

Wolfurt

# Bregenzer Straße

pures wohlfühlen.

## Herzlich Willkommen

Wir freuen uns, dass Sie sich für hochwertiges Wohnen interessieren!

Seit 1992 stecken wir unser ganzes Wissen, unsere gesamte Erfahrung und unseren Innovationsgeist in die Entwicklung stilvoller Wohnanlagen. Im Mittelpunkt steht immer die einzigartige Wohnqualität, die wir Ihnen mit durchdachten Konzepten, zukunftsorientierter Planung und hochwertiger Ausstattung bieten. Schließlich ist Ihre Zufriedenheit die Basis unseres Erfolgs.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Entdecken Ihrer neuen Wohnung und bei Fragen sind wir gerne für Sie da!

Ihr Klimmer Wohnbau Team



Christian Brunn  
Geschäftsführer



Jochen Klimmer  
Gründer & Inhaber



## Klimmer Wohnbau

### pures wohlfühlen.

Wir entwickeln Immobilien mit Leidenschaft – Kundenbedürfnisse stehen dabei im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit.

Unsere Zielsetzung gilt der Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnungen.

Eine objektive und fachmännische Beratung unserer Kunden, eine seriöse und faire Abwicklung sowie eine vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten, auch über die Fertigstellung der Objekte hinaus, ist für uns selbstverständlich.

Unsere Vorstellung von Wohnbau lässt keine Standardprojekte zu, denn jedes Projekt erfordert individuelle Schwerpunkte und eine eigene Identität, in der sich die Bewohner wohlfühlen können.

Dadurch schaffen wir für unsere Kunden Wohnungen mit nachhaltigem Wert.

Die langfristige Zufriedenheit der Kunden ist Teil unserer Firmenphilosophie und wesentliche Grundlage für den bisherigen Erfolg unserer Firma.



**Der Kunde weist uns  
den Weg in die Zukunft.  
Daran orientieren wir  
unser Tun und Handeln!**



## Wolfurt – Bregenzer Straße

### Modernes Wohnen an der „Oberen Straße“

In Ihrem neuen Zuhause in der Bregenzer Straße in Wolfurt lassen sich Leben und Wohnen eng miteinander verbinden. Die moderne und exklusive Kleinwohnanlage befindet sich an der ehrwürdigen „Oberen Straße“ und fügt sich harmonisch in das dort charakteristische Ortsbild ein.

Die Anlage besteht aus einem Gebäude mit sieben exklusiven 2-, 3-, und 4-Zimmerwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 10 Autoeinstellplätzen. Ihr neues Zuhause bietet Ihnen **pures wohlfühlen** und schenkt Ihnen Lebensqualität durch Komfort und Nähe zur Natur und Infrastruktur.

**Komfort.** Was gibt es Schöneres, als in den eigenen vier Wänden anzukommen, abzuschalten und sich einfach wohlfühlen? Großzügige, modern gestaltete Wohnungen mit viel Tageslicht und ästhetischer Raumgestaltung bieten Entspannung und Rückzugsmöglichkeit. Mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Energiesystem schaffen wir einen angenehmen Wohlfühlbereich mit behaglichem Raumklima.

**Natur.** Früher als „Obere Straße“ bezeichnet, besticht diese Lage durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und die Nähe zum Dorfzentrum und der Natur. Sportbegeisterte, Naturliebhaber und Genießer werden begeistert sein, denn das Naherholungsgebiet an der Bregenzer Ach und der Ippachwald sind in naher Umgebung.

**Nähe.** Die kurzen Wege erleichtern Ihren Alltag. Kindergarten, Schule sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die Dinge des täglichen Bedarfs sowie die öffentliche Verkehrsanbindung in nur wenigen Minuten zu Fuß.





# Eckdaten

## Allgemeines:

- Kleinwohnanlage mit 7 Wohnungen
- Schöne, ruhige Lage an der „Oberen Straße“ nahe dem Dorfzentrum
- Moderne Architektur mit ortsüblicher Charakteristik
- Geschlossenes Stiegenhaus
- Einladender Eingangsbereich
- Großzügige Fahrradabstellbereiche
- Barrierefreiheit mit Lift
- Tiefgarage
- E - Ladeinfrastruktur für Elektroautos vorgesehen (e - mobility ready)
- Photovoltaikanlage zur Reduktion der Energiekosten
- Energieeffiziente Wärmepumpenanlage

## Ausstattung:

- Exklusive Ausstattung mit Baddesign der Marke Dornbracht
- Raumhohe, weiß lackierte Holzfutterstocktüren
- Hochwertiger Eichenparkett geölt oder lackiert
- Edle Feinsteinzeug-Fliesen im Format 60 x 60 cm
- Großformatige Feinsteinzeug-Platten 60 x 60 cm auf den Terrassen
- Durchdachte Grundrisslösungen
- Hochwertige Holz - Alu - Fenster an der Fassade bzw. Holz - Fenster in den Terrassen
- Dachflächenfenster inklusive Außenrollladen im Dachgeschoss
- Elektrisch betriebener Sonnenschutz bei Fenster-/Fenstertürelementen
- Fußbodenkühlung für angenehme Temperaturen im Sommer
- Nicht einsehbare Privatkeller
- Großzügige Terrassen - großteils mit Abstellraum
- Privatgärten bei den Erdgeschoss - Wohnungen

## Energie:

- Heizwärmebedarf (HWB) Haus: 33,72 kWh/m<sup>2</sup>a
- Gesamtenergieeffizienz - Faktor (fGEE): 0,61



# Exklusives Wohngefühl durch intelligente Baukunst für pures Wohlfühlen.

## Wohlfühlfaktor

Energieeffiziente Wärmepumpenanlage ergänzt mit einer Photovoltaik - Anlage sowie einer kontrollierten Be- und Entlüftung **für gesunde Raumlufte, niedrige Betriebskosten und einfache Handhabung!**

## Kühlung nach Maß

Topmoderne Fußbodenkühlung ohne Zugluft **für angenehme Wohlfühltemperaturen im Sommer!**

## Wärme- und Schalldämmung

Holz - Alu - Fenster und Holz - Fenster mit 3 - Scheiben - Isolierverglasung, dreifachem Dichtungssystem und verdecktem Beschlag **für attraktive und energiesparende Raum-aussichten!**

## Natürliches Wohnen

Außen- und Innenwände mit gebrannten (roten) Ziegeln **für Räume, die atmen und mit Behaglichkeit überzeugen!**

