



# WOHNEN AM WASSERTURM

*Exklusive Kleinwohnanlage in Hard*





Nahe am renaturierten Dorfbach

## ZWISCHEN RIEDLANDSCHAFT UND...

Hard ist eine stark wachsende Markt-gemeinde im österreichischen Bundesland Vorarlberg. Durch die optimale Lage am See, im Rheintal, den nahen Bergen der Voralpen sowie durch die Grenz-nähe zu Deutschland, Schweiz und Liechtenstein haben sich im Laufe der letzten 100 Jahre starke Unternehmen angesiedelt und für Arbeit und Wohlstand gesorgt. Waren es anfänglich Textilunternehmen, so sind es heute ein breites Angebot an Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die gute und sichere Arbeitsplätze bieten.

Durch die exklusive Seelage, den damit verbundenen Naherholungsraum sowie einem umfangreichen kulturellen Angebot konnte sich ein Qualitätstourismus entwickeln, der zu einer weiteren wirtschaftlichen Belebung der Gemeinde gesorgt hat und Impulsgeber für Gastronomie und Hotellerie geworden ist. Ein aktives Vereinsleben, ein großes Angebot an sportlichen Aktivitäten und geselligen Veranstaltungen machen Hard zu einem attraktiven Wohnort mit sehr hoher Lebensqualität.



## ...BODENSEE





Spaziergang zum Jannersee

## ALLE ANNEHMLICHKEITEN IN NÄCHSTER NÄHE

Eine optimale Infrastruktur mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und dem nahegelegenen Bahnhof Hard-Fussach, welcher in der nahen Zukunft weiter ausgebaut wird, bietet eine schnelle Verbindung in die umliegenden Gemeinden und Städte. Diverse Autobahnanschlüsse in alle Richtungen (Innsbruck, Deutschland, Schweiz) sind mit dem Auto in wenigen Fahrminuten gut erreichbar.

Umliegende Naherholungsgebiete wie Bodensee, Lauteracher Ried, Bregenzer Ache und Jannersee sind Naturjuwelen, ideal für Freizeit, Sport und Mußestunden. Ein gut ausgebautes Radwegenetz verbindet See, Dorfzentrum, Riedlandschaft sowie die benachbarten Orte entlang des Seeufers. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Kneippanlagen sind fußläufig erreichbar.





## DER VIELLEICHT WICHTIGSTE SCHRITT ...

...ist die Entscheidung, Wohnungseigentum zu erwerben. Es ist eine Investition für das ganze Leben. Viele Kriterien wollen berücksichtigt werden. Viele Träume, Vorstellungen und Wünsche fließen in so ein großes Projekt ein und es ist mehr als verständlich, wenn die eigenen Bedürfnisse genau geprüft und mit den Wohnungsangeboten des Marktes abgestimmt werden.

Vergleichen Sie die Immobilienangebote genau und stellen Sie sich die richtigen Fragen: Wie groß soll die Wohnung sein, wie groß die Wohnanlage? Wie steht es mit Verkehrslärm? Wie ist die Luftqualität? Gefällt mir die Architektur? Wie sieht die Finanzierung aus? Wie hoch sind die Ausführungs- und Ausstattungsstandards? Was definiert eine gute Lage? Wie sind die Öko-Standards? Wie hoch ist der Energieverbrauch? Wie hoch sind die Betriebskosten? Wie sieht die Infrastruktur aus, wie sind die Verkehrsverbindungen? Und schließlich, werde ich gut und seriös beraten?





## LICHT, RAUM, FUNKTIONALITÄT UND...

Die Wohnanlage wurde durch das renommierte Architekturbüro Baumschlager Hutter Partners, Architekt Jesco Hutter, geplant. Die Zielsetzung einer großzügigen und exklusiven Wohnanlage im Herzen von Hard, welche sich elegant und zeitlos in die Umgebung einfügt, wurde optimal umgesetzt. Die Kleinwohnanlage ist optimal nach Süd-Westen ausgerichtet und verfügt über ein großzügiges und vielseitiges Raumprogramm. Bei allen Wohnungen wurde darauf geachtet, dass die Grundrisse wohl überlegt geplant sind, über große und gut nutzbare Zimmer verfügen und ausreichend Stauraum bieten.

Eine geschützte Privatsphäre auch im Erdgeschoss durch leicht erhöhte Lage ist gegeben. Die Privatgärten werden über breite Stiegen direkt über die Terrasse erschlossen. Ein rollstuhlgerechter Aufzug mit eleganter Ausstattung ermöglicht eine barrierefreie Erschließung über alle Geschosse. Das Stiegenhaus wird dank Fenster und Oberlichter mit viel Tageslicht versorgt und in der Nacht über moderne Linienleuchten erhellt. Die Böden werden mit einem strapazierfähigen Kugelgarnbelag versehen, wodurch eine deutliche Verbesserung der Akustik erreicht wird.

