

au³



Stilvoll wohnen
in Bestlage.

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Es gibt Orte, an denen sich urbanes Leben und natürliche Lebensqualität auf besondere Weise vereinen. Die Höttinger Au in Innsbruck zählt zweifellos dazu.

In dieser exklusiven Lage, in der Ingenuin-Fischler-Straße, entsteht das Wohnprojekt „AU5“ für Menschen mit Anspruch – an Architektur, Qualität und ein stilvolles Lebensumfeld. Ideal für alle, die das Gleichgewicht zwischen Stadt und Natur schätzen.

Das „AU5“ ist mehr als ein Wohnprojekt – es ist ein Ort, an dem man ankommt.



Wohnen mit Anspruch.

Das Projekt „AU5“ steht für ein exklusives Wohnkonzept, das Funktionalität und architektonische Klarheit in Einklang bringt.

Die Anlage umfasst lediglich 14 Wohneinheiten und bewahrt dadurch bewusst einen überschaubaren, privaten Charakter – eine optimale Wahl für anspruchsvolle Bewohner, die Exklusivität und Ruhe schätzen.

Jede Einheit wurde mit dem Ziel geplant, höchste Wohnqualität zu bieten: helle Räume, klare Strukturen und ein stimmiges Raumgefühl. Offene Wohn- und Essbereiche bilden den Mittelpunkt und schaffen Platz für Leben, Begegnung und Entspannung.

Die großzügigen Außenflächen eröffnen zudem einen direkten Bezug zur beeindruckenden Naturkulisse des Inntals.

KEY FACTS

- 14 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 25 – 116 m² und 1- 4 Zimmern
- sehr große Terrassen mit bis zu 2,5 m Tiefe
- Eigengärten
- Tiefgarage mit großzügigen Stellplätzen
- Barrierefreie Wohnanlage
- Hochwertige Ausstattung
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Exklusive, ruhige und zentrale Lage
- Bergblick & Natur direkt vor der Haustür
- Hervorragende Nahversorgung (Supermärkte, Apotheke, Bäckerei)
- Photovoltaikanlage & Wärmepumpe



Zeitlose Architektur mit Charakter.

Diese moderne Immobilie überzeugt durch ihre klare, zeitlose Architektur, die Form, Material und Raumwirkung harmonisch miteinander verbindet. Der kompakte, kubische Baukörper steht für eine reduzierte und zugleich elegante Gestaltung, die dem Gebäude eine prägnante Präsenz verleiht.

Die Fassade wird durch das Zusammenspiel hochwertiger Materialien geprägt. Kontraste zwischen unterschiedlichen Oberflächen – etwa Metall und glattem Putz – schaffen eine lebendige Struktur und unterstreichen den architektonischen Anspruch.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. So entstehen nicht nur

attraktive Sichtachsen, sondern auch ein offenes und angenehmes Wohngefühl.

Die besonders großen Terrassen sind harmonisch in das Gesamtkonzept integriert und erweitern den Wohnraum ins Freie. Ihre durchdachte Ausrichtung bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Raum für entspannte Stunden im Freien.

Insgesamt vereint diese Immobilie moderne Architektur mit hoher Wohnqualität und schafft ein stimmiges Zusammenspiel aus Funktionalität, Ästhetik und Umgebung.

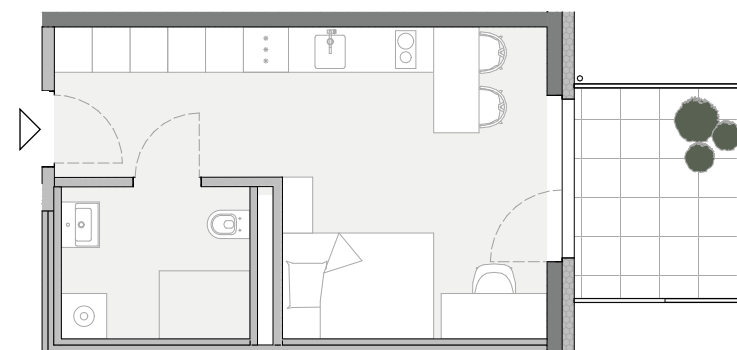


Wohnen auf höchstem Niveau –
mit Aussicht der Extraklasse.





