

# Wohnraum in Telfs.

NEUBAU | ERSTBEZUG



## Exklusive Doppelhäuser

 Cosmus-Schindler-Straße | 6410 Telfs



# Ideale Lage.

ZENTRUMSNAH & RUHIG

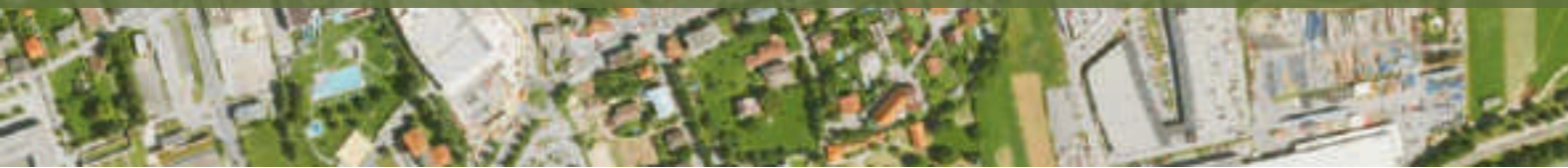


Die Marktgemeinde Telfs umfasst rund 15.000 Einwohner und liegt im Inntal, etwa 10 km westlich von Innsbruck.

Telfs wurde erstmals im Jahr 1187 urkundlich erwähnt und erhielt 1326 das Marktrecht. Im Mittelalter war Telfs durch seine Lage an wichtigen Handelsrouten bedeutend.

Beliebte Freizeitaktivitäten sind Wandern und Radfahren in der Umgebung sowie Wintersport in den nahen Skigebieten (zB. Schlick 2000 ist nur 5 km entfernt, Kühtai und Axamer Lizum max. 20km entfernt).

Außerdem gibt es in Telfs selbst diverse Sportanlagen und das Schwimmbad / Hallenbad "Telfer Bad".





# GEMEINDE TELF

Bezirk Innsbruck-Land

## IDEALER WOHNRAUM

Die Ruhelage bietet sowohl hervorragenden Freizeitgenuss, als auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle wichtigen Nahversorger, Kindergarten / Volksschule, Bank, Ärzte etc. sind in der Marktgemeinde vorhanden.

