



Wohnen in der Seestadt

Haus B HELDENDANK

MEHRFAMILIENHAUS

# BREGENZ BRAIKE

WOHNEN IN DER SEESTADT



# INHALTSVERZEICHNIS

|                        |    |          |                    |    |
|------------------------|----|----------|--------------------|----|
| Bregenz -              |    |          |                    |    |
| Wohnen in der Seestadt | 4  | Top B 01 | EG - 3Zi - 79.3qm  | 12 |
| Umgebung               | 5  | Top B 03 | EG - 3Zi - 87.6qm  | 14 |
| Situation              | 7  | Top B 04 | 1OG - 3Zi - 79.6qm | 16 |
| Architektur            | 8  | Top B 07 | 2OG - 3Zi - 79.6qm | 18 |
| Grundrisse             | 9  |          |                    |    |
| Lage                   | 10 |          |                    |    |
| Lageplan               | 15 |          |                    |    |
| Kellergeschoss         | 21 |          |                    |    |
| Klima Aktiv            | 22 |          |                    |    |
| Ausstattung            | 24 |          |                    |    |
| Baubeschreibung        | 26 |          |                    |    |

# BREGENZ - WOHNEN IN DER SEESTADT

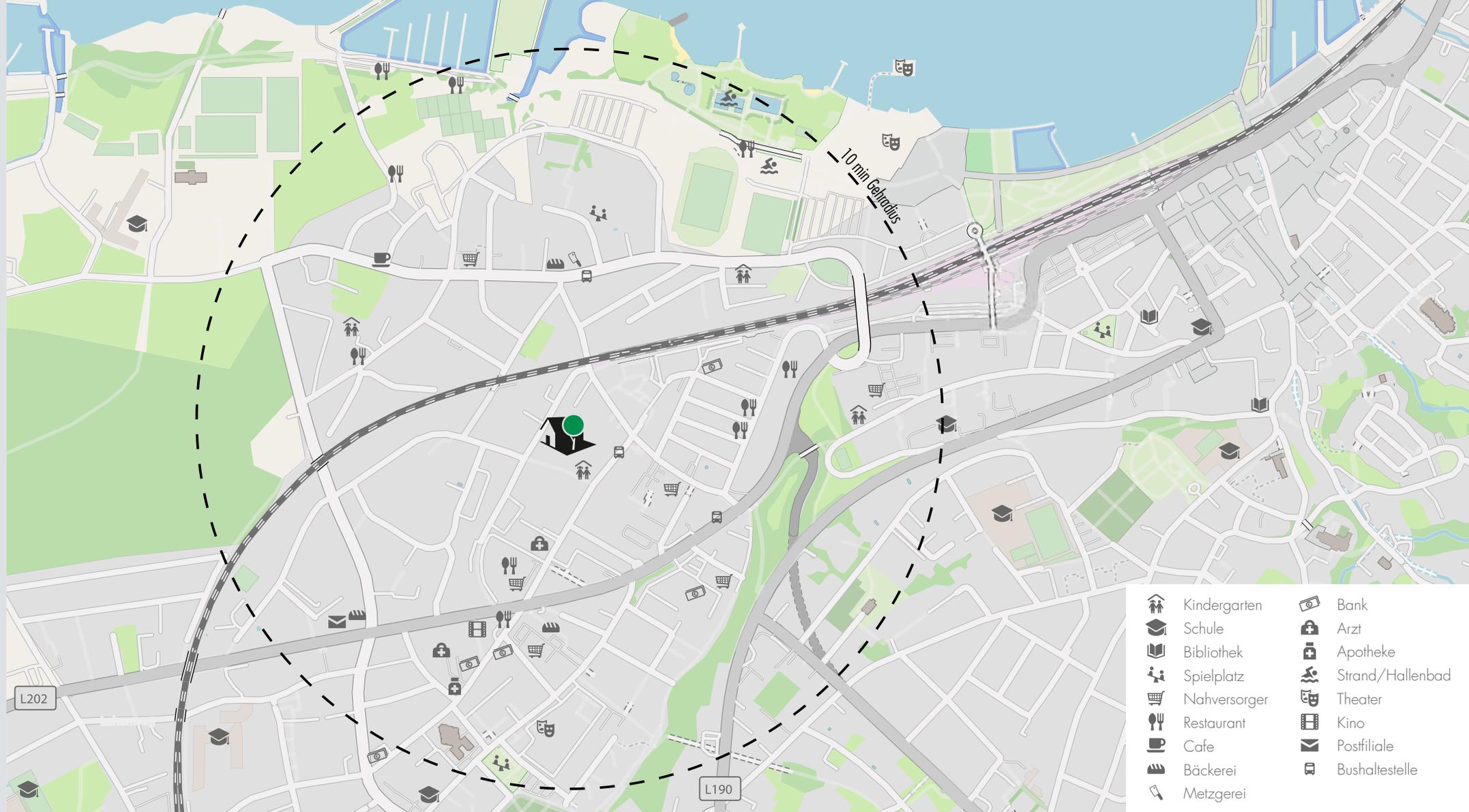


Bregenz ist die Seestadt in Vorarlberg und bietet Jung und Alt einen vielfältigen Erholungs- und Erlebnisraum zugleich. Mit den sommerlichen Festspielen auf dem See ist die Stadt Bregenz seit langem eine fixe Größe im internationalen Kulturgeschäft

und Magnet für viele Besucher aus dem In- und Ausland. Das Stadtzentrum zählt mit seinen Gassen, historischem Baubestand, einladenden Cafes und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten zu den schönsten in Vorarlberg und lädt zum Flanie-

ren und Verweilen ein. Gleichzeitig profitiert die Stadt vor allem durch Ihre Lage an den Naturerholungsräumen direkt am See mit seinen Spazier- und Bademöglichkeiten und dem Pfänderhang mit seinen zahlreichen Wanderwegen.