## ...ÄSTHETIK





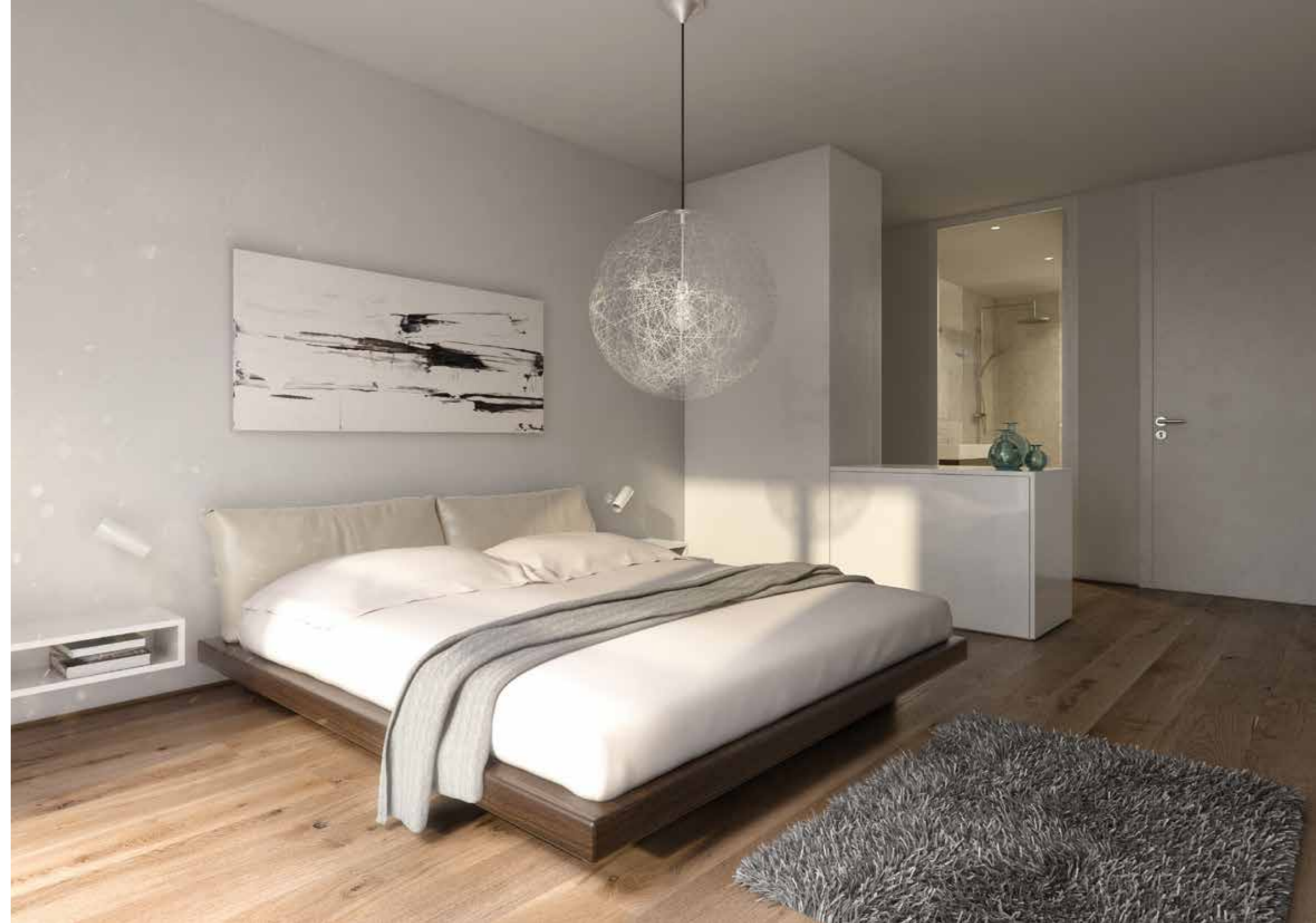
## ZWISCHEN TRAUM UND WIRKLICHKEIT

Der feine Unterschied zwischen normalen und gehobenen Standards macht sich sofort durch Qualität, Design, Details und den Extras spürbar. Bei der exklusiven Kleinwohnanlage wurde in allen Bereichen großes Augenmerk auf diese Faktoren gelegt.

