

# Dornbirn Nachbauerstraße

Ruhig gelegene Kleinwohnanlage  
mit urbanem Flair.



## Willkommen bei den Spezialisten fürs Wohnen.



Reinold  
Meusburger  
Geschäftsführung

Bmstr. Ing.  
Karlheinz Bayer  
Geschäftsführung

Die Investition in die eigene Wohnung ist eines der großen Vorhaben für die meisten Menschen.

Als führender Bauträger setzen wir unser ganzes Know-how, unsere Erfahrung und unser Engagement in unsere Immobilienprojekte, um damit Ihre Erwartungen zu erfüllen.

Unser hoher Qualitätsanspruch ist die Grundlage für unseren Erfolg. Er gibt Ihnen die Sicherheit, dass Sie für Ihr Geld etwas von bleibendem Wert bekommen.

Egal ob Eigentumswohnung oder Anlegerwohnung, Renditeimmobilie oder schlüsselfertig realisierte Wohnimmobilie – seit mehr als 50 Jahren steht bei uns das Wohnen im Mittelpunkt unserer Arbeit.

Zahlreiche Projekte ganz unterschiedlicher Art haben wir rund um den Bodensee entwickelt und realisiert.

Heute zählen wir mit unserer Expertise und dem Innovationsgeist unseres Familienunternehmens zu den Marktführern, wenn es um die Schaffung von lebenswerten Orten geht.

## Darauf können Sie bauen!

---

Über 50 Jahre Erfahrung im Wohnbau

---

Gewerksübergreifendes Fachwissen der Unternehmensgruppe i+R

---

Renommierte Fachplaner

---

Kompetente Projekt- und Bauleitung

---

Erfahrene Handwerksbetriebe aus der Region

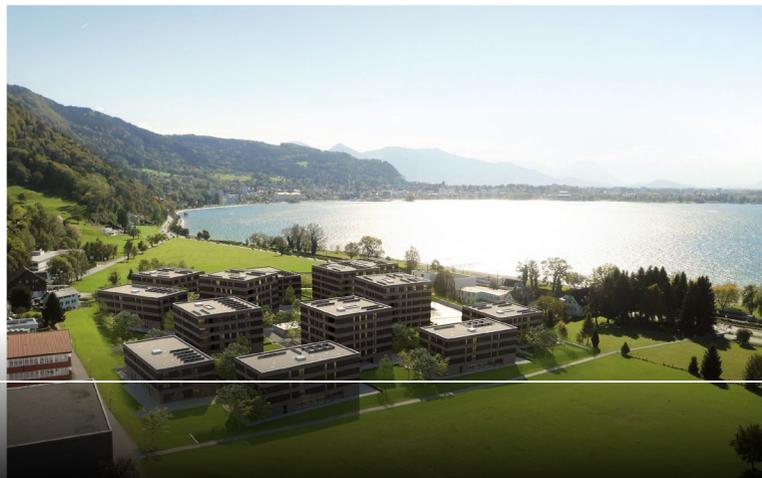
---

Mutige Ideen und innovative Lösungen wie das Wohnkonzept i+R wohnen pur

---



Die beste Referenz  
ist das Vertrauen  
unserer Kund:innen.





## Wohnen in hochwertiger, stadtnaher Lage.



**Das Wohnprojekt „Nachbauerstraße“ bietet 13 moderne Eigentumswohnungen mit nachhaltiger Architektur.**

Die hochwertige Klinkerriemchenfassade, raumhohe Verglasungen, integrierte Terrassen bzw. Loggien, großzügige Privatgärten in den Erdgeschosswohnungen, die exklusiven Penthousewohnungen sowie die extensive Begrünung der

Dachflächen sind Teil der hohen Qualität dieses Immobilienprojektes.

Der Wohnungsmix bietet 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit durchdachten Grundrissen und hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Für die persönliche Ausgestaltung der Eigentumswohnungen steht eine hochwertige Auswahl an Parkettböden und Sanitärausstattung zur Auswahl.

