

LEISTBARER, QUALITÄTSMOLLER WOHNRAUM



Flösserhaus  
KIRCHBICHL

PROVISIONSFREI

6322 Kirchbichl / Kastengstatt  
Flößerweg 8

FLÖSSERHAUS

- 8 Wohnungen
- 16 Stellplätze



# Allgemeines

---

**PROJEKT** 6322 Kirchbichl/Tirol - Flößerweg 8  
8 Wohnungen  
16 Stellplätze

**BAUBEGINN** März 2017

**FERTIGSTELLUNG** vorauss. Mai 2019

---

**BAUHERR** Hr. Mag. Vahap Esen  
6200 Jenbach

**VERMARKTUNG** Hr. Dipl.-Ing. Muaz Esen  
Tel: +43 660 70 42 603  
E-Mail: [info@floesserhaus.at](mailto:info@floesserhaus.at)  
Web: [www.floesserhaus.at](http://www.floesserhaus.at)

---

**PLANUNG** Dipl.-Ing. Christian JUFFINGER  
6330 Kufstein  
Kaiserbergstraße 27

**AUSFÜHRENDE FIRMEN** Pletzer Installationen  
Zimmerei Feiersinger-Hotter  
Nala Tischlerei  
Hollaus Aufzüge etc.

# Das Projekt

---

## ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Angerberger Landstraße bzw. über die Europastraße. Diese führen wiederum auf die A12 Inntalautobahn bzw. auf die Bundesstraße 171 Richtung Wörgl. Parkplätze sind direkt vor dem Haus angeordnet.

## GEBÄUDEVER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung:	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.
Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung:	Die Wohnhausanlage wird mittels Fußbodenheizung versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen Brennkessel im Technikraum (KG), der mittels Gas und einer Trinkwasseraufbereitungsanlage betrieben wird. Zudem wird die EG Außenwand mittels einer Wandheizung aufgeheizt.
Wasserversorgung	Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.
Abwasserentsorgung	Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Oberflächenwasser sowie die Dachwässer, werden auf dem Grundstück in Sickermulden zur Versickerung gebracht.



## Lage

Das Flösserhaus befindet sich in einer ruhigen Gegend in der Nähe des Inn Flusses. Die Immobilie besticht durch die Nähe zu beiden Ortszentren (Angath und Kirchbichl), wobei diese fußläufig erreichbar sind. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ordinationen, die Gemeindeämter, sowie ein Strandbad, ein Fußballplatz etc.





# Lage

## Verkehrsanbindungen

- Autobahn A12
- Angerberg Landesstraße
- Kastengatterstraße

## Bildungseinrichtungen

- Volksschule Kirchbichl, Sebastian Frisch Str. 15
- Neue Mittelschule Kirchbichl, Ulricusstraße 20
- Volksschule Angath, Angath 110
- Kindergarten Angath, Angath 25

## Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten aller Art in Kirchbichl und Umgebung (Wörgl M4). Eine Apotheke, freiwillige Feuerwehr, Volksbank und diverse Arztpraxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.



Abb. 2 Familie



# Freizeit

Diverse Freizeiteinrichtungen fußläufig rasch erreichbar:

- Strandbad Kirchbichl
- Fußballplatz - SV Kirchbichl
- M4 Einkaufs- und Entertainment Center
- Indoorspielplatz - Halli Galli Tirol
- Spiel- und Freizeiteinrichtung - Happy Kids
- Spielplatz Moorstraße



Abb. 3 Badeseesee Kirchbichl



## Historie - Flösserhaus

Der folgende Inhalt wurde aus dem Buch „Chronik der Gemeinde Kirchbichl“ von Dr. Fritz Mehnert und Dr. Heinz Moser entnommen. Das Buch kann zudem am Gemeindeamt Kirchbichl erworben werden.

### Hammerwerk Kastengstatt (1717-1871)

Das heutige Flösserhaus wurde früher als Verwalterhaus des Hammerwerks in Kastengstatt genutzt. Doch was ist überhaupt ein Hammerwerk und wo ist Kastengstatt?

