



KLIMAPOSITIVES INVESTMENT IN **BESTER LAGE & INFRASTRUKTUR**

Volkergasse, Dornbirn

KLIMAPOSITIVER HOLZBAU IN RUHIGER UMGEBUNG

Das Neubauprojekt Voltergasse steht im Zeichen einer nachhaltigen Entwicklung: Das Wohnhaus wird ganzheitlich als Holzbau ausgeführt. Das bringt zahlreiche Vorteile für das Klima und die Bewohner. Holz ist der einzige Baustoff, der CO₂ bindet und keines verursacht. Es ist ausreichend vorhanden im Vergleich zu anderen Ressourcen und es regelt auf natürliche Art und Weise das Raumklima. Zudem können Gebäude aus Holz am Ende ihres Lebenszyklus fast zur Gänze wiederverwertet werden, sodass kommende Generationen ebenfalls von dieser Bauweise profitieren werden.

Neben einer hochwertigen Holzfassade in Fichte Natur kommen bodentiefe Holzfenster zur Ausführung. Mit der Anbringung einer Photovoltaikanlage sowie einer Luftwärmepumpe auf dem Dach bietet das Wohnhaus ein nachhaltiges, zukunftsfähiges Energiekonzept.

In den Innenräumen schaffen sichtbare Massivholzdecken eine natürliche Wohlfühlumgebung. Jede Wohnung wird mit einer überdachten Terrasse ausgeführt. Direkt am Eingangsbereich entstehen ebenerdige Fahrradabstellplätze. Es werden zudem 10 überdachte Auto-Unterstellplätze und zusätzliche Parkplätze realisiert. Ein Kinderspielplatz sowie großzügige Grünflächen ergänzen das moderne, komfortable Wohnkonzept.



EXECUTIVE SUMMARY



Adresse

Volkergasse, 6850 Dornbirn



Makrolage

DACH-Region im Unterland Vorarlbergs



Mikrolage

» Dornbirn im Bezirk Schoren
» Nahe der Autobahnauffahrt A14



Bauherr & Projektentwickler

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH



Baulose

Ein Baukörper



Anzahl Wohnungen

11 Wohnungen gesamt



Wohnfläche

Ca. 670 m² gesamt



Wohnungsmix

» 2-Zimmer Wohnungen: 5
» 3-Zimmer Wohnungen: 6



Besondere Merkmale

» Heizung mit Luftwärmepumpe
» Photovoltaikanlage auf dem Dach
» Klimapositive Holzbauweise
» 10 Auto-Unterstellplätze
» Überdachte Motorradabstellplätze
» Fahrradraum
» Kellerraum für jede Wohnung
» Trockenraum



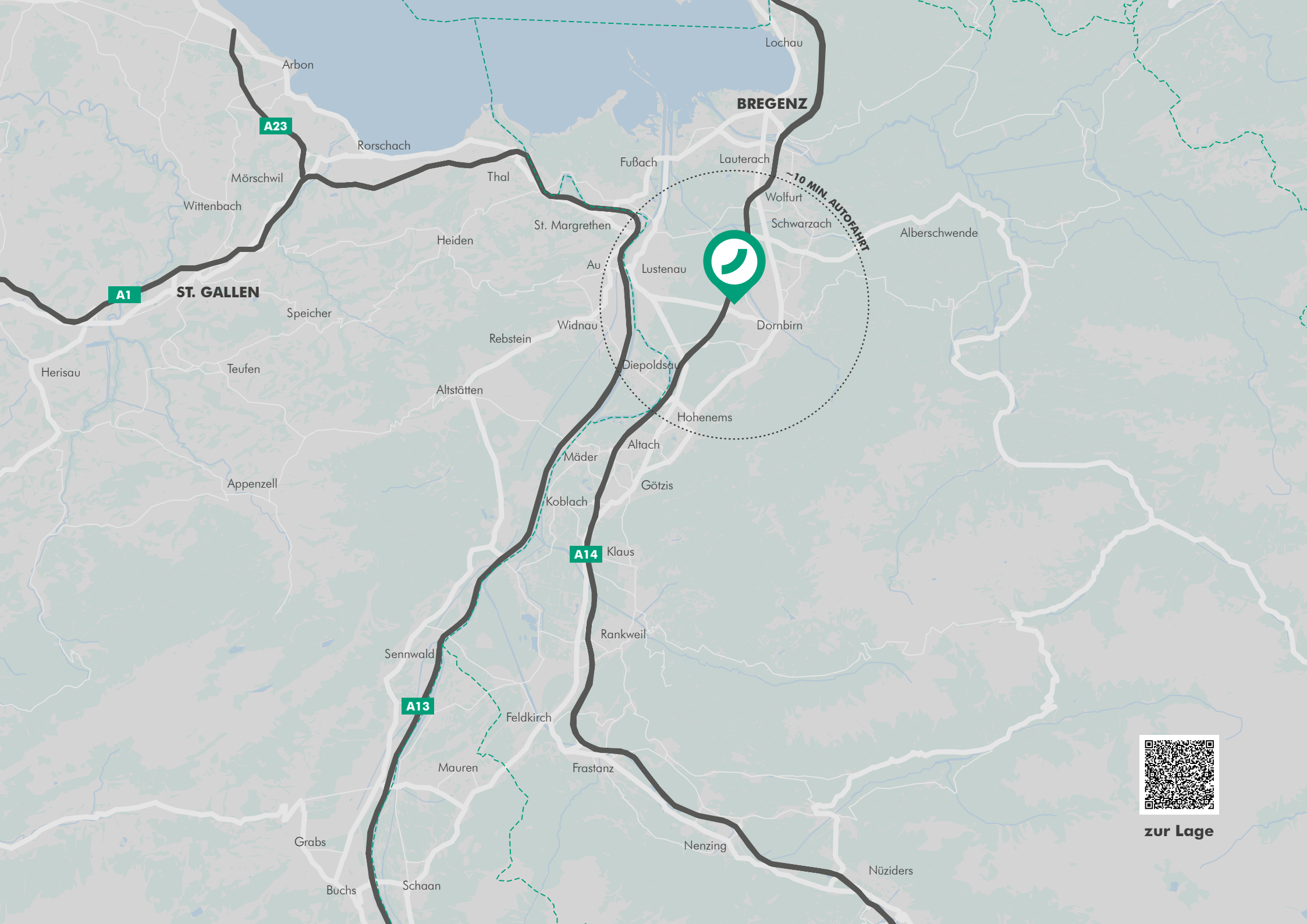
AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR IN DORNBIRN-SCHOREN

Die Lage des Neubauprojekts hat einiges zu bieten: Das Einkaufszentrum Messepark ist zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen – hier warten diverse Dienstleister und Nahversorger auf Sie. Wenige Minuten mit dem Fahrrad sind es zum Bahnhof Schoren und die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Optimale Flexibilität mit dem Auto verspricht die nahegelegene Autobahnanbindung Dornbirn West. Das Stadtzentrum Dornbirn ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch per Fahrrad oder Auto sehr gut erreichbar – neben verschiedenen Geschäften laden zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars dazu ein, die Freizeit zu genießen. Ergänzend zu der attraktiven Verkehrs-

anbindung und Infrastruktur sind Ihnen auch ruhige Momente in der Natur sicher: Wenige Meter von Ihrem Zuhause entfernt beginnt das Dornbirner bzw. Lustenauer Ried mit weitläufigen Spazier- und Fahrradwegen. Auch das grüne Gebiet rundum die Dornbirner Ach, besonders auf Höhe der Furt zwischen den Bezirken Rohrbach und Schoren, bietet Badestellen und schöne Wege.

Die herrliche Bergwelt ist nah: Mit dem Dornbirner Hausberg Karren sind auch spontane Wandertouren möglich und das Ski- und Wandergebiet Bödele rundet die hohe Lagequalität von Dornbirn ab.

In der Volkgasse sind Ihnen kurze Wege und ein müheloser Alltag sicher. Hier finden Sie die perfekte Balance aus Stadtleben, Ruhe und Natur.