# IN 10 MINUTEN AM SEE UND IM STADTZENTRUM



# SITUATION





## **Wohnen in See- und Stadtnähe**

Die Lage unseres Projektes besticht durch die hervorragende Erreichbarkeit sowohl des Zentrums von Bregenz als auch des Bodensees innerhalb weniger Gehminuten.

## **Zentrumsnah und dennoch verkehrsrühig**

Wesentliche Einrichtungen des täglichen Lebens wie Schule und Kindergarten, vielfältige Einkaufsmöglichkeit, etc. sind in unmittelbarer Nähe oder bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen.

## **Anspruchsvolle Architektur und moderne Bauweise**

Unser Projekt überzeugt durch seine architektonisch anspruchsvolle und gleichermaßen zweckmäßige Gestaltung mit großzügiger Infrastruktur. Es gliedert sich in 3 Baukörper in moderner, nachhaltiger Massivbauweise. Großzügige Grünflächen umgeben die Gebäude und bieten Raum für Kinder zum Spielen und Erwachsenen zur Erholung.

## **Viel Licht und Freiraum**

Die Gebäude sind optimal auf das Tageslicht ausgerichtet. Alle Wohnungen weisen mit ihren Terrassen in ihrer Hauptausrichtung nach Südost oder Südwest.

\*Gebäude Heldendank umfasst zwei Stiegenhäuser mit je einem Lift mit ebenfalls je 12 Wohnungen.

## **Kleine Eigentümergeinschaften; Klare Verantwortlichkeiten**

Ihre Eigentümergeinschaft umfasst nur 12 Wohnungen mit einem eigenen Stiegenhaus und eigenem Lift\*. Dadurch ergeben sich klare und überschaubare Verantwortlichkeiten.

## **Moderner Wohnungsmix; Durchdachte Grundrisse**

Wir bieten wohnliche und durchdachte Lösungen für 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen für jede Altersstufe und Lebenssituation. Ob junge Familien, Single oder Senior: Bei unseren Grundrissen werden Sie sicher fündig.

## **Qualitätssiegel Wohnbauförderung für hochwertigen und preisgünstigen Wohnbau**

Unsere Gebäude und Wohnungen erfüllen eine Vielzahl strenger Qualitätskriterien der Vorarlberger Wohnbauförderung.

Längst ist die Förderungsfähigkeit unserer Wohnungen durch das Land Vorarlberg daher auch zu einem Qualitätssiegel unserer Produkte für ein hervorragendes Preis-, Leistungsverhältnis geworden. Dies garantiert Ihnen nicht nur eine hohe Qualität sondern u.U. auch eine günstigere Finanzierung. Bitte informieren Sie sich gerne näher bei uns.



## Unser Markenzeichen - Hochwertige Arbeit und ein herausragendes Preis-Leistungsverhältnis

Großzügige Freiflächen, durchdachte Infrastruktur, große Gärten und Terrassen, raumhohe Wohnzimmerverglasungen, komplettes Raum-

programm, praktische Grundrisse mit geräumigen Wohn- und Schlafzimmern.

### Erschliessung

Ihr neues Zuhause wird über die Straße „In der Braike“ erschlossen. Ihre Wohnung ist erdgeschossig oder über die geräumige Tiefgarage bequem mit dem Lift erreichbar. Großzügige

Fahrradabstellplätze in Tiefgarage und Erdgeschoss und grosse private Kellerabteile bieten Ihnen viel Platz.

### Licht und Luft

Durch die offene Gestaltung Ihres Wohnungsgrundrisses entsteht ein weiträumiger und lichtdurchfluteter Wohn/Essbereich.

## GRUNDRISS



Dieser erstreckt sich durch die raumhohe Verglasung weiter auf die großzügig gestalteten Sonnenterrassen in den Außenbereich (im Erdgeschoss mit anschließenden grosszügigen Privatgärten).

### **Grosse Schlafzimmer**

Spezielles Augenmerk legen wir auch auf die Grösse und Proportion der Eltern- und Kinderzimmer, die auch unseren Jüngsten die Möglichkeit zur Entfaltung geben sollen.

### **Flexibler Sanitärbereich**

Der durchdacht gestaltete Sanitärbereich

ist nach VBF barrierefrei ausgelegt und so grosszügig dimensioniert, dass dieser optional zur Standardausstattung (Badewanne) mit bis zu zwei zusätzlichen Duschen, Doppelwaschbecken und zusätzlichem Wc ausgestattet werden kann. Bitte lassen Sie sich hier gerne durch unser Team beraten.

# HIGHLIGHTS



Zentrumsnah finden Sie auch andere Attraktionen in unmittelbarer Umgebung zu unserem Projekt.