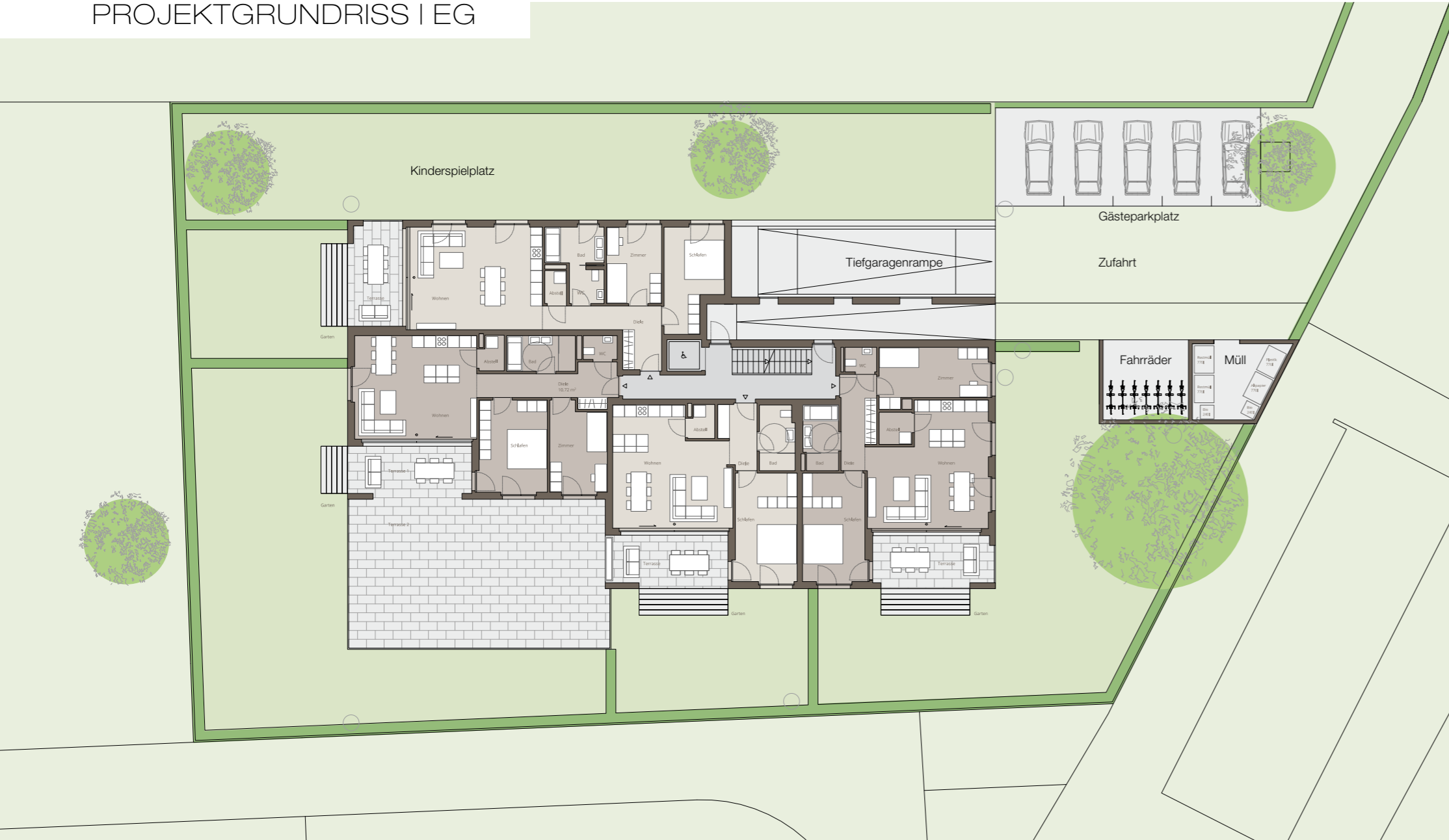
Designerarmaturen, edle Bad- und WC-Ausstattung, einbruchshemmende Holz-Alu-Fenster, Tischlertüren, hochwertigste Boden- und Wandbeläge, Beleuchtungsraffinessen, Bedienungskomfort durch elektronische Steuerungssysteme, elektrisch bedienbare Jalousien und Oberlichter, Kühlungsmöglichkeit für heiße Sommertage und vieles mehr sind Argumente die bei der Kostenkalkulation und dem Wohnungsvergleich berücksichtigt werden müssen.

Sonderwünsche werden bei dem hohen Standard überflüssig, sind aber je nach Baufortschritt in Absprache mit der Bauleitung in Teilbereichen möglich.

