

home  
immobilien

living  
RUM

EXPOSÉ

TOP 04



## DAS PROJEKT

# Wohnen mit Blick über die Nordkette

Qualität, Professionalität und Liebe zum Detail zeichnen unsere Wohnbauten aus. Sie sind von überschaubarer Größe und dafür gemacht, individuelle Vorstellungen punktgenau zu erfüllen.

Wir bauen ausschließlich Häuser aus Materialien von erstklassiger Güte und arbeiten in allen Bereichen mit den besten Handwerkern und Lieferanten zusammen. Wir lösen gern komplexe Aufgaben und arbeiten am liebsten für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Design und exklusive Beschaffenheit.

---

„WIR BAUEN IMMOBILIEN AUS  
AUS LEIDENSCHAFT.“



**Bahnhofstraße 16  
RUM BEI INNSBRUCK**



**Sechs Einheiten**



**Baustart bereits erfolgt  
Bezugsfertig ab Herbst 2023**

DAS PROJEKT

## Living in Rum - Stadtrand und Waldrand

In der Nähe der Stadt und in der Nähe des Waldes – kaum ein Dorf vereint beides so wie Rum. Der Dorfkern ist traditionell bäuerlich geprägt: Entlang der Dörfelstraße und rund um die Kirche finden sich noch alte Bauernhäuser. Das ländliche Leben ist allgegenwärtig, ebenso wie eine überschaubare dörfliche Struktur mit zahlreichen Vereinen und kulturellen Angeboten. Zugleich ist Rum nur einen Katzensprung von den Nachbardörfern Thaur und Mühlau entfernt. Ebenso rasch gelangt man vom Dorf nach Innsbruck.

Die Landeshauptstadt bietet über das Angebot im Dorf die komplette Infrastruktur was Ausbildung, Gesundheitsversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und soziale sowie kulturelle Angebote betrifft.

**livingRUM** schafft Wohnraum für Menschen, die einen vielfältigen Lebensstil pflegen und ebenso freizeitorientiert wie beruflich engagiert sind. Möglich macht das die einzigartige Verkehrsanbindung.

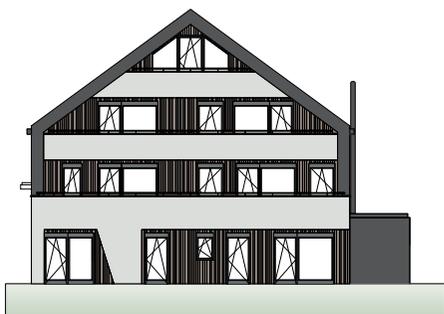


## DAS PROJEKT

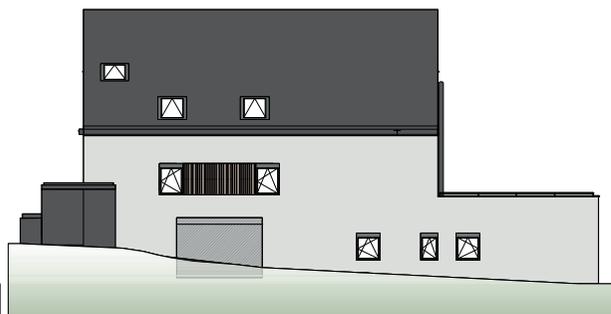
# Rundherum schön.

**livingRUM** ist als Stadtvilla konzipiert. Ihre Architektur greift die traditionelle Formensprache der Dorfhäuser auf und interpretiert sie zeitgemäß. Sichtbarstes Zeichen ist das Schrägdach und die Balkone bzw. die Terrasse, die die drei Wohnebenen strukturieren.

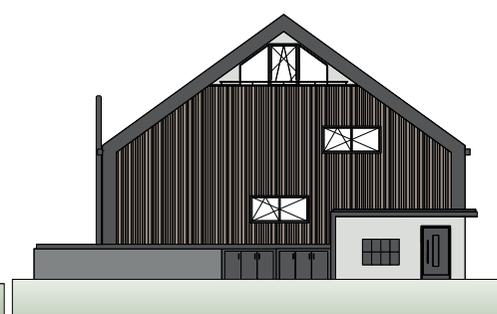
Mit ihrer Ausrichtung nach Westen ist für Sonne ab den Mittagsstunden und bis zum Sonnenuntergang über dem Hechenberg oder im Hochsommer über dem Solstein an der Nordkette gesorgt. Der Himmel im Inntal ist weit, auch die Berge im Süden sind immer im Blick.



