DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

Auf Drei zum Wohnglück

Bahnhofstraße 24 a, b und c, 6121 Baumkirchen

© Matthias Plenk, Viewture, www.viewture.media

REALBAU
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE
SEIT 1971

DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

„Dreiklang Baumkirchen“:
ein Platz zum Wohlfühlen.

Irrtum und Änderungen vorbehalten – Copyright Realbau GmbH – 07/2024
Bauherr: Realbau GmbH, Brockenweg 2, 6060 Hall in Tirol, www.realbau.at | Architekt: Arch. DI Christoph Schwaighofer, architektschwaighofer.com | Visualisierungen: DI Matthias Plenk, www.viewture.media | Fotos: Günter Richard Wett, www.guenterrichardwett.com, Brauchtumsgruppe Baumkirchen, www.hexen-baumkirchen.at, shutterstock.com und Realbau GmbH | Texte: Patrick Montagnolli, www.montagnolli.at | Konzept und Grafik: AV-Media Productions GmbH, www.av-media.at

© Matthias Plenk, viewture, www.viewture.media

3D Visualisierung Dachgeschosswohnung Top C09

DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

BAUMKIRCHEN

Willkommen auf der Sonnenseite

Gut gelegen

Baumkirchen liegt direkt am Fuße des Karwendelgebirges und damit am Eingang zu einem der beeindruckendsten Berg- und Wandergebiete Tirols. Mit Bettelwurf, Hundskopf und Speckkarspitze im Rücken und dem Inntal – mit freiem Blick auf Glungezer und Patscherkofel – vor Augen, genießt man in Baumkirchen gleichermaßen sehr viel Sonne und eine äußerst ruhige Wohnlage. Die rund 1.300 Einwohner:innen umfassende Gemeinde, die zum Gerichtsbezirk Hall in Tirol zählt und auf 550 Metern liegt, erfreut sich daher nicht umsonst größter Beliebtheit als ein perfektes „Dahoam" für viele Tiroler Familien, Pärchen und Singles.

Life-Work-Balance deluxe

Durch die ausgezeichnete Anbindung an das Autobahnnetz und ein gut ausgebautes Öffi-Netz eignet sich Baumkirchen bestens als Wohnort für Pendler:innen. Die Nähe zu Wattens und Hall sowie das ebenfalls sehr schnell erreichbare Innsbruck bieten hier allen Baumkirchner:innen eine große Auswahl an Möglichkeiten beruflicher Natur. Doch auch für das Privatleben hat die Region um Baumkirchen einiges zu bieten und begeistert ganzjährig mit vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Egal ob Skifahren, Rodeln oder Eislaufen im Winter oder Wandern, Radfahren und Schwimmen im Sommer: Von der idyllischen Gemeinde aus lassen sich nahezu alle Sport- und Freizeitwünsche innerhalb kürzester Zeit erfüllen.

Umgeben von viel Natur

Das Gemeindegebiet von Baumkirchen besteht zur Hälfte aus Wald. Nicht zuletzt deshalb ist man schnell dazu verleitet, auf einem der vielen Wald- und Forstwege frische Energie zu tanken und die Natur zu Fuß, auf dem Fahrrad oder im Winter bei einem Rodelausflug oder einer Skitour zu erkunden. Ein gutes Drittel der Gemeindefläche wird landwirtschaftlich genutzt. Neben der Landwirtschaft trugen vor allem große Lehmvorkommen zum Wohlstand der Gemeinde bei. Zu früheren Zeiten war Baumkirchen darüber hinaus für sein Heilbad bekannt, das es allerdings seit den 1950er-Jahren nicht mehr gibt.

Gut ausgebaute Infrastruktur

In Baumkirchen gibt es einen Bäcker, mehrere Direktvermarkter und Hofläden, ein Gasthaus und eine Volksschule mit Kindergarten. Darüber hinaus nutzt man durch die Nähe zu Wattens und Volders den schnellen Zugang zu allen grundlegenden Bedürfnissen des täglichen Lebens. Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Schulen, Shops und vieles mehr stehen auf der anderen Seite des Inns in vollem Ausmaß zur Verfügung. Nach Westen erreicht man nach nur wenigen Autominuten Hall in Tirol, wo neben zahlreichen Nahversorgern vor allem das renommierte Landeskrankenhaus Hall sowie die private Universität für Gesundheitswissenschaften und Technologie (UMIT) einen großen Mehrwert darstellen. Durch die Ansiedlung zahlreicher Tiroler Fachberufsschulen lassen sich gleich oberhalb der Salinenstadt in Absam viele weitere schulische Einrichtungen nutzen, die man per Bus von Baumkirchen aus einfach erreicht. Und auch zahlreiche handwerkliche Betriebe liegen nicht allzu weit entfernt, wie z. B. das Gewerbegebiet in Mils und Betriebe in Wattens, Volders und Hall.

