



---

**Dornbirn**

# Haselstauder- straße II

*Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt  
23 Eigentumswohnungen und  
einer Bürofläche*

---

- Stadtnahe Wohnlage mit bester Infrastruktur
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit hochwertiger Ausstattung
  - Großzügige Terrassen mit Privatgarten in den Erdgeschosswohnungen
  - Massivbauweise
  - Lasierte, hinterlüftete Holzfassade
  - Nachhaltiges Energiekonzept mit Erdwärme, Photovoltaik und Freecooling
  - Glasfaseranschluss
  - e-mobility-ready
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Architekturbüro:  
Johannes Kaufmann und Partner GmbH
- 

**iR**

i+R | Wohnbau | GmbH

# Inhalt

---

**4 Projekt**

---

**6 Architektur**

---

**7 Wohnungen**

---

**8 Bauweise & Ausstattung**

---

**10 Wohnlage**

---

**11 Ortsplan**

---

**12 Bauträger & Kontakt**

---

Darstellung vorbehaltlich des Projektstandes Jänner 2023.  
Bei den Visualisierungen handelt es sich um symbolische Darstellungen  
ohne Anspruch auf Übereinstimmung mit der Natur.



**Schöner wohnen**  
Helle, lichtdurchflutete  
Räume und natürliche  
Materialien schaffen  
eine behagliche Atmo-  
sphäre.

# Projekt

*Zentral, im Stadtteil Haselstauden, liegt die Wohnanlage Haselstauderstraße mit insgesamt 34 Eigentumswohnungen. In der zweiten Bauetappe werden nun zwei Mehrfamilienhäuser mit je 11 bzw. 12 Eigentumswohnungen errichtet.*

Diese Wohnanlage punktet mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt und zu zahlreichen attraktiven Naherholungsgebieten. Die elegante Architektur und die ansprechende lasierte, hinterlüftete Holzfassade sind weitere Pluspunkte.

Das umweltfreundliche Energiekonzept verzichtet auf fossile Brennstoffe: geheizt wird mit nachhaltiger Erdwärme und die Photovoltaik-Anlage unterstützt bei der Stromerzeugung. Schnelles Internet durch einen Glasfaseranschluss sowie die Vorbereitung der Tiefgaragenplätze für E-Mobilität runden das Gesamtangebot des Projekts ab.

Gerne zeigen wir Ihnen die Besonderheiten dieser Wohnungen.

---

## FACTBOX 2. BAUETAPPE

---

- Zwei Mehrfamilienhäuser:  
Haus B (fünfgeschossig) und  
Haus C (dreigeschossig)
  - 23 Eigentumswohnungen
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Großzügige Terrassen und Privatgärten  
bzw. innenliegende Balkone
  - Erdwärme und Photovoltaik
  - Glasfaseranschluss
  - e-mobility-ready
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Geplanter Baubeginn:  
Frühjahr/Sommer 2023
- 

Zuhause ankommen ...  
... und wohlfühlen in Ihrer  
Eigentumswohnung.





# Architektur

*Der Entwurf für die Wohnanlage „Haselstauderstraße II“ ist vom Architekturbüro Johannes Kaufmann und Partner erarbeitet worden. Die Planung verbindet die hohen funktionellen Anforderungen unserer Vorgaben mit einem ebensolchen Anspruch an die Gestaltung.*

Die Wohnanlage ist in zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 Wohnungen und einer Bürofläche gegliedert. Diese zeigen sich drei- bzw. fünfgeschossig und sind alle nach Süden/Südwesten ausgerichtet. Eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 43 PKW- und sechs Motorradabstellplätzen verbindet die drei Häuser miteinander. Die Parkplätze für Gäste befinden sich oberirdisch.

Die hell und modern gestalteten Wohnungen verfügen teilweise über großzügige überdachte Balkone in den Obergeschossen sowie Gartenanteile in den Erdgeschossen.

Die vorvergraute Holzfassade dieser Wohnanlage erzeugt ein elegantes und sehr hochwertiges Erscheinungsbild.

Der hohe Qualitätsanspruch in den Materialien der Wohnungsausstattung und die solide Massivbauweise tragen wesentlich zum guten Wohnraumklima bei.

---

## ARCHITEKTUR

---

*Johannes Kaufmann und Partner GmbH  
Sägerstraße 6  
A-6850 Dornbirn*

---



---

### Eine Wohnanlage mit Wohlfühlcharakter

In der Wohnanlage Haselstauderstraße II entstehen 23 Eigentumswohnungen mit Wohlfühlatmosphäre.

