

ZUM  
VIRTUELLEN  
RUNDGANG



iR

Wohnbau

# Nüziders Tranglweg

Kleinwohnanlage mit einmaligem Ausblick.



# Wir bauen ausgezeichnet.



Markus P. Schaub  
Geschäftsführung

Karlheinz Bayer  
Geschäftsführung

Wohnen ist weit mehr als vier Wände und ein Dach – es ist der Ort, an dem das Leben seinen Mittelpunkt findet. Seit über 50 Jahren entwickeln wir Wohnräume, die Menschen ein Zuhause bieten – mit architektonischer Qualität, hochwertigen Materialien und einem Blick in die Zukunft.

Dass wir dafür von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ausgezeichnet wurden, bestätigt unseren Anspruch an verantwortungsvolle Bauqualität und ist ein weiterer Schritt in unserer Vision, nachhaltig gestaltete Lebensräume zu schaffen, die den Bedürfnissen der Zukunft gerecht werden.

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

# 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



Die beste Referenz  
ist das Vertrauen  
unserer Kund:innen.



Außenansicht

Nüziders Tranglweg

ZUM  
VIRTUELLEN  
RUNDGANG



ir-wohnbau.com



# Klare Architektur in erhöhter Lage.



**Die Wohnanlage am Tranglweg in Nüziders wurde vom Architekturbüro huber zt geplant. Der Entwurf verbindet klare funktionale Anforderungen mit einer ruhigen, präzisen Gestaltung.**

Die dreigeschossige Kleinwohnanlage umfasst sieben Eigentumswohnungen und ist überwiegend nach Süden ausgerichtet. Angeboten werden 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit klar geschnittenen, gut nutzbaren Grundrissen. Im Zentrum jeder Wohnung liegt der zusammenhängende Bereich für Kochen, Essen und Wohnen.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über großzügige Terrassen mit

Privatgärten. In den Ober- und Dachgeschossen bieten überdachte, innenliegende Balkone geschützte Außenbereiche mit hoher Privatsphäre. Raumhohe Verglasungen sorgen für viel Tageslicht und eine offene Verbindung nach außen.

Eine gemeinsame Tiefgarage mit neun PKW-Stellplätzen ergänzt das Angebot, zwei Besucherparkplätze liegen im Zugangsbereich der Anlage.

Die Energieversorgung erfolgt über Erdwärme in Kombination mit einer Photovoltaikanlage und ist auf einen umweltfreundlichen, betriebskosteneffizienten Betrieb ausgelegt.

## Projektinformationen auf einen Blick.

---

7 Eigentumswohnungen

---

3- und 4-Zimmerwohnungen

---

Terrassen und Privatgärten sowie raumhohe Verglasung

---

Massivbauweise

---

Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung / -kühlung und Photovoltaikanlage