## **Festspielhaus Bregenz**

Ein Kulturerlebnis mit Geschichte und ein Veranstaltungsort der Sonderklasse: die Bregenzer Festspiele und das Festspielhaus Bregenz eines

der modernsten Kongress- und Veranstaltungszentren der Welt.

## **Kloster Mehrerau**

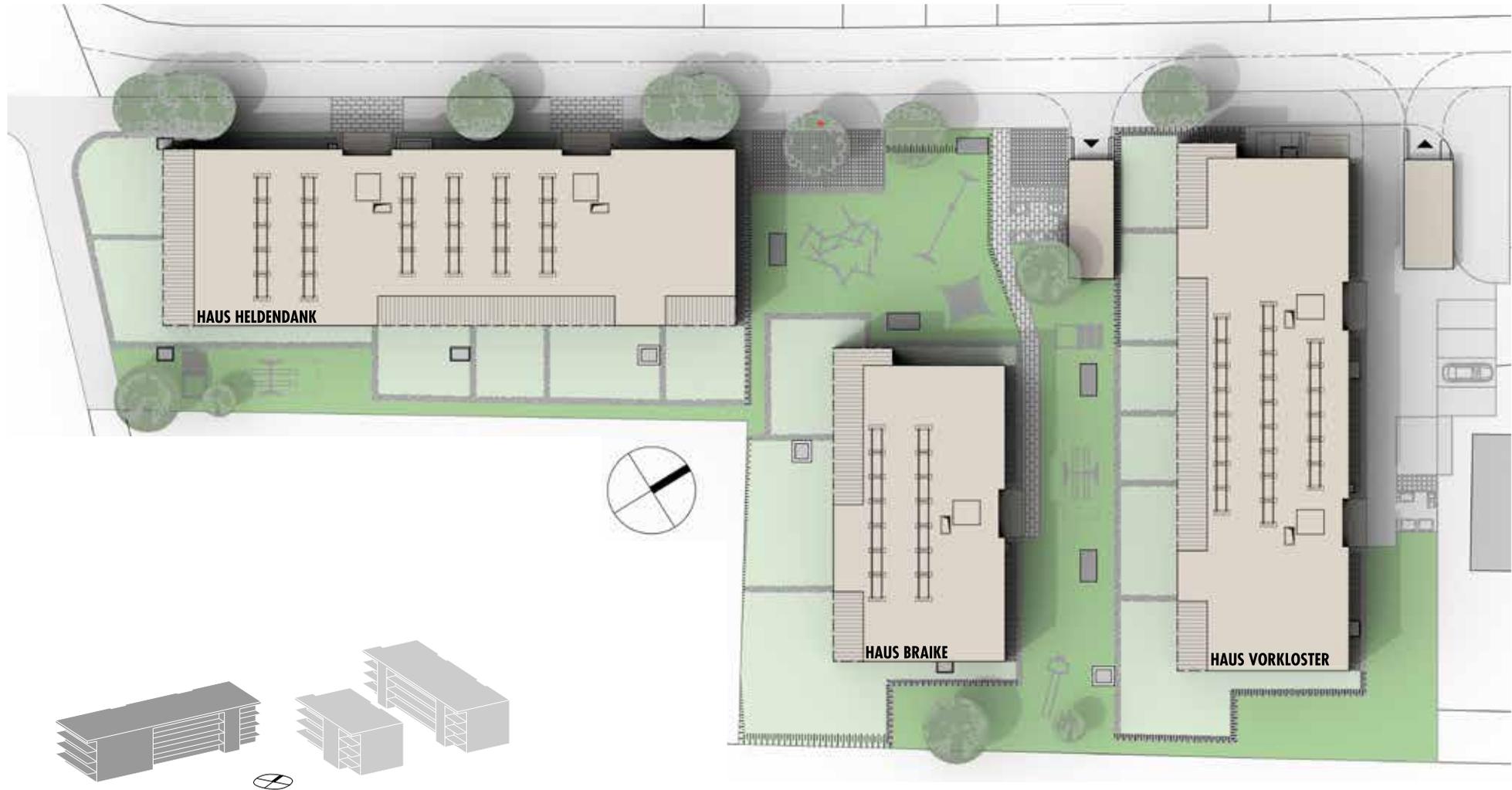
In der Zisterzienserabtei Wettingen Mehrerau leben seit 1854 Zisterziensermönche in geistlicher Gemeinschaft. Das Kloster bietet regelmäßig informative Führungen an.

## **Vom See in die Stadt**

Der Bodensee verleiht Bregenz, der Hauptstadt Vorarlbergs, ein besonderes Flair.

Rad- und Spazierwege führen entlang der gepflegten Seepromenade, zu Häfen, dem Bregenzer Festspielhaus und dem Strandbad.

