

# Dornbirn Grabenweg

Wo Stil und Stadt  
sich vereinen.

---



## Willkommen bei den Spezialisten fürs Wohnen.



Reinold  
Meusburger  
Geschäftsführung

Bmstr. Ing.  
Karlheinz Bayer  
Geschäftsführung

Die Investition in die eigene Wohnung ist eines der großen Vorhaben für die meisten Menschen.

Als führender Bauträger setzen wir unser ganzes Know-how, unsere Erfahrung und unser Engagement in unsere Immobilienprojekte, um damit Ihre Erwartungen zu erfüllen.

Unser hoher Qualitätsanspruch ist die Grundlage für unseren Erfolg. Er gibt Ihnen die Sicherheit, dass Sie für Ihr Geld etwas von bleibendem Wert bekommen.

Egal ob Eigentumswohnung oder Anlegerwohnung, Renditeimmobilie oder schlüsselfertig realisierte Wohnimmobilie – seit mehr als 50 Jahren steht bei uns das Wohnen im Mittelpunkt unserer Arbeit.

Zahlreiche Projekte ganz unterschiedlicher Art haben wir rund um den Bodensee entwickelt und realisiert.

Heute zählen wir mit unserer Expertise und dem Innovationsgeist unseres Familienunternehmens zu den Marktführern, wenn es um die Schaffung von lebenswerten Orten geht.

## Darauf können Sie bauen!

---

Mutige Ideen und innovative Lösungen wie das Wohnkonzept i+R wohnen pur

---

Renommierte Fachplaner

---

Kompetente Projekt- und Bauleitung

---

Erfahrene Handwerksbetriebe aus der Region

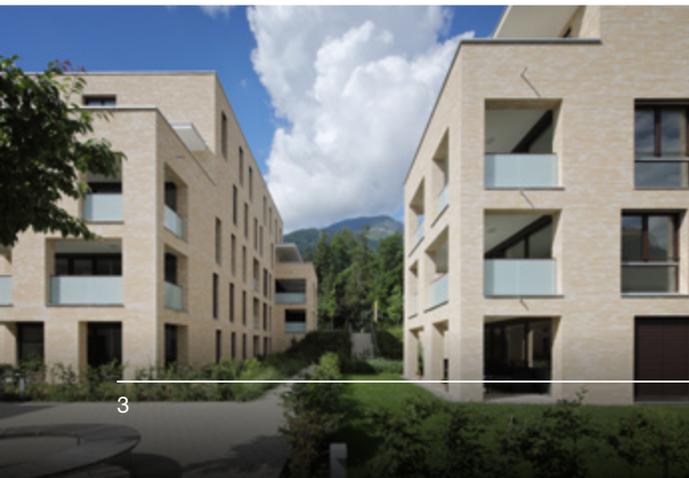
---

Gewerksübergreifendes Fachwissen der Unternehmensgruppe i+R

---



Die beste Referenz  
ist das Vertrauen  
unserer Kund:innen.





## Alles andere als 08/15.



**Das Wohnprojekt „Grabenweg“ zeichnet sich durch eine ansprechende Architektur aus, die von der renommierten Architekturwerkstatt Dworzak-Grabher gestaltet wurde.**

Die nach Süden ausgerichtete Wohnanlage imponiert durch die ungewöhnliche formale Gestaltung des Baukörpers.

Die äußere Erscheinung der Gebäude wird durch eine hochwertige Putzfassade geprägt, die nicht nur eine ästhetische Komponente hinzufügt, sondern auch eine gewisse Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit gewährleistet.

Insgesamt vereint das Wohnprojekt modernes Wohnen mit durchdachter Architektur und schafft somit einen attraktiven Lebensraum für die zukünftigen Bewohner:innen.

## Projektinformationen auf einen Blick.

---

Zwei Mehrfamilienhäuser mit vier bzw. sechs Geschossen

---

18 Eigentumswohnungen

---

2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen

---

Eine Gewerbeeinheit mit ca. 90 m<sup>2</sup>

---

Massivbauweise

---

Nahwärmenetz und Photovoltaikanlage

---

Tiefgarage mit überdachter Einfahrt

---

Vorbereitung für E-Lade-Infrastruktur

---

Grünraumplanung vom Landschaftsarchitekten

---

Spielplatz abseits der Straße

---

Geschlossenes Treppenhaus

---

Ebenerdiger Fahrradraum

---

Schnelles Internet durch Glasfasernetz

---



# Alltägliche Dinge zu Fuß erledigen.



Dr. Anton-Schneider-Straße 6  
6850 Dornbirn

Der Grabenweg in Dornbirn ist der Inbegriff für „zentrales Wohnen“. Es gibt kaum etwas, das von dieser Wohnlage aus nicht fußläufig erreichbar ist. Naherholungsgebiete wie z.B. der Karren sind ebenfalls zu Fuß oder in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.



