

KREUZER IMMO

**JAKOB VON EMBS
DORNBIRN, OBERDORF**

Zeitgemäße Architektur in historischem Villenviertel

**ES IST DIE LAGE!
EIN ORT MIT GESCHICHTE UND ELEGANZ ZWISCHEN TRADITION UND MODERNE**

Die Fabrikanten der Stadt Dornbirn errichteten ihre Villen dort, wo es am besten und schönsten ist - im Stadtkern und in der Höhe.

Die Gestalt ihrer großen Häuser ist geprägt durch eine sehr individuelle Vorstellung von Herrschaftlichkeit - jedes ist ein Unikat.

Darum geht es auch bei den zwei neuen Gebäuden an der Jakob-von-Embs-Straße.

Sie sind ein zeitgemäßes Gegenüber.

Sie sind stattlich und besonders.

Sie verstehen sich in ihrer eigenen Logik und reagieren besonders auf das Umfeld des Villenviertels.

Sie sind ein neuer Baustein in einem außerordentlichen Quartier der Stadt.

So erklärt sich auch die Idee von Wohnen und Arbeiten.

Es ist der Zeit geschuldet - hell, flexibel, großzügig und mit Blick.



Architekt Prof. Carlo Baumschlager

ES IST DIE ARCHITEKTUR!**LEBEN UND ARBEITEN ZWISCHEN ALTBAUVILLEN, BLICKACHSEN UND PRIVATSPHÄRE**

Unser neues Bauvorhaben Jakob von Embs besteht aus 2 Häusern – aus einem reinen Wohngebäude über 4 Geschosse mit 6-7 Wohnungen und aus einem fünf-geschossigen Hochpunkt mit Büros, Geschäften und 6-8 Wohnungen.

Die prominente Lage im Dornbirner Oberdorf – direkt beim Übergang von der Dr.-Waibel-Straße in die Bergstraße – macht ein für Dornbirn prägendes Gebäude-Ensemble möglich.

In der Reihe von Stadtvillen und Bürgerhäusern wird das Projekt mit seiner markanten Gestalt einen wichtigen Beitrag liefern. Die Verbindung von Noblesse und Funktionalität, Moderne und Tradition sind die sichtbaren Gestaltungsmerkmale der Architektur und machen die Häuser an der Stelle besonders.

Die smarte Gestaltung aus der Feder von Architekt Professor Carlo Baumschlager, Gründer des international renommierten Architekturbüros Baumschlager Hutter Partners, schafft höchste Wohn- und Arbeitsqualität auf allen Etagen und komfortable Lösungen selbst in kompakten Raumsituationen.

Hinter der Fassade verbirgt sich eine Oase der Ruhe mit modernem und urbanem Charme. Die durchdachte Gestaltung der Gebäudehülle – mit ihren vielseitigen Elementen, subtilen Abstufungen und markanten Kanten – harmoniert perfekt mit den großzügigen Freiflächen, die einen Blick in die Ferne versprechen. So entsteht ein lichtdurchfluteter Lebens- und Arbeitsraum, der Geborgenheit und Offenheit zugleich vermittelt.



**ES IST DAS LEBENSGEFÜHL!
PRÄDESTINIERT FÜR HOCHWERTIGES UND EXKLUSIVES WOHNEN UND ARBEITEN**

Jakob von Embs ist mehr als nur eine Adresse – es ist ein architektonisches Statement im Villenviertel.

Wer hier wohnt und/oder arbeitet, genießt das Privileg an einem ganz besonderen Ort zu sein. Schon der erste Blick lässt klar erkennen, dass diese Häuser dem hohen Anspruch mehr als gerecht werden. Zwischen Bodensee und Arlberg entsteht ein außergewöhnliches Wohn- und Arbeitserlebnis für gehobene Ansprüche!

Die Jakob-von-Embs-Straße, eine kurze Sackgasse, die gegenüber der Villa Guntram Hämmerle von der Dr.-Waibel-Straße abzweigt, gehört zum Stadtteil Dornbirn Oberdorf, einem der attraktivsten und exklusivsten Stadtteile in Dornbirn.

Der Namensträger Jakob I. (+ 1508) war ein Glied der Dornbirner Linie (1365-1575) der Ritter von Embs. Er ließ den sogenannten Oberdorfer Turm errichten, war Mitbegründer der Oberdorfer Kaplanei (1467) und Vogteiverwalter.

Das Oberdorf kann zu Recht als DAS Villenviertel in Dornbirn bezeichnet werden, befinden sich hier doch die ehrwürdigen Villen aus der Zeit der Textilindustrie der letzten Jahrhunderte. Klassizistisch, barockisierend, romantisierend oder mit gotischen Elementen versehen – der Historismus ist im Dornbirner Villenviertel allgegenwärtig.

In dieser Spitzenlage, zwischen den herrschaftlichen Villen mit großen Grundstücken und den ehemaligen Bauernhäusern, entstehen unsere beiden neuen Häuser.