~10 MIN. AUTOPHART



zur Lage

HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

Nahversorger & Dienstleister

- 1 Einkaufszentrum Messepark
- 2 Messe Dornbirn
- 3 Lidl
- 4 Bäckerei Birkenwiese
- 5 METRO Dornbirn
- 6 OBI Baumarkt
- 7 kika Dornbirn
- 8 Krankenhaus der Stadt Dornbirn

Freizeit

- 9 Stadion Birkenwiese
- 10 K1 Kletterhalle
- 11 Spielplatz Achauen
- 12 Stadtbad Dornbirn

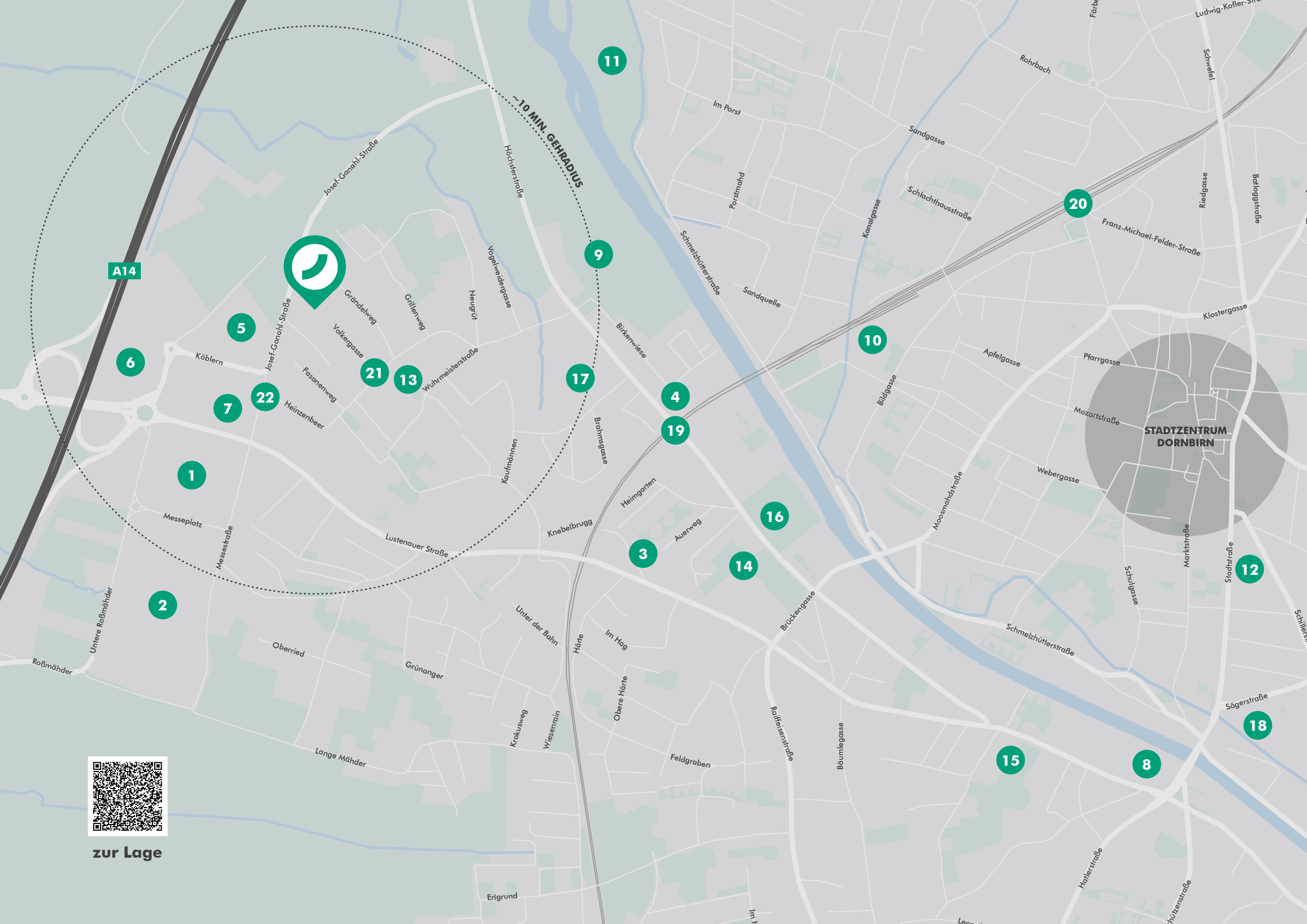
Bildung & Betreuung

- 13 Kindergarten Heinzenbeer
- 14 Volksschule Dornbirn Schoren
- 15 Mittelschule Baumgarten | Polytechnische Schule Dornbirn
- 16 Bundesrealgymnasium/Bundesoberstufenrealgymnasium Dornbirn-Schoren
- 17 HTL Dornbirn
- 18 Fachhochschule Dornbirn

Bus & Bahn

- 19 Bahnhof Schoren
- 20 Bahnhof Dornbirn
- 21 Bushaltestelle Volkergasse
- 22 Bushaltestelle Heinzenbeer





zur Lage



PRAKTISCH UND **STILVOLL**

Heizung durch Luftwärmepumpe

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt mittels einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe, welche auf dem Dach der Wohnanlage installiert wird und eine optimale Nutzung der Energie gewährleistet. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelsystem. Ein Raumcontroller ermittelt die aktuelle Raumtemperatur, ein Stellrad zur Temperaturregelung für jeden Wohn- und Schlafraum sorgt für höchsten Bedienungskomfort. Außentemperaturfühler für die Heizungssteuerung ermitteln die optimale Heizleistung. Der Heizenergieverbrauch jeder Wohneinheit wird mittels eines elektronischen Wärmemengenzählers erfasst.

Photovoltaikanlage

Zur zusätzlichen Stromerzeugung und als Maßnahme für den ökologischen Wohnbau wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. So kann mit der Kraft der Sonne das ganze Jahr über umweltfreundlich Strom produziert werden – geräuschlos und frei von Abgasen.

Energiewerte*

» HWB 34 kWh/m²a | fGEE 0,61 (A+)

* Die angegebenen Werte können aufgrund von gestalterischen Anpassungen geringfügig abweichen



Namhafte Sanitärausstattung

Alle Bäder und WC-Räumlichkeiten werden mit einer modernen, hochwertigen Bad- und Sanitärausstattung namhafter Hersteller eingerichtet.

Edles Holzparkett

Schlaf- und Wohnbereich werden im Standard mit Holzparkett aus Eiche und passenden Sockelleisten verlegt.

Moderne Holzfenster und Türen

Die Holzfenster sind mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgestattet. Der Lichteinfall lässt sich mit großlamelligen Außenjalousien an Fenstern und Fenstertüren regulieren. Die Türen sind mit modernen Drückergarnituren versehen. Die Eingangstüre ist wärme- und schalldämmend.

Highspeed Internet & Individuelle Anschlüsse

Alle Wohnungen sind mit Anschlüssen für Highspeed Internet, Kabel-TV und Telefon sowie ausreichend Stromanschlüssen und Lichtschaltern ausgestattet.

Ein Schlüssel für alles

Mit nur einem Schlüssel können Sie Eingangstüre, Keller, Briefkasten und Tiefgarage öffnen. Für die Tiefgarage erhalten Sie einen Handsender.

E-Mobility ready

Bei den überdachten PKW-Einstellplätzen werden die technischen Voraussetzungen geschaffen, dass unkompliziert Lademöglichkeiten realisiert werden können.