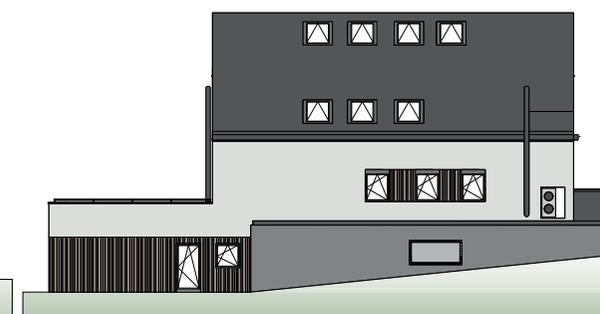
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost

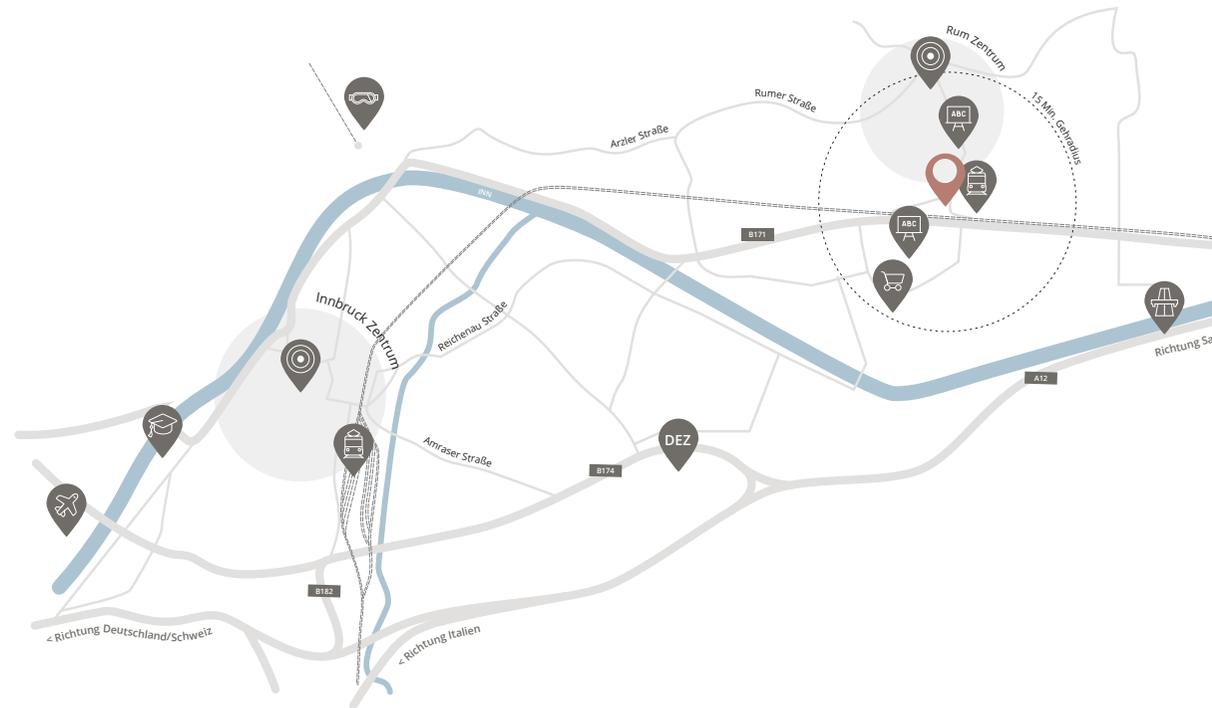


Ansicht Süd

## DAS PROJEKT

# Dorfidylle trifft Cityflair - die perfekte Lage.

Rum ist ein Dorf der kurzen Wege, und **livingRUM** krönt dieses Konzept mit seiner unschlagbaren Lage. Egal ob es der Weg zur Arbeit oder in die Schule ist, ob es Freizeitspaß im Wald oder in der Stadt ist, egal was zu besorgen oder zu erledigen ist, der Weg ist niemals weit und kompliziert.



