



**GRUNDBUCH  
GEBÜHREN  
ENTFALLEN.  
NUR NOCH BIS  
30. JUNI 2026**

**Haus A  
Whg A03**

## Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 03 | 2 Zimmer | Gartenwohnung

Wohnfläche 48.32 m<sup>2</sup> | Terrasse 11.2 m<sup>2</sup> | Garten 78.21 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt

- ✓ Kleinwohnanlage mit nur 14 Eigentumswohnungen
- ✓ Penthouse, 2- und 3-Zimmerwohnungen
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und Privatgärten
- ✓ Obergeschosse mit Terrassen
- ✓ Architektur: DI Manfred Koller
- ✓ Baustart bereits erfolgt

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Hinterlüftete Holzfassade
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ Barrierefrei mit großzügiger Tiefgarage und Lift

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

## Die Ausstattung

Neben einer sorgfältigen Planung und soliden Bauweise legen wir großen Wert auf die Ausstattung unserer Wohnungen. Zum Einsatz kommen natürliche Materialien wie Echtholz und Feinsteinzeug, ergänzt durch eine hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller. Diese Elemente bilden die Grundausstattung und stehen in unterschiedlichen Ausführungen und Farbtönen zur Auswahl.

## Nachhaltigkeit

- ✓ Holzfassade mit FSC zertifiziertem Holz
- ✓ Holzfenster aus FSC zertifiziertem Holz und mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ Massivbauweise mit hervorragender Speichermasse
- ✓ Erdwärmepumpe: hohe Effizienz in der Wärmebereitstellung und Unabhängigkeit von fossilen Rohstoffen
- ✓ Freecooling: Erdwärmepumpe kann im Sommer zum Kühlen der Räume genutzt werden
- ✓ Photovoltaikanlage: erzeugt erneuerbaren Strom am eigenen Dach
- ✓ e-mobility ready: Installation eines speziellen Verteilerschranks mit dem nachträglich Ladestationen errichtet

werden können

- ✓ Attraktiver Grünraum erhöht Artenvielfalt, kühlt die Umgebungsluft und absorbiert CO2

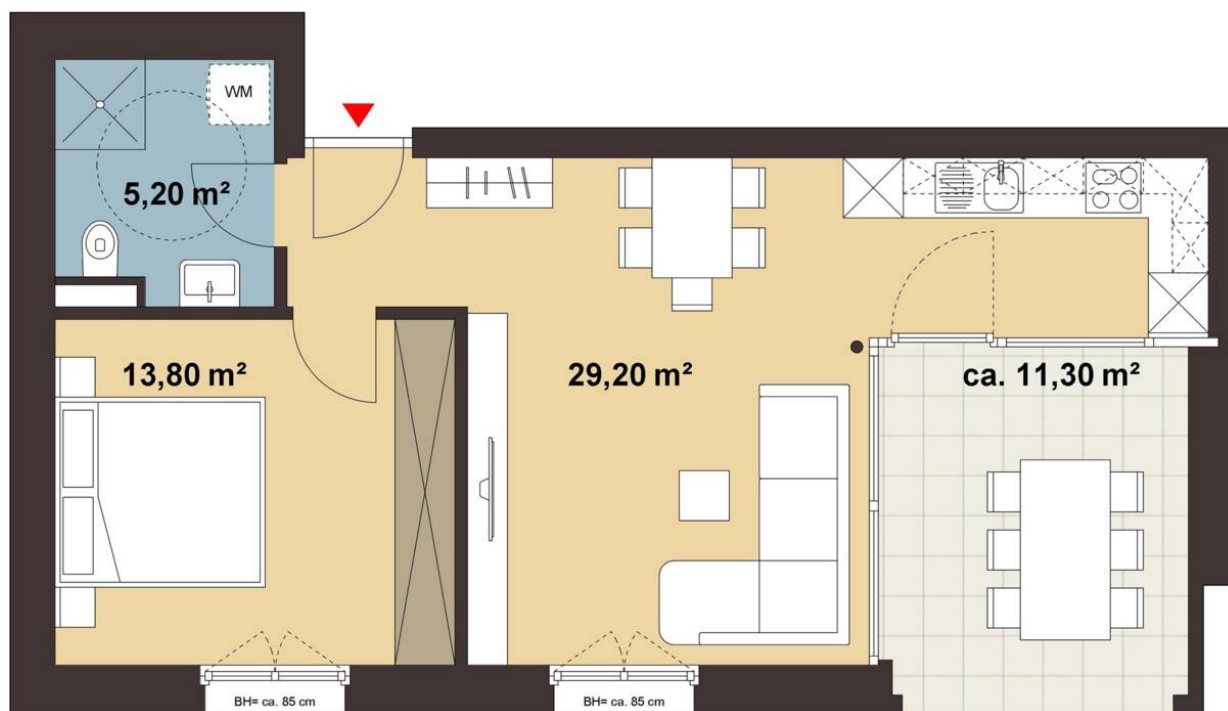
### **Die Lage**

Wer im Leiblachtal lebt, kann die Natur in vollen Zügen genießen und muss dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten.

