

# BUSHUS

**baukultur**  
SCHWARZENBERG



Jetzt  
vormerken  
lassen!

**Daheim in  
Hittisau.**



**Wohn- und Geschäftshaus Hittisau, Platz 346**

# Projektinformation



# BUSHUS

## Wohnen in Hittisau

Lage

Platz 346, Hittisau

Gesamtfläche

973,7 m<sup>2</sup>

Einheiten

15

Stockwerke

3

Bauweise

Massivbau

### Ortsbild

Zu einer lebenswerten Gemeinde gehört ein intaktes Ortsbild, und das wird in Hittisau geboten und auch darauf geachtet, dass dies zukünftigen Generationen erhalten bleibt. Das ‚Bushus‘ fügt sich als ein für die Region typischer Längsbaukörper mit Satteldach und naturbelassener Holzfasade in die gegebene Bebauungsstruktur ein und trägt so zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Dorfkerns und Ortsbildes bei.

### Wohnform

Das ‚Bushus‘ ist als Kleinwohnanlage konzipiert, die Wohnungen in verschiedenen Größen, für Singles, Paare und Familien bietet. Jede mit Veranda, jene im Erdgeschoss zusätzlich mit Gartenanteil.





# BUSHUS Umgebung



Sowohl im Zentrum als auch im Grünen, die Lage des ‚Bushus‘ vereint scheinbare Widersprüche und ermöglicht Lebensqualität auf höchstem und selten zu findendem Niveau. In Nachbarschaft zum Dorfplatz von Hittisau sind die zwei Lebensmittelläden, die Bäckerei und Metzgerei, das Kinderhaus mit Spielplatz und das Schulzentrum, das Gemeindeamt mit Bücherei, das Frauenmuseum, der Busbahnhof, Banken, Gasthäuser, Sportgeschäfte und noch vieles mehr in wenigen Minuten Gehzeit zu erreichen. Die Dorfloipe und der Winterwanderweg liegen vor dem Haus und zum Schwimmbad, Sportplatz, Tennisplatz sowie Schilift ist es auch nicht weit.

Außerdem ist das ‚Bushus‘ ein idealer Ausgangspunkt für Erholungssuchende sowie Sommer- und Wintersportler, denn in der näheren Umgebung von Hittisau gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten.

Lage im Grünen heißt, dass das ‚Bushus‘ südseitig an die bis zur Dorfmitte reichende und vor Bebauung geschützte, ‚Grünzunge‘ grenzt und man den freien Blick auf die umliegende Bergwelt uneingeschränkt genießen kann.





# Top 1

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten  
im Erdgeschoss

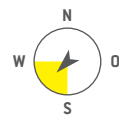
Wohnfläche  
71,00 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:200



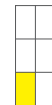
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	28,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	10,90 m <sup>2</sup>
Gesamt	71,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,20 m <sup>2</sup>
Gartenanteil (ca.)	198,00 m <sup>2</sup>

# Top 2

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten  
im Erdgeschoss

Wohnfläche  
71,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis Wohnung in EUR\*  
557.000,-

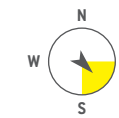
\*zzgl. Nebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Vertragserrichtung 1,0 % + 20 % Mwst. + Beglaubigung und Barauslagen keine Maklergebühren



Maßstab 1:200



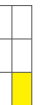
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	28,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	10,90 m <sup>2</sup>
Gesamt	71,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,20 m <sup>2</sup>
Gartenanteil (ca.)	243,00 m <sup>2</sup>

# Top 3

1-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten  
im Erdgeschoss

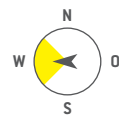
Wohnfläche  
29,20 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



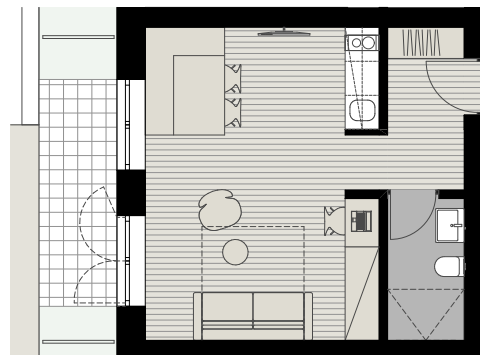
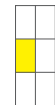
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Wohn- Schlafbereich	21,20 m <sup>2</sup>
Bad	3,60 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	4,40 m <sup>2</sup>
Gesamt	29,20 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse & Garten	9,00 m <sup>2</sup>

# Top 4

2-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten  
im Erdgeschoss

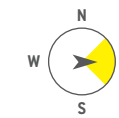
Wohnfläche  
49,60 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



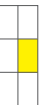
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	21,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,60 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	5,50 m <sup>2</sup>
Gesamt	49,60 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil (ca.)	101,00 m <sup>2</sup>