## LEGENDE

**1 Rathaus Telfs**

**2 Kinderkrippe, Kindergarten (es gibt mehrere Einrichtungen in Telfs)**

**3 Volksschule**

**4 Mittelschule**

**5 Polytechnische Schule**

**6 Gymnasium**

**7 Einkaufszentrum inkl. Nahversorger**

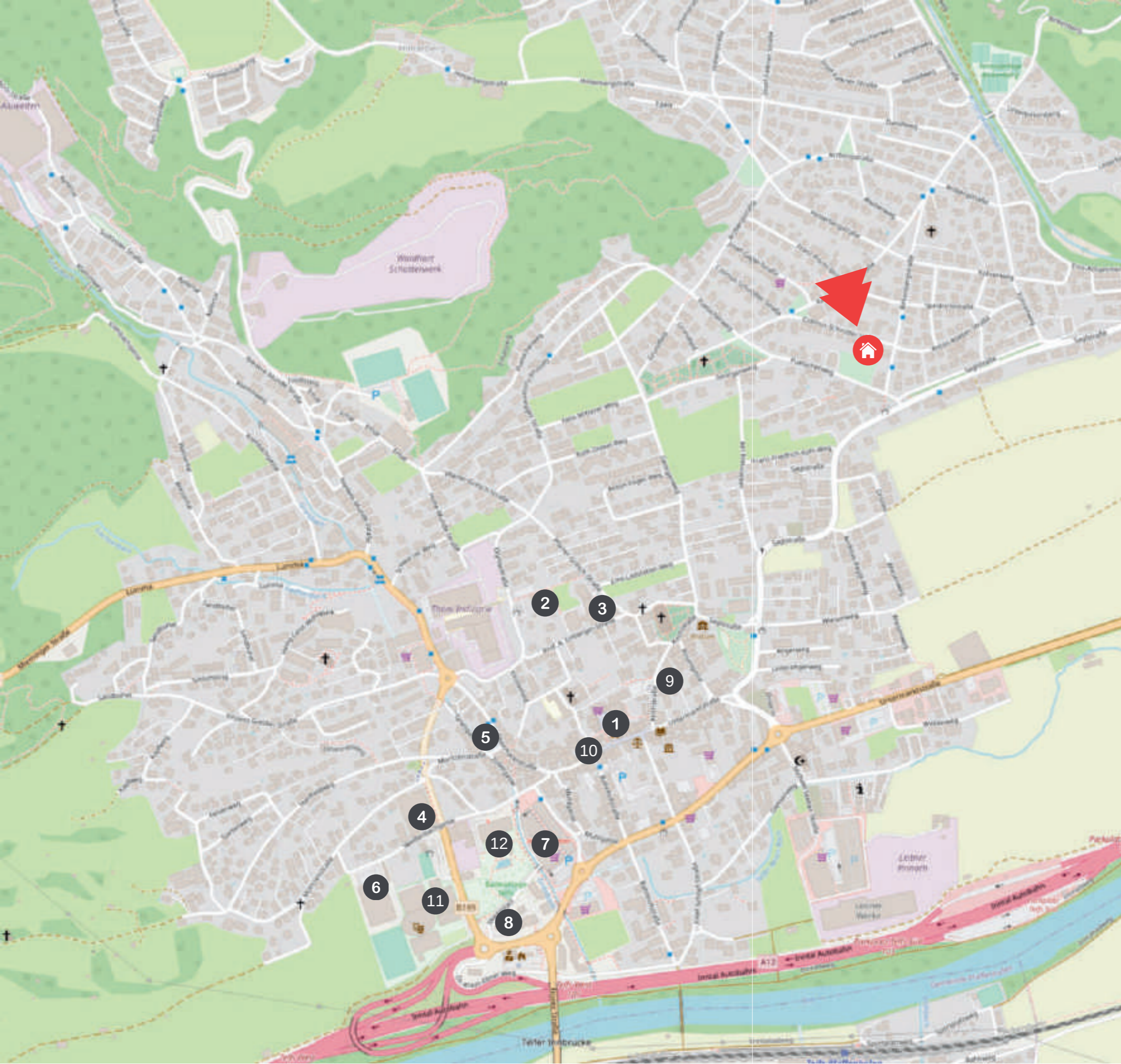
**8 Ärztehaus inkl. Apotheke**

**9 Kinderarzt**

**10 diverse Banken in diesem Bereich**

**11 Sportzentrum Telfs**

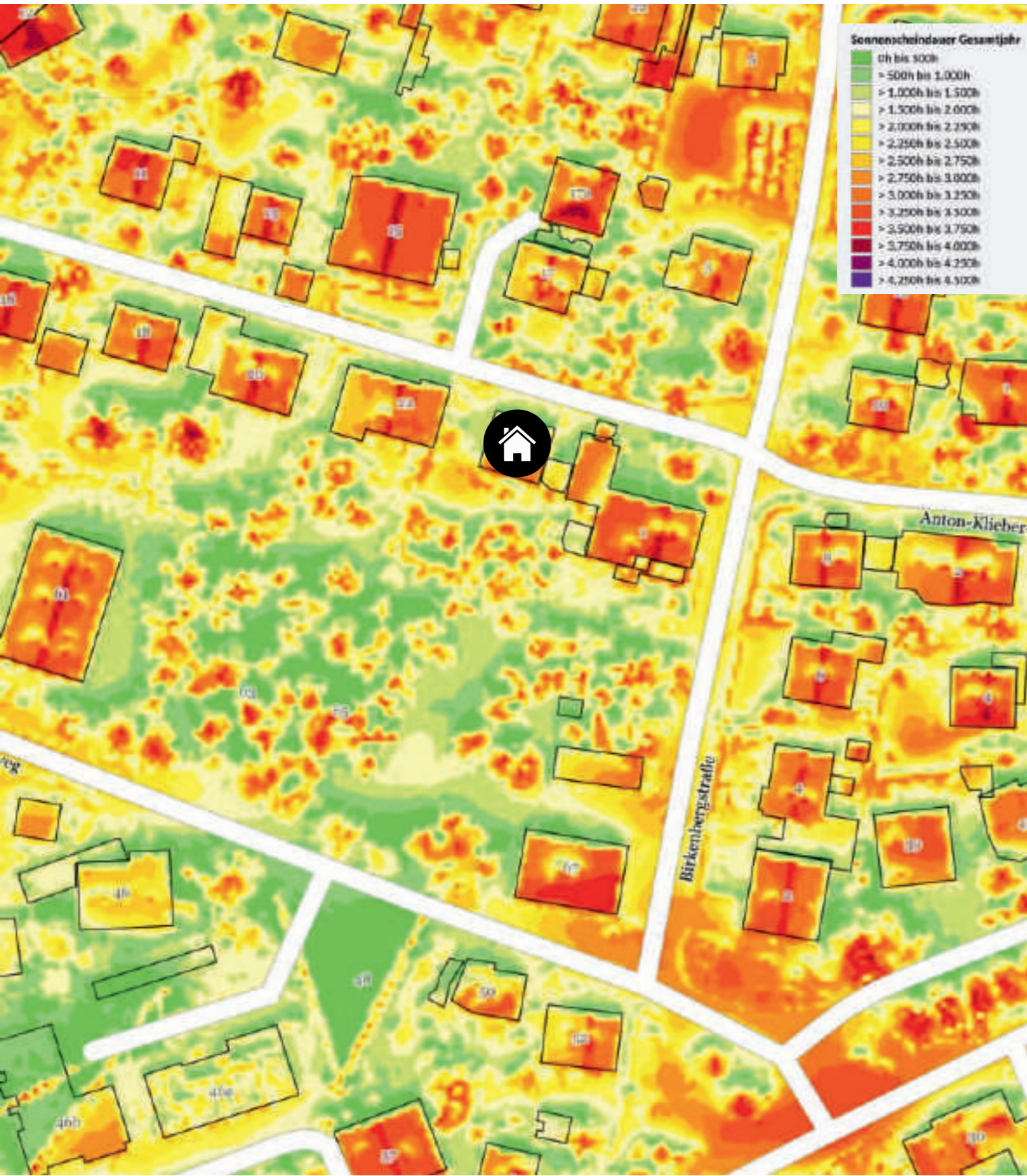
**12 Schimmbad "Telfer Bad"**



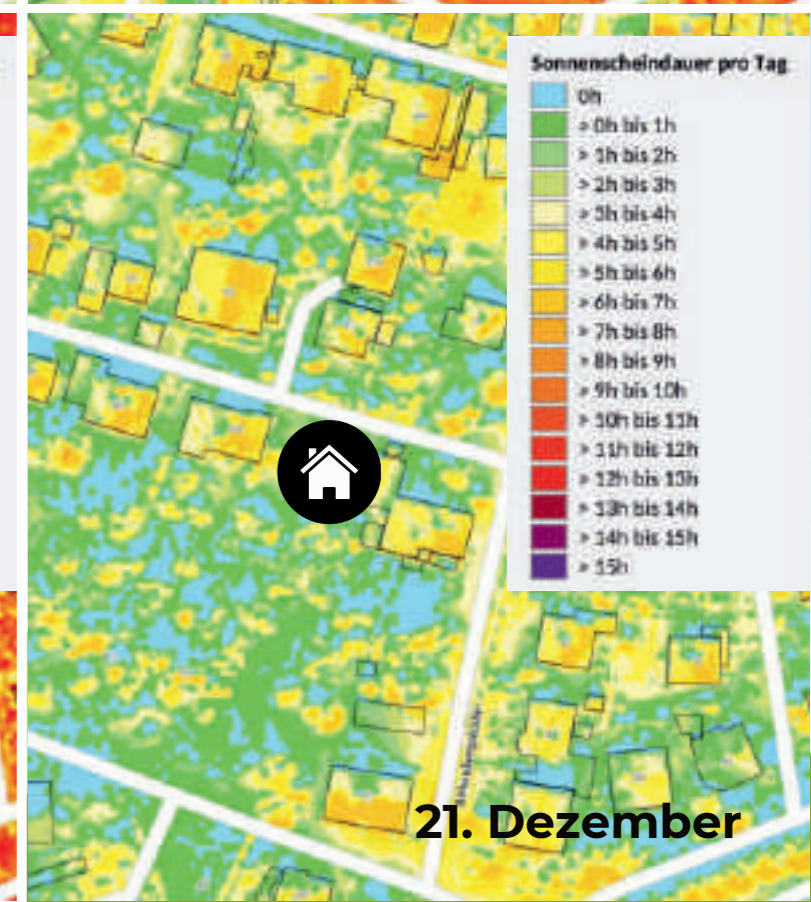
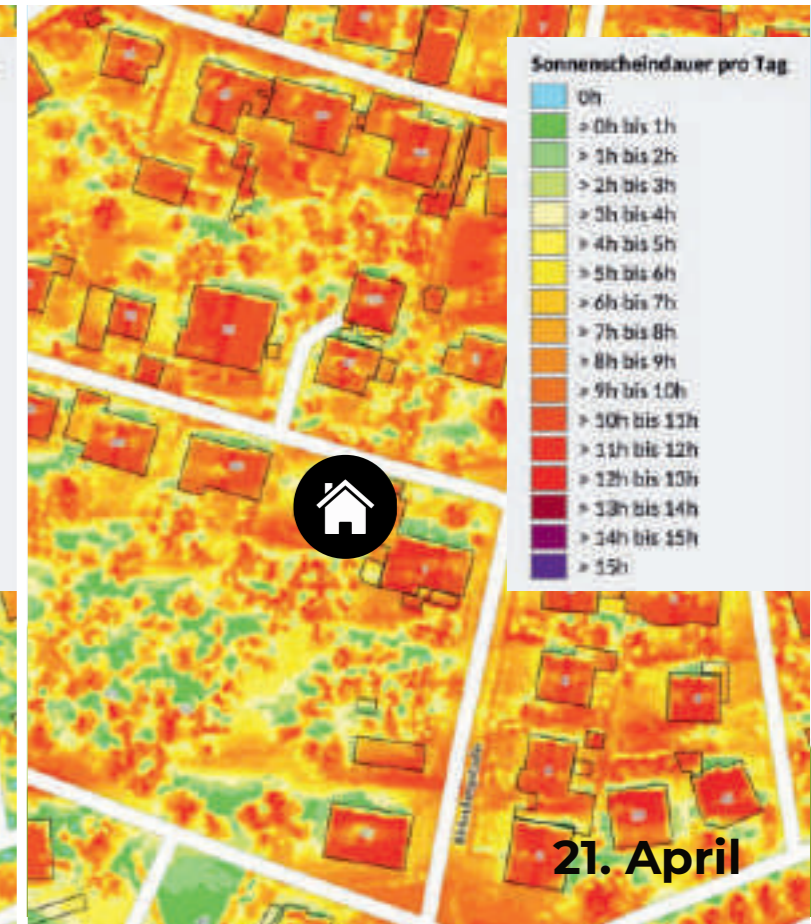
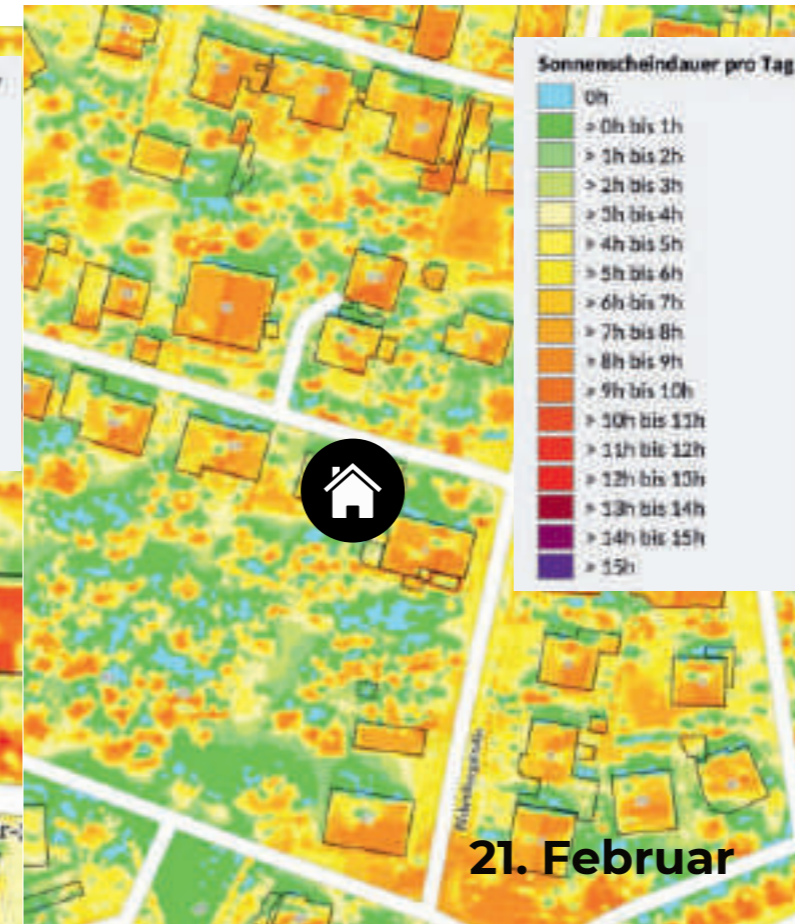


# Sonnenstunden.

SONNENSCHINDAUER GESAMTJAHR



SONNENSCHINDAUER ÜBERBLICK





# Beschreibung.

## DAS PROJEKT

Inmitten von Sonnenschein und Ruhe entstehen in Telfs auf zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken zwei exklusive Doppelhäuser. Die Zufahrt zu den Grundstücken bildet die Cosmus Schindler Straße, sowie

ein auf Eigengrund verlaufender Servitutsweg entlang der östlichen Grundgrenze. Mit durchdachter Architektur gelingt es möglichst viel Entfaltungsraum, sowie

Vier hochwertige und stilvolle Wohneinheiten fügen sich zu einem ansprechenden Wohnensemble zusammen. Die künftigen Bewohner dieser Doppelhäuser erwartet eine sonnige und ruhige Lage die doch zentrumsnah ist.

Architektur gelingt es möglichst viel Entfaltungsraum, sowie Privatsphäre, für die zukünftigen Eigentümer zu schaffen.

Die künftigen Bewohner dieser Doppelhäuser erwartet eine sonnige und ruhige Lage die doch zentrumsnah ist.

## EIN SCHÖNER PLATZ

### Erdgeschoß:

Im EG befinden sich neben der Garderobe ein Gäste-WC, sowie ein großer, offener und modern gestalteter Wohn-Essbereich.

Vom Wohn-Essbereich aus gelangt man auf die Terrasse und den Garten. Je nach Haus befindet sich hier auch ein Büro oder ein Abstellraum.

### Obergeschoß:

Im OG befinden sich, je nach Einheit, 3-4 Schlafzimmer teilweise mit Schrankraum. Außerdem befindet sich dort das Badezimmer mit WC, Dusche und gegebenenfalls einer Badewanne.

### Keller:

Das Untergeschoss verfügt über einen großen (unbeheizten) Kellerraum, einen eigenen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einem eigenen Technikraum.

Der große Kellerraum kann optional auch mit Fußbodenheizung ausgebaut werden. Unter der Treppe findet sich noch praktischer Stauraum.

### Sonstiges:

Die Häuser werden dem Stand der Technik entsprechend gebaut und versprechen durch eine Luftwärmepumpe und die PV-Anlage auch reduzierte Betriebskosten.

## EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

- Exklusive Ausstattung