## Täglicher Luxus

Erlesenes Baddesign von Dornbracht für eine **Bad - Oase mit zeitloser Eleganz!**

## Edles Interieur

Raumhohe Türen, hochwertige Parkettböden sowie erstklassige Materialien und Verarbeitungsqualität **für anspruchsvolle Wohnlichkeit und hohe Wertbeständigkeit!**

## Mehr Raum

Exklusives Wohnen heißt geräumige Wohnbereiche kombiniert mit großflächigen Terrassen **für ein überwältigendes Raumerlebnis!**

## Sicherheit

Massive Wohnungseingangstür mit dreifacher Verriegelung sowie eine Sprechanlage **für einen sicheren Zugang ins Gebäude!**

## e - Mobilität

Eine E - Ladeinfrastruktur für Elektroautos ist vorgesehen - **der Umwelt zuliebe.**





## Wolfurt - Bregenzerstraße

### 3-Zimmer-Wohnung W05 - 0G

Wohnnutzfläche	86,90 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,18 m <sup>2</sup>
Schopf	2,07 m <sup>2</sup>
Keller	11,02 m <sup>2</sup>

Wohnungspreis	651.000,00 €
1 Tiefgaragenplatz	27.000,00 €

Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	678.000,00 €
----------------------------	--------------

Kaufnebenkosten	3,5 % Grunderwerbssteuer*	24.029,00 €
	1,1 % Eintragungsgebühr*	7.552,00 €
	1,2 % Kaufvertragserrichtung & Treuhandschaft	8.136,00 €
	Barauslage	400,00 €

Gesamtkosten inkl. Kaufnebenkosten	718.117,00 €
------------------------------------	--------------

Wohnbauförderungsdarlehen möglich	nein
-----------------------------------	------

\* Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + Vertragsabwicklung

Der angeführte Kaufpreis ist ein Fixpreis für eine schlüsselfertige Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

HWB 33,72 kWh/m<sup>2</sup>a, Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,61.



Kontakt:  
Klimmer Wohnbau GmbH  
Lauteracher Straße 7  
A-6922 Wolfurt

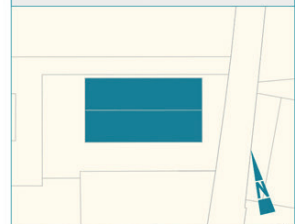
Philipp Klimmer

Telefon: 0 5574/64 004-12 bzw. 0664/ 114 17 22

E-Mail: pk@klimmer-wohnbau.at

Klimmer  
WOHNBAU **K**


















**Wolfurt -  
Bregenzer Strasse  
3-Zimmer-Wohnung  
W05 - OG**

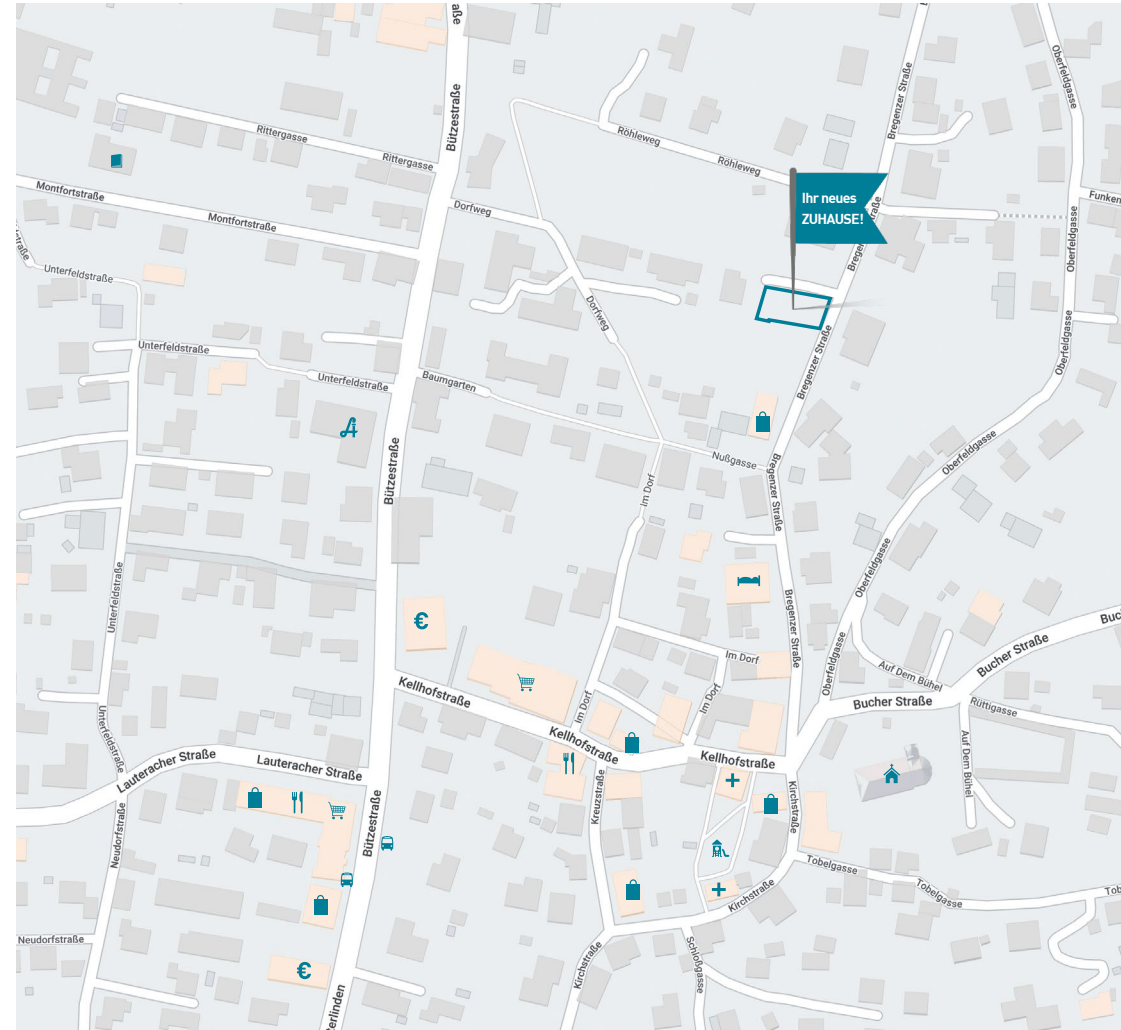
Maßstab:	1:50
Fläche Wohnraum:	86.90 m <sup>2</sup>
Fläche Terrasse:	16.18 m <sup>2</sup>
Schopf	2.07 m <sup>2</sup>





