

**KURZINFORMATION TOP 03**

# TONI RUSS STRASSE LOCHAU



**GRABHER**   
DER BAUMEISTER

# PROJEKTbeschreibung

## Ihr neuer Rückzugsort in Lochau.

In attraktiver Lage von Lochau entsteht eine moderne Wohnanlage mit nur 11 Wohnungen, die mit durchdachter Planung, hochwertiger Bauweise und einem besonders fairen Eigentumsmodell überzeugt.

Das Wohnhaus umfasst **optimal geschnittene 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen**, die bewusst auf Wohnqualität statt auf unnötige Erschließungsfläche setzen. **Große Glasflächen** sorgen für lichtdurchflutete Innenräume und eröffnen schöne Ausblicke sowie hohen Wohnkomfort. Die moderne Beschattung garantiert optimalen Sonnenschutz.

## Bauweise und Architekturkonzept sorgen für Wohngefühl.

Die Wohnanlage wird in massiver Bauweise errichtet und erfüllt damit alle Ansprüche an Wertbeständigkeit, Energieeffizienz und Wohnklima. Ein Lift ermöglicht **barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen**. Die Tiefgarage sorgt für komfortables und witterungsgeschütztes Parken, der Fahrradraum im Erdgeschoss ist einfach und direkt erreichbar. Ein überdachter Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen einladend und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck.

## Architektonisch setzt das Projekt ein klares Statement.

Die moderne Formensprache und die sorgfältig ausgewählte Materialkombination stammen aus der Feder der spanischen **Architektin Gloria Ochoa**, die zeitgemäße Architektur mit Eleganz, Funktionalität und nachhaltigem Anspruch verbindet.



### VORTEILE

- Ruhige Lage
- Gute Infrastruktur
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis
- Baumeister-Qualität
- Moderne Ausstattungsstandards
- Niedrige Anschaffungskosten dank Baurecht



### ZEITGEMÄSSER WOHNKOMFORT

- Barrierefreier Zugang,
- Personenlift
- Tiefgarage
- Helles Treppenhaus
- Großzügiger Fahrradabstellraum
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Photovoltaik
- E-Mobility vorbereitet

# IHR NEUER RÜCKZUGSORT IN LOCHAU

Die ruhige und zugleich hervorragend angebundene Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und alltagstaugliches Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen sowie der öffentliche Verkehr sind bequem erreichbar und machen das Projekt gleichermaßen für Singles, Paare und Familien interessant.



