



---

Lustenau

# Mühlefeld- straße II

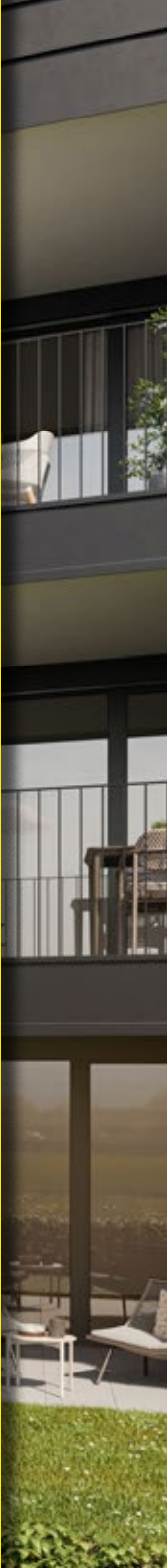
*Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt  
19 Eigentumswohnungen*

---

- Ruhig und naturnah gelegene Wohnanlage
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit hochwertiger Ausstattung
  - Solide Massivbauweise mit Holzfassade
  - Nachhaltiges Energiekonzept mit Erdwärme, Photovoltaik und Freecooling
  - Glasfaseranschluss
  - e-mobility-ready
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Architekturbüro: huber zt
- 

**iR**

i+R | Wohnbau | GmbH



# Inhalt

---

**4 Projekt**

---

**6 Architektur**

---

**7 Wohnungen**

---

**8 Bauweise & Ausstattung**

---

**10 Wohnlage**

---

**11 Ortsplan**

---

**12 Bauträger & Kontakt**

---

Darstellung vorbehaltlich des Projektstandes November 2023.  
Bei den Visualisierungen handelt es sich um symbolische Darstellungen  
ohne Anspruch auf Übereinstimmung mit der Natur.



**Schöner wohnen**  
Helle, lichtdurchflutete  
Räume und natürliche  
Materialien schaffen eine  
begehrte Atmosphäre.

# Projekt

*In schöner Wohngegend entstehen in der Mühlefeldstraße in Lustenau 19 Eigentumswohnungen.*

Hochwertig und nach den Plänen des Architekturbüros huber zt gebaut, überzeugt die Wohnanlage mit einer umweltfreundlichen und betriebskosteneffizienten Energielösung durch Erdwärmennutzung und Stromgewinnung durch eine Photovoltaikanlage.

Auch die solide Massivbauweise und der hohe Qualitätsanspruch in den Materialien der Wohnungsausstattung tragen wesentlich zum guten Wohnraumklima bei.

**Gerne zeigen wir Ihnen die Besonderheiten dieser Wohnungen.**

---

## FACTBOX

---

- Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 9 bzw. 10 Eigentumswohnungen
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Großzügige Terrassen und Privatgärten bzw. innenliegende Balkone
  - Erdwärme und Photovoltaikanlage
  - Glasfaseranschluss
  - e-mobility-ready
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Bezugsfertig: März 2024
- 



### Zuhause ankommen

... und direkt wohlfühlen – in einer der Neubauwohnungen in der Mühlefeldstraße.



# Architektur

*Die Wohnanlage Mühlefeldstraße II fügt sich mit nur drei Geschossen, einer natürlichen Holzfassade und französischen Fenstern schön in die Umgebungsstruktur ein.*

Durchdachte Wohnungsgrundrisse, großzügige Terrassen sowie große Privatgärten in den Erdgeschossen bieten den Rahmen, um sich im neuen Zuhause wohlfühlen.

Die klare Formensprache, die Brechung der Fassade durch horizontale Bänder an den Geschosslinien und die französischen Fenster machen diese Wohnanlage zeitlos schön. Die Ausrichtung der Wohnungen nach Süden und Südwesten bringt eine herrliche Besonnung in die Wohnungen.

---

## ARCHITEKT

---

*huber zt gmbh  
Kaiser-Franz-Josef-Straße 4a  
6890 Lustenau*

---



**Zeitlos schön ...**  
erscheinen die zwei Mehrfamilienhäuser mit hinterlüfteter Holzfassade.

# Wohnungen

*Zuhause – das ist Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden.*

Die Wohnungen sind in den Erdgeschoss mit großzügigen Terrassen und Privatgärten erweitert, im Ober- und Dachgeschoss bieten überdachte innenliegende Balkone angenehme Privatsphäre im Außenbereich. Im Zentrum der durchdachten und klar geschnittenen Grundrisse steht das Herz jeder Wohnung: Küche, Essen und Wohnen. Hier bieten raumhohe Verglasungen viel Offenheit und lichtdurchflutete Innenräume.