- Großer Wohn/Essbereich mit Zugang zu Terrasse & Garten
- Gehobene Sanitärausstattung: zB. große Regenbrause etc.
- Zwei Autoabstellplätze pro Haus
- vollunterkellert
- Beschattung: Unterputzkästen inkludiert
- Je Haushälfte eine eigene Luftwärmepumpe
- 3-fach Isolierverglasung
- PV Anlage je Haushälfte
- Höchster Baustandard

## INDIVIDUALITÄT

Da jeder seine ganz eigenen, persönlichen Wohnbedürfnisse hat, lässt sich jedes Haus natürlich auf die individuellen Ansprüche der künftigen Bewohner maßschneidern.

### Bereits inkludiert:

- Holz- und Fliesenböden nach Wahl
- gehobene Sanitärausstattung
- eigene Elektroplanung
- etc.

### Optional:

- beheizte Kellerräume
- Kamin / gemauerter Ofen
- Küche der Firma Föger
- etc.





# Übersicht.

MASSGESCHNEIDERT

Die Häuser sind alle modern gestaltet, top ausgestattet und versprechen durch hochwertige Bauweise, einer eigenen Luftwärmepumpe und einer geplanten Photovoltaikanlage auch reduzierte Betriebskosten.

**Aktuell können die Häuser nach Ihren Vorstellungen abgeändert / individualisiert werden.**

## HAUS A1 | GST 3915/43

Erdgeschoß ca. 63,59m<sup>2</sup>

Obergeschoß ca. 70,80m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche oberirdisch ca. 134,39m<sup>2</sup>**

Kellergeschoß gesamt ca. 61,48m<sup>2</sup>

Grünfläche gesamt ca. 94,17m<sup>2</sup>

Terrassenfläche gesamt ca. 17,05m<sup>2</sup>

2 Garagenabstellplätze

1 Besucherparkplatz

**KAUFPREIS AB EUR 989.500,-**

## HAUS A2 | GST 3915/64

Erdgeschoß ca. 61,40m<sup>2</sup>

Obergeschoß ca. 61,33m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche oberirdisch ca. 122,73m<sup>2</sup>**

Kellergeschoß gesamt ca. 60,47m<sup>2</sup>

Gartenfläche gesamt ca. 63,35m<sup>2</sup>

Terrassenfläche gesamt ca. 17,65m<sup>2</sup>

2 Autoabstellplätze

**KAUFPREIS AB EUR 890.000,-**

## HAUS B1 | GST 3915/43

Erdgeschoß ca. 57,35m<sup>2</sup>

Obergeschoß ca. 63,84m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche oberirdisch ca. 121,19m<sup>2</sup>**

Kellergeschoß gesamt ca. 56,07m<sup>2</sup>

Grünfläche gesamt ca. 68,85m<sup>2</sup>

Terrassenfläche gesamt ca. 13,29m<sup>2</sup>

2 Garagenabstellplätze

1 Besucherparkplatz

**KAUFPREIS AB EUR 895.500,-**

## HAUS B2 | GST 3915/64

Erdgeschoß ca. 57,05m<sup>2</sup>

Obergeschoß ca. 56,68m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche oberirdisch ca. 113,73m<sup>2</sup>**

Kellergeschoß gesamt ca. 56,34m<sup>2</sup>

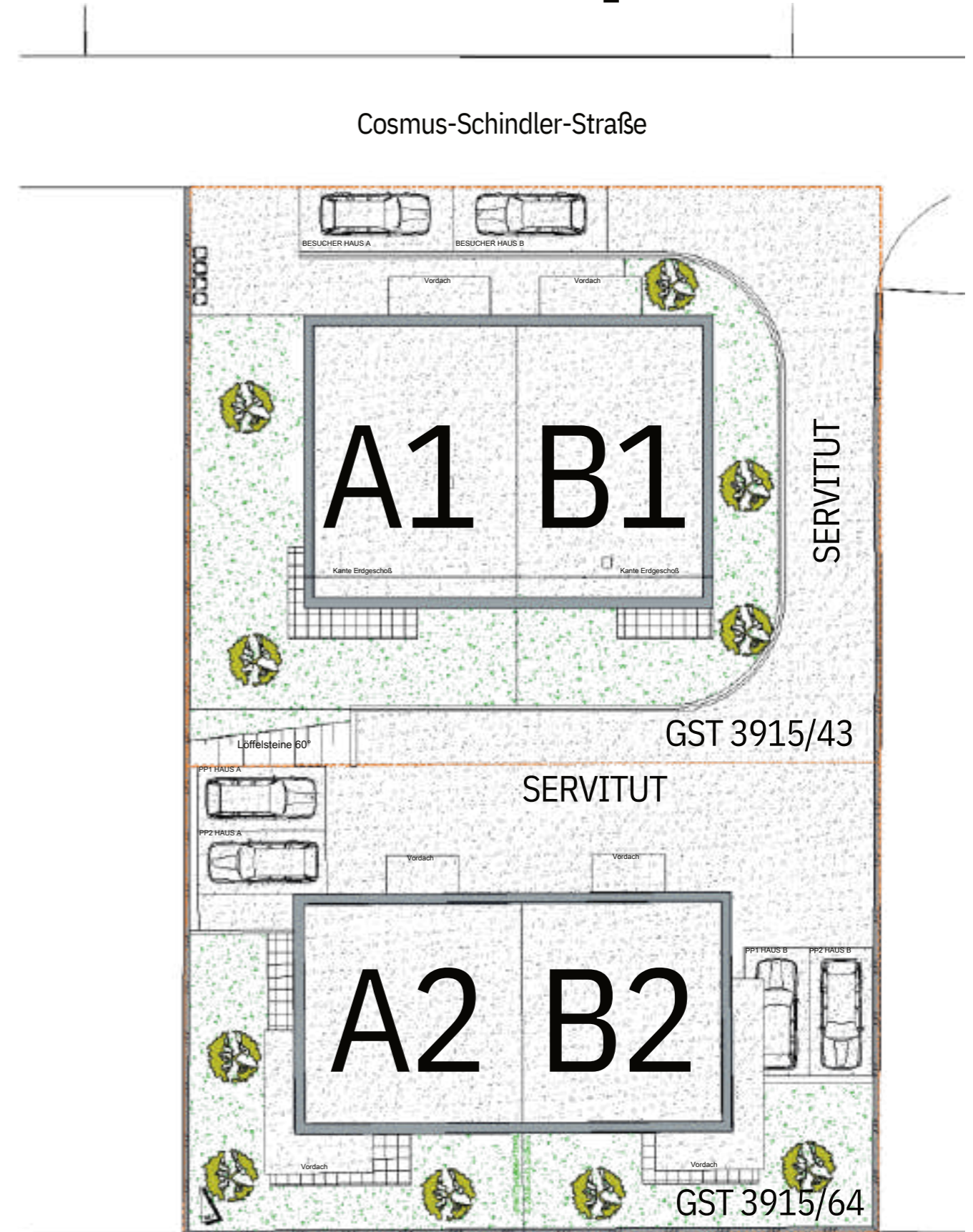
Gartenfläche gesamt ca. 47,44m<sup>2</sup>