---

Glasfaseranschluss für schnelles Internet

---

Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen

---

Barrierefreier Zugang durch Aufzug

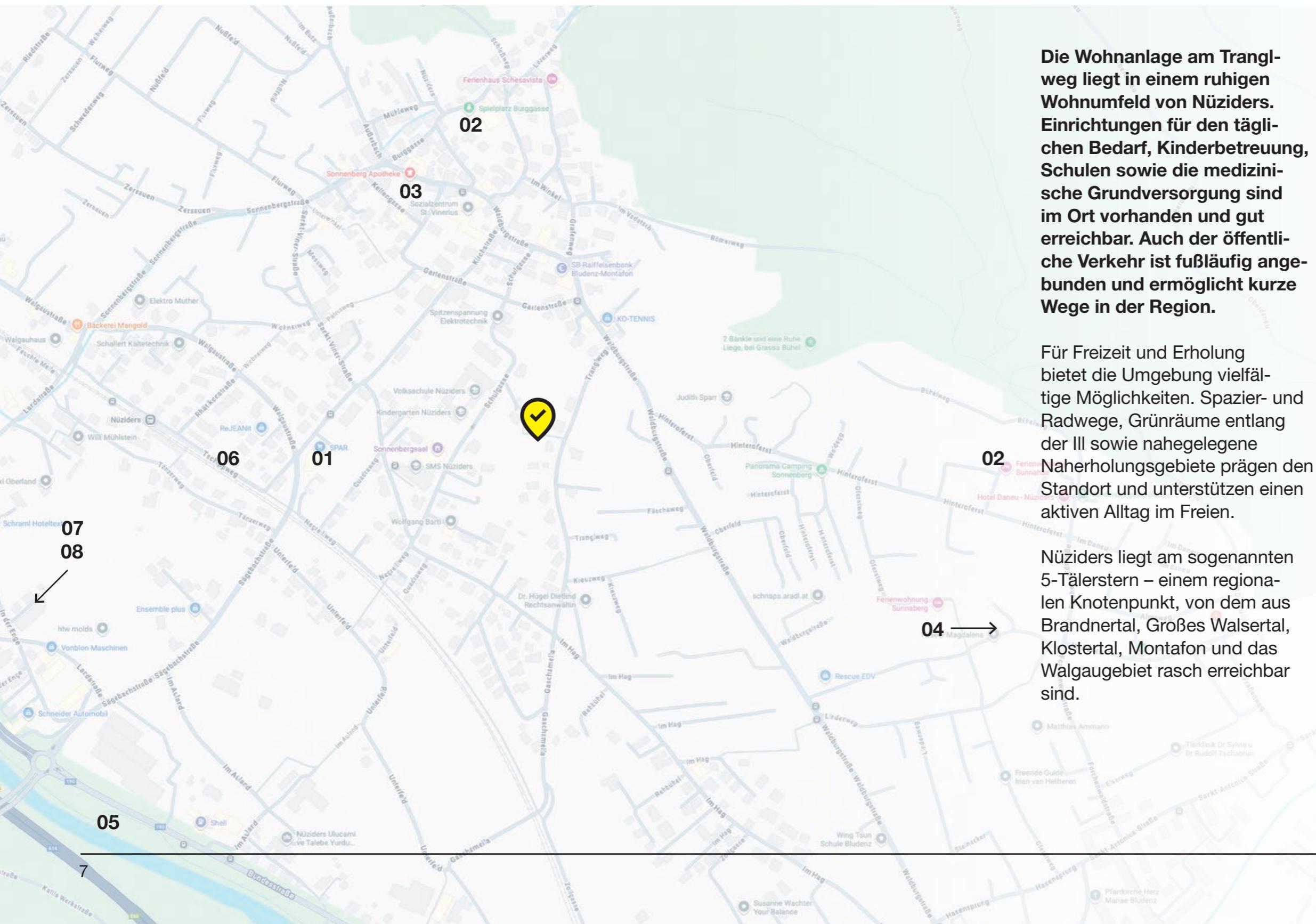
---

Baujahr: 2025, sofort bezugsfertig



# Wohnen mitten im 5-Tälerstern.

 Tranglweg  
6714 Nüziders



**Die Wohnanlage am Tranglweg liegt in einem ruhigen Wohnumfeld von Nüziders. Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Kinderbetreuung, Schulen sowie die medizinische Grundversorgung sind im Ort vorhanden und gut erreichbar. Auch der öffentliche Verkehr ist fußläufig angebunden und ermöglicht kurze Wege in der Region.**

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Spazier- und Radwege, Grünräume entlang der Ill sowie nahegelegene Naherholungsgebiete prägen den Standort und unterstützen einen aktiven Alltag im Freien.

Nüziders liegt am sogenannten 5-Tälerstern – einem regionalen Knotenpunkt, von dem aus Brandnertal, Großes Walsertal, Klosterthal, Montafon und das Walgaugebiet rasch erreichbar sind.

Diese Lage eröffnet eine breite Auswahl an Freizeit-, Sport- und Erholungsangeboten zu allen Jahreszeiten, ohne lange Anfahrtswege.