VISUALISIERUNGEN

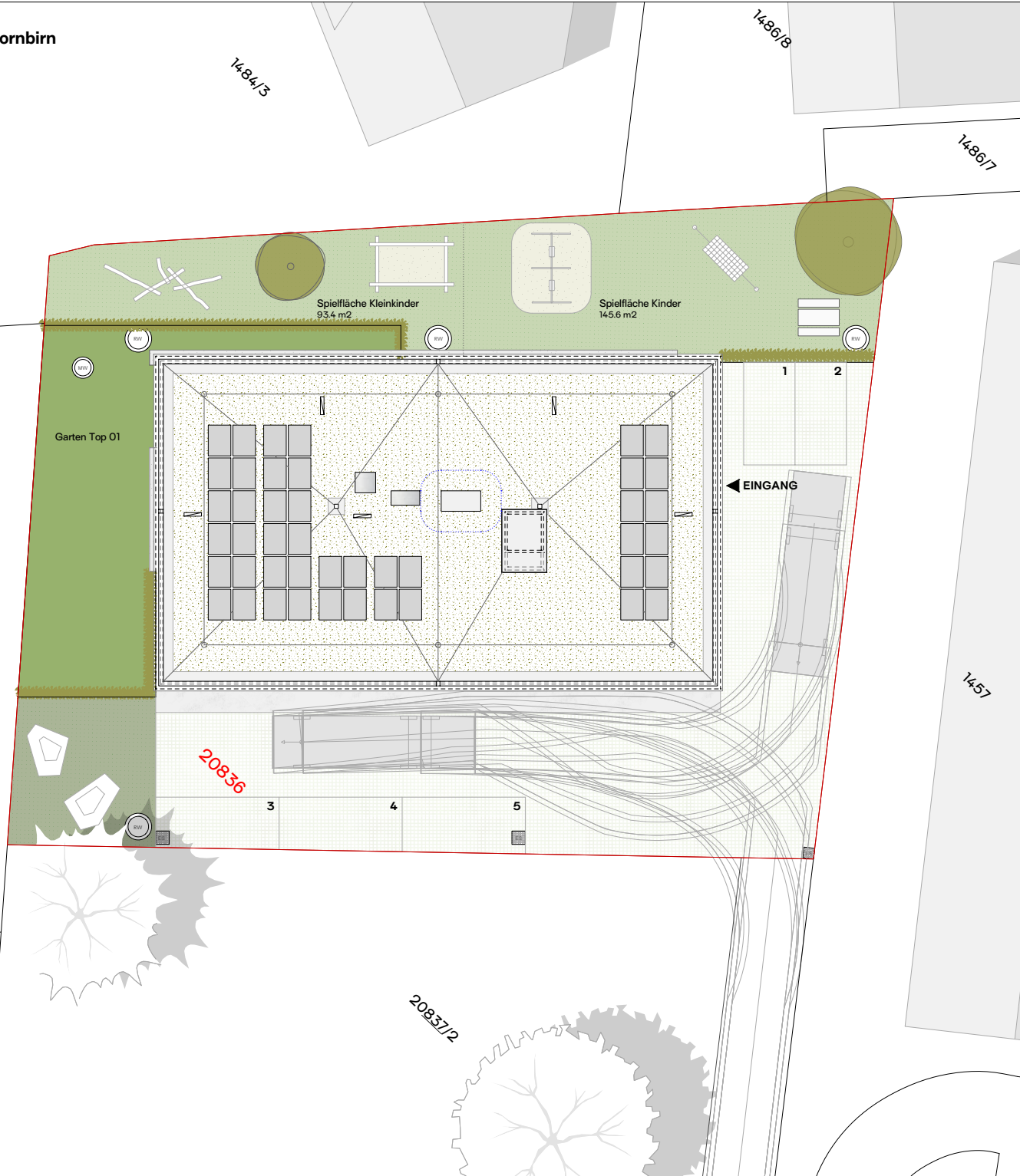




LAGEPLAN TIEFGARAGENPLAN KELLERPLAN GRUNDRISSSE



WA Volkergrasse, Dornbirn
Lageplan



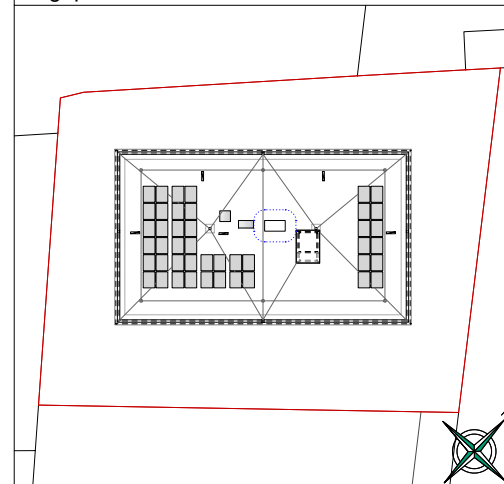
Informationen

- FE Fenster raumhoch mit Absturzicherung (OK +1.0m)
- GH Geländerhöhe
- EV Elektroverteiler
- HV Heizungsverteiler
- LÜ Lüftung
- RV Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 200



Lageplan

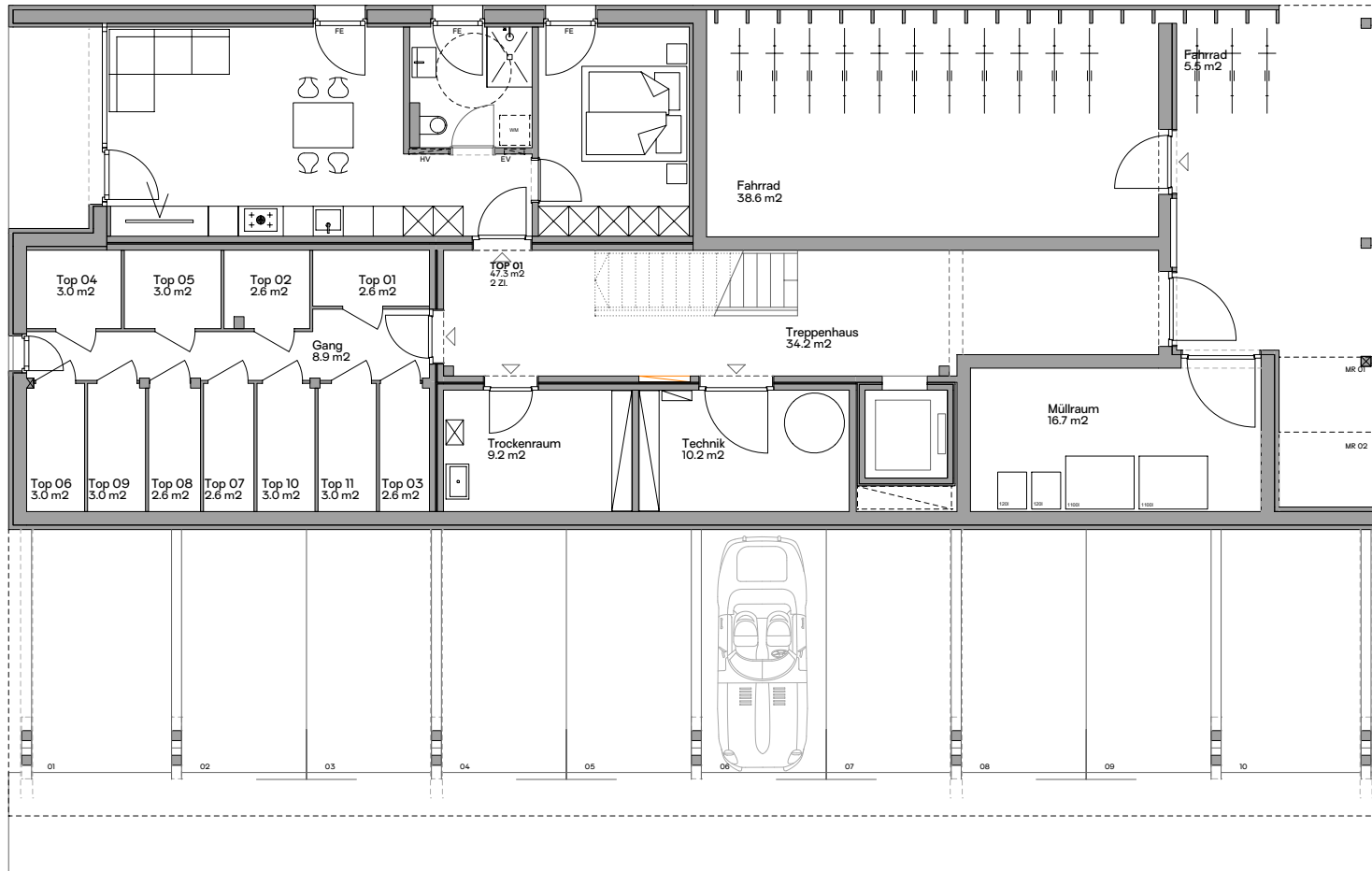


Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumasse und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.



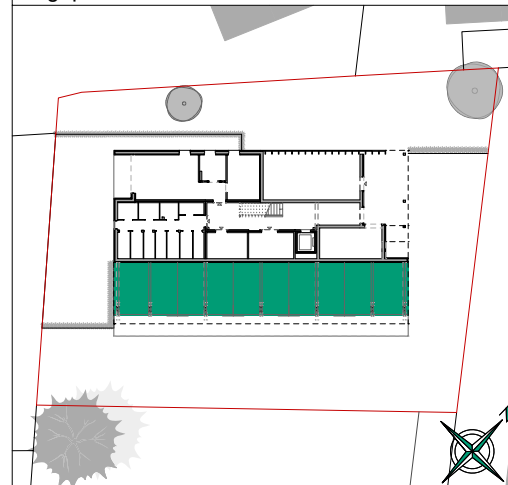
Informationen

FE Fenster raumhoch
GH Geländerhöhe
EV Elektroverteiler
HV Heizungsverteiler
LÜ Lüftung
○ Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 100



Lageplan

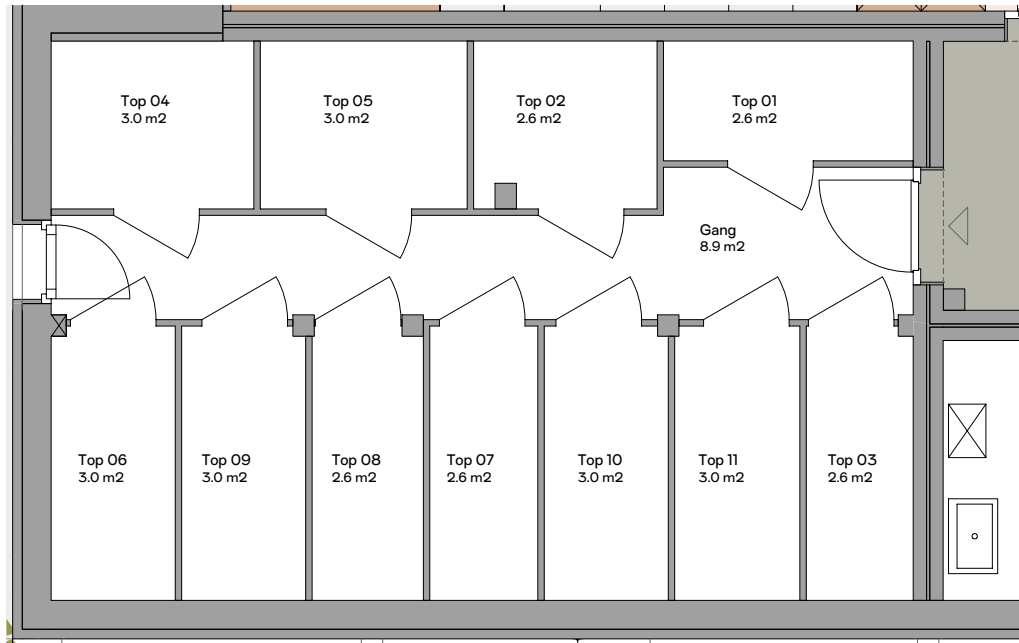


Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und
ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

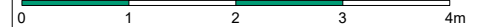
Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im
Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.



