicklung führen wir auch kleine und mittlere Gewerbeprojekte für Unternehmer aus. Dabei richten wir unseren Fokus sowohl auf modernste Standards als auch auf innovative Lösungen. Eine proaktive und partnerschaftliche Interaktion mit den künftigen Nutzern sehen wir als Basis dafür, um einen optimalen Life-Time-Circle für die Immobilie zu schaffen.

*Ein weiteres Standbein liegt in der Projektentwicklung und -begleitung für Dritte. Mit unserer maßgeschneiderten Beratung in technischen und kaufmännischen Belangen, die auf unserer langjährigen Expertise beruht, wollen wir unseren Kunden das gute Gefühl geben, dass ihre Immobilie auf einem sicheren und zukunftsfähigen Fundament steht.*



## **Markus Huber**

*Betriebswirtschaft Immobilienmanagement*

Mit der Leitung mehrerer Großprojekte im kommunalen Sektor und Geschäftsführung in diesem Bereich, können wir auch im Bereich der Sonderbauten Erfahrungen einbringen. Frühere Tätigkeitsbereiche waren in der Bauindustrie und hauptberuflich politischer Tätigkeit. Ein gutes Netzwerk zu den Gemeinden und auch als Funktionär der WKO ist auch hier eine Selbstverständlichkeit.



## **Patrick Weber**

*Baumeister und Zimmerermeister*

Neben der jahrelangen Erfahrung in der Selbstständigkeit mit dem Planungs- und Bauleitungsbüro Baupuls wurden auch bereits einige Bauträgerobjekte verwirklicht. Im Unternehmen Baupuls wurden auch für namhafte Bauträger viele Projekte abgewickelt, sowie einige Gewerbeobjekte umgesetzt. Als Landesvertreter in der Bauinnung und als Bezirksobmann der WKO Innsbruck-Land ist eine sehr gute Vernetzung zur Unternehmerwelt gegeben.



Vorlaufphase		Planungsphase			Konstruktionsphase			Ausführungsphase			Übergabe
Grundstück	Bedarfshebung & Funktionalität	Entwurfsplanung	Gesamtkonzeption	Optik & Qualitäten	Auswahl der Systeme	Materialien & Beschaffenheit	Leistungsbeschreibung	Ausschreibung der Gewerke	Fertigungsplanung	Bauführung	Verwertung
		Generalplanung									
				Projektmanagement							
		Totalunternehmer									
Bauträger											

#### BAUTRÄGER

Sie haben einen Traum von den eigenen vier Wänden? Wir erfüllen ihn! Von der Kleinwohnanlage mit nur wenigen Einheiten bis zu mittelgroßen Projekten realisieren wir Ihre Eigentums- oder Anlegerwohnung ganz nach Ihren Vorstellungen.



#### PROJEKTABWICKLUNG

Externes Baucontrolling, Bauleitung, Ausschreibung, Kostenüberwachung – das alles umfasst unser Rundumservice. Für bereits realisierte Immobilien, aber auch als separate Leistungen, in Form von einzelnen Bausteinen.



#### VERMITTLUNG VON BAUPROJEKTEN

Sie haben ein konkretes Bauprojekt im Kopf oder bereits auf Papier und sind sich nicht sicher, ob und wie sich das umsetzen lässt? Wir prüfen es! Von der Grundstücksakquise bis zur Klärung der Bebauungsmöglichkeiten.



#### TOTALUNTERNEHMER

All inclusive: Wir realisieren Ihr Bauvorhaben zum vereinbarten Fixpreis und sind Ihr persönlicher Ansprechpartner mit echter Handschlagqualität. Sie kümmern sich lediglich um die Finanzierung und die Verwertung des Objektes.



#### GENERALÜBERNEHMER/-PLANER

Planungsunterlagen, Raumbücher und Leistungsverzeichnisse – bereits vor Baustart ist die To-do-Liste schon ziemlich lang. Wir kümmern uns um die erforderlichen Unterlagen: Zur Vergabe an andere Unternehmen, oder als Basis für die weitere Begleitung und Abwicklung Ihres Bauvorhabens durch uns.



#### PROJEKTMANAGEMENT

Von der Machbarkeitsstudie über die Entwurfsplanung bis zur Kostenschätzung – wir übernehmen die Koordination und behalten alles im Blick – sei es bei Bauprojekten im privaten, gewerblichen oder auch im kommunalen Bereich.