Kastengstatt ist ein Ortsteil von Kirchbichl (Bezirk Kufstein) und hatte zur damaligen Zeit zwei wichtige Funktionen. Zum Einen war Kastengstatt ein Hüttenwerk, in dem das in Schwaz gewonnene Eisenerz verhüttet wurde und zum Anderen ein Umschlagplatz für die in Häring gewonnene Steinkohle. In Lagerhäusern bei der Innleude wurde die Kohle gelagert und dann per Schiff zur Saline nach Hall gebracht (die Eisenbahn kam erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts nach Tirol).

In den dortigen Sudöfen, in denen das gewonnene Salz gesotten wurde, benötigte man Unmengen von Brennmaterial, vor allem Holz und Kohle. Da aber das Beschaffen von Kohle aus dem Ausland, aufgrund der Transportprobleme nicht in Frage kam, war Kastengstatt einer dieser Lieferanten.



Abb. 4 Das ehemalige Verwalterhaus des Hammerwerkes

Ein **Hammerwerk** bzw. eine **Hammerschafferei**, wie sie damals genannt wurden sind Eisenhüttenwerke. Die Hämmer dieses Werkes wurden mit dem Wasser eines Kanals betrieben, der von einem Wehr bei der Grattenbrücke aus der Brixentaler Ache abgeleitet und mit einer Brücke über die Bahnlinie nach Kastengstatt geleitet wurde und in den Inn floss. Das Hammerwerk war damals zu 2/3 in staatlichem Besitz und zu 1/3 in privaten Händen.

1816 wurde später in Hall die oberste Bergverwaltung und oberste Salinenverwaltung zusammengelegt und die Berg- und Salinendirektion Hall geschaffen. Diese neue Behörde versuchte anschließend sich einen Überblick über die Verhältnisse in Tirol zu schaffen.

Die letzte Blütezeit von Kastengstatt war etwa um die Mitte des 19. Jahrhunderts. Ein Bericht aus dem Jahre 1853 zeigt auch, dass technische Verbesserungen, wie einen neuen „Blechglühofen“ vorgenommen wurden. Doch alle Verbesserungen konnten nicht verhindern, dass mit der fortschreitenden Entwicklung der Technik das Hüttenwerk den Anforderungen nicht mehr entsprach und 1871 schließen musste.

„Die Schienenwege haben alles genommen und alle anderen Adern des Verkehrs durch Tirol trocken gelegt.“

Mit diesen Worten eines Schreibers des letzten Jahrhunderts, wird klar gezeigt welche Bedeutung die Eröffnung der Eisenbahnstrecke hatte.



Abb. 5 Der alte Dorfbrunnen in Kastengstatt von 1880 - 1950



## Projekt - und Objektbeschreibung



Abb. 6 Umbauarbeiten Fassade

### OBJEKTbeschreibung

Das denkmalgeschützte Flösserhaus in Kirchbichl / Tirol wird komplett schlüsselfertig generalsaniert und auf den neuesten technischen Stand gebracht. Dabei wurde Wert daraufgelegt, dass das Haus nicht an historischem Charme verliert, sondern wieder in seiner vollen Pracht erstrahlt. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt wurde darauf geachtet das Haus zu rekonstruieren, dass an die heutigen Anforderungen eines modernen Wohnbaus entspricht. Die Fertigstellung ist voraussichtlich für **Mai 2019** geplant. Die originale Hauseingangstür wurde aufwendig restauriert und wieder eingesetzt. Passend dazu wurde auch die hintere Eingangstür extra angefertigt.

In dem Haus befinden sich **8 Wohneinheiten** zwischen **40 - 100m<sup>2</sup>**, bestehend aus 1-3 Zimmer Wohnungen. Das Haus besteht aus 4 Geschößen, wobei in den letzten beiden Geschößen sich die Maisonette Wohnungen befinden. Durch einen Aufzug und dem allgemeinen Stiegenhaus gelangt man in die oberen Geschöße. Der Müllraum befindet sich im hinteren Bereich des Hauses und ein Technikraum im Keller. Jede Wohneinheit verfügt über einen Kellerabteil und min. einen PKW-Stellplatz vor dem Haus, wobei es auch Besucherparkplätze gibt.

