



---

Hohenems

# Wohnquartier Am Emsbach

*2. Bauetappe | 4 Mehrfamilienhäuser mit  
insgesamt 40 Eigentumswohnungen*

---

- Top-Wohnlage direkt im Zentrum
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Schöne Loggien bzw. Terrassen mit Gartenanteil im Erdgeschoss
  - Erdwärme, Photovoltaik, Freecooling
  - e-mobility-ready für E-Autos und E-Bikes
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Architektur: heim+müller Architektur
- 



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 April 2022.  
Bei den Visualisierungen handelt es sich um symbolische Darstellungen  
ohne Anspruch auf Übereinstimmung mit der Natur.



**Wohnen im Zentrum**  
Direkt am Emsbach bietet die zentrale Wohnlage auch erfreulich viel Natur.

# Projekt

*Direkt im Zentrum von Hohenems und doch sehr ruhig gelegen, entsteht die zweite Bauetappe des Wohnquartiers „Am Emsbach“.*

Durch die direkte Lage am Emsbach und die unmittelbare Nachbarschaft des historischen Zentrums mit Renaissancepalast, der Pfarrkirche St. Karl-Borromäus und den revitalisierten Bauten des Jüdischen Viertels sind diese Eigentumswohnungen einzigartig. Das Quartier wird nordseitig über die Jakob-Hannibal-Straße erschlossen und grenzt südseitig an die bereits realisierte erste Bauetappe. Verbunden über die gemeinsame Tiefgarage entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Eigentumswohnungen.

Das Zentrum von Hohenems bietet einen einzigartigen Charme: In den letzten Jahren sind Einkaufsstraßen und Plätze mit kleinen Geschäften und Kunsthandwerksläden entstanden. Ebenso sind Schulen,

Kindergarten, Dienstleister, Nahversorger, Post, Rathaus sowie kulturelle Einrichtungen fußläufig erreichbar. Für weitere Freizeitaktivitäten stehen die Schillerallee, der Schlossberg, Emsreute und der Emsbach in direkter Nähe zur Verfügung.

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

---

## FACTBOX

---

- 4 Wohnhäuser mit insgesamt 40 Eigentumswohnungen
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Kleine Geschäftsfläche mit 62 m<sup>2</sup>
  - Massivbauweise
  - Hochwertige Fassade
  - Erdwärme, Photovoltaik, Freecooling
  - e-mobility-ready für E-Autos und E-Bikes
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
- 



**Mittendrin und trotzdem ruhig**  
Die hervorragende Wohnlage bietet einerseits kurze Wege für Erledigungen und andererseits Naherholung mitten in der Stadt.



# Architektur

*Aus dem eigens für die zweite Bauetappe ausgelobten Architekturwettbewerb ging der Entwurf des Büros heim+müller Architektur als Sieger hervor. Dieser sieht vier Mehrfamilienhäuser vor, die sich entlang des Emsbachs hinten zur Jakob-Hannibal-Straße wechselseitig positionieren.*

---

## ARCHITEKT

---

Arch. DI Michael Heim  
heim+müller Architektur  
Nachbauerstraße 13  
A-6850 Dornbirn

---

Nach Südwesten ausgerichtet genießen die Bewohner:innen Mittags- und Abendsonne sowie das Plätschern des Emsbachs und die Ruhe der Schillerallee.

Nach den drei südlich gelegenen Häusern, die jeweils vier Geschosse und Flachdächer haben, bildet das vierte Haus mit einem Giebeldach den harmonischen Abschluss zum historischen Jüdischen Viertel.

Integrierte Balkone und Terrassen sowie Gartenanteile in den Erdgeschossen erweitern die gut geschnittenen Wohnungen.

**Ein besonderes Zuhause**  
Die Lage inmitten des historischen Stadtkerns von Hohenems ist einzigartig. Hier zu wohnen verbindet urbanes Flair mit dem Charme einer Kleinstadt.



# Wohnungen

---

## FACTBOX

---

- 15 Wohnungen mit 2 Zimmern
  - 22 Wohnungen mit 3 Zimmern
  - 3 Wohnungen mit 4 Zimmern
  - Integrierte Terrassen und Privatärten im Erdgeschoss
  - Loggien im Ober- und Dachgeschoss
- 

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

Die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen sind großzügig geschnitten und haben durchdachte Grundrisse. Ein offener Wohn- und Essbereich ist das Herz jeder Wohnung. Raumhohe Verglasungen lassen viel Tageslicht ins Innere und sind das Verbindungstück zu den überdachten Terrassen bzw. Loggien.