Die Nähe zur Alpenstadt Bludenz ergänzt das Angebot um weitere Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen. Der Standort verbindet damit ruhiges Wohnen, gute Erreichbarkeit und eine hohe Vielfalt im direkten Umfeld.

---

**01** Supermärkte

---

**02** Spielplätze

---

**03** Apotheke

---

**04** Muttersberg Seilbahn

---

**05** Illweg

---

**06** Bahnhof

---

**07** Bürser Schlucht

---

**08** Zimbapark



# Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden.

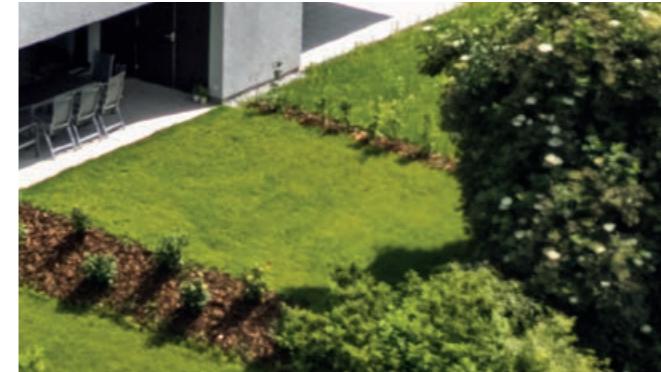
Wer in eine eigene Wohnung investiert, möchte lange Freude damit haben. Wir legen mit dem Fachwissen unserer Mitarbeiter und der Zusammenarbeit mit renommierten Fachplanern und Handwerksbetrieben aus der Region den Grundstein dafür.

**Die Wohnanlage umfasst einen Mix aus 3- bis 4-Zimmerwohnungen mit großzügigen Terrassen und Privatgärten.**

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

Offene Wohn-Essbereiche, mit raumhohen Verglasungen zu den Außenbereichen, bilden das Herz jeder Wohnung.

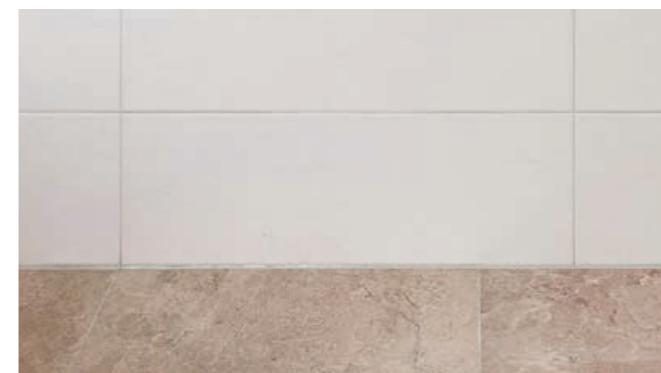
Hier verbringen Sie wertvolle Zeit mit Ihren Liebsten, in der sich alle wohlfühlen.



Private Außenbereiche laden zum Entspannen ein. Jede Wohnung ist mit einer großzügigen Terrasse ausgestattet.



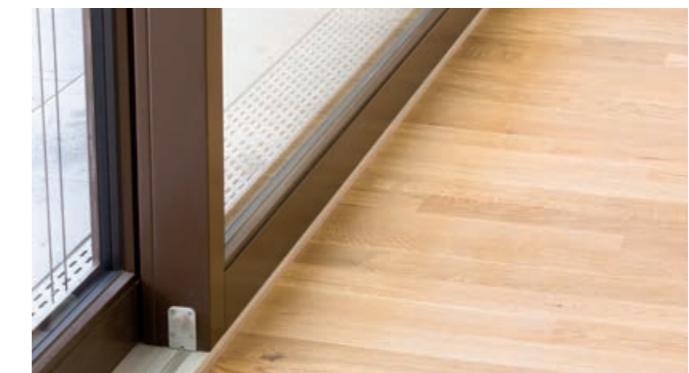
Niedertemperatur-Fußbodenheizung und Bodenkühlung, wodurch ganzjährig ein angenehmes Raumklima herrscht