Das zu bebauende Areal stellt eine städtebauliche Schlüsselposition dar. Die Setzung der beiden Häuser reagiert auf die örtliche Situation und liefert für die gewünschten Nutzungen spezifische Raumzuschnitte mit entsprechender freiräumlicher Anbindung zur Straße und zum Grünraum.



ES IST DIE ZUKUNFT!**MIT DIESER ARCHITEKTUR UND DER NACHHALTIGEN STADTENWICKLUNG GESTALTEN WIR DIE ZUKUNFT**

Jakob von Embs ist ein Projekt mit Weitblick, denn es steht für modernes Wohnen mit einem klaren Ziel: Lebensqualität neu denken.

In einer der gefragtesten Wohngegenden in Dornbirn entsteht ein neues Projekt, das nicht nur architektonisch überzeugt, sondern auch ökologische Verantwortung übernimmt. Intelligente Grundrisse, hochwertige Materialien und ein städtebaulich durchdachtes Konzept machen dieses Projekt zu einem Vorbild für zeitgemäßen Wohnbau.

Im Vordergrund stehen das nachhaltige Konzept, die architektonische Qualität und die gelungene Verbindung von Funktionalität und Ästhetik. Unser Projekt Jakob von Embs unterstreicht unseren Anspruch, Wohnen in Dornbirn aktiv zu gestalten und das nicht nur heute, sondern mit Blick auf morgen. Und das Beste ist, dass ein Teil dieser Zukunft schon heute Wirklichkeit werden kann.

Jakob von Embs, ein modernes Wohn- und Arbeitsensemble, das urbanes Wohnen und Arbeiten, naturnahe Umgebung und zeitgemäße Architektur miteinander verbindet.

Die hochwertige Ausstattung, die nachhaltige Bauweise und die exzellente Lage bieten eine attraktive Perspektive sowohl für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Umgeben von altem Baumbestand, stilvollen Stadtvillen und viel Grün, zählt diese Umgebung zu den besonders gefragten Wohnlagen Dornbirns.

Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der Dornbirner Marktplatz, der in 7 Gehminuten erreichbar ist, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Zanzenberg und in weiterer Folge das Bödele bieten zusätzliche Lebensqualität und Naherholung direkt vor der Haustüre.



ES IST DER WEITBLICK!**LEBENSWERTES QUARTIER, DAS MODERNE ARCHITEKTUR MIT NACHHALTIGER BAUWEISE VERBINDET**

- Haus A, 5-geschossig, Büros, Geschäfte und Wohnungen, Raumhöhen von 2,81 m – 3,14 m
- Haus B, 4-geschossig, Wohnungen, Raumhöhen von 2,53 m – 3,06 m
- Exklusive Wohnlage und erstklassige Büro- und Geschäftsadresse
- Zentral gelegen – in nur 7 Gehminuten am Dornbirner Marktplatz
- Die beiden Häuser befinden sich ca. 1,20 m – 2,10 m über dem derzeitigen Straßenniveau der Jakob-von-Embs-Straße und haben somit uneinsehbare Privatgärten und eine phantastische Aussicht
- Alle Wohnungen verfügen über Terrassen / Loggien bzw. über Terrassen mit einem Privatgarten oder einem exklusiv nutzbaren Dachgarten
- Sämtliche Terrassen bieten sehr viel Privatsphäre
- Wohnungen mit ca. 50 m² – 190 m², die den Wünschen der KäuferInnen entsprechend geplant werden
- Büro- und Geschäftsflächen, die den Anforderungen der Nutzer entsprechend umgesetzt werden
- Landschaftsarchitektonisch gestalteter Außenraum
- Raumhohe Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Qualitativ hochwertige Bauweise
- Gehobene Sanitärausstattung
- Hochwertiger Dielenparkett
- Kühlung im Sommer
- Alle Wohnungen und Büros sind bequem mit dem Lift erreichbar
- Barrierefreier und rollstuhlgerechter Zugang
- Umweltfreundliches Energiekonzept mittels Erdwärme
- Geschlossener Fahrradraum und geschlossene Kellerabteile
- Helle, moderne und großräumige Tiefgarage mit vorbereiteten Anschlüssen für E-Mobilität
- Zentrales Schließsystem



HIGHLIGHTS**Lage**

Dornbirner Oberdorf, Villenviertel - zentral und dennoch ruhig gelegen, sehr sichere und sonnige Lage

**Einkaufen**

Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Banken und diverse weitere Geschäfte sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

**Medizinische Versorgung**

Stadtkrankenhaus und zahlreiche Fach- und Allgemeinärzte

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Bushaltestelle (fast) direkt vor der Haustüre und der Hauptbahnhof Dornbirn ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar

**Sport und Freizeit**

Ski- und Naherholungsgebiet Bödele und der Bodensee in nur 10 bzw. 15 Minuten, der Arlberg und das Montafon in ca. 1 Stunde erreichbar

Hallen- und Freibäder, Kletterhalle, Eislaufplatz, Indoorkinderspielfeld, Sportstätten für Volleyball, Karate, Trampolinspringen und vieles mehr