# Wohnungen

---

## FACTBOX

---

- 23 Eigentumswohnungen
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Integrierte Terrassen und Privatgärten im Erdgeschoss
  - Überdachte Balkone im Ober- und Dachgeschoss
  - Raumhohe Verglasungen zu Außenbereichen
  - Sorgfältig ausgewählte Ausstattung
- 

*Zuhause – das ist Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden.*

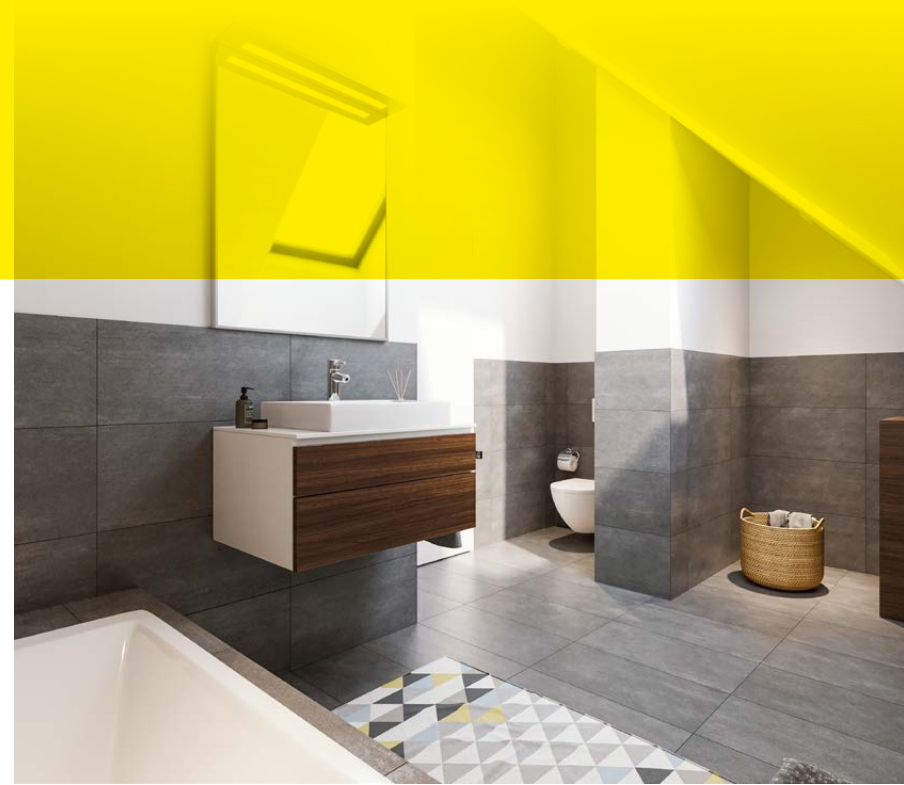
Die Wohnungen sind in den Erdgeschossen mit großzügigen Gartenterrassen und Privatgärten erweitert, im Ober- und Dachgeschoss bieten überdachte innenliegende Balkone bzw. Terrassen angenehme Privatsphäre im Außenbereich. Im Zentrum der durchdachten und klar geschnittenen Grundrisse steht das Herz jeder Wohnung: Küche, Ess- und Wohnzimmer. Hier bieten raumhohe Verglasungen viel Offenheit und lichtdurchflutete Innenräume.

Die Basis für eine individuelle und gelungene Wohnatmosphäre ist unsere sorgfältig ausgewählte Ausstattung. Bitte umblättern – auf den folgenden Seiten bekommen Sie einen ersten Einblick in unsere Bauweise und Ausstattung.

---

### Wohnatmosphäre

Wir schaffen mit der soliden Ausführung der Wohnungen die Basis – Sie wählen aus unserer Grundausstattung nach Ihren persönlichen Vorlieben.



# Bauweise & Ausstattung

*Wer in eine eigene Wohnung investiert, möchte lange Freude damit haben. Wir legen mit dem Fachwissen unserer Mitarbeiter und der Zusammenarbeit mit renommierten Fachplanern und Handwerksbetrieben aus der Region den Grundstein dafür. Die Bauweise im Detail finden Sie in unserer ausführlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Ihnen von unserem Berater beim ersten Gespräch übergeben wird.*



## Massivbauweise

ist robust und langlebig. Sie besteht durch sehr gute Wärme- und Schallschutzeigenschaften.



## Mehr als Fassade

ist die lasierte hinterlüftete Holzfassade. Sie ist nicht nur zeitlos schön sondern trägt auch zur guten Wärmedämmung des Gebäudes bei.



## Fenster und Türen

sind aus Holz und haben eine 3-fach-Isolierverglasung mit bestem Wärmedämmwert.