LE · CITYFLAIR · DORFIDYLLE · CITY



**Einkaufsmöglichkeit**  
5 Minuten zu Fuß



**Bahnhof/Bushaltestelle**  
1 Minute zu Fuß



**Wanderwege Naturpark**  
Karwendel 5 Minuten  
mit dem Auto



**Flughafen**  
12 Minuten mit dem Auto



**Universität Innsbruck**  
20 Min mit den Öffis

**DEZ**

**DEZ Einkaufszentrum**  
5 Minuten mit dem Auto



**Stadtzentrum Innsbruck**  
5 Minuten mit dem Auto



**Autobahn**  
5 Minuten mit dem Auto



**Kindergarten, Volksschule, Neue  
Mittelschule 5 - 10 Minuten zu  
Fuß**



**Skigebiet Nordkettenbahn**  
20 Minuten mit dem Auto

## DIE WOHNUNGEN

# Ihr Wohntraum aus einer Hand.

Größe und Architektur des Projekts bedingen unterschiedliche Wohnungen, passend zum Lebensstil und zur jeweiligen Lebensphase.

**livingRUM** ist in vier Wohnebenen mit insgesamt nur sechs Einheiten gegliedert. Von der Zwei-Zimmer-Single Wohnung bis zum luxuriösen Penthouse im Maisonette-Stil - **livingRUM** lässt keine Wünsche offen.

Die perfekt geschnittenen Wohnungen profitieren von unserer Expertise und sind zeitgemäß und mit höchstem Qualitätsanspruch konzipiert und gebaut.



TOP	Haus	Zimmer	Geschoss	Wohnfläche	Preis € *)
TOP 01	A	2	UG	39,04 m <sup>2</sup>	verkauft
TOP 02	A	3	UG	76,38 m <sup>2</sup>	verkauft
TOP 03	A	3	EG	65,07 m <sup>2</sup>	498.000,00
TOP 04	A	4	EG	81,18 m <sup>2</sup>	608.000,00
TOP 05	A	4	1. OG + DG	119,61 m <sup>2</sup>	942.000,00
TOP 06	A	4	1. OG	81,18 m <sup>2</sup>	572.000,00

\*) Tiefgaragenabstellplätze je € 28.000,00 und Parkplätze im Freien je € 18.000,00 sind auf Anfrage verfügbar.

TOP 04

living

# RUM

**inklusive Terrasse, Garten, Abstellraum**

Luxus, Intimität und einzigartige Raumatmosphäre. Dafür steht diese exquisite Vierzimmerwohnung mit weitläufiger Terrasse, anschließendem Garten und einem unschlagbaren Blick auf die Nordkette. Die Räume sind smart strukturiert und versprechen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.



## RÄUME & GRUNDRISS

Wohnfläche gesamt 81,18 m<sup>2</sup>

Garderobe 6,98 m<sup>2</sup>

Verteiler 6,54 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 10,01 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 10,01 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 11,75 m<sup>2</sup>

