



Kleinwohnanlage

# Gebhard- Schwärzler-Straße Schwarzach



**ATRÄUM**<sup>®</sup>  
RAUM FÜR IDEEN



Wohnen  
mit  
MehrWert.



**Mehr Ruhe** Attraktives Wohngebiet in sonniger und ruhiger Lage | Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Landbus ca. 250 Meter, Bahnhof ca. 500 Meter) | Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten erreichbar | Komplette Infrastruktur im Umkreis von ca. 500 Meter | Nur 5 Wohnungen

**Mehr Sonne** Sonniges Grundstück in ruhigem Wohngebiet | Sonnige Ausrichtung nach Süden | Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume | Große, überdachte Sonnenterrassen | Sonnige Eckwohnungen

**Mehr Architektur** Architektur, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt | Barrierefreies Gebäude mit Lift | Schwellenlose Ausführung der Wohnungen | Funktionelle Wohnungseinteilung | Wohn- und Schlafräume sind getrennt | Geräumiges Bad mit Badewanne und Dusche | Bad mit Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung | Bad und WC sind separat | Optimaler Wetterschutz durch geschlossenes Stiegenhaus

**Mehr Platz** Großzügige Kellerräume, nicht einsehbar | Ebenerdiger Fahrradabstellraum und Fahrradunterstellplatz | Praktischer Abstellraum auf Ihrer Terrasse | Breite Carportplätze | Allgemeine Sitz-, Spiel- und Grünflächen für alle Generationen

**Mehr Wohnqualität** Mehr Wohnkomfort, weniger Energieverbrauch | Geringe Kosten für Heizenergie | 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung | Sehr gut gedämmte Gebäudehülle | Umweltfreundliche, komfortable Wärmepumpenheizung | Photovoltaikanlage | Geringer Heizwärmebedarf | Niedertemperatur-Fußbodenheizung | Zentrale Warmwasseraufbereitung | Kühlung über Fußbodenheizung möglich | Grander-Wasserbelebungsgerät

**Mehr Ausstattung** Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift | TV-Empfang mittels Kabel-Anbieter | Marken-Einhandarmaturen | Geflieste, barrierefreie Dusche mit Marken-Armaturen | Badewanne „Smaragd Life“ mit Mittelablauf | Eingefliester Spiegel im Bad | Waschtisch „Smaragd Premium“ | Hochwertige Bodenbeläge und topaktuelle Fliesen | Sonnenschutz mit Raff-Lamellen-Storen | Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre | Hebe-Schiebetüre als Terrassenzugang aus dem Wohnbereich

**Mehr Individualität** Anpassung der Wohnungseinteilung auf Ihre individuellen Bedürfnisse | Kostenlose Erstberatung durch einen Innenarchitekten | Ausstattungsanpassungen und Eigenleistungen sind möglich

**Mehr Service** Optimales Finanzierungsmodell | Sicherstellung Ihrer Gelder durch Bankgarantie | Persönliche Betreuung vom Kauf bis zur Übergabe | Einen Ansprechpartner bei ATRIUM während der gesamten Bauphase | Umfassendes Kundeninformationssystem | 3 Jahre Gewährleistung

**ATRIUM-MehrWert-Paket mit über 50 MehrWert-Schecks.**



## Das attraktive Wohngebiet zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur und die Nähe zum Naherholungsgebiet „Schwarzacher Ried“ aus.

Das optimal nach Süden ausgerichtete Grundstück liegt in einer sehr sonnigen und ruhigen Wohngegend in Schwarzach. Der optimale Mix zwischen Wohnen im Zentrum und Ruhe gewährleistet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Dorfzentrum liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Schule, Kindergarten, Apotheke, Banken, Kirche und vieles mehr.

Die Gemeinde Schwarzach zählt ca. 3.950 Einwohner und ist trotz seines wirtschaftlichen Aufschwungs ein ruhiger Ort geblieben. Wanderungen und Radfahrten, abseits vom Verkehr, durch das vor der Türe liegende „Schwarzacher Ried“, haben großen Erholungswert. Das Ried ist Lebensraum für eine Vielzahl seltener Pflanzen- und Tierarten.