# Top 5

1-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten  
im Erdgeschoss

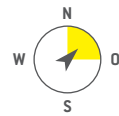
Wohnfläche  
30,10 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



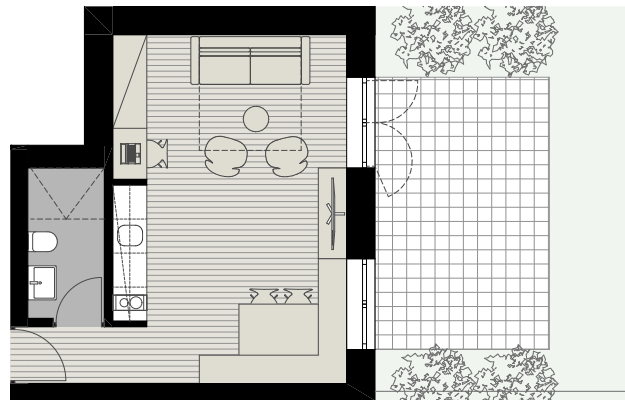
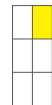
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Wohn- Schlafbereich	24,30 m <sup>2</sup>
Bad	3,50 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	2,30 m <sup>2</sup>
Gesamt	30,10 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse & Garten	30,00 m <sup>2</sup>

# Top 6

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
1. Obergeschoss

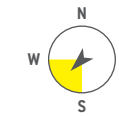
Wohnfläche  
71,00 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



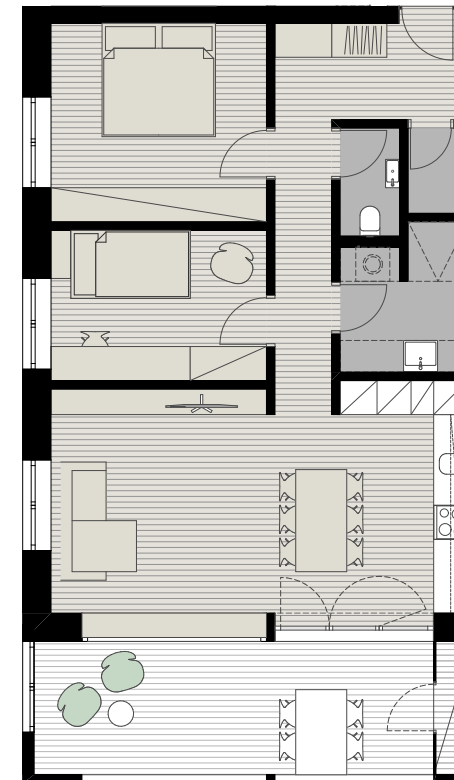
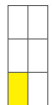
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	28,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	10,90 m <sup>2</sup>
Gesamt	71,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,80 m <sup>2</sup>

# Top 7

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
1. Obergeschoss

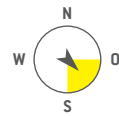
Wohnfläche  
71,00 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



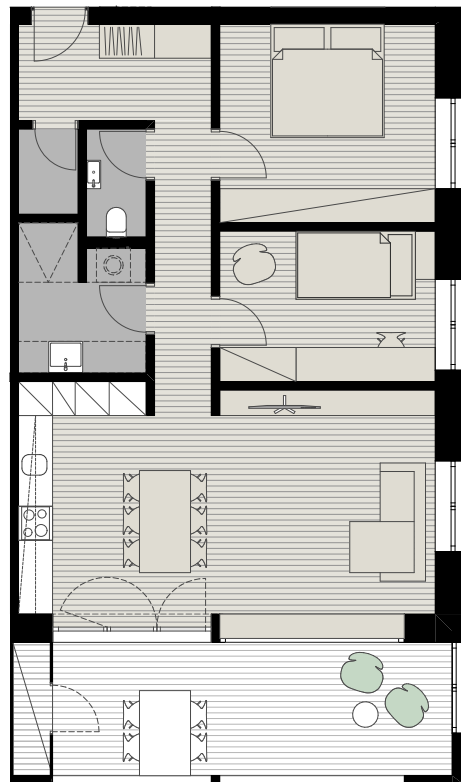
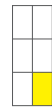
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	28,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	10,90 m <sup>2</sup>
Gesamt	71,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,80 m <sup>2</sup>

# Top 8

2-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
1. Obergeschoss

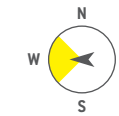
Wohnfläche  
49,60 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



