

Wolfurt

**Klöpplergasse**

## Herzlich Willkommen

Wir freuen uns, dass Sie sich für hochwertiges Wohnen interessieren und wir Ihnen unser Objekt auf den folgenden Seiten ausführlich vorstellen dürfen.

Seit 1992 stecken wir unser ganzes Wissen, unsere gesamte Erfahrung und unseren Innovationsgeist in die Entwicklung stilvoller Wohnanlagen. Im Mittelpunkt steht immer die einzigartige Wohnqualität, die wir Ihnen mit durchdachten Konzepten, zukunftsorientierter Planung und hochwertiger Ausstattung bieten. Schließlich ist Ihre Zufriedenheit die Basis unseres Erfolgs.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Entdecken Ihrer neuen Wohnung und bei Fragen sind wir gerne für Sie da!

Ihr KLIMMER Wohnbau Team



Jochen Klimmer  
Geschäftsführer



## Wolfurt – Klöpplergasse

### Wohnen im Grünen

In Ihrem neuen Zuhause in schöner Lage von Wolfurt lassen sich Leben und Wohnen eng miteinander verbinden. Die moderne und innovative Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden mit 14 sehr schönen 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 18 Autoeinstellplätzen. Ihr Zuhause bietet Ihnen **pures Wohlfühlen** und schenkt Ihnen Lebensqualität durch Komfort und Nähe zur Natur und Infrastruktur.

**Komfort.** Was gibt es Schöneres, als in seinen eigenen vier Wänden anzukommen, abzuschalten und sich einfach wohlfühlen? Mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Energiesystem schaffen wir einen angenehmen Wohlfühlbereich mit behaglichem Raumklima.

**Natur.** Sportbegeisterte, Naturliebhaber und Genießer werden begeistert sein. Ob ein gemütlicher Rundgang im Doppelmayr-Zoo, eine Wanderung zum Wallfahrtsort Bildstein bzw. zum Schloss Wolfurt oder eine Radtour auf der Dörfer-Städte-Route, es ist sicherlich für jeden etwas dabei. Die Umgebung bietet viele herrliche Lieblingsplätze und Ruhepole.

**Nähe.** Kindergarten, Schule sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten erreichen Sie schnell von Ihrem Zuhause aus. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist nah.



# Eckdaten

## Haus 1

### Allgemeines:

- Gebäude mit insgesamt 7 Wohnungen
- Schöne, ruhige Wohnlage unweit von Wolfurts Zentrum
- Großzügige Freiraum- und Begegnungszone
- Geschlossenes Stiegenhaus
- Einladender Eingangsbereich
- Großzügige Fahrradabstellbereiche
- Barrierefreiheit mit Lift
- Tiefgarage
- E - Ladeinfrastruktur für Elektroautos vorgesehen (e - mobility ready)
- Photovoltaikanlage zur Reduktion der Energiekosten
- Energieeffiziente Wärmepumpenanlage

### Ausstattung:

- Exklusive Ausstattung mit Baddesign der Marke Dornbracht
- Raumhohe, weiß lackierte Tischlertüren
- Hochwertiger Eichenparkett geölt oder lackiert
- Edle Fliesen im Format 30 x 60 cm
- Großformatige Feinsteinzeugplatten 60 x 60 cm auf den Terrassen
- Durchdachte Grundrisslösungen
- Hochwertige Fensterelemente „home pure“ der Firma Internorm
- Elektrisch betriebener Sonnenschutz bei Fenster-/Fenstertürelementen
- Fußbodenkühlung für angenehme Temperaturen im Sommer
- Nicht einsehbare Privatkeller
- Großzügige Terrassen und Balkone mit Schopf
- Privatgarten bei den Erdgeschoss - Wohnungen

### Energie:

- Heizwärmebedarf (HWB): 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a
- Gesamtenergieeffizienz - Faktor (fGEE): 0,73



## Wolfurt – Klöpplergasse

### 4-Zimmer-Wohnung W06 - DG/Haus 1

Wohnnutzfläche	102,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,87 m <sup>2</sup>
Schopf	1,62 m <sup>2</sup>
Keller	15,16 m <sup>2</sup>

---

Wohnungspreis	722.000,00 €
1 Tiefgaragenplatz	23.000,00 €

---

Gesamtkosten (inkl. Mwst.)	745.000,00 €
----------------------------	--------------

---

Kaufnebenkosten	3,5 % Grunderwerbssteuer*	26.399,00 €
	1,1 % Eintragungsgebühr*	8.297,00 €
	1,2 % Kaufvertragserrichtung & Treuhandschaft	8.940,00 €
	Barauslage	330,00 €

---

Gesamtkosten inkl. Kaufnebenkosten	788.966,00 €
------------------------------------	--------------

\* Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + Vertragsabwicklung

Der angeführte Kaufpreis ist ein Fixpreis für eine schlüsselfertige Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung und gilt bei einem Kaufabschluss bis zum 30.06.2024.

HWB 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a, Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,73.



