



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

**Haus A
Whg A04**

Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 04 | 3 Zimmer | Wohnung
Wohnfläche 72.42 m² | Terrasse 12.1 m²

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

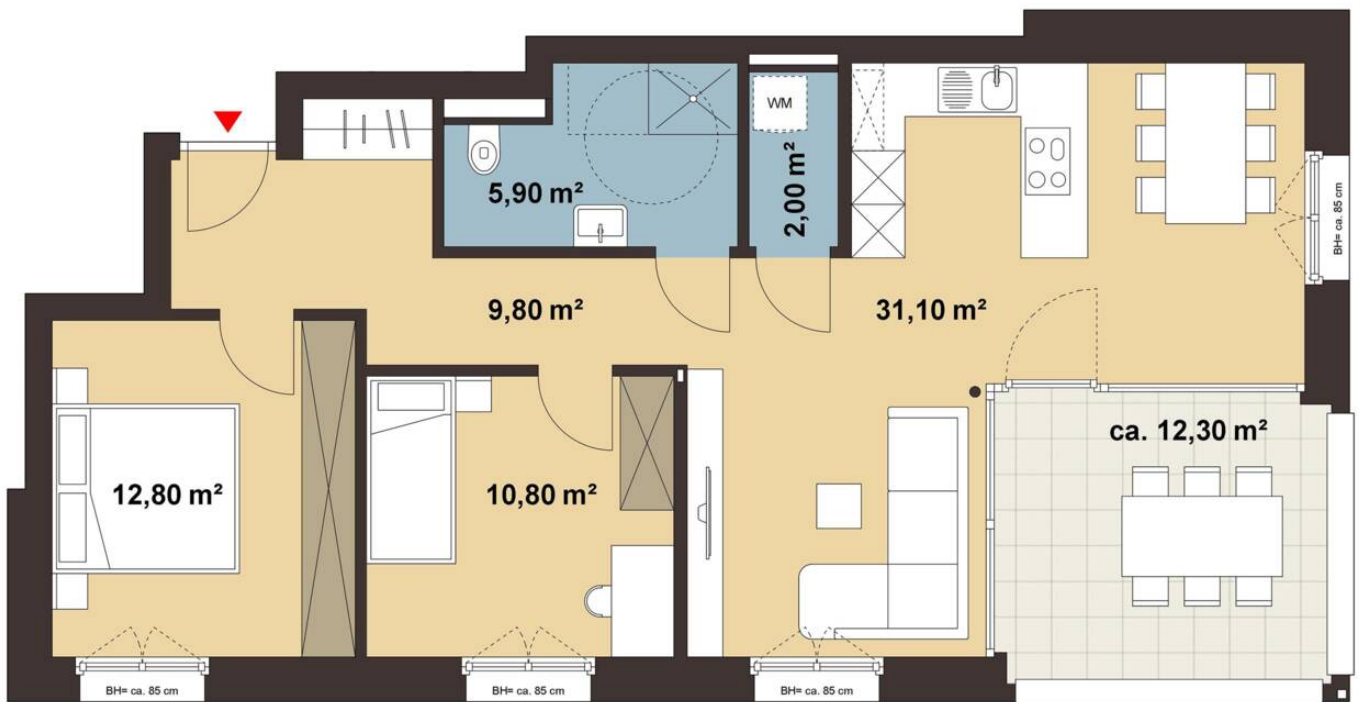
Die Lage

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



72,42 m²

KOCHEN/WOHNEN/ESSEN



31,02 m²

SCHLAFZIMMER



12,82 m²

ZIMMER



10,78 m²

BADEZIMMER



5,9 m²

GANG



9,84 m²

ABSTELLRAUM



2,06 m²

TERRASSE



12,1 m²

KELLER



6,47 m²

Technische Details