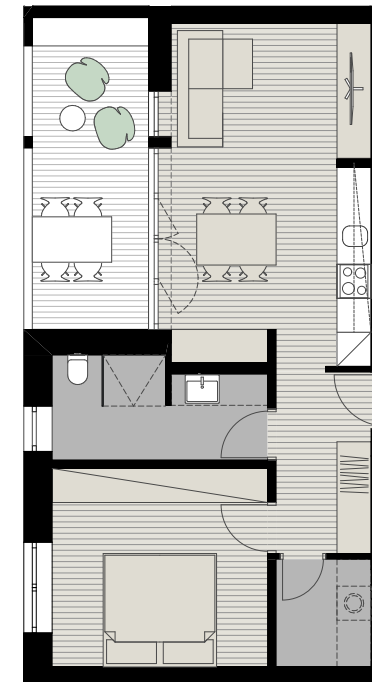
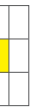
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	21,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,60 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	5,50 m <sup>2</sup>
Gesamt	49,60 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,40 m <sup>2</sup>



# Top 9

2-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
1. Obergeschoss

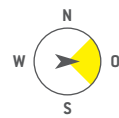
Wohnfläche  
49,60 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



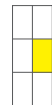
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	21,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,60 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	5,50 m <sup>2</sup>
Gesamt	49,60 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,90 m <sup>2</sup>

# Top 10

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
1. Obergeschoss

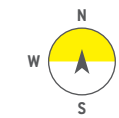
Wohnfläche  
75,20 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:150



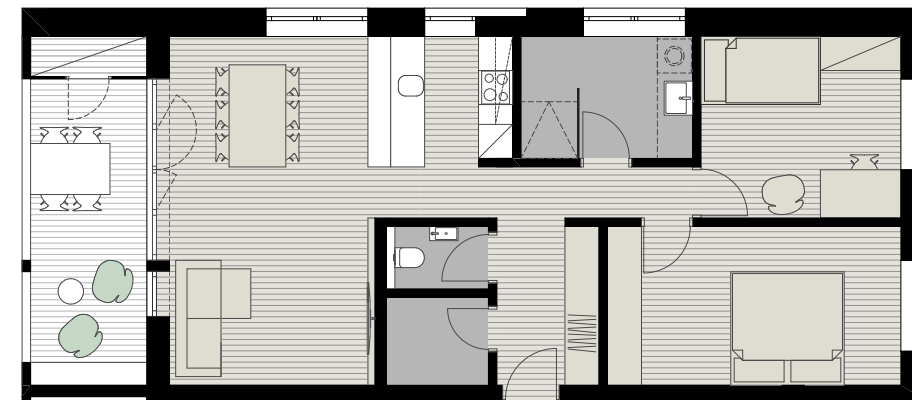
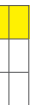
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



Kochen/Essen/Wohnen	29,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	14,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,90 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,50 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	8,60 m <sup>2</sup>
Gesamt	75,20 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,10 m <sup>2</sup>

# Top 11

4-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
Dachgeschoss

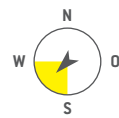
Wohnfläche  
104,80 m<sup>2</sup>  
(78,9 m<sup>2</sup> > 1,80m)



Maßstab 1:200



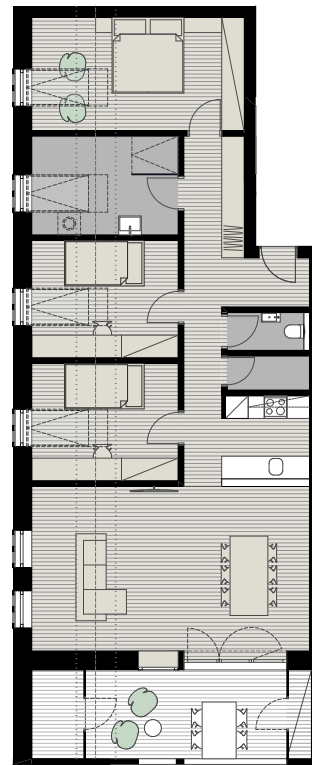
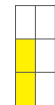
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



		> 1,80 m
Kochen/Essen/Wohnen	38,20 m <sup>2</sup>	30,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	11,80 m <sup>2</sup>	6,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	11,80 m <sup>2</sup>	6,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	16,90 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
Bad	9,70 m <sup>2</sup>	5,90 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	12,30 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
Gesamt	104,80 m <sup>2</sup>	78,90 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	6,10 m <sup>2</sup>	-
Terrasse	16,60 m <sup>2</sup>	12,90 m <sup>2</sup>

# Top 12

4-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
Dachgeschoss

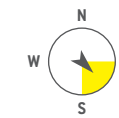
Wohnfläche  
104,80 m<sup>2</sup>  
(78,9 m<sup>2</sup> > 1,80m)



