



# WOHNEN AM SCHLÖSSLE | MITTELWEIHERBURG

*Exklusive Kleinwohnanlage in Hard am Bodensee*





*Nahe dem Schlössle Mittelweiherburg. Einst Stoffdruckerei, heute Textildruckmuseum*

## IM ORTSZENTRUM UND NAHE AM SEE



Hard ist eine stark wachsende Marktgemeinde im österreichischen Bundesland Vorarlberg. Durch die optimale Lage am See, im Rheintal, den nahen Bergen der Voralpen sowie durch die Grenznähe 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.





*Nähe zum See und Dorfzentrum*

## ALLE ANNEHMLICHKEITEN IN NÄCHSTER NÄHE

Eine optimale Infrastruktur mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und dem Bahnhof Hard-Fussach 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 Mußbestunden. Ein gut ausgebautes Radwegenetz verbindet See, Dorfzentrum, Riedlandschaft sowie die benachbarten Orte entlang des Seeufers. Einkaufsmöglichkeiten, Bio-Hofladen, Ärzte und Apotheken, Schulen, Kindergärten, Kneippanlagen und Strandbad sind fußläufig erreichbar.



Bodensee

Binnenbecken

Grüner Damm

Dampfschiff Hohentwiel  
MS Österreich

Strandbad

Yachtclub

Segelschule

Gästehafen

Sporthafen

Surfclub

Seepark

Kirche

Hotel am See

Musikschule Hard

Waldstadion FC Hard

Tennis- und  
Paddeltennisanlagen



FKK



Sportanlagen



Kindergarten



Kindergarten



Kindergarten



Hard Zentrum



Kindergarten



Hofsteigstraße



Pfneinstraße

Hofsteigstraße



Rhein

Landstraße

Herrengartenweg  
Dorfbach



Kindergarten



Schule Mittelweiherburg



Kirche



Textildruckmuseum  
Mittelweiherburg



Biobauernhof Lässer  
mit Hofverkauf



Bahnhof Hard

Wasserschutzgebiet

◀ Schweiz

Deutschland ▶



*Gratulation! Ein Traum wird Wirklichkeit...*

## 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 ÄSTHETIK

Die Wohnanlage wurde von dem Harder Architekt Dipl.-Ing. Christof Künz, konzipiert und geplant. Die großzügige und exklusive Wohnanlage im Herzen von Hard, fügt sich elegant und zeitlos zwischen dem Wasserturm und dem Schlössle Mittelweiherburg in die Umgebung ein. Die Kleinwohnanlage mit zwei verbundenen Baukörpern und gesamt nur 12 Wohneinheiten ist optimal nach Südwesten 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 immergrüne Hecke umrahmt die Privatgärten und schützt die Privatsphäre im Erdgeschoss. Ein rollstuhlgerechter Aufzug mit eleganter Ausstattung ermöglicht eine barrierefreie Erschließung über alle Geschosse. Das Entrée ist einladend gestaltet und dank offenem Luftraum über 10m Höhe mit viel Tageslicht geflutet. In der Nacht wird der Raum durch moderne Designerleuchten erhellt. Die Böden werden mit einem strapazierfähigen Kugelgarnbelag versehen, wodurch eine deutliche Verbesserung der Akustik erreicht wird. Eine vorgehängte Fassadenbepflanzung schützt vor Überhitzung. Eine einladende und großzügige Außenraumgestaltung bietet viel Platz für Kommunikation und lädt zum Verweilen ein.





## WENN TRÄUME WIRKLICHKEIT WERDEN

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.