Kontakt:  
Klimmer Wohnbau GmbH  
Lauteracher Straße 7  
A-6922 Wolfurt

Klaus Buhmann  
Telefon: 0 5574/64 004  
E-Mail: kb@klimmer-wohnbau.at

Klimmer  
WOHNBAU **K**

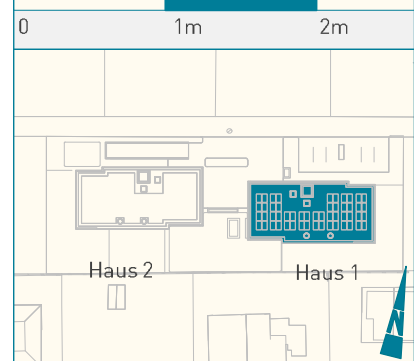




Klimmer Wohnbau GmbH  
Lauteracher Straße 7  
A-6922 Wolfurt

T : +43 5574 64004  
E : office@klimmer-wohnbau.at

Maßstab: 1:50



**Wolfurt - Klöpplergasse**  
**4-Zimmer-Wohnung**  
**W06 - DG**

Maßstab: 1:50  
Fläche Wohnraum: 102.16 m<sup>2</sup>  
Fläche Terrasse: 16.87 m<sup>2</sup>










# Situationsplan

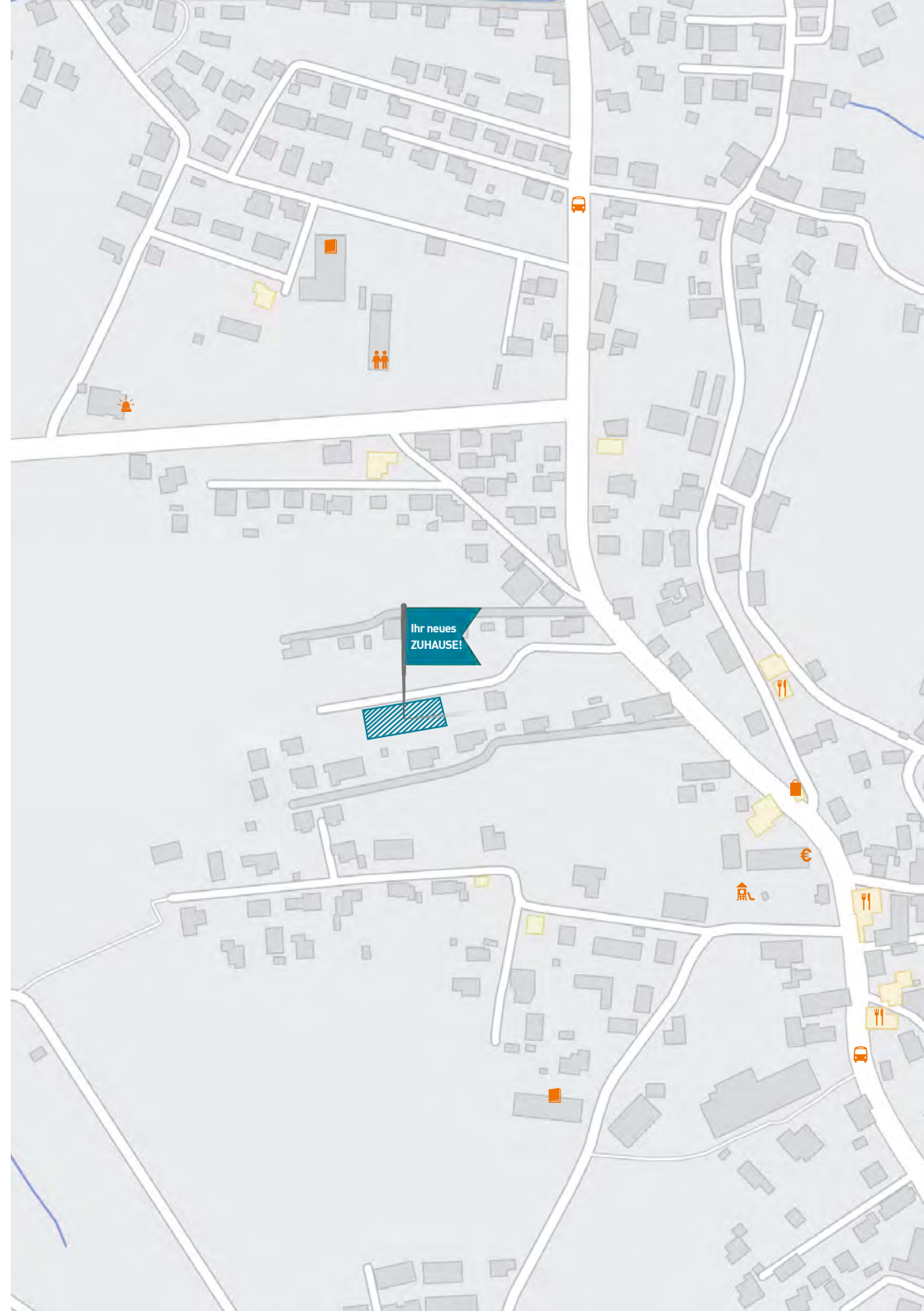
Klöpplergasse – Wolfurt





## Infrastruktur und Lageplan

-  Wohnanlage Klöpplergasse
-  Essen & Trinken
-  Shopping
-  Spielplatz
-  Schule/Kindergarten
-  Bank
-  Sozialeinrichtungen
-  Bushaltestellen
-  Polizei/Feuerwehr