Maßstab 1:200



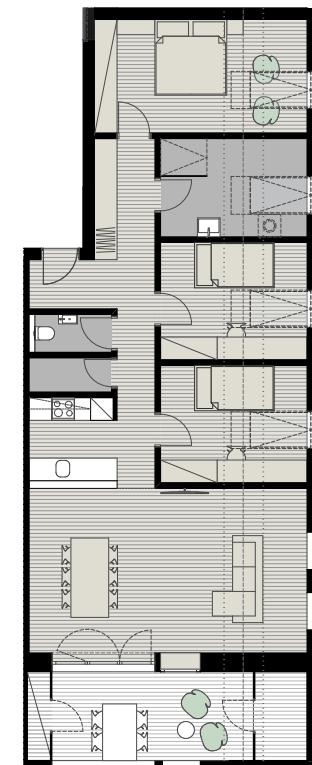
Ausrichtung



Stockwerk



Platzierung



		> 1,80 m
Kochen/Essen/Wohnen	38,20 m <sup>2</sup>	30,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	11,80 m <sup>2</sup>	6,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	11,80 m <sup>2</sup>	6,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	16,90 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
Bad	9,70 m <sup>2</sup>	5,90 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	12,30 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
Gesamt	104,80 m <sup>2</sup>	78,90 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,90m <sup>2</sup>	-
Terrasse	16,60m <sup>2</sup>	12,90 m <sup>2</sup>



# Top 13

2-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
Dachgeschoss

Wohnfläche  
65,60 m<sup>2</sup>  
(48,00 m<sup>2</sup> > 1,80m)

Kaufpreis Wohnung in EUR\*  
374.000,-

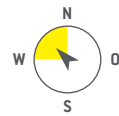
\*zzgl. Nebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Vertragserrichtung 1,0 % + 20 % MwSt. + Beglaubigung und Barauslagen keine Maklergebühren



Maßstab 1:150



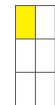
Ausrichtung



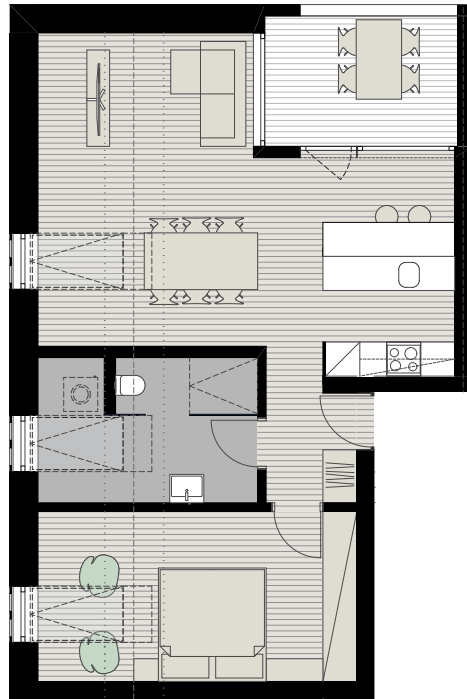
Stockwerk



Platzierung



> 1,80 m



Kochen/Essen/Wohnen	35,40 m <sup>2</sup>	26,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	16,90 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
Bad	9,30 m <sup>2</sup>	5,70 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	4,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	65,60 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,60 m <sup>2</sup>	-
Terrasse	5,40 m <sup>2</sup>	5,40 m <sup>2</sup>

# Top 14

2-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse im  
Dachgeschoss

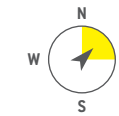
Wohnfläche  
65,60 m<sup>2</sup>  
(48,00 m<sup>2</sup> > 1,80m)