HEIZUNG



Fußboden

HEIZUNGSART



Erdwärme

ENERGIESYSTEM



Photovoltaik

KÜHLUNG



Freecooling

HEIZWÄRMEBEDARF



33,29 kWh/m²a

LIFT



vorhanden

E-MOBILITY READY



vorhanden

Kaufpreis Wohnung: € 544.000,-

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

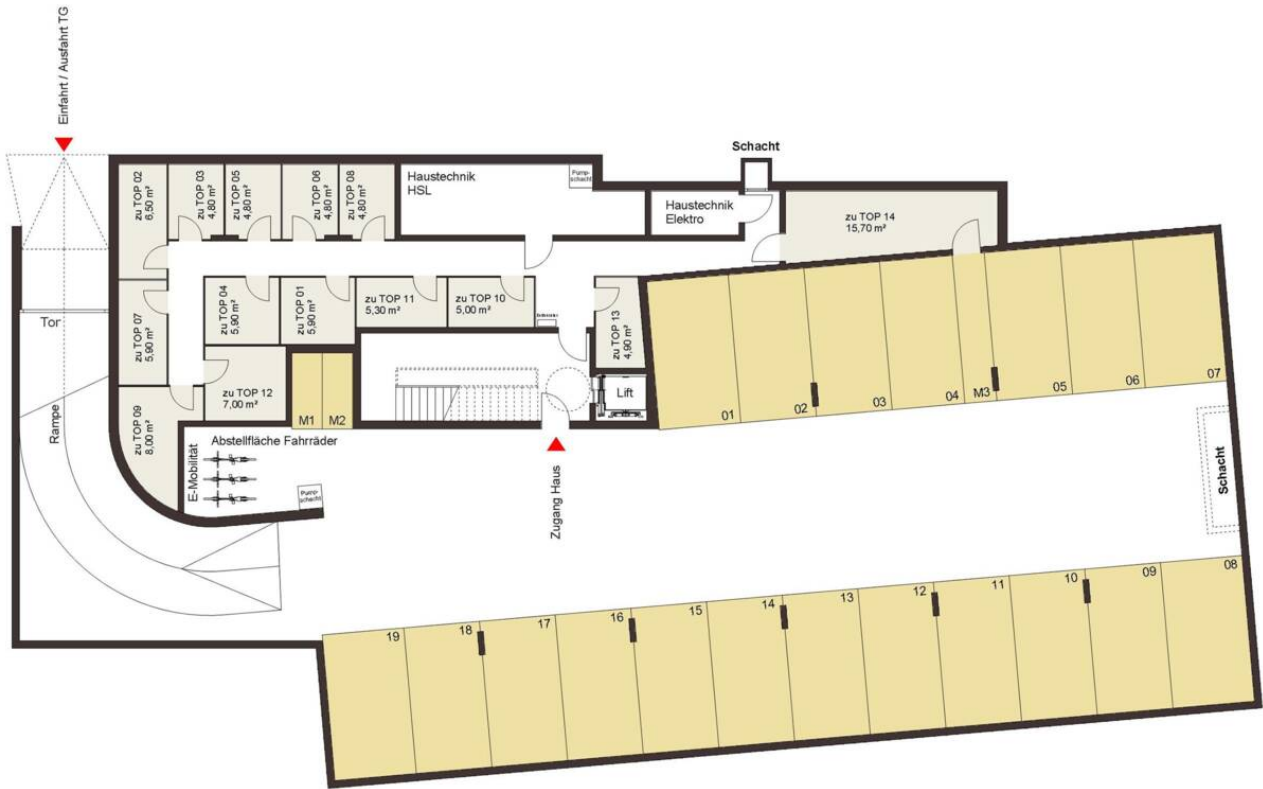
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

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

Wohnbauförderung: € 33.000,-

Tiefgaragenplan





Manfred Eisbacher

Prokurist | Verkaufsleitung

+43 5574 6888-2511

+43 664 8288388

wohnbau@ir-gruppe.at