## Projektinformationen auf einen Blick.

---

Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt  
13 Eigentumswohnungen

---

2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen

---

Massivbauweise mit Klinkerriemchenfassade

---

Nahwärme und Solaranlage

---

Tiefgarage mit überdachter Einfahrt

---

Vorbereitung für E-Lade-Infrastruktur

---

Freiraumgestaltung durch  
Landschaftsarchitekten

---

Innenliegendes Treppenhaus

---

Ebenerdiger Fahrradraum

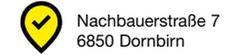
---

Schnelles Internet durch  
Glasfasernetz

---



# Alltägliche Dinge zu Fuß erledigen.



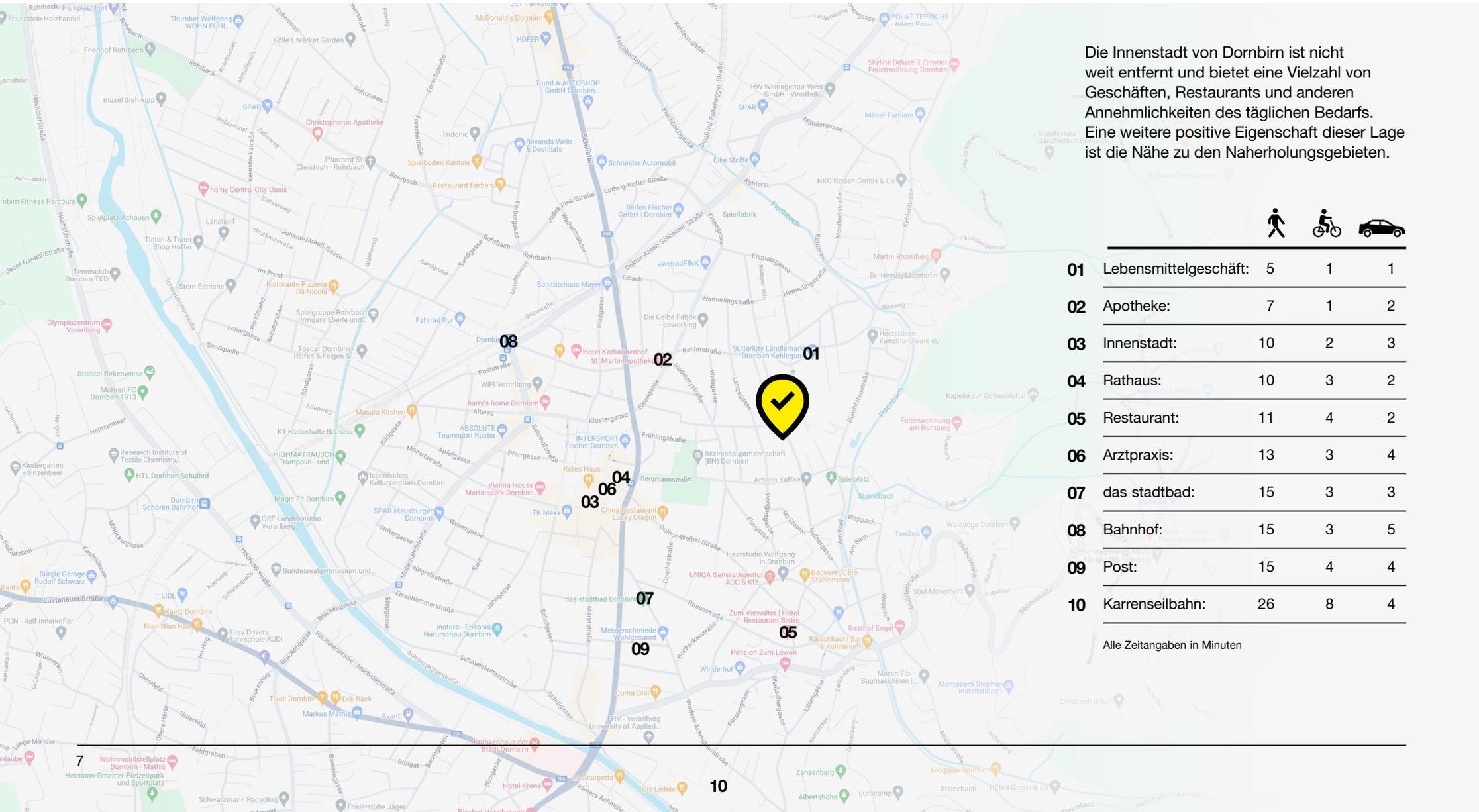
Nachbauerstraße 7  
6850 Dornbirn

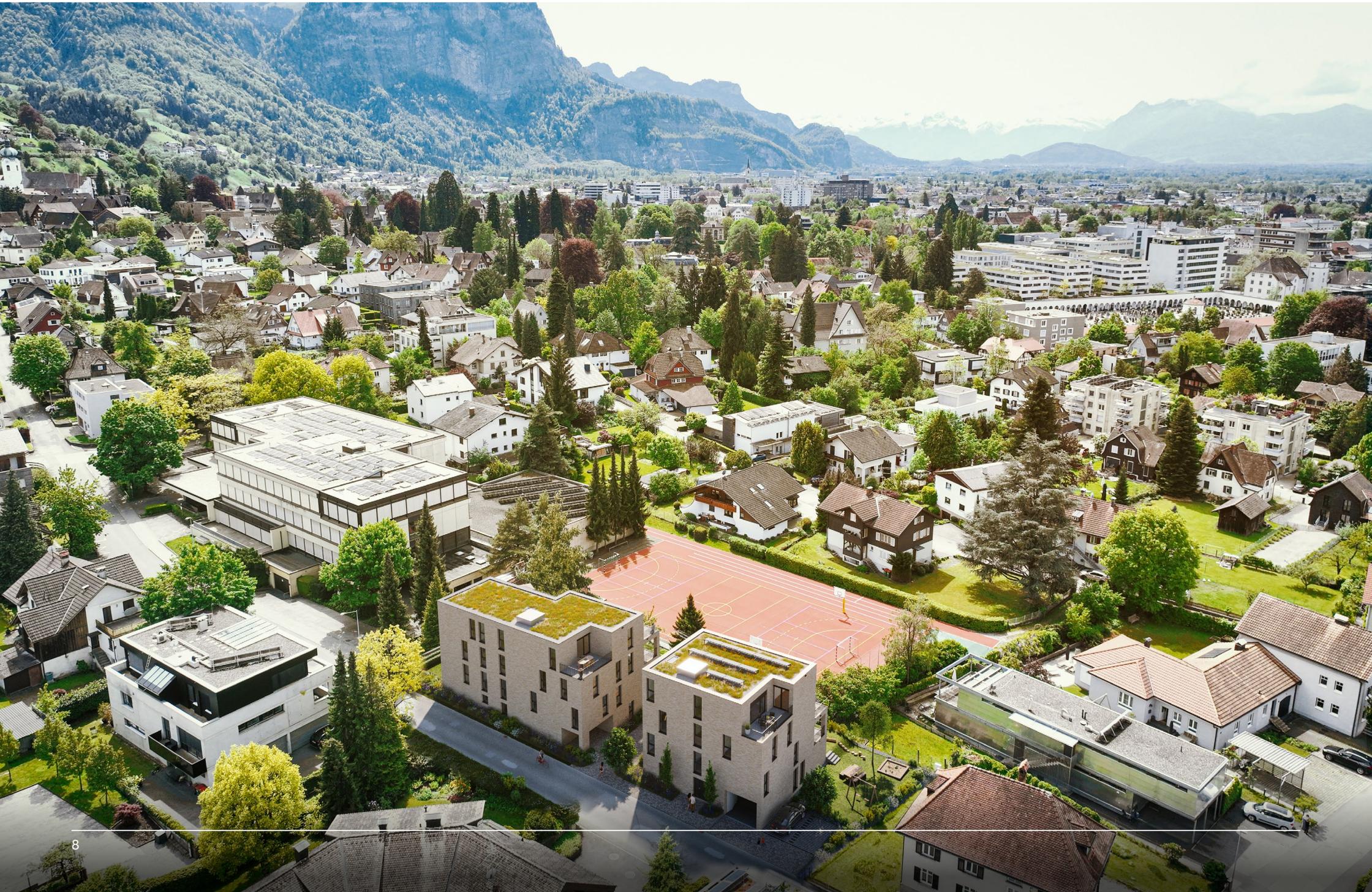
Die Innenstadt von Dornbirn ist nicht weit entfernt und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Eine weitere positive Eigenschaft dieser Lage ist die Nähe zu den Naherholungsgebieten.



<b>01</b>	Lebensmittelgeschäft:	5	1	1
<b>02</b>	Apotheke:	7	1	2
<b>03</b>	Innenstadt:	10	2	3
<b>04</b>	Rathaus:	10	3	2
<b>05</b>	Restaurant:	11	4	2
<b>06</b>	Arztpraxis:	13	3	4
<b>07</b>	das stadtbad:	15	3	3
<b>08</b>	Bahnhof:	15	3	5
<b>09</b>	Post:	15	4	4
<b>10</b>	Karrenseilbahn:	26	8	4

Alle Zeitangaben in Minuten





# Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden.

Diese Kleinwohnanlage bietet einen Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Teilweise mit Garten und/oder einer großzügiger Terrasse; hier werden vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllt.