**Gastro**

Der Verwalter, ein Restaurant und Boutiquehotel der Spitzenklasse, befindet sich in unmittelbarer Nähe und in der Innenstadt gibt es weitere zahlreiche Cafés und Restaurants

**Kultur**

Festivals und kulturelle Veranstaltungen mit facettenreichem Programm für Jung und Alt
Hochkarätige Aufführungen der Schubertiade Schwarzenberg, Bregenzer Festspiele und vieles mehr

AUSBLICKE











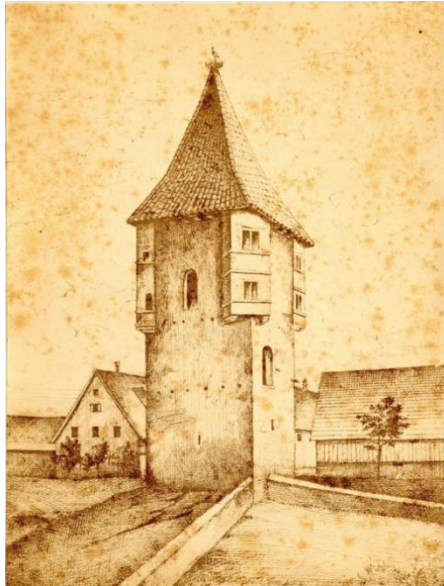








DAS DORNBIRNER OBERDORF UND JAKOB I. VON EMBS



In der heutigen Oberdorferstraße wurde im 13. Jahrhundert der „Turm zu Dornbirn“ errichtet – eine einfache quadratische Anlage mit einem zentral stehenden Turm.

Im Jahre 1465 setzte Ritter Jakob I. von Embs, der der Dornbirner Linie der Embser angehörte, diesen 22 – 25 m hohen Turm nach der Zerstörung wieder instand und baute das „Embserschlösschen“ an. Der Turm diente als mittelalterliche Befestigungsanlage.

Das „Embserschlösschen“ und der Oberdorfer Turm befanden sich in der Nähe der heutigen Pfarrkirche St. Sebastian. Im Jahre 1847 wurde das Schlösschen abgetragen und heute sind nur noch die Grundmauern erhalten.

Die Fundamente des Turms wurden 1970 ausgegraben und 1973 als Freilichtanlage konserviert. Diese Mauern können heute noch besichtigt werden und der Turm ist zwischenzeitlich als „Oberdorfer Turm“ bekannt.



Neben dem Oberdorfer Turm und dem „Embserschlösschen“ ließ Jakob I. gemeinsam mit seinem Bruder Hans I. im Jahre 1467 eine Kapelle zu Ehren des hl. Sebastian errichten, die auch die Begräbnisstätte für die Familienmitglieder der Dornbirner Linie derer von Embs wurde.

Diese Kapelle wurde im Jahre 1468 vom Konstanzer Weihbischof eingeweiht und war mit dem Schloss durch einen Gang verbunden. Im Jahre 1826 wurde die Kapelle abgebrochen.

MAG. PETRA KREUZER – ICH FREUE MICH, WENN SIE AUF MEINE ERFAHRUNG BAUEN

Mehr als 3 Jahrzehnte Immobilien-Know-how von Petra Kreuzer: Das ist das Fundament der Kreuzer Immo. Die Projektentwicklerin und Bauträgerin erkennt Chancen und entwickelt Liegenschaften zu werthaltigen Immobilien im Gewerbe und im Wohnbau. So entstehen besondere Gebäude, die architektonisch, atmosphärisch, ökonomisch und ökologisch überzeugen.

Projektentwickler

Als Projektentwickler haben wir umfangreiche Kenntnisse über den Immobilienmarkt und eine langjährige Erfahrung. Das Ergebnis ist die Wertsteigerung von bebauten, wie auch unbebauten Liegenschaften.

Bauträger

Als Bauträger kaufen und bebauen wir chancenreiche Grundstücke mit hochwertigen Immobilien und verkaufen die einzelnen Wohn- oder Gewerbeeinheiten mit kompetenter und bedürfnisorientierter Beratung.

Immobilienmakler

Als Immobilienmakler vermitteln wir mit unserer jahrelangen Erfahrung Objekte von Dritten zum Kauf oder zur Miete. Dabei sind wir vertrauensvoller Partner für den Vermieter bzw. den Verkäufer sowie auch für den Mieter bzw. den Käufer.

Mietverwalter

Als Mietverwalter schlüpfen wir in die Rolle des Vermieters und übernehmen alle mit der Vermietung verbundenen Aufgaben. Unsere Tätigkeit beginnt bei der Eingangstüre, denn hier endet der Aufgabenbereich der Hausverwaltung.



Kreuzer Immo Solution GmbH
Dr.-Anton-Schneider-Straße 2 | 6850 Dornbirn | Österreich
T: +43 664 169 34 55 | petra.kreuzer@kreuzerimmo.com | kreuzerimmo.com