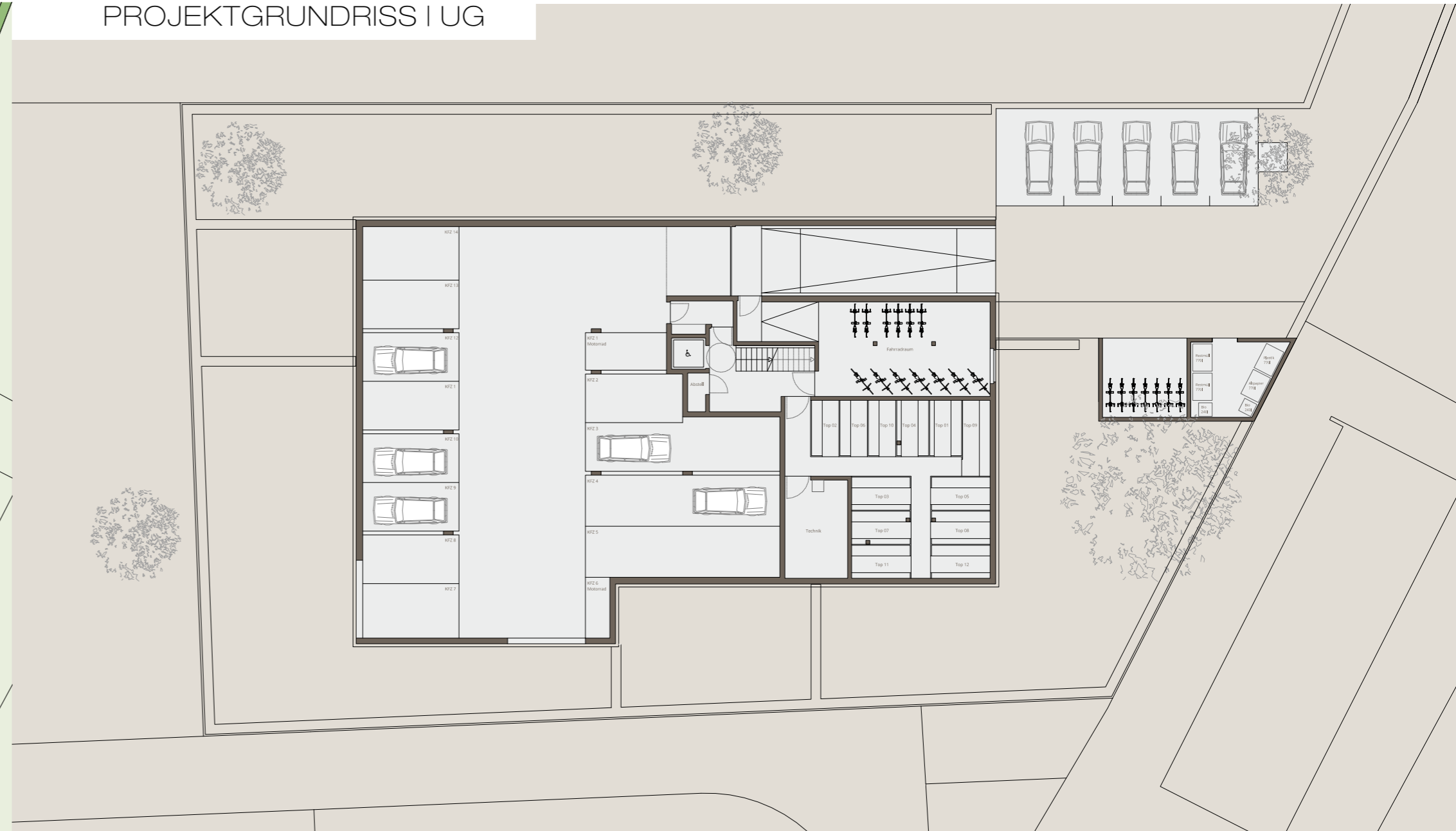
Bei dem Objekt wurde an alles gedacht: von Leerverrohrungen in die Tiefgarage für E-Mobilität, zusätzliche überdachte Fahrradabstellplätze im Außenbereich und eine intelligente Positionierung der überdachten Müllstation, Platzreserven für Insektenschutzvorrichtungen, Erweiterungsmöglichkeit für ein BUS-System bei den Jalousien, Leerverrohrungen in der Wohnung für Multimedia, ausreichend Stauraum in den Wohnungen durch großzügige Abstellräume runden das bemerkenswerte Ausstattungsportfolio ab.



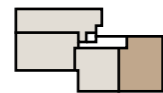
PROJEKTGRUNDRISS I EG



PROJEKTGRUNDRISS I UG

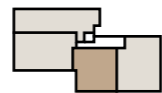
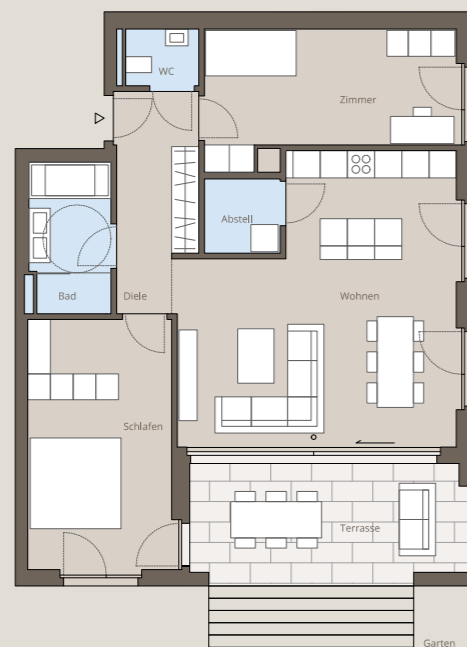


