

Kleinwohnanlagen

# St. Antoniusweg Wolfurt







Wohnen  
mit  
MehrWert.





**Mehr Ruhe** Attraktives Wohngebiet in sonniger und zentrumsnaher Lage | Ruhige Lage mit verkehrsfreien Quartiersflächen | Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus ca. 100 Meter) | Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten erreichbar | Komplette Infrastruktur in naher Umgebung

**Mehr Sonne** Sonniges Grundstück in ruhigem Wohngebiet | Ideale Ausrichtung nach Süden | Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume | Große, überdachte Sonnenterrassen | Sonnige Privatgärten | Penthaus-Wohnungen mit großen Sonnenterrassen

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

**Mehr Platz** Großzügige Kellerräume, nicht einsehbar | Praktischer Abstellraum auf Ihrer Terrasse | Fahrradunterstellplätze neben dem Eingangsbereich | Breite Tiefgaragenplätze | Zwei große, ebenerdige Fahrradabstellräume | Allgemeine Sitz-, Spiel- und Grünflächen für alle Generationen abseits vom Verkehr

**Mehr Service** Wohnbauförderung bei einzelnen Wohnungen möglich | Optimales Finanzierungsmodell | Sicherstellung durch Treuhandabwicklung | Persönliche Betreuung vom Kauf bis zur Übergabe | Einen Ansprechpartner bei ATRIUM während der gesamten Bauphase | Umfassendes Kundeninformationssystem | 3 Jahre Gewährleistung

**Mehr Ausstattung** Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift | A1-Internet mit Glasfaser-Technologie | 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 | Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre | Hebe-Schiebetüre als Terrassenzugang aus dem Wohnbereich

**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 | Grender-Wasserbelebungsgerät

\* nur 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

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



## Das attraktive Wohngebiet zeichnet sich durch die gute Infrastruktur und sonnige Lage besonders aus.

Das optimal nach Süden ausgerichtete Grundstück liegt in einer sehr schönen Wohngegend in Wolfurt. Die naturverbundene und familienfreundliche Umgebung gewährleistet ein hohes Maß an Lebensqualität.

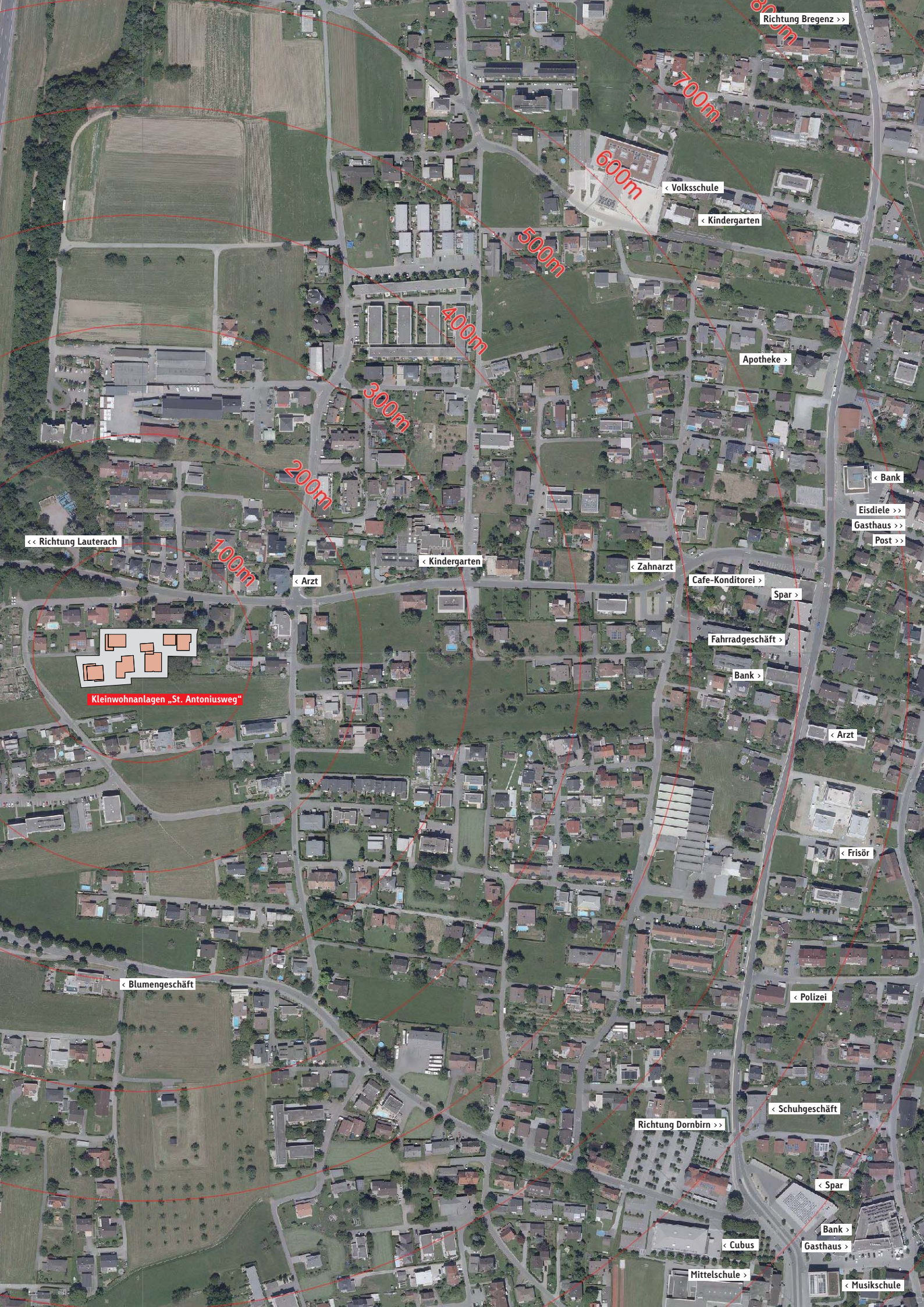
Im Umkreis von ca. 800 Meter befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Kirche und vieles mehr.