#### BERATUNG

Profitieren Sie von unserem technischen und kaufmännischen Know-how im privaten sowie im öffentlichen Wohnbau. Auch im Bereich des Gewerbe- und Industriebaus begleiten wir Sie von der ersten Idee an bis zur Schlüsselübergabe.



# Dieses Wohnprojekt bietet Ihnen...

*die Basis fürs Zuhausegefühl*

Ideal geschnittener Wohnraum inmitten eines sonnenverwöhnten Lebensraums: Das Wohnprojekt Mieming, Fronhausen mit nur zehn Wohneinheiten von 54 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup> baut auf Zukunft. Mit seinem Erscheinungsbild fügt sich das zweistöckige Gebäude mit Dachstuhl in das heimelige Ortsbild ein und spielt dennoch geschickt mit modernen Akzenten. Ökologisch am neuesten Stand ausgerichtet und mit viel Raum für Sonnenstunden, sowohl drinnen – dank großzügigen Fensterflächen – als auch draußen auf Terrassen und Balkonen.

- 10 lichtdurchflutete Wohnungen
- 10 Tiefgaragen-Abstellplätze, 2 überdachte Abstellplätze, 6 Abstellplätze im Freien
- Terrassen bzw. Balkone bei allen Wohneinheiten
- Spielfläche für Kinder abseits der Straße
- Energiesparende Gebäudestruktur
- Ökologische Wärmeerzeugung durch Luft-Wärmepumpe (kein Gas)
- Vorbereitung und Genehmigung einer gemeinschaftlichen Photovoltaik-Anlage
- Einfache Nachrüstbarkeit von E-Ladeinfrastruktur
- Lagerflächen in Kellerabteilen
- Großzügiges Fahrradhaus





# Facts

## *Die Lage*

- Idyllische Lage am Mieminger Plateau
- Dank der Lage an der Holzleitenstraße auch ideal für Kurzstopps von PKW- oder Motorradfahrern
- Sehr gute umliegende Infrastruktur (Lebensmittelhversorger, Ärzte, Restaurants, Postpartner, Banken, Kultur- & Freizeiteinrichtungen uvm.)
- Besonnungsdauer von 7 Stunden im Winter bis 12 Stunden von Spätwinter bis Herbst

## *Das Objekt*

- Dreistöckig, unterkellert, für das Ortsbild charakteristischer Dachstuhl
- Fassade mit Struktur verputzt, teilweise Holzverkleidung, Dach bei Zwischenbau bekiest
- Großzügige Fensterflächen, Balkone mit Holzverschalung und Belag in Holzlattung
- Gartenfläche abseits der Straße
- Ausreichend Tiefgaragen-Abstellplätze, überdachte Abstellplätze und Abstellplätze im Freien
- Barrierefreier Zugang aller Etagen mittels Personenaufzug
- Lagerflächen in Kellerabteilen