# WOHNUNGSGRUNDRISSSE



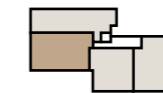
**3 Zi-Wohnung** | Top 01 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>86,56 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	34,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,87 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,09 m <sup>2</sup>
Bad	5,94 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>
Abstell	2,80 m <sup>2</sup>
Diele	8,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,42 m <sup>2</sup>
Garten	218,96 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,69 m <sup>2</sup>



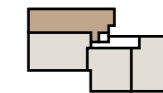
**2 Zi-Wohnung** | Top 02 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>64,83 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	33,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,49 m <sup>2</sup>
Bad	5,94 m <sup>2</sup>
Abstell	2,25 m <sup>2</sup>
Diele	5,66 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,52 m <sup>2</sup>
Garten	68,97 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,02 m <sup>2</sup>



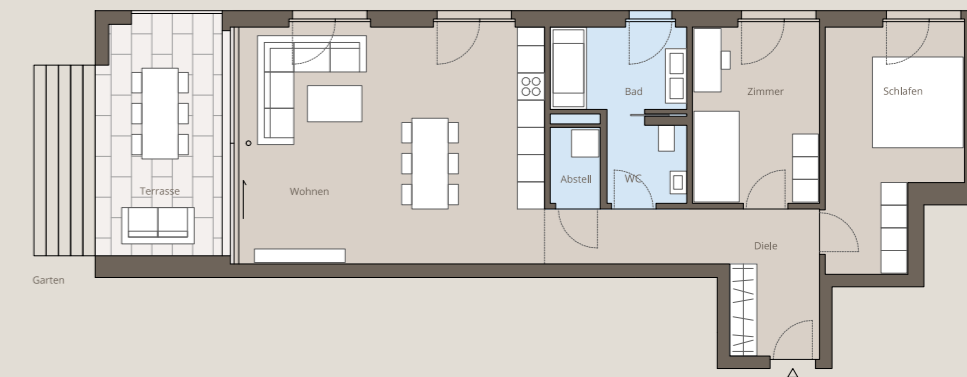
**3 Zi-Wohnung** | Top 03 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>83,82 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	32,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,58 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,01 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m <sup>2</sup>
Abstell	2,15 m <sup>2</sup>
Diele	10,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	116,87 m <sup>2</sup>
Garten	211,53 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,12 m <sup>2</sup>



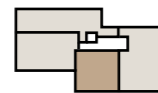
**3 Zi-Wohnung** | Top 04 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>83,27 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	35,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,12 m <sup>2</sup>
Bad	5,68 m <sup>2</sup>
WC	3,23 m <sup>2</sup>
Abstell	1,92 m <sup>2</sup>
Diele	11,37 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,39 m <sup>2</sup>
Garten	63,23 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,65 m <sup>2</sup>



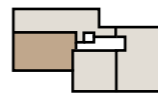


# WOHNUNGSGRUNDRISSSE



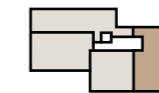
**2 Zi-Wohnung** | Top 06 | OG1 - Top 10 | DG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>64,94 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	33,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,60 m <sup>2</sup>
Bad	5,94 m <sup>2</sup>
Abstell	2,25 m <sup>2</sup>
Diele	5,66 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,28 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,02 m <sup>2</sup>



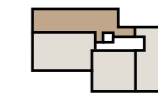
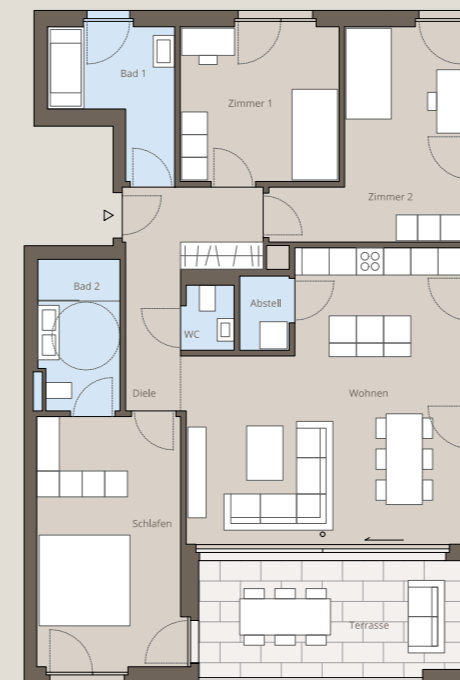
**3 Zi-Wohnung** | Top 07 | OG1 - Top 11 | DG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>84,01 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	32,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,58 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,01 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m <sup>2</sup>
Abstell	2,15 m <sup>2</sup>
Diele	10,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,08 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,08 m <sup>2</sup>