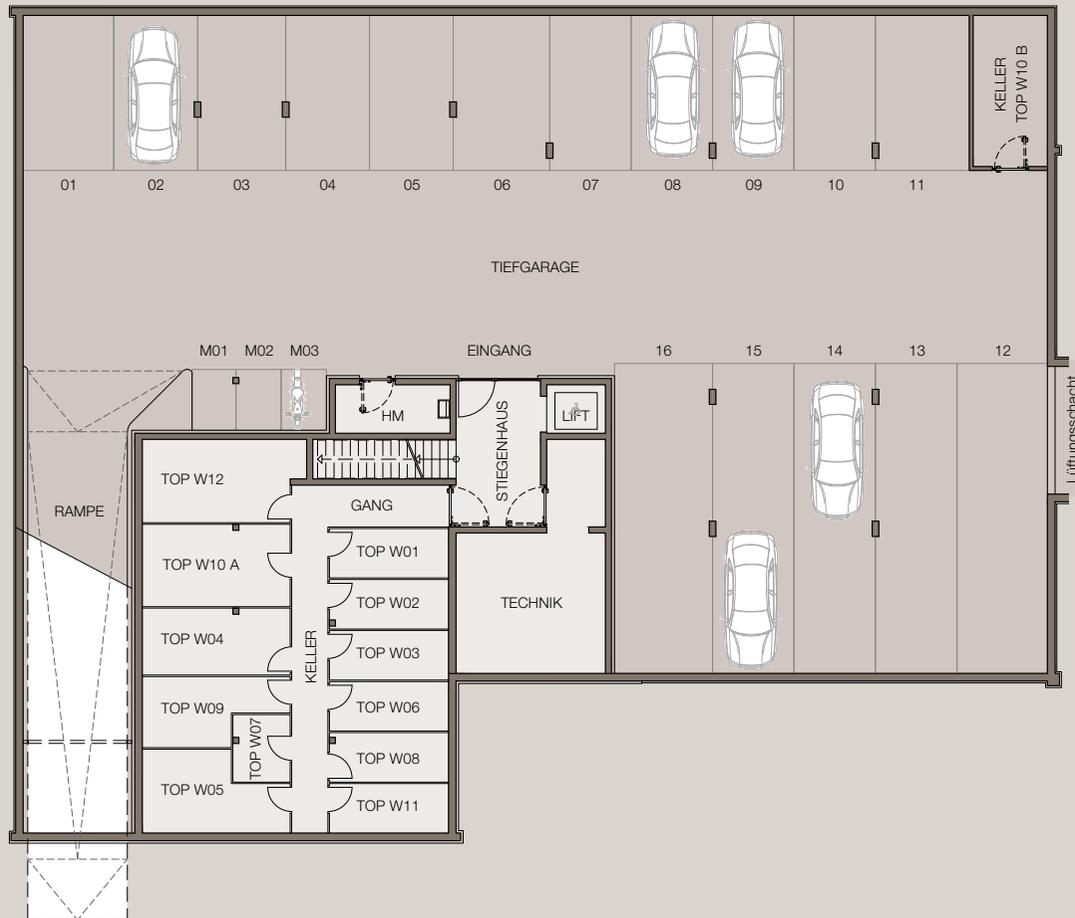
Designerarmaturen, edle Bad- und WC-Ausstattung, einbruchshemmende Holz-Alu-Fenster, raumhohe Tischlertüren, hochwertigste Boden- und Wandbeläge, Beleuchtungsraffinessen, Bedienungskomfort durch elektronische Steuerungssysteme, elektrisch bedienbare Jalousien und Oberlichter, Kühlungsmöglichkeit für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

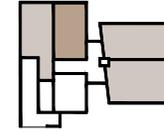
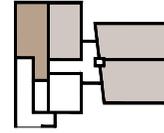


# PROJEKTGRUNDRISS | EG



# PROJEKTGRUNDRISS | UG





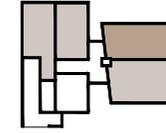
## WOHNUNGSGRUNDRISSSE | EG



### ◀ 2 Zi-Wohnung | Top W01 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>72,46 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	34,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,04 m <sup>2</sup>
Bad	7,61 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,61 m <sup>2</sup>
Gang	4,51 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	18,42 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,86 m <sup>2</sup>
Garten	157,97 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,47 m <sup>2</sup>





