i+R WOHNBAU GMBH

**Wohnanlage**

Lochau | Pappelweg

# Meine Eigentumswohnung

Haus A | Whg 12 | 3 Zimmer | Wohnung
Wohnfläche 67.68 $m^2$ | Terrasse 11.34 $m^2$

21.09.2026

# Infos zum Projekt

**komm+schau im Oktober**

Auf unserer „komm+schau“ am **Donnerstag, den 22. Oktober**, von **15 bis 17:30 Uhr** haben Sie die Gelegenheit, unsere frisch bezugsfertigen Wohnungen und die gesamte Wohnanlage im Pappelweg in Lochau ganz unverbindlich kennenzulernen. Entdecken Sie in aller Ruhe Ihr mögliches neues Zuhause und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität.
Nutzen Sie gerne unseren **Wohnungsfinder**, um sich schon jetzt einen Überblick über die verfügbaren Wohnungen zu verschaffen.
Was erwartet Sie?

- ✓ Offene Türen: Kommen Sie einfach vorbei – ganz ohne Anmeldung.
- ✓ Persönlicher Austausch: Unser Team ist für Ihre Fragen da.
- ✓ Parkmöglichkeit direkt in der Tiefgarage der Wohnanlage.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch und darauf, Ihnen Ihr vielleicht neues Zuhause zu zeigen!

**Das Projekt**

- ✓ Kleinwohnanlage mit nur 14 Eigentumswohnungen
- ✓ Penthouse, 2- und 3-Zimmerwohnungen
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und Privatgärten
- ✓ Obergeschosse mit Terrassen
- ✓ Architektur: DI Manfred Koller
- ✓ Im Oktober 2026 bezugsfertig

**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.

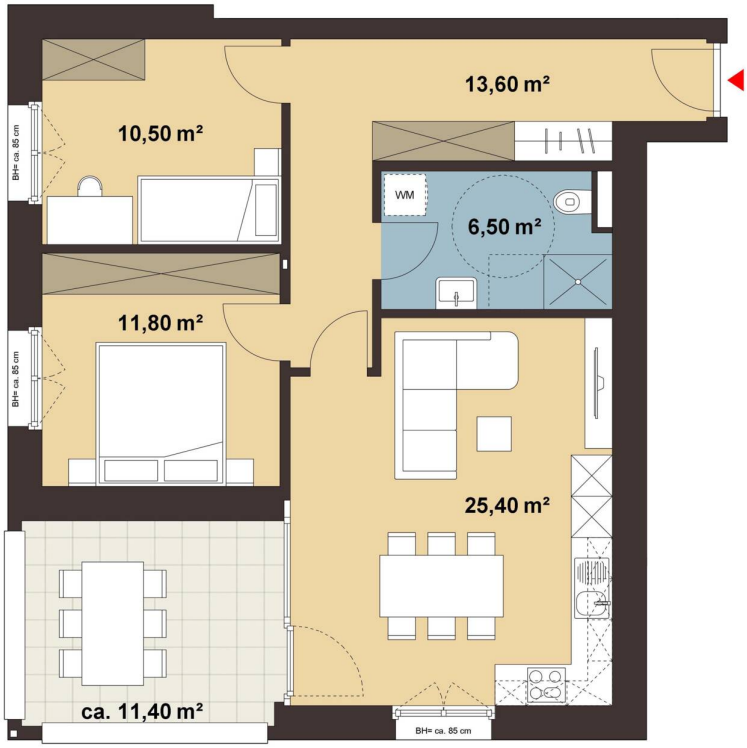
**Nachhaltigkeit**

- ✓ 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)

VERFÜGBAR AB
Frühjahr 2026

AUSFÜHRUNG
Barrierefrei

ART DES STELLPLATZES
Tiefgarage

## Flächen im Detail

WOHNFLÄCHE
67,68 $m^2$

KOCHEN/WOHNEN/ESSEN
25,28 $m^2$

SCHLAFZIMMER
11,73 $m^2$

ZIMMER
10,44 $m^2$

BADEZIMMER
6,42 $m^2$

GANG
13,81 $m^2$

TERRASSE
11,34 $m^2$

KELLER
7,1 $m^2$

## Technische Details

HEIZUNG
Fußboden

HEIZUNGSART
Erdwärme

ENERGIESYSTEM
Photovoltaik

KÜHLUNG
Freecooling

HEIZWÄRMEBEDARF
33,29 $kWh/m^2a$

LIFT
vorhanden

E-MOBILITY READY
vorhanden

**Kaufpreis Wohnung: € 551.000,-**

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-
zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %
zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %
zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

# Tiefgaragenplan

## Manfred Eisbacher

Prokurist I Verkaufsleitung

+43 5574 6888-2511

+43 664 8288388

wohnbau@ir-gruppe.at