Wohnküche 28,24 m<sup>2</sup>

Bad 5,85 m<sup>2</sup>

WC 1,80 m<sup>2</sup>

Terrasse 12,16 m<sup>2</sup>

Garten 55,86 m<sup>2</sup>

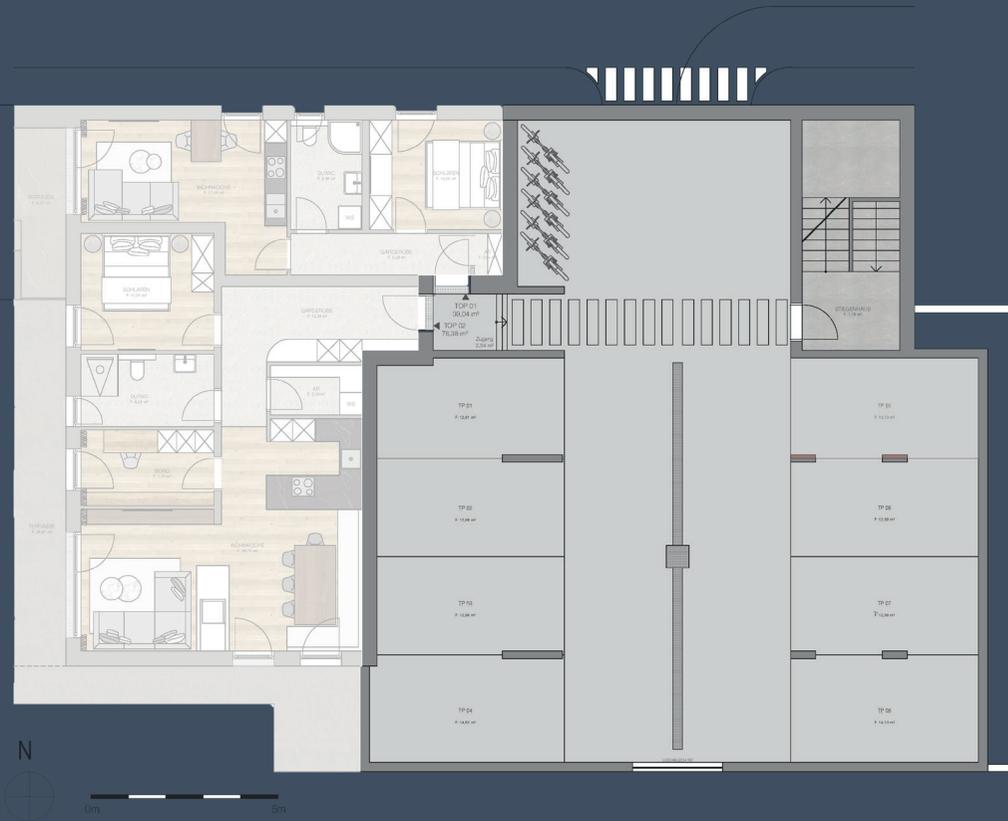
Abstellraum 1,96 m<sup>2</sup>

**BE  
INSPIRED  
DIE FACTS**

living  
**RUM**

TIEFGARAGE &  
PARKPLÄTZE

Tiefgaragenplätze und Freiplätze sind  
auf Anfrage verfügbar.





## INTERIOR IM DETAIL

### FLIESEN & BÖDEN

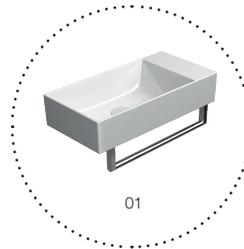
- 01 Boden- und Wandfliese Eingang, WC und Bad -  
Fume 30 x 60 cm
- 02 Dunkel Parkett - Trondheim
- 03 Terrassenfliese 60 x 60 cm



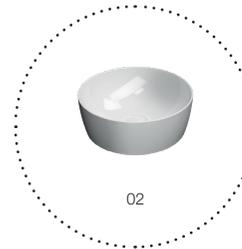
## INTERIOR IM DETAIL

### ARMATUREN & CO.

- 01 Handwaschbecken GSI Kube X ohne Handtuchhalterung, 50 x 25 x H12 cm, weiß (Armatur an Wand)
- 02 Aufsatzwaschbecken GSI Ceramica Nubes, DM40 x H14 cm, weiß (Wandarmatur)
- 03 Waschbecken-Wandarmatur Axor Uno, Einhebelmischer in Schwarz
- 04 Duschstange inkl. Handbrause Hansgrohe Vernis Blend, Showerpipe mit Thermostat in Schwarz
- 05 Duschrinne Hansgrohe Rain Drain Flex, in Schwarz
- 06 Toilette Alva Aura, 36 x 56 cm, weiß
- 07 Drückerplatte (groß / kleine Spülung) Geberit Sigma