Dorfzentrum

Bauplatz

DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

Ideal für Singles, Paare und Familien: Baumkirchen begeistert mit einem vielseitigen Sport- und Freizeitprogramm, das sowohl im Winter als auch im Sommer viel zu bieten hat.

Gelebte Vereins- und Gemeindekultur

Idyllisch durch den Wald wandern

Traditionelle Architektur mit bäuerlichem Ortskern

Historisches Kirchengebäude im Dorfzentrum

Bestes Tiroler Trinkwasser, frisch aus dem Karwendelgebirge

Herrliche Lebensqualität mit viel Ruhe und Sonne

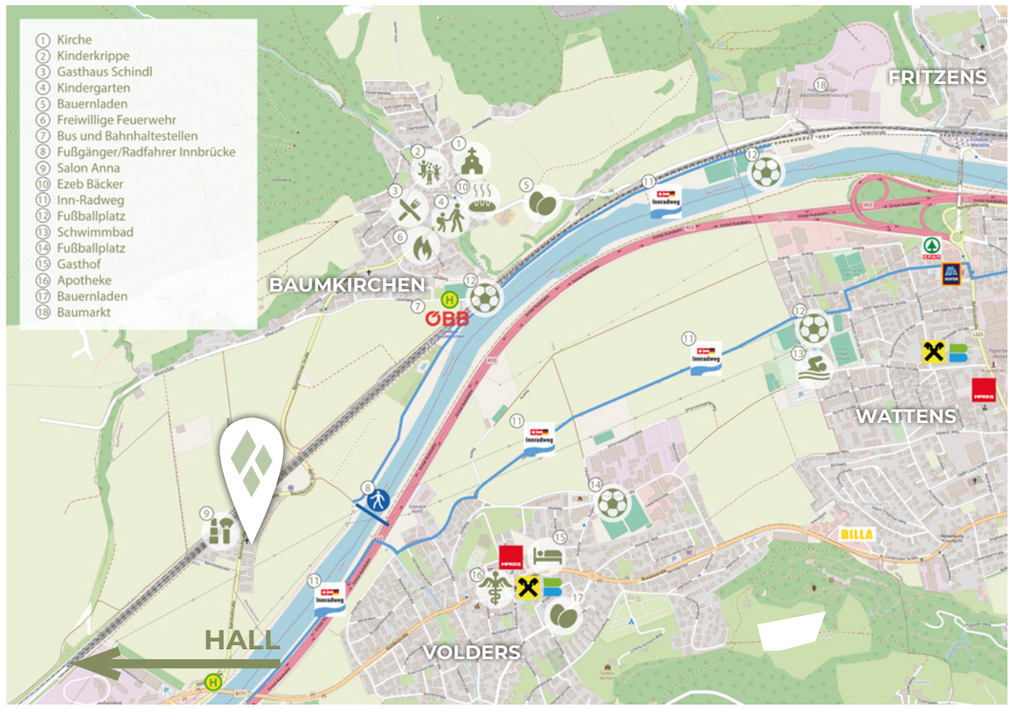
LAGE

Umgebung, Infrastruktur

Baumkirchen liegt östlich von Hall und Mils und westlich von Fritzens direkt gegenüber von Wattens auf der nördlichen Innseite. Durch die Nähe zur Tiroler Landesstraße B171 und der Inntalautobahn erreicht man in nur wenigen Autominuten nahezu alles, was man für das tägliche Leben benötigt. Passend dazu stehen im „Dreiklang" Tiefgaragenparkplätze für Autofahrer:innen und Pendler:innen zur Verfügung.

Die drei Gebäude des „Dreiklang Baumkirchen" werden südwestlich des Dorfkerns im Ortsteil Unterfeld errichtet, einem Siedlungsgebiet, das mit großen Freiflächen in alle Himmelsrichtungen herrliche Ausblicke garantiert. Durch das harmonische Zusammenspiel der drei unabhängigen Baukörper und der ländlichen Umgebung entsteht ein willkommener Rückzugsort für alle qualitätsbewussten Bewohner:innen, die höchstes Wohngefühl zu schätzen wissen.