Der Bodensee ist vom Pappelweg aus schnell erreicht. Hier finden Sie das Strandbad und viele naturbelassene Zugänge zum See; ein Paradies für Naturfreunde, das zum Spazieren und Vögel beobachten einlädt. Und für all jene, die es gerne etwas sportlicher mögen, bietet der Eichenberg und der Pfänder jede Menge Wandermöglichkeiten und Strecken zum Mountainbiken.

Gleich gegenüber der Wohnanlage befindet sich ein Lebensmittelgeschäft und im nahegelegenen Ortskern können alle weiteren alltäglichen Erledigungen schnell gemacht werden. Die Autobahnauffahrten Richtung Deutschland oder Richtung Bregenz sind in wenigen Minuten erreicht und zum Lochauer Bahnhof sind es nur 10 Minuten zu Fuß.

# Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

### SPEZIFIKATION



Neubau (Erstbezug)

### AUSFÜHRUNG



Barrierefrei

### ART DES STELLPLATZES



Tiefgarage

## Flächen im Detail

### WOHNFLÄCHE



48,32 m<sup>2</sup>

### KOCHEN/WOHNEN/ESSEN



29,38 m<sup>2</sup>

### SCHLAFZIMMER



13,89 m<sup>2</sup>

### BADEZIMMER



5,05 m<sup>2</sup>

### TERRASSE



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

### GARTEN



78,21 m<sup>2</sup>

### KELLER



4,81 m<sup>2</sup>

## Technische Details

### HEIZUNG



Fußboden

### HEIZUNGSART



Erdwärme

### ENERGIESYSTEM



Photovoltaik

### KÜHLUNG



Freecooling

### HEIZWÄRMEBEDARF



33,29 kWh/m<sup>2</sup>a

### LIFT



vorhanden

### E-MOBILITY READY



vorhanden

## Kaufpreis Wohnung: € 374.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

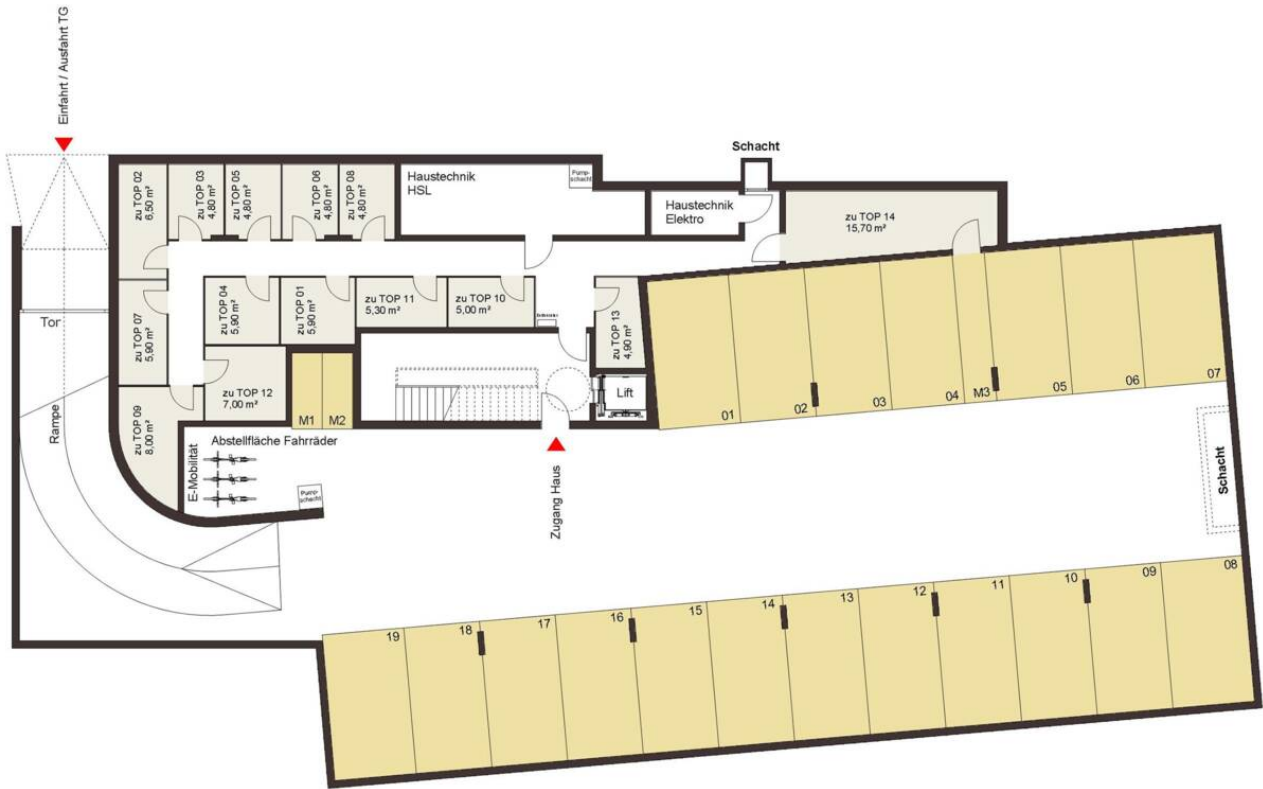
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

Wohnbauförderung: € 64.625,-

# Tiefgaragenplan





## Manfred Eisbacher

Prokurist | Verkaufsleitung

+43 5574 6888-2511

+43 664 8288388

wohnbau@ir-gruppe.at