Was alle Wohnungen gemeinsam haben, sind durchdachte Grundrisse, die den vorhandenen Platz optimal nutzen sowie eine gehobene Ausstattung, die eine spürbare Wohlfühlatmosphäre erzeugt.

Heute zählen wir mit unserer Expertise und dem Innovationsgeist unseres Familienunternehmens zu den Marktführern, wenn es um die Schaffung von lebenswerten Orten geht.

Offene Wohn-Essbereiche, mit raumhohen Verglasungen zu den Außenbereichen, bilden das Herz jeder Wohnung. Hier verbringen Sie wertvolle Zeit mit Ihren Liebsten, in der sich alle wohlfühlen.



**Private Außenbereiche** laden zum Entspannen ein. Jede Wohnung ist mit einer großzügigen Terrasse und im Erdgeschoss zusätzlich mit einem Privatgarten ausgestattet.



**Echtholzparkett** in Eiche in allen Wohnräumen – wahlweise geölt oder versiegelt. Sie wählen aus verschiedenen Farbnuancen, Verlegetechniken und Parkettgrößen.



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



**Fenster und Türen** sind aus farblich beschichtetem Holz und haben eine 3-fach-Isolierverglasung mit bestem Wärmedämmwert.



**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.



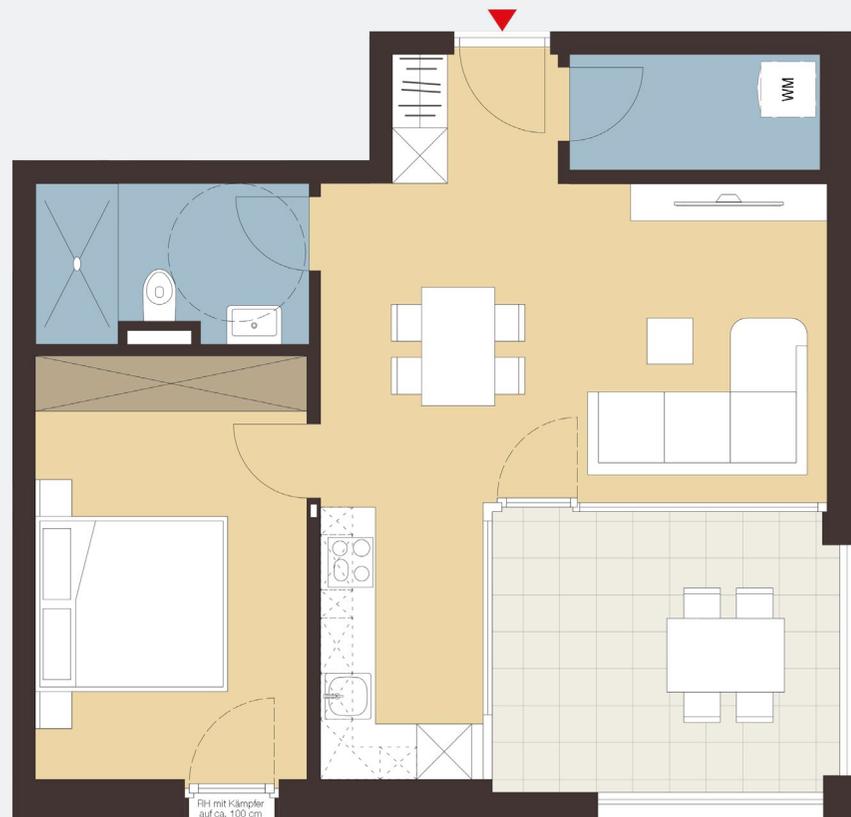
# 1. Obergeschoss

## 2 Zimmer

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Preise: Stand Juni 2024.

<b>Whg:</b>	<b>A01</b>
<b>Geschoss:</b>	<b>1. OG</b>
Wohnfläche:	49,60 m <sup>2</sup>
Terrasse:	10,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,84 kWh/m <sup>2</sup> a

<b>KAUFPREIS WOHNUNG:</b>	<b>€ 419.000,00</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	€ 28.000,00
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%*
zzgl. Vertrags- und Treuhandkosten:	1,2%



\* Ab 01.04.24: Für die Dauer von zwei Jahren entfallen die Kosten für Grundbuch- sowie evtl. Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

## 2. Obergeschoss

### 4 Zimmer

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Preise: Stand Juni 2024.