# LAGEPLAN



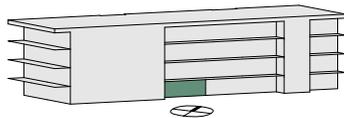
# GARTENWOHNUNG ERDGESCHOSS

**TOP B 01** 3-Zi-Wo - WNF 79.3 qm - Terrasse 18.9 qm - Garten 69 qm



|                |         |
|----------------|---------|
| Wohnbereich    | 36.2 qm |
| Schlafzimmer   | 14.7 qm |
| Kinderzimmer 1 | 11.7 qm |
| Badezimmer     | 7.0 qm  |
| WC             | 1.6 qm  |
| Gang/Flur      | 8.1 qm  |

|              |         |
|--------------|---------|
| Garten       | 69 qm   |
| Terrasse     | 18.9 qm |
| Terrassenbox | 1.4 qm  |
| Keller       | 7.5 qm  |



Lift mit nur 12 Einheiten  
 24 Eigentumseinheiten  
 Altersgerecht lt. WBF  
 Erhöhte Sicherheit  
 Attraktive Grünanlagen  
 Abstellbox auf Terrasse

Niedrigstenergiehaus  
 HWB Klasse A  
 Heizung mit Gas  
 und Photovoltaikanlage  
 Großzügiger Garten

**Miete** **1.259,82 EUR**  
 Betriebskosten 211,50 EUR

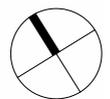
**Gesamtmiete** **1.471,32 EUR**



Tiefgarage (optional) 96,00 EUR

# GARTENWOHNUNG ERDGESCHOSS

**TOP B 01** 3-Zi-Wo - WNF 79.3 qm - Terrasse 18.9 qm - Garten 69 qm



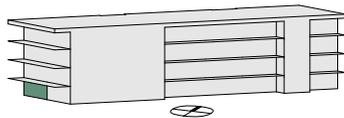
# GARTENWOHNUNG ERDGESCHOSS

**TOP B 03** 3-Zi-Wo - WNF 87.6 qm - Terrasse 19.6 qm - Garten 90 qm



|                |         |
|----------------|---------|
| Wohnbereich    | 41.1 qm |
| Schlafzimmer   | 14.7 qm |
| Kinderzimmer 1 | 12.0 qm |
| Badezimmer     | 7.0 qm  |
| WC             | 3.4 qm  |
| Gang/Flur      | 9.4 qm  |

|              |         |
|--------------|---------|
| Garten       | 90 qm   |
| Terrasse     | 19.6 qm |
| Terrassenbox | 1.5 qm  |
| Keller       | 7.8 qm  |



Lift mit nur 12 Einheiten  
 24 Eigentumseinheiten  
 Altersgerecht lt. WBF  
 Erhöhte Sicherheit  
 Attraktive Grünanlagen  
 Abstellbox auf Terrasse

Niedrigstenergiehaus  
 HWB Klasse A  
 Heizung mit Gas  
 und Photovoltaikanlage  
 Großzügiger Garten

**Miete** **1.374,90 EUR**  
 Betriebskosten 229,50 EUR

**Gesamtmiete** **1.604,40 EUR**

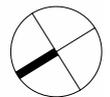


Tiefgarage (optional)

96,00 EUR

# GARTENWOHNUNG ERDGESCHOSS

**TOP B 03** 3-Zi-Wo - WNF 87.6 qm - Terrasse 19.6 qm - Garten 90 qm



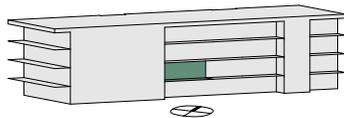
# ERSTES OBERGESCHOSS

## TOP B 04 3-Zi-Wo - WNF 79.6 qm - Terrassen 17.7 qm



|                |         |
|----------------|---------|
| Wohnbereich    | 36.2 qm |
| Schlafzimmer   | 14.8 qm |
| Kinderzimmer 1 | 11.8 qm |
| Badezimmer     | 7.0 qm  |
| WC             | 1.6 qm  |
| Gang/Flur      | 8.1 qm  |

|              |         |
|--------------|---------|
| Terrassen    | 17.7 qm |
| Terrassenbox | 1.4 qm  |
| Keller       | 6.2 qm  |



Lift mit nur 12 Einheiten  
 24 Eigentumseinheiten  
 Altersgerecht lt. WBF  
 Erhöhte Sicherheit  
 Attraktive Grünanlagen

Niedrigstenergiehaus  
 HWB Klasse A  
 Heizung mit Gas  
 und Photovoltaikanlage  
 Abstellbox auf Terrasse

**Miete** **1.202,03 EUR**  
 Betriebskosten 207,00 EUR

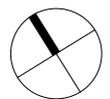
**Gesamtmiete** **1.419,03 EUR**



Tiefgarage (optional) 96,00 EUR

# ERSTES OBERGESCHOSS

**TOP B 04** 3-Zi-Wo - WNF 79.6 qm - Terrassen 17.7 qm



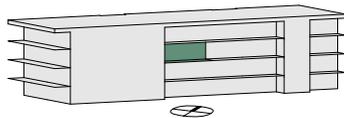
## ZWEITES OBERGESCHOSS

**TOP B 07** 3-Zi-Wo - WNF 79.6 qm - Terrassen 17.7 qm



|                |         |
|----------------|---------|
| Wohnbereich    | 36.2 qm |
| Schlafzimmer   | 14.8 qm |
| Kinderzimmer 1 | 11.8 qm |
| Badezimmer     | 7.0 qm  |
| WC             | 1.6 qm  |
| Gang/Flur      | 8.1 qm  |

|              |         |
|--------------|---------|
| Terrassen    | 17.7 qm |
| Terrassenbox | 1.4 qm  |
| Keller       | 6.3 qm  |



Lift mit nur 12 Einheiten  
 24 Eigentumseinheiten  
 Altersgerecht lt. WBF  
 Erhöhte Sicherheit  
 Attraktive Grünanlagen