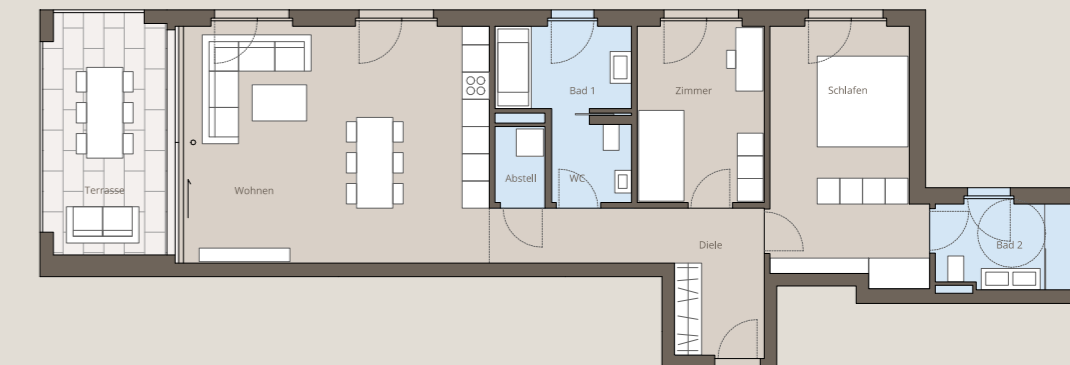
**4 Zi-Wohnung** | Top 05 | OG1 - Top 09 | DG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>105,54 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	34,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,02 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,94 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,99 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Abstell	1,86 m <sup>2</sup>
Diele	9,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,14 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,12 m <sup>2</sup>



**3 Zi-Wohnung** | Top 08 | OG1 - Top 12 | DG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>93,36 m<sup>2</sup></b>
Wohnen Essen Kochen	35,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,14 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,66 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,31 m <sup>2</sup>
WC	3,27 m <sup>2</sup>
Abstell	1,92 m <sup>2</sup>
Diele	11,37 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,13 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,08 m <sup>2</sup>





## ARCHITEKTUR, AUSSTATTUNG, MATERIALIEN...

Bei der Wohnanlage wurde großes Augenmerk auf exklusive und qualitativ hochwertige Materialisierung sowie eine technisch optimale Detaillösung gelegt. Dies garantiert niedrige Betriebskosten und eine lange Lebensdauer der Bebauung.

Bei sämtlichen Bauteilen wurde auf sehr gute Schalldämmeigenschaften und einen optimalen Wärmeschutz geachtet.

Dank hochwertigen und gut gedämmten Außenbauteilen wird ein HWB von ca. 28kWh/m<sup>2</sup>a erreicht, was die Anforderungen an ein Niedrigenergiehaus deutlich unterschreitet. Dies in Kombination mit einer 12kWp Photovoltaikanlage am Dach, einer ökologischen Wärmepumpenheizung (Erdsonden), einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung in der Wohnung und einer 100% LED-Beleuchtung aller Allgemeinteile reduzieren die Betriebskosten auf ein Minimum. Ein zweifacher Schutanstrich der Fassade sorgt für ein einmaliges Erscheinungsbild und geringe Instandhaltungskosten. Über die Lebensdauer des Gebäudes können so große Geldsummen gespart werden.

## ...IN PREMIUMQUALITÄT



## AUSSTATTUNG STANDARD

Standardausstattung in außergewöhnlicher Qualität machen Zusatzwünsche unnötig. Das Konzept der Wohnanlage sieht vor, dass die Wohnungen (bis auf die Küchen) fix fertig gebaut werden und sämtliche sonst üblichen Sonderwünsche bereits als Standard ausgeführt werden. Die Ausstattung wurde durch Profis höchst präzise für das Objekt ausgewählt und auf einander abgestimmt.

Hochwertigste Holz-Alufenster mit einer 3-fach-Isolierverglasung sowie große Hebeschiebetüren auf alle Terrassen sorgen für eine behagliches Raumklima und einen sehr geringen Instandhaltungsaufwand. Durch die Verwendung von einbruchshemmenden Fenstern wird ein hohes Maß an Sicherheit erreicht.

Flächenbündige und raumhohe Zimmertüren vom Tischlermeister aus der Region, hochwertige Parkettböden, modernste und sparsame Spotbeleuchtungen in den Gängen und Küchen, großformatige Feinsteinzeugbeläge im Sanitärbereich sowie auf den Terrassen beschreiben nur ansatzweise den hohen Standard.