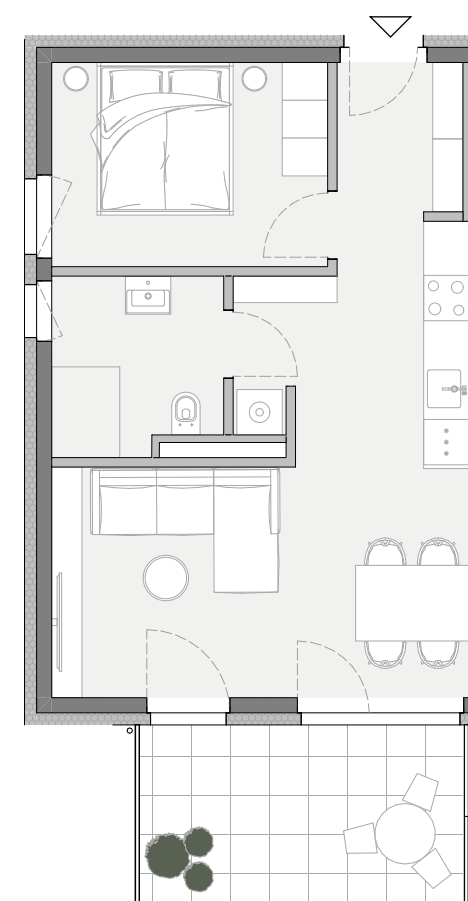
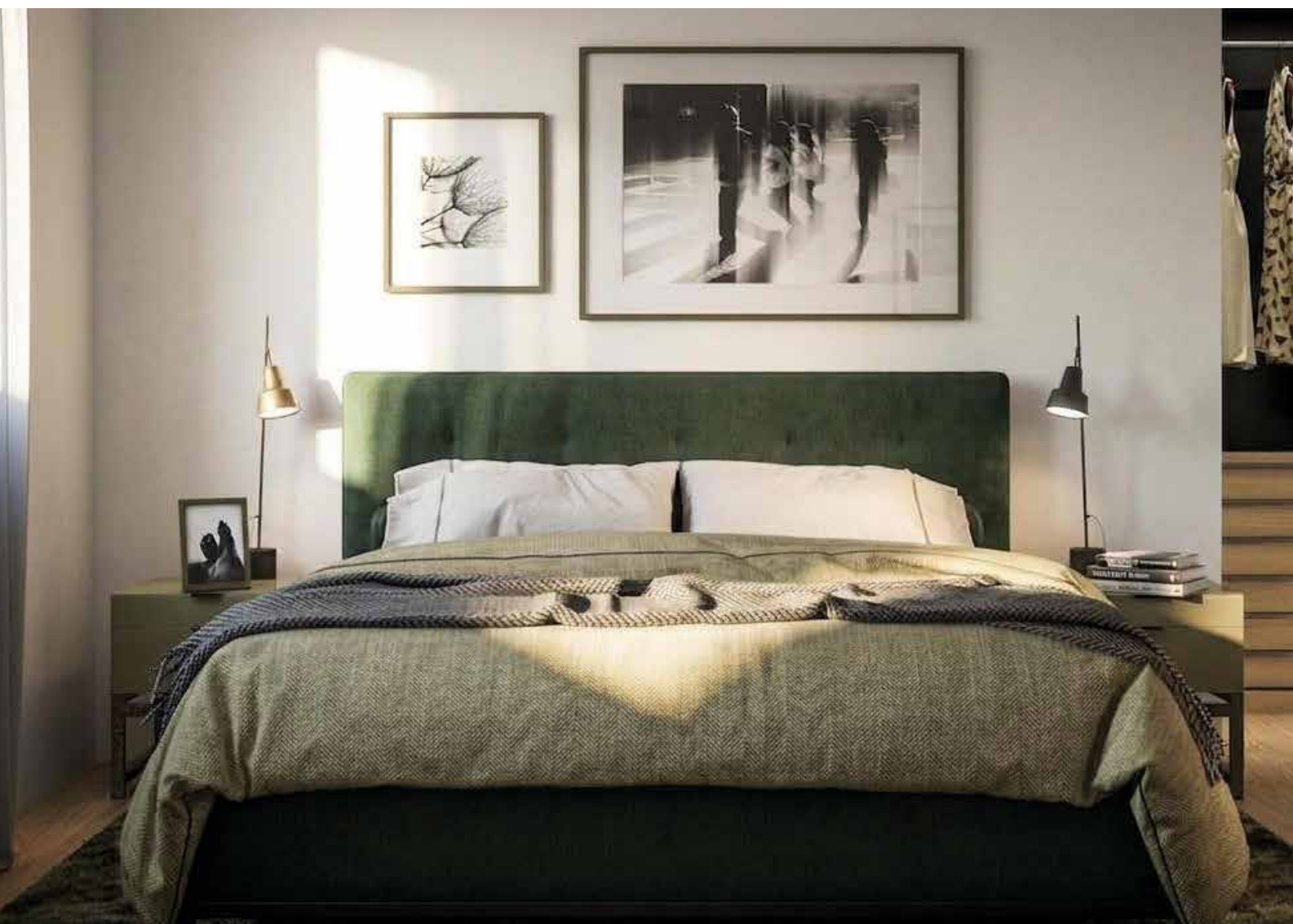
Ihr komfortables Zuhause.