Bregenz und der Bodensee einerseits sowie die Einkaufsstadt Dornbirn und die Rheindeltagegenden andererseits liegen vor der Haustüre und sind aufgrund der guten Straßen-, Zug- und Busverbindungen einfach und schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 250 Meter entfernt. Der Schwarzacher Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen (ca. 500 Meter).

Schwarzach verfügt über ein blühendes Vereinswesen. In ca. 30 Vereinen ist für jeden etwas dabei. Egal ob Sport, Musik oder gemeinnützige Arbeit - die Schwarzacher Vereine laden Sie zum Ausüben Ihrer Hobbies und Freizeitaktivitäten ein.

Die vielen Wanderwege und das lange Radwegenetz bieten viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten.



<< Richtung Bregenz

500m

400m

300m

200m

100m

Kleinwohnanlage „Gebhard-Schwärzler-Straße“

< Blumengeschäft

< Bäckerei

< Gemeindeamt

< Restaurant

< Spar

Cafe >

Bushaltestelle >

< Apotheke

< Bahnhof Schwarzach

< Bushaltestelle

< Kindergarten

< Bäckerei

Mittelschule >

Zahnarzt >

< Kirche

Volksschule >

< Bushaltestelle

Bekleidungsgeschäft >

< Gasthaus

Richtung Alberschwende >>

Arzt >

<< Richtung Dornbirn Nord

## Die Kleinwohnanlage „Gebhard-Schwärzler-Straße“ umfasst nur fünf sonnig ausgerichtete Wohnungen.

Die Erschließung der Kleinwohnanlage erfolgt direkt über die öffentliche Straße „Gebhard-Schwärzler-Straße“. Auf der Ostseite des Grundstücks befinden sich die überdachten Carport-Plätze.

Die Autoabstellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Hauseingang. Jede Wohnung verfügt über einen geräumigen, nicht einsehbaren Keller. Im Erdgeschoss steht den Bewohnern ein großzügiger Fahrradabstellraum und ein Fahrradunterstellplatz zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine sonnige, große Privatgartenfläche. Der Privatgarten wird begrünt und zu den Allgemeinflächen mit einer Hecke getrennt. Neben dem Privatgarten verfügt die Kleinwohnanlage über attraktiv gestaltete Außenflächen und allgemeine Grünflächen für alle Generationen. Die Wohnungen in den Obergeschossen haben große, sonnige Terrassen, die ausreichend Platz für Stühle, Tisch, Liegen und vieles mehr bieten.

Für den Zugang vom Wohn-Ess-Kochbereich auf die Terrasse ist eine praktische Hebe-Schiebetüre Teil der Grundausstattung. Durch die Öffnung der Schiebetüre und die großzügige Verglasung erweitert die Terrasse optisch den Wohnraum und in den Sommermonaten wird die Terrasse zu einem Bestandteil des Wohnbereichs.

Der praktische Terrassenabstellraum bietet viel Platz zum Verstauen der Terrassenmöbel und stellt eine optimale Trennung zur Nachbarterrasse dar.





Sonnenterrassen bzw. der Privatgarten, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume und die hochwertige Bauweise zeichnen die Kleinwohnanlage besonders aus.



Die Zufahrt zu den überdachten Carportplätzen erfolgt über die „Gebhard-Schwärzler-Straße“. Die Autoabstellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Hauseingang.



Die Außenanlagen werden attraktiv gestaltet. Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Spielgeräte laden zum Verweilen ein.