01



02



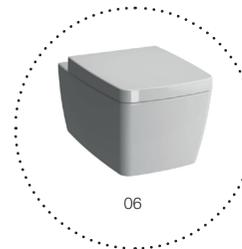
03



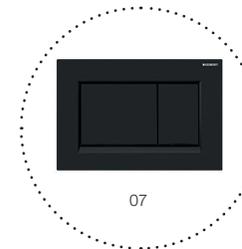
04



05



06

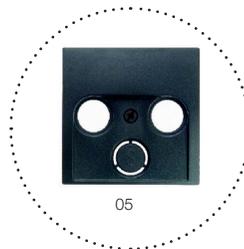
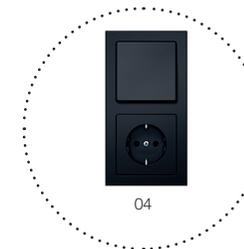
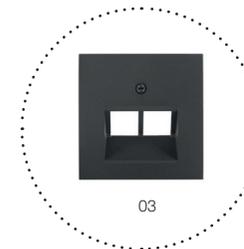
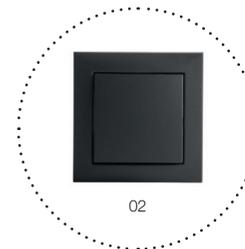
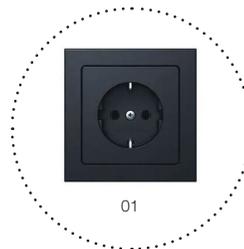


07

## INTERIOR IM DETAIL

### STECKDOSEN & SCHALTER PREMIUM EDITION

- 01 Steckdose mit integriertem erhöhtem Berührungsschutz
- 02 Wipp-Schalter
- 03 Daten-Kommunikations-System
- 04 Rahmenkombinationen
- 05 Antennensteckdose



LOOK & FEEL · INTERIOR-DESIGN ·  
LOOK & FEEL · INTERIOR-DESIGN ·

## INTERIOR IM DETAIL

### ELEKTROINSTALLATION

#### Garderobe

Anzahl	Bezeichnung
1	Wohnungssicherungskasten
1	Raumthermostat Anschluss
2	Schalter
1	Steckdose
2	Deckenauslass

#### Wohnküche

Anzahl	Bezeichnung
7	Schalter
3	Deckenauslass
1	Wandauslass
8	Steckdosen
1	Steckdose Gerät 16A
1	Herdanschluss
1	EDV-Anschlussdose
4	Rolloauslass

#### Schlafzimmer

Anzahl	Bezeichnung
3	Schalter
1	Deckenauslass
4	Steckdosen
1	Rolloauslass

#### Kinderzimmer/Büro

Anzahl	Bezeichnung
1	Schalter
1	Deckenauslass
3	Steckdosen
1	Rolloauslass

#### Badezimmer

Anzahl	Bezeichnung
2	Schalter
1	Deckenauslass
1	Wandauslass
2	Steckdosen

## INTERIOR IM DETAIL

### ELEKTROINSTALLATION

#### Badezimmer (Fortsetzung)

Anzahl	Bezeichnung
1	Wandauslass Lüfter Anschluss
1	Steckdose WM Gerät 16A

#### WC

Anzahl	Bezeichnung
2	Schalter
1	Deckenauslass
1	Wandauslass

#### Abstellraum

Anzahl	Bezeichnung
1	Schalter
1	Deckenauslass
1	Steckdose

#### Terrasse/Balkon

Anzahl	Bezeichnung
1	Schalter
2	Deckenauslass
1	Steckdose

BAUWEISE

# Rohbau- konstruktion



## BAUMEISTERARBEITEN

Fundamente und Bodenplatte sowie alle tragenden Bauteile werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt und in die Gründung eine Fundament-erdung nach Vorschrift eingelegt. Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen erstellt und anschließend gespachtelt und gemalt.