<b>01</b> Bahnhof:	< 1	< 1	< 1
<b>02</b> Gasthaus:	2	1	1
<b>03</b> Lebensmittelgeschäft:	3	1	3
<b>04</b> Volksschule:	5	2	2
<b>05</b> Apotheke:	7	2	3
<b>06</b> Innenstadt:	8	2	3
<b>07</b> Arztpraxis:	9	2	4
<b>08</b> Kindergarten:	10	3	3
<b>09</b> das stadtbad:	14	4	4
<b>10</b> Autobahnauffahrt:			8

Alle Zeitangaben in Minuten



# Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden.

Ob komfortable 3-Zimmerwohnung mit Garten oder kompakte, barrierefreie 2-Zimmerwohnung mit Balkon; in der Wohnanlage Grabenweg werden vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllt.

Was alle Wohnungen gemeinsam haben, sind durchdachte Grundrisse, die den vorhandenen Platz optimal nutzen sowie eine gehobene Ausstattung, die eine spürbare Wohlfühlatmosphäre erzeugt.

Heute zählen wir mit unserer Expertise und dem Innovationsgeist unseres Familienunternehmens zu den Marktführern, wenn es um die Schaffung von lebenswerten Orten geht.

Offene Wohn-Essbereiche, mit raumhohen Verglasungen zu den Außenbereichen, bilden das Herz jeder Wohnung. Hier verbringen Sie wertvolle Zeit mit Ihren Liebsten, in der sich alle wohlfühlen.



**Private Außenbereiche** laden zum Entspannen ein. Jede Wohnung ist mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse mit Privatgarten ausgestattet.



**Echtholzparkett** in Eiche in allen Wohnräumen – wahlweise geölt oder versiegelt. Sie wählen aus verschiedenen Farbnuancen, Verlegetechniken und Parkettgrößen.



**Barrierefrei** gelangt man mit dem Lift vom Keller, der Tiefgarage oder dem Hauseingang in die eigene Wohnung.



**Fenster und Türen** sind aus Holz-Alu und haben eine 3-fach-Isolierverglasung mit bestem Wärmedämmwert.



**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 Ausstellungskoje besichtigen können.



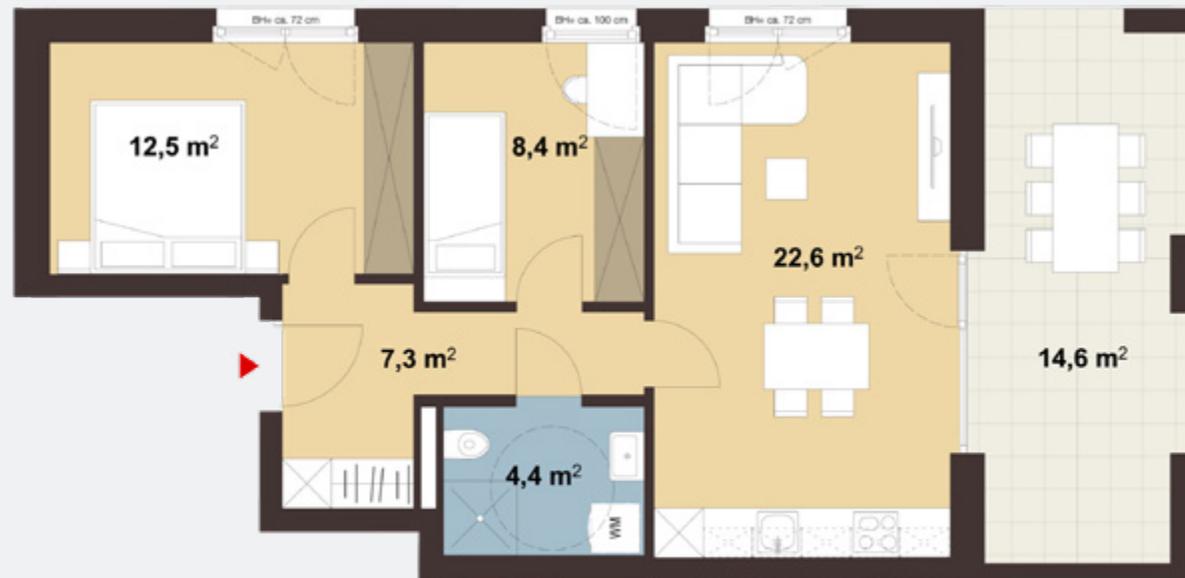
# Erdgeschoss

## 3 Zimmer

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Preise: Stand April 2024.

<b>Haus:</b>	<b>B</b>
<b>Whg:</b>	<b>02</b>
<b>Geschoss:</b>	<b>EG</b>
Wohnfläche:	55,2 m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,60 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	145,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,03 kWh/m <sup>2</sup> a

<b>KAUFPREIS WOHNUNG:</b>	<b>€ 439.000,00</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	€ 25.000,00
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%*
zzgl. Vertrags- und Treuhandkosten:	1,2%



\* Ab 01.04.24: Für die Dauer von zwei Jahren entfallen die Kosten für Grundbuch- sowie evtl. Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

## 2. Obergeschoss

### 2 Zimmer

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Preise: Stand April 2024.