Terrassenfläche gesamt ca. 11,28m<sup>2</sup>

2 Autoabstellplätze

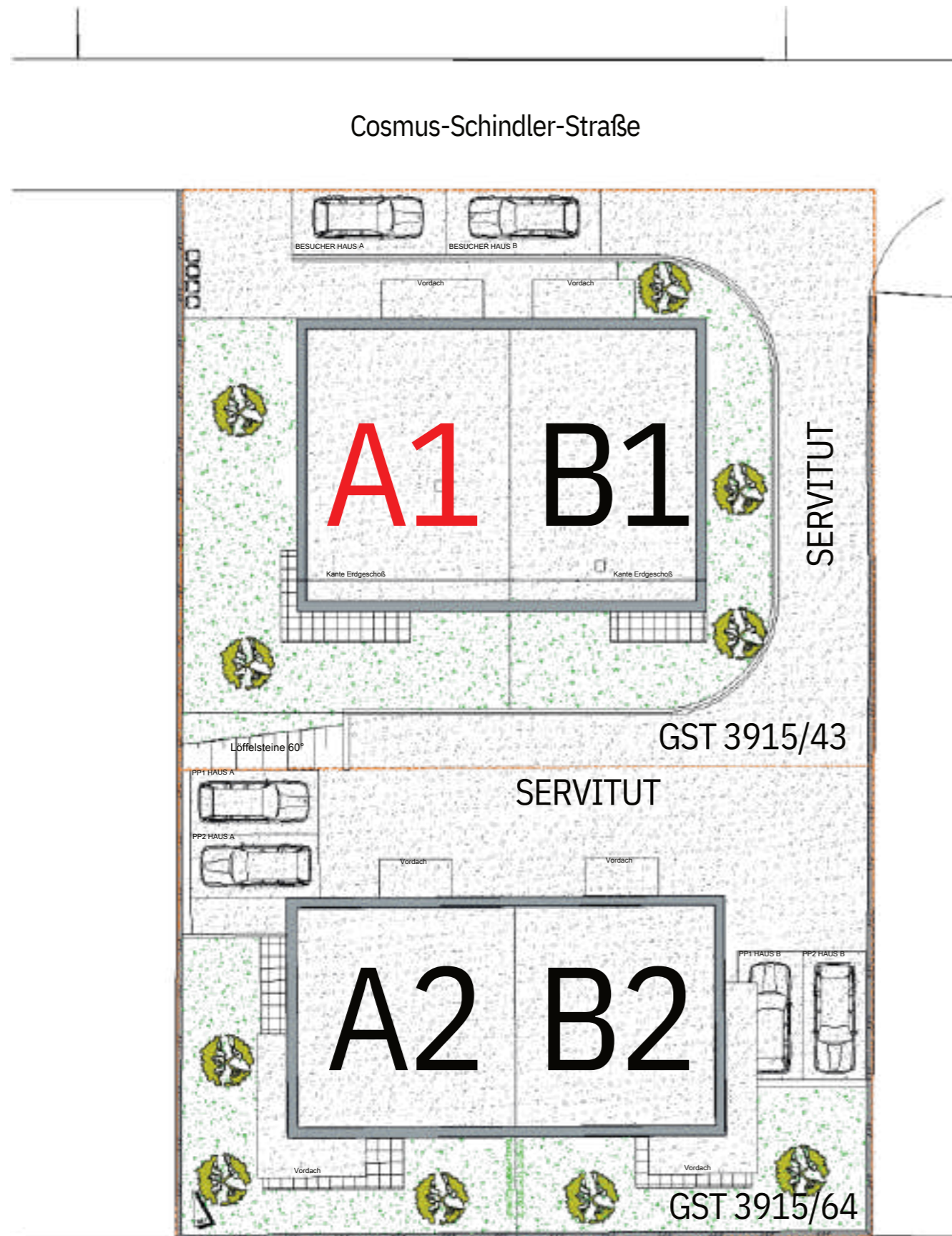
**KAUFPREIS AB EUR 796.500,-**

# Übersichtsplan.

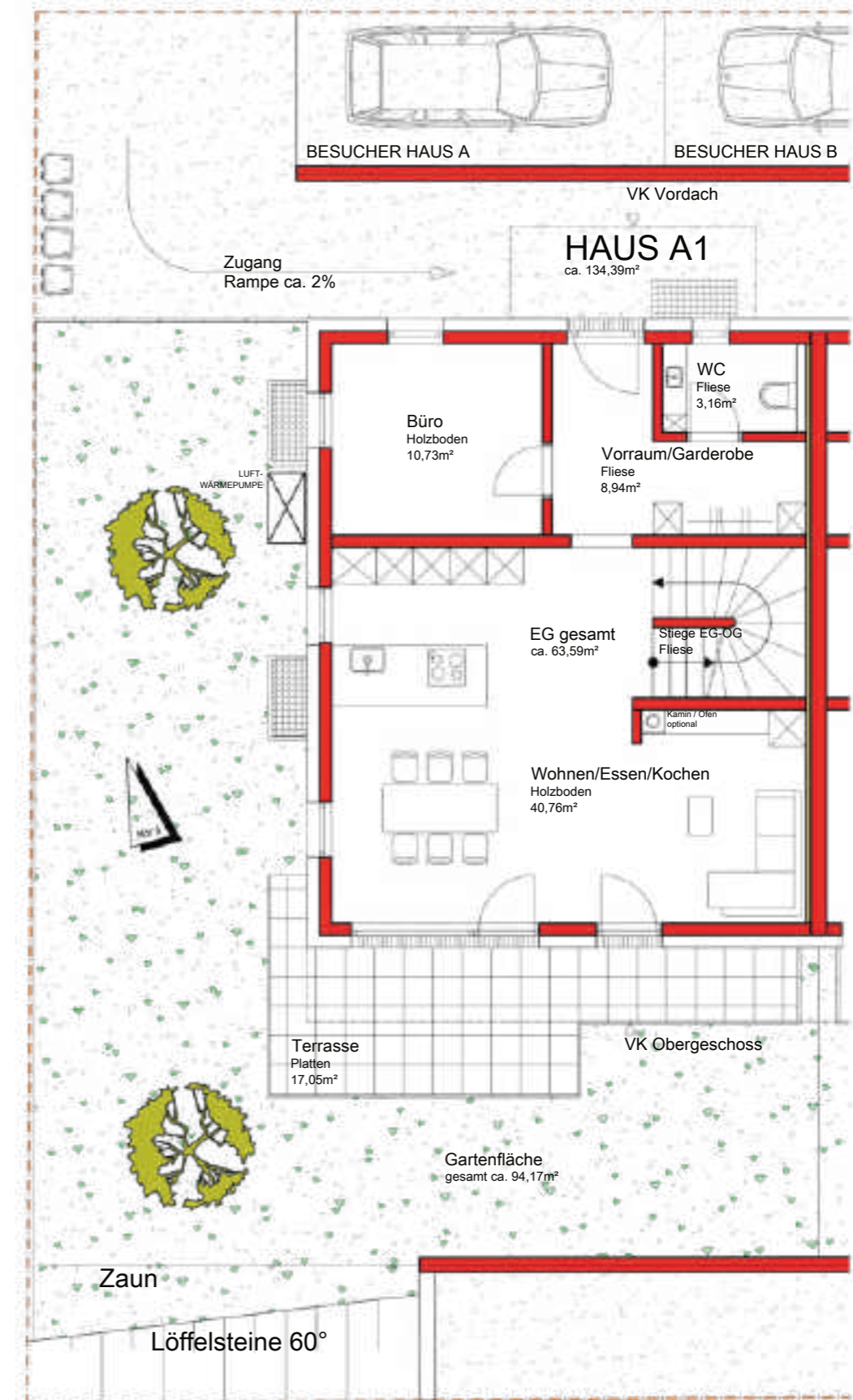




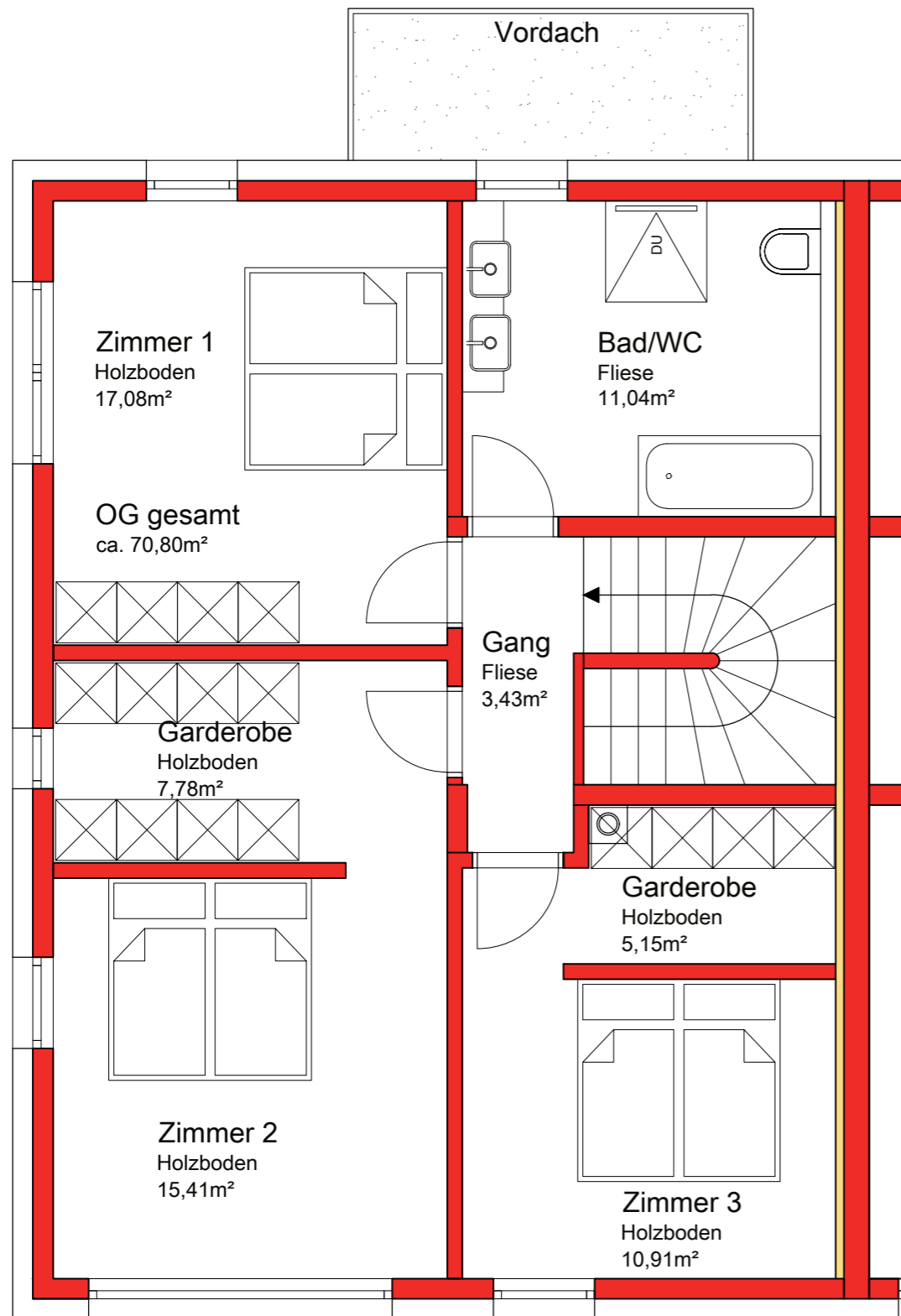
# Haus A1 | Übersichtsplan



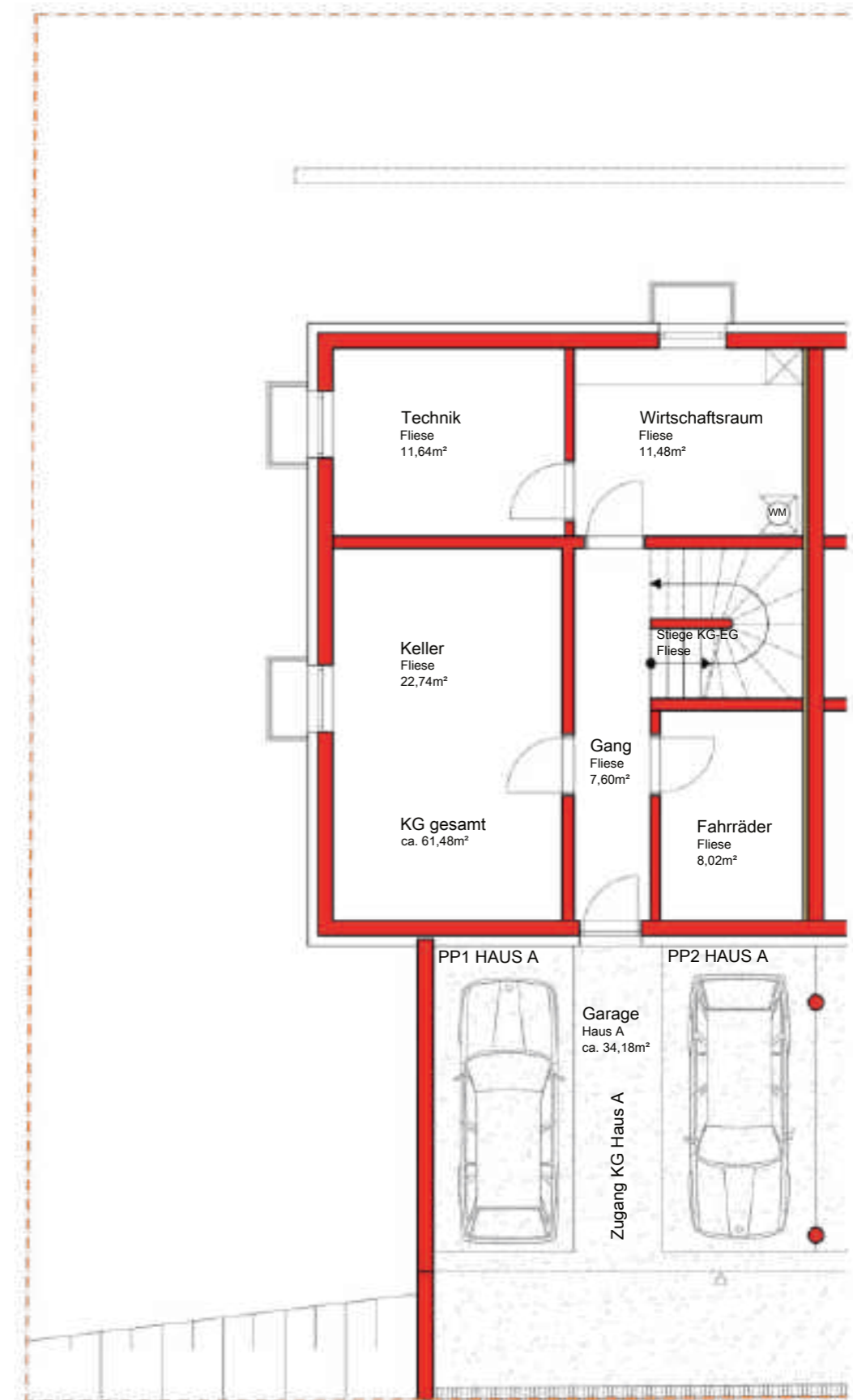
