



## Meine Eigentumswohnung

Haus B | Whg 01 | 3 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 71.3 m<sup>2</sup> | Terrasse 32 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Eckdaten

- ✓ zwei Baukörper mit jeweils 8 Wohneinheiten
- ✓ 3- und 4-Zimmerwohnungen, darunter vier Dachgeschosswohnungen
- ✓ große Terrassen mit Blick auf die Bergkulisse des Bregenzerwalds
- ✓ ruhige Hanglage
- ✓ Architekt: Huber ZT aus Lustenau

## Die Bauweise

- ✓ Massivbauweise
- ✓ Photovoltaik, Luftwärmepumpe, Gründach
- ✓ Holzfenster und Rahmentüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ e-mobility-ready
- ✓ 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 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.

## Die Lage

Die Wohnanlage liegt auf einem plateauartigen Bergrücken am Eingang des Bregenzerwaldes und vereint atemberaubende Ausblicke, Ruhe und ganzjährig viele Sonnenstunden. Hier genießen Sie ein besonderes Wohngefühl oberhalb der Nebelgrenze – während das Tal im Winter im Nebel versinkt, tauchen Sie in wärmende Sonnenstrahlen und einen Panoramablick über die Wälder Bergkette und das Voralpenland ein.

Die Region bietet alles für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – von malerischen Wander- und Radwegen bis hin zu Wintersport in unberührter Natur. Dank der kurzen Wege zu Nahversorgern, Schulen und Restaurants sowie der guten Anbindung an das Rheintal ist Sulzberg der ideale Wohnort für alle, die naturnah leben und zugleich gut vernetzt sein möchten.

# 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

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                 |                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>SPEZIFIKATION</div> <div> Neubau (Erstbezug)</div> | <div>AUSFÜHRUNG</div> <div> Barrierefrei</div> | <div>ART DES STELLPLATZES</div> <div> Tiefgarage</div> |
| <div>ANZAHL AN STELLPLATZES</div> <div> 1</div>         |                                                                                                                                 |                                                                                                                                           |

## Flächen im Detail

|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>WOHNFLÄCHE</div> <div> 71,3 m<sup>2</sup></div> | <div>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</div> <div> 28,9 m<sup>2</sup></div> | <div>SCHLAFZIMMER</div> <div> 12,7 m<sup>2</sup></div> |
| <div>ZIMMER</div> <div> 10,2 m<sup>2</sup></div>     | <div>BADEZIMMER</div> <div> 5,6 m<sup>2</sup></div>           | <div>GÄSTE WC</div> <div> 1,8 m<sup>2</sup></div>      |
| <div>GANG</div> <div> 9,2 m<sup>2</sup></div>      | <div>ABSTELLRAUM</div> <div> 2,9 m<sup>2</sup></div>        | <div>TERRASSE</div> <div> 32 m<sup>2</sup></div>     |
| <div>KELLER</div> <div> 7 m<sup>2</sup></div>      |                                                                                                                                                |                                                                                                                                           |

## Technische Details

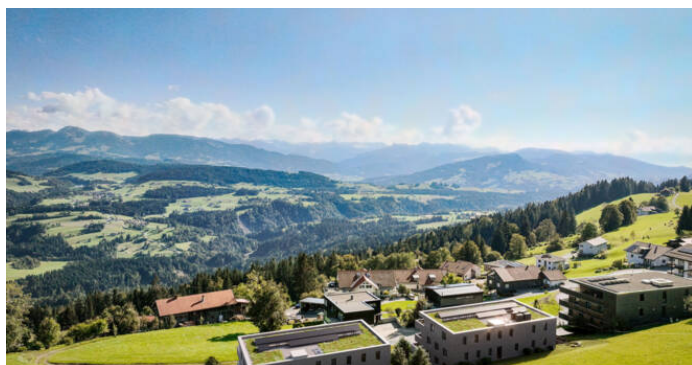
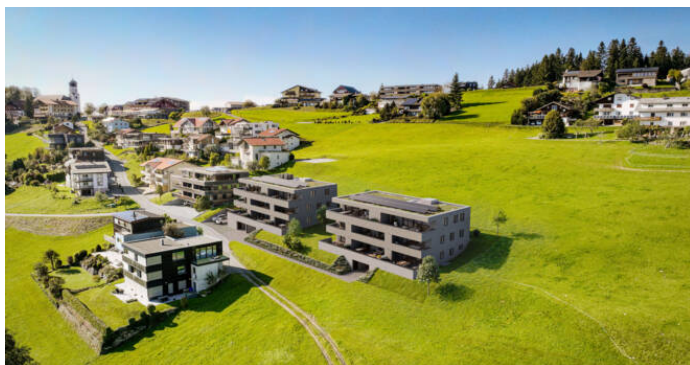
|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                      |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>HEIZUNG</div> <div> Fußboden</div>                         | <div>HEIZUNGSART</div> <div> Luftwärmepumpe</div> | <div>ENERGIESYSTEM</div> <div> Photovoltaik</div> |
| <div>HEIZWÄRMEBEDARF</div> <div> 37,72 kWh/m<sup>2</sup>a</div> | <div>LIFT</div> <div> vorhanden</div>             | <div>INTERNET</div> <div> Glasfaser</div>         |
| <div>E-MOBILITY READY</div> <div> vorhanden</div>               |                                                                                                                                      |                                                                                                                                        |

**Kaufpreis Wohnung: € 506.000,-**

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**