Maßstab 1:150



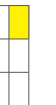
Ausrichtung



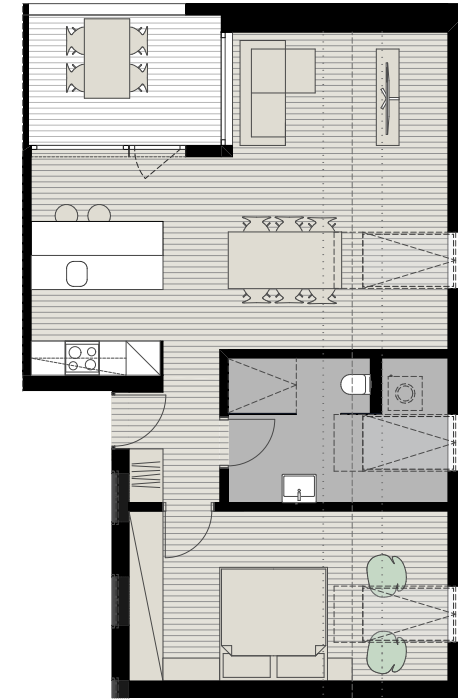
Stockwerk



Platzierung



> 1,80 m

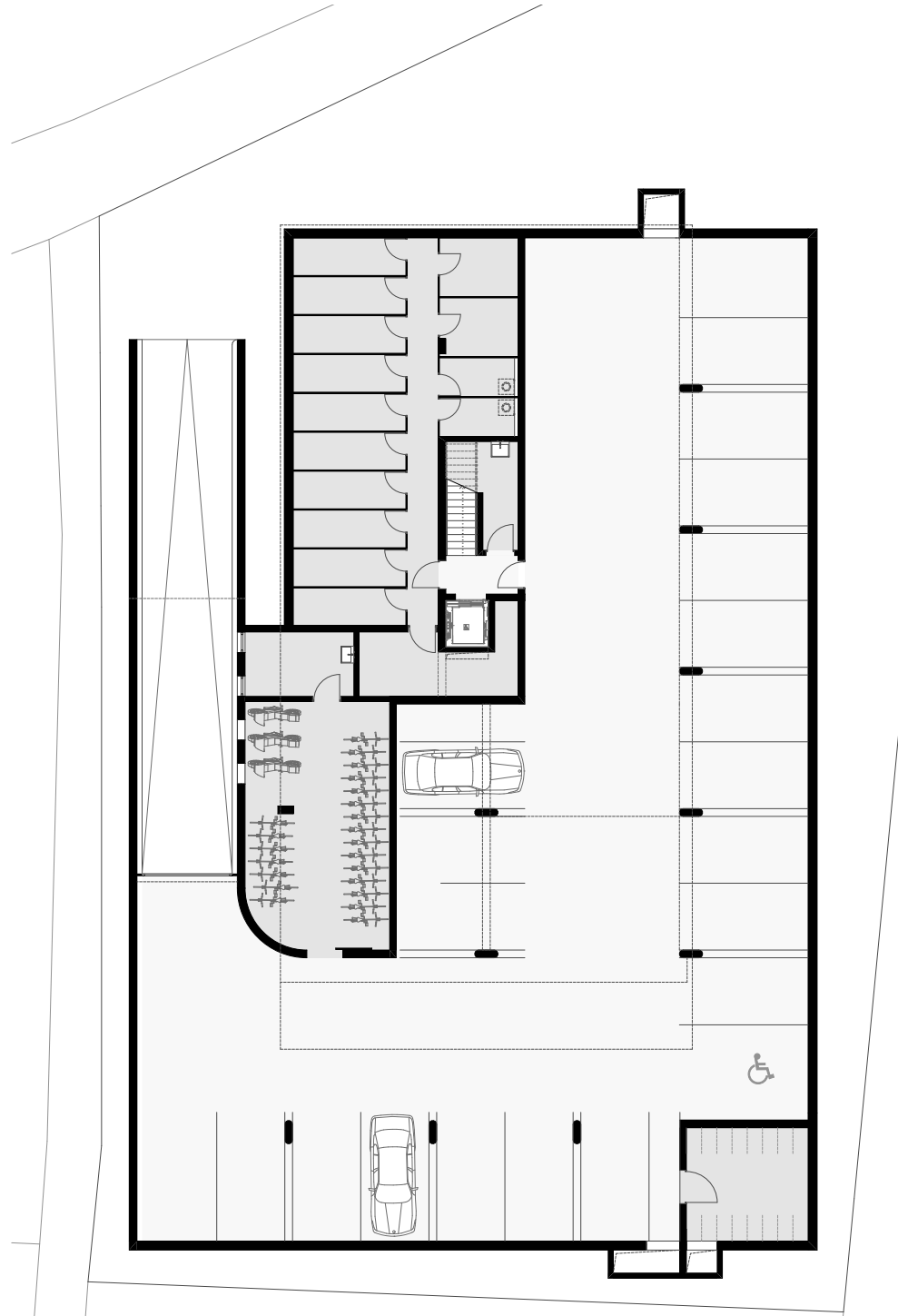
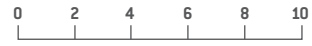


Kochen/Essen/Wohnen	35,40 m <sup>2</sup>	26,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	16,90 m <sup>2</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
Bad	9,30 m <sup>2</sup>	5,70 m <sup>2</sup>
Garderobe/Gang	4,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	65,60 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,60 m <sup>2</sup>	-
Terrasse	5,40 m <sup>2</sup>	5,40 m <sup>2</sup>