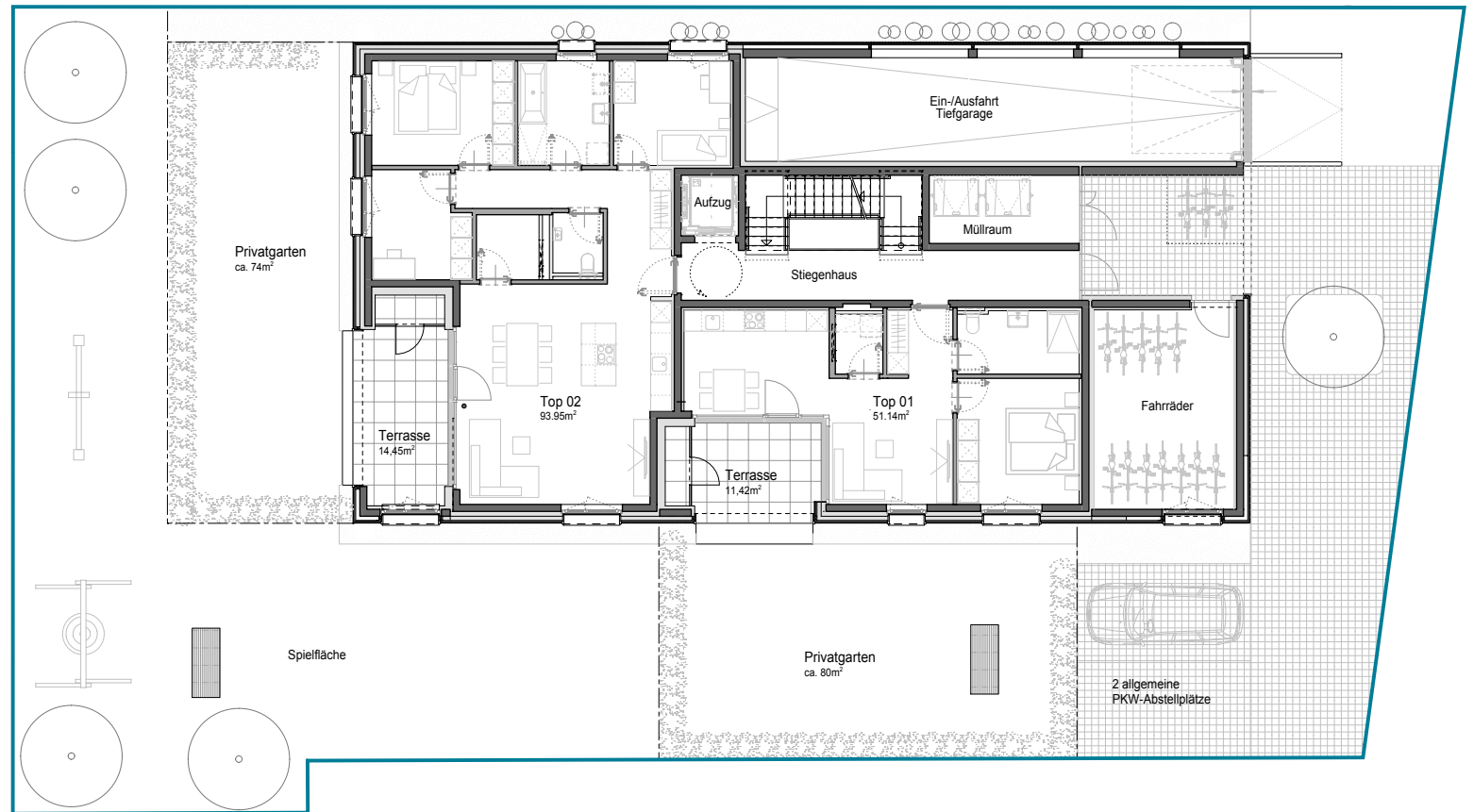
## Infrastruktur und Lageplan

-  Wohnanlage Bregenzer Straße
-  Hotel
-  Shopping
-  Apotheke
-  Kirche
-  Supermarkt/Bäckerei
-  Bank
-  Bushaltestellen
-  Spielplätze
-  Sportstätten
-  Schule/Kindergarten
-  Essen & Trinken
-  Gesundheit