Die Außenwände im Erdgeschoss und allen weiteren Geschossen werden aus massivem Mauerwerk oder in Stahlbeton hergestellt. Zusätzlich wird ein entsprechendes Wärmedämmverbundsystem nach den Anforderungen der gültigen Vorschriften aufgebracht. Tragende Innenwände und nichttragende Zwischenwände werden ebenso als massives Mauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt und nach Erfordernissen mit Vorsatzschale versehen.

## AUSSENANLAGEN

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß Baubescheid. Die vorgesehenen Grünflächen werden humusiert und eingesät, oder es wird ein Fertigrasen ausgelegt. Bepflanzungen wie in der Visualisierung dargestellt sowie ein Trennzaun zwischen den Gärten sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## DACHKONSTRUKTIONEN

Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit Wärmedämmung, Abdichtungen und Begrünung laut Bestimmungen der Tiroler Bauordnung sowie laut Energieausweis.

Steildachkonstruktion aus Holz mit Wärmedämmung, Abdichtungen und hinterlüfteten Blechdach (Untersicht als Trockenbaudecke geweißt) laut Bestimmungen der Tiroler Bauordnung sowie laut Energieausweis.

Die Dachrinnen, Einfassungen und Fallrohre werden in beschichtetem Blech ausgeführt.

Alle erforderlichen Abdichtungsarbeiten entsprechen der jeweils gültigen Ö-Norm.

## TECHNISCHE ANLAGE

# Ausbau Gebäude

### HEIZUNGSANLAGE

Luft-Wasserwärmepumpe und Gas-Brennwertanlage als Hybridschaltung mit au-  
ßentemperatur-abhängiger Regelung der Fußbodenheizung in den Wohnungen -  
über einen Wohnungsverteilerkasten mit Wärmezählung. Über die Fußbodenheizung  
wird auch das Kühlen ermöglicht. Kaltes Wasser strömt durch die Leitungen, nimmt  
thermische Energie aus den Räumen auf und sorgt somit für angenehme Innentempe-  
raturen.

Jede Wohnung erhält einen digitalen Raumthermostat zur Steuerung der Wohn-  
einheit. Stiegenhaus samt Verteiler, Abstellräume, der Technikraum sowie die  
gesamte Tiefgarage bleiben unbeheizt.

### ELEKTROINSTALLATIONEN ALLGEMEIN

In den Wohnungen werden alle Installationen Unterputz hergestellt. In den sonsti-  
gen Allgemein- und Nebenräumen erfolgt die Elektroinstallation teilweise auch auf  
Putz. Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit. Gemeinsam für die  
Allgemeinbereiche.

Die bauliche Anlage bzw. das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage ausge-  
stattet. Die Leitungsinfrastruktur für eine spätere Errichtung von Ladepunkten für

Inklusive  
**ENERGIE-  
AUSWEIS**



Elektrofahrzeuge wird mittels Kabeltrassenführung zu den einzelnen Tiefgaragen-  
abstellplätzen gewährleistet.

### WASSER

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Erwärmung des Warmwassers über  
die Energiezentrale. Die Energieverbrauchserfassung erfolgt in den Wohnungen  
mit Wärmezähler, Kalt- und Warmwasserzähler.

Ein Stück Kaltwasseranschluss (frostsicher) ist im Kaufpreis inkludiert.

### FENSTER

Kunststofffenster innen und außen in Anthrazit mit drei Dichtungsebe-  
nen. Die Fenster entsprechen dem Niedrigenergiestandard. Verglasung:  
Dreischeibenwärmeschutzverglasung, Kunststoffisolierglasabstandhalter. Die  
Außensohlbänke sind aus Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet, die Innen-  
fensterbänke in Weiß. In allen Wohnungen wurden Stockaufdoppelungen sowie  
Stromauslässe für eine nachträgliche, vom Käufer beauftragte, Außenbeschattung  
vorgesehen.

### **BALKON- UND TERRASSENBELÄGE**

Ausführung laut Anforderungen der ÖNORM. Alle Balkone und Terrassen erhalten einen Bodenbelag aus Steinzeug im Maß 60 x 60 cm.

### **FASSADE**

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und lt. Anforderungen verputzt. Fassadendämmung laut Energieausweis. Die Fassade des Gebäudes wird teilweise mit einer Lärchenlattung ausgeführt. Da Holz ein Naturprodukt ist, kann es mit der Zeit Veränderungen in Form und Optik aufweisen.