## WOHNUNGSGRUNDRISSSE | EG

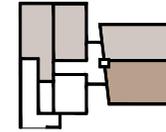
### ◀ 2 Zi-Wohnung | Top W02 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>60,96 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	31,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,71 m <sup>2</sup>
Bad	6,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,72 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	19,14 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,32 m <sup>2</sup>
Garten	74,03 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,41 m <sup>2</sup>

### ▼ 3 Zi-Wohnung | Top W03 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>91,44 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	37,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,49 m <sup>2</sup>
Bad	6,78 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,55 m <sup>2</sup>
Gang	7,10 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	21,73 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,41 m <sup>2</sup>
Garten	241,72 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,47 m <sup>2</sup>



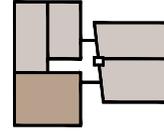


## WOHNUNGSGRUNDRISS | EG

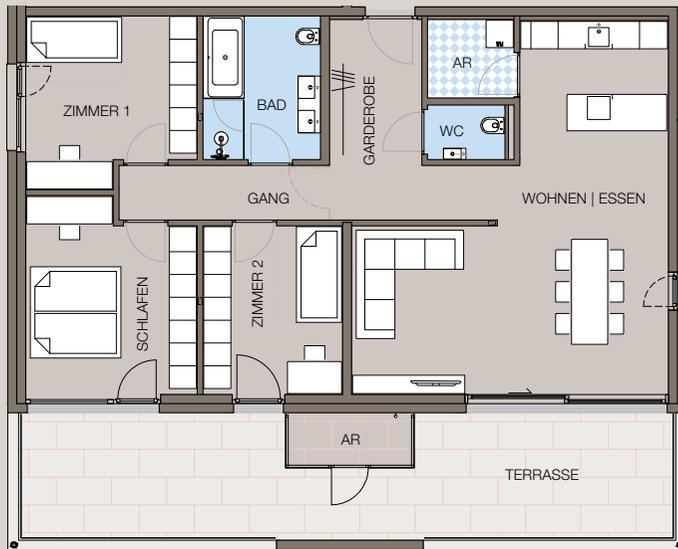


### ◀ 4 Zi-Wohnung | Top W04 | EG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>112,11 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	42,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,32 m <sup>2</sup>
Bad	8,24 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,38 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,87 m <sup>2</sup>
Gang	5,89 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	19,79 m <sup>2</sup>
Garten	216,10 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	10,78 m <sup>2</sup>



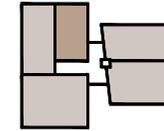
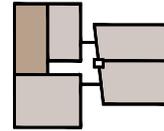
## WOHNUNGSGRUNDRISS | 1 OG



### ◀ 4 Zi-Wohnung | Top W05 | 1 OG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>112,30 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	41,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,64 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
WC	2,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,38 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,54 m <sup>2</sup>
Gang	10,03 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	38,91 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,13 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	14,02 m <sup>2</sup>





## WOHNUNGSGRUNDRISS | 1 OG

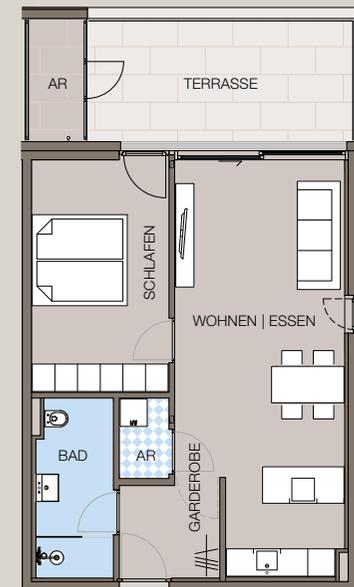
### ◀ 3 Zi-Wohnung | Top W06 | 1 OG

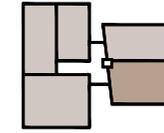
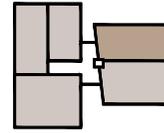
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>80,40 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	33,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,87 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,82 m <sup>2</sup>
Gang	4,51 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	16,35 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,86 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,47 m <sup>2</sup>



### ▼ 2 Zi-Wohnung | Top W07 | 1 OG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>60,96 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	31,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,71 m <sup>2</sup>
Bad	6,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,72 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	17,02 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,32 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,41 m <sup>2</sup>