# Situationsplan

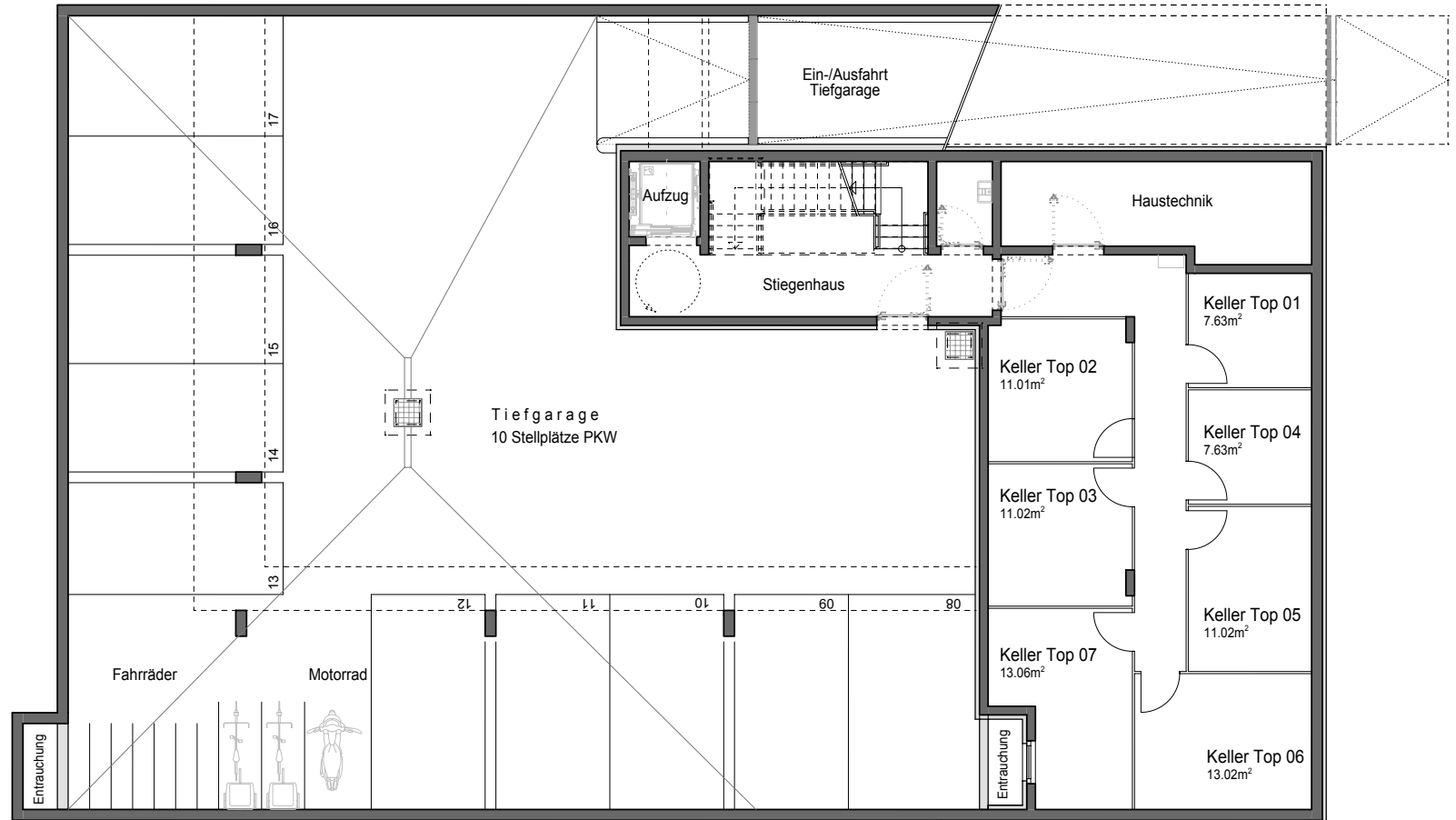
Bregenzer Straße – Wolfurt





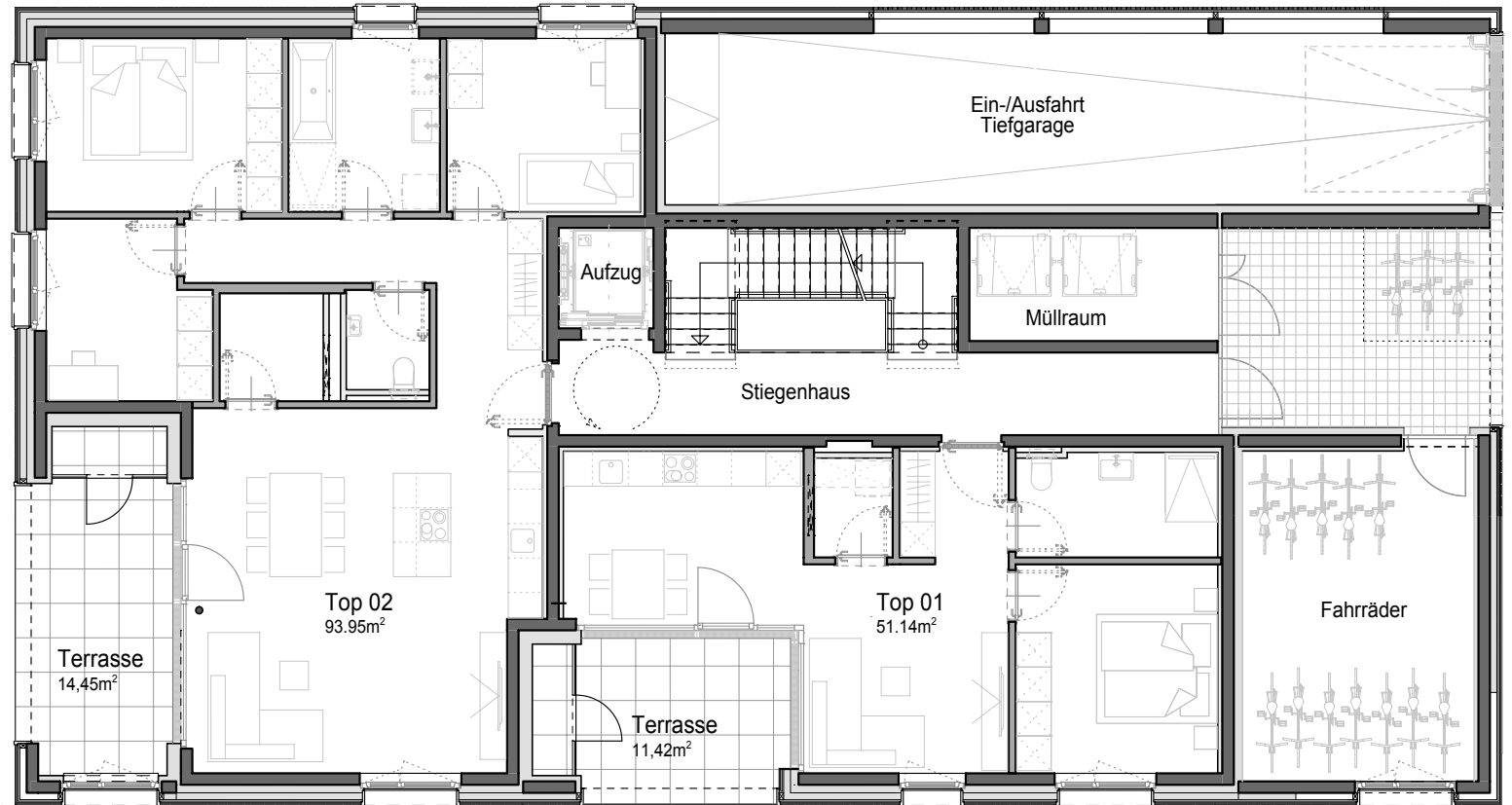
# Untergeschoss

Bregenzer Straße – Wolfurt



# Erdgeschoss

Bregenzer Straße – Wolfurt





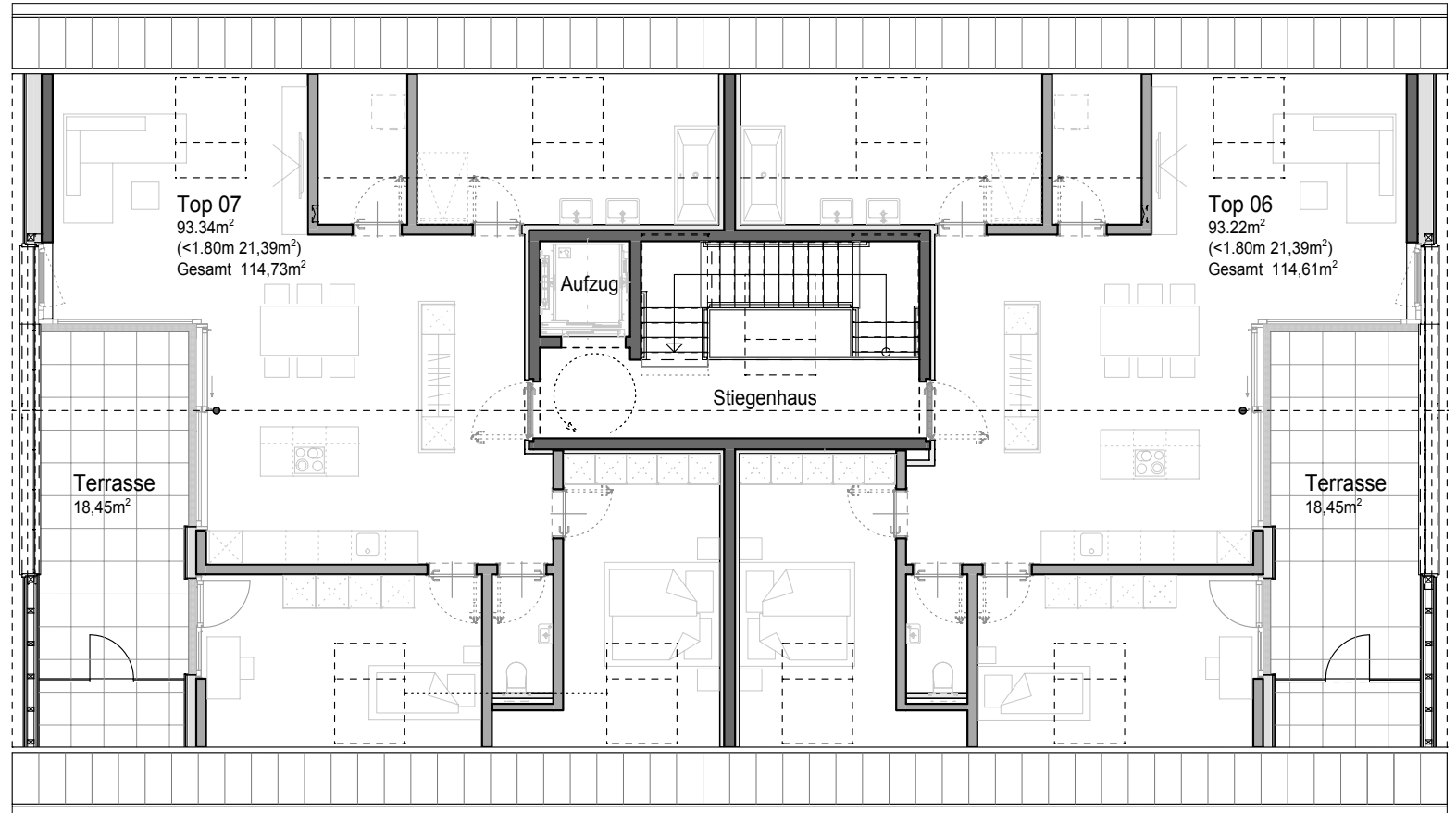
# Obergeschoss

Bregenzer Straße – Wolfurt



# Dachgeschoss

Bregenzer Straße – Wolfurt



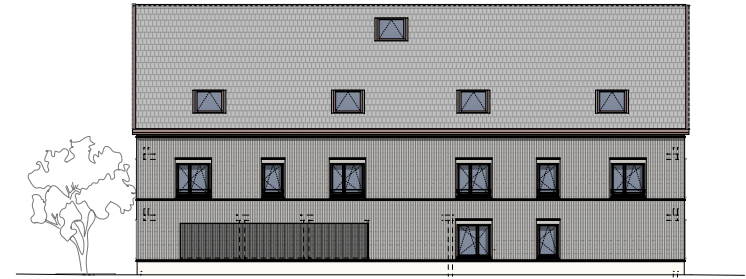


# Hausansichten

Bregenzer Straße – Wolfurt



Ansicht Westen



Ansicht Norden



Ansicht Süden



Ansicht Osten

## Mit Sicherheit eine gute Wahl – innovatives Heiz- und Lüftungssystem

### Be- und Entlüftungsanlage

Die Belüftungsanlage ersetzt kontinuierlich die verbrauchte Luft durch neue. Der Frischluftstrom zirkuliert frei in allen Räumen.

Diese Frischluft wird filtriert – Insekten, Staub, Ruß- und Pflanzenpollen können nicht in die Räume eindringen. Die Frischluftzufuhr erfolgt auf natürlichem Weg durch spezielle Zuluft Elemente im Fensterbereich.

Ihre gewohnte Fensterlüftung ist natürlich nach wie vor möglich.

### Wärmegewinnung

Die Energie für Heizung und Warmwasser wird mittels einer energieeffizienten Wärmepumpenanlage erzeugt. Ein Prozesswasserspeicher ermöglicht die optimale Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) nicht nur zur Brauchwassererwärmung, sondern auch zur Raumheizung.