WOHNBEISPIEL 1-ZIMMER-WOHNUNG 1. OG

KEY FACTS

Wohnnutzfläche	ca. 26 m ²
Terrasse	ca. 7 m ²
Kellerabteil	ca. 3 m ²



WOHNBEISPIEL 2-ZIMMER-WOHNUNG EG / 1. OG / DG

KEY FACTS

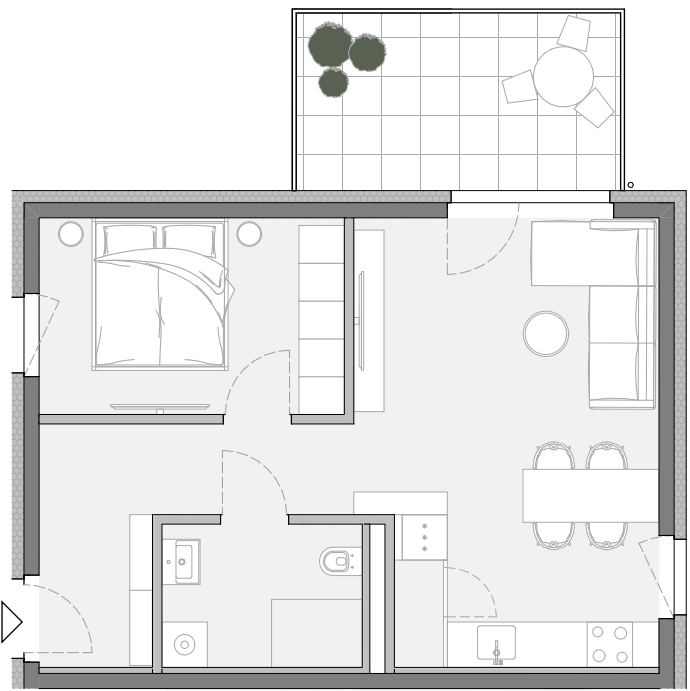
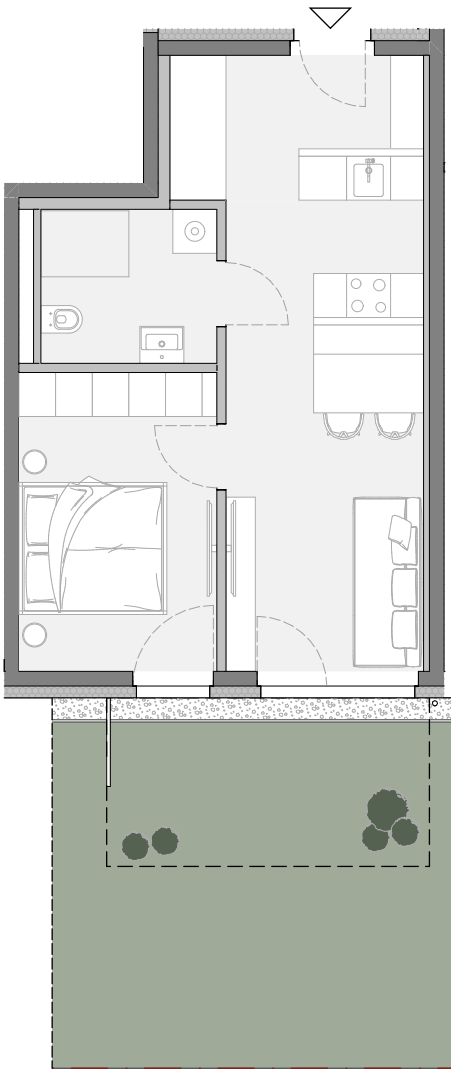
Wohnfläche	ca. 45 m ²
Terrasse bzw. Garten	ca. 11 m ² ca. 27 m ²
Kellerabteil	ca. 4 m ²