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.



### Wohnatmosphäre

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

# Bauweise & Ausstattung

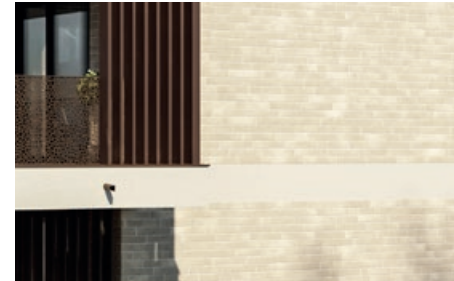
*Wer in eine eigene Wohnung investiert, möchte lange Freude damit haben. Wir legen mit dem Fachwissen unserer Mitarbeiter und der Zusammenarbeit mit renommierten Fachplanern und Handwerksbetrieben aus der Region den Grundstein dafür.*

*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 besticht durch sehr gute Wärme- und Schallschutzeigenschaften.



## Mehr als Fassade

ist diese Klinkerriemchenfassade bzw. die Wärmedämmfassade. Sie ist nicht nur zeitlos schön sondern trägt auch zur guten Wärmedämmung des Gebäudes bei.



## 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 Fenster und Türen, Fußbodenbelag, Badezimmerfliesen oder Sanitärausstattung – unsere Fachleute haben in Zusammenarbeit mit regionalen Partnern für Sie eine sorgfältig ausgewählte Grundausrüstung in solider Qualität zusammengestellt.*

*Als innovativer erfahrener Bauträger entwickeln wir Ihr Zuhause zukunftsfähig: die Vorbereitung für smarte Wallboxen in der Tiefgarage wird in diesem Wohnquartier realisiert.*



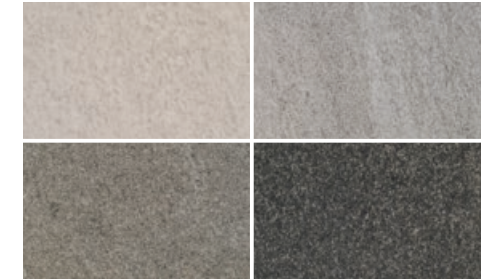
## **Fenster und Türen**

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



## **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 Ausstellungsboje besichtigen können.



## **E-Lade-Infrastruktur**

für E-Auto und E-Bikes wird vorbereitet, sodass smarte Wallboxen in der TG und Ladestation-Kästchen in den Fahrrad-abstellräumen installiert werden können.

# Wohnlage

*Vorarlbergs jüngste Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einer „Wohnfüh-Stadt“ entwickelt. Da ist einmal die feinfüh-lige Entwicklung der Innenstadt – Revitalisierung und Neu-bauten sind homogen aufeinander abgestimmt. Charmante kleine Geschäfte und Cafés säumen die Straßen, die mehr-heitlich als Begegnungszonen fungieren.*