### Kühlen im Sommer

Das System ermöglicht im Sommerbetrieb eine Kühlung der Räume über die Fußbodenheizung. Dies führt zu einem höheren Wohnkomfort.

### Niedrige Energiekosten

Dies ist ein weiterer Vorteil dieses ausgeklügelten Heiz- und Lüftungssystems.





# Ausstattungsbeschreibung

## Sanitäreinrichtung

### Badezimmer

Design - Badewanne in Kunststoff (180 x 80 cm), weiß, mittiger Wannena Ablauf, Wannens- und Brause - Einhandmischer „Dornbracht“. Weiters eine Handbrause „Optima X“ mit Brauseschlauch und Wandbrausehalter sowie eine Badetuchstange.

Waschtisch „Catalano Smaragd Premium“ (80 x 47 cm) mit Ablagefläche (ca. 85 cm über Fertigboden montiert) sowie Einhandmischer „Dornbracht“, Doppelhandtuchhalter, Lotionspender und eingefliester Spiegel.

Sofern genügend Flächenreserven im Badezimmer vorhanden sind, wird die Rohinstallation einer Dusche vorgesehen.

Die 2-Zimmerwohnungen werden mit einer Duschanlage (inklusive Duschverglasung) mit einem Thermostat-Mischer „Dornbracht“, aber ohne Badewanne ausgestattet.

Ein Waschmaschinenanschluss wird entweder im Badezimmer oder im Abstellraum vorgesehen.