Die nur wenige Meter entfernte Bushaltestelle (Landbus) ermöglicht es Ihnen, bequem und rasch die Zentren von Bregenz und Dornbirn sowie aller Nachbarorte zu erreichen. Egal ob Sie nach Deutschland oder ins Oberland wollen, von Wolfurt aus sind sämtliche Destinationen aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung (Autobahnanschlüsse) schnell und einfach erreichbar.

Trotz des wirtschaftlichen Aufschwungs ist Wolfurt ein lebenswertes Dorf geblieben, in welchem für jeden Bewohner jeden Alters viel geboten wird. Dieses vielfältige Angebot reicht von Vereinen verschiedenster Sportarten bis hin zu Kultur- und Sozialvereinen.

Die Rad- und Fußwege entlang dem Ufer der Bregenzerach und die vielen Wander- und Spazierwege Richtung Buch und Bildstein bieten attraktive Naherholungsmöglichkeiten.





Richtung Bregenz >>

700m

600m

< Volksschule

< Kindergarten

500m

400m

300m

200m

100m

<< Richtung Lauterach



Kleinwohnanlagen „St. Antoniusweg“

< Arzt

< Kindergarten

< Zahnarzt

Cafe-Konditorei >

Spar >

Fahrradgeschäft >

Bank >

< Bank

Eisdiele >>

Gasthaus >>

Post >>

< Arzt

< Frisör

< Blumengeschäft

< Polizei

Richtung Dornbirn >>

< Schuhgeschäft

< Spar

Bank >

Gasthaus >

< Cubus

Mittelschule >

< Musikschule



## Das gesamte ATRIUM-Projekt „St. Antoniusweg“ besteht aus fünf Kleinwohnanlagen mit je nur vier bis neun sonnigen Wohnungen.

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt direkt über die Lauteracherstraße. Die Autoabstellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Hauseingang. Die fünf Wohnungen der Kleinwohnanlage „St. Antoniusweg 26a“ sind über einen Erschließungsgang ebenfalls direkt von der Tiefgarage aus erreichbar. Vom Kellergeschoss Ihres Hauses gelangen Sie bequem mit dem kinderwagen- und rollstuhlgerechten Lift in Ihr Wohngeschoss. Direkt im jeweiligen Gebäude verfügt jede Wohnung über einen geräumigen, nicht einsehbaren Keller.