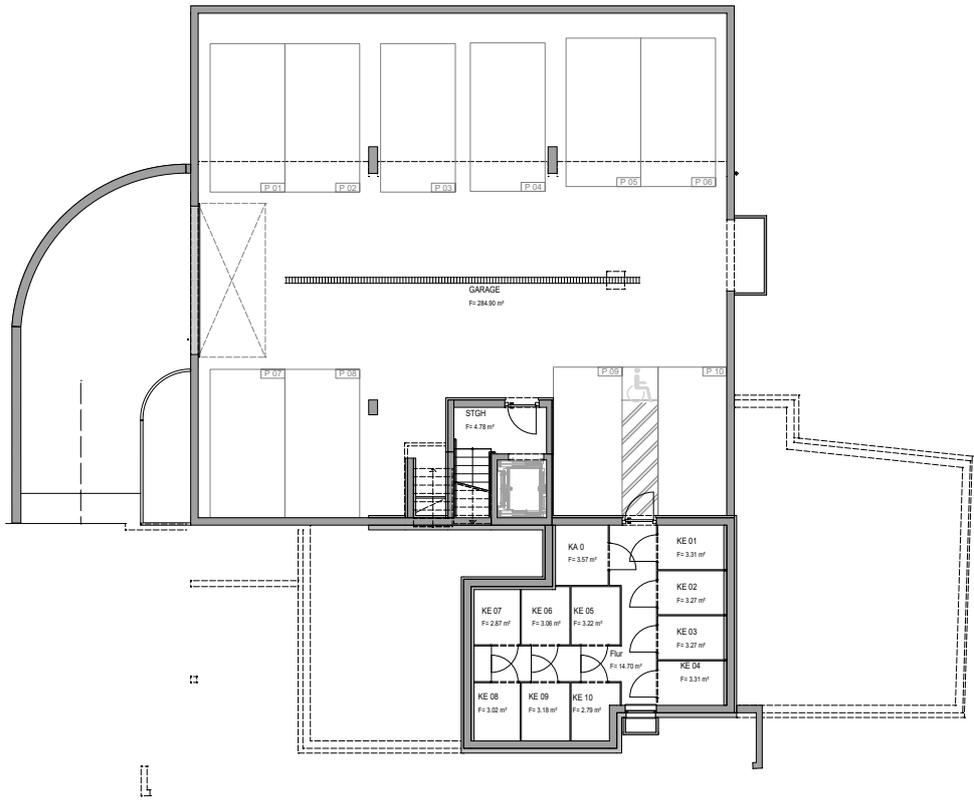
## *Energie*

- Energiesparende Gebäudestruktur mit ausgezeichneten Dämmwerten
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Luftwärmepumpe für Warmwasser und Heizung
- Ökologische Wärmeerzeugung durch Luft-Wärmepumpe (kein Gas)
- Einfache Nachrüstbarkeit von E-Ladeinfrastruktur