WOHNBEISPIEL
2-ZIMMER-WOHNUNG
EG / 1. OG / DG

KEY FACTS

Wohnfläche	ca. 41 m²
Garten	ca. 27 m ²
bzw. Terrasse	ca. 11 m ²
Kellerabteil	ca. 3 m ²



WOHNBEISPIEL
2-ZIMMER-WOHNUNG
1. OG / DG

KEY FACTS

Wohnfläche	ca. 47 m²
Terrasse	ca. 11 m ²
Kellerabteil	ca. 4 m ²

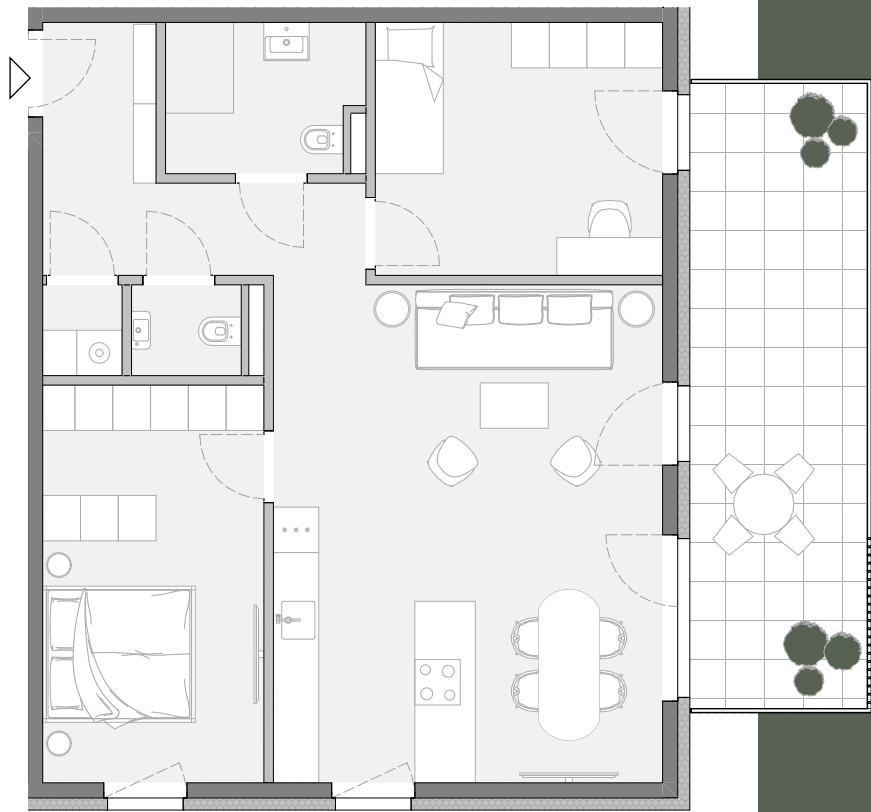
Ihr Traum, Ihr Zuhause – Stilvoll
wohnen, komfortabel leben.