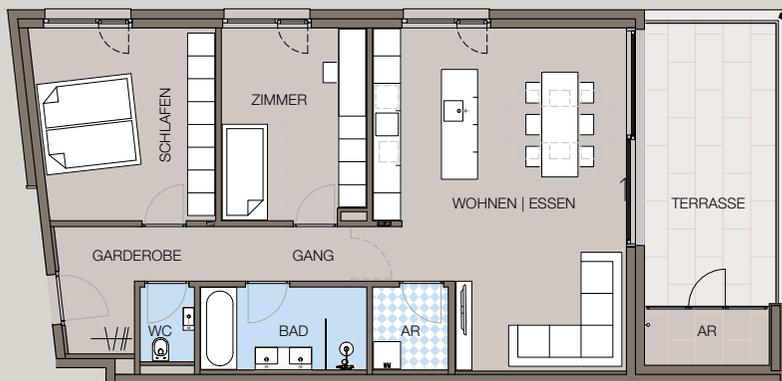
# WOHNUNGSGRUNDRISSSE | 1 OG

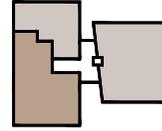
## ◀ 3 Zi-Wohnung | Top W08 | 1 OG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>91,44 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	37,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,49 m <sup>2</sup>
Bad	6,78 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,55 m <sup>2</sup>
Gang	7,10 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	19,48 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	3,41 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,47 m <sup>2</sup>

## ▼ 4 Zi-Wohnung | Top W09 | 1 OG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>112,12 m<sup>2</sup></b>
Wohnen   Essen	42,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,32 m <sup>2</sup>
Bad	8,24 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,38 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,87 m <sup>2</sup>
Gang	5,89 m <sup>2</sup>
Terrasse überdacht	17,69 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	10,78 m <sup>2</sup>





## WOHNUNGSGRUNDRISS | DG

### 4 Zi-Wohnung | Top W10 | DG ▶

**Wohnfläche gesamt** 146,06 m<sup>2</sup>

Kochen | Essen 37,16 m<sup>2</sup>

Wohnen 27,42 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,65 m<sup>2</sup>