### **SPENGLERARBEITEN**

Die Dachrinnen, Einfassungen und Fallrohre werden mit geeignetem anthrazitfarbenem Blech ausgeführt. Alle erforderlichen Abdichtungsarbeiten werden nach der

jeweils gültigen Norm ausgeführt.

Die Dachentwässerungen erfolgen prinzipiell über die Außenfassade des Gebäudes. Dachrinnenheizungen werden keine vorgesehen.

### **BALKONGELÄNDER**

Balkongeländer werden gemauert und teils mit einer Reling versehen. Die architektonische Gestaltung wird dem Gesamtgebäude angepasst. Aufteilung, Höhe etc. der Geländer entsprechen den behördlichen Vorschriften.

### **SCHLIESSANLAGE**

Ein zentrales Schließanlagen-system ermöglicht das Sperren der jeweiligen Haustüren und der genehmigten allgemeinen Räume mit einem einzigen Schlüssel.

### **BRIEFKASTENANLAGE**

Die Briefkästen werden im Erdgeschoss situiert und können mit dem Wohnungsschlüssel gesperrt werden (zentrale Schließanlage).

### **MÜLLANLAGE**

Die Müllanlage ist entlang der Bahnhofstraße in der Abtrennungsmauer integriert vorgesehen. Die Müllbehälter jedoch sind nicht im Kaufpreis enthalten. Es wird angeraten, jene Behälter frühzeitig über die Marktgemeinde Rum zu beziehen. Entsorgung durch die Müllabfuhr der Marktgemeinde Rum. Mülltrennung gemäß den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften durch die jeweilige EigentümerInnen in den Wohnungen selbst.

### **ABWASSER**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Marktgemeinde Rum und wird direkt an der Bahnhofstrasse angeschlossen. Die Abwasserentsorgung des Untergeschosses wird mittels einer Hebeanlage in der Tiefgarage entsorgt.

INTERIOR

# Ausstattung

## **FUSSBODENAUFBAUTEN**

Aufbau der schwimmenden Estrichkonstruktion lt. Anforderung der gültigen Regeln der Technik:

- Bodenbelag
- Heizestrich mit Randdämmstreifen
- PVC-Folie
- Trittschalldämmplatten
- Gebundene Schüttung

## **BODENBELÄGE**

Naturholzparkett Eiche und Feinsteinzeug. Die Sockelleisten werden passend zu den Türen in weiß ausgeführt.

## **STIEGENHAUS**

Die architektonische Gestaltung wird dem Gesamtgebäude angepasst. Aufteilung, Höhe etc. der Geländer entsprechen den behördlichen Vorschriften.

## **BÄDER UND WC**

Wand und Boden in Feinsteinzeug 60 × 30 cm. Die Fliesen werden im Duschbereich raumhoch verlegt. Ansonsten werden die Wände standardmäßig bis zu einer Höhe von 120 cm verflies, oberhalb werden die Wände verputzt und weiß bemalt.

## **SANITÄRAUSSTATTUNG**

Die Bäder werden mit einer durchgefliesen, bodengleichen Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Separate WCs erhalten ein Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten und ein Handwaschbecken. Duschanlagen und Waschtische werden mit Einhebelmischern versehen. In den Bädern sind keine Einrichtungsgegenstände wie Etagern, Spiegel, Handtuchhalter (auf Anfrage möglich - Sonderausstattung), etc. enthalten.

Sämtliche elastische Fugen sind Wartungsfugen, d.h. sie werden einmal vom ausführenden Unternehmen hergestellt und müssen bei Bedarf vom jeweiligen Eigentümer nachgebessert bzw. erneuert werden. Weitere Details finden Sie in der Wohnungsbeschreibung.