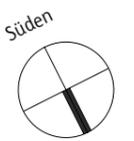


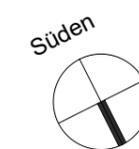
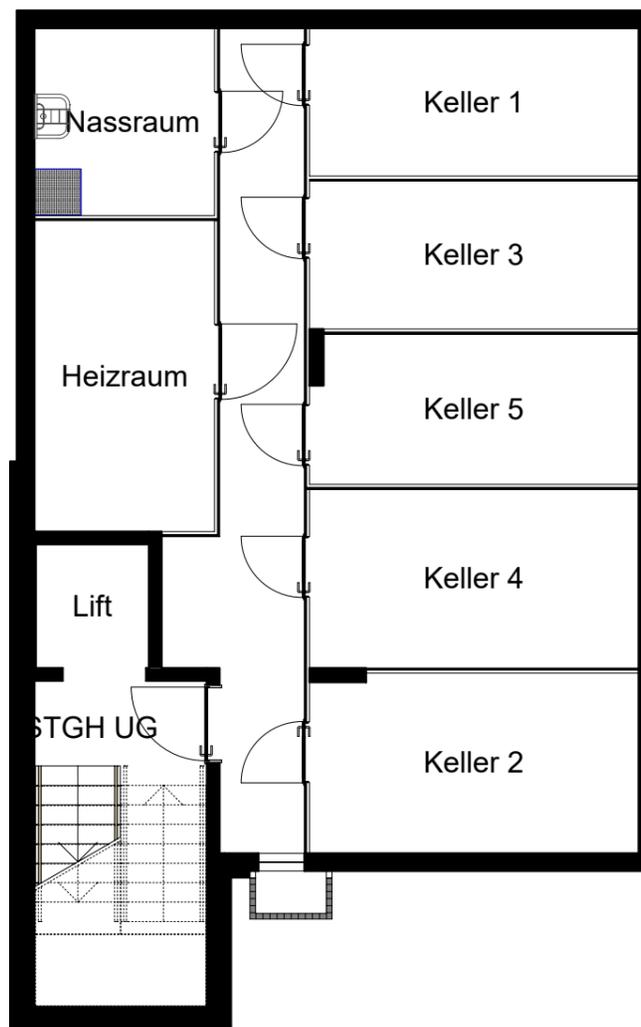
# Übersichtslageplan



Gebhard-Schwärzler-Straße

Süden





# Flächenübersicht

---

## Bezeichnung:

Kleinwohnanlage Gebhard-Schwärzler-Straße, Schwarzach, Top 1

## Geschoss:

Erdgeschoss

## Wohnungstyp:

3-Zimmer-Wohnung mit Privatgarten und Terrasse  
auf sonniger Südwestseite

---

## Flächen:

Wohnnutzfläche*		81,00 m <sup>2</sup>
Privatgarten	110,00 m <sup>2</sup>	
Terrasse	18,30 m <sup>2</sup>	
Freiflächen gesamt		128,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum Terrasse	4,90 m <sup>2</sup>	
Keller	9,70 m <sup>2</sup>	
Stauraum gesamt		14,60 m <sup>2</sup>

---

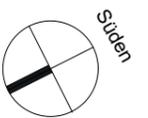
**Nutzbare Fläche** **223,90 m<sup>2</sup>**

---

1 Carportplatz

\* Die angegebene Wohnnutzfläche ist ohne Verputz gerechnet und kann sich im Zuge der Detailplanung geringfügig verändern. Die Flächen für die Innenwände sind jedoch bereits abgezogen!

---



# Preisübersicht

---

Kleinwohnanlage Gebhard-Schwärzler-Straße, Schwarzach, Top 1	598.800,--
Privatgarten	+ 22.000,--
Carport	+ 17.800,--
Gesamtkaufpreis	638.600,--
Kaufnebenkosten (3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, Vertragskosten)	+ 34.360,--
<b>Finanzbedarf inkl. Nebenkosten</b>	<b>672.960,--</b>

---

Wir sind gerne bereit, Ihnen ein attraktives Finanzierungsangebot zu erstellen! Wir zeigen Ihnen dabei einerseits die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten auf, und Sie sehen andererseits klar die monatliche Rückzahlungsrate. Für welche Finanzierung und welches Institut Sie sich schlussendlich entscheiden, bleibt Ihnen selbstverständlich freigestellt.

---

KEINE Vermittlungsprovision! Angebot freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten: Preise in Euro. Die Angaben sind auf die Eigennutzung und nicht auf die Vermietung ausgelegt, d.h. es ist keine vorsteuerabzugsfähige Umsatzsteuer enthalten.