Zimmer 12,46 m<sup>2</sup>

Ankleide 11,05 m<sup>2</sup>

Bad 1 11,81 m<sup>2</sup>

Bad 2 5,76 m<sup>2</sup>

Abstellraum | Technik 6,83 m<sup>2</sup>

Speis 4,52 m<sup>2</sup>

Garderobe 6,21 m<sup>2</sup>

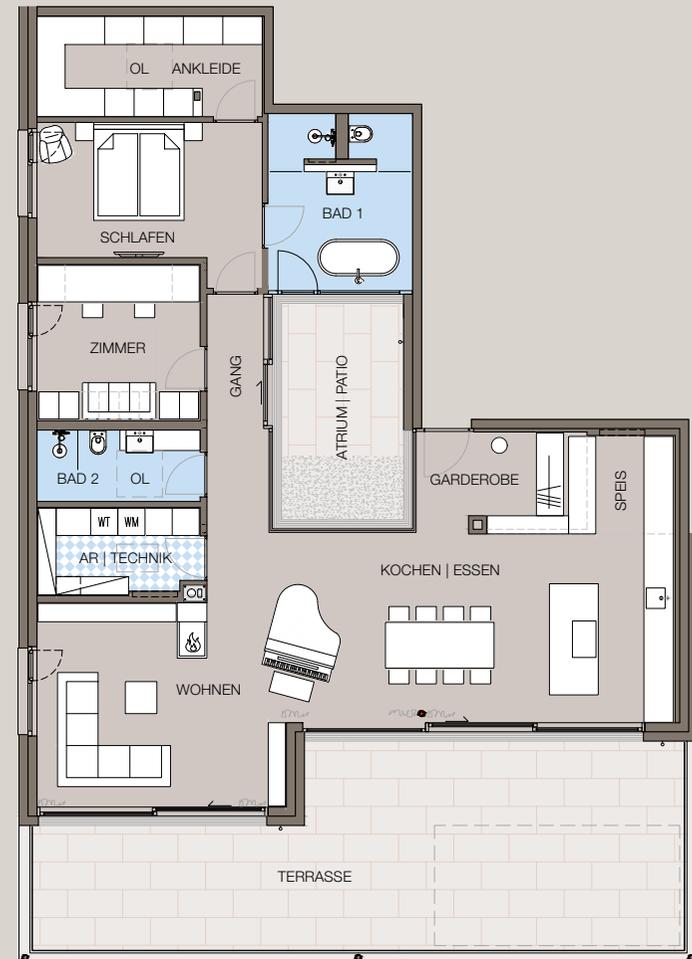
Gang 7,19 m<sup>2</sup>

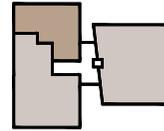
Terrasse 58,80 m<sup>2</sup>

Atrium | Patio 15,12 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 10A 13,15 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 10B 12,26 m<sup>2</sup>

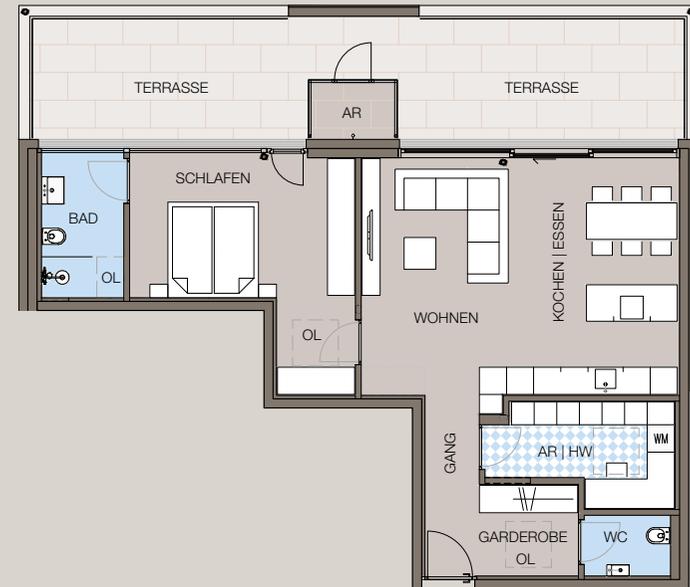


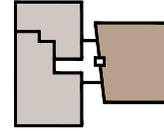


## WOHNUNGSGRUNDRISS | DG

### 2 Zi-Wohnung | Top W11 | DG ▶

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>82,34 m<sup>2</sup></b>
Kochen   Essen   Wohnen	36,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,87 m <sup>2</sup>
WC	2,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Hauswirtschaftsraum	8,24 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,81 m <sup>2</sup>
Gang	2,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	39,04 m <sup>2</sup>
Terrasse Abstellraum	2,31 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,47 m <sup>2</sup>