# Allgemeine Räume

- Müllraum im EG
- Fahrradabstellraum im Freien
- insgesamt 13 PKW Stellplätze + 3 Besucherparkplätze
- Kellerabteil für jede Wohnung

## Bau - und Ausstattungsbeschreibung

### WÄNDE

<b>Außenwände</b>	Bestehende Außenwand, bis zu ca. 70cm stark
<b>Zwischenwände</b>	Gipskartonständerwand, Ziegelmauerwerk
<b>Allgemein</b>	Gespachtelt und gemalt, weiß, atmungsaktive Wandfarbe
<b>Bad</b>	Fliesen verlegt bis ca. Zargenoberkante bzw. Deckenhöhe - Graniser Marmo Calacatta ca. 45/90cm oder technisch gleichwertig
<b>WC</b>	Fliesen bis ca. 120cm über FOK - Bien Tiffany ca. 20/20cm oder technisch gleichwertig

### DECKEN

<b>Allgemein</b>	Gespachtelt und gemalt, weiß, atmungsaktive Deckenfarbe
------------------	---

### BÖDEN

<b>Vorraum, Gang, Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Abstellraum</b>	Fertigparkett, Eiche - gefast, gebürstet & weiß geölt 3,00mm Nutzschrift, geklebt - <b>Fa. Vital Parkett</b>
<b>Bad, WC, Dusche, Abstellraum für Waschmaschine, Küche (eigener Raum)</b>	Fliese - 45/90cm & 20/20cm

### FENSTER, FENSTERTÜREN

<b>Ausführung</b>	maßgeschneiderte Verbundfenster aus Holz mit 3 - Scheiben hochwertiger Isolierverglasung. - <b>Fa. Nala</b>
<b>Fensterbänke</b>	Innen: 3-Schichtplatte, gebürstet, weiß geölt
<b>Feinbeschläge</b>	Edelstahl Griffolive

## TÜREN

### Wohnungseingangstüren

Türblatt in Vollspan, 50mm Brandschutzqualifikation EI<sub>230</sub> mit Absenkichtung. Eiche weiß, geölt, gebürstet, mit Zylinderschloss und digitalem Türspion (Fa. Burgwächter), 3-teilige Bänder vernickelt  
- **Fa. Rubner**

### Innentüren

Röhrenspan - Türblätter, weiß beschichtet. Holzzarge weiß beschichtet

## LÜFTUNG

### BAD, Dusche und WC

Einzelraumlüfter im BAD, WC und Dusche mittels Schalter. Bei Sanitärräumen mit Fenster - natürlich Lüftung mittels öffnbare Fenster  
**Fa. Pletzer**

### Küchen / Wohnküchen

In den Küchen und Wohnküchen ist keine Lüftung vorbereitet und es ist auch technisch nur ein Einbau einer Umluftdunstabzugshaube möglich.

## SANITÄR

### WC

Hänge WC mit Unterputz Spülkasten und Bidefunktion. Zusätzlich befindet sich in jedem WC ein Waschbecken mit Warmwasserfunktion.

### BAD/Dusche

Badewanne bzw. Dusche mit Brausegarnitur (Fa. Grohe), zum Teil sind die Badezimmer mit freistehenden Bädern ausgestattet.

## ELEKTRO

SAT-Anlage: 2 Gemeinschaftsantennen für den Empfang von SAT-Programmen. Vom Benutzer ist ein Digitalreciever zu besorgen. Vorrichtungen (Leerrohre) für Telekabel u. Telefon.

Internet & TV Anschluss in fast allen Zimmern

Audio- / Video Sprechanlage

## ALLGEMEIN

### GESCHOßDECKEN

Bestehende Holzdecke mit Trittschalldämmung und Estrich

### AUßENFASSADE

Hydraulischer Kalkputz

### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Gipskartonwände zwischen den Wohnungen im DG, bestehendes Steinmauerwerk zum Stiegenhaus

### AUFZUG

Aufzug der **Fa. Hollaus** für bis zu 8 Personen und 630 kg.