# Grundrisse

Kellerabteile  
Tiefgarage

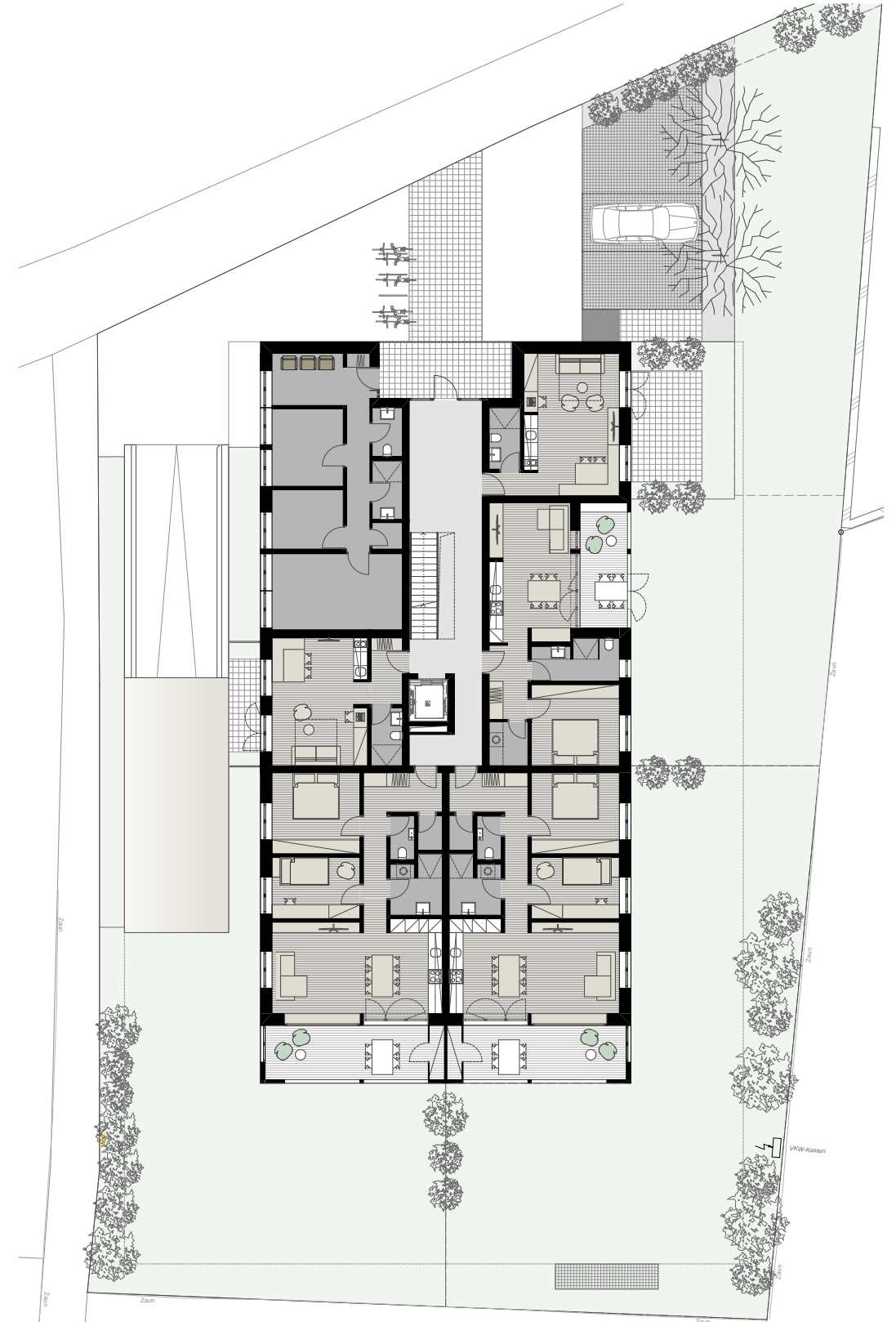
Maßstab 1:275



# Grundrisse

Erdgeschoss

Maßstab 1:275

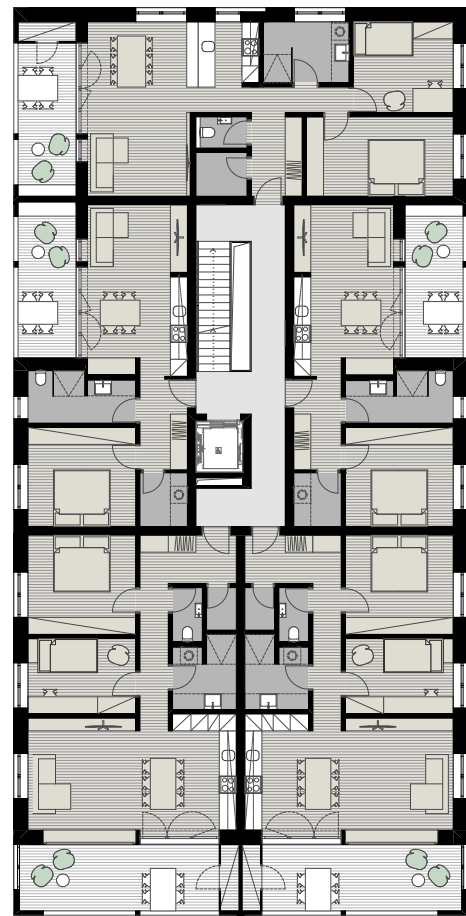
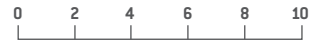