# Haus A1 | Erdgeschoß



# Haus A1 | Obergeschoß

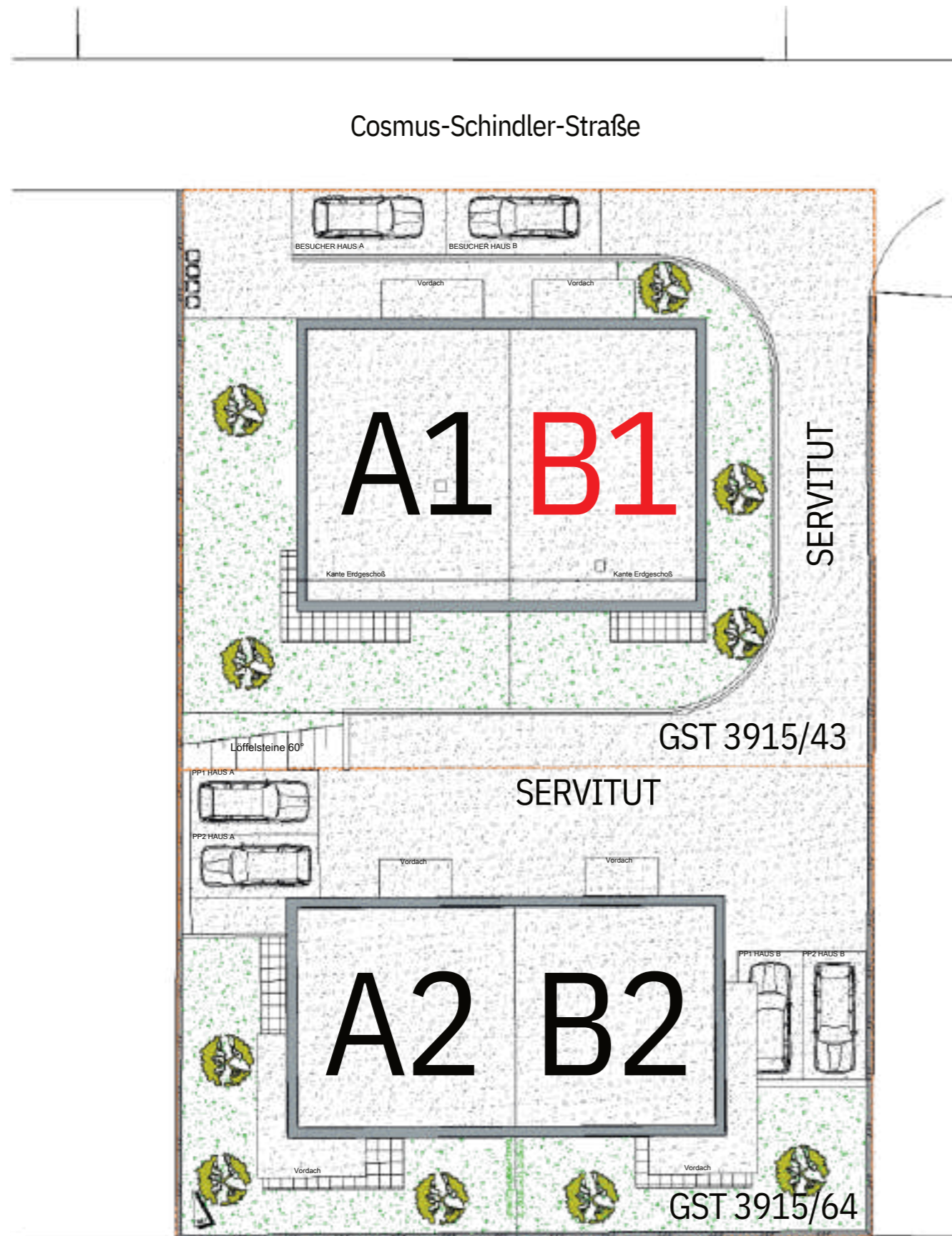


# Haus A1 | Kellereschoß





# Haus B1 | Übersichtsplan

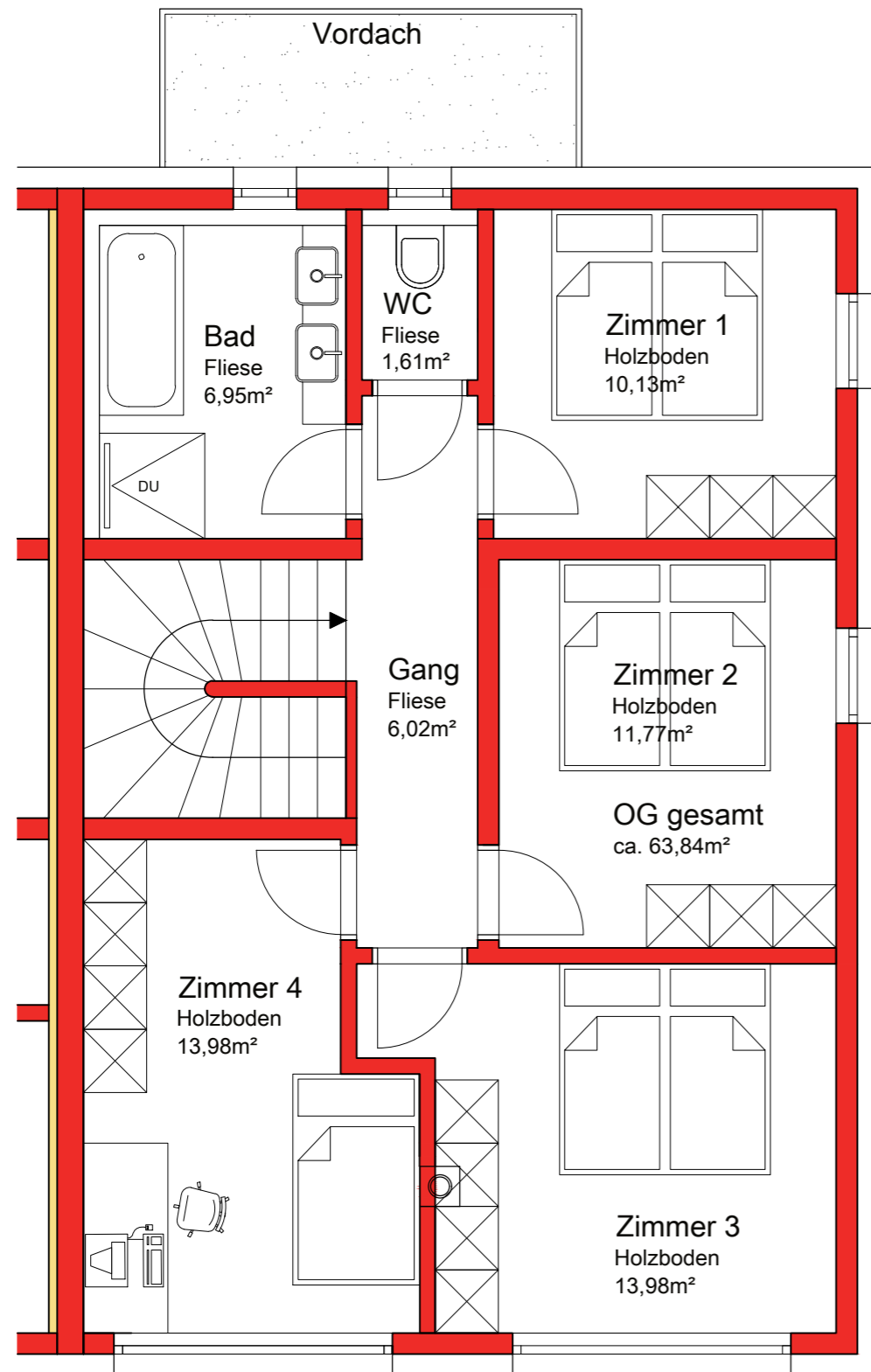


# Haus B1 | Erdgeschoß

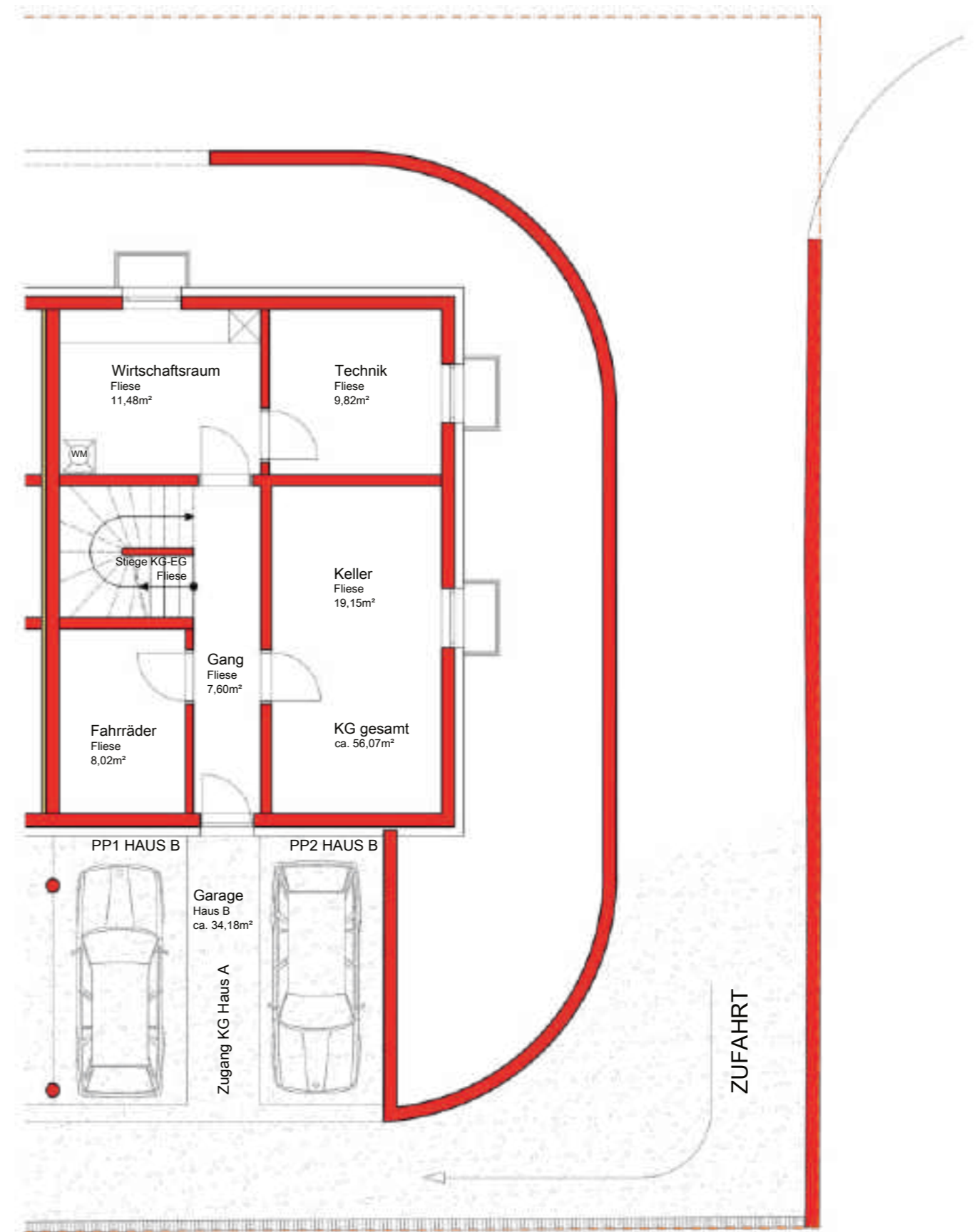




# Haus B1 | Obergeschoß



# Haus B1 | Kellergeschoß



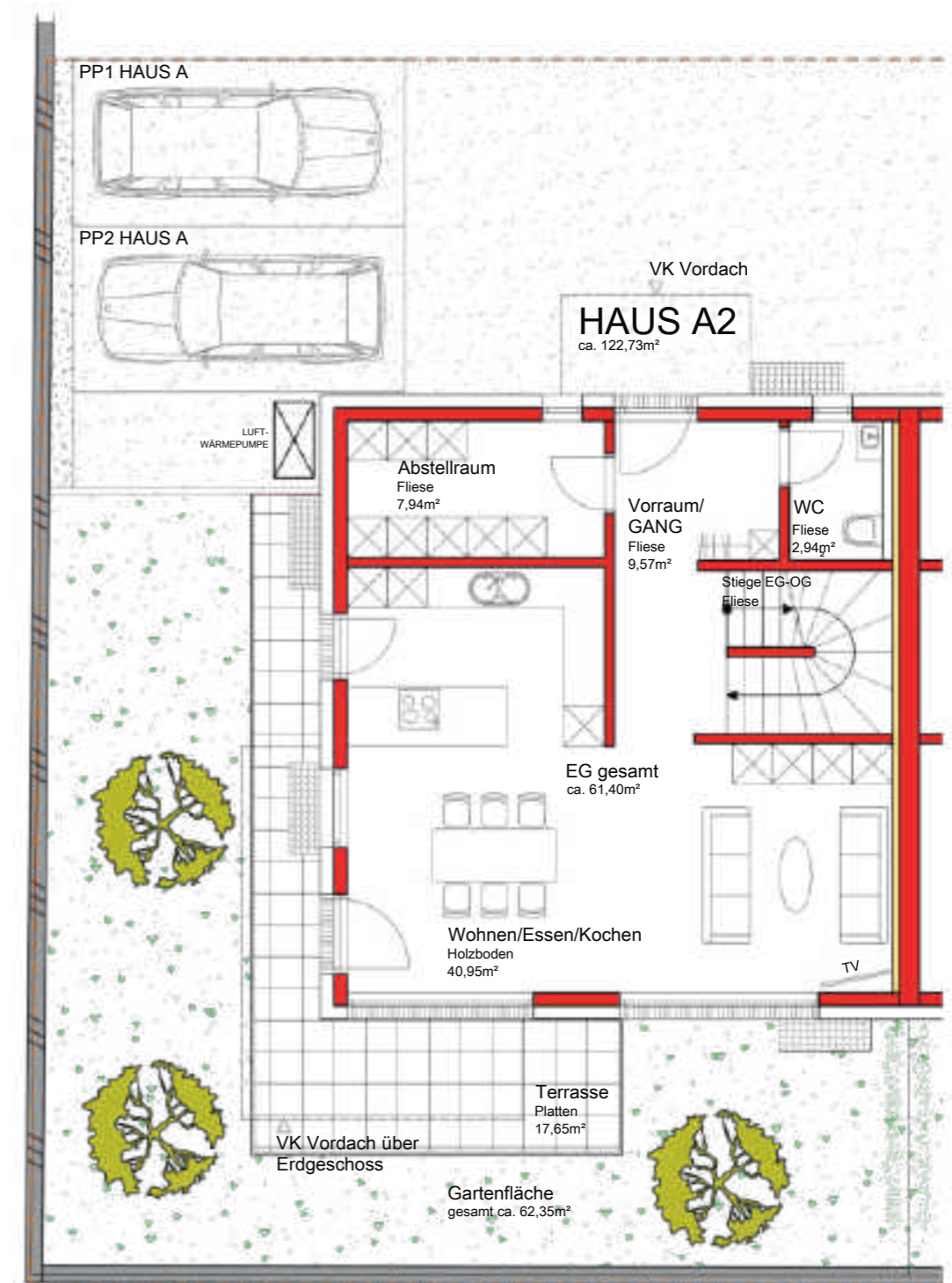
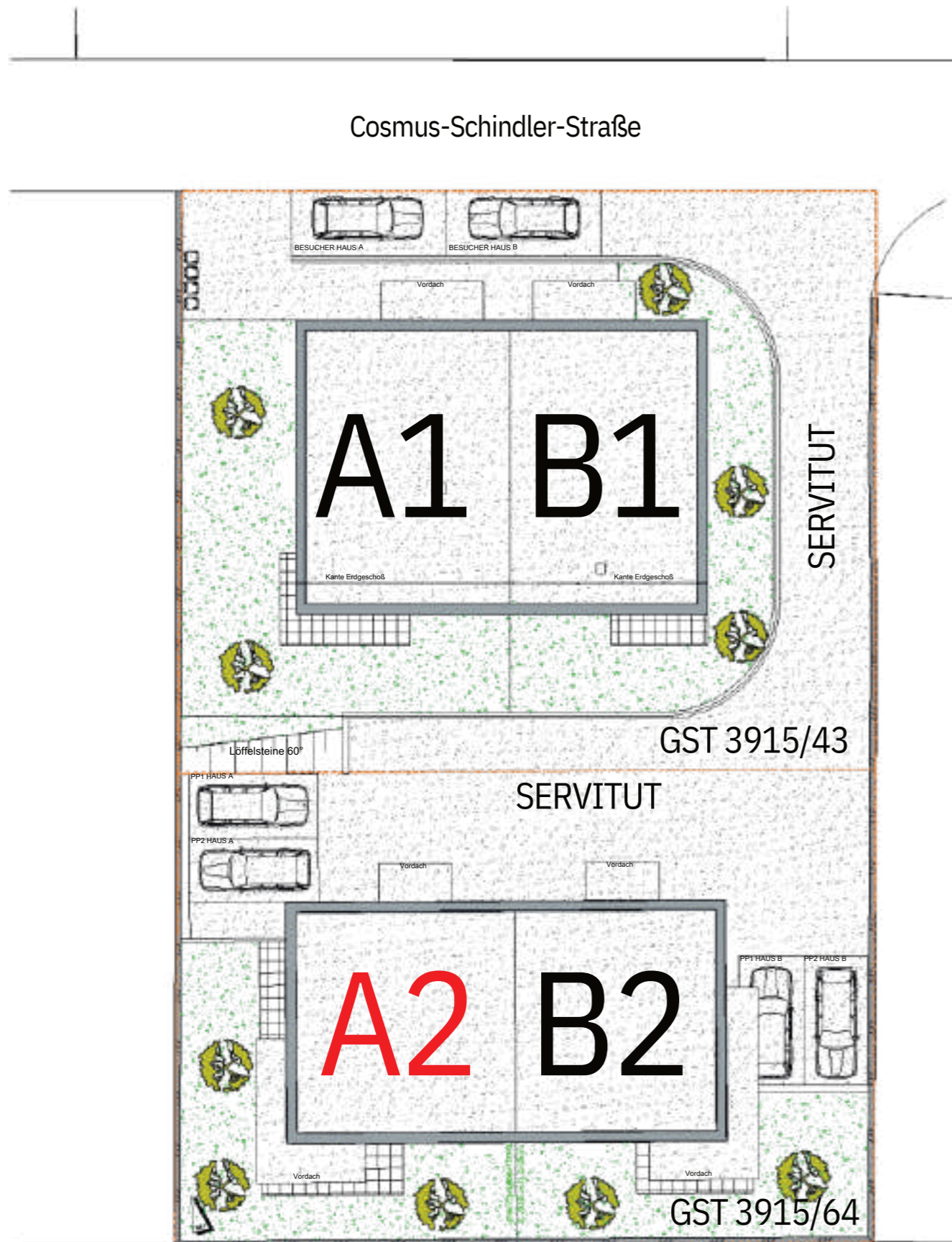