### BEHEIZUNG

Fußbodenheizung im gesamten Haus einschließlich Gangbereich im EG  
**Fa. Pletzer**

# Einrichtung

---

## TOP 1 - 3

In den Vertragsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Vertragsbestandteil anzusehen. Dies gilt aber nur für **Top 1, 2 und 3**. Diese 3 Wohnungen werden inklusive aller Möbel und einer Einbauküche mit E-Geräten übergeben. Im Verkaufspreis ist die Einrichtung bereits inkludiert.

## TOP 4 - 8

In den Vertragsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese sind nicht Gegenstand der jeweiligen Wohnung (gilt für **Top 4, 5, 6, 7 und 8**). Für die Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

## BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle ohne unser Wissen aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Sie können die Wohnungen gerne nach Terminvereinbarung besichtigen.

**Das Betreten der Baustelle ist nicht gestattet!**

# Freifinanzierte Eigentumswohnungen

Top	Stock	Zi.	WNFL.	Terr.	Balkon	Galerie	Garten	Möbel	Küche	Kaufpreis
Top 1	EG	2	39,57m <sup>2</sup>	14,50m <sup>2</sup>	-	-	12,76m <sup>2</sup>	inkl.	inkl.	€ 147.180,-
Top 2	EG	2	48,32m <sup>2</sup>	20,00m <sup>2</sup>	-	-	16,70m <sup>2</sup>	inkl.	inkl.	€ 179.135,-
Top 3	EG	2	48,83m <sup>2</sup>	14,70m <sup>2</sup>	-	-	45,13m <sup>2</sup>	inkl.	inkl.	€ 186.832,-
Top 4	1.OG	4	99,06m <sup>2</sup>	-	5,68m <sup>2</sup>	-	allgemein	-	-	€ 354.531,-
Top 5	1.OG	3	86,75m <sup>2</sup>	11,44m <sup>2</sup>	6,80m <sup>2</sup>	-	allgemein	-	-	€ 313.155,-
Top 6	1+2 DG	3	100,73m <sup>2</sup>	2,90m <sup>2</sup>	-	ca. 17m <sup>2</sup> **	allgemein	-	-	€ 362.642,-
Top 7	1+2 DG	3	68,38m <sup>2</sup>	4,40m <sup>2</sup>	-	ca. 18m <sup>2</sup> **	allgemein	-	-	€ 253.020,-
Top 8	1+2 DG	3	91,34m <sup>2</sup>	-	6,80m <sup>2</sup>	9,65m <sup>2</sup> *	allgemein	-	-	€ 319.704,-

Zi. = Zimmer | WNFL. = Wohnnutzfläche | Terr. = Terrasse

- \* Galerie ist bereits errichtet und in der gesamten Fläche berücksichtigt
- \*\* Top 6 und Top 7 können durch eine Galerie um die angegebene Fläche erweitert werden  
(Die Erweiterungsflächen sind in der Gesamtfläche nicht berücksichtigt!)

Stand: 25.01.2019

**PROVISIONSFREI**



# TOP 7 - 68,38m<sup>2</sup> + 4,40m<sup>2</sup> Terrasse

## AUSSTATTUNG

- Internetanschluss
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- LED Downlights im DG 1
- Verbundfenster (Lärche)
- Echtholzparkett (Eiche, weiß)
- Großformat Fliesen
- Audio- / Videosprechanlage
- Brandschutz Eingangstür mit digitalem Spion
- 2 PKW Stellplätze

**ERWEITERBAR:**

**DG 2 ist bis zu ca. 18m<sup>2</sup> erweiterbar, da die Raumhöhe ca. 5,40m beträgt!!!**

**TOP 7  
DG 1****Gesamt: 68,38m<sup>2</sup>****+ 4,40 m<sup>2</sup> Terrasse**

1	VORRAUM	2,16 m <sup>2</sup>
2	WC	2,07 m <sup>2</sup>
3	WOHNKÜCHE	27,82 m <sup>2</sup>
4	TERRASSE	4,40 m <sup>2</sup>

**TOP 7  
DG 2**

5	ZIMMER	9,40 m <sup>2</sup>
6	GANG	4,16 m <sup>2</sup>
7	BAD/WC	4,56 m <sup>2</sup>
8	SCHLAFZIMMER	18,21 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche und der Grundriss kann sich durch Installationsschächte, Vorsatzschalen, Wandputz etc. ändern.