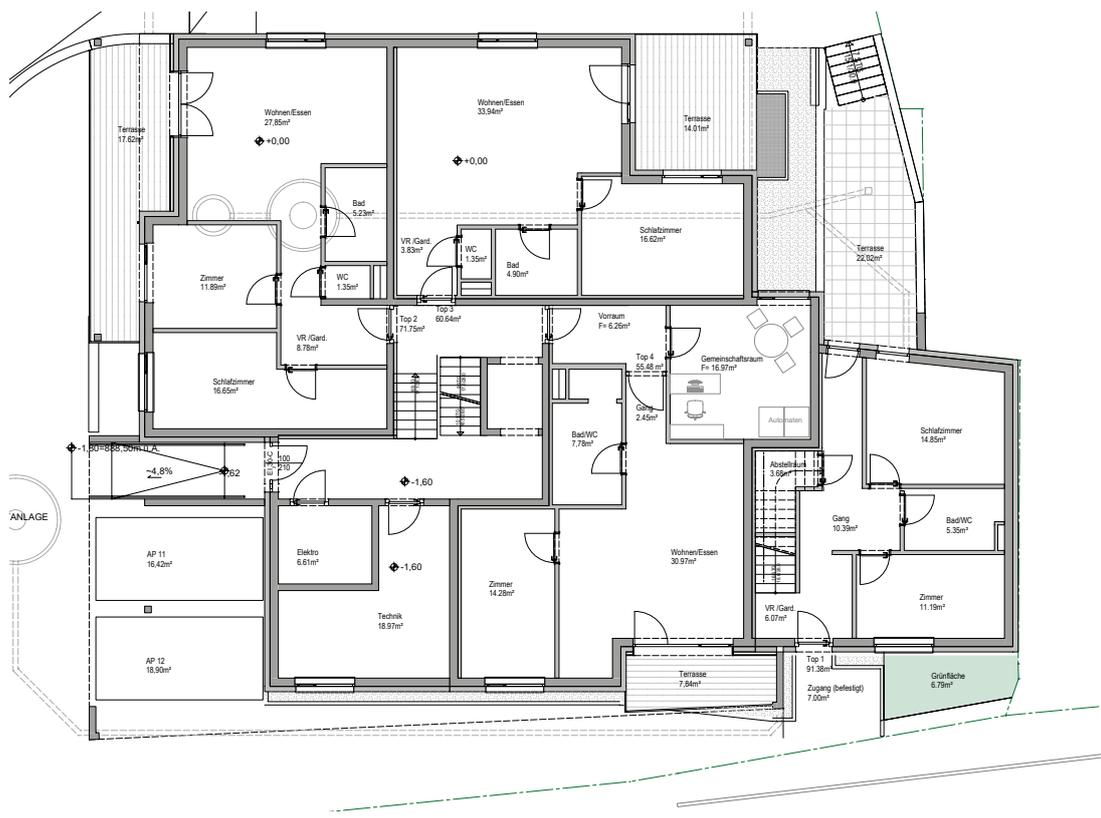
## *Die Wohnungen*

- 10 lichtdurchflutete, perfekt geschnittene und voll ausgestattete Wohnungen mit Terrassen bzw. Balkonen bei allen Wohneinheiten
- Glasfaser-Anschluss in allen Einheiten
- Ausgezeichnete Ausstattung: Eichen-Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen, erstklassige Keramik in den hochwertig gefliesten Sanitäreinrichtungen, voll ausgestattete Küchen inkl. Geräten in jeder Wohnung
- Wohnungen können auf Wunsch vollständig möbliert bleiben und abgelöst werden
- Lobby und Gemeinschaftsraum

# Kellergeschoss



# Erdgeschoss









*Sonniger  
Lebensmittelpunkt  
mit Charakter  
und Vielfalt*

## Im Zentrum des Lebens

200 Meter über dem Inntal, am Fuße der atemberaubenden Mieminger Kette, liegt der sonnenverwöhnte Ort Fronhausen. Die idyllische Lage am Mieminger Plateau und die hervorragende Anbindung sowohl ins Inntal als auch ins Außerfern eröffnen berufliche Möglichkeiten und Freizeitaktivitäten in alle Richtungen.

## In der Nähe ist...

- Medizinische Infrastruktur (Allgemeinärzte, Fachärzte, Apotheke)
- Ausgezeichnete Kinderbetreuungs- und Schulstruktur
- Restaurants, Konditoreien und Imbisse
- Lebensmittelnahversorger, Metzgerei
- Postpartner
- Banken
- Kinderspielplätze
- Golfplatz Mieming
- Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie Zauberteppich, Waldschwimmbad Barwies, Badesee
- Vielfältige Sportmöglichkeiten
- Aktives Vereinsleben
- Gemeindeamt
- Tankstellen
- Nächtigungsangebote und Campingplatz in der Nähe



## Freizeit & Sport

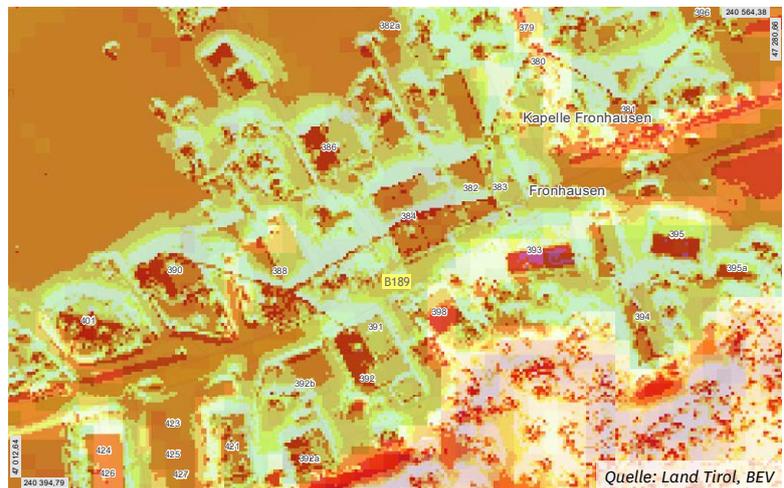
Das kilometerlange Mieminger Plateau liegt inmitten der Berge und bietet dennoch nicht nur Wege nach oben, sondern auch Weitläufigkeit und Ausblick – und dementsprechend zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit

- Schwimmbäder (Telfs, Seefeld, Leutasch) sowie diverse (Bade)Seen
- Skitouren und Langlaufen
- Wandern, Bergsteigen und Klettern (Kletterhalle)
- Schigebiete (Seefeld, Ehrwald/Lermoos/Zugspitze, Kühthai, Ötztal u.m.)
- Laufen
- Biken & Skaterpark
- Reiten
- Fußball
- Tennis
- Bogensport
- Golf
- Naherholung
- Gutes Spielplatzangebot