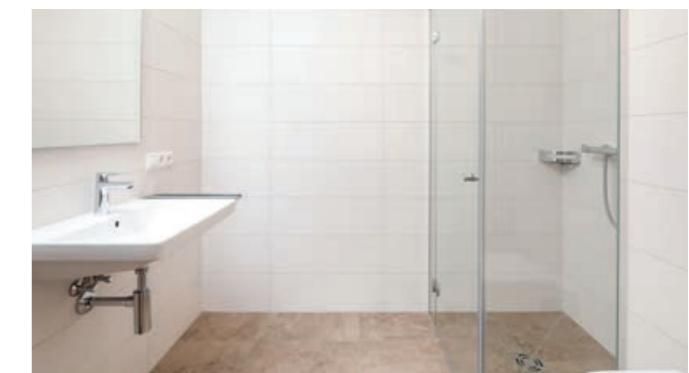
Hochwertiges Feinsteinzeug finden Sie in den Badezimmern und WCs unserer Eigentumswohnungen - nicht nur trendig und schön, sondern auch praktisch und pflegeleicht.



Geölt Echtholzparkett in Eiche in allen Wohnräumen.



Sämtliche Fenster werden als lackierte Holzfensterelemente ausgeführt. Die Fenster sind mit einer hochwertigen 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Für Licht- und Sichtschutz sind alle Fenster mit elektrisch steuerbaren Raffstoren ausgestattet – einfach, praktisch und individuell regulierbar.



Stilvolle Sanitärausstattung für Badezimmer und WC von namhaften Herstellern.



# 3-Zimmerwohnung

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten.  
Flächenangaben sind Rohbaumaße.