Niedrigstenergiehaus  
 HWB Klasse A  
 Heizung mit Gas  
 und Photovoltaikanlage  
 Abstellbox auf Terrasse

### Miete

Betriebskosten

**1.232,56 EUR**

209,25 EUR

### Gesamtmiete

**1.441,81 EUR**

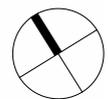


Tiefgarage (optional)

96,00 EUR

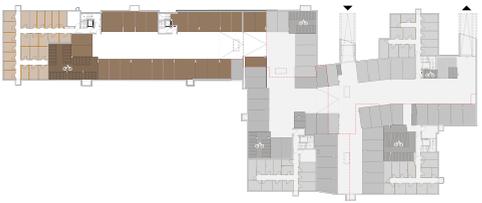
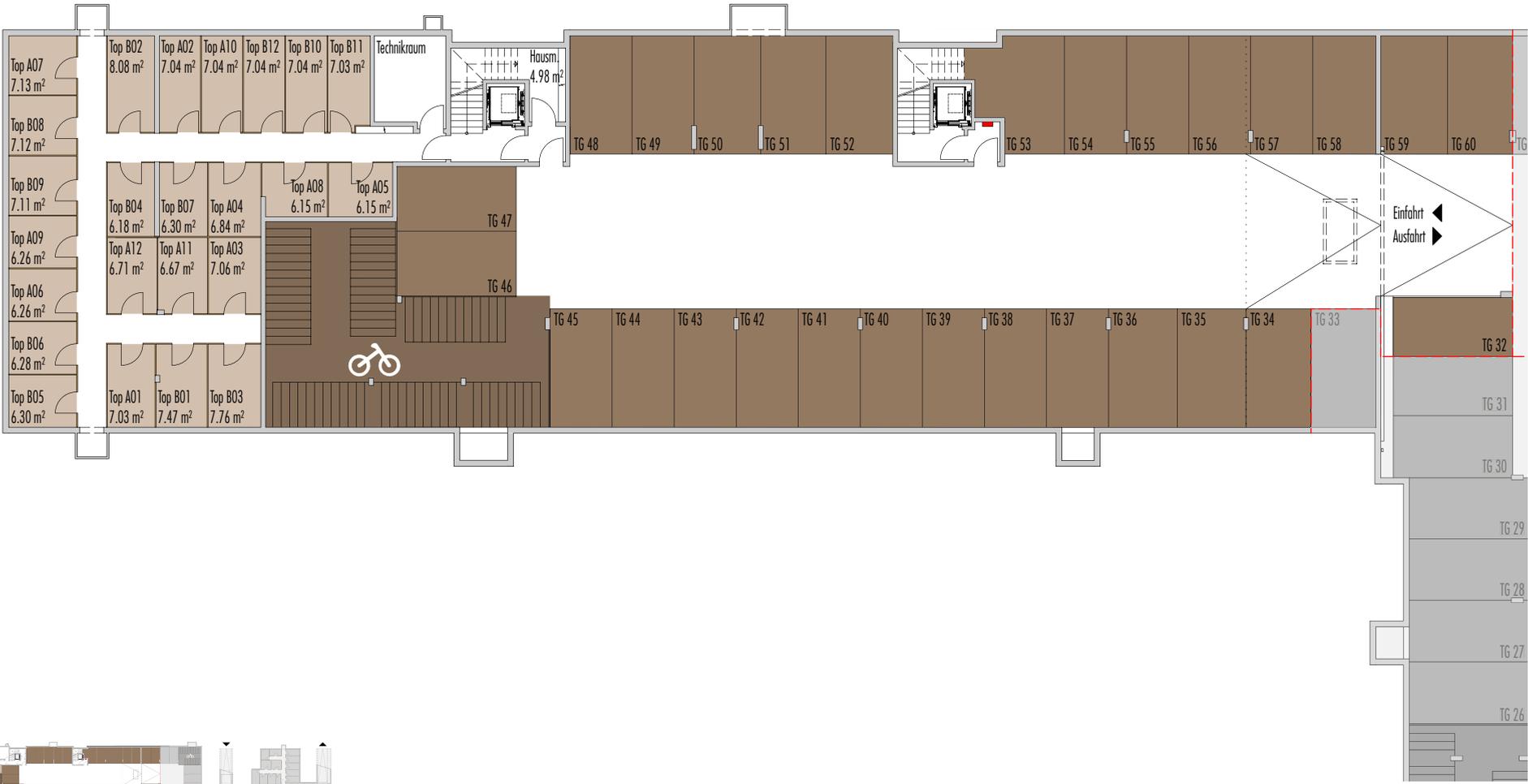
# ZWEITES OBERGESCHOSS