Die luxuriöse Ausstattung wird in den modernen Badezimmern durch den Einbau einer großen begehbaren Dusche mit Designerarmaturen weitergeführt. Elegante

Glastrennwände verleihen dem Raum die nötige Transparenz und Leichtigkeit. Großzügige und elegante Badewannen garantieren ein höchstes Maß an Entspannung. Neben großzügigen Doppelwaschtischen überzeugen auch raffinierte Detaillösungen.

Im Bereich Multimedia und Kommunikation wurden bei Planung und Ausführung der Elektroinstallationen höchste Ansprüche berücksichtigt.

Die Ausführung von elektrischen Oberlichtern in den innenliegenden Bädern im Dachgeschoss bringt viel Tageslicht in die Räume und ermöglichen ein optimales Lüften der Bäder.

Ein ökologisches und weitgehend autarkes Energiekonzept wird durch Erdwärme und Sonnenenergie (Photovoltaik) erreicht. Ganzjährig behagliches Raumklima wird im Sommer durch passive Kühlung und im Winter durch eine angenehme Niedertemperatur-Fußbodenheizung ermöglicht.

Eine großzügige Dimensionierung der Schlafzimmer bietet viel Platz zur Entfaltung und ausreichend Privatsphäre. Einige Elternschlafzimmer verfügen zusätzlich über einen eigenen Ankleidebereich und ein Badezimmer en suite, welche direkt vom Schlafzimmer aus begehbar sind. So wird in diesem Raumensemble eine neue Dimension der Intimität geschaffen.

Großzügige südwestlich ausgerichtete Terrassen und Balkone garantieren viele Sonnenstunden. Alle Installationen zum Nachrüsten einer elektrischen Markise sind vorgesehen. Sämtliche Terrassen sind mit einem Außenwasserhahn ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Abstellraum im Wohnungsbereich, in welchem Anschlüsse für Trockner und Waschmaschine vorgesehen sind, sowie einem großen Kellerabteil im Untergeschoss.

Sämtliche Wohnungen sind von der Tiefgarage und vom Erdgeschoss über einen elegant ausgestatteten Aufzug barrierefrei erreichbar.

In der großzügigen Tiefgarage verfügt jeder Stellplatz über eine Elektro-Leerverrohrung, für die Nachrüstung einer E-Ladestation.

Allen Erdgeschosswohnungen sind große private Gartenanteile zugeordnet.

Die exklusive Kleinwohnanlage verfügt über Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze im Kellergeschoss sowie überdachten Stellplätzen im Außenbereich. Neben einem Kinder- und Kleinkinderspielplatz sind auch ausreichend Besucherparkplätze im Außenbereich für Ihre Gäste vorgesehen.

### Ein glücklicher und zufriedener Endkunde ist das Ziel

Für die Projektentwicklung wurde ein hochqualifiziertes Fachplanerteam zusammengestellt. Nahezu alle Arbeiten werden an Vorarlberger Qualitätsbetriebe vergeben. Der Großteil der Leistungen wird durch Meisterhand gefertigt.

### Bauweise

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Die Wohnungsinnenwände werden durch 4-fach beplankte Trockenbau-Ständerwände hergestellt. Durch diese hochwertige Ausführung werden die Normanforderungen an erhöhten Schallschutz im Bereich der Wohnungstrennwände/-decken überschritten.

### Fassade

Durch die hochwertige und architektonisch ansprechende Rieselwurf-Putzfassade wird ein einmaliges und elegantes Erscheinungsbild der Wohnanlage erreicht. Ein zusätzlicher 2-facher Farbanstrich sorgt für eine deutliche Verlängerung der Lebensdauer und für einen geringen Wartungsaufwand.

### Dach

Eine Warmdachkonstruktion mit Folieneindeckung gewährleistet einen sicheren Schutz gegen sämtliche Witterungseinflüsse von außen.

### Fenster

Die Fenster werden als Holz-Alu-Fenster ausgeführt (innen weiß lackiert). Holz-Alu-Fenster sind die hochwertigste Fensterausführung und überzeugen durch mehrere Punkte:

- hoher Lichteinfall durch großflächige Verglasungsflächen
- wartungsarm durch außenliegende Aluschale
- angenehme Oberflächentemperatur im Inneren dank Holzrahmen und Wärmeschutzverglasung
- niedriger Energieverbrauch durch 3-fach-Isolierverglasung ( $U_w=0,79W/m^2K$ )
- optimale Schallschutzwerte
- Sicherheitsbeschläge (RC2) mit Pilzzapfen sowie Verbundsicherheitsglas bei den Hebeschiebetüren und Fenstertüren.
- Lüftungsmöglichkeit über Spaltlüfterschere

### Sonnenschutz

Sämtliche Fenster werden mit elektrisch gesteuerten Jalousien versehen. Die Verwendung von hochwertigen Z-Lamellen mit Gummilippendichtung, welche in seitlichen Führungsschienen laufen, ermöglichen eine gute Verdunkelung der Räume. Die verwendeten Jalousien können mit wenig Aufwand mit einem BUS-System ausgestattet werden. Dies ermöglicht eine Steuerung und Programmierung über das Smartphone oder den PC.