## Barrierefrei

gelangt man mit dem Lift vom Keller, der Tiefgarage oder dem Hauseingang in die eigene Wohnung.



## Regenerative Energie

nutzen wir für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung – Geothermie bringt wohlige Wärme und die Photovoltaik-Anlage erzeugt umweltfreundlichen Strom.



## Freecooling

ermöglicht mit minimalem Energieaufwand auf Basis der Erdsonden in den Sommermonaten die Kühlung der Innenräume um ca. 4 bis 6 Grad unter der Außentemperatur.



# Bauweise & Ausstattung

Ob Fußbodenbelag, Badezimmerfliesen oder Sanitär-ausstattung – unsere Fachleute haben in Zusammenarbeit mit regionalen Partnern für Sie eine sorgfältig ausgewählte Grundausstattung in solider Qualität zusammengestellt.

Als innovativer erfahrener Bauträger entwickeln wir Ihr Zuhause zukunftsfähig: die Vorbereitung für smarte Wallboxen in der Tiefgarage und den Anschluss an das schnellere Glasfasernetz werden in dieser Wohnanlage realisiert.



### Echtholzparkett

in Eiche in allen Wohnräumen – wahlweise geölt oder versiegelt. Unser Portfolio umfasst verschiedene Farbnuancen, die für jedes Wohnprojekt individuell ausgewählt werden.



### Hochwertiges Feinsteinzeug

finden Sie in den Badezimmern und WCs unserer Eigentumswohnungen – nicht nur trendig und schön, sondern auch praktisch und pflegeleicht.



### Stilvolle Sanitärausstattung

für Badezimmer und WC von namhaften Herstellern, die Sie bei unserem regionalen Partner in einer Ausstellungskoje besichtigen können.



### Schnelles Internet

für Home-Office, streamen, gamen und surfen im Internet. Die Wohnanlage wird an das Glasfasernetz der A1 Telekom Austria angebunden.



### E-Lade-Infrastruktur

für E-Autos und E-Bikes wird vorbereitet, sodass smarte Wallboxen in der Tiefgarage und Ladestation-Kästchen in den Fahrrad-abstellräumen installiert werden können.

# Wohnlage

*Genießen Sie Ruhe und beste Infrastruktur in der beliebten Wohngegend Haselstauden.*

Die Wohnlage „Dornbirn Haselstauden“ besticht durch kurze Wege in die Stadt und zu den umliegenden Geschäften. Viele Nahversorger und soziale Einrichtungen sowie Sportanlagen sind fußläufig erreichbar.

Naherholung bieten das nahegelegene Dornbirner Ried sowie der Hausberg Karren, dessen Spitze mit der Seilbahn schnell erreicht ist. Vom Karren aus hat man einen wunderbaren Panoramablick auf die Schweizer Berge, das Rheintal und den Bodensee. Dieser ist ein Ausgangspunkt für herrliche Wanderungen.

Buslinien ins Dornbirner Stadtzentrum sind gut zu Fuß erreichbar. Die Bahnhöfe Dornbirn Haselstauden und Dornbirn Stadt erreichen Sie auch bequem per Bus oder mit dem Fahrrad. Auch die Autobahnauffahrt Dornbirn Nord (A14) liegt nur wenige Minuten vom Standort entfernt.

#### **In der Nähe:**

- Gasthaus 150 m
- Lebensmittelgeschäft 170 m
- Bushaltestelle 270 m
- Apotheke 300 m
- Arzt 500 m