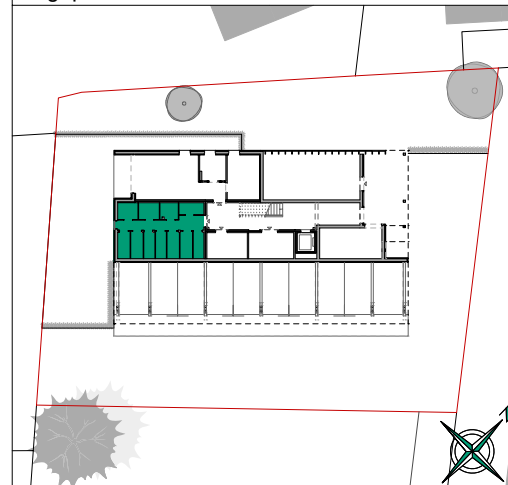
Informationen

- FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
- GH Geländerhöhe
- EV Elektroverteiler
- HV Heizungsverteiler
- LÜ Lüftung
- Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



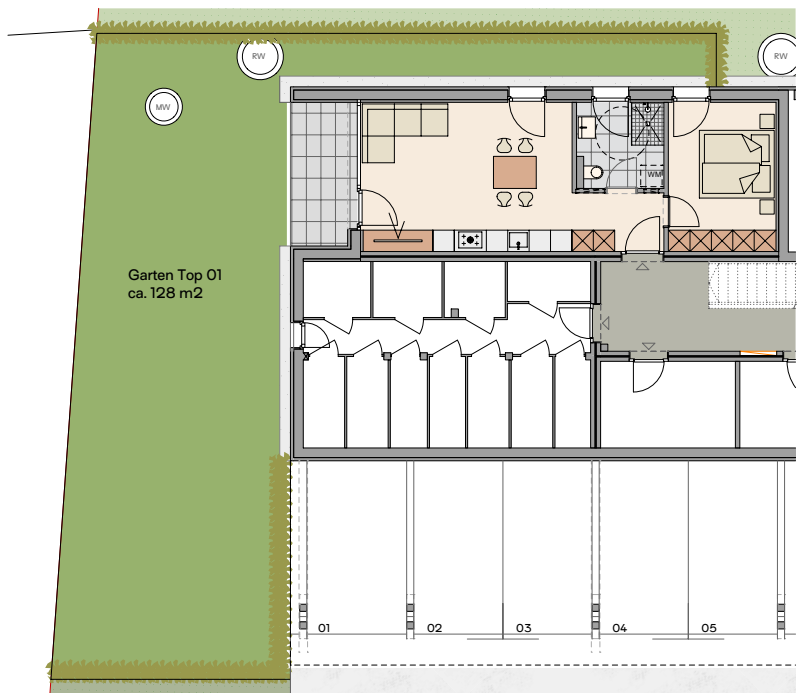
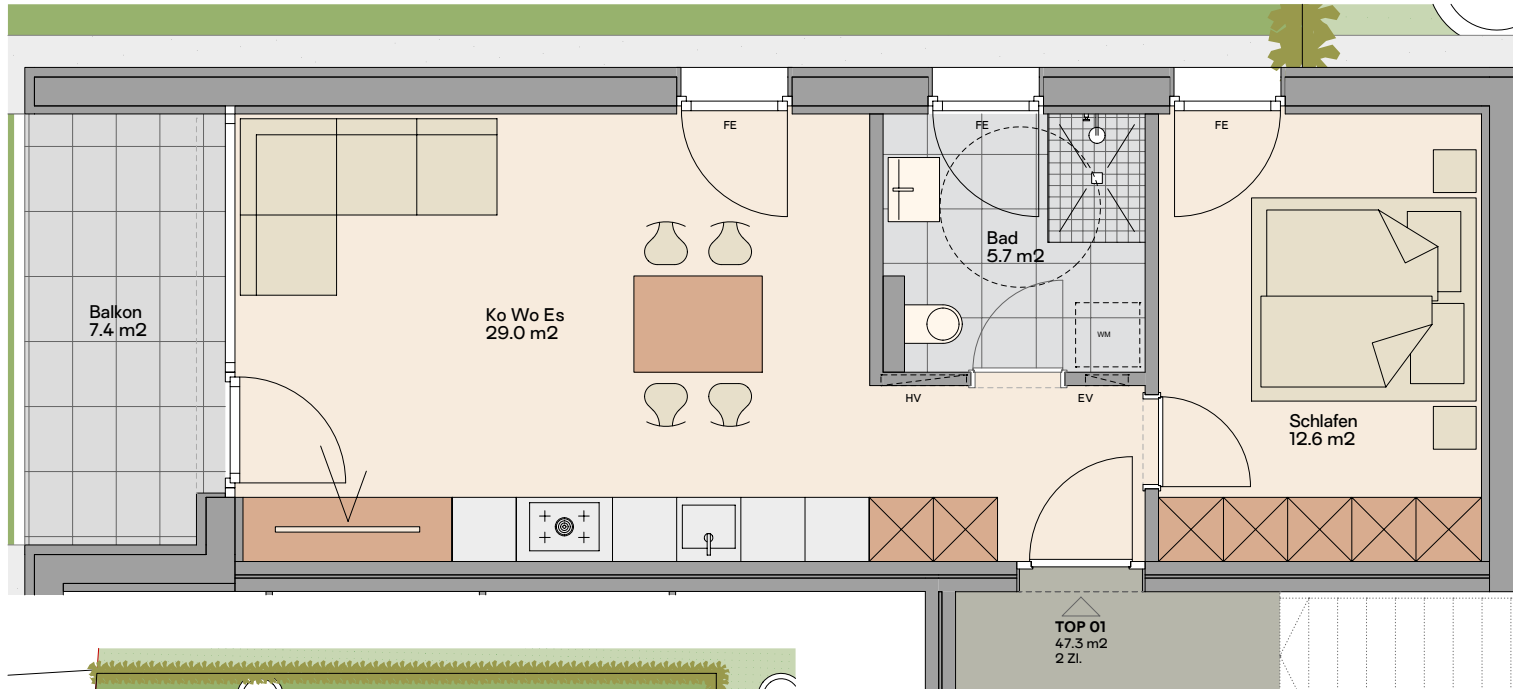
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und
ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im
Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

WA Volkergasse, Dornbirn
 2-Zimmer Wohnung | Top 01 | EG
 Wohnfläche: 47.3m² | Terrasse: 7.4m² | Garten: ca. 128m²

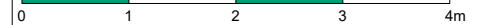


Verkleinerter Maßstab

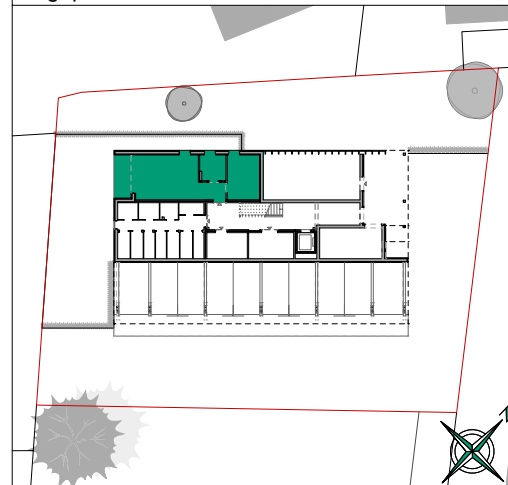
Informationen

- FE Fenster raumhoch
- GH Geländerhöhe
- EV Elektroverteiler
- HV Heizungsverteiler
- LÜ Lüftung
- Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