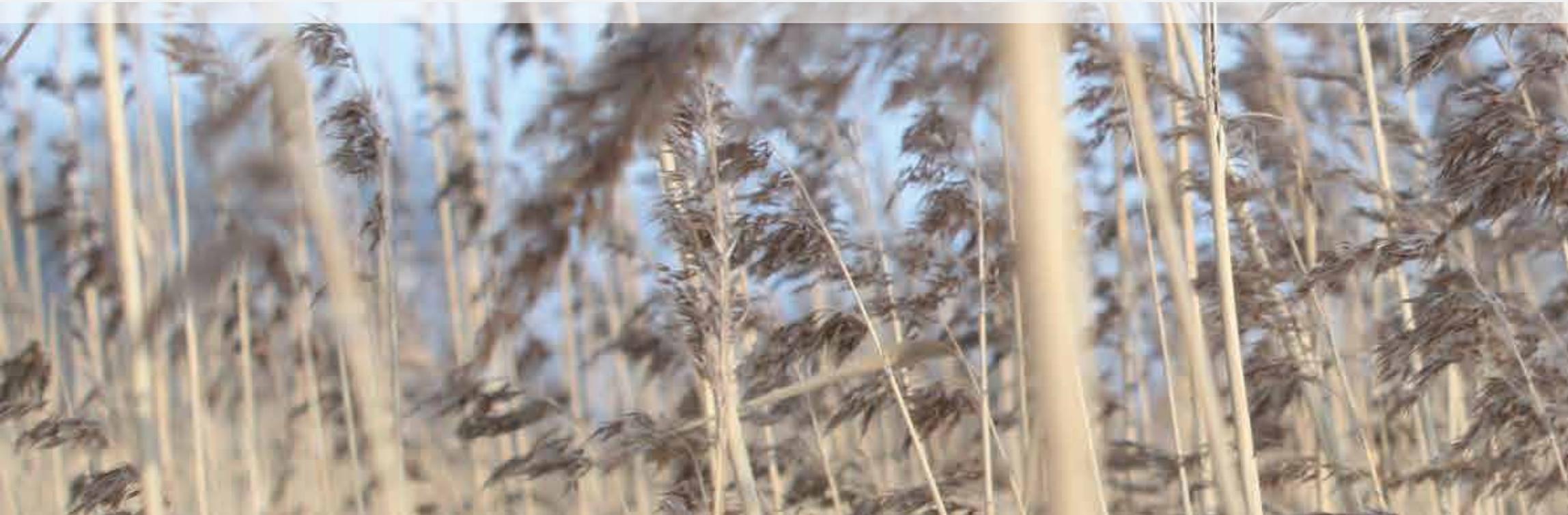
**TOP B 07** 3-Zi-Wo - WNF 79.6 qm - Terrassen 17.7 qm





# KELLERGESCHOSS





### **Nachhaltig, ökologisch, energieeffizient**

Als Klima Aktiv Partner erstellen wir nachhaltige Wohngebäude, die energieeffizientes, ökologisches und behagliches Wohnen garantieren. Bei unseren Gebäuden liegt der Heizwärmebedarf um mindestens 35 % niedriger als bei herkömmlichen Neubauten.

Mit unseren Passivhäusern sparen Sie sogar bis zu 80% an Heizkosten.

Wir planen umweltfreundliche und effiziente Heizsysteme, u.a. Wärmepumpen, Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungseinrichtungen, und Solarkollektoren. (Welche konkreten Heizsysteme bei Ihrem Haus zur

Anwendung kommen entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung)

### **Höhere Gebäudequalität bedeutet höhere Behaglichkeit**

Ihr Wohlfühlfaktor liegt uns besonders am Herzen. Bei der Konzeption legt Keckeis Wohn-



Das größte Augenmerk auf die Hauptfaktoren der Wohnraumbehaglichkeit: Viel Licht, ausgeglichene Oberflächen-, Lufttemperaturen, geringe Wärmeschwankungen. Dies erreichen wir durch die systematische Kombination hochwertiger Verglasung, starker Dämmung und Massivbauweise.

### **Wertstabilität, niedrige Instandhaltung und hoher Wiederverkaufswert**

Bei der Planung suchen wir nach durchdachten, einfachen und praxistauglichen, konstruktiven Lösungen. Dies bedeutet für Sie niedrige Instandhaltungskosten, eine hohe Wertstabilität

Ihrer Immobilie und einen hohen Wiederverkaufswert.