### WC

Spülrandloses Wand - WC „Smaragd Sfero Eco“ mit Absenkautomatik in weiß, Unterputzspülkasten mit Spartaste sowie Rollenhalter und Bürstengarnitur.

Wenn das WC laut Verkaufsplanung vom Badezimmer getrennt ist, zusätzlich: Handwaschbecken „Catalano Saphir Verso“ (50 x 25 cm) mit Armatur „Dornbracht“, Knopfhaken als Handtuchhalter, Lotionspender und Spiegel.

### Küche

Vorgesehen werden die Anschlüsse für eine Spültischanlage.

Die Warmwasser - Aufbereitung erfolgt zentral im Technikraum!

### Terrassen

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden mit einem frostsicheren Außen - Wasserhahn im Bereich der Terrasse ausgestattet.

### Wichtig:

Die in den Verkaufsplänen strichliert dargestellten Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschlag zu verstehen und daher im Leistungsumfang der Firma Klimmer Wohnbau nicht enthalten.



# Ausstattungsbeschreibung

## Elektroeinrichtung

Die gesamte Stark- und Schwachstromanlage wird nach den gültigen ÖVE-E Vorschriften ausgeführt. Im Bereich der Kellerräume wird der Elektro - Hauptverteilerkasten mit den entsprechenden Schutzschaltern sowie einer Kraftsteckdose installiert. Der Sicherungskasten (E - Unterverteiler) dagegen wird jeweils in der Wohnung eingebaut.

Die elektrotechnische Ausstattung der einzelnen Räume setzt sich wie folgt zusammen:

### Diele / Gang

- 2 Lichtauslässe
- 1 Kreuzschalter
- 1 Steckdose

### Abstellraum

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

### WC

- 1 Lichtauslass
- 1 Ausschalter

### Badezimmer

- 2 Lichtauslässe (1 x Wand, 1 x Decke)
- 1 Serienschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss

### Elternschlafzimmer

- 1 Lichtauslass
- 1 Kreuzschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr für TV oder Internet

### Kinderzimmer

- 1 Lichtauslass
- 1 Wechselschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr für TV oder Internet

### Küche

- 2 Lichtauslässe (1 x Wand, 1 x Decke)
- 1 Serienschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Steckdose für Umluftgerät
- 1 Auslass für die Spülmaschine
- 1 Starkstromanschluss für Herd
- 1 Starkstromanschluss für Backrohr

### Essen und Wohnen

- 2 Lichtauslässe
- 2 Ausschalter
- 8 Steckdosen
- 1 TV - Anschluss
- 1 Internetanschluss
- 1 Raumtemperaturfühler für die Fußboden - Heizung/Kühlung

### Terrasse

- 1 Lichtauslass mit Beleuchtungskörper
- 1 Ausschalter
- 1 FR - Steckdose

### Kellerraum

- 1 Lichtauslass mit Beleuchtungskörper
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

Sämtliche Fenster- bzw. Fenstertürelemente werden mit einem elektrisch betriebenen Sonnenschutz ausgestattet.

Der allgemeine Eingangsbereich, das Stiegenhaus sowie die allgemeinen Räumlichkeiten im Kellergeschoss und in der Tiefgarage werden ausreichend mit Beleuchtungskörpern und Steckdosen laut Vorschlag des Architekten ausgestattet. Im Außenbereich wird grundsätzlich eine energiesparende Beleuchtung eingesetzt.

Weiters erfolgt die Installation einer Erdungs- und Blitzschutzanlage nach den Vorschriften gemäß ÖVE-E-49.

Zur Erlangung der erforderlichen Ladeinfrastruktur für die E - Mobilität wird mit der VKW AG ein Vertrag abgeschlossen. Jedem Wohnungseigentümer bzw. Besitzer eines Tiefgaragenabstellplatzes wird dadurch ermöglicht, das Paket der VKW AG für die perfekte Ladelösung mit einer leistungsfähigen VKW VLOTTE Wallbox inklusive aller Zuleitungen und Montage zu erwerben.

An der privaten Wallbox laden Sie dann zukünftig mit der VKW VLOTTE Public Ladekarte – der Universallösung, mit der Sie auch in ganz Österreich laden können.





# Ausstattungsbeschreibung

## Allgemein

### Malerarbeiten

Sämtliche Decken in den einzelnen Wohnungen werden glatt gespachtelt in Q3 – Qualität und gemalt.

Die Innenwände werden mit einer weißen Innendispersion gestrichen – es erfolgt keine Spachtelung. Eventuelle Änderungen (Elektroinstallationen, etc.) müssen vor der Ausführung des Verputz-Abtriebes abgeschlossen sein.

### Fliesen

Die Verfliesung von Boden und Wänden erfolgen im **Badezimmer** sowie im **WC** mit Feinsteinzeug - Fliesen im Format 60 x 60 cm nach vorliegenden Mustern.

Im **Badezimmer** werden die Wände grundsätzlich 200 cm hoch verflieset. Die Badezimmerwände im Dachgeschoss, deren Gesamthöhe weniger als 200 cm beträgt, werden bis zur Decke gefliest. Im getrennten **WC** wird die Rückwand bis zu einer Höhe von 120 cm verflieset. Die restlichen Wände werden mit einem Fliesensockel versehen.

### Fußböden

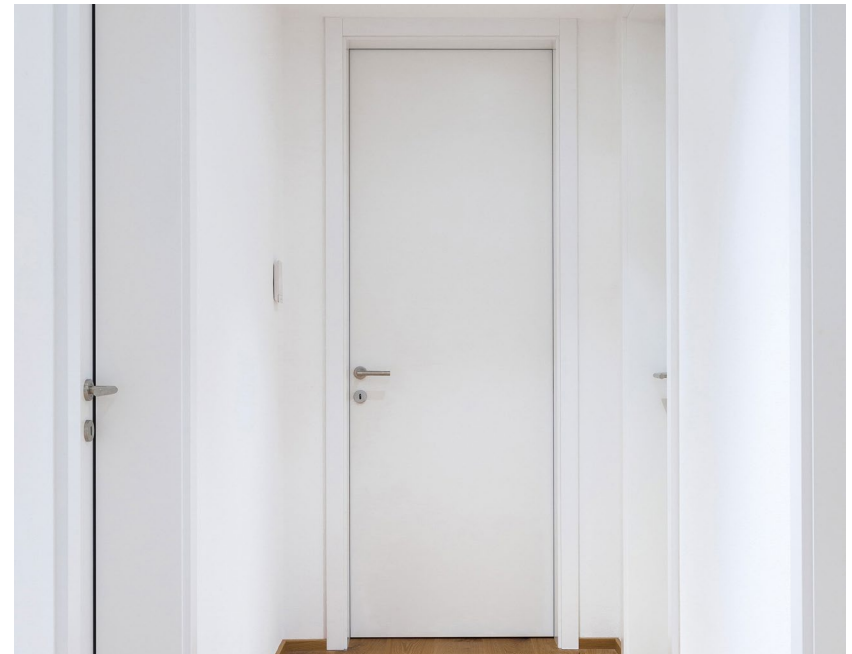
In den Bereichen **Diele / Gang, Abstellraum** (innerhalb der Wohnung), **Küche - Essen - Wohnen** sowie **Schlaf- und Kinderzimmer** werden hochwertige Parkettböden in Eiche in den Varianten geölt oder lackiert verlegt. Es stehen verschiedene Holzsortierungen zur Auswahl.