---

## ATRIUM-Wohnungen bieten höchsten Wohnkomfort, funktionelle Wohnungsgrundrisse und laden zum Wohlfühlen ein.

Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume sowie die überdurchschnittlich großzügige Verglasung zeichnen die Eckwohnungen besonders aus. Der schwellenlose Terrassenzugang über eine Hebe-Schiebetüre bietet höchsten Wohnkomfort.

Jedes Badezimmer bietet Platz für Waschbecken, Wanne und zusätzlich für eine geflieste, barrierefreie Dusche. Badezimmer und WC sind getrennt. Zudem hat jedes Badezimmer ein Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung. Durch die zentrale Warmwasseraufbereitung wird auch kein Platz für einen Boiler im Bad benötigt.

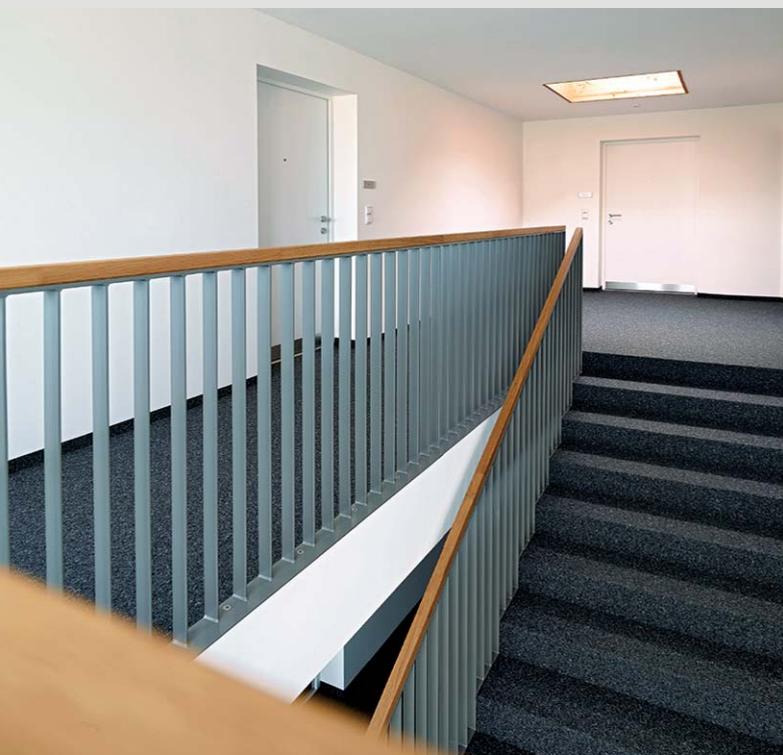
Bei der Planung des Wohnungsgrundrisses haben Sie die Möglichkeit der Mitbestimmung und Anpassung an Ihre speziellen Wünsche. Somit können Sie Ihrem neuen Zuhause von Anfang an Ihre persönliche Hand-

schrift geben. Unsere Architekten begleiten Sie bei Ihrer individuellen Grundrissgestaltung.

Ein kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift sowie der barrierefreie Haus- und Wohnungszugang erhöhen den Komfort in vielen Alltagssituationen und sichern langfristig ein entspanntes Wohnerlebnis.

Die Kleinwohnanlage verfügt durch großzügige Verglasungen über ein helles Stiegenhaus. Das geschlossene Stiegenhaus sorgt für einen optimalen Wetterschutz.

Die eingebaute Kühlung erhöht den Wohnkomfort und sorgt dafür, dass an heißen Sommertagen die Wohnung um ca. 2 bis 3 Grad gekühlt werden kann. Die Kühlung erfolgt energiesparend über die Leitungen der Fußbodenheizung.



Diese  
Ausstattung  
ist Mehrwert.