- **Allgemeine Infrastruktur:** Kirche, Gemeindeamt, Freiwillige Feuerwehr
- **Ausbildung und Kinderbetreuung:** Volksschule, Hort, Kindergarten, Kinderkrippe, Tagesmütter, Erwachsenenschule
- **Nahversorger:** Bäcker, Direktvermarkter und Hofläden
- **Medizinische Versorgung:** Ärzte in den Nachbargemeinden und das Landeskrankenhaus Hall liegen sehr nahe
- **Sport und Freizeit:** Fußballverein, Stocksportverein, Schützenkompanie, Musikkapelle, Seniorenbund, Jungbauern
- **Gastronomie:** Gasthaus Schindl



DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

3D Visualisierung Wohnbeispiel Gartenwohnung Top C04

INDIVIDUELLE WOHNUNGSTYPEN

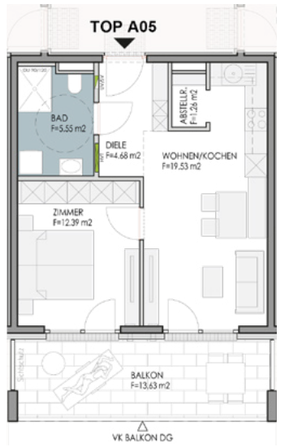
Für jeden Geschmack die passende Wohnung

Im „Dreiklang Baumkirchen“ entstehen in drei verschiedenen Baukörpern insgesamt 26 funktional konzipierte 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen, die man barrierefrei mittels Aufzug oder zu Fuß erreichen kann. Alle Wohneinheiten verfügen über großzügige Terrassen oder Balkone bzw. eigene Grünflächen, die sich ganz individuell gestalten lassen.

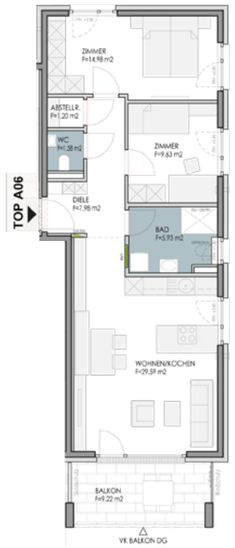
Damit man in jeder Wohnung ein Höchstmaß an Privatsphäre genießen kann, legen wir sehr viel Wert auf eine solide Bauweise, eine gute Schalldämmung und eine durchdachte Raumaufteilung, die sich an den gehobenen Ansprüchen des modernen und qualitätsorientierten Wohnens orientiert. Dazu werden sehr hochwertige Baustoffe verwendet, ein energiesparender Vollwärmeschutz umgesetzt, alle Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung verwirklicht. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe. In sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern wird hochwertiger Holzparkettboden verlegt, während alle Bäder und WCs mit keramischen Bodenplatten oder mit Feinsteinzeug ausgestattet werden. Auf allen Balkon- und Garten- bzw. Dachterrassenflächen kommen Betonplatten oder Feinsteinzeug zum Einsatz. Für jede Wohnung steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Autobesitzer:innen freuen sich zudem über Tiefgaragenplätze, die mit einer elektrischen Vorinstallation für E-Ladestationen ausgestattet werden.

Wie in allen Realbau-Wohnprojekten sind wir auch im „Dreiklang Baumkirchen“ davon überzeugt, dass sich eine ausgewogene Bewohner:innenstruktur finden wird, die die beste Basis für eine gute Nachbarschaft bildet.