WOHNBEISPIEL
3-ZIMMER-WOHNUNG
1. OG / DG

KEY FACTS

Wohnfläche	ca. 80 m ²
Terrasse	ca. 20 m ²
Kellerabteil	ca. 3 m ²



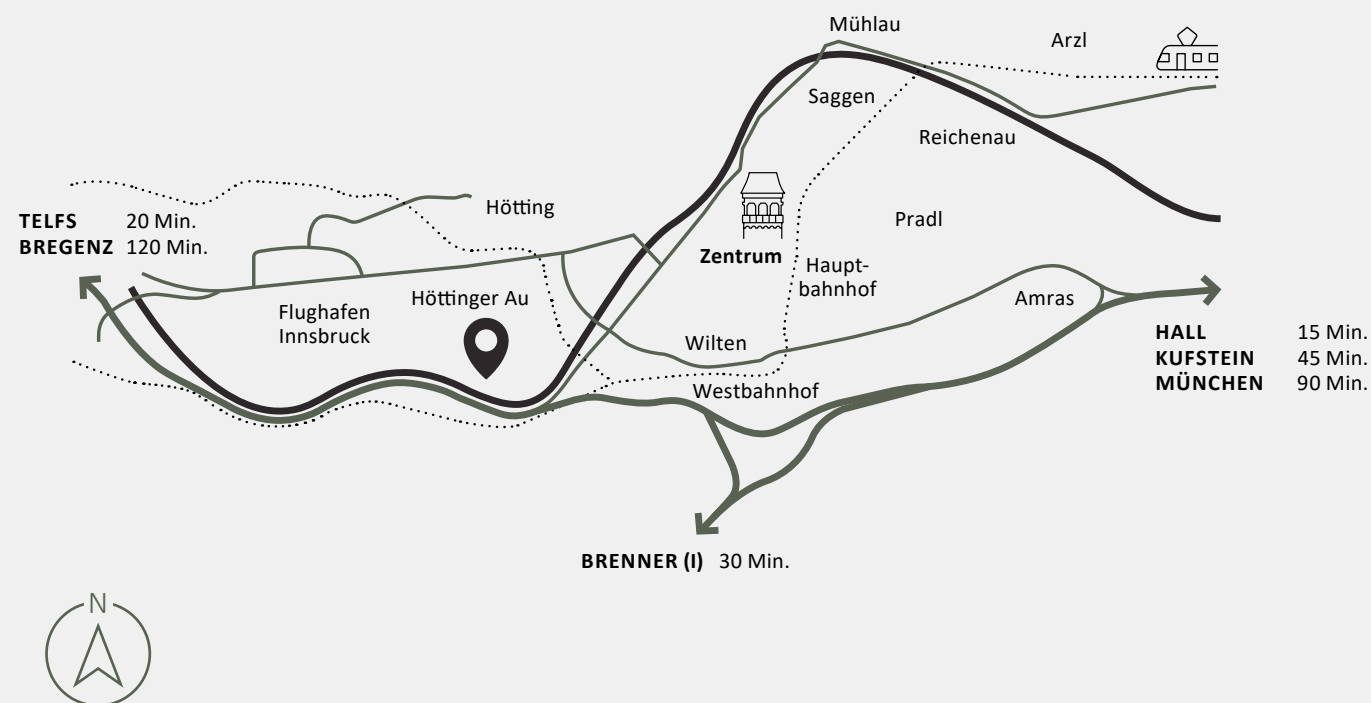
WOHNBEISPIEL
4-ZIMMERWOHNUNG
DG

KEY FACTS

Wohnfläche	ca. 116 m ²
Terrasse Süd	ca. 20 m ²
Terrasse West	ca. 11 m ²
Kellerabteil	ca. 6 m ²







Eine Lage, die jeden Tag bereichert.

Die exklusive Wohnlage in der Höttinger Au überzeugt durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sowie eine überdurchschnittlich hohe Lebensqualität. Trotz des umfangreichen Angebots an urbanen Einrichtungen hat sich dieser Stadtteil seinen gewachsenen, authentischen Charakter bewahrt und verbindet auf besondere Weise naturnahe Erholung mit den Vorzügen städtischen Lebens.

Die Bewohner profitieren von einer ruhigen, gepflegten Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert sowie der unmittelbaren Nähe zum Inn und zur imposanten Bergkulisse der Nordkette.