# Grundrisse

Obergeschoss

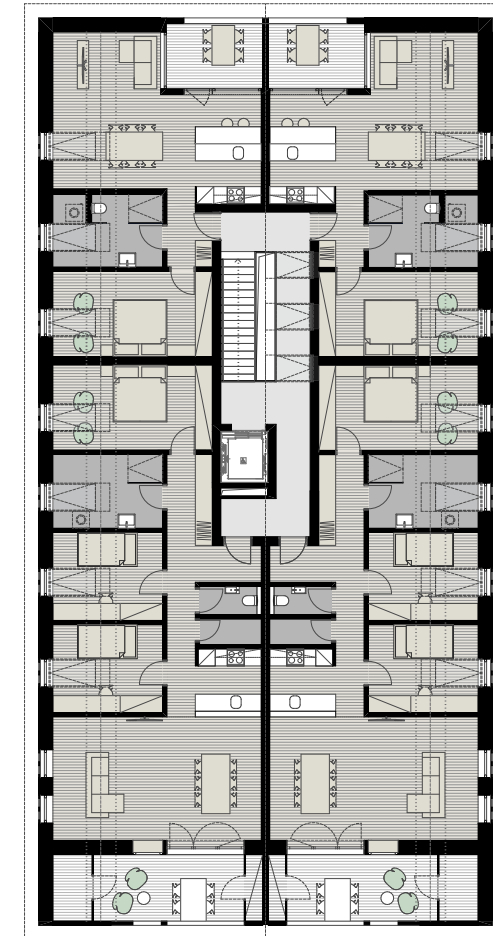
Maßstab 1:275



# Grundrisse

Dachgeschoss

Maßstab 1:275



# Ausstattung

## Bauweise und Materialisierung

Mit besonderem Augenmerk auf die handwerkliche Qualität wird das Gebäude in gehobenem Standard errichtet und ausgestattet. Die tragende Struktur des Gebäudes wird in mineralischer Massivbauweise (Mauerwerk & Stahlbeton) ausgeführt. Nicht-tragende Zwischenwände werden in Trockenbauweise (Gipskarton) ausgeführt.

## Oberflächenqualität

Wände und Decken werden gespachtelt und weiß gemalt. Die Dachschrägen im Dachgeschoss werden mit Täfer (Fichte) verkleidet. Die Fußböden werden auf einem schwimmenden Estrich als Fertigparkett (Eiche, geölt) ausgeführt. Die Nassräume (Bad/WC) werden gefliest. In den Allgemeinbereichen (Gänge, Treppen) wird ein Teppichbelag (Kugeln) verlegt.

## Fassade und Terrassen

Die Fassade wird als hinterlüftete Holzfassade mit Wechselfalz (Fichte, stehend) ausgeführt. Wände und Decken der Terrassen werden mit Täfer (Fichte) verkleidet. Die Terrassenböden werden mit einem Holzrost versehen.

## Dacheindeckung und Photovoltaik

Das Satteldach wird mit Dachziegeln (Flachfalzziegel, dunkelbraun) eingedeckt. Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaik-Anlage montiert, mit der Sonnenstrom produziert wird.

## Fenster und Türen

Die Fenster werden als Holzfenster (Fichte) mit 3-facher Isolierverglasung und außenliegendem Wetterschenkel ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren werden als Stockrahmentüren mit furniertem Türblatt (Eiche, geölt) ausgeführt. In den Wohnungen werden Stahlzargentüren (Umfassungszarge) mit Holztürblatt (weiß beschichtet) eingebaut.

## Erschließung und Personenaufzug

Die Erschließung erfolgt über das zentral angelegte Treppenhaus, das durch den großzügigen Lichteinfall von oben belichtet wird. Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug ausgestattet, der von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss führt.

## Heizung und Warmwasser

Die Energie für Heizung und Warmwasser wird über das Fernwärmeheizwerk Hittisau bezogen. Mit Holz als nachwachsendem Rohstoff erfolgt der energetische Betrieb des Gebäudes somit im Kreislauf der Natur mit nachhaltiger Wärme.

## Glasfaser-Anschluss

Das Gebäude wird an das Glasfasernetz der VKW angeschlossen und ist damit für die digitale Zukunft gerüstet. Das Glasfasernetz der VKW wird als „Open Access Netz“ betrieben, wodurch der Kunde echte Wahlfreiheit zwischen verschiedenen Providern hat und preislich vom Wettbewerb zwischen den Providern profitiert.

## Tiefgarage und Vorbereitung E-Mobilität

Die Tiefgarage bietet Platz für 22 PKW-Stellplätze. Als Vorbereitung für die Nutzung der E-Mobilität wird zu jedem Parkplatz in der Tiefgarage eine Kabeltasse vorgesehen, die bei Bedarf eine Montage einer Ladestation inkl. Verkabelung ermöglicht. Die Ladestation selbst sowie die Zuleitung (Kabel) zur Ladestation sind nicht im Preis inbegriffen.