2-Zimmerwohnung

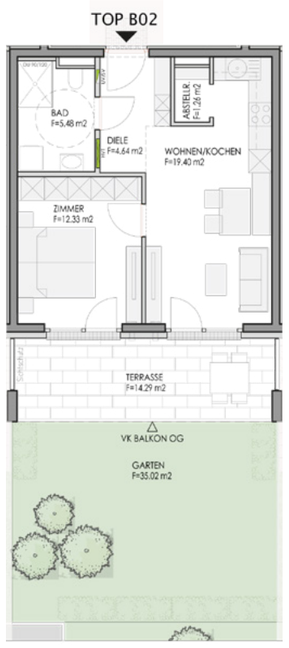


3-Zimmerwohnung

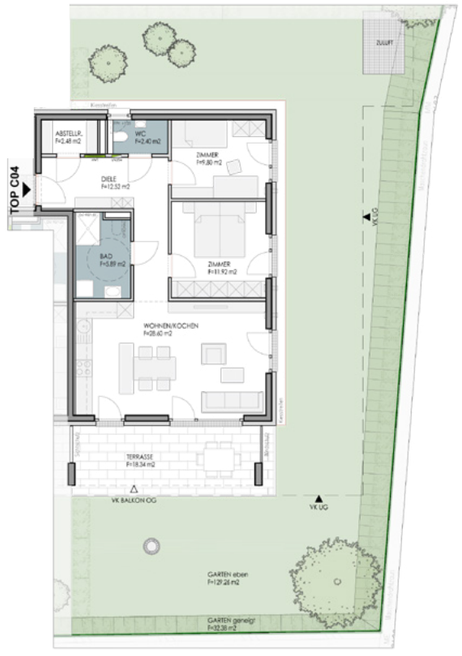


4-Zimmerwohnung

2-Zimmer-Gartenwohnung



3-Zimmer-Gartenwohnung



DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

IM EINKLANG LEBEN, IM DREIKLANG WOHNEN

Die Highlights des „Dreiklang Baumkirchen“

Das Projekt „Dreiklang Baumkirchen“ vereint das Beste dreier Welten an einem ganz besonderen Platz. Zum Einen ist da die wunderschöne Aussicht, die den Blick in alle vier Himmelsrichtungen sehr lohnenswert gestaltet und die Liegenschaft zu einem ruhigen und sonnigen Wohnort macht. Zum Anderen nutzt man vom beschaulichen Grundstück aus eine überraschend schnelle Anbindung an das Verkehrsnetz und die städtische Infrastruktur von Hall in Tirol und Wattens. Und zu guter Letzt überzeugt das „Dreiklang“ mit einer hochwertigen und durchdachten Ausstattung und Wohnraumkonzipierung, die es künftigen Bewohner:innen leicht macht, sich auf Anhieb ganz zu Hause zu fühlen.

Das Objekt wird in Stahlbeton-Massivbauweise realisiert und bleibt daher über Generationen hinweg wertbeständig. Die Kombination aus Vollwärmeschutz an der Fassade und die Heizungs- und Warmwasserversorgung über eine Wärmepumpe garantieren eine optimale Versorgungssicherheit und niedrige Betriebskosten. Durch die hochwertige Dämmung, die dreifach-isolierverglasten Fensterflächen und die elektrischen Raffstore bleibt das Gebäude im Sommer kühl und im Winter warm, was den Wohlfühl-Charakter noch zusätzlich optimiert.

Die bestens isolierten Fensterflächen sowie Trittschalldämmungen in den Geschoßdecken schaffen optimale Voraussetzungen für eine angenehme Nachtruhe. Durch die einbruchhemmende Ausführung aller Haus- und Wohnungseingangstüren fühlt man sich im Haus zu jeder Zeit sicher. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, gegen Aufpreis eine Videosprechanlage anzuschaffen und so das Sicherheitsgefühl zusätzlich zu erhöhen.

„Dreiklang Baumkirchen“ – ein Zuhause für Menschen, die das Landleben mit schnellem Stadtzugang mit viel Wohnkomfort genießen möchten.

HIER FOLGT EIN HIGHLIGHT DEM NÄCHSTEN

- nachhaltige und energiesparende Fußbodenheizung
- Schallschutz und Trittschalldämmung
- gutes Raumklima durch Lüftungssystem
- durchdachte Grundrisse
- helle, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume
- hochwertige Ausstattung
- Sonderwünsche und Sonderausstattung möglich