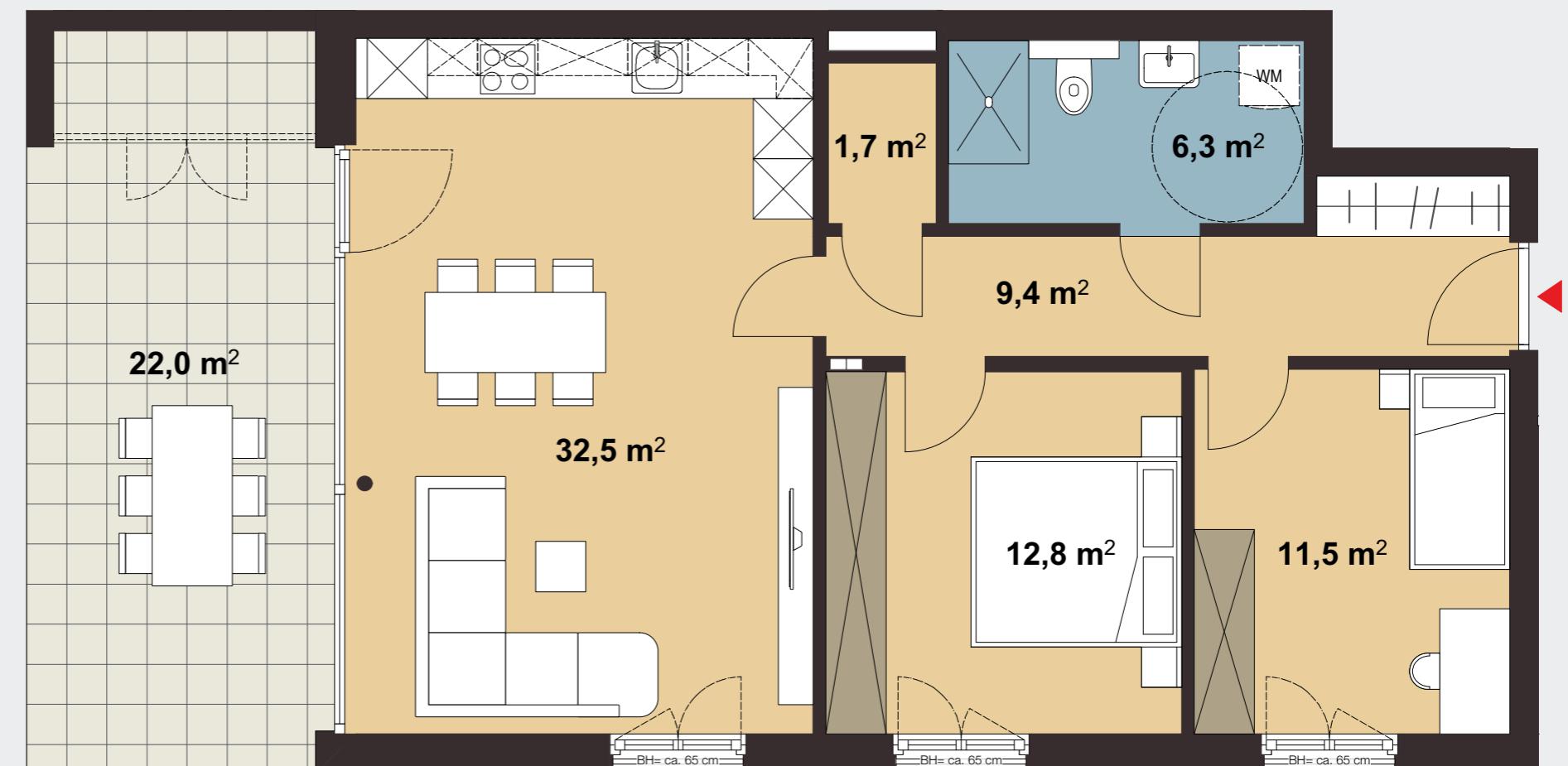
**Whg** TOP 02

**Geschoss** EG

Kochen/Wohnen/Essen	32,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,50 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,30 m <sup>2</sup>
Gang/Garderobe	9,40 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	1,70 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 74,20 m<sup>2</sup>

Terrasse	ca. 22,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	ca. 70,00 m <sup>2</sup>