## Kaufnebenkosten

Bei den angeführten Wohnungspreisen handelt es sich um Verkaufspreise exkl. Nebenkosten. Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbuchseintragungsgebühr	1,1%
Vertragserichtungskosten (brutto)	1,2%
Barauslagen und Beglaubigungskosten	



# Sanitärausstattung

## Duschanlage



**Handbrause**  
Optima X, chrom



**Brausethermostat**  
Optima L 1.2, chrom

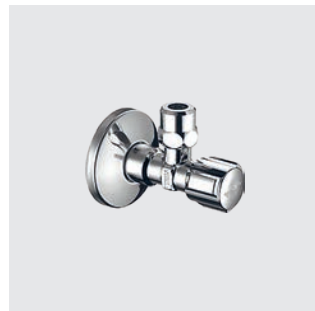


**Duschrinne Geberit**  
CLEANLINE 60



**Braustange**  
Optima X, chrom

## Waschtischanlage



**Eckventil Smaragd**  
CASIS



**Waschtischmischer**  
Optima L 1.2



**Tassensifon Geberit**  
verchromt

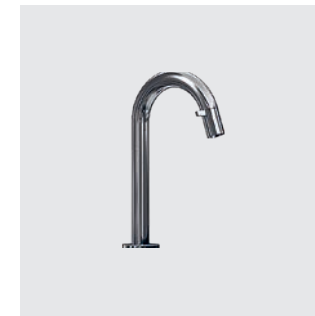


**Waschtisch**  
Optima L 1.2

## Handwaschbeckenanlage (bei separatem WC)



**Ablaufventil**  
Optima, chrom  
**Eckventil Smaragd**  
CASIS



**Waschtischbatterie**  
Hansanova Style

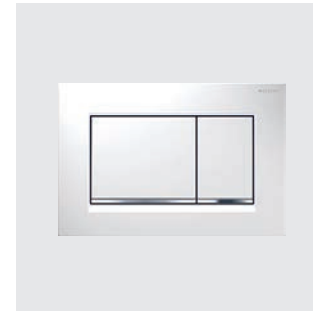


**Tassensifon Geberit**  
verchromt

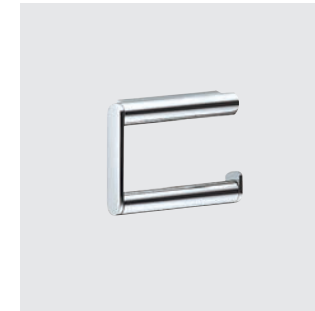


**Handwaschbecken**  
Optima L 1.2

## WC-Anlage



**Betätigungsplatte**  
Geb. SIGMA 30



**Rollenhalter**  
Keuco PLAN



**Bürstengarnitur Laufen**  
Universal



**Wand WC Tiefspüler**  
Optima L 1.2

## Waschmaschinenanschluss



**Geräteanschlussventil**



**Gerätesifon**



**Wandmischer**  
Optima, chrom



**Waschtrog**  
Sarnatech WEGA

## Waschtroganlage (Keller)

# Übersicht der Wohneinheiten

Top W1	3 Zimmer	71,00 m <sup>2</sup>	EG
Top W2	3 Zimmer	71,00 m <sup>2</sup>	EG
Top W3	1 Zimmer	29,20 m <sup>2</sup>	EG
Top W4	2 Zimmer	49,60 m <sup>2</sup>	EG
Top W5	1 Zimmer	30,10 m <sup>2</sup>	EG
Top W6	3 Zimmer	71,00 m <sup>2</sup>	OG
Top W7	3 Zimmer	71,00 m <sup>2</sup>	OG
Top W8	2 Zimmer	49,60 m <sup>2</sup>	OG
Top W9	2 Zimmer	49,60 m <sup>2</sup>	OG
Top W10	3 Zimmer	75,20 m <sup>2</sup>	OG
Top W11	4 Zimmer	104,80 m <sup>2</sup> (78,90 m <sup>2</sup> )	DG
Top W12	4 Zimmer	104,80 m <sup>2</sup> (78,90 m <sup>2</sup> )	DG
Top W13	2 Zimmer	65,60 m <sup>2</sup> (48,00 m <sup>2</sup> )	DG
Top W14	2 Zimmer	65,60 m <sup>2</sup> (48,00 m <sup>2</sup> )	DG
Top G15	Geschäftsfläche bereits vergeben		



Verkauf:  
Lukas Feurstein  
(heimwärts Immobilien)  
T +43 664 88 791 344  
bushus@baukulturgmbh.com

Baukultur Management GmbH  
Hof 651a, 6867 Schwarzenberg

[www.baukulturgmbh.com](http://www.baukulturgmbh.com)