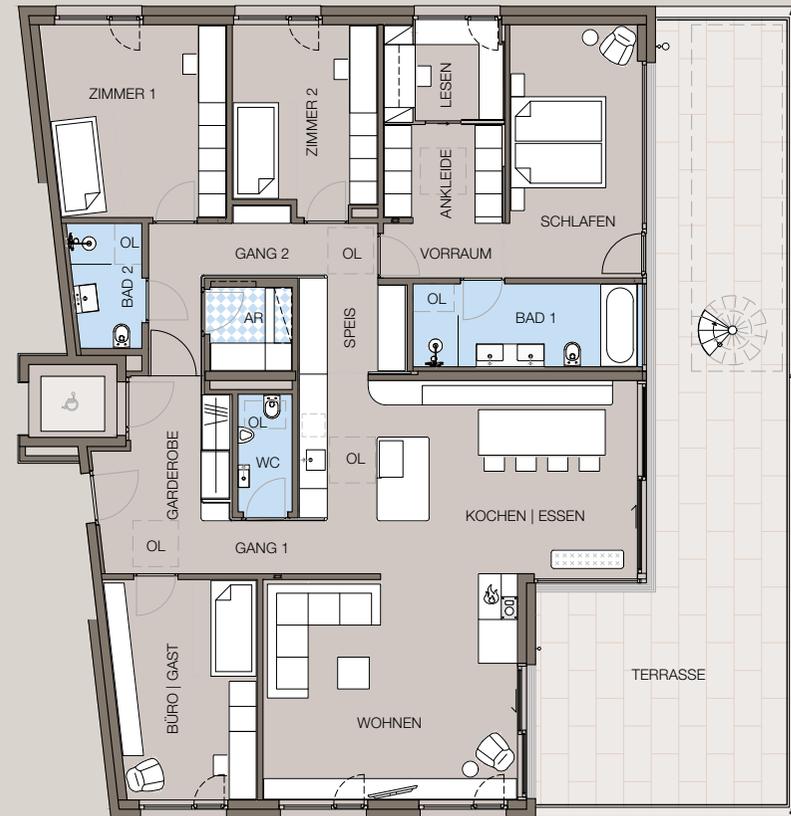


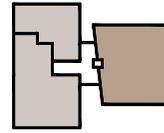
# WOHNUNGSGRUNDRISS | DG

## PENTHOUSE RIED | TOP W12

### Penthouse | Top W12 | DG

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>183,41 m<sup>2</sup></b>
Kochen   Essen	32,26 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,92 m <sup>2</sup>
Lesen	5,89 m <sup>2</sup>
Büro   Gast	15,31 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,74 m <sup>2</sup>
Bad 1	9,10 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,26 m <sup>2</sup>
WC	3,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Speis	5,01 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,30 m <sup>2</sup>
Garderobe	11,49 m <sup>2</sup>
Gang 1	1,78 m <sup>2</sup>
Gang 2	9,24 m <sup>2</sup>
Terrasse	67,18 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	47,58 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	13,98 m <sup>2</sup>





# WOHNUNGSGRUNDRISS | DACH

## PENTHOUSE RIED | TOP W12

**Penthouse** | Top W12 | Dach ▶

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>183,41 m<sup>2</sup></b>
Kochen   Essen	32,26 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,92 m <sup>2</sup>
Lesen	5,89 m <sup>2</sup>
Büro   Gast	15,31 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,74 m <sup>2</sup>
Bad 1	9,10 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,26 m <sup>2</sup>
WC	3,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Speis	5,01 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,30 m <sup>2</sup>
Garderobe	11,49 m <sup>2</sup>
Gang 1	1,78 m <sup>2</sup>
Gang 2	9,24 m <sup>2</sup>
Terrasse	67,18 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	47,58 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	13,98 m <sup>2</sup>





## ÖKOLOGIE UND BIODIVERSITÄT | KLIMAAKTIV

Beim Neubau eines Gebäudes werden Entscheidungen für die nächsten Jahrzehnte und kommenden Generationen getroffen - zu Wohnkomfort, Ressourcenverbrauch, Energiebedarf und langfristiger Leistbarkeit. Bereits jetzt bauen wir Gebäude, in denen wir noch weit über das Jahr 2050 leben werden. Das Programm *klimaaktiv* des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) unterstützt das Ziel der Klimaneutralität 2040 im Bereich Neubauten und qualitativ hochwertiger Sanierungen in Österreich. Herzstück des Programmes ist der *klimaaktiv* Gebäudestandard.

Er steht für Gebäude, die besonders hohen Anforderungen an Energieeffizienz und Ökologie sowie professioneller Ausführung entsprechen. Das Projekt Wohnen am Schloßle wird nach diesen hohen Standards errichtet, zertifiziert und erfüllt somit die ökologischen Anforderungen an die Zukunft.

Neben ausgezeichneten energetischen Eigenschaften des Gebäudes und strenger Kriterien bei der Materialwahl tragen auch ein umfangreiches Mobilitätskonzept sowie Förderung von Biodiversität durch spezielle Dach- und Fassadenbegrünungen dazu bei die Ziele von *klimaaktiv* zu erreichen!