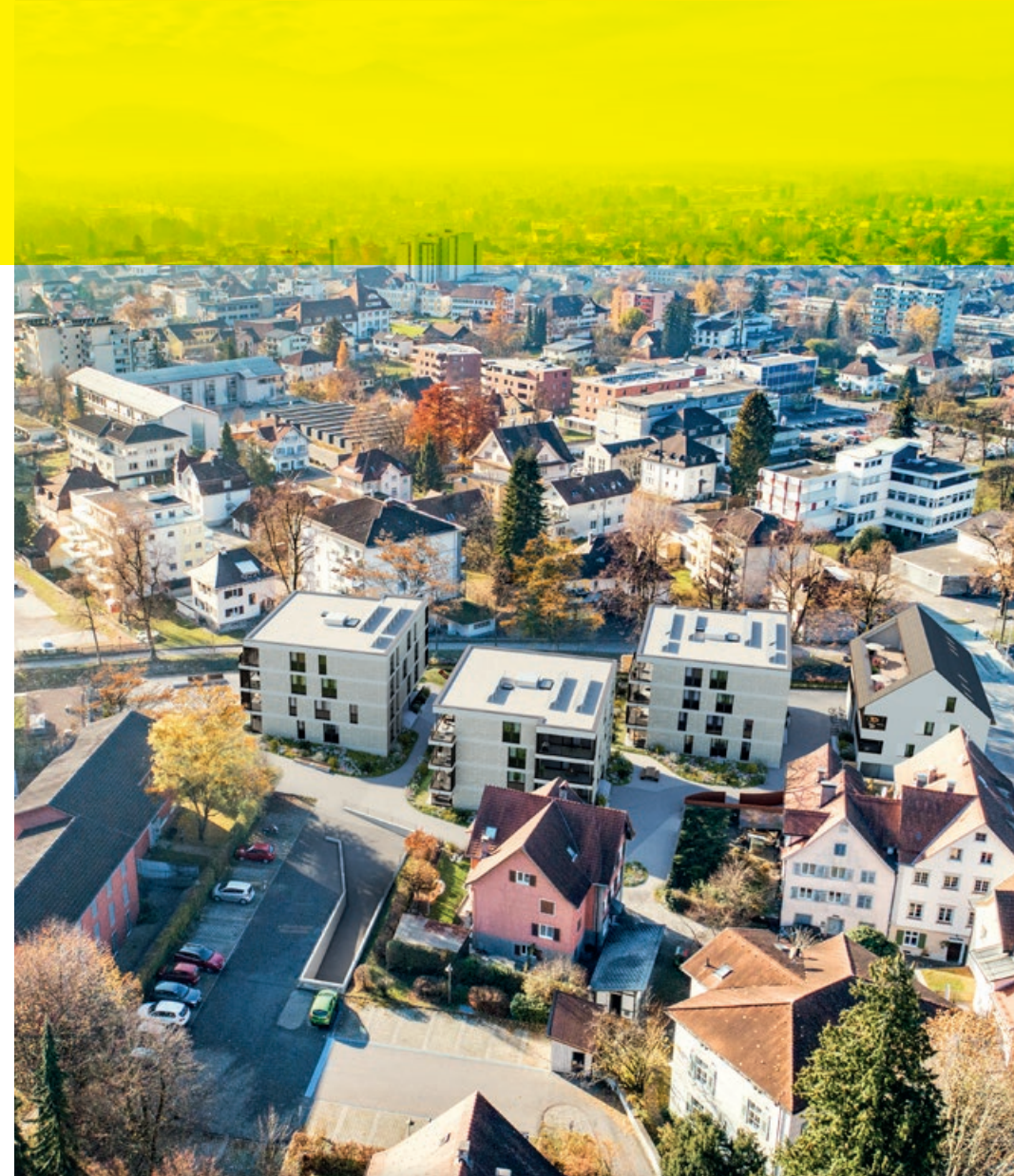
Zudem überzeugt die gute Infrastruktur: Kinderbetreuung, Schulen, öffentlicher Verkehr, Geschäfte und medizinische Ver-sorgung sind im Zentrum nur einen Stein-wurf entfernt.

Kulturell war Hohenems immer schon breit aufgestellt: Ob Konzerte am Schlossplatz oder im Schloss, Die Veranstaltungsreihe Homunkulus oder die weit über die Lan-desgrenzen hinaus bekannte Schubertiade sind nur einige kulturelle Highlights. Das Eventcenter und das Cineplex sind zwei weitere Locations, die attraktive Un-terhaltung bieten.

Naherholung ist in Hohenems vielfältig: Vom größten Schwimmbad Vorarlbergs, dem Rheinauen, bis hin zum Schlossberg oder dem Wandergebiet Schuttanen und zahlreichen Fahrradwegen entlang dem Rhein.