## Geschmackvolle und überdurchschnittlich gute Sanitärausstattung

Formschöne Marken-Einhandarmaturen „Smaragd Tricolore Verde 2“ und eingefliester Spiegel

Moderner Waschtisch „Smaragd Premium“

Badewanne 180x80 cm, Ablauf mittig, weiß, mit zwei Rückenschrägen, inkl. Wassermischer „Smaragd Tricolore Verde 2“ und Wannenbrausegarnitur mit Stabbrause

Geflieste, barrierefreie Dusche mit hochwertigen Armaturen „Smaragd Tricolore Verde 2“ und moderner Brausegarnitur von Hans Grohe

WC und Handwaschbecken in hochwertiger Keramik

Zentrale Warmwasseraufbereitung - d.h. kein Boiler im Bad, der Platz versperrt

Grander-Wasserbelebungsgerät

Platzsparende Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Im Sommer: Kühlung über die Leitungen der Fußbodenheizung möglich

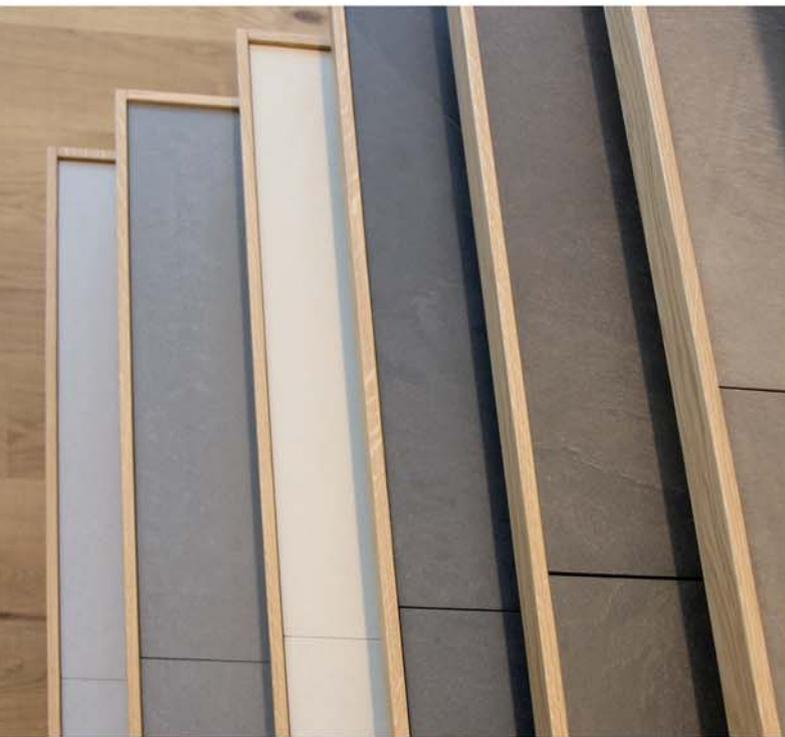
Individuelle Heizungssteuerung pro Raum möglich