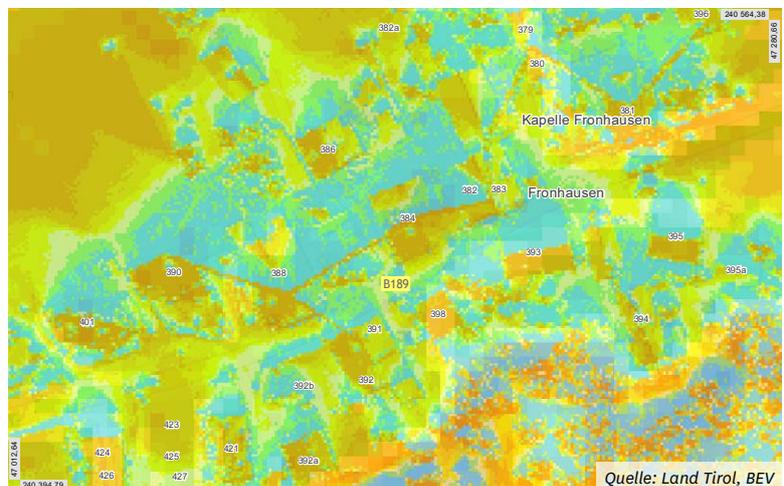


# Sonnenstunden

Das Mieminger Plateau gilt als sonnenverwöhnt – zu Recht. Am Standort des Objekts wird eine Besonnungsdauer von 7 Stunden im Winter bis zu 12 Stunden von Spätwinter bis Herbst gemessen. Das bedeutet nicht nur Licht und Wärme in Bezug auf die Lebensqualität, sondern auch im Hinblick auf das Solarpotenzial, das im Jahresmittel zwischen 1100 und 1500 KWh/m<sup>2</sup> liegt



*Solarpotential pro Jahr*



*Sonnenscheindauer 21. Dezember*

*Ausführungs-  
highlights*



## Interieur

Wie draußen, so auch drinnen: Licht ist am Sonnenplateau das bestimmende Element und Ihr künftiges Heim holt dieses Licht natürlich in die Innenräume. Die hochqualitativen Fensterflächen in Kunststoff-Alu lassen Sonne herein, aber Kälte draußen und bieten zudem hohen Schallschutz. Weiße Vollspanntüren schaffen in Verbindung mit Eichenböden und Wohn- und Schlafräumen ein harmonisches Gesamtbild, die Bäder muten mit dunklen Fliesenböden und weißen Wandfliesen modern und dezent an, was durch edle Keramik und ausgewählte Duschwannen (je nach Wohnungsgrundriss) unterstrichen wird.

Bei der Möblierung wurde darauf geachtet regionale Partner zu beauftragen, so sind die Küchen von Mielecenter Höpperger in Rum, die Betten samt Rückwänden und Textil von Betten Eberharter in Ramsau im Zillertal, die Einbaumöbel von Föger Wohnen in Pfaffenhofen, die Leuchten von XAL aus Graz und die Elektro-Geräte von Elektro Optimal in Längenfeld.



## Exterieur

Modern und sich trotzdem harmonisch ins Ortsbild einfügend besticht das Objekt mit Zeitlosigkeit.

- Fassade mit Struktur verputzt, teilweise Holzverkleidung
- Für das Ortsbild charakteristischer Dachstuhl, Betonziegel
- Dach bei Zwischenbau bekiest
- Großzügige Fensterflächen und Balkone
- Gartenfläche mit Kinderspielmöglichkeiten abseits der Straße
- Balkone mit Holzverschalung und Belag in Holzlattung
- Fahrrad- und Müllhaus in Stahlbeton mit Metallverkleidungen





## Technik

Die Gebäudetechnik ist durchdacht und zukunftsgerichtet, vor allen im Hinblick auf Gebäudeenergie. Hoher Wert wurde außerdem auf die Einbindung lokaler Partner und Produkte gelegt, denn auch hierbei wurde darauf geachtet, den ökologischen Fußabdruck so klein wie möglich zu halten.