**2 min** zur Bushaltestelle

**3 min** zum Kindergarten und Lebensmittelhändler

**7 min** zur Bäckerei und zur Bank

**10 min** zum Gemeindeamt

**15 min** zum Bahnhof, zur Volksschule und zum Bodensee



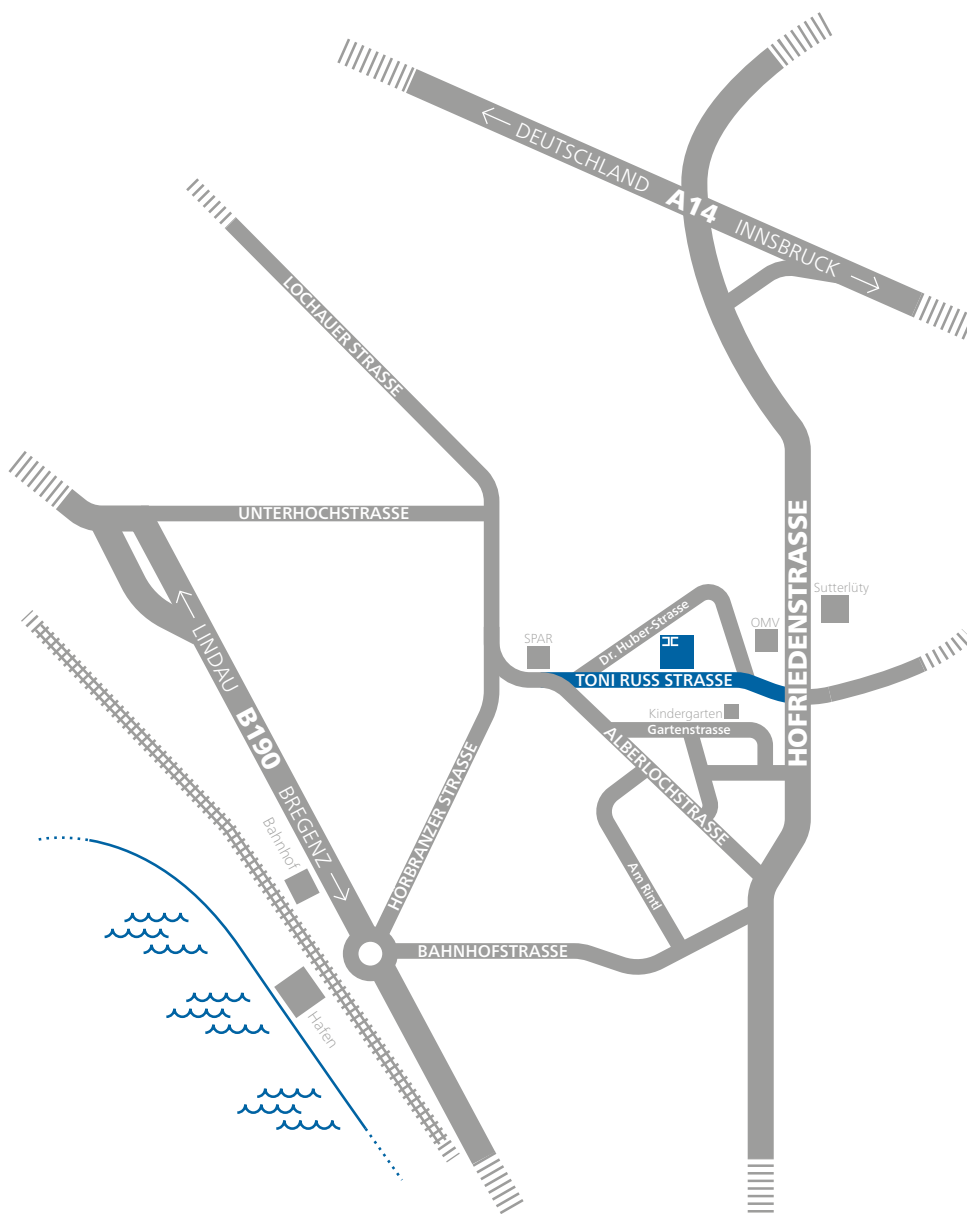
**3 min** zur Autobahnauffahrt Deutschland/Innsbruck

**4 min** zum Strandbad

**6 min** nach Bregenz



Für Google-Maps-Ansicht  
QR-Code scannen oder  
**HIER KLICKEN**







Südwest - Straßenseite



Nordwest



Südost



Nordost

# TOP 03

## 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE

57,21 m<sup>2</sup> WOHNNUTZFLÄCHE | 11,48 m<sup>2</sup> TERRASSE | 5,74 m<sup>2</sup> KELLER



## DER PREIS

Kaufpreis Wohnung	273.500 €
+ Tiefgaragenplatz TG 12	25.000 €
+ Nebenkosten *	13.537 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>	<b>312.037 €</b>

\* In den Nebenkosten ist der, von der Bundesregierung beschlossene Entfall der Eintragungsgebühr bis 500.000 € für Eigentümer mit Hauptwohnsitz bereits berücksichtigt. Investoren haben mit zusätzlichen Kosten in der Höhe von 3.317 € zu rechnen.

### MÖGLICHE WOHN- BAUFÖRDERUNG:

bis zu 77.500 €

Bitte beachten Sie die Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg, um die tatsächliche Förderhöhe zu berechnen.

## Baurechtszins

Baurechtszins pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	2,30 €
<b>Aliquoter Anteil</b>	<b>131,58 €</b>

Erstmals fällig im Januar 2029.

Der Baurechtszins unterliegt einer jährlichen Anpassung entsprechend dem Verbraucherpreisindex (VPI), ausgehend von der Indexbasis Oktober 2026.

Gültig bis 31.03.2026

# TRADITION, AUF DIE MAN BAUEN KANN.

Seit 1932 schaffen wir für die Menschen in Vorarlberg qualitativ hochwertigen Wohnraum, bei dem das Wohl der Bewohner an oberster Stelle steht.