## Flösserhaus - Top 7 (DG 1+2)

Status	zu verkaufen	Küche	Wohnküche (Küche nicht vorhanden)
Stockwerk	DG 1+2	Preis	EUR 253.020,-
Sanitär	WC separat (DG 1)	Fläche	68,38m <sup>2</sup>
Sanitär	BAD + WC (DG 2)	Terrasse	4,40m <sup>2</sup>
<b>Verkaufspreis</b>		<b>€ 253.020,-</b>	

nähere Infos unter [www.floesserhaus.at/top7](http://www.floesserhaus.at/top7)



# Abbildverzeichnis

---

Abb. 1 Luftbild - <https://www.google.com/maps/place/Flößerweg>

Abb. 2 Familie - Foto von freestocks.org von Pexels

Abb. 3 Kirchbichl Badesee - [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/\\_processed\\_/csm\\_Badesee\\_Kirchbichl\\_\\_Hauptbadebucht\\_02\\_32875bf12d.jpg](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/_processed_/csm_Badesee_Kirchbichl__Hauptbadebucht_02_32875bf12d.jpg)

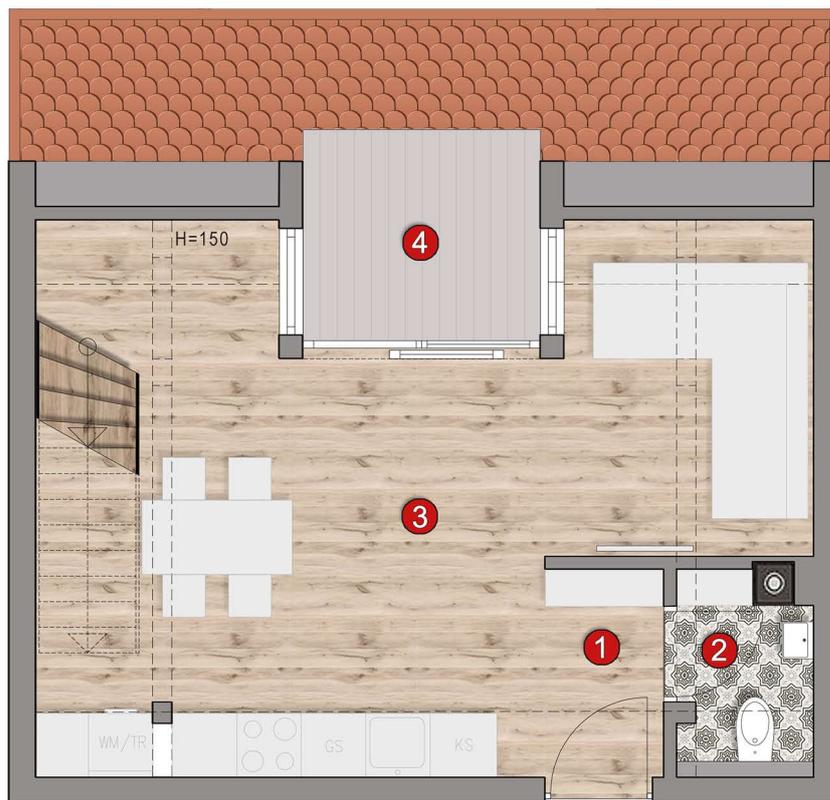
Abb. 4 Das ehemalige Verwalterhaus des Hammerwerkes - Franz Tischler

Abb. 5 Der alte Dorfbrunnen in Kastengstatt von 1880 - 1950 - Franz Tischler

Abb. 6 Umbauarbeiten Fassade - DI Muaz Esen

# Flösserhaus - Topsaniert in ruhiger Lage

Flösserweg 8, 6322 Kirchbichl / Tirol



▲  
**TOP 7**

## TOP 7 DG 1

Gesamt: 68,38m<sup>2</sup>

+ 4,40 m<sup>2</sup> Terrasse

1	VORRAUM	2,16 m <sup>2</sup>
2	WC	2,07 m <sup>2</sup>
3	WOHNKÜCHE	27,87 m <sup>2</sup>
4	TERRASSE	4,40 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche und der Grundriss kann sich durch Installationsschächte, Vorsatzschalen, Wandputz etc. ändern.