3D Visualisierung Südansicht Haus C

DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

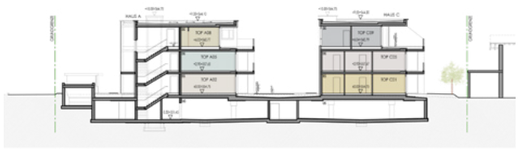
3D Visualisierung Detailansicht Haus C

GESCHOSSPLÄNE

Durchdachte Wohn- und Lebensräume in allen Baukörpern

Das „Dreiklang Baumkirchen“ besteht aus drei unterschiedlichen Baukörpern, die dennoch viele Gemeinsamkeiten aufweisen: Alle Wohnräume sind der Sonne zugewandt, was die Innenräume mit sehr viel natürlichem Sonnenlicht ausstattet und gleichzeitig ein sehr angenehmes Wohngefühl erzeugt. In allen Baukörpern sind süd-westseitige Terrassen-, Garten- und Balkonflächen angelegt, die ganzjährig ins Freie locken. Jede der insgesamt 26 Wohneinheiten strahlt ein modernes und zeitgemäßes Flair aus, in dem man sich auf Anhieb wohlfühlt. Die Wohneinheiten werden als 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen ausgeführt, so dass die künftigen Bewohner:innen ihre ideale Wohnungsgröße wählen können. Die gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen unterstützen das „Wir“-Gefühl in den Häusern. Außerdem stehen den künftigen „Dreiklangianer:innen“ zahlreiche Park- und Abstellplätze im Freien und in der Tiefgarage zur Verfügung.

SCHNITTE



ÜBERSICHT

ANSICHTEN

Ansicht Nord Haus C

Ansicht Nord Haus A+B

Ansicht West Haus A+C

Ansicht Ost Haus B+C

Ansicht Süd Haus C

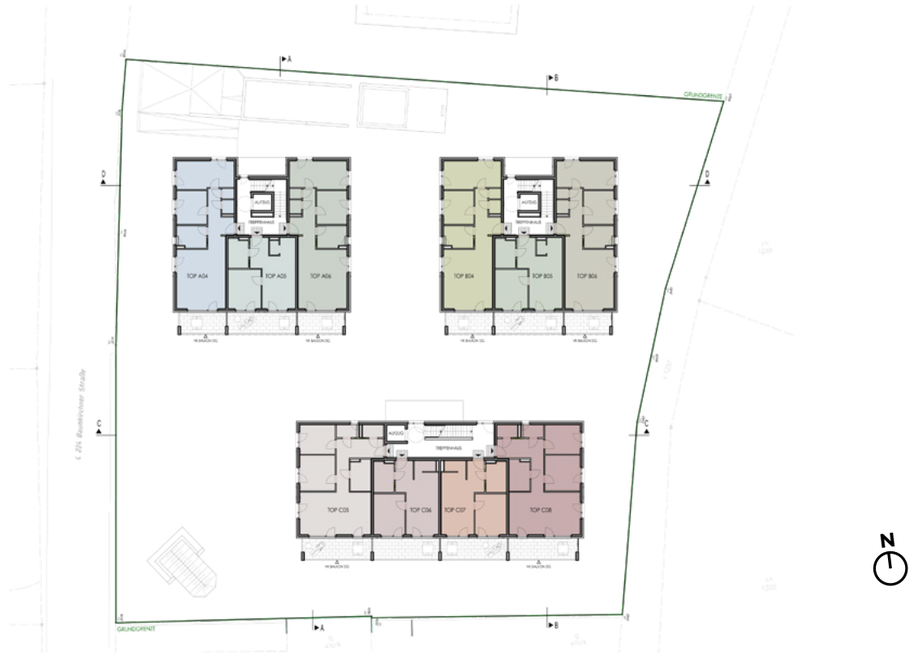
Ansicht Süd Haus A+B

DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

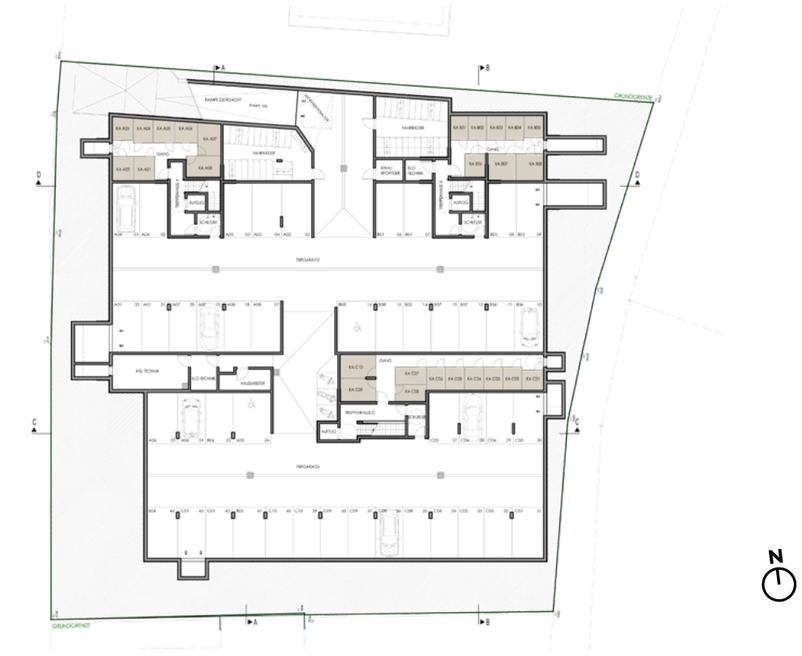
ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DREIKLANG
BAUMKIRCHEN