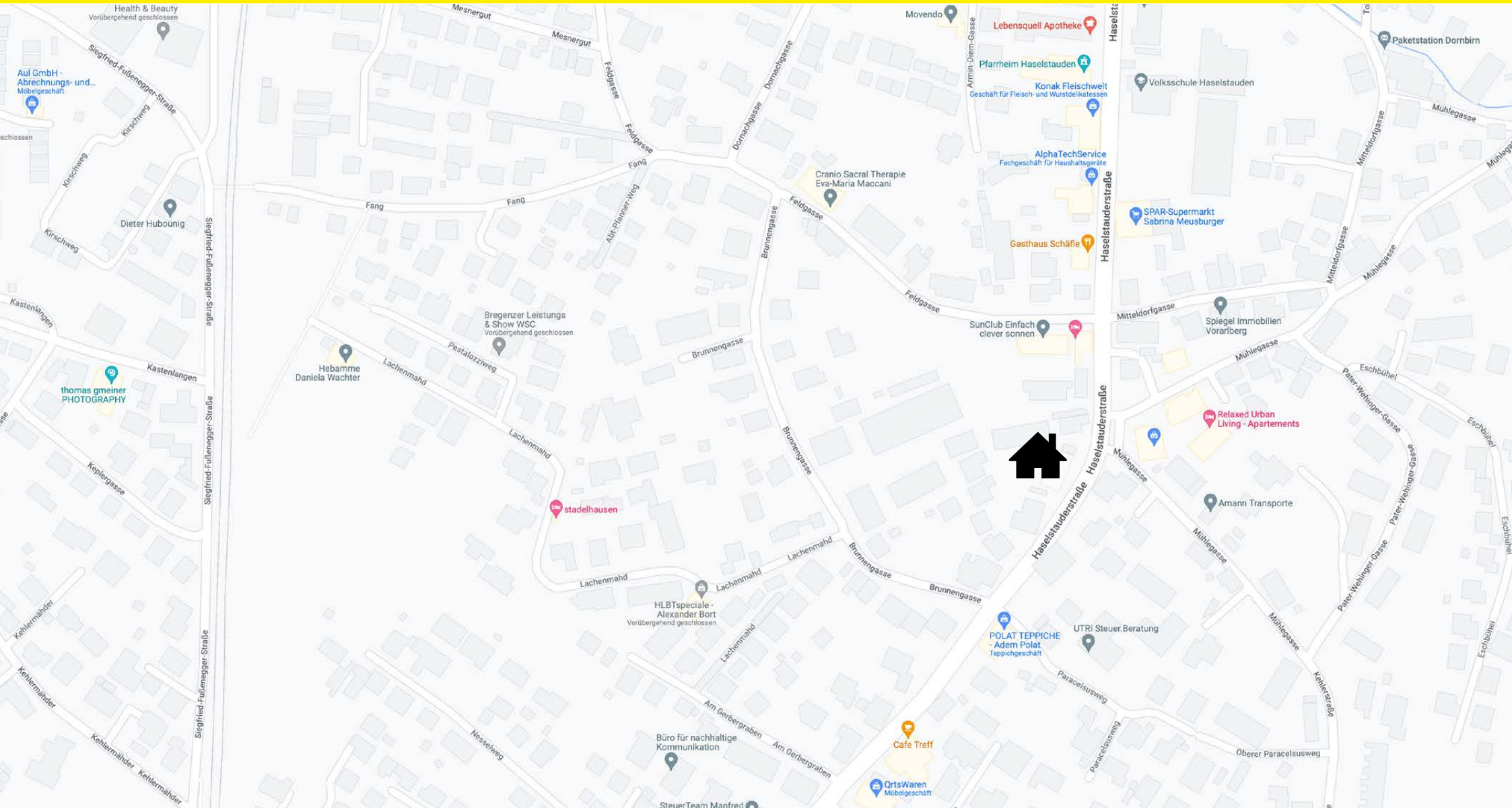
#### **In weiterer Umgebung:**

- Fitnessstudio 1,5 km
- Innenstadt Dornbirn 1,9 km
- Fachhochschule Vorarlberg 2,8 km



**Dornbirn: eine Stadt zum Leben, Wohnen, Arbeiten**  
Vom Karren bis zum Marktplatz hat die größte Stadt im Rheintal einiges zu bieten.

# Ortsplan



# Ihr starker Partner

*Die i+R Wohnbau GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der i+R Gruppe GmbH mit den Geschäftsfeldern Projekt- und Standortentwicklung, Bauträger und Generalunternehmer.*

Vom Standort Lauterach aus arbeiten wir für private und gewerbliche Auftraggeber sowie für die öffentliche Hand in Vorarlberg. Mit einer Niederlassung in St. Margrethen (CH) sowie in Lindau (D) sind wir rund um den Bodensee tätig.

Das Führungsteam der i+R Wohnbau GmbH setzt sich aus den Geschäftsführern Reinold Meusburger und Karlheinz Bayer sowie den Prokuristen Andreas Nussbaumer (kfm. Projektabwicklung), Andreas Deuring (Projektentwicklung) und Manfred Eisbacher (Vertrieb) zusammen.

Das Mutterhaus, die i+R Gruppe GmbH, wurde als Zimmereibetrieb mit eigener Flösserei im Jahre 1904 in Lauterach gegründet und zählt heute zu den zehn größten familiengeführten Unternehmen in Vorarlberg.



---

## BERATUNG & VERKAUF

---

**Christian Wieser**

📞 +43 5574 6888-2520

✉️ c.wieser@ir-gruppe.com

---

### **i+R Wohnbau GmbH**

Johann-Schertler-Straße 1

A-6923 Lauterach

+43 5574 6888-2500

wohnbau@ir-gruppe.com

ir-wohnbau.com

---