[www.floesserhaus.at](http://www.floesserhaus.at)

[info@floesserhaus.at](mailto:info@floesserhaus.at)

Flösserweg 8 - 6322 Kirchbichl

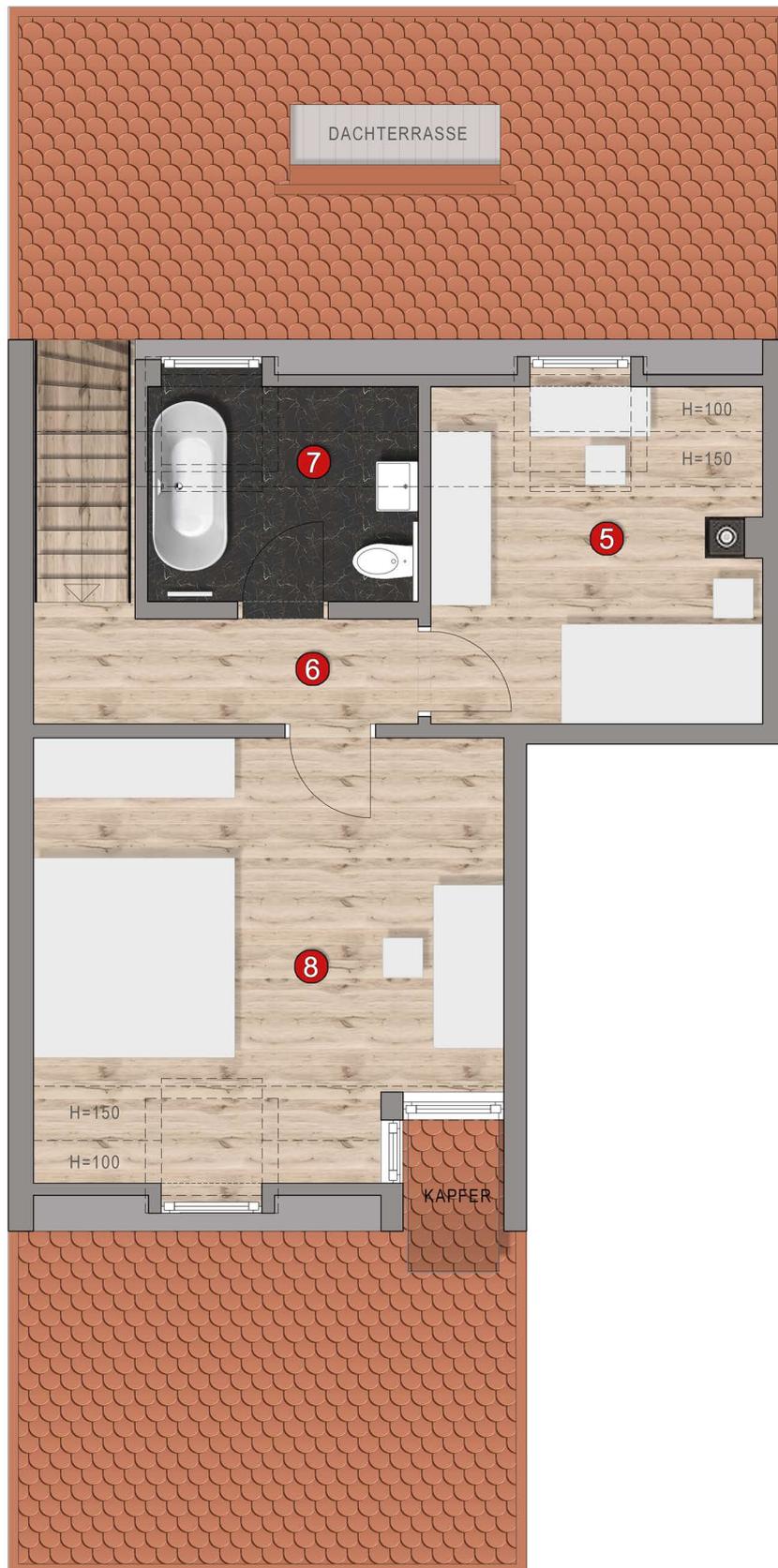
Dipl.-Ing. Muaz Esen

Tel: +43 660 7042603



# Flösserhaus - Topsaniert in ruhiger Lage

Flösserweg 8, 6322 Kirchbichl / Tirol



**TOP 7**  
**DG 2**  
**Gesamt: 68,38m<sup>2</sup>**  
**+ 4,40 m<sup>2</sup> Terrasse**

5	ZIMMER	9,40 m <sup>2</sup>
6	GANG	4,16 m <sup>2</sup>
7	BAD/WC	4,56 m <sup>2</sup>
8	SCHLAFZIMMER	18,21 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche und der Grundriss kann sich durch Installationsschächte, Vorsatzschalen, Wandputz etc. ändern.