## Exklusives Wohngefühl durch intelligente Baukunst für pures Wohlfühlen

### Wohlfühlfaktor

Energieeffiziente Wärmepumpenanlage ergänzt mit einer Photovoltaik - Anlage sowie einer kontrollierten Be- und Entlüftung **für gesunde Raumluft, niedrige Betriebskosten und einfache Handhabung!**

### Kühlung nach Maß

Topmoderne Fußbodenkühlung ohne Zugluft **für angenehme Wohlfühltemperaturen im Sommer!**

### Wärme- und Schalldämmung

Kunststoff - Alu - Fenster mit 3 - Scheiben - Isolierverglasung, dreifachem Dichtungssystem und verdecktem Beschlag **für attraktive und energiesparende Raumaussichten!**

### Natürliches Wohnen

Wände mit gebrannten (roten) Ziegeln **für Räume, die atmen und mit Behaglichkeit überzeugen!**

### Täglicher Luxus

Erlesenes Baddesign von Dornbracht **für eine Bad - Oase mit zeitloser Eleganz!**

### Edles Interieur

Raumhohe Türen, hochwertige Parkettböden sowie erstklassige Materialien und Verarbeitungsqualität **für anspruchsvolle Wohnlichkeit und hohe Wertbeständigkeit!**

### Mehr Raum

Exklusives Wohnen heißt geräumige Wohnbereiche kombiniert mit großflächigen Terrassen **für ein überwältigendes Raumerlebnis!**

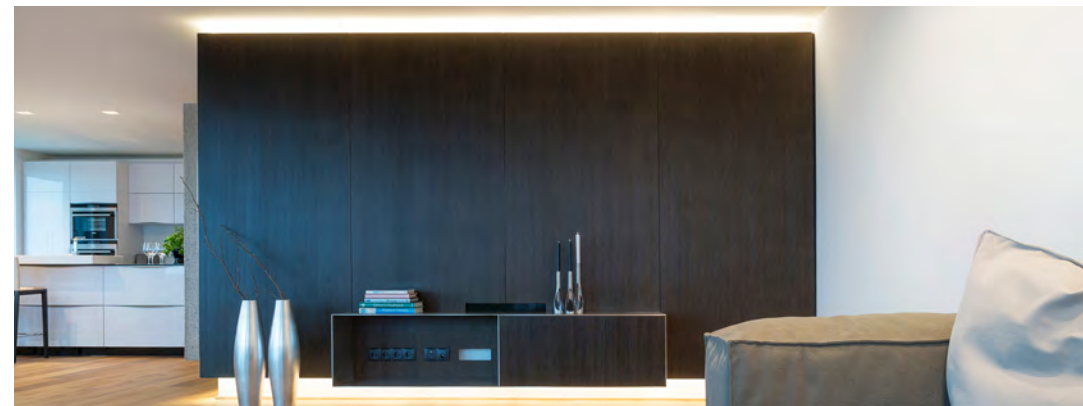
### Sicherheit

Massive Wohnungseingangstür mit dreifacher Verriegelung sowie eine Sprechanlage **für einen sicheren Zugang ins Gebäude!**

### e - Mobilität

Eine E - Ladeinfrastruktur für Elektroautos ist vorgesehen – **der Umwelt zuliebe.**

## Stilvolle Wohnbeispiele unserer Kunden



# Referenzauswahl

Wohnanlage Apfelgasse 1 + 1a | Schwarzach



Wohnanlage Bogenstraße 10 + 12 | Wolfurt



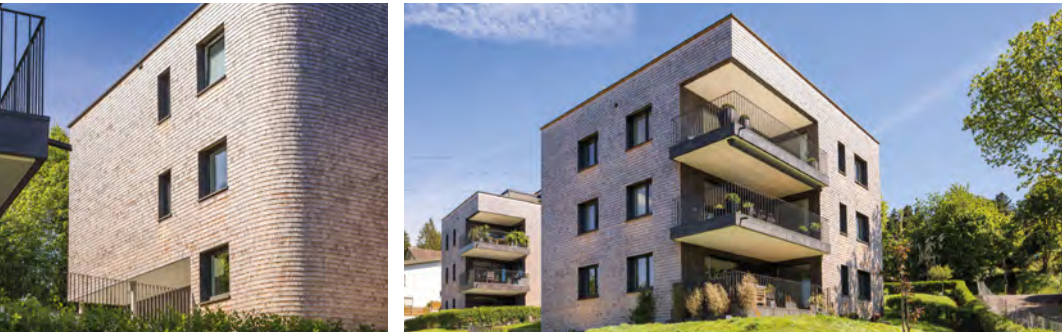
Wohnanlage Wieden 41 | Dornbirn



Wohnanlage Riedstraße 30 + 30a | Lauterach



Wohnanlage Bucherstraße 47 + 49 | Wolfurt



Wohnanlage Lerchenstraße 6a + 6b | Wolfurt