Einzelmessung und -abrechnung des Strom-, Heizungs- und Wasserverbrauchs

Photovoltaikanlage



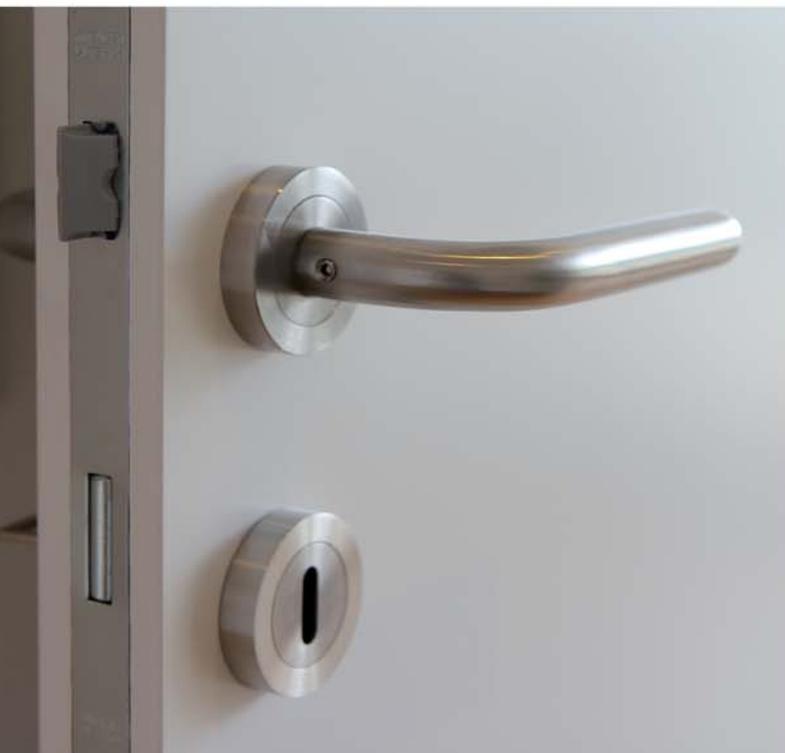




„Die Grundausstattung war sehr umfangreich. Die Vorteile der guten Bauweise spüre ich jetzt bei den niedrigen Betriebskosten. Es macht Spaß in meiner neuen Wohnung.“



Daniela,  
Wolfurt



## Schlüsselfertig

bedeutet für uns, dass die Zufahrts- und Parkplatzgestaltung wohngerecht ausgeführt sind (Pflastersteine, Rasengitter oder Asphalt), dass die Raseneinsäuerung, die Bepflanzung der Allgemeinflächen, die Verputzarbeiten, die Malerarbeiten, die Verfließung etc. inkludiert und die Wohnungen gereinigt sind.



## Boden- und Wandbeläge

Hochwertiger Parkettboden

Erstklassige und topaktuelle Fliesen

## Fenster und Türen

Terrassenzugang mit praktischer Hebe-Schiebetüre

Sonnenschutz mit Raff-Lamellen-Storen, im Wohn-Ess-Koch-Bereich elektrisch bedienbar

Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre

Türen in weiß, Eiche oder Buche, mit attraktiven Türdrückergarnituren

Niedriger Energieverbrauch durch 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung



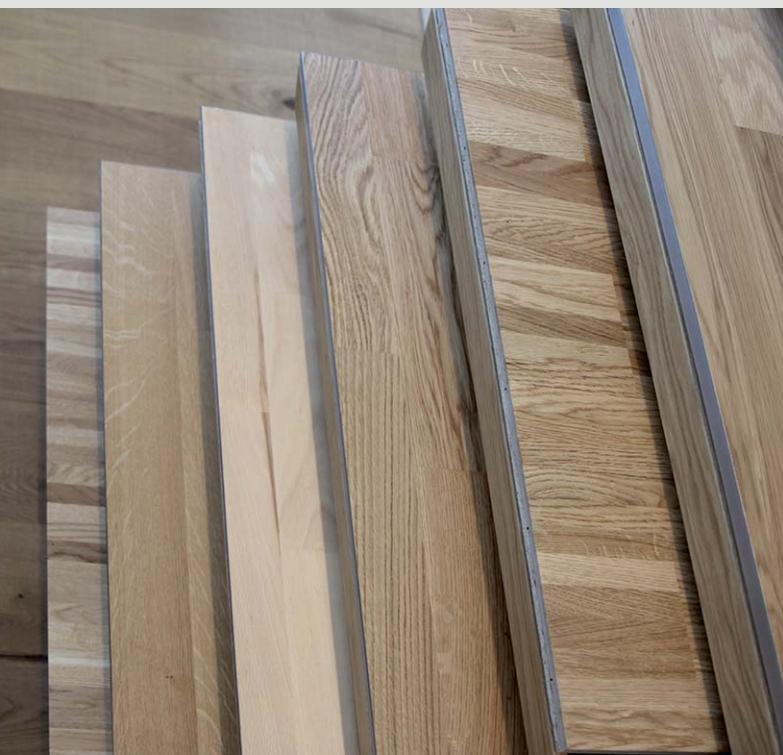
## Gebäudetechnik

Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Personenaufzug für 8 Personen

Steckdosen und Schalter in reinweiß, in großer Stückzahl (z.B. 14 Steckdosen alleine im Wohn-Ess-Kochbereich), Platzierung der Schalter und Steckdosen nach freier Wahl