**ERWEITERBAR:**  
**DG 2 ist bis zu ca. 18m<sup>2</sup>**  
**erweiterbar, da die Raum-**  
**höhe ca. 5,40m beträgt!!!**

[www.floesserhaus.at](http://www.floesserhaus.at)

[info@floesserhaus.at](mailto:info@floesserhaus.at)

Flösserweg 8 - 6322 Kirchbichl

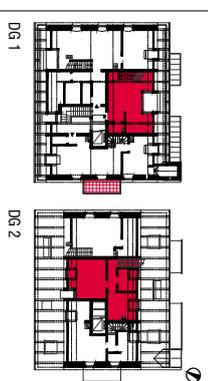
Dipl.-Ing. Muaz Esen

Tel: +43 660 7042603



ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUPHASE SIND  
MÖGLICH. ALLE MASSE SIND PLANMASSE.  
NATURMASSE NEHMEN!  
DIE DARGESTELLTE MOBILIERUNG IST NUR EIN  
VORSCHLAG UND NICHT VERTRAGSGRUNDLAGE.

WOHNFLÄCHE	68,38 m <sup>2</sup>
TERRASSE	4,40 m <sup>2</sup>
	72,78 m <sup>2</sup>



**FLÖSSERHAUS**  
**DG 1+2 - TOP 7**

PROJEKTNUMMER:

DATUM:

24.01.19

MASSTAB:

1:100

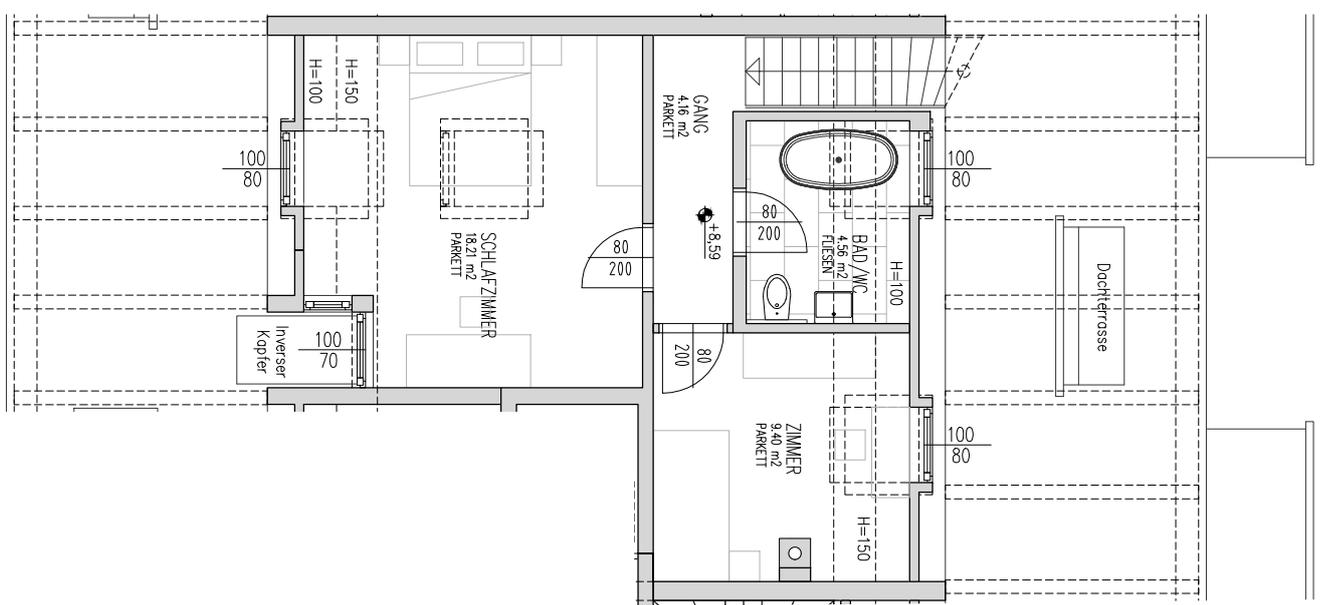
GEZ.:

ME

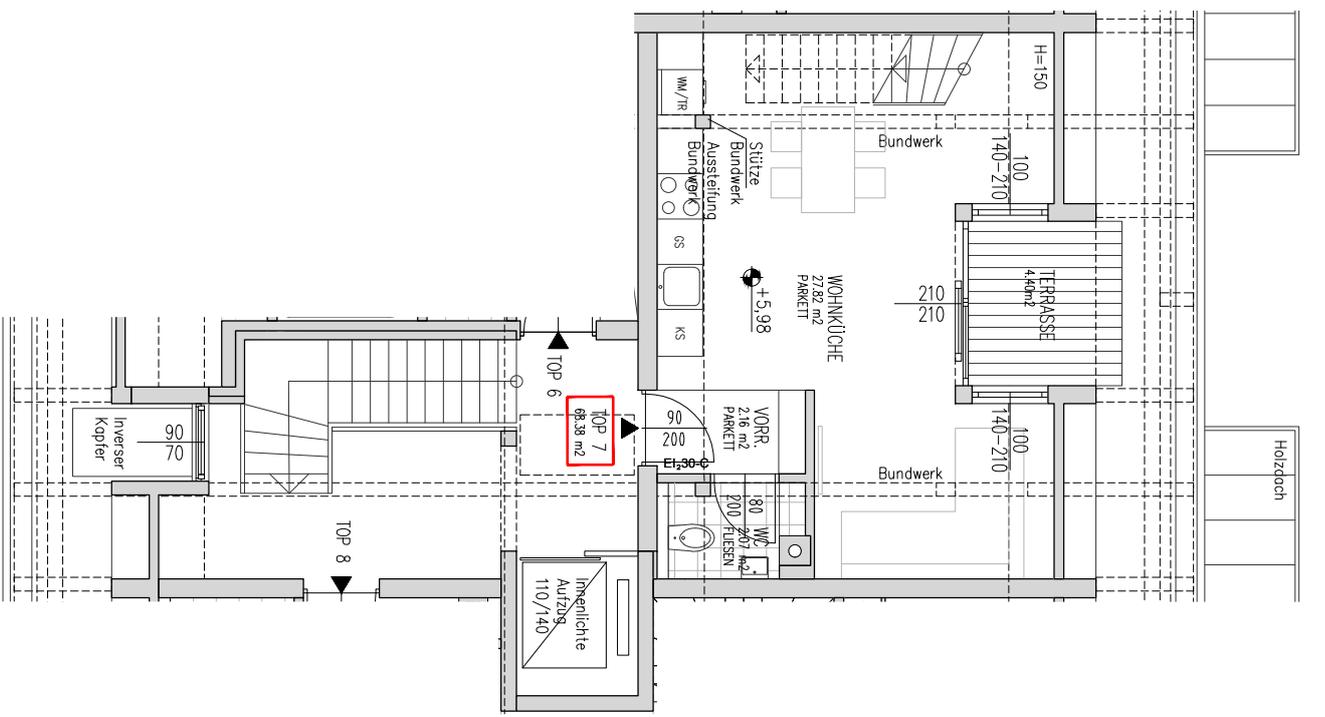
PLANNR.:

KR\_FLOE\_08\_Top 7

DATUM / INDEX:



DACHGESCHOSS 2



DACHGESCHOSS 1

PROJEKTNUMMER:	
DATUM:	24.01.19
MASSTAB:	1:100
GEZ.:	ME
PLANNR.:	KR_FLOE_08_Top 7
DATUM / INDEX:	