Die Basis für eine individuelle und gelungene Wohnatmosphäre ist unsere sorgfältig ausgewählte Ausstattung. Bitte umblättern – auf den folgenden Seiten bekommen Sie einen ersten Einblick in unsere Bauweise und Ausstattung.

---

## FACTBOX

---

- 19 Eigentumswohnungen
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Integrierte Terrassen und Privatgärten im Erdgeschoss
  - Überdachte Balkone im Ober- und Dachgeschoss
- 

**Wohnatmosphäre**  
Wir schaffen mit der soliden Ausführung der Wohnungen die Basis – Sie wählen aus unserer Grundausstattung nach Ihren persönlichen Vorlieben.



# Bauweise & Ausstattung

*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 Bauweise im Detail finden Sie in unserer ausführlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Ihnen von unserem Berater beim ersten Gespräch übergeben wird.*



## **Massivbauweise**

ist robust und langlebig. Sie besteht durch sehr gute Wärme- und Schallschutzeigenschaften.



## **Fenster und Türen**

sind aus Holz und haben eine 3-fach-Isolierverglasung mit bestem Wärmedämmwert.



## **Barrierefrei**

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



## **Regenerative Energie**

nutzen wir für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung – Geothermie bringt wohlige Wärme und die Photovoltaik-Anlage erzeugt umweltfreundlichen Strom.



## **Freecooling**

ermöglicht mit minimalem Energieaufwand auf Basis der Erdsonden in den Sommermonaten die Kühlung der Innenräume um 4 bis 6 Grad unter der Außentemperatur.



# Bauweise & Ausstattung

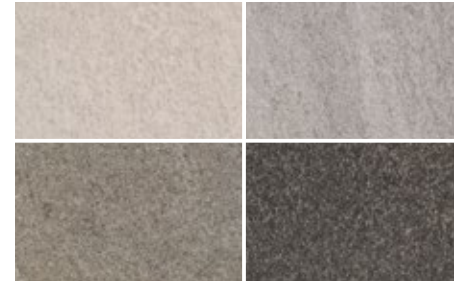
*Ob Fußbodenbelag, Badezimmerfliesen oder Sanitär-ausstattung – unsere Fachleute haben in Zusammenarbeit mit regionalen Partnern für Sie eine sorgfältig ausgewählte Grundausstattung in solider Qualität zusammengestellt.*

*Als innovativer erfahrener Bauträger entwickeln wir Ihr Zuhause zukunftsfähig: die Vorbereitung für smarte Wallboxen in der Tiefgarage und den Anschluss an das schnellere Glasfasernetz werden in dieser Wohnanlage realisiert.*



## **Echtholzparkett**

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



## **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.



## **Schnelles Internet**

für Home-Office, streamen, gamen und surfen im Internet. Die Wohnanlage wird an das Glasfasernetz der A1 Telekom Austria angebunden.



## **E-Lade-Infrastruktur**

für E-Autos und E-Bikes wird vorbereitet, sodass smarte Wallboxen in der Tiefgarage und Ladestation-Kästchen in den Fahrradabstellräumen installiert werden können.

# Wohnlage

*Das nahegelegene Ried macht diesen Standort ideal für Naturliebhaber. Die Nähe zu Parkbad, Sportpark und Eishalle bieten zudem hervorragende Möglichkeiten für sportliche Aktivität.*

Ob Sportanlagen, ärztliche Versorgung, Apotheke oder Therapeuten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in kleinen Geschäften oder in Einkaufszentren: In der Mühlefeldstraße in Lustenau ist alles in der Nähe. So können die Dinge des täglichen Lebens nach Lust und Laune auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden.

Mit der Bahn erreicht man die Schweiz oder Bregenz in wenigen Minuten, mit dem Landbus liegt Dornbirn, Höchst oder Hohenems quasi vor der Haustüre. Auch der Autobahnknoten Dornbirn West oder Hohenems ist über Schnellstraßen gut erreichbar. Zahlreiche Radwege machen das Radfahren in Lustenau und dem Rheinvorland besonders angenehm.