<b>Whg:</b>	<b>A03</b>
<b>Geschoss:</b>	<b>2. OG</b>
Wohnfläche:	102,60 m <sup>2</sup>
Terrasse:	36,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,84 kWh/m <sup>2</sup> a

<b>KAUFPREIS WOHNUNG:</b>	<b>€ 899.000,00</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	€ 28.000,00
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%*
zzgl. Vertrags- und Treuhandkosten:	1,2%



\* Ab 01.04.24: Für die Dauer von zwei Jahren entfallen die Kosten für Grundbuch- sowie evtl. Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

# Dachgeschoss

## 3 Zimmer

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Preise: Stand Juni 2024.

<b>Whg:</b>	<b>A04</b>
<b>Geschoss:</b>	<b>DG</b>
Wohnfläche:	78,90 m <sup>2</sup>
Terrasse:	39,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,84 kWh/m <sup>2</sup> a

<b>KAUFPREIS WOHNUNG:</b>	<b>€ 729.000,00</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	€ 28.000,00
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%*
zzgl. Vertrags- und Treuhandkosten:	1,2%



\* Ab 01.04.24: Für die Dauer von zwei Jahren entfallen die Kosten für Grundbuch- sowie evtl. Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

# Dachgeschoss

## 4 Zimmer

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Preise: Stand Juni 2024.

<b>Whg:</b>	<b>B09</b>
<b>Geschoss:</b>	<b>DG</b>
Wohnfläche:	126,10 m <sup>2</sup>
Terrasse I + II:	98,00 m <sup>2</sup> + 13,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	28,88 kWh/m <sup>2</sup> a

<b>KAUFPREIS WOHNUNG:</b>	<b>€ 1.323.000,00</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	€ 28.000,00
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%*
zzgl. Vertrags- und Treuhandkosten:	1,2%



\* Ab 01.04.24: Für die Dauer von zwei Jahren entfallen die Kosten für Grundbuch- sowie evtl. Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

## Mit der Natur im Einklang.

**Mit der Schaffung von zukunftsfähigen Wohnanlagen, in denen sich Menschen wohlfühlen, ohne dass Klima und Umwelt unnötig beeinträchtigt werden, kommt Bauträgern eine besondere Verantwortung zu.**

Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, wurde die Wohnanlage im Sinne der Nachhaltigkeit geplant, vom Umgang mit natürlichen Ressourcen über die Wahl umweltverträglicher und zertifizierter Baustoffe bis hin zum nachhaltigen Energiekonzept.



## Nachhaltig bauen bedeutet für uns:

---

**Regenerative Energie:** Nutzen wir für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung.

---

**Solaranlage:** Mit der Solaranlage wird Sonnenenergie für die Warmwasseraufbereitung genutzt.

---

**Nahwärme:** Energieeffizienz durch die Nutzung des Nahwärmenetzes als Energiequelle, was einem reduzierten CO<sub>2</sub>-Ausstoß führt.

---

**Zentrale Lage:** Wichtige Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel und Grünräume sind fußläufig erreichbar.

---

**E-Mobilität:** In der Tiefgarage wird die E-Lade-Infrastruktur für E-Autos und E-Bikes vorbereitet, sodass smarte Wallboxen bzw. Ladestation-Kästchen installiert werden können.

---

**Ökologische Bauweise:** Die massive Bauweise und die mit Klinkerriemchen belegte Vollwärmeschutzfassade tragen zur guten Wärmedämmung des Gebäudes bei.





## 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.

### Beratung und Verkauf



**Christian Wieser**  
Immobilienfachmann i+R Wohnbau

☎ +43 5574 6888-2520

✉ c.wieser@ir-gruppe.com

## Wir bieten Ihnen.

---

Wohnlagen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse

---

Umfassendes Know-how in der Projektentwicklung

---

Zusammenarbeit mit renommierten Architekturbüros - ggf. im Rahmen eines Architekturwettbewerbs

---

Einbeziehung von Landschaftsarchitekten für die Gestaltung der Außenräume

---

Know-how in der Optimierung von Grundrissen

---

Hochwertige Ausstattung im Standard

---

Solide Bauausführung

---

Nachhaltige Energiekonzepte

---

Professionelle kaufmännische Projektabwicklung

---

Sicherheit eines seriösen Familienunternehmens

---



**i-R Wohnbau GmbH**  
Johann-Schertler-Straße 1  
6923 Lauterach  
+43 5574 6888

[ir-wohnbau.com](http://ir-wohnbau.com)



Mehr Infos zum Projekt