TV-Empfang mittels Kabel-Anbieter

LED-Lampen im Allgemeinbereich und automatische Lichtschaltung beim Eingang



## Wir haben Zeit für Sie

Der Haus- und Wohnungskauf ist ein sehr großer Schritt und mit vielen Fragen verbunden. Bei ATRIUM haben Sie einen persönlichen Ansprechpartner, der Sie vom Kauf bis zur Schlüsselübergabe begleitet. Finanzierungsthemen und Behördengänge werden von uns übernommen. Da wir auf Wunsch eng mit Ihrer Bank zusammenarbeiten, entfällt für Sie der "Papierkrieg" und Sie haben mehr Zeit für sich.

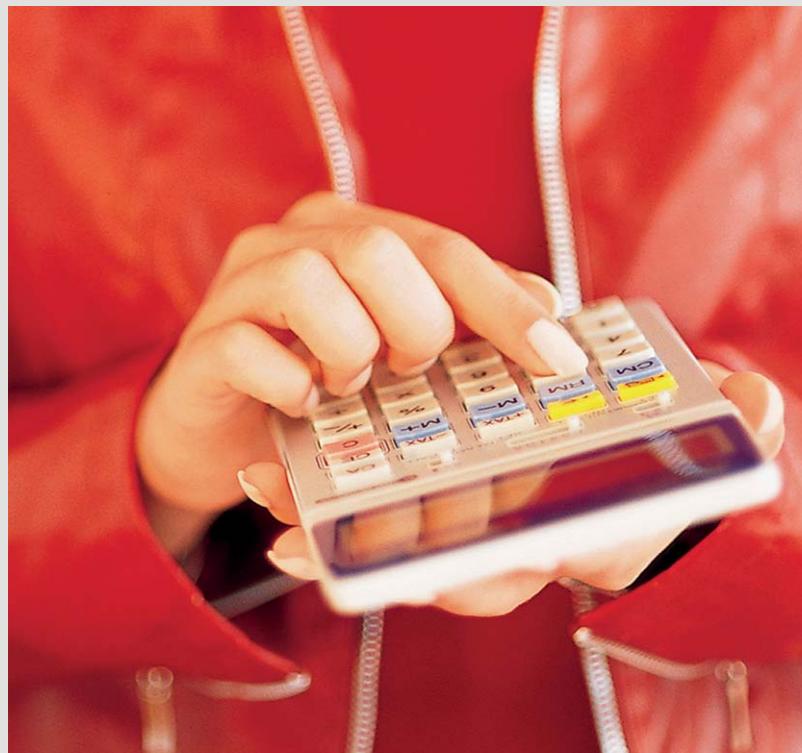
## Individuelle Planung

Bei der Planung des Wohnungsgrundrisses haben Sie die Möglichkeit der Mitbestimmung und Anpassung an Ihre speziellen Wünsche. Sie erhalten eine Erstberatung durch einen renommierten Innenarchitekten ohne Berechnung. Dort wo Ihre Wohnideen über die Grundausstattung hinausgehen, unterstützen wir Sie bei der Verwirklichung Ihrer individuellen Wünsche und helfen Ihnen, das Produkt mit dem besten Preis-/Leistungsverhältnis zu finden.

## Günstige und sichere Finanzierung

Den Fixpreis für die schlüsselfertige Wohnungseigentumseinheit samt Nebenkosten und möglichen Förderungen finden Sie in der Beilage. Vertrauen ist gut, eine Garantie ist besser. Sie zahlen nur gegen Bankgarantie! Zahlungen werden nur geleistet, wenn der entsprechende Baufortschritt erreicht ist.

Wir erstellen Ihnen auf Wunsch gerne einen auf Ihre Situation zugeschnittenen Finanzierungsplan und helfen Ihnen bares Geld zu sparen. Für welche Finanzierung und welches Institut Sie sich schlussendlich entscheiden, bleibt Ihnen selbstverständlich freigestellt.