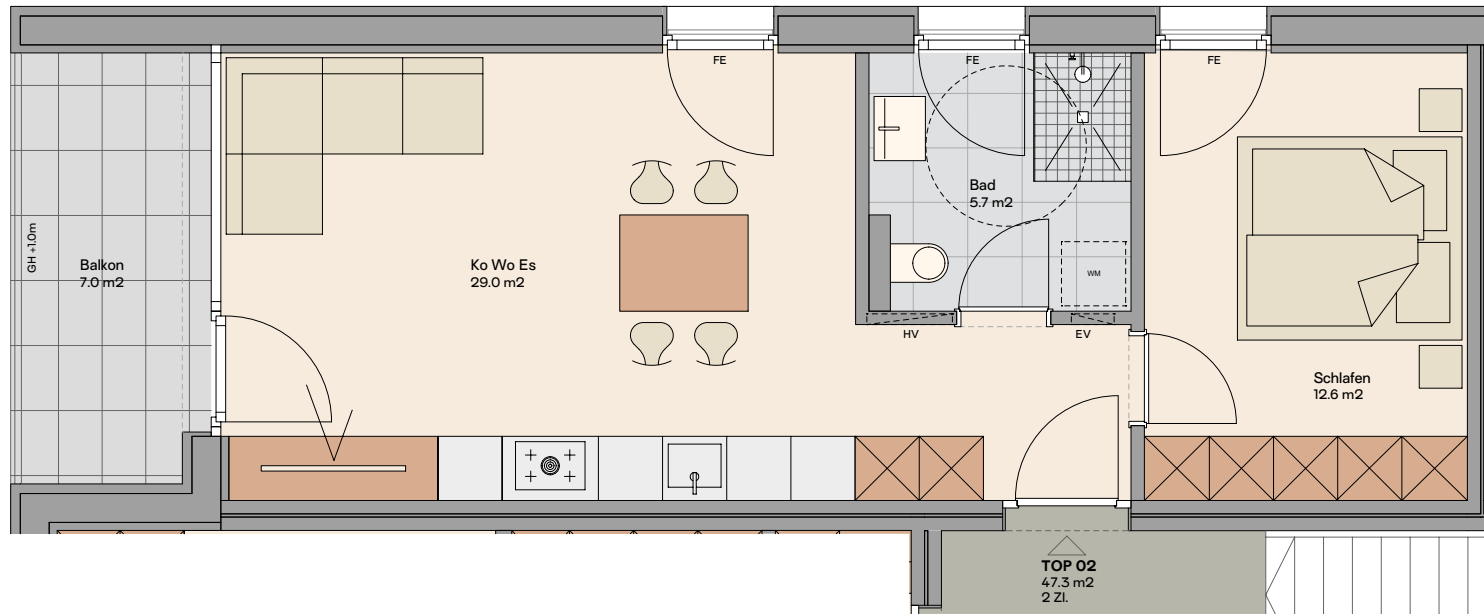
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumasse und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

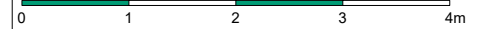
WA Volkergasse, Dornbirn
 2-Zimmer Wohnung | Top 02 | 1. OG
 Wohnfläche: 47.3m² | Terrasse: 7.0m²



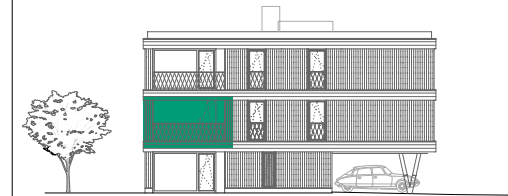
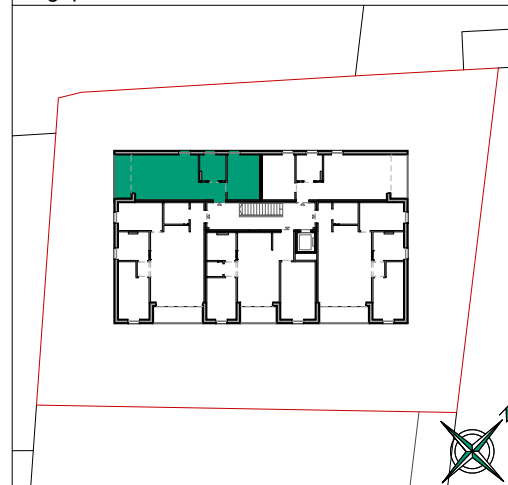
Informationen

FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
 GH Geländerhöhe
 EV Elektroverteiler
 HV Heizungsverteiler
 LÜ Lüftung
 ○ Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



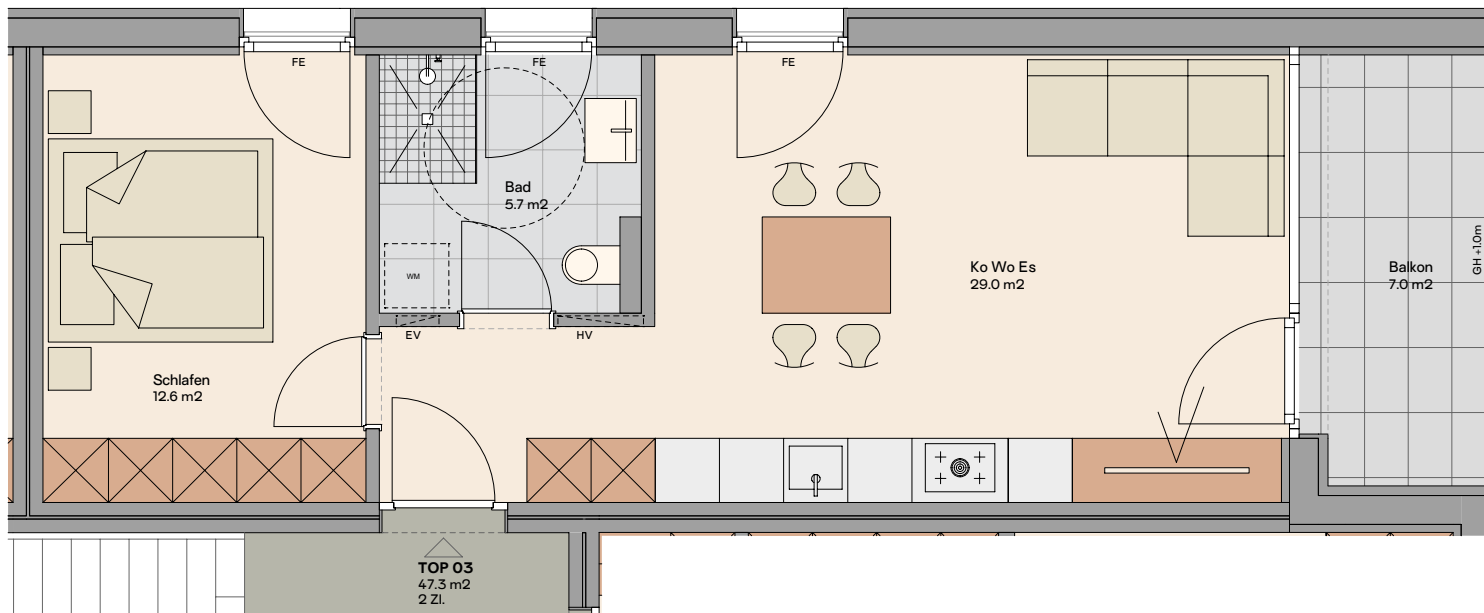
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

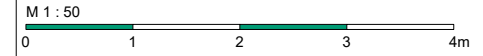
Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

WA Volkgasse, Dornbirn
 2-Zimmer Wohnung | Top 03 | 1. OG
 Wohnfläche: 47.3m² | Terrasse: 7.0m²

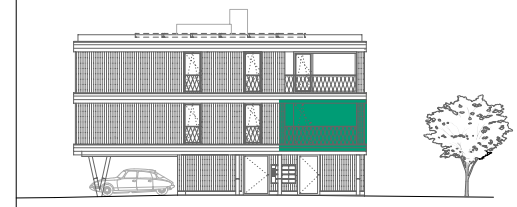
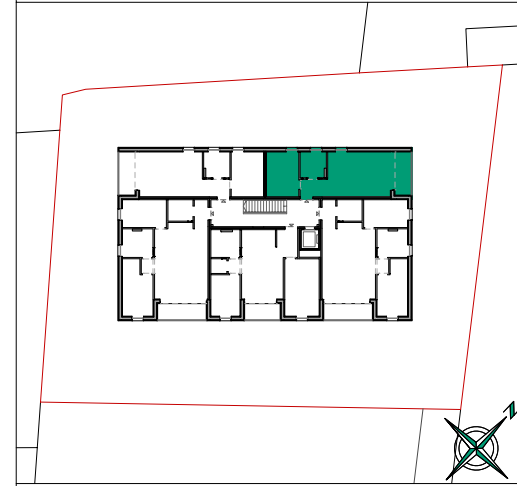


Informationen

- FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
- GH Geländerhöhe
- EV Elektroverteiler
- HV Heizungsverteiler
- LÜ Lüftung
- Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m