Die Erschließung der Häuser erfolgt ebenerdig über eine größtenteils autofreie Spiel- und Freizeitfläche. Der große verkehrsfreie Bereich mit Sitz-, Spiel- und Grünflächen für alle Generationen sorgt für viel Wohn- und Lebensqualität.

Neben dem Eingangsbereich verfügt jedes Haus über einen Fahrradunterstellplatz. Im Erdgeschoss der beiden Häuser 26c und 28 befinden sich zwei große ebenerdige Fahrradabstellräume welche den Bewohnern der Kleinwohnanlagen zur Verfügung stehen.

Die Erdgeschosswohnungen beinhalten sonnige Privatgartenflächen. Diese werden begrünt und zu den Allgemeinflächen mit einer Hecke getrennt. Die Wohnungen in den Ober- bzw. Dachgeschossen erhalten große, sonnige Terrassen die ausreichend Platz für Stühle, Tisch, Liegen und viele mehr bieten. Zu den beiden Penthauswohnungen (St. Antoniusweg 26a und 28) zählen große, exklusive Sonnenterrassen.

Der Zugang vom Wohn-Ess-Kochbereich auf die Terrasse erfolgt über eine praktische Hebe-Schiebetüre. Durch die große Öffnung und die raumhohen Verglasungen wird die Terrasse in den Sommermonaten zu einem Bestandteil des Wohnbereiches. Der praktische Terrassenabstellraum bietet viel Platz zum Verstauen der Terrassenmöbel und stellt eine optimale Trennung zur Nachbarterrasse dar.







Sonnenterrassen bzw. Privatgärten, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume und die hochwertige Bauweise zeichnen die Kleinwohnanlagen besonders aus.



Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine überdachte Rampe. Von der Tiefgarage gelangen Sie mit dem Lift barrierefrei in Ihr Wohngeschoss.



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



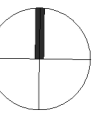
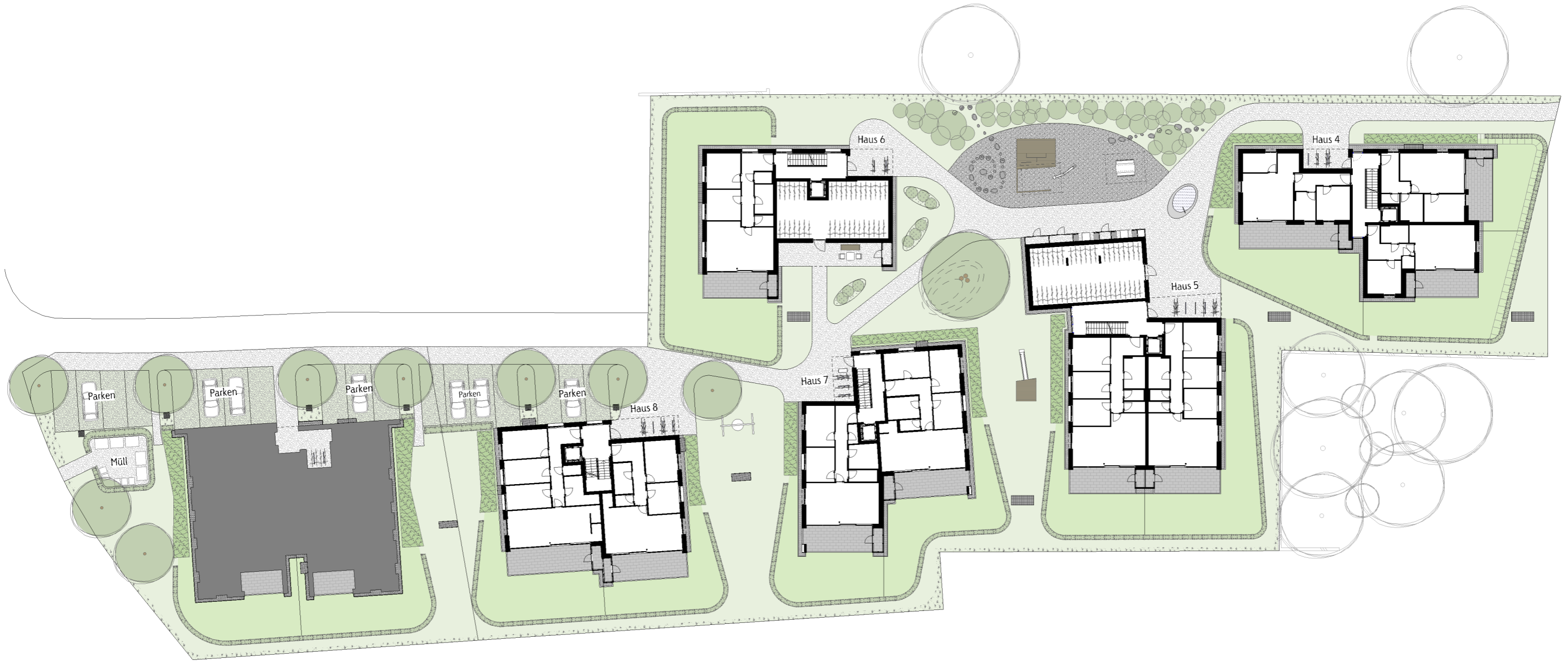