## ARCHITEKTUR, AUSSTATTUNG, MATERIALIEN...

... in Premiumqualität. 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. 27kWh/m<sup>2</sup>a erreicht, was die Anforderungen an ein Niedrigenergiehaus deutlich unterschreitet. Dies in Kombination mit einer ca. 10kWp Photovoltaikanlage am Dach, einer ökologischen

Wärmepumpenheizung (Erdsonden), einer Niedertemperatur- Fußbodenheizung in den Wohnungen und einer 100% LED-Beleuchtung in allen Allgemeinbereichen reduzieren die Betriebskosten auf ein Minimum. Ein zweifacher Schutzanstrich der Fassade sorgt für ein einmaliges Erscheinungsbild und geringe Instandhaltungskosten. Über die Lebensdauer des Gebäudes können so große Geldsummen gespart werden. Durch begrünte Fassadenelemente, einer grünen Dachlandschaft sowie einer abwechslungs- und umfangreichen Außenraumbepflanzung mit Blumenwiese, Sträuchern und Hochstamm-bäumen, wird die Artenvielfalt und das Mikroklima positiv beeinflusst.



## AUSSTATTUNG STANDARD

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 Regendusche und Designerarmaturen weitergeführt. Elegante Glastrennwände verleihen dem Raum die nötige Transparenz und Leichtigkeit. Großzügige und elegante Badewannen garantieren ein höchstes Maß an Entspannung. Neben eleganten Einzel- u. 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.

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. Großzügige optimal /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. Ausgewählte Wohnungen erhalten zusätzliche Abstellräume auf den Terrassen.

Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage und vom Erdgeschoss über einen elegant ausgestatteten Aufzug barrierefrei erreichbar. In der großzügigen Tiefgarage wird dank *e-mobility ready*, bereits ein fertiges Lastenmanagementsystem für E-Mobilität installiert wodurch E-Ladestationen sowohl

im Eigentum oder auch als Mietvariante einfach installiert werden können. Im Erdgeschoss entsteht ein großzügiger Fahrrad- u. Kinderwagenraum in welchem für jede Wohnung eine sperrbare E-Bike-Ladedose installiert wird. Dank einer Rad-Service-Station ist eine einfache Instandhaltung der Fahrräder gewährleistet. Besucher können Ihre Fahrräder im Außenbereich bequem unter Dach abstellen.

Allen Erdgeschosswohnungen sind große private Gartenanteile zugeordnet.

Neben einem hochwertigen Kleinkinderspielplatz sind auch ausreichend Besucherparkplätze im Außenbereich für Ihre Gäste vorgesehen. Im Zuge der Errichtung der Wohnanlage wird ein öffentlicher Spielplatz in der Nähe der Wohnanlage mitfinanziert, wodurch ein umfangreiches und attraktives Angebot für Familien in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage entsteht. Ein separater Müllraum ist im Erdgeschoss 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 erbracht.

### **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 Kratzputzfassade 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 dank Holzrahmen und Wärmeschutzverglasung
- minimaler Energieverbrauch durch 3-fach-Isolierverglasung ( $U_w=0,80W/m^2K$ )
- optimale Schallschutzwerte
- Sicherheitsbeschläge (RC2; RC2N) mit Pilzzapfen sowie Verbundsicherheitsglas bei den Hebeschiebetüren und Fenstertüren
- Lüftungsmöglichkeit über Spaltlüfterschere (Optional Fensterfalzlüfter)
- Insektenschutz im Elternschlafzimmer (Nachrüstung bei allen Fenstern möglich)

### **Sonnenschutz**

Sämtliche Fenster werden mit elektrisch gesteuerten Jalousien versehen. Die Verwendung von hochwertigen Z-Lamellen welche in seitlichen Führungsschienen laufen, ermöglichen eine gute Verdunkelung der Räume.

### **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 (ca. 60 x 120cm) 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 und verdeckten Bändern setzt besonders schöne Akzente.

### **Küche**

Jede Wohnung wird so installiert, dass großzügige Küchen platz finden.