Lageplan



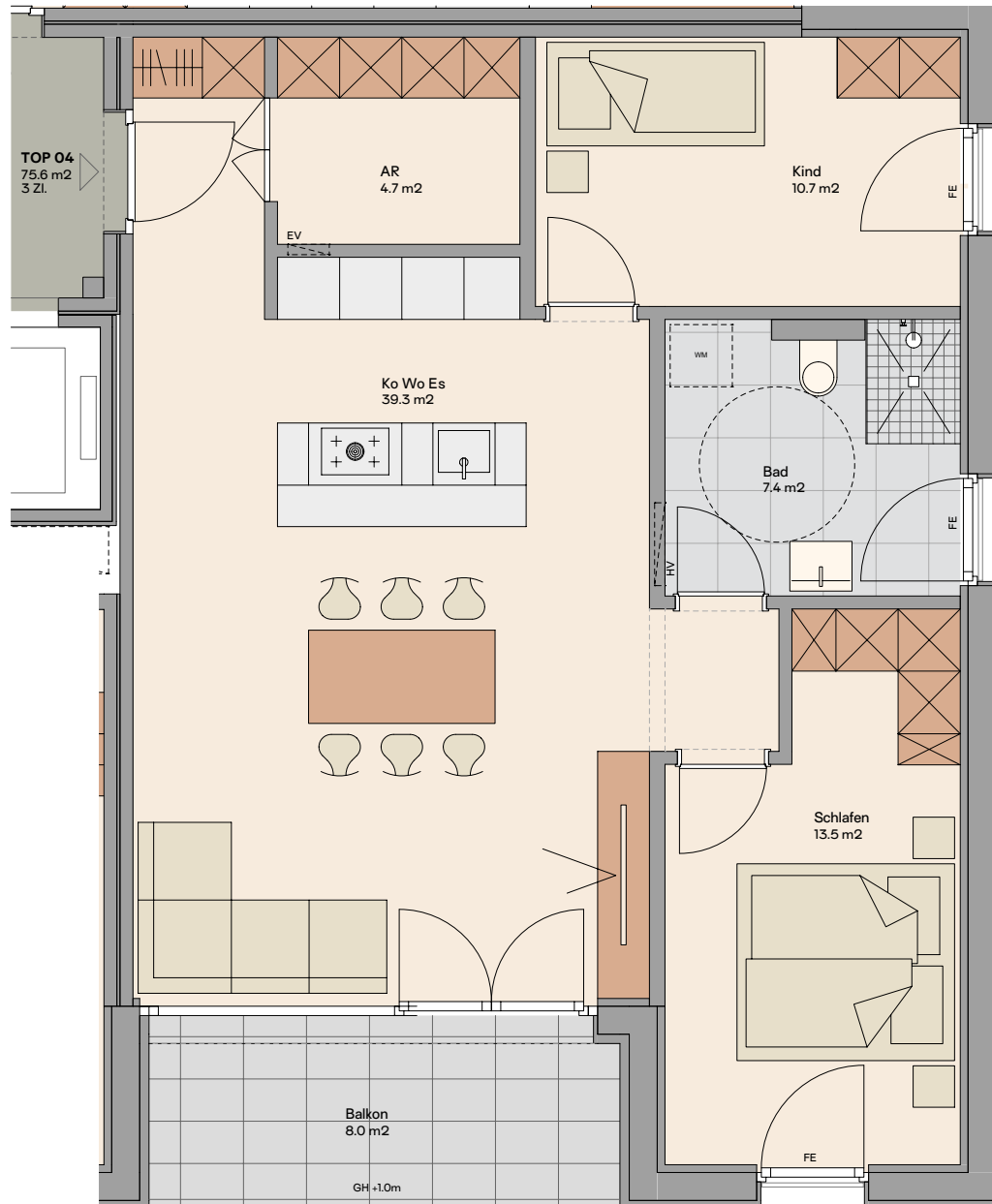
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

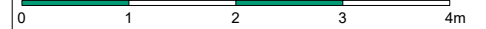
WA Volkergasse, Dornbirn
 3-Zimmer Wohnung | Top 04 | 1. OG
 Wohnfläche: 75.6m² | Terrasse: 8.0m²



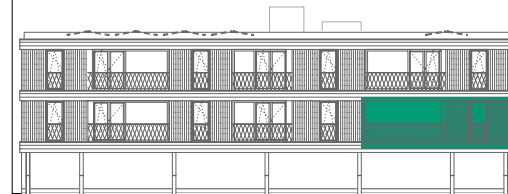
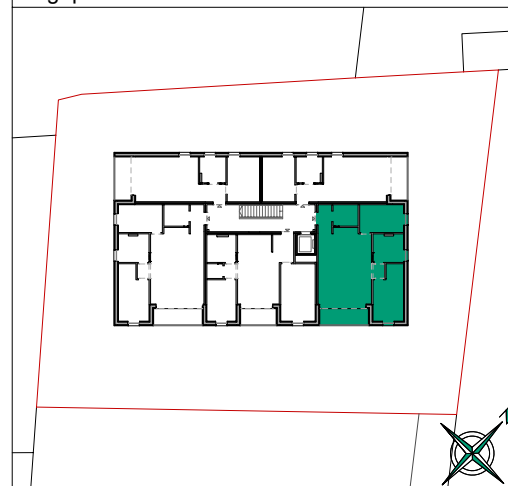
Informationen

FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
 GH Geländerhöhe
 EV Elektroverteiler
 HV Heizungsverteiler
 LÜ Lüftung
 ⦿ Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumasse und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

WA Volkgasse, Dornbirn
 3-Zimmer Wohnung | Top 06 | 1. OG
 Wohnfläche: 75.6m² | Terrasse: 8.0m²

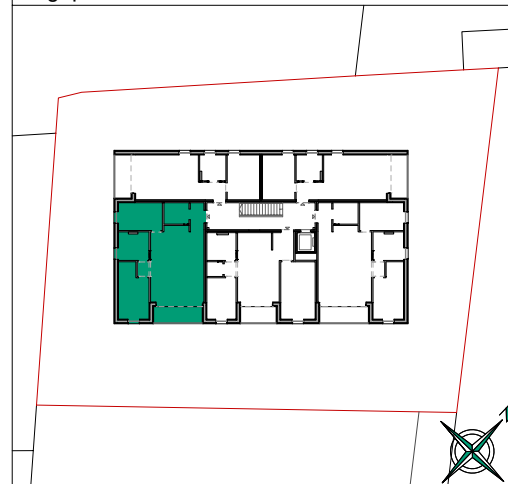


Informationen

- FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
- GH Geländerhöhe
- EV Elektroverteiler
- HV Heizungsverteiler
- LÜ Lüftung
- Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m



Lageplan



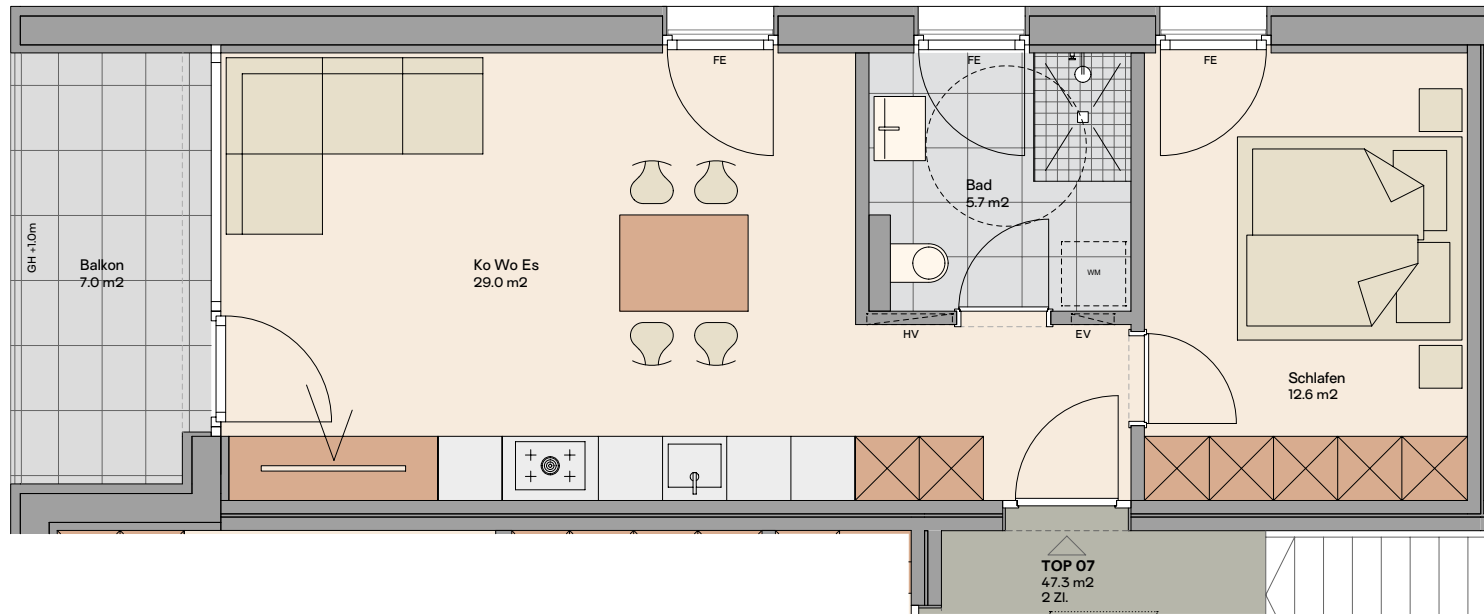
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumasse und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

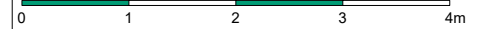
WA Volkgasse, Dornbirn
 2-Zimmer Wohnung | Top 07 | DG
 Wohnfläche: 47.3m² | Terrasse: 7.0m²



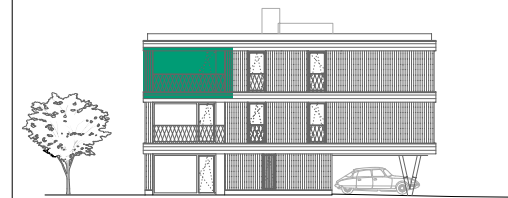
Informationen

FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
 GH Geländerhöhe
 EV Elektroverteiler
 HV Heizungsverteiler
 LÜ Lüftung
 ⦿ Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