# Übersichtslageplan

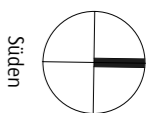






Süden







# Flächenübersicht

---

## Bezeichnung:

Kleinwohnanlage St. Antoniusweg, Wolfurt, Top 7-03

## Geschoss:

1. Obergeschoss

## Wohnungstyp:

3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd ausgerichteter Terrasse

---

## Flächen:

|                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche*      |                      | 78,40 m <sup>2</sup> |
| Terrasse             | 18,50 m <sup>2</sup> |                      |
| Freiflächen gesamt   |                      | 18,50 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum Terrasse | 2,10 m <sup>2</sup>  |                      |
| Keller               | 10,90 m <sup>2</sup> |                      |
| Stauraum gesamt      |                      | 13,00 m <sup>2</sup> |

---

**Nutzbare Fläche** **109,90 m<sup>2</sup>**

---

1 Tiefgaragenplatz

\* 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 St. Antoniusweg, Wolfurt, Top 7-03         | 522.800,--  |                   |
| Tiefgaragenplatz   | + 27.000,-- |                   |
| Gesamtkaufpreis  |             | 549.800,--        |
| Wohnbauförderung   |             | - 125.000,--      |
| Finanzbedarf abzgl. Wohnbauförderung                       |             | 424.800,--        |
| Kaufnebenkosten* (3,5 % Grunderwerbsteuer, Vertragskosten) |             | + 24.770,--       |
| <b>Finanzbedarf inkl. Nebenkosten</b>                      |             | <b>449.570,--</b> |

---

In der Förderung berücksichtigt sind die Basisförderung und die Zuschläge für Klimaschutz und Regionalität. Die angegebene Wohnbauförderung kann sich durch persönliche Voraussetzungen (Anzahl Kinder, erstmaliger Erwerb, Einkommenshöhe etc.) noch erhöhen bzw. verringern. Die Förderung erhalten nur förderungswürdige Personen. Wir informieren Sie gerne.

---

\*Sollten die Bestimmungen für die Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr nicht zum Tragen kommen, erhöhen sich die oben angeführten Nebenkosten um EUR 5.500,-- und sind von der Käuferseite zu bezahlen.

---

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 und große Terrassen zeichnen die Wohnungen besonders aus. Der schwellenlose Terrassenzugang über eine Hebe-Schiebetüre sowie der elektrische Sonnenschutz im Wohn-Ess-Koch-Bereich bieten höchsten Wohnkomfort.

Alle Badezimmer werden hochwertig ausgestattet. Je nach Wohnungsgröße enthalten die Bäder eine Badewanne und/oder eine barrierefreie, gefliesste Dusche. Durch die zentrale Warmwasseraufbereitung wird auch kein Platz für einen Boiler im Bad benötigt.