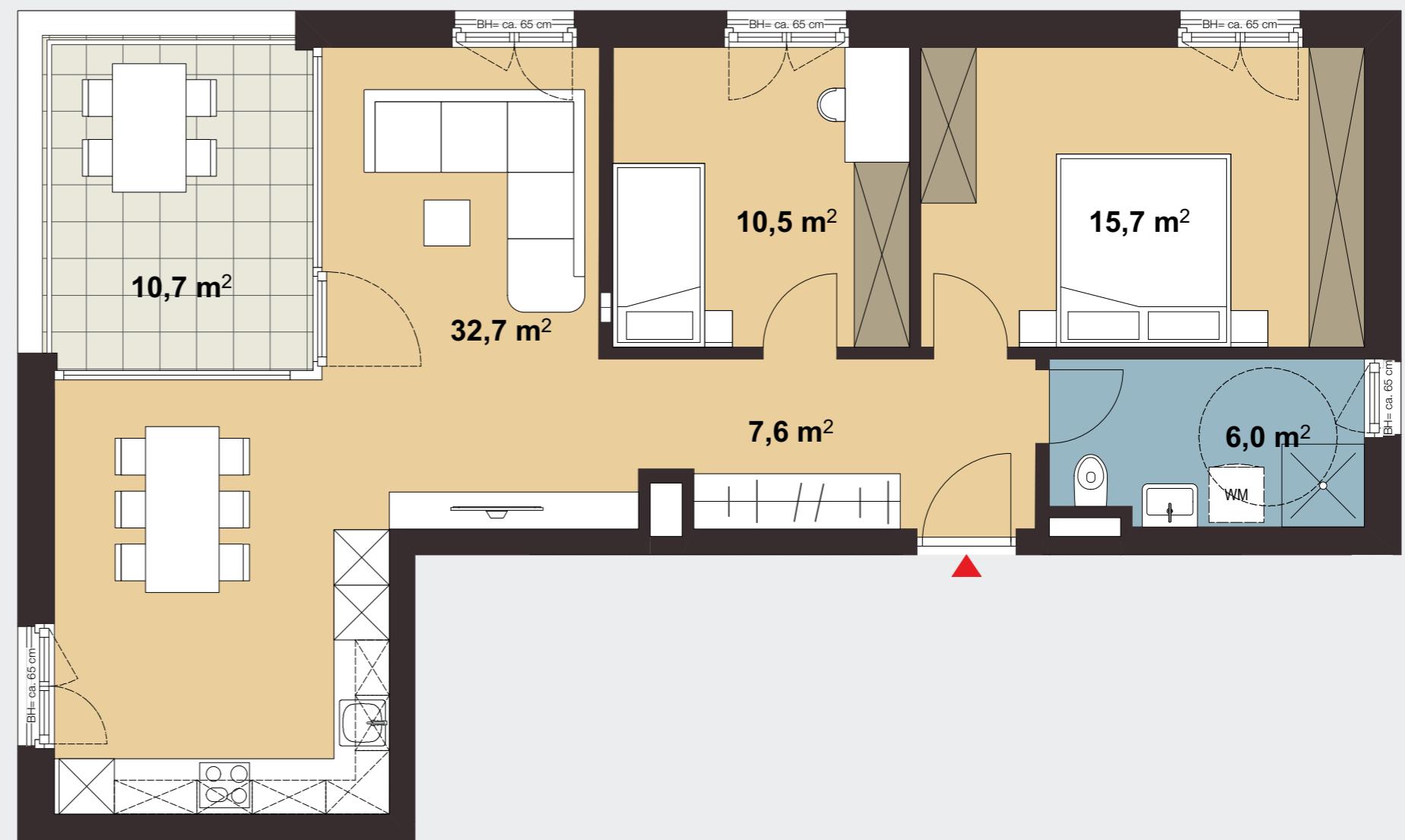
Maßstab: 1:75



# 3-Zimmerwohnung

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten.  
Flächenangaben sind Rohbaumaße.

Whg	TOP 06
Geschoss	OG 1
Kochen/Wohnen/Essen	32,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,50 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,00 m <sup>2</sup>
Gang/Garderobe	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>72,50 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	ca. 10,70 m <sup>2</sup>