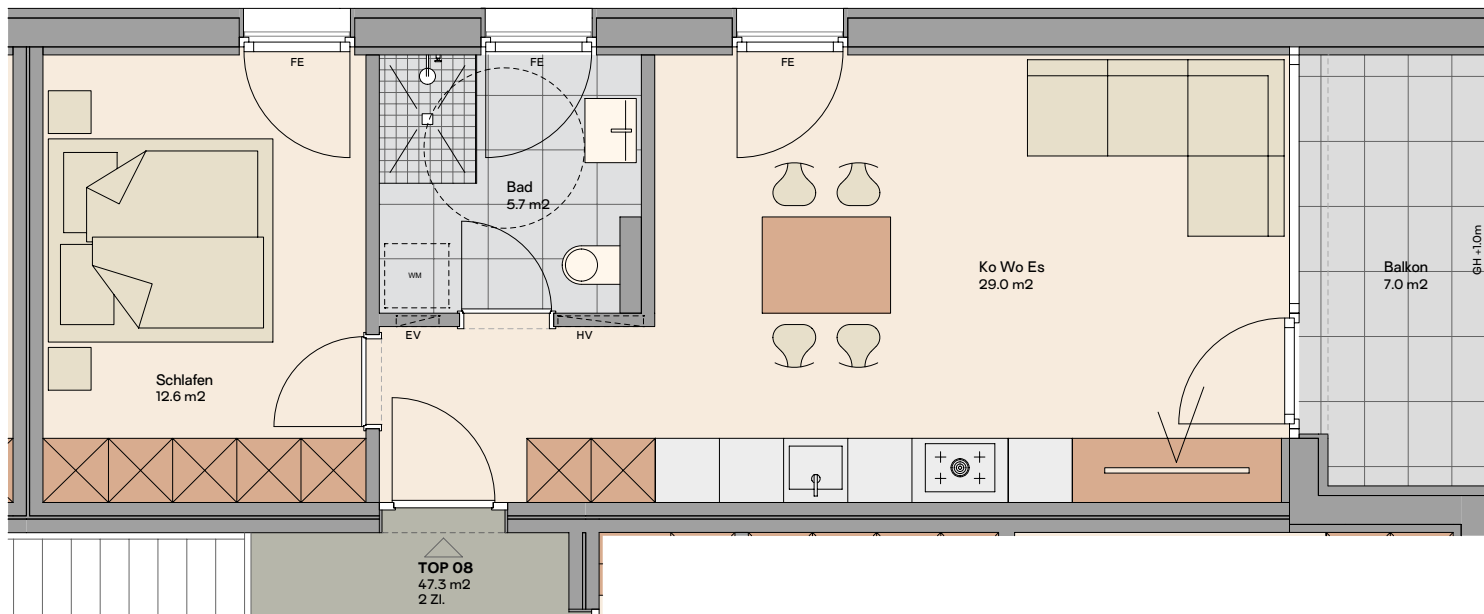
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

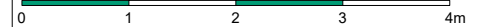
WA Volkergrasse, Dornbirn
2-Zimmer Wohnung | Top 08 | DG
Wohnfläche: 47.3m² | Terrasse: 7.0m²



Informationen

FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
GH Geländerhöhe
EV Elektroverteiler
HV Heizungsverteiler
LÜ Lüftung
○ Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



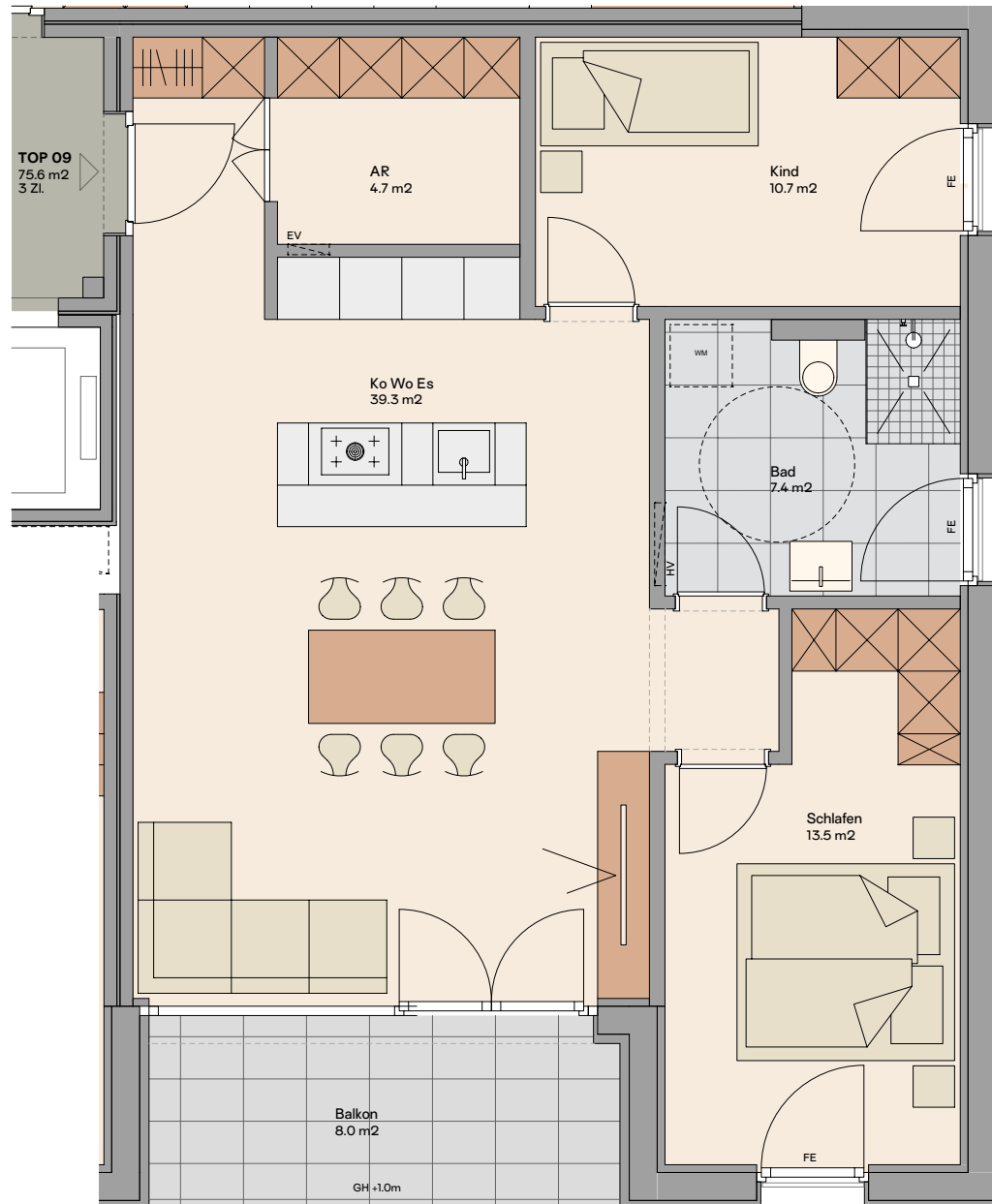
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und
ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im
Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

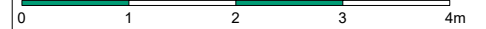
WA Volkgasse, Dornbirn
 3-Zimmer Wohnung | Top 09 | DG
 Wohnfläche: 75.6m² | Terrasse: 8.0m²



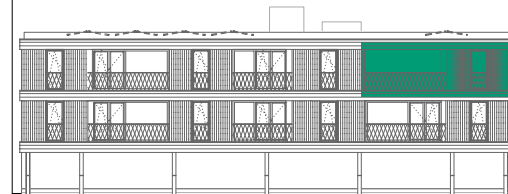
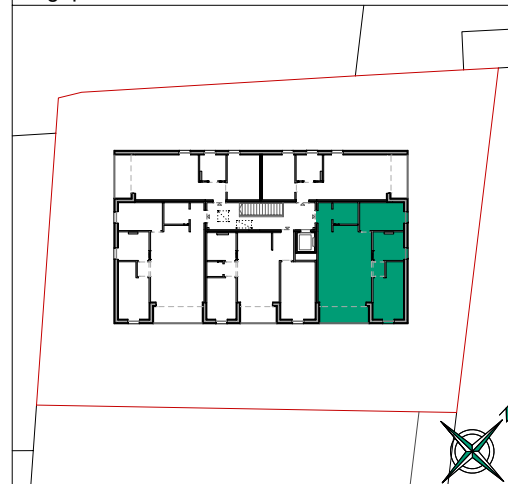
Informationen

FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
 GH Geländerhöhe
 EV Elektroverteiler
 HV Heizungsverteiler
 LÜ Lüftung
 ⦿ Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