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

Die Kleinwohnanlagen verfügen durch großzügige Verglasungen und einer Lichtkuppel 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 ca. (90x90 cm) 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

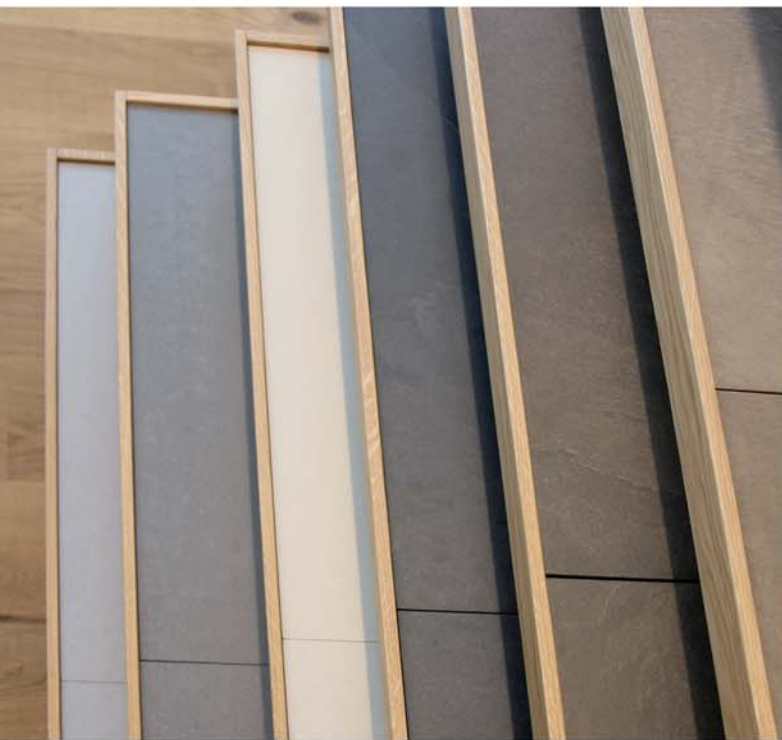
\*nicht 2-Zimmer-Wohnungen











„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 Raseneinsäherung, 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, elektrisch bedienbar im Wohn-Ess-Koch-Bereich

Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre

Türen in weiß, Eiche oder Buche, mit attraktiven Türdrückergarnituren

Niedriger Energieverbrauch durch 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung



## Gebäudetechnik

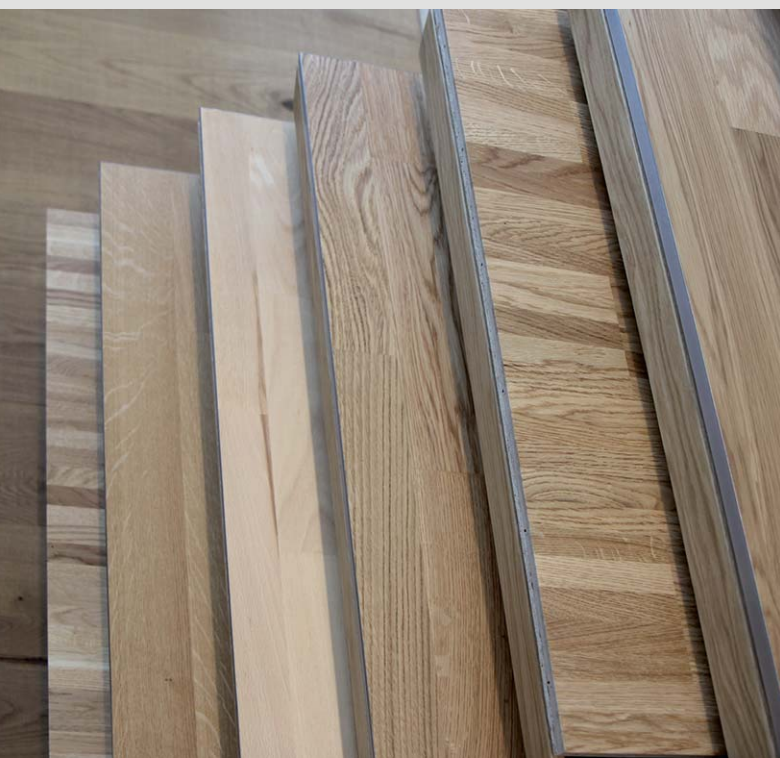
Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Personenaufzug für 8 Personen

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

A1 Internet mit Glasfaser-Technologie für Geschwindigkeiten von bis zu 1.000 Mbit/s und Fernsehen in HD-Qualität

LED-Lampen im Allgemeinbereich und automatische Lichtschaltung beim Eingang

Tiefgaragentor mit automatischer Schließeinrichtung, Rotlicht und Sicherheitskontaktleisten, Handsender inklusive





## 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!





ATRIUM®

- Wohnbau
- Architektur
- Immobilien
- Projektentwicklung