# AUSGESUCHTE MATERIALIEN - HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Wandfliese

zB weiss glänzend bis 40 x 20 aus hochwertiger Kollektion

Bodenfliese

zB braun 33 x 33 aus hochwertiger Kollektion

Bodenfliese

zB grau 33 x 33 aus hochwertiger Kollektion

Parkett

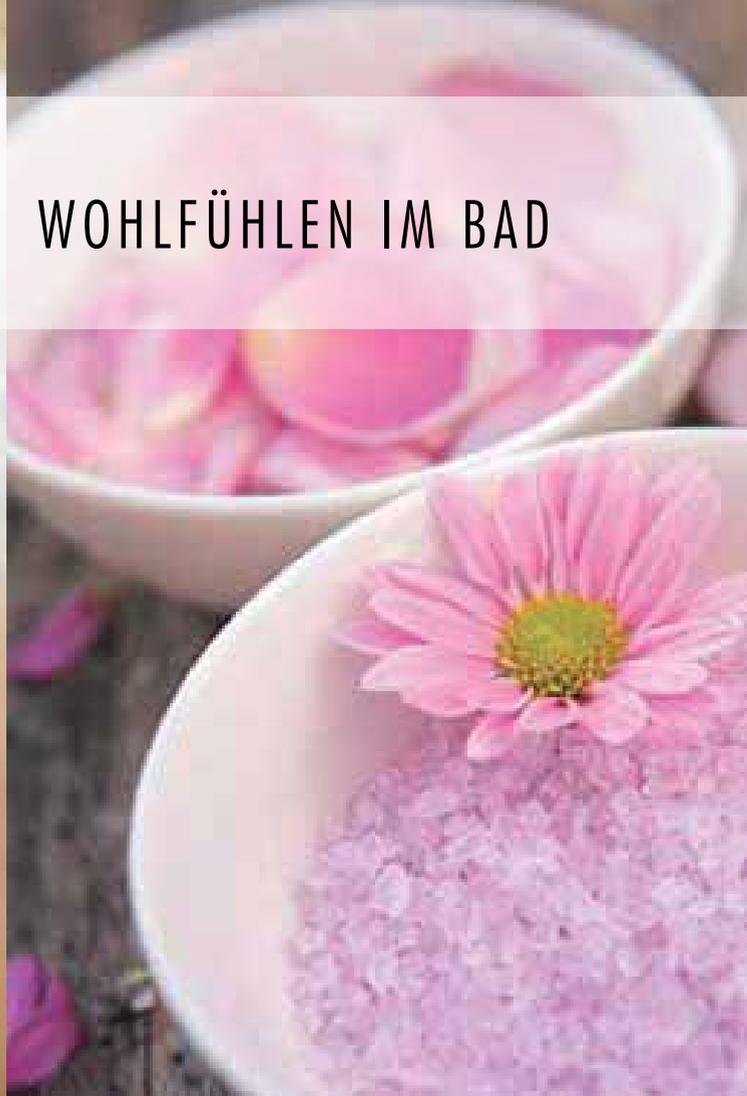
zB Eiche aus hochwertiger Kollektion

## Materialien für Licht und Wohnkomfort

Gehobene Architektur erfordert neben ansprechender räumlicher Gestaltung auch Materialien, die das Tageslicht begünstigen und das Wohlbefinden steigern. In den Innenräumen Ihrer Wohnung setzen wir daher vornehmlich

auf helle und neutrale Farben natürlicher und handwerklicher Materialien. So z.B. helle, mineralische Putze an Innenwänden und Decken, die Feuchte aufnehmen und wieder abgeben können, und damit zusätzlich zu einem Ausgleich des Wohnraumklimas beitragen. Fußböden aus hochwertigem Eichenparkett schmei-

cheln auch Barfußgängern. Fliesen aus unserer qualitativ hochstehenden Kollektion im Badezimmer und Wc bieten Funktionalität und Wohnkomfort zugleich.



## WOHLFÜHLEN IM BAD

### Hochwertige Elektro und Badausstattung

Bei unseren Elektroausstattungen verwenden wir hochwertige Schalter von Fa. Berker (oder vergleichbar). Ihre Badezimmermöbel und Armaturen sind von renommierten Firmen (wie Hans Grohe, Catalano, Laufen, Viterma) eben-

falls entsprechend unserer Musterkollektion. Gerne präsentieren wir Ihnen die Produkte und Materialien bei uns im Büro oder bei einem unserer Partnerunternehmen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.

# BAUBESCHREIBUNG

## Rohbau

### Kellergeschoss:

Wasserdichte Fundamentplatte aus Beton mit Monofinish, Wände und Decken aus Beton schalrein

### Wohngeschosse:

Aussenwände aus Ziegelmauerwerk mit Isolierung und Musterputz; wenn statisch erforderlich aus Beton; Wohnungstrennwände aus Beton oder Mauerwerk, gegebenenfalls mit Vorsatzschale; Decken aus Stahlbeton; Dach als Warmdach in Massivbauweise; Spenglerarbeiten in Uginox oder beschichtetem Blech

## Heizung/Sanitär

Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Zentralverteiler in jeder Wohnung mit der Möglichkeit, jeden Wohnraum ein- bzw. auszuschalten. Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Raumregler-Thermostat. Warmwasserbereitung mit zentraler Solar- oder PV-Anlage und Warmwasserspeicher. Sämtliche notwendigen Armaturen und Umwälzpumpen, Sanitärausstattung lt. separater Liste und Musterausstellung

## Elektroanlagen

Ausstattung aller Räume mit Steckdosen und Schaltern der Firmen Berker, Busch-Jäger oder Gira in der Farbe Weiss lt. separater Liste und Musterausstellung; Sprechanlage weiss; Wohnungsklingel in Sprechanlage integriert, Unterverteiler mit Sicherheitsautomaten in jeder Wohnung.

## Ausbau

### Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Gummilippendichtung, 3-fach-Verglasung für erhöhte Behaglichkeit und thermisch optimiertem Randverbund  
Max-Fensterbänke innen; Wetterbänke aussen aus eloxiertem Aluminium

### Sonnenschutz:

Raffstoren bei allen Wohnungsfenstern und Terrassentüren

## Stiegenhaus

### Hauseingangstüre:

Glastüre mit Kunststoffrahmen, mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage

### Stiegenhausoberflächen:

Wände tapeziert und gemalt oder Feinabrieb mit Dispersionsanstrich  
Treppen aus Stahlbeton verflies

### Wohnungseingangstür:

Holztüre, weiß lackiert

## Wohnung

### Innenwände:

Leichtbauwände u. Vorsatzschalen doppelt beplankt mit Dispersionsanstrich oder Massivbauwände mit Kalk-Zement-Grundputz, Feinabrieb und Dispersionsanstrich

### Unterböden:

Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung

### Deckenoberfläche:

Deckenputz mit Spritzputz

## Fliesen:

Hochwertige Fliesenkollektion lt. Musterausstellung

Im Bad werden Wände teilverflies

In den Toiletten werden Wände bis ca. 1.20 m Höhe verflies

Bad-, Toilettenböden werden verflies

### Fußbodenoberfläche:

Hochwertiges Eichenparkett lt. Musterausstellung  
Nutzschicht ca. 3.6 mm.