## **INNENPUTZ UND MALERARBEITEN**

Alle Wände werden mit mineralischem Einlagenputz verputzt, mit einheitlicher Struktur verrieben und mit geeigneter Wandfarbe bemalt. Die Decken bzw. Fertigteilelementdecken werden verspachtelt und bemalt. Im Untergeschoss werden die Betonwände als natürliche Betonoberfläche belassen. Vorsatzschalen sind mit einer Glattspachtelung versehen und weiß bemalt.

## **EINGANGSTÜREN**

Die Wohnungseingangstüren sind als Brandschutztüren in der jeweiligen notwendigen Klassifizierung als Futterstocktüren in Holz ausgeführt. Oberfläche deckend lackiert RAL 9010 (weiß) auf beiden Seiten. Drückerschild innen/außen Knopfschild in Edelstahl.

## **INNENTÜREN**

Holztüren mit Futterstock; Oberfläche deckend lackiert RAL 9010 (weiß) auf beiden Seiten; Band 3-teilig/Drücker Edelstahl

## **ENTLÜFTUNG**

Die Entlüftung erfolgt über vorhandene Fenster. Es werden keine Dunstabzugsöffnungen durch die Außenwände ausgeführt. Es werden Umluftsysteme in der Küche empfohlen.

## **ABSTELLRÄUME**

Die Trennwände der Abstellräume werden mit Trennwandsystemen aus naturbelassenen, gehobelten und gefasten Holzprofile hergestellt und mit einem Vorhängeschloß zu Absperrung ausgeführt.

### **TV-ANSCHLUSS**

Es wird eine Glasfaserversorgung des Gebäudes mittels Internet-Zugangstechnik FTTH PW installiert. Ideal für datenintensive Anwendungen wie: Online-Gaming, Cloud-Computing, Onlinevideotheken, TV in HDTV und 3D, Videokonferenzen, Onlinebackups oder einfach nur für große Down- bzw. Uploads.

Die Anmeldung und laufende Kosten sind durch den Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Eine Sat-Anlage wird nicht installiert und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

### **HAUSVERWALTUNG**

home IMMOBILIEN wird eine Hausverwaltung beauftragen. Die Verträge sind vom Erwerber zu übernehmen und können nach 3 Jahren aufgekündigt werden.

### **GEWÄHRLEISTUNG**

Die Gewährleistung für die Bauleistung beträgt 3 Jahre gemäß dem Werkvertrag und den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen. Risse in Bauteilen, Putz, Holzteilen und dergleichen, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe durch Kriechen und Schwinden entstehen können, sind keine Gewährleistungsmängel.

### **REINIGUNG**

Die Grobreinigung wird von home IMMOBILIEN durchgeführt. Ebenso wird der gesamte Müll der am Bau beschäftigten Firmen entsorgt. Die Feinreinigung (Fenster putzen, Boden wischen und saugen, Staub von Türen und anderen Einbauteilen entfernen, etc.) ist von den Käufern selbst auszuführen.

## **SONSTIGES**

Die planliche Darstellung von Einrichtungsgegenständen und Geräten in den Wohnungsgrundrissen gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Ausstattung der Wohnungen ist die Beschreibung. Die in den Beschreibungen dargestellten Möbel sind als Symbolbilder zu verstehen.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Die tatsächlichen Raumgrößen sind um Verputzstärken oder Verfließungen zu reduzieren. Maßtoleranzen bis zu  $\pm 3$  % werden beiderseits akzeptiert und nicht im Kaufpreis berücksichtigt. Für Einrichtungsgegenstände ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen.

Anstelle der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, jedenfalls gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen, oder der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Behördenauflagen, Änderung der Bauvorschriften und ÖNORMEN bedingt sind.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem Stand vom August 2023.

living  
RUM

Ein Projekt der **home IMMOBILIEN M.H. GmbH** - Gewerbepark Süd 1, 6068 Mils  
[www.home-immobilien.at](http://www.home-immobilien.at)

**Kontakt & Verkauf:**

Bernd Senn - RE/MAX Immopartner - Tyrol Immo GmbH - Bahnhofstraße - 6410 Telfs  
+43 (0) 664 4560915 - [bs@remax-immopartner.at](mailto:bs@remax-immopartner.at) - [www.remax-immopartner.at](http://www.remax-immopartner.at)