Bei Insellösungen werden zusätzliche Anschlüsse vorgesehen um maximale Flexibilität zu erhalten.

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 E2
- Videoklingel
- Leerverrohrungen für Beleuchtung, Multimedia, Markisen, etc.
- Einzelraumregulierung (Heizen/Kühlen)
- LED-Spotbeleuchtung (z.T. dimmbar)
- LED-Designer Spiegel-Deckenleuchten in den Bädern
- Großzügige Steckdosenverteilung (z.T. Nachtlicht, USB-Steckdosen)
- Elektrische Jalousien

### Heizung/Klima/Energie

- Geothermie (Erdsonde)
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Passive Kühlung
- Photovoltaikanlage ca. 10kWp

### Sanitärausstattung

- Regendusche
- Designerarmaturen (KWC Bevo, etc.)
- Doppelwaschtische Catalano Zero
- Einzelwaschtische Catalano Zero

- WC-Spülrandlos mit Absenkautomatik
- WC-Handwaschbecken Catalano Verso/Zero (warm/kalt)
- Begehbare Duschen mit Entwässerungsrinne
- Duschverglasungen
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Edelstahl-Trinkwasserverrohrung
- Wasseraufbereitungsanlage (Entkalkung)
- Außenwasserhahn auf allen Terrassen

### Außenanlage

- Kleinkinderspielplatz
- Begegnungszone im Zugangsbereich
- Betonmöbel
- 5 Besucherparkplätze
- Außenliegende Fahrradabstellplätze
- Außenbeleuchtungen (BEGA)



Animationen und Produktbilder sind Symbolfotos. Ausführung, Ausstattung, Einrichtung und sowie Art und Anzahl der Bepflanzung können von den Darstellungen abweichen. Maßangaben sind Rohbaumaße, geringfügige Abweichungen und Änderungen vorbehalten. Stand 25.08.2023  
Fotos: Gemeinde Hard, Frank Angerer, Tourismus Vorarlberg  
Gestaltung: Wiener Grafik & Design

- Feinsteinzeugbelag Bad/WC/Terrasse
- BEGA-UP-Leuchten
- Wannen-Glas-Faltwand

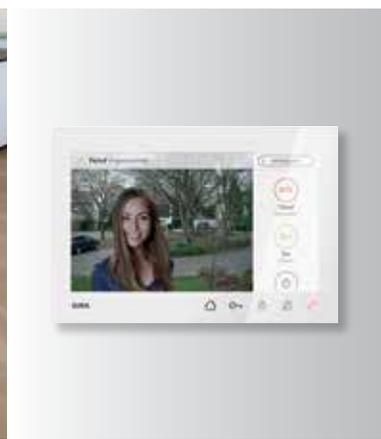
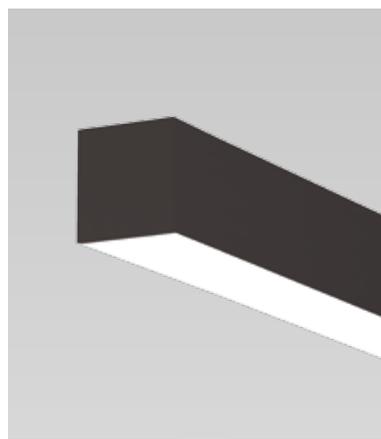
- LED-Works Einbauspot
- Einzel-Waschtisch Catalano
- Raindance-Regendusche

- LED-Works Badleuchte
- Catalano-Zero-Wand-WC
- LOGO III-Deckenleuchte (Keller)

- Türdrücker Edelstahl gebürstet
- Außenbeleuchtung BEGA
- Doppelwaschtisch Catalano

- Echtholzparkett Landhausdiele
- Rollenhalter KEUCO-Plan
- Holz-Alu-Fenster Sigg, Profil

- Gira AP7 Videoklingel/Gegensprechanlage
- Geberit Spülplatte
- Handtuchhalter





**künz | baumanagement | gmbh**

**künz | immobilien | gmbh**

**künz | gerichtssachverständiger**