### Innentüren:

Holztüren, weiß lackiert

## Terrassen:

Bodenoberfläche Betonschrittplatten kugelgestrahlt

Deckenoberfläche schalrein, gemalt

## Kellerräume:

Wand-, Decken-, und Bodenoberfläche gemalt; Kellerabteiltrennwände aus Dekorplatten

## Aussenanlagen

Kanalisation für Regenwasser, Schmutzwasser bzw. Mischwasser; Erdarbeiten, Schüttungen, Feinplanie, Humusierung sowie Rasen und Heckenbepflanzung sind im Preis enthalten. Die Zufahrten und Parkplätze sind mit frostsicherem Kies geschüttet und mit Asphaltdecke (ggf. Tränkdecke) oder mit Rasengittersteinen/Pflastersteinen ausgeführt.

## Materialbedingte Hinweise

### Verputz

Bei Innenwandaufbau mit Putzen bleibt die Struktur des Feinputzes sichtbar. Da Verputzarbeiten in Handarbeit erstellt werden, gibt es immer leichte Unregelmäßigkeiten in der Oberflächenstruktur, auch kann es zu kleinen Schwundrissen kommen. Der Charakter der verputzten Mauer bleibt auf diese Weise erhalten. Ist dies nicht erwünscht, empfehlen wir die Ausführung mit spezieller Glättung der Oberfläche vor dem Malen.

### Schwinden von Beton und Estrich

Durch Schwinden können in Beton und Estrichen Risse entstehen. Diese beeinträchtigen jedoch die Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit nicht und stellen keinen Mangel dar. Im Innenraum kann zwischen Sockelleiste und Bodenbelag eine Spaltbildung sichtbar werden, die ebenfalls keinen Mangel darstellt.

### Holz

Je nach Ausführung gelangt auch Holz zur Anwendung. Unterschiedliche Strukturen und Farbunterschiede sind im Naturprodukt Holz immer vorhanden. Durch äussere Einflüsse, wie Temperatur und Luftfeuchtigkeit, kann Holz quellen oder schwinden und sich somit auch verziehen – Holz lebt!

## Keller, Garagenräume

Bei Garagen- und Kellerräumen handelt es sich um unbeheizte Gebäudeteile und Räume. In diesen kann es bei speziellen Wetter- und Gebrauchssituationen zu Feuchtigkeitsansammlungen kommen (z.B. sog. Sommerkondensat). Daher wird prinzipiell von der Lagerung von organischem Material, wie Textilien, Leder, Papier etc. abgeraten. Bei einem Neubau wird die Problematik zunächst verstärkt, da die Baufeuchte in den ersten Jahren nach Fertigstellung zusätzlich ausdiffundiert. Das Raumklima in geschlossenen Kellerräumen kann beschränkt durch korrektes Lüften positiv beeinflusst werden. Wir verweisen hier auf die gesonderten Informationsschreiben in unsere Broschüre für die Werterhaltung Ihrer Immobilie. Ggf. ist zeitweilig die Aufstellung eines Entfeuchtungsgerätes angezeigt. Böden in Tiefgaragen müssen regelmässig gewartet, gereinigt und auf Risse kontrolliert werden. Der Einsatz von korrosiven Tausalzen ist zu vermeiden.

## Wartungsfugen

Bauteilanschlussfugen im Aussenbereich (z.B. zur Gewährleistung der Wasserdichtigkeit), aber auch Anschlussfugen im Innenbereich (z.B. Fliesenverfugungen oder Verfugungen der Fenster) sind einer Dauerbelastung ausgesetzt und sind periodisch zu überwachen und ggf. zu ersetzen. Wiederholte Feuchtigkeitsbelastung, Wärme und Verschmutzung durch Gebrauchswasser, Körperreinigungsmittel bzw. fehlende Reinigung oder Trockenlegung begünstigt die Bildung von Schimmelpilzen an diesen Stellen.

## Sonderwünsche

Nimmt unser Planungsteam gerne entgegen, wenn sie zeitgerecht gemeldet und technisch durchführbar sind. Änderungen in Ausführung und Planung können sich durch technische Erfordernisse (z.B. Normen, technischer Notwendigkeiten und speziellen behördlichen Auflagen, etc.) oder, wenn diese zweckmässig erscheinen, ergeben. Änderungen im Baugesetz oder sonstigen relevanten Vorschriften und/oder Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg und der Gemeinden können ebenfalls Änderungen nach sich ziehen. Aus diesen Gründen behält sich die Firma Keckeis Wohnbau GmbH gleichwertige Änderungen dieser Baubeschreibung vor. Bei Alternativpositionen erfolgt die Auswahl durch die Keckeis Wohnbau GmbH.



KECKEISWOHNBAU