



## Meine Eigentumswohnung

Haus B | Whg 03 | 2 Zimmer | Gartenwohnung  
Wohnfläche 49.5 m<sup>2</sup> | Terrasse 13 m<sup>2</sup> | Garten 50 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt

- ✓ Zwei Gebäude mit jeweils 7 und 8 Wohnungen in Hanglage
- ✓ Terrassen und Privatgärten sowie raumhohe Verglasung
- ✓ Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung/ -kühlung und Photovoltaikanlage
- ✓ Kinderspielplätze, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- ✓ Hochwertige Architektur: Johannes Kaufmann und Partner, Dornbirn

## Die Bauweise

- ✓ Hybridbauweise mit Holzfassade
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- ✓ Glasfaseranschluss
- ✓ Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage

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 der durchdachten Planung und soliden Bauweise legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattung der Wohnungen. Natürliche Materialien wie Echtholz oder Feinsteinzeug und hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller bieten wir Ihnen als Grundausstattung in verschiedenen Ausführungen und farblichen Nuancierungen an. Unsere Berater:innen stehen Ihnen fachkundig zur Seite und zeigen Ihnen die ausgewählten Materialmuster. Ausstellungskojen bei unseren regionalen Partnern für Sanitärausstattung machen unsere Bad- und WC-Ausstattung bereits als Musterraum ausgebaut erlebbar.

Sie haben Wünsche abseits unserer Grundausstattung? Dann stehen Ihnen unsere Handwerks-Partner selbstverständlich auch direkt beratend zur Verfügung.

Und die Küche? Auch hier haben wir bereits Vorarbeit geleistet und einen Küchenplan für Sie ausgearbeitet. Auf Wunsch können Sie diesen direkt mit unserem Küchenpartner umsetzen.

## Die Lage

Zwischen Bregenz und Dornbirn gelegen, profitieren künftige Bewohner von der Nähe zu beiden Städten – mit einem breiten Angebot an Kultur, Bildung, Einkauf und Freizeit. Gleichzeitig bleibt die ruhige Wohnlage erhalten, die von Grünräumen, kleinen Wegen und lockerer Bebauung geprägt ist.

Das Zentrum von Wolfurt ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Dort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheke, Kinderbetreuung, Schulen sowie das Kultur- und Veranstaltungszentrum Cubus. Ergänzt wird das Angebot durch Sportstätten, Nahversorger und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Für Naturliebhaber bieten sich in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Der nahegelegene **Ippachwald** lädt zu Spaziergängen im Grünen ein, während die **Bregenerachschlucht** mit ihrer eindrucksvollen Flusslandschaft, den Hangwäldern und naturbelassenen Pfaden ein besonderes Naturerlebnis bietet. Als geschütztes

Gebiet im Natura-2000-Netzwerk ist sie ein beliebtes Ziel für Wanderer und alle, die gerne abseits befestigter Wege unterwegs sind.

# 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



49,5 m<sup>2</sup>

### KOCHEN/WOHNEN/ESSEN



23,2 m<sup>2</sup>

### SCHLAFZIMMER



15,1 m<sup>2</sup>

### BADEZIMMER



6,1 m<sup>2</sup>

### GANG



5,1 m<sup>2</sup>

### TERRASSE



13 m<sup>2</sup>

### GARTEN



50 m<sup>2</sup>

### KELLER



5 m<sup>2</sup>

## Technische Details

### HEIZUNG



Fußboden

### HEIZUNGSART



Erdwärme

### ENERGIESYSTEM



Photovoltaik

### KÜHLUNG



Freecooling

### HEIZWÄRMEBEDARF



33,31 kWh/m<sup>2</sup>a

### LIFT



vorhanden

### INTERNET



Glasfaser

### E-MOBILITY READY



vorhanden

## Kaufpreis Wohnung: € 390.000,-

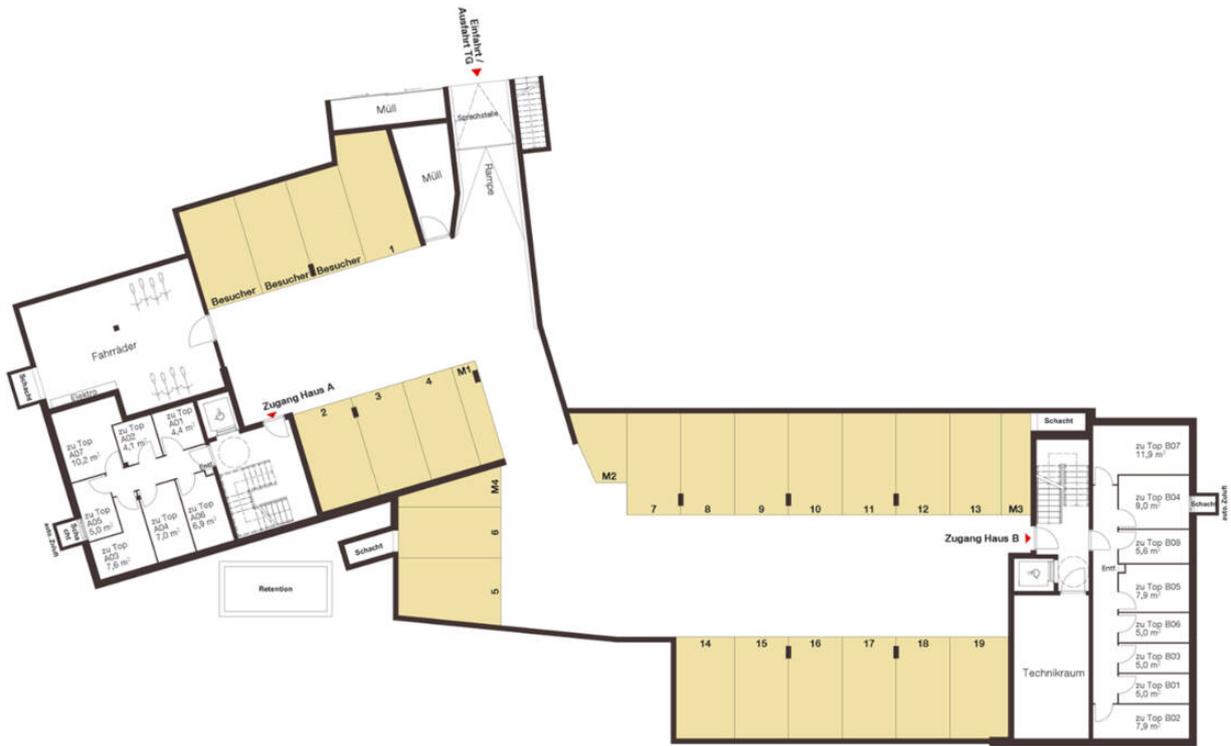
zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

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

# Tiefgaragenplan





## Christian Wieser

Immobilienfachmann

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at