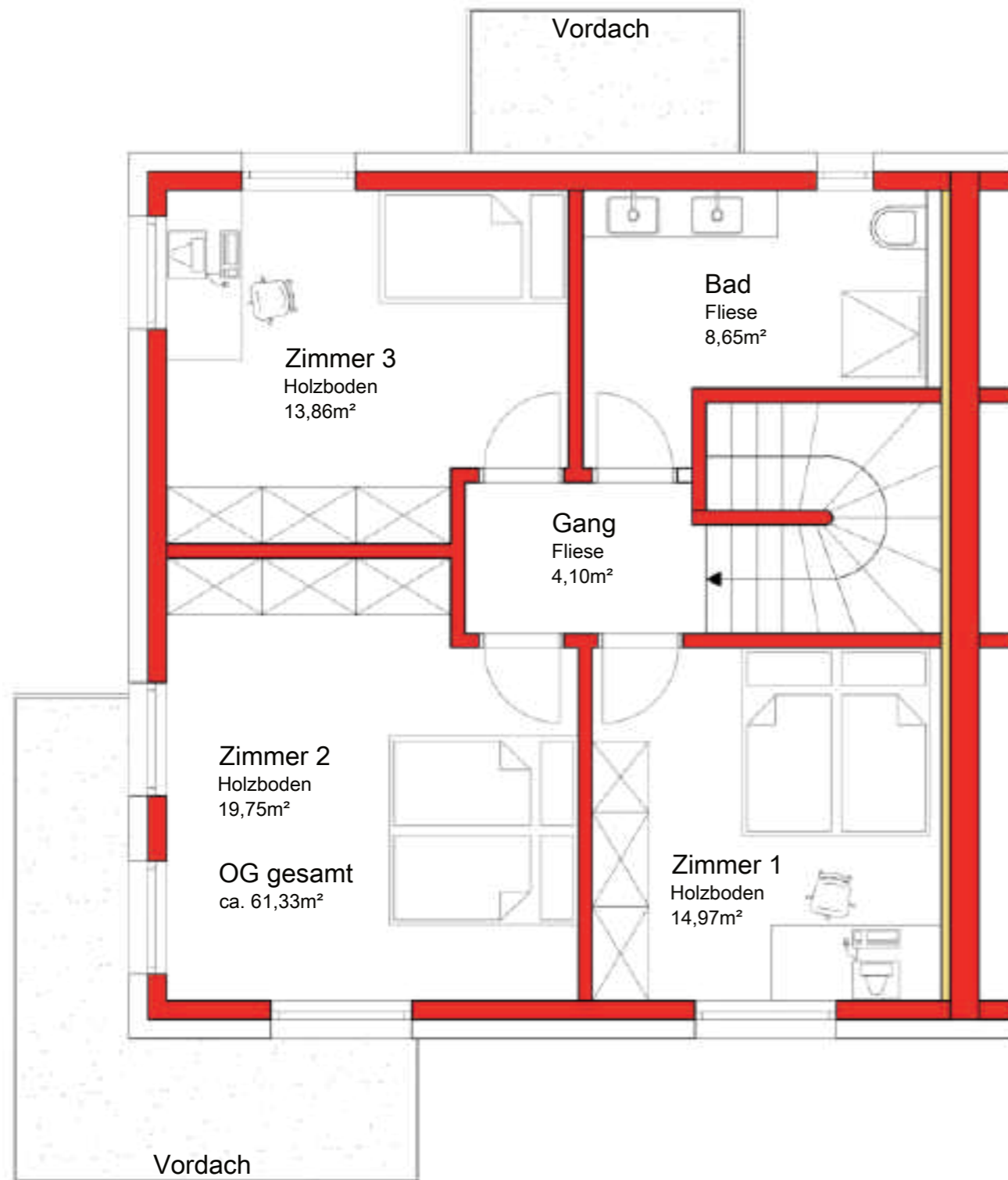
# Haus A2 | Übersichtsplan

# Haus A2 | Erdgeschoß

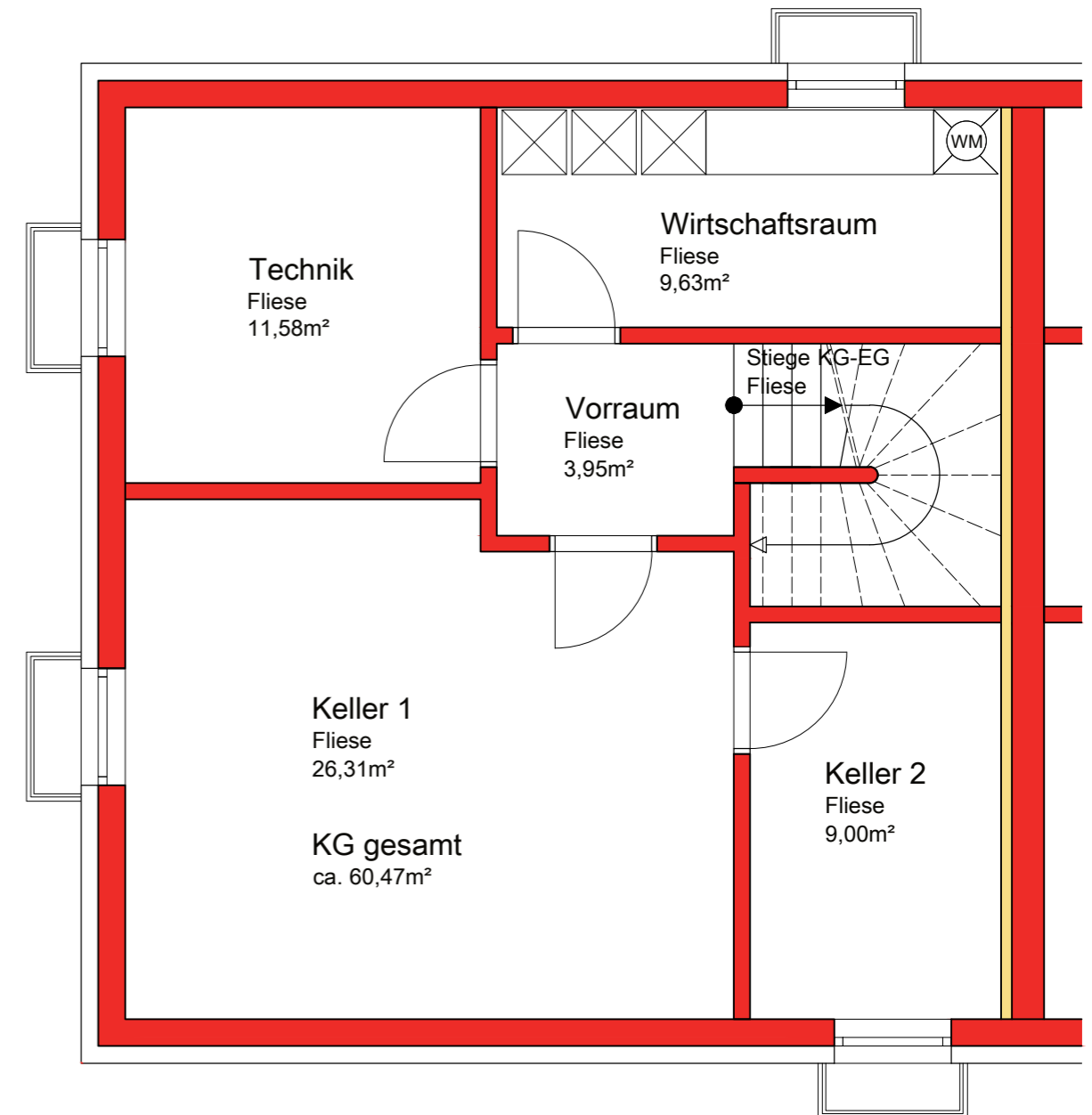




# Haus A2 | Obergeschoß



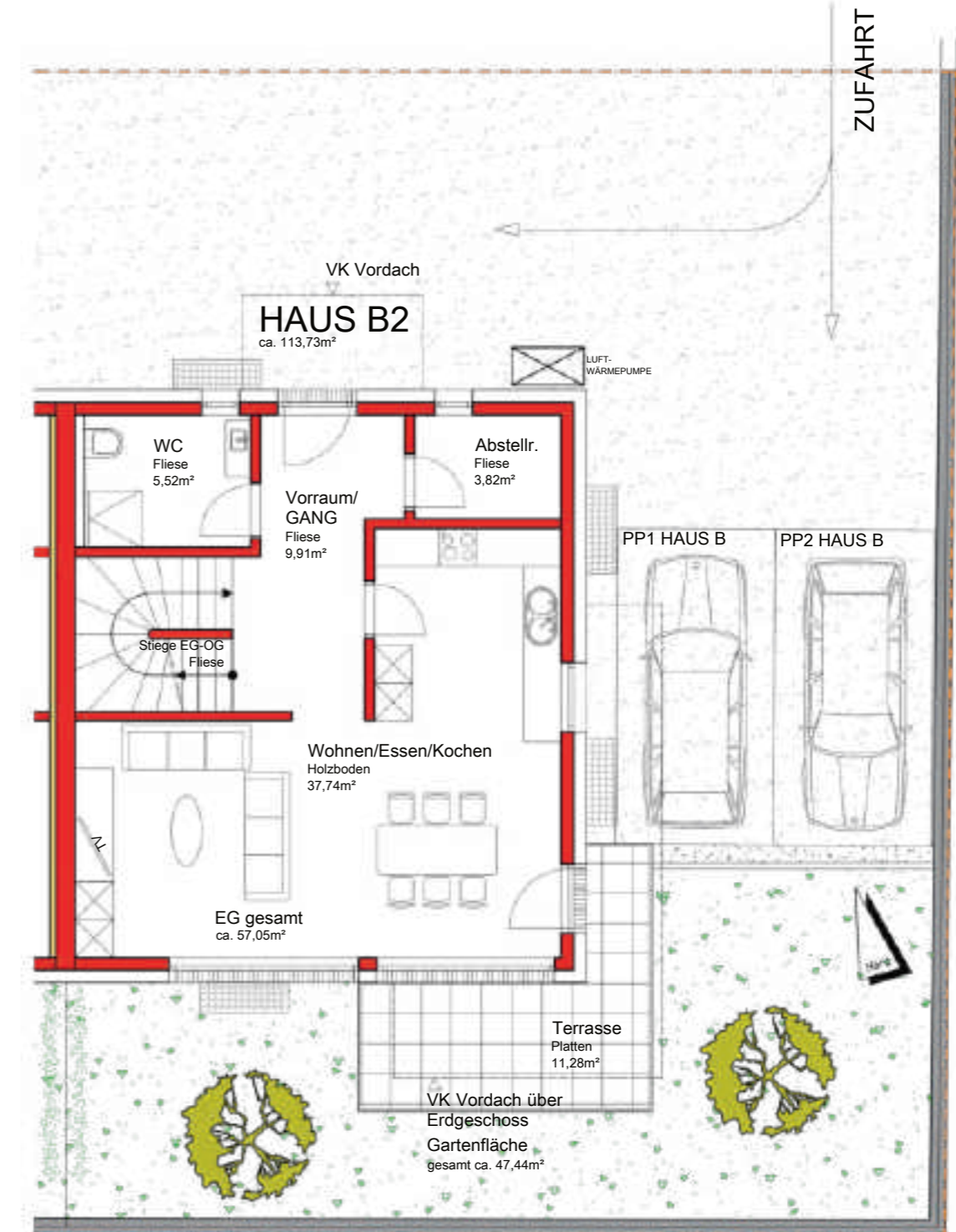
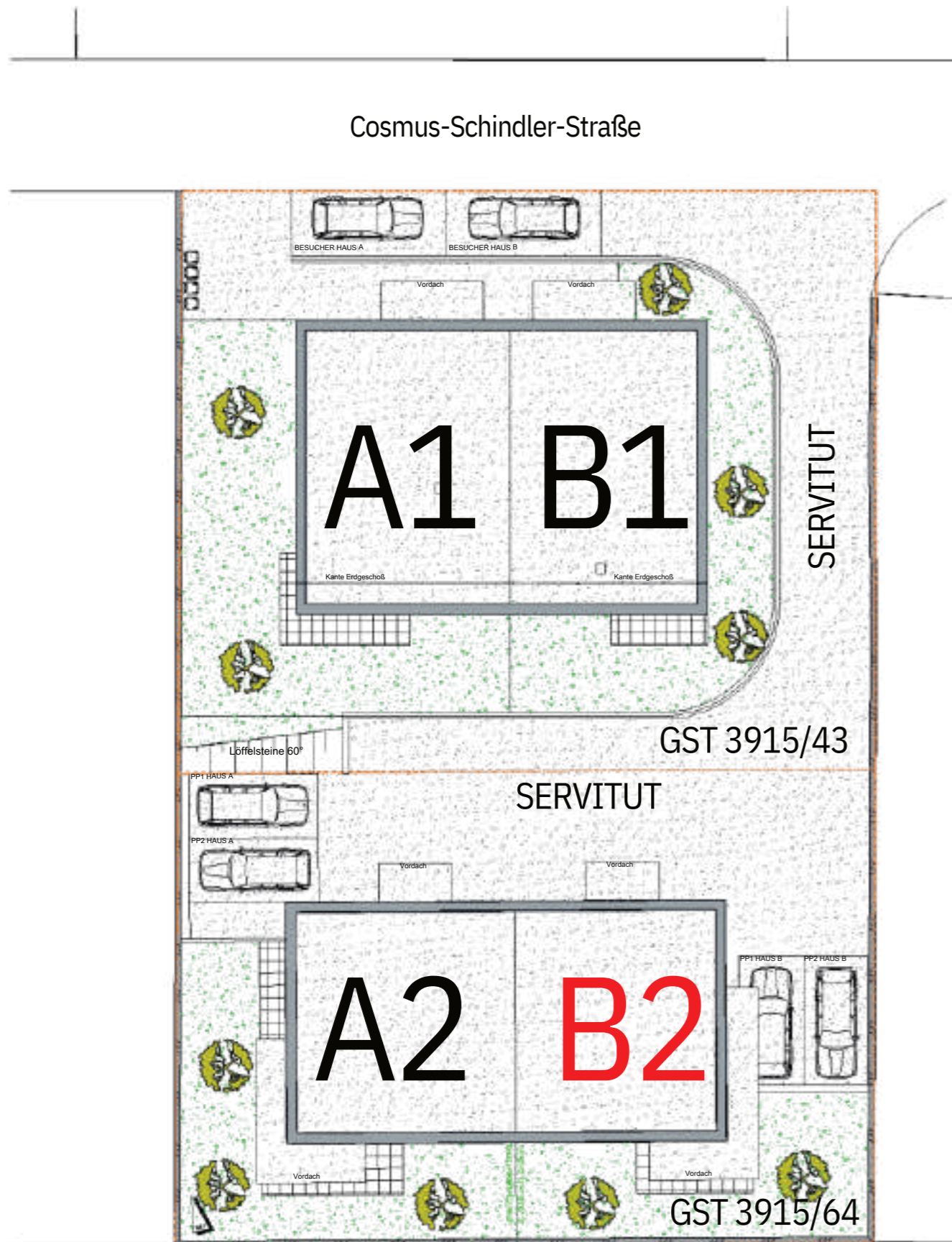
# Haus A2 | Kellergeschoß