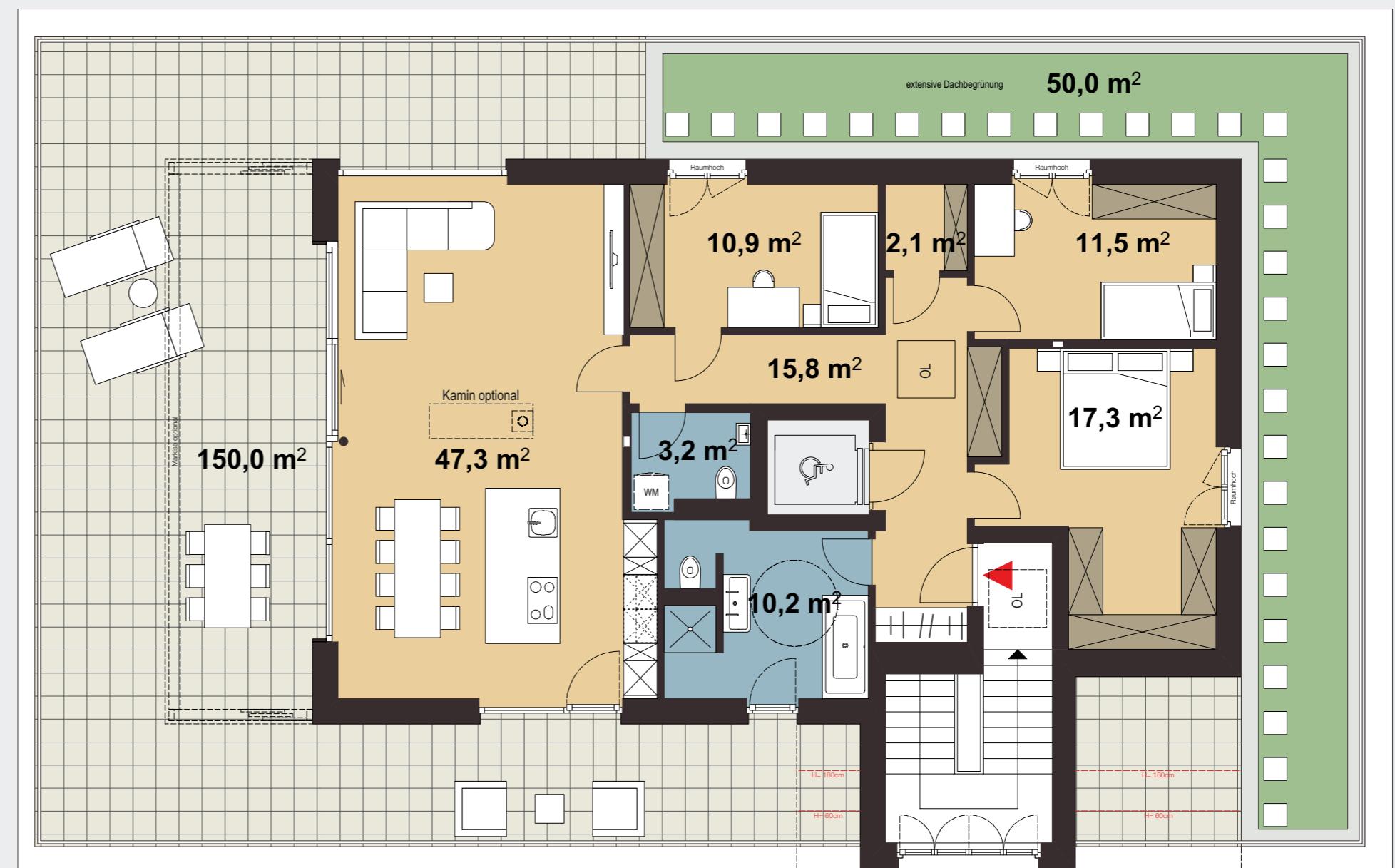
Maßstab: 1:75



# 4-Zimmerwohnung

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten.  
Flächenangaben sind Rohbaumaße.

Whg	TOP 07
Geschoss	DG
Kochen/Wohnen/Essen	47,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,50 m <sup>2</sup>
Bad	10,20 m <sup>2</sup>
Gang/Garderobe	15,80 m <sup>2</sup>
WC	3,20 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>118,30 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	ca. 150,00 m <sup>2</sup>
davon Gründach	ca. 50,00 m <sup>2</sup>



Maßstab: 1:100



# Mit der Natur im Einklang.

**Mit der Schaffung von zukunftsähigen 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:** Die Heiz- und Warmwasserversorgung erfolgt über Erdwärmepumpe, die Räume werden durch eine effiziente Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt.

---

**Photovoltaikanlage:** Mit der Photovoltaikanlage wird Sonnenenergie für die Stromerzeugung genutzt.

---

**Flächenverbrauch:** Die Wohnanlage ist auf einer bereits versiegelten Fläche errichtet. Mit der Nachnutzung dieser Fläche leisten wir einen aktiven Beitrag zum Bodenschutz.

---

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

---

**Bauweise:** Die Massivbausweise mit tragenden Betonelementen und verputzte Vollwärmefassade ermöglichen Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

---

**Dachbegrünung:** Die extensive Dachbegrünung fördert die Biodiversität und verbessert durch erhöhte Verdunstung das Mikroklima.





# 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:



---

**Manfred Eisbacher**  
Verkaufsleitung / Prokurist

---

+43 5574 6888-2511

---

m.eisbacher@ir-gruppe.com

---

## Wir bieten Ihnen.

**natürlich+  
ausgezeichnet**

DGNB-  
ZERTIFIZIERT  
SEIT 2025

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

---



**MEHR  
INFOS**  
**ir-wohnbau  
.com**



**Wohnbau**

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

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



[Mehr Infos zum Projekt](#)