Diese einzigartige Kombination schafft ein Wohnumfeld, das sowohl Rückzug als auch Aktivität in idealer Weise ermöglicht.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem Fahrrad und den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Innsbrucker Innenstadtbereich schnell und komfortabel erreichbar.

Gleichzeitig befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe – darunter Schulen und Kindergärten, die Technische Universität Innsbruck, medizinische Versorgungseinrichtungen

sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus bietet die Lage ein breites Spektrum an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob entspannte Spaziergänge entlang des Innuferbereichs, anspruchsvolle Mountainbike-Touren oder Wanderungen in den alpinen Regionen der Nordkette – die Umgebung eröffnet ganzjährig attraktive Perspektiven für sportlich Aktive und Naturliebhaber gleichermaßen.

Insgesamt präsentiert sich die Höttinger Au als ein Wohnstandort, der urbanen Komfort, naturnahe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in idealer Weise vereint – ein Ort zum Leben, Entspannen und Genießen, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

IN IHRER NÄHE

- 1 Kindergarten: 113 m
- 2 Supermarkt / Drogerie: 116 m
- 3 Apotheke: 119 m
- 4 Zahnarzt: 355 m
- 5 Arzt: 580 m
- 6 Bank: 176 m
- 7 Restaurant: 96 m
- 8 Tankstelle: 417 m
- 9 Fitness: 520 m
- 10 Spielplatz: 300 m
- 11 Schule: 433 m
- H Bushaltestelle: 113 m

Ingenuin-Fischler-Straße 5
6020 Innsbruck



STADTNÄHE

Die Höttinger Au gehört zu den gefragtesten Wohnlagen in Innsbruck. Die Innenstadt ist nur in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

HOHE FREIZEITQUALITÄT

Ob entspannte Wanderungen in der Natur, vielfältige Sportmöglichkeiten oder ein breites kulturelles Angebot – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau, direkt vor der Haustür.



DIE UNMITTELBARE NÄHE ZUM INN

Entlang des Innuferwegs bieten sich ideale Bedingungen für Jogging, Radfahren und entspanntes Spaziergänge.



Qualität, die man jeden Tag spürt.

Dieses Wohnprojekt steht für eine Definition modernen Wohnens: klare Formen, hochwertige Materialien und ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort und Design.

Die Wohnräume werden mit edlen Eichenholzparkett ausgestattet, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. In den Badezimmern sorgen großformatige Fliesen für ein modernes Erscheinungsbild und erhöhten Komfort. Stilvoll verflieste Duschen sowie Armaturen namhafter Hersteller unterstreichen diesen Anspruch und verwandeln jedes Bad in einen privaten Rückzugsort mit Wellnesscharakter.

Großzügige Verglasungen sowie hochwertige, langlebige Kunststoff-Aluminium-Fenster gewährleisten lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Je nach Planungsphase bzw. Bauphase haben Sie die Möglichkeit Ihr Zuhause aktiv mitzugestalten. Ob Grundriss, Raumaufteilung oder individuelle Ausstattung – Ihre persönlichen Vorstellungen finden hier Raum zur Entfaltung. Unser erfahrenes Team begleitet Sie mit Kompetenz, Erfahrung und Leidenschaft, um jedes Detail auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.



KEY FACTS

- Hochwertige Keramik
- Stilvolle Armaturen namhafter Hersteller
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (in Naturoptik)
- Flächenbündige Duschen
- Edles Eichenholzparkett



Nachhaltig und zukunftsorientiert.

Die Energieversorgung der Eigentumswohnungen basiert auf einem zeitgemäßen, nachhaltigen Gesamtkonzept. In Kombination mit einer Luft-Wärmepumpe und einer grossflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach entsteht ein effizientes System, das auf erneuerbare Energiequellen setzt.

Dieses zukunftsorientierte Konzept ermöglicht die gänzliche Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und unterstützt eine

ressourcenschonende Versorgung. Gleichzeitig profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einer wirtschaftlichen und stabilen Energieeffizienz im Alltag.

So verbindet das Gebäude modernen Wohnkomfort mit einem verantwortungsvollen Umgang mit Energie und schafft ein langfristig attraktives und nachhaltiges Wohnumfeld.