einbruchhemmende Wohnungstüren durch Sicherheits-Schließanlage

lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume

Sanitärgegenstände in Markenqualität

Feinsteinzeug auf den Balkonen

Bilder: © Günter Richard Wett

elegante, helle Allgemeinbereiche

barrierefreie Zugänge auf Balkone und Terrassen

BAU UND AUSSTATTUNG

Alle Highlights des „Dreiklang Baumkirchen“

- hochwertige Stahlbeton-Massivbauweise
- energieeffizient und nachhaltig
- Schallschutz und Trittschalldämmung
- versperrte Tiefgarage, geräumige Lagerflächen
- elektrische Ladestation am Garagenparkplatz vorbereitet
- barrierefrei und rollstuhlgerecht vom Keller bis zum Dach
- einbruchhemmende Wohnungstüren und Sicherheits-Schließanlage
- lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume
- durchdachte Grundrisse, größtmögliche Terrassen, Balkone und Gärten
- raumhohe 3-fach-isolierverglaste Fensterflächen mit elektrischen Raffstores
- Bodenbeläge in Echtholz-Parkett oder Feinsteinzeug
- Sanitärgegenstände in Markenqualität, Duschtassen mit Spritzschutz in Glas*
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Wasser- und Heizungsabrechnung nach tatsächlichem Verbrauch
- Festnetz-, Internet- und TV-Anschluss in allen Wohn-/Schlafräumen

* abweichende Ausstattung bei wohnbaugeförderten Einheiten

KOSTENSTRUKTUR

Konditionen und Übersicht

Kaufpreisraten und Nebenkosten:
Die Zahlungsabwicklung für dieses Bauvorhaben unterliegt dem Bauträgervertragsgesetz.
Je nach Baufortschritt werden dem Endverbraucher dazu folgende Prozente vom Gesamtkaufpreis vorgeschrieben:

Kaufpreisraten:
10 % nach Kaufvertragsunterzeichnung, bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
12 % nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich der Verglasung
28 % vor der Übergabe bzw. bei Bezugsfertigstellung
Kaufpreisraten Anleger auf Anfrage.

Nebenkosten:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
1,75 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt.
zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten des Notars.

REALBAU
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE
SEIT 1971

©Jean-Stephane Mus/Innfocus

PORTFOLIO
Was wir für Sie tun können – auf einen Blick

Eine Immobilie ist so viel mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Die richtige Immobilie steigert unser Wohlbefinden und bringt unsere individuelle Lebensweise zum Ausdruck. Aus diesem Grund gehen wir an jedes Projekt immer so heran, als würden wir selbst darin wohnen bzw. arbeiten.

Für Sie als Kund:in bedeutet das: Sie können sich schon jetzt auf die Schlüsselübergabe freuen. Denn bei Realbau begleiten wir Sie bis zur Wohnungsübergabe und weit darüber hinaus und stehen Ihnen selbst lange nach Vertragsabschluss mit viel Engagement, Leidenschaft und Feingefühl zur Verfügung.

Durch unsere enge Partnerschaft zu einer renommierten Tiroler Unternehmensgruppe im Baubereich bieten wir Ihnen seit 1971 die größtmögliche Sicherheit bei der Realisierung Ihres persönlichen Immobilientraums. Als etablierter Bauträger, erfahrener Entwickler von Wohn- und Geschäftsobjekten und als versierter Experte in allen Immobilienangelegenheiten sind wir verlässlicher Partner, wenn es um das perfekte Zuhause oder den optimalen Arbeitsplatz geht.

Wohnanlage — Duett — Hall in Tirol

Wohnanlage — Domizil — Hall in Tirol

Wohnanlage — Gaisberg Terrassen — Vomp

Wohnanlage — LIVEinn — Volders

Wir bauen auf Realitäten.

REALBAU SEIT 1971
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE

REALBAU GmbH, Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol
T: +43 5223 90 909 | office@realbau.at
www.realbau.at