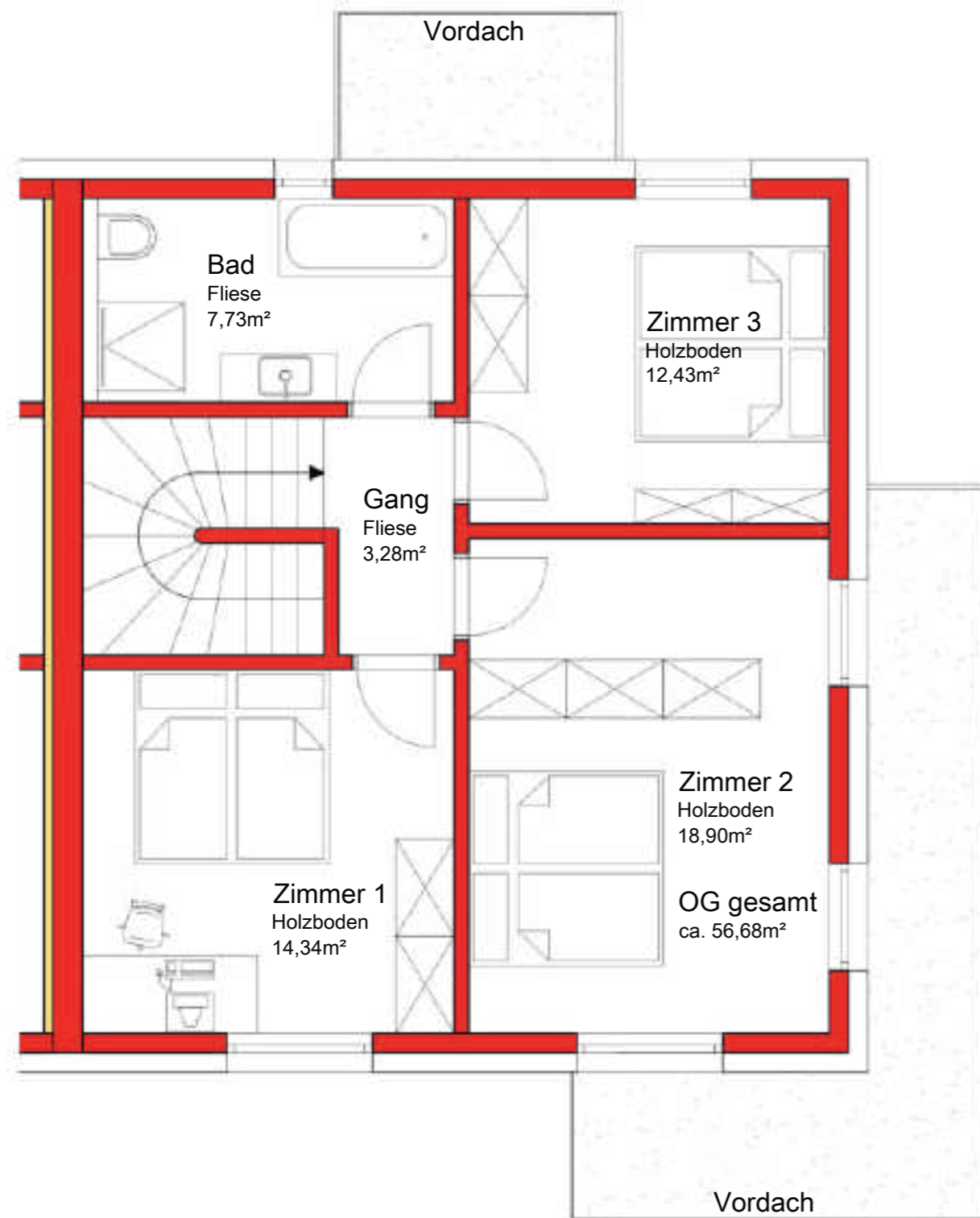
# Haus B2 | Übersichtsplan

# Haus B2 | Erdgeschoß

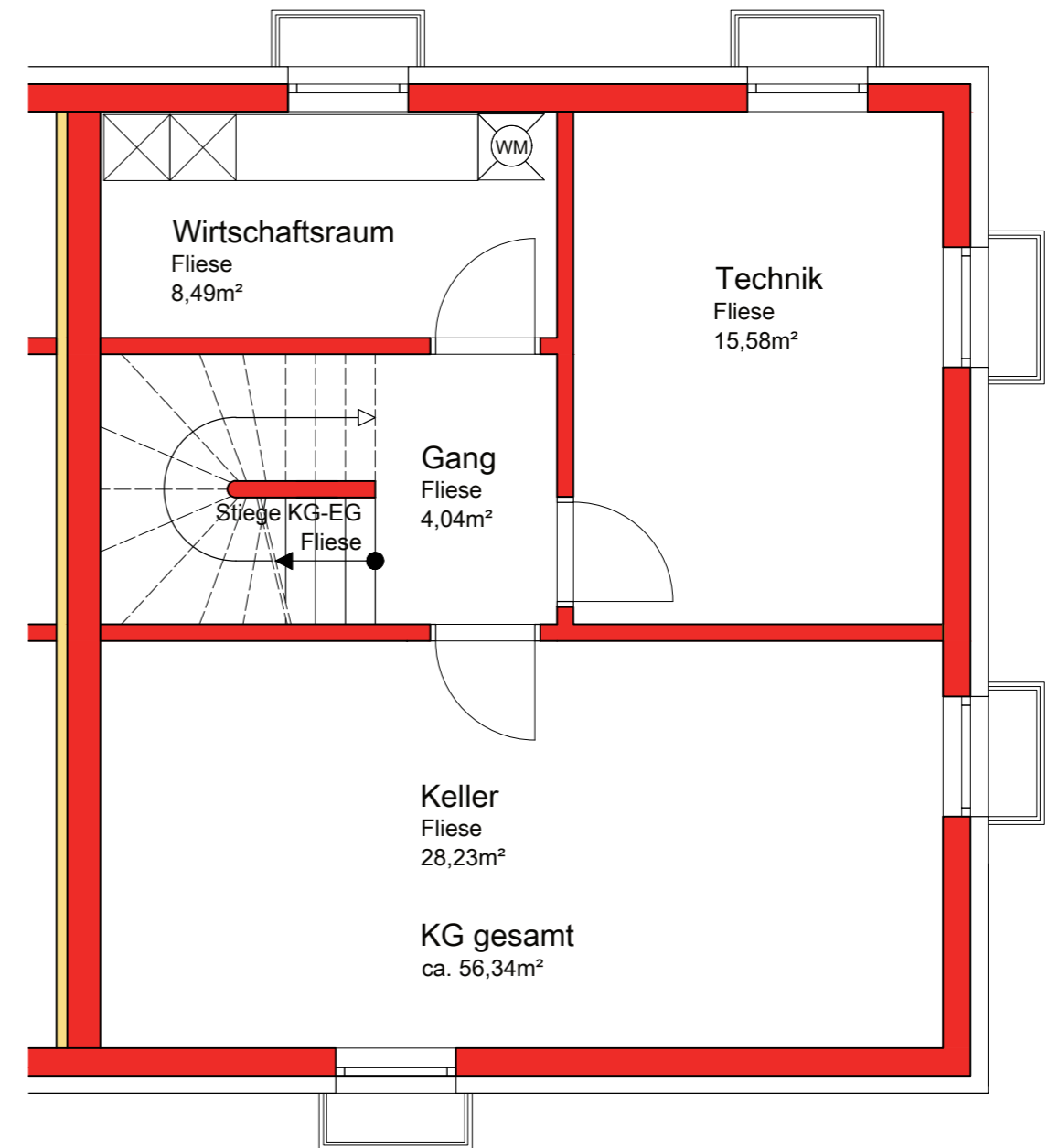




# Haus B2 | Obergeschoß



# Haus B2 | Kellergeschoß





# Küche.

UMGESETZTE PLANUNGSBEISPIELE DER FIRMA FÖGER



**föger**  
*So leben Tiroler.*

Mit unserem verlässlichen Partner, der Firma Föger in Telfs, können Sie sich Ihre Traumküche entwerfen und umsetzen lassen. Seit vielen Jahren unterstützt uns das Föger Team bei der Planung und Umsetzung schöner, moderner und funktioneller Küchen und Wohnräume.



# Küche.

PLANUNGSBEISPIEL



Haus B1, Variante 01

PLANUNGSBEISPIEL



Haus B2, Variante 02



# Küche.

PLANUNGSBEISPIEL



Haus A1, Variante 01



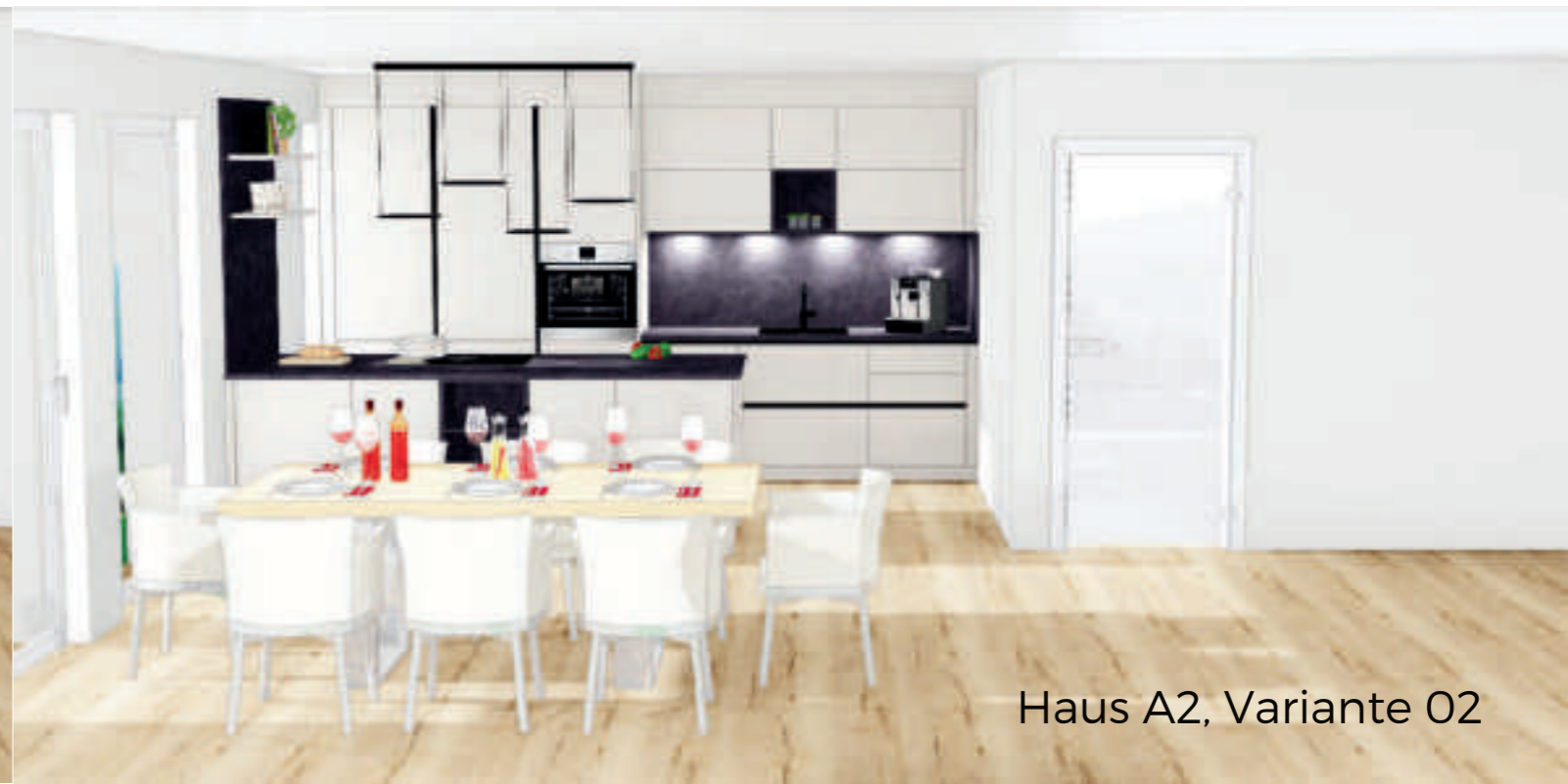
Haus A2, Variante 01

PLANUNGSBEISPIEL



Haus A1, Variante 02

PLANUNGSBEISPIEL



Haus A2, Variante 02



# WC / Bad.

HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG INKLUDIERT

WC - Erdgeschoß



BADEZIMMEL - Obergeschoß



# Visualisierung.

PERSPEKTIVE













# Kauf.

## KAUFABWICKLUNG

## WOHNUNGSEIGENTUM / PARIFIZIERUNG

Durch die Parifizierung oder Nutzwertberechnung wird im österreichischen Wohnungseigentumsrecht das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer einer Immobilie, an dem Wohnungseigentum begründet ist, untereinander bestimmt.

Hinsichtlich der Häuser in Telfs wird parifiziertes Wohnungseigentum begründet. Jedes Haus inkl. der zugeordneten Flächen ist für sich allein verantwortlich und in seiner Erhaltung und Abrechnung gegenüber den anderen Einheiten autark. Dies wird im Rahmen eines abweichenden Betriebskostenschlüssels festgelegt.

## KAUFANBOT

Möchte ein Interessent ein Objekt kaufen, hat er die Möglichkeit, dem Verkäufer ein Kaufanbot zu unterbreiten.

Durch das Kaufanbot bestätigt der Kaufinteressent dem Eigentümer verbindlich, dass er die Immobilie unter bestimmten Konditionen kaufen möchte. In diesem Dokument sind sämtliche relevanten Details wie zB. Käufer/Verkäuferdaten, der Kaufpreis, die Nebenkosten, der beabsichtigte Übergabezeitpunkt etc. geregelt.

Dem Kaufanbot liegt des weiteren eine detaillierte BAB – Bau und Ausstattungsbeschreibung bei. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Aus diesen Unterlagen wird zu einem späteren Zeitpunkt dann ein verbücherungsfähiger Kaufvertrag erstellt.

## ZUSATZINFORMATION

Genauere Informationen zur Ausstattung entnehmen Sie der separaten Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten!

## DATENSCHUTZERKLÄRUNG

### 1. Personenbezogene Daten:

Nur mit Ihrer Einwilligung und Zustimmung zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken (Kauf, Verkauf, Miete, Vermietung, Pacht, Verpachtung, Beauftragung Sonderwünsche) oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt, berechtigen Sie **GRITSCH Immobilien, Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch., Einhornweg 2, A-6068 Mils**, Ihre personenbezogenen Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Dies unter Einhaltung der geltenden datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Von uns werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, welche für die Durchführung und Abwicklung unserer vertraglichen Leistungen erforderlich sind oder welche uns von Ihnen freiwillig zur Verfügung gestellt werden.