Wertbeständige Investition.

Die Höttinger Au in Innsbruck zählt zu den gefragtesten Wohn- und Investmentlagen der Region und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage. Die Kombination aus erstklassiger Lage, moderner Architektur und hoher Bauqualität macht das Wohnprojekt „AU5“ besonders attraktiv für Investoren mit Fokus auf langfristige Wertstabilität und solide Renditen.

Als wesentlicher Erfolgsfaktor gilt die ausgezeichnete Mikrolage: Nähe zur Universität sowie zu bedeutenden Arbeitgebern sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Ergänzend dazu bietet das Umfeld attraktive Naherholungsräume, vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine sehr gute Anbindung an die Innsbrucker Innenstadt und den

öffentlichen Verkehr. Diese Standortqualitäten tragen maßgeblich zu einer nachhaltigen Vermietbarkeit bei.

Moderne Neubauwohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise. Dadurch wird nicht nur eine breite Zielgruppe angesprochen, sondern zugleich werden laufende Betriebskosten reduziert – ein wesentlicher Vorteil für eine stabile Nettorendite.

Für Anleger ergeben sich daraus verlässliche Mieteinnahmen, ein geringes Leerstandsrisiko sowie attraktives Wertsteigerungspotenzial in einem wirtschaftlich starken und dynamisch wachsenden Immobilienmarkt.

Am Puls der Zeit. Seit 1968.

Ende der 1960er-Jahre gegründet, zählt die BOE bereits in den darauffolgenden Jahrzehnten zu den führenden Bauträgern in Österreich.

Seit damals setzen wir intensiv auf Werte wie Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität. Unsere Bauprojekte in ganz Österreich haben deshalb bis heute nichts an ihrer Wertbeständigkeit eingebüßt und gelten nach wie vor als zeitlos in ihrem Erscheinungsbild. Unsere Kunden profitieren von unserem Know-how bei der Entwicklung, einer effizienten Planung sowie von einer hohen Qualität in der Ausführung. Die Bandbreite reicht dabei von innovativen Wohnanlagen über komplexe Multifunktionsbauten bis hin zu zukunftsweisenden Großbauprojekten. Die Kapitalstärke bietet zudem Sicherheit für unsere Kunden. Als BOE stehen wir zu unserer Verantwortung, weit bis über die Übergabe hinaus.

Wir bauen auf dem Wissen von Generationen und schaffen Werte für heute und morgen. Seit über 55 Jahren.

Unsere aktuellsten Projekte, die Maßstäbe setzen.



TWIN ESTATES
Wien



KAISER UND HORN
Kitzbühel



ALLEE 116
Innsbruck



SCHÖNECK
Stams



SUN VIEW
Innsbruck

Wohnen, wo Innsbruck
am schönsten ist.



Ihre persönliche Verkaufsberatung direkt vom Bauträger.



Immobilien sind mehr als nur Quadratmeter – sie sind Lebensräume. Der Kauf einer Wohnung ist der Beginn eines neuen Kapitels. Ich begleite Sie auf diesem Weg verlässlich, kompetent und engagiert – vom ersten Gespräch bis über die Übergabe hinaus.

JULIA KRAUTSCHNEIDER
BOE Verkauf

T. +43 512 5355
E. verkauf@boe.at
W. www.boe.at

IMPRESSUM

Für den Inhalt verantwortlich:
BOE Baumanagement Gesellschaft mbH

Fotografie und Visualisierungen: BOE, Renderwerk, Adobe Stock, Unsplash

Beispielbilder zeigen teilweise Sonderausstattung, Einrichtungsgegenstände und Begrünung, die nicht im Kaufpreis enthalten sind. Änderungen, Druck- und Angabenfehler vorbehalten.

© BOE Mai 2026

au³

BOE BAUMANAGEMENT GESELLSCHAFT MBH

Niederlassung Innsbruck

Rennweg 7, 6020 Innsbruck
+43 512 5355
boe.innsbruck@boe.at

Niederlassung Wien

Strozzigasse 10 Top 15, 1080 Wien
+43 1 71180
boe.wien@boe.at