- Energiesparende Gebäudestruktur mit guten Dämmwerten bei Werkstoffen
- Heizsystem mit Luftwärmepumpe und Exergie-Einheit
- Vorsehung und Genehmigung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage
- Einfache Nachrüstbarkeit von E-Ladeinfrastruktur



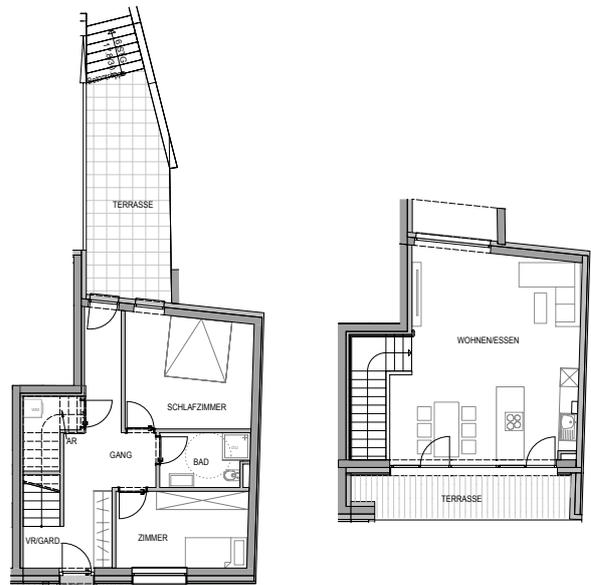
# *Grundriss- Varianten*

# Maisonette-Wohnung

## TOP 1

Zimmer: 3  
Geschoß EG

Wohnfläche 90,24 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 29,26 m<sup>2</sup>  
Garten 8,69 m<sup>2</sup>

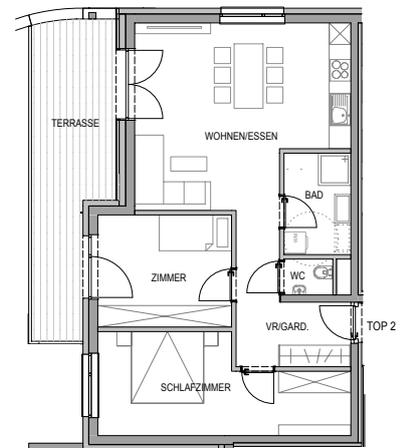


# 3-Zimmer Wohnung

TOP 2

Zimmer: 3  
Geschoß EG

Wohnfläche 72,10 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 17,59 m<sup>2</sup>



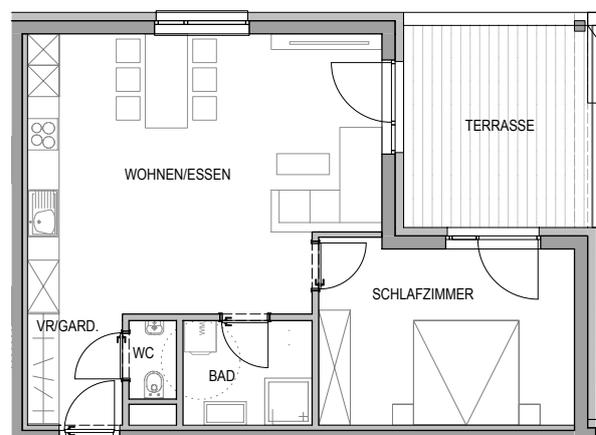


## 2-Zimmer Wohnung

TOP 3

Zimmer: 2  
Geschoß: EG

Wohnfläche: 60,95 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 14,48 m<sup>2</sup>

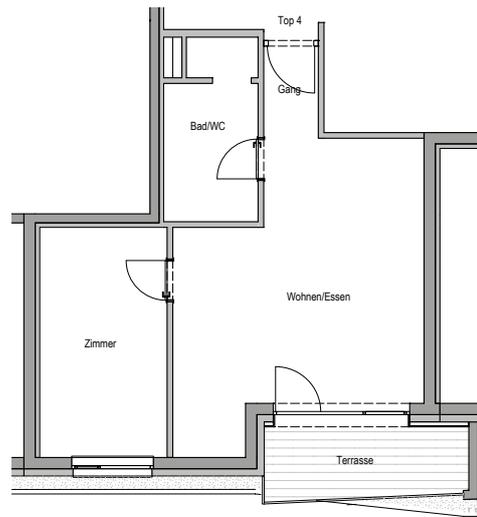


# 2-Zimmer Wohnung

TOP 4

Zimmer: 2  
Geschoß EG

Wohnfläche 55,48 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse 6,78 m<sup>2</sup>