**Direkt in der Nähe sind:**

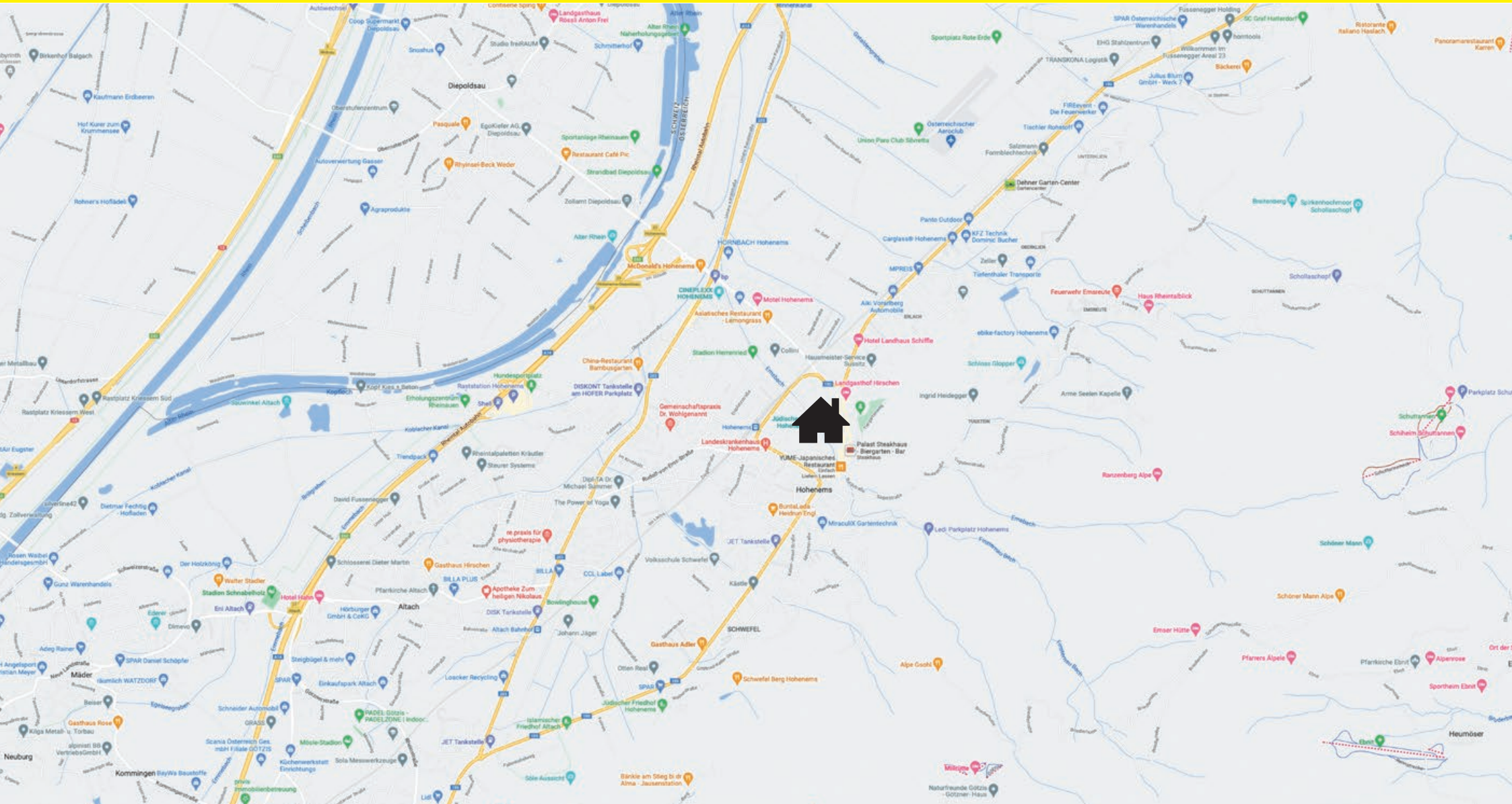
- Fahrrad-, Lauf- und Joggingstrecken
- Volksschule Markt
- Bars, Cafés, Restaurants
- Lebensmittelgeschäft
- Bank und Apotheke



**Urbane Ruhe**

Mitten in der Innenstadt und doch ruhig zu Wohnen ist am Emsbach möglich.

# 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

---

### Manfred Eisbacher

☎ +43 5574 6888-2511

✉ [m.eisbacher@ir-gruppe.com](mailto:m.eisbacher@ir-gruppe.com)

---

### i+R Wohnbau GmbH

Johann-Schertler-Straße 1

A-6923 Lauterach

+43 5574 6888-2500

[wohnbau@ir-gruppe.com](mailto:wohnbau@ir-gruppe.com)

[ir-wohnbau.com](http://ir-wohnbau.com)

---