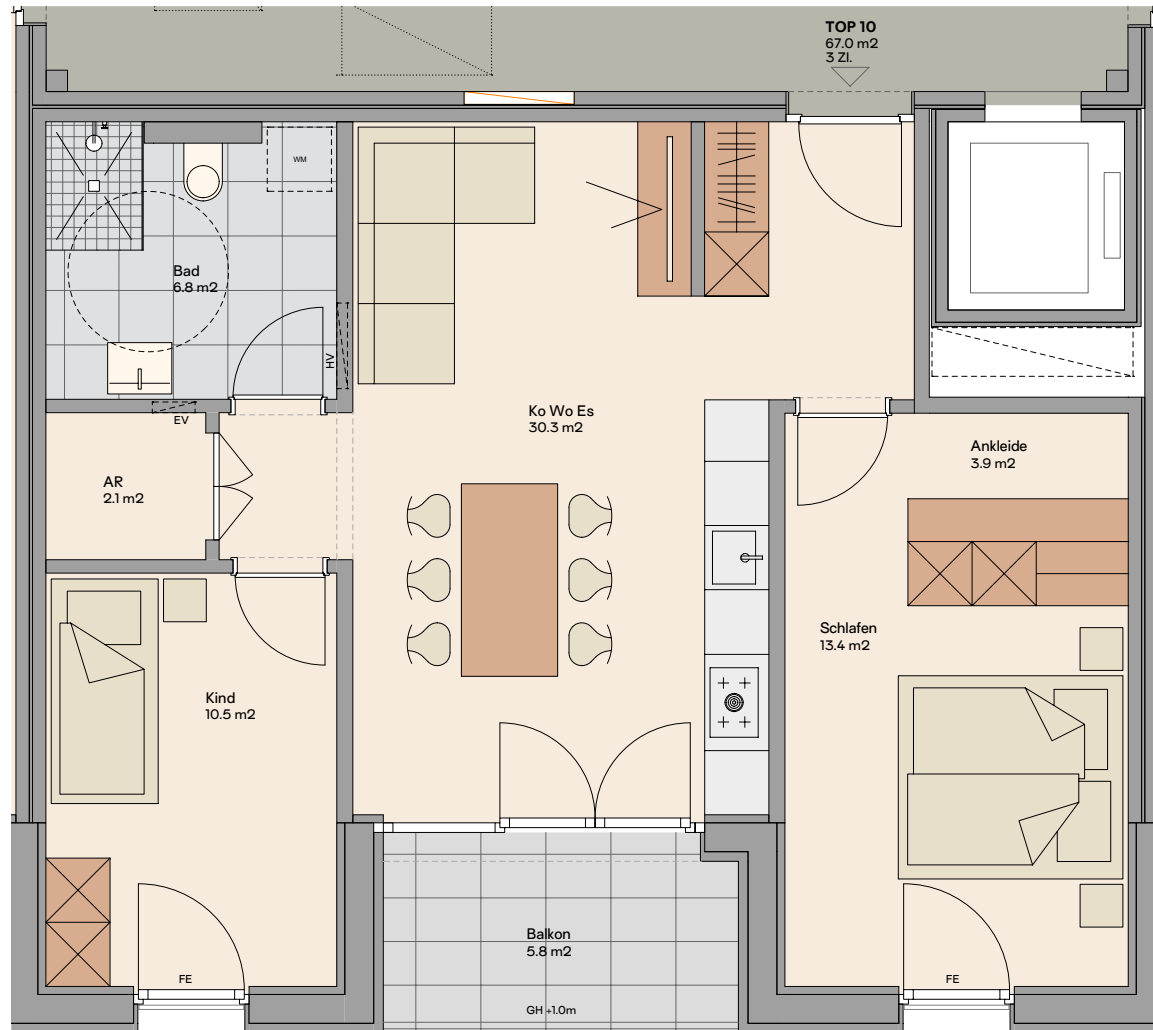
Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

WA Volkgasse, Dornbirn
 3-Zimmer Wohnung | Top 10 | DG
 Wohnfläche: 67.0m² | Terrasse: 5.8m²

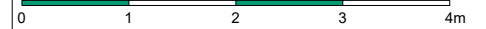


TOP 10
 67.0 m²
 3 Zl.

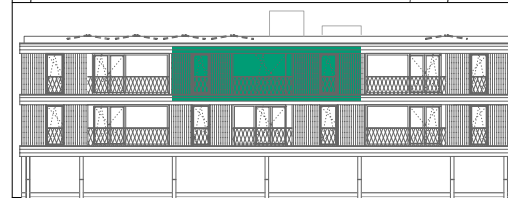
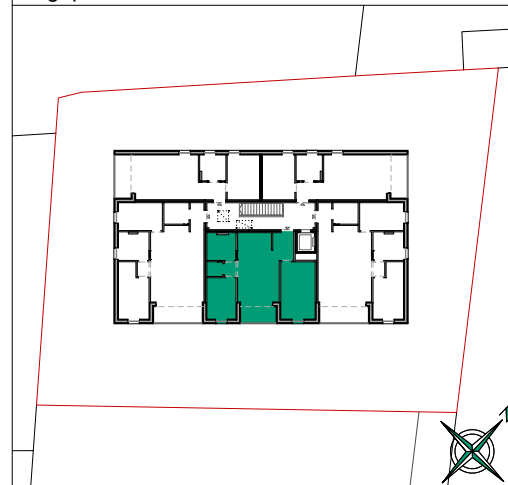
Informationen

- FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
- GH Geländerhöhe
- EV Elektroverteiler
- HV Heizungsverteiler
- LÜ Lüftung
- Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumasse und ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

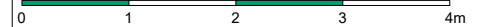
WA Volkgasse, Dornbirn
3-Zimmer Wohnung | Top 11 | DG
Wohnfläche: 75.6m² | Terrasse: 8.0m²



Informationen

FE Fenster raumhoch mit Absturzsicherung (OK +1.0m)
GH Geländerhöhe
EV Elektroverteiler
HV Heizungsverteiler
LU Lüftung
○ Wendekreis Rollstuhl / dm 1,50m

M 1 : 50



Lageplan



Bemerkung

16.05.2023

Alle Maße sind Rohbaumasse und
ca. Angaben, diese können zur Natur differieren.

Strichliert dargestellte Einrichtungsgegenstände im
Sanitärbereich sind nicht in der Grundausrüstung enthalten.

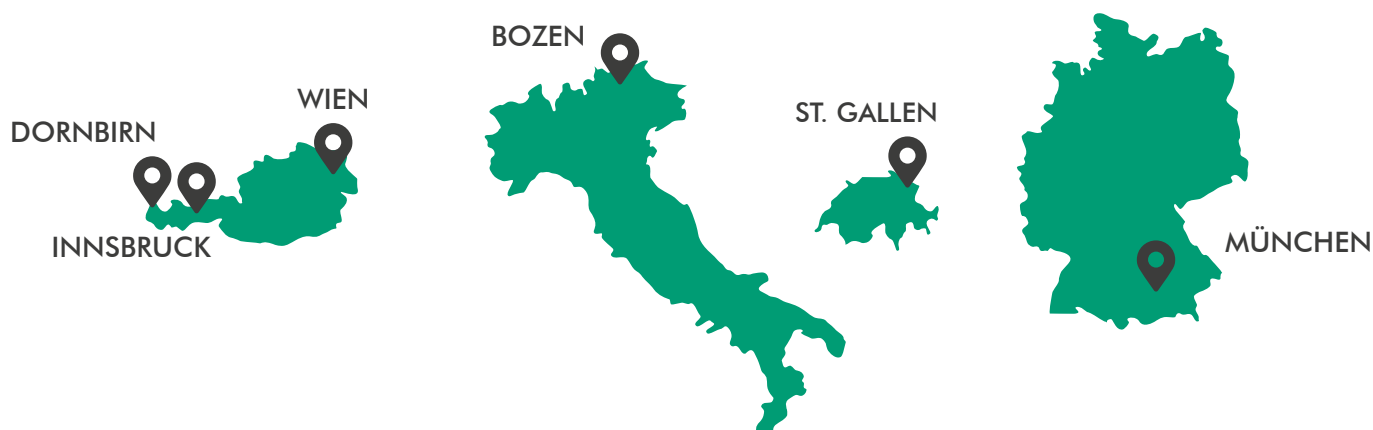




ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

Vertrauen ist unser wichtigstes Gut. Und dieses Vertrauen hat sich ZIMA in den letzten 50 Jahren konsequent erarbeitet: Bei unseren Kunden durch Qualität und Verlässlichkeit, bei unseren Mitarbeitern durch Kollegialität und Wertschätzung, bei unseren Partnern durch Transparenz und Zuverlässigkeit. Als inhabergeführte Unternehmensgruppe entwickelt ZIMA seit 1971 besondere Immobilien im deutschsprachigen Alpenraum. Dabei haben wir in über 50 Jahren nicht nur mehr als 9.000 Wohnungen und Betriebsansiedlungen für über

6.500 Arbeitsplätze realisiert, sondern vor allem eine Vertrauensbasis auf allen Ebenen geschaffen. Unsere Kunden sind dabei seit jeher ein essenzieller Bestandteil unseres Erfolges und bilden das Fundament für unsere Vertrauens-Allianz. Dieses entgegengebrachte Vertrauen wollen wir auch in den nächsten 50 Jahren mit unseren Projekten zurückzahlen und so die Zukunft mit nachhaltigen Werten aktiv mitgestalten – Wir bauen auf Vertrauen.





Die auf den Bildern und Visualisierungen dargestellten künstlerischen Elemente, Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Oberflächen, Materialien oder Ausführungsvarianten können hiervon abweichen und es besteht kein Anspruch darauf. Vertragsgegenständlich sind einzig der Vertragsplan und die vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH

Lustenauerstraße 64, A-6850 Dornbirn | Tel. +43 5572 3838 | E-Mail: office@zima.at | www.zima.at

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