### Bodenbeläge

Ein strapazierfähiger Echtholzparkett aus Eiche (Landhausdielen) im Wohn- und Schlafbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre in der ganzen Wohnung.

### Verfliesung

Durch die raumhohe Verfliesung der Bäder und WC's mit großformatigen Feinsteinzeugplatten (45 x 90 cm) wird den Räumen ein besonders luxuriöser Charme verliehen. Flächenbündig versetzte Großformatspiegel unterstreichen diesen Charakter und vergrößern die Räume zusätzlich.

### Türen

Innentüren werden als flächenbündige und raumhohe Holztüren aus Tischlerhand ausgeführt. Die weiß lackierte Oberfläche in Kombination der modernen Edelstahl-Drückergarnitur setzt besonders schöne Akzente.

### Küche

Jede Wohnung wird so installiert, dass sowohl Küchenzeilen als auch Küchen mit Insellösungen ohne großen Aufwand installiert werden können. Gerne stellen wir den Kontakt zu einem unserer Tischler-Partnerbetriebe her, welche bereits gute Vorschläge ausgearbeitet haben und gerne auch individuelle Wünsche und Anforderungen an Ihre Traumküche realisieren.

## AUSSTATTUNG STANDARD

### Schließanlage

Ein Schlüssel pro Wohnung ermöglicht nicht nur den Zutritt zur Wohnung, sondern öffnet auch den Briefkasten, die Haustüre und das jeweilige Kellerabteil. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt mittels Wohnungsschlüssel oder Funkfernbedienung.

### Elektroausstattung

- GIRA Schaltermaterial
- Leerverrohrungen für Beleuchtung, Multimedia, Markisen und Jalousien-BUS-Systeme in der ganzen Wohnung
- Einzelraumregulierung (Heizen/Kühlen)
- LED-Spotbeleuchtung
- LED-Designer-Hängeleuchten in den Bädern
- UP-Radios in allen Bädern
- Großzügige Steckdoserverteilung
- Elektrische Jalousien
- Photovoltaikanlage 12kWp
- Rampenheizung

### Heizung/Klima/Energie

- Geothermie (Erdsonde)
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Passive Kühlung
- Photovoltaikanlage

### Sanitärausstattung

- Regendusche
- Designerarmaturen (Dornbracht, etc.)
- Doppelwaschtische Catalano
- Einzelwaschtische Catalano
- WC-Handwaschbecken Catalano
- Begehbare Duschen mit Entwässerungsrinne
- Duschverglasungen
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Edelstahl-Trinkwasserverrohrung
- Wasseraufbereitungsanlage
- Außenwasserhahn auf allen Terrassen

### Außenanlage

- Allgemeingarten ca. 250 m<sup>2</sup>
- Spielplatzeinrichtung
- 5 Besucherparkplätze
- überdachte Fahrradabstellplätze
- überdachte Müllstation
- Außenbeleuchtungen

### Finanzierung

Für die Wohnungen sind keine Teilzahlungen und Vorfinanzierungen notwendig. Durch den Verkauf der Wohnungen mit Baufertigstellung fallen während der Bauzeit keine Zinsen für Sie an. Der Kaufpreis ist erst unmittelbar vor Wohnungsübergabe zu entrichten. Dies verhindert eine Doppelbelastung während der Bauphase.

Animationen und Produktbilder sind Symbolfotos. Ausführung, Ausstattung, Einrichtung und Bepflanzung können von den Darstellungen abweichen. Maßangaben sind Rohbaumaße, geringfügige Abweichungen und Änderungen vorbehalten. Fenstereinteilung in 1.OG und DG differenziert!  
Stand 13.04.2017



Dornbracht Wannenmischer



Gira Unterputzradio



Feinsteinzeugbelag Bad/WC/Terrasse



Türdrücker Edelstahl gebürstet



LED-Badleuchte



Echtholzparkett Landhausdielen



Gira Videoklingel/Gegensprechanlage



Außenbeleuchtung



Außenbeleuchtung



WC Villeroy & Boch - Verity Design



Einzel-Waschtisch Catalano



Außenbeleuchtung



Geberit Spülplatte



Rollenhalter KEUCO-Plan



Handtuchhalter



Wannen-Glas-Faltwand



Raindance-Regendusche



WC-Waschbecken Catalano



WC-Armatur Hansa



Badewanne



Waschtischarmatur Dornbracht



**künz | baumanagement | gmbh**

**künz | immobilien | gmbh**

**künz | gerichtssachverständiger**