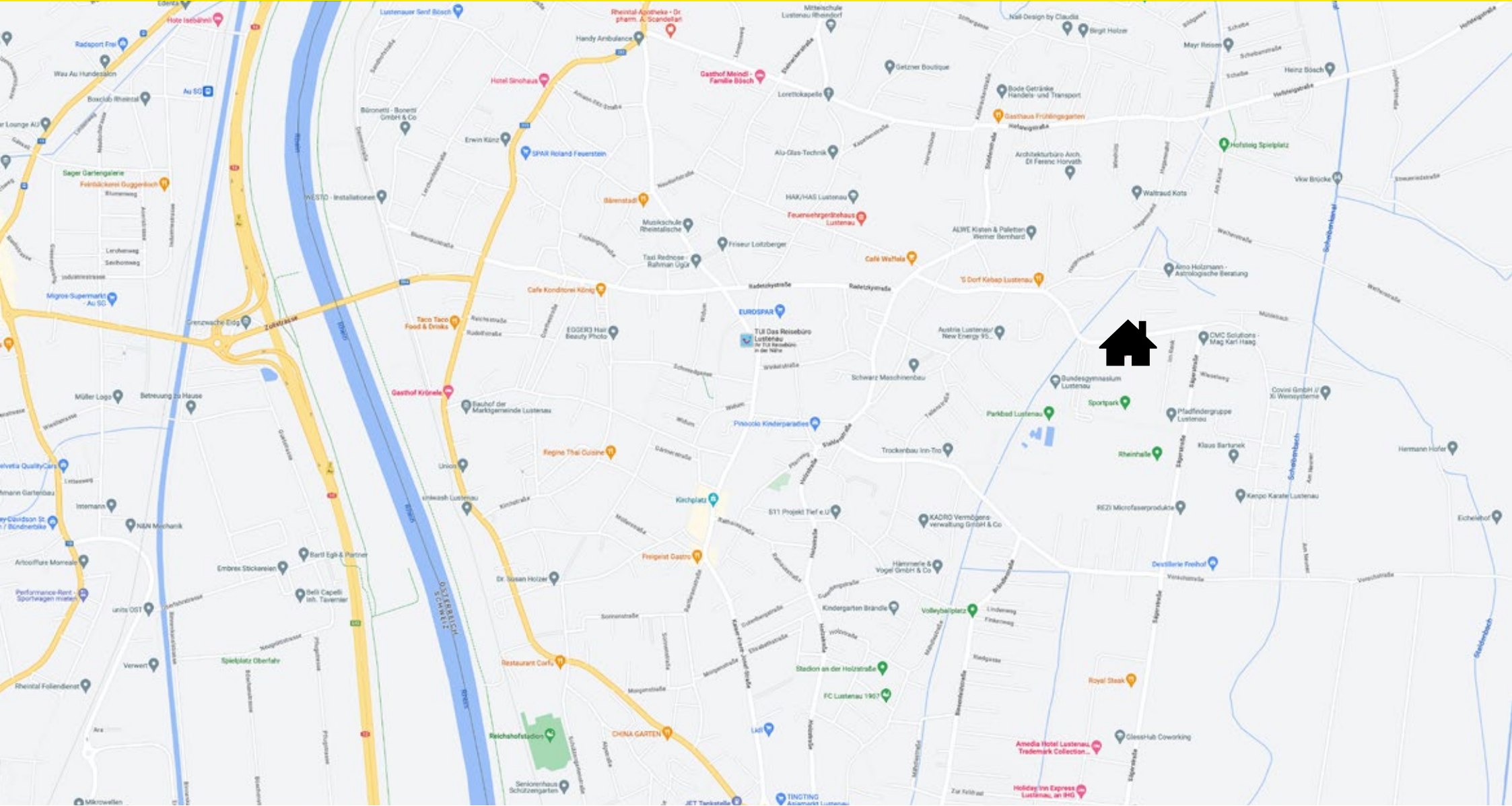
## **In der Umgebung:**

- Parkbad 450 m
- Rheinhalle 500 m
- Gasthaus 900 m
- Supermarkt 1,2 km
- Bank 1,4 km
- Apotheke 1,4 km
- Bäcker 1,5 km
- Blauer Platz 1,6 km



**Leben in Lustenau**  
Lustenau bietet alles was man täglich braucht und ist in alle Himmelsrichtungen gut angebunden.

# Ortsplan



# 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.

Das Führungsteam der i+R Wohnbau GmbH setzt sich aus den Geschäftsführern Reinold Meusburger und Karlheinz Bayer sowie den Prokuristen Andreas Nussbaumer (kfm. Projektabwicklung), Andreas Deuring (Projektentwicklung) und Manfred Eisbacher (Vertrieb) zusammen.

Das Mutterhaus, die i+R Gruppe GmbH, wurde als Zimmereibetrieb mit eigener Flösserei im Jahre 1904 in Lauterach gegründet und zählt heute zu den zehn größten familiengeführten Unternehmen in Vorarlberg.



---

## BERATUNG & VERKAUF

---

### Christian Wieser

☎ +43 5574 6888-2520

✉ c.wieser@ir-gruppe.com

---

### i+R Wohnbau GmbH

Johann-Schertler-Straße 1

A-6923 Lauterach

+43 5574 6888-2500

wohnbau@ir-gruppe.com

ir-wohnbau.com

---