### Innentüren

Die Türen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss werden als raumhohe, weiße Holzfutterstocktüren mit verchromten Türdrückern ausgeführt.

Die Türen im Dachgeschoss werden aufgrund der Dachschrägen mit einer einheitlichen Durchgangslichte von 210 cm eingebaut. Die Spezialtürblätter werden mit zusätzlichen Massivholzkanten versehen.



### Baureinigung

Eine Objekt- und Wohnungsreinigung wird durch die Firma Klimmer Wohnbau veranlasst.

### Schließ- und Brieffachanlage

Jedem Wohnungseigentümer werden 5 Wohnungsschlüssel ausgehändigt, mit denen u. a. auch der Kellerraum, der Briefkasten, der Fahrradraum im Erdgeschoss sowie das TG - Tor geöffnet werden kann. Im Bereich der Hauszugänge wird jeweils eine zentrale Brieffachanlage mit Sprechteil eingebaut.

## Stilvolle Wohnbeispiele unserer Kunden





# Baubeschreibung

## Gründung

Die Gründung des gesamten Projektes erfolgt nach Einholung entsprechender Gutachten gemäß statischer Erfordernis.

## Bodenplatte

Stahlbetonfundamentplatte nach statischer Erfordernis auf einer Sauberkeitsschicht.

## Keller

Die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton, die Trennwände zwischen den einzelnen Kellerräumen und die Gangwände mit einer blickdichten Holzständerkonstruktion ausgeführt bzw. ebenfalls in Stahlbeton betoniert, wenn statisch erforderlich.

Die massiven Kellerwände und die Kellerdecken werden nicht verputzt, sondern schalrein oder falls erforderlich mit einer Wärmedämmung ausgeführt.

Die Böden der Kellerräume werden vollflächig mit einer Bodenbeschichtung versehen.

## Geschossdecken

Die einzelnen Geschossdecken werden in Stahlbeton je nach statischer bzw. bauphysikalischer Erfordernis mit einer Stärke von ca. 25 cm ausgeführt.

Die lichten Raumhöhen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss betragen ca. 243 cm.

Das Satteldach sorgt im Dachgeschoss für große, lichtdurchflutete Räume, die Weite und räumliche Großzügigkeit ausstrahlen. Die beeindruckende Raumhöhe bietet zudem viel individuelles Gestaltungspotential.

In den Wohnungen wird eine schwimmende Estrichkonstruktion mit einer entsprechenden Trittschalldämmung verlegt.

## Außenwände

Die Außenwände werden mit 20 cm starken, großformatigen, gebrannten (roten) Hochlochziegeln aufgemauert bzw. in Teilbereichen betoniert, sofern statisch erforderlich.

Die Gebäudehülle des Gebäudes wird als strukturierte, hinterlüftete, vorbehandelte Holzfassade mit ca. 26 cm starken Isolierung ausgeführt.

Die gesamte Farbgestaltung erfolgt in Absprache mit der Baubehörde nach dem Vorschlag des Architekten.

## Zwischenwände

Die Zwischenwände werden mit gebrannten Hochlochziegeln in den Wandstärken 18 bzw. 12 cm aufgemauert, sofern aus statischen Gründen kein Stahlbeton vorgeschrieben wird. Die Innenwände werden mit Mineralputzen zweilagig verputzt.

Die Wohnungstrennwände werden mit einem 20 cm starken Betonkern und beidseitig aus schallschutztechnischen Gründen mit einer gedämmten Gipskarton - Vorsatzschale ausgeführt.

## Treppenanlage

Die innenliegende Stiegenhaustreppe wird in Stahlbeton ausgeführt und schalltechnisch getrennt. Der Gehbereich wird aus schalltechnischen Gründen mit einem Teppichbelag belegt.

Die Stiegegeländer werden nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

## Personenlift

Es wird ein rollstuhltauglicher Personenlift eingebaut, der vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss führt.

## Dachkonstruktion

Die Satteldachkonstruktion wird als gedämmtes Multiboxelement ausgeführt. Für die Dacheindeckung wird ein dunkler Ziegel verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Regenfallrohre.

## Fenster- und Fenstertürelemente

Es werden wärmedämmte Fenster- bzw. Fenstertürelemente aus Holz - Alu an der Fassade bzw. aus Holz in den nicht bewetterten Terrassen eingebaut. Die Fenster erhalten eine 3 - Scheiben - Isolierverglasung Solar+ (U-Wert: 0,60 W/m<sup>2</sup>K), mit hochwärmedämmendem Randverbund und mit einem 3-fach Dichtungssystem. Die Beschläge werden voll verdeckt montiert.

Die Fensterbrüstungen werden entweder als beschichtete Innenfensterbänke ausgeführt oder verflies. Die außenliegenden Aluminium - Fensterbänke werden nach dem Farbvorschlag des Architekten pulverbeschichtet oder eloxiert.



# Baubeschreibung

## Wohnungseingangstüren

Die innen weiß lackierten, massiven, raumhohen Wohnungseingangstüren werden mit einer Türblattstärke von ca. 64 mm ausgeführt. Ein Sicherheitszylinderschloss mit 3-facher Verriegelung garantiert einen hohen Schutz.

## Hauseingangstüre

Die Hauseingangstürelemente werden in eine ALU/Glas - Konstruktion integriert.

## Sonnenschutz

Die Fenster- und Verglasungselemente werden mit Verbundraffstoren ausgestattet – der Antrieb erfolgt elektrisch.