## ATRIUM-Betriebskostenoptimierung

Die Höhe der Betriebskosten hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zum Beispiel von der Bauweise, dem Nutzerverhalten, der Höhe des Reparaturfonds, dem Vorhandensein eines Liftes, von dem Grad der Aufgabenerledigung durch die Eigentümer und anderen Einflüssen.

Im Zuge des ATRIUM-Betriebskostencontrolling überprüfen wir drei Jahre lang nach Einzug Ihre Betriebskosten. Gemeinsam mit der Hausverwaltung werden die Betriebskostenabrechnungen analysiert und Sie erhalten praktische Hinweise zur Optimierung und Senkung Ihrer Betriebskosten.

Das Betriebskostencontrolling enthält auch Einschulungen sowie die Übergabe des ATRIUM-Nutzerhandbuches mit vielen wertvollen Tipps zu verschiedenen Themen wie zum Beispiel: Richtig lüften, optimale Raumtemperaturen und vieles mehr ...

## Kundeninformationssystem

Damit Sie nicht erst am Ende wissen, was Sie alles anders hätten machen können, haben wir für Sie das ATRIUM-Kundeninformationssystem geschaffen. Sie erhalten während der gesamten Planungs- und Bauphase laufend wertvolle Informationen. Was ist wann vorzubereiten bzw. zu erledigen? Welche Alternativen stehen überhaupt zur Verfügung? Wie ist der Baufortschritt? Welche Möglichkeiten habe ich, Steuern zu sparen? u.v.a.m.



## ATRIUM-MehrWert-Paket

Profitieren Sie von über 50 einzigartigen Mehrwert-Leistungen. Unsere außergewöhnlichen Leistungen betreffend Bauqualität, Ausstattung, Betriebskosten, Finanzierung sowie individueller und persönlicher Betreuung überreichen wir Ihnen in Form von über 50 handfesten "Mehrwert-Schecks". Fordern Sie damit die Qualität ein, auf die Sie mit dem Erwerb einer ATRIUM-Immobilie nachhaltig Anspruch haben!

Wir sehen die Beziehung zu unseren Kunden und Handwerkern als Partnerschaft, geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Verständnis und Ehrlichkeit. Als sich wechselseitig ergänzendes Team nehmen wir unsere Kraft aus der Freude über gemeinsame Erfolge. Wir sind stolz auf die zahlreichen bereits realisierten Gebäude und freuen uns darüber, in vielen Kunden Freunde gefunden zu haben.

## ATRIUM Firmengründung: 1989

### ATRIUM-Leistungsspektrum

#### WOHNBAU

Wir errichten energieeffiziente Kleinwohnanlagen mit hohem Wohnkomfort in ausgesuchten Lagen.

#### ARCHITEKTUR

Unsere Architekten planen für Sie individuelle Büro- und Geschäftsräume, Industrie- und Gewerbeobjekte, Kommunalbauten sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser.

#### IMMOBILIEN

Wir bewerten und vermitteln Wohnungen, Häuser, Grundstücke und Wirtschaftsgebäude - zuverlässig und professionell.

#### PROJEKTENTWICKLUNG

Sie haben ein Grundstück oder ein Gebäude und wollen mehr daraus machen? Gemeinsam entwickeln wir die optimale Lösung - ganzheitlich und verantwortungsvoll.

## ATRIUM-Leistungen

Liegenschaftsbewertung  
Projektentwicklung  
Architektur  
Ausschreibung  
Bauleitung und -koordination  
Projektmanagement  
Verkauf und Kundenbetreuung  
Vermietung und Mietverwaltung  
Energieausweiserstellung  
Sanierungsberatung

## ATRIUM-Geschäftsführung

JEANNOT FINK, MBA  
Geschäftsführer

SEBASTIAN WARGER, MSc Arch.  
Prokurist | Architektur

Dipl. Arch. ETH FLORIAN EBERLE, MAS  
Prokurist | Architektur | Projektentwicklung

WOLFGANG LANG, MSc  
Prokurist | Verkauf | Marketing



## ATRIUM®

- Wohnbau
- Architektur
- Immobilien
- Projektentwicklung

