



**WOHNBAU-  
FÖRDERUNG**

## Meine Wunschwohnung

Haus A | Whg 06 | 2 Zimmer | Wohnung  
Wohnfläche 47 m<sup>2</sup> | Balkon 10.5 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Das Projekt

- ✓ Kleinwohnanlage mit nur 14 Eigentumswohnungen
- ✓ Penthouse mit 5 Zimmern, ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, ca. 150 m<sup>2</sup> Terrasse (Lift mit Penthousesteuerung)
- ✓ Erdgeschosswohnungen mit großzügigen Privatgärten
- ✓ Architektur: DI Manfred Koller
- ✓ Geplanter Baubeginn: April 2024

## Die Bauweise

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

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.

## 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 CO<sub>2</sub>

### **360° Penthouse-Tour**

Unsere virtuelle Tour bietet Ihnen die Möglichkeit, sich vorab ein detailliertes Bild von dieser exklusiven Penthousewohnung zu machen.

Jetzt ansehen: [360° Penthouse-Tour](#)

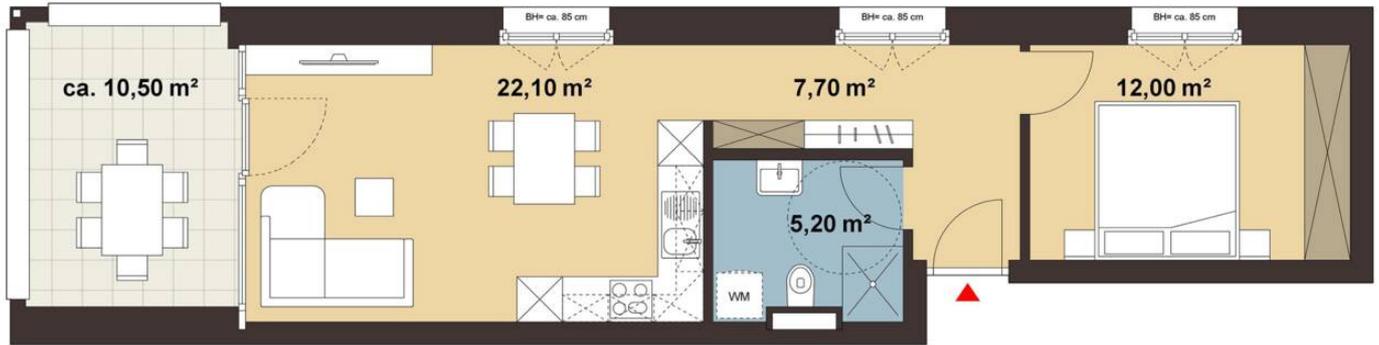
#### **Die Lage**

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 im Maßstab 1:50 für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

## Details zur Wohnung

Haus:	<b>A</b>
Geschoss:	<b>1. Obergeschoss</b>
Whg:	<b>06</b>
Wohnfläche	<b>47 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Zimmer:	<b>2</b>
Anzahl Bäder:	<b>1</b>
Anzahl Toiletten:	<b>1</b>
Balkon	<b>10,5 m<sup>2</sup></b>
Kochen/Wohnen/Essen	<b>22,1 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>5,2 m<sup>2</sup></b>
Stellplatz Tiefgarage:	<b>vorhanden</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	<b>ab € 27.000,00</b>

Lift	<b>vorhanden</b>
Bodenbeläge	<b>Fliesen, Parkett</b>
Keller	<b>vorhanden</b>
Keller	<b>4,8 m<sup>2</sup></b>
Photovoltaik:	<b>vorhanden</b>
Heizung	<b>Fußboden</b>
Heizungsart	<b>Erdwärme</b>
Heizwärmebedarf	<b>33,29 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Spezifikation	<b>Neubau (Erstbezug)</b>
Verfügbar ab	<b>Frühjahr 2026</b>
zzgl. Grunderwerbssteuer:	<b>3,5 %</b>
zzgl. Grundbucheintragung:	<b>1,1 %</b>
zzgl. Nebenkosten:	<b>1,2% Vertrags- und Treuhandkosten</b>
Wohnbauförderung:	<b>€ 48.750,00</b>

**Kaufpreis Wohnung: € 363.000,00**

ohne Tiefgaragenplatz, exkl. Gebühren und Nebenkosten

# Tiefgaragenplan





## Wolfgang Schneider

Immobilienfachmann i+R Wohnbau

+33 5574 6888-2568

+33 664 88783043

wohnbau@ir-gruppe.at