Markisen sind Sonderwünsche. Da es sich um eine Änderung der Außenhaut des Gebäudes handelt, ist dazu ein einstimmiger Beschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig. Dieser kann bei der ersten Eigentümerversammlung erfolgen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren, erfolgt dazu ein Farb- und Mustervorschlag des Architekten.

## Terrassen

Die Terrassenflächen werden mit frostsicheren Feinsteinzeug-Platten im Format 60 x 60 cm auf Stelzlager belegt. Bei den Terrassenflächen im Untergeschoss werden die Feinsteinzeug-Platten im Format 60 x 60 cm dagegen in Splitt verlegt.

Die Balkonbrüstungen werden in geschlossener Bauweise mit aufgesetztem Handlauf ausgeführt.



# Baubeschreibung

## Haustechnik-Konzept

Installiert wird ein modernes und umweltfreundliches Wärmepumpensystem, das außentemperaturabhängig betrieben wird. Energiequelle ist das **Grundwasser**, das über eine Brunnenanlage gewonnen wird.

Die verbrauchte Luft wird permanent über ein Abluftsystem abgezogen. Die **Frischluftzufuhr** erfolgt über Nachströmelemente, die oberhalb der Fenster montiert sind. Dadurch ist eine hervorragende Luftqualität in den Wohnungen gewährleistet.

Die Wärmelieferung in sämtliche Wohn- und Schlafräume erfolgt über eine **Fußbodenheizung**. Die Regelung kann grundsätzlich manuell am Heizungsverteiler vorgenommen werden. Im Wohnbereich wird aus Komfortgründen ein Raumthermostat vorgesehen.

Ein weiterer Vorteil dieses Energiesystems besteht in der Möglichkeit der **Kühlung** in den Sommermonaten.

Die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt zentral im Technikraum.

Die Energielieferung erfolgt unter anderem über eine auf dem Dach montierte Photovoltaik - Anlage.

# Außenanlage

## Pflasterungen / Asphaltierungen

Der gesamte Vorplatz zur Bregenzer Straße sowie die Besucherparkplätze werden mit Pflastersteinen belegt. Die Zufahrt zur Tiefgaragenabfahrt sowie die nördliche Zufahrtstraße, welche als Zugang zum Spielplatz dient, werden asphaltiert.

## Gestaltung Außenraum

Der gesamte Außenraum wird entsprechend den Vorschlägen des Architekten gestaltet.

Die Grünflächen werden humusiert und anschließend wird Rasen angesät. Die Bepflanzung der Grünflächen erfolgt nach dem Bepflanzungsplan (Außenanlagen) des Architekten bzw. nach den baubehördlichen Auflagen.

Die gärtnerische Gestaltung der Wohnanlage kann jahreszeitlich bedingt auch nach Bezugsfertigstellung erfolgen.

# Nebenkosten

## Hausanschlüsse

Im Fixpreis enthalten sind die Hausanschlüsse für den Kanal (Regen- und Schmutzwasser), das Brauchwasser sowie für den Strom.

Die Hausanschlüsse sowie die Verkabelung von Telefon, Kabelfernsehen und Internet bis in die Wohnung sind ebenfalls enthalten. Der jeweilige Wohnungsanschluss muss allerdings persönlich beantragt werden. Die Firma Klimmer Wohnbau kann keine Garantie für den fristgerechten Anschluss übernehmen.

### Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Kücheneinrichtung
- Fliesen im Arbeitsbereich der Küche
- Wohnungseinrichtungsgegenstände inkl. Beleuchtungskörper
- Anschluss sämtlicher Küchengeräte und -armaturen
- Markisen- und Sichtschutzelemente
- Telefon-, TV- und Internet – Freischaltungsgebühr

## Allgemeines

### Käuferwünsche

Um die hohe architektonische Qualität und die einheitliche Gestaltung des Projektes zu sichern, können individuelle Änderungswünsche bezüglich der äußeren Erscheinung des Projektes nicht berücksichtigt werden.

Sofern der Baufortschritt, die Bautechnik und die Gestaltung es erlauben, kann allerdings der beschriebene Ausbaustandard innerhalb der Wohnung individuell verändert werden. Der Verkäufer muss jedoch jeder Änderung zustimmen.

Ausstattungsänderungen können – nach Absprache mit der Firma Klimmer Wohnbau – direkt mit der ausführenden Firma abgeklärt werden. Mittels Mehr-/Minderkostenvereinbarungen werden die dadurch entstehenden Kostenfolgen laufend angezeigt und bei der Schlussrechnung berücksichtigt.

Die planliche Einrichtungsdarstellung der Wohnungen ist ein Vorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### Allgemeine Hinweise

Die dargestellten Visualisierungen der Baukörper und Wohnungspläne dienen der Illustration des Projektes ab Plan. Sie sind – wie die genehmigten Baueingabepläne – bezüglich Farbgebung, Gestaltung der Außenanlagen sowie anderer architektonischer Details nicht als verbindlich für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Sämtliche Silikonfugen sind Wartungsfugen und daher jährlich zu kontrollieren. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird eine Gewährleistungsfrist von 6 Monaten (gerechnet ab Übergabe der jeweiligen Wohnung) zugesichert.

Der verbindliche Einzugstermin wird von der Firma Klimmer Wohnbau schriftlich bekanntgegeben – keinesfalls aber von am Bau beschäftigten Handwerkern.

Das vorliegende Angebot ist für die Firma Klimmer Wohnbau freibleibend, ein Zwischenverkauf ist daher grundsätzlich jederzeit möglich.

Klimmer Wohnbau  
06.11.2024

## Ein starkes Team



Christian Brunn  
Geschäftsführung



Jochen Klimmer  
Gründer & Inhaber



Philipp Klimmer  
Beratung & Verkauf



Daniela Gugganig  
Assistentin der Geschäftsleitung



Bernd Meusburger  
Bauleitung



Gabriel Jakober  
Bauleitung



# Referenzauswahl

Wohnanlage Gartenstraße 16 | Wolfurt



Wohnanlage Lauteracherstraße 23 + 23a + 23b | Wolfurt



Wohnanlage Unterlinden 21 + 21c | Wolfurt



Wohnanlage Riedstraße 30 + 30a | Lauterach



Wohnanlage Bucherstraße 47 + 49 | Wolfurt



Wohnanlage Lerchenstraße 6a + 6b | Wolfurt



**Klimmer Wohnbau GmbH**

Lauteracher Straße 7 . 6922 Wolfurt . 05574 64004 . [office@klimmer-wohnbau.at](mailto:office@klimmer-wohnbau.at) . [www.klimmer-wohnbau.at](http://www.klimmer-wohnbau.at)