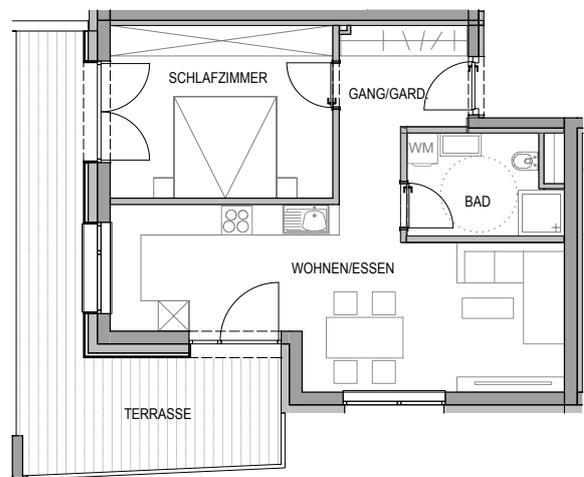




## 2-Zimmer Wohnung

TOP 5

Zimmer:	2
Geschoß	1. OG
Wohnfläche	53,89 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	20,83 m <sup>2</sup>



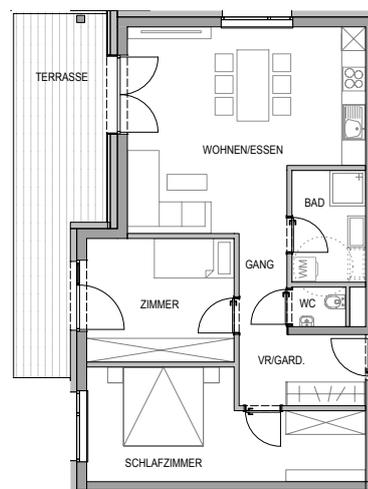


## 3-Zimmer Wohnung

TOP 6

Zimmer: 3  
Geschoß: 1. OG

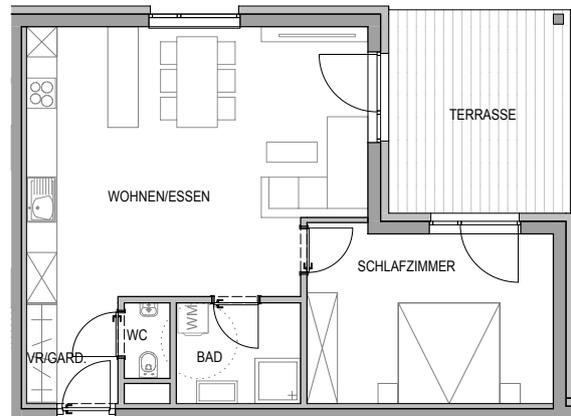
Wohnfläche: 72,12 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 18,74 m<sup>2</sup>



# 2-Zimmer Wohnung

TOP 7

Zimmer: 2  
Geschoß: 1. OG  
Wohnfläche: 60,95 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse: 15 m<sup>2</sup>



# 3-Zimmer Wohnung

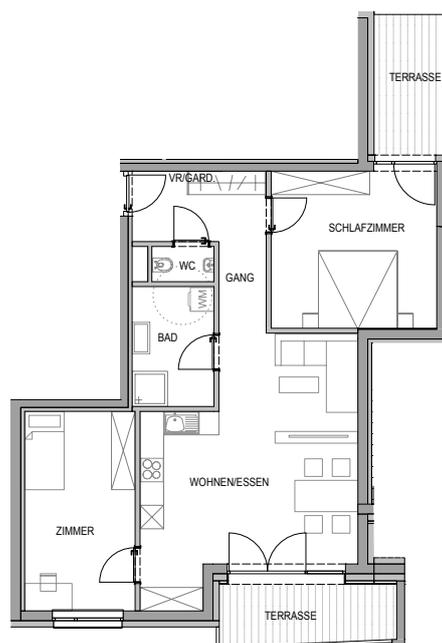
TOP 8

Zimmer: 3

Geschoß 1. OG

Wohnfläche 79,20 m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse 14,74 m<sup>2</sup>





# Penthouse

TOP 9

Zimmer: 3  
 Geschoß: DG

Wohnfläche: 93,10 m<sup>2</sup>  
 Balkon/Terrasse: 21,10 m<sup>2</sup>