Unter personenbezogenen Daten versteht man alle Daten, welche Detailangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse bzw. Informationen enthalten, wie zum Beispiel Name, Adresse, Telefonnummer, Mobilnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Gehaltsnachweise, Unterhaltszahlungen, Alimente, Geburts-, Staatsbürgerschaftsurkunden, Fotos, Aufzeichnungen, etc..

### 2. Auskunft und Löschung:

Sie haben als Kundeln jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten und personenbezogenen Daten, auf deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Datenverarbeitung. Sie haben ebenfalls das Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung und Datenlöschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Wir ersuchen Sie, sofern sich Änderungen Ihrer personenbezogenen Daten ergeben, uns diese unaufgefordert schriftlich\* mitzuteilen.

Ihnen steht das Recht zu, jederzeit eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten allenfalls zu widerrufen. Hierzu muss Ihre Eingabe bzw. Ihr Auftrag auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Änderung, Widerspruch und / oder Datenübertragung an die im Punkt 8. dieser Datenschutzerklärung angeführten Anschrift schriftlich\* gerichtet werden. Dieser Auftrag wird, sofern damit ein nicht unverhältnismäßiger Aufwand einhergeht, von uns erfüllt bzw. bearbeitet.

Sofern Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzgesetz verstößt, oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in irgendeiner Art und Weise verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren bzw. sich an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Hierfür ist in Österreich die Datenschutzbehörde zuständig.

### 3. Datensicherheit:

Durch entsprechende organisatorische sowie technische Vorkehrungen in unserem Büro sind Ihre personenbezogenen Daten geschützt. Diese organisatorischen und technischen Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz von unerlaubten, rechtswidrigen oder auch zufälligen Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz den Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessenen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen Informationen, welche Sie uns über das Internet bekanntgeben, von externen Personen eingesehen und / oder genutzt werden.

Aufgrund des vorerwähnten Umstandes teilen wir Ihnen mit, dass wir daher keine wie immer geartete Haftung für die Veröffentlichung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachten Fehlern bei der Datenübertragung und / oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (zB durch Hackangriff auf E-Mail-Account bzw. Telefon, Abfangen von Faxen, etc.).

### 4. Verwendung der Daten:

Wir teilen Ihnen mit, dass wir die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere Zwecke, als die durch das Vertragsverhältnis oder durch Ihre Einwilligung, oder sonst durch eine Bestimmung im Einklang mit der geltenden DSGVO gedecktem Zwecke, verarbeiten.

### 5. Übermittlung/ Weitergabe von Daten an Dritte:

Damit wir Ihren Auftrag ordnungsgemäß erfüllen können, ist es notwendig und erforderlich, dass wir Ihre Daten an Dritte (zB Professionisten und deren Subunternehmen, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, öffentliche Institutionen, Behörden und Ämter, Förderungsabteilungen, Banken, Versicherungen, etc. derer wir uns bedienen und /oder denen wir Daten zu Verfügung stellen müssen, sowie Gerichten weiterleiten. Diese Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insbesondere aufgrund Ihres Auftrages oder Ihrer vorigen Einwilligung bzw. Zustimmung.

Sollten ihre personenbezogenen Daten außerhalb Österreichs weitergegeben werden, so geschieht dies nur an jene Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass diese Länder über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen.

### 6. Bekanntgabe von Datenpannen:

Wir versuchen und sind stets bemüht, sicherzustellen, dass Datenpannen frühzeitig erkannt und Ihnen gegebenenfalls unverzüglich bzw. der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einbezug der jeweiligen Datenkategorien, welche betroffen sind, gemeldet werden.

### 7. Aufbewahrung der Daten:

Die Daten werden von uns nicht länger aufbewahrt, als diese zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen sowie zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich und nötig sind.

### 8. Unsere Kontaktdaten:

Es ist uns besonders wichtig, Ihre Daten zu schützen. Für Ihre allfälligen Fragen oder Ihren Widerruf stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

[GRITSCH Immobilien](#)

[Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch.](#)

[Einhornweg 2 | A-6068 Mils](#)

[Email: \[office@mein-architekt.at\]\(mailto:office@mein-architekt.at\)](#)

## MERKBLATT über voraussichtlich erwachsende Nebenkosten von Rechtsgeschäften und weitere Informationen

### I. KAUFVERTRÄGE

#### 1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5 %

ermäßigter Steuersatz bei Grunderwerb von nahen Angehörigen 2,0 %

Grunderwerbssteuerbefreiung in Sonderfällen möglich (§ 3 Grunderwerbssteuergesetz 1987)

#### 2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1 %

#### 3. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelmarken laut Tarif

#### 4. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.

#### 5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben (länderweise unterschiedlich geregelt) für die Bewilligung des Grunderwerbs durch Ausländer.

#### 6. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben (länderweise unterschiedlich geregelt) bei Grundverkehrs- und anderen Genehmigungsverfahren.

#### 7. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteivertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters

#### 8. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber

Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich.

Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme des Förderungsdarlehens.

#### 9. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)

#### 10. Vermittlungsprovision lt. § 15 Abs. 1 IMVO

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen einschließlich bis

Wohnungseigentumsobjekten

Unternehmen aller Art

€ 36.336,42

je 4%

von € 36.336,43 bis € 48.448,49

(Wertgrenzenbereich)

je € 1.453,46

ab € 48.448,49

je 3%

#### 11. Vermittlungsprovision lt. § 18 Abs. 1 IMVO

Bei Vermittlung von Baurechten

• von 10 bis 30 Jahren je 3 %

• über 30 Jahre je 2 %

Die Provisionssätze sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren. Sämtliche Provisionen zuzüglich 20 % USt.

### II. MIETVERTRÄGE

#### 1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses.

#### 2. Vertragserrichtungskosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters

#### 3. Vermittlungsprovision lt. § 19 bis § 24 IMVO

Vermittlung durch Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse
auf 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzins



NICHT RELEVANT!!!

### III. PACHTVERTRÄGE

### IV. HYPOTHEKARDARLEHEN

- Grundbucheintragungsgebühr** 1,2 %
- Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6 %
- Kosten der Errichtung** der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
- Barauslagen** für Beglaubigungen lauf Tarif
- Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
- Vermittlungsprovision** - darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

### V. FINANZIERUNGSKOSTEN

Bei Finanzierung des Rechtsgeschäftes durch Kredit:

Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse, etc.)

### VI. STEUERLICHE AUSWIRKUNG bei VERÄUSSERUNG

**1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilien­ertragsteuer)**
Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31.3.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die ab dem **1.4.2002** (bzw. 1. 4.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

**„Steuerverfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn**

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **1.4.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem 1.4.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilien­ertragsteuer in Höhe von 25 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuer­mindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.

Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2 % pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden, d. h. ab dem 35. Jahr wird der Spekulationsgewinn mit 12,5 % besteuert.

**HINWEIS:** Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilien­verwalter des Verkäufers ermittelt werden. **Die Meldung und Abfuhr der Immobilien­ertragsteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragsrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

**„Altfälle“: 3,5 % bzw. 15 % Steuer auf gesamten Kaufpreis**

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem **1.4.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1.4.1997)** wird pauschal **der Veräußerungserlö**s (**tatsächlicher erzielter Kaufpreis**) besteuert.

3,5 % vom Veräußerungserlös bzw.

15 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1.1.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 25 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommen­steuertarif zu veranlagen.

**2. Ausnahmeregelungen beim Spekulationsgewinn**

**A) Hauptwohnsitzbefreiung**

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilien­ertragsteuer an.

**B) Selbst erstellte Gebäude**

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherrn­eigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

**C) Weitere Ausnahmen**

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseinkangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

**3. Besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Veräußerung eines Gebäudes **Herstellungsaufwendungen** (Verbesserungen) gemäß § 28 Abs. 3 EStG 1988 auf 10 bzw. 15 Jahre oder gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1972 auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben, oder gegen steuerfreie Rücklagen verrechnet, so hat der Veräußerer die Differenz zwischen dieser erhöhten Abschreibung und der rechnerischen „Normal-AfA“ für Herstellungsaufwand als „besondere Einkünfte aus Vermietung“ nach zu versteuern. Wenn seit dem 1. Jahr, für das die Herstellungsaufwendungen in Zehntel- und Fünfzehntelbeträgen abgesetzt wurden, mindestens sechs weitere Jahre verstrichen sind, sind über Antrag diese „besonderen Einkünfte“, beginnend mit dem Veranlagungsjahr, dem der Vorgang zuzurechnen ist, gleichmäßig verteilt auf drei Jahre an zu passen.

**4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung**

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2,3 und 4 EStG 1988 oder gemäß § 28 Abs. 2 EStG 1972 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

**5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß UStG**

Die Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 1. 4. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden.

### VII. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 6 Abs. 1, 3 und 4, § 7 Abs. 1, § 10 und § 15 Maklergesetz

**§ 6 (1)** Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

**§ 6 (3)** Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

**§ 6 (4)** Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

**§ 7 (1)** Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

**§ 10** Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

**Besondere Provisionsvereinbarungen**

**§ 15 (1)** Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
- das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
- das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

**§ 15 (2)**

Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zu Stande gekommen ist, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.

**§ 15 (3)** Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinne des § 1336 ABGB.

### VIII. HINWEIS auf § 30 b KONSUMENTENSCHUTZGESETZ sowie auf die ZULÄSSIGKEIT der DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

**§ 30 b** Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Makler­vertrages dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilien­maklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtlichen dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäftes voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungs­provision ausweist. Die Höhe der Vermittlungs­provision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilien­makler kraft Geschäfts­gebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilien­makler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG. **Aufgrund des bestehenden Geschäfts­gebrauchs können Immobilien­makler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.**

### IX. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 3, § 3 a und § 30 a des KONSUMENTENSCHUTZGESETZES (RÜCKTRITTSRECHT) in der geltenden Fassung

Für einen Kunden, der **Verbraucher** nach § 1 KSchG ist, haben diese Paragraphen Gültigkeit:

**§ 3. (1)** Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum zu Stande kommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem zu Stande kommen des Vertrages zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegnahme seiner Vertragserklärung aus zu folgen. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Versicherungsträgern spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.

**§ 3. (2)** Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

**§ 3. (3)** Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

- wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

- wenn dem zu Stande kommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

- bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt € 45 nicht übersteigt.

**§ 3. (4)** Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmens enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das zu Stande kommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.

**§ 3a. (1)** Der Verbraucher kann vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nun in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

**§ 3a. (2)** Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

a) die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, b) die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, c) die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und d) die Aussicht auf einen Kredit.

**§ 3a. (3)** Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.

**§ 3a. (4)** Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

**a)** er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,

**b)** der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder

**c)** der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

**§ 3a. (5)** Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

**§ 30a. (1)** Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

**§ 30a. (2)** Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im Übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

**§ 30a. (3)** Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

### X. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die **Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können. Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. §7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Ab 1.12. 2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalschutzöte Objekte sind - anders als bisher - nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

### XI. Aufklärungspflicht gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

Der Anbotsteller wird gemäß § 30b KschG vom Vermittler ordnungsgemäß aufgeklärt über

Ausübung der Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 Abs. 3.

über wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG.

### Eigentumsvorbehalt

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, Verwendung und Verbreitung sowie der Übersetzung obliegen der Eigentümerin. Kein Teil des Vertrages darf in irgendeiner Form durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren, reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Bei zuwiderhandeln wird eine Schadensersatzforderung in Höhe von pauschal € 10.000,- zur Zahlung fällig. Unberührt bleibt davon das Recht der Eigentümerin den tatsächlichen Schaden geltend zu machen. Für den pauschalen Betrag hat die Eigentümerin keinerlei Schadensnachweis dafür zu erbringen.



# Bemerkung.

## WICHTIGE INFORMATIONEN

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer 3,5%  
Grundbucheintragung 1,1%  
Vertragserrichtung 1,5% zzgl. USt.  
Vermittlungshonorar 3,0% zzgl. USt.

### **VERKAUF:**

#### **GRITSCH Immobilien**

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch.  
Einhornweg 2 | A-6068 Mils  
E-Mail: office@mein-architekt.at

### **VERTRAGSERRICHTER:**

Dr. Peter Sellemond  
Speckbacherstrasse 25 | A-6020 Innsbruck  
E-Mail: rechtsanwaelte@resp.at

### **BAUTRÄGER:**



### **MACHEN SIE IHR EIGENHEIM ZU EINER ECHTEN DESIGNER-IMMO**

Erst die Details machen durchdachte Lösungen besonders wertvoll & nützlich für den Alltag. Selbstverständlich haben wir auch das Interieur-Konzept nicht außer Acht gelassen.

Die von uns entworfenen Planlösungen sorgen für eine ideale Raumnutzung.

In Abstimmung mit unserem Partner, dem Möbelhaus Föger in Telfs und Matthias Gritsch können Sie ein stimmiges Möbelprogramm für Ihr Zuhause entwickeln und erwerben.

### **IHR KOMPETENTER PARTNER IN IMMOBILIENFRAGEN !**