<b>Haus:</b>	<b>A</b>
<b>Whg:</b>	<b>06</b>
<b>Geschoss:</b>	<b>OG 2</b>
Wohnfläche:	56,10 m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,17 kWh/m <sup>2</sup> a

<b>KAUFPREIS WOHNUNG:</b>	<b>€ 434.000,00</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	€ 25.000,00
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%*
zzgl. Vertrags- und Treuhandkosten:	1,2%



\* Ab 01.04.24: Für die Dauer von zwei Jahren entfallen die Kosten für Grundbuch- sowie evtl. Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

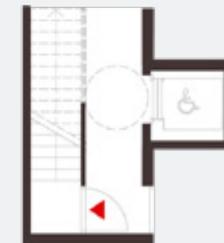
# Dachgeschoss

## 4 Zimmer

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Preise: Stand April 2024.

<b>Haus:</b>	<b>B</b>
<b>Whg:</b>	<b>09</b>
<b>Geschoss:</b>	<b>DG</b>
Wohnfläche:	109,60 m <sup>2</sup>
Terrasse:	138,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	30,03 kWh/m <sup>2</sup> a

<b>KAUFPREIS WOHNUNG:</b>	<b>€ 1.151.000,00</b>
zzgl. Preis pro Stellplatz:	€ 30.000,00
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%*
zzgl. Vertrags- und Treuhandkosten:	1,2%



\* Ab 01.04.24: Für die Dauer von zwei Jahren entfallen die Kosten für Grundbuch- sowie evtl. Pfandrechteintragungen bei der Anschaffung von Eigentumswohnungen, sofern diese als Hauptwohnsitz genutzt werden.

# Exklusive Aussichten.

Die Aussicht vom Wohnprojekt “Grabenweg” in Dornbirn bietet eine harmonische Verbindung zwischen urbanem Leben und der Natur.

## Ausblicke aus den Wohnungen

Von den Dachterrassen oder den Fenstern aus erstreckt sich der Blick über die Dächer von Dornbirn, während im Hintergrund die grünen Berge zu sehen sind.

## Ein Highlight, der Sonnenuntergang

Der Anblick, wenn die letzten Strahlen der Sonne die Berggipfel in ein warmes Glühen und den Himmel in lebendige Farben tauchen, ist atemberaubend und lädt dazu ein, einen Moment innezuhalten und die Schönheit der Natur in vollen Zügen zu genießen.



## Mit der Natur im Einklang.

**Mit der Schaffung von zukunftsfähigen Wohnanlagen, in denen sich Menschen wohlfühlen, ohne dass Klima und Umwelt unnötig beeinträchtigt werden, kommt Bauträgern eine besondere Verantwortung zu.**

Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, wurde die Wohnanlage im Sinne der Nachhaltigkeit geplant, vom Umgang mit natürlichen Ressourcen über die Wahl umweltverträglicher und zertifizierter Baustoffe bis hin zum nachhaltigen Energiekonzept.



## Nachhaltig bauen bedeutet für uns:

---

**Regenerative Energie:** Nutzen wir für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung.

---

**Photovoltaikanlage:** Mit der Photovoltaikanlage wird Sonnenenergie für die Stromerzeugung genutzt.

---

**Nahwärme:** Die Bereitstellung der Energie erfolgt über das Nahwärmenetz.

---

**Zentrale Lage:** Wichtige Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel und Grünräume sind fußläufig erreichbar.

---

**E-Mobilität:** In der Tiefgarage wird die E-Lade-Infrastruktur für E-Autos und E-Bikes vorbereitet, sodass smarte Wallboxen bzw. Ladestation-Kästchen installiert werden können.

---

**Ökologische Bauweise:** Die massive Bauweise und die Vollwärmeputzfassade tragen zur guten Wärmedämmung des Gebäudes bei.





## 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.

### Beratung und Verkauf



**Christian Wieser**  
Immobilienfachmann i+R Wohnbau

☎ +43 5574 6888-2520

✉ c.wieser@ir-gruppe.com

## Wir bieten Ihnen.

---

Wohnlagen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse

---

Umfassendes Know-how in der Projektentwicklung

---

Zusammenarbeit mit renommierten Architekturbüros - ggf im Rahmen eines Wettbewerbs

---

Einbeziehung von Landschaftsarchitekten für die Gestaltung der Außenräume

---

Know-how in der Optimierung von Grundrissen

---

Hochwertige Ausstattung im Standard

---

Solide Bauausführung

---

Nachhaltige Energiekonzepte

---

Professionelle kaufmännische Projektabwicklung

---

Sicherheit eines seriösen Familienunternehmens

---



**i-R Wohnbau GmbH**  
Johann-Schertler-Straße 1  
6923 Lauterach  
+43 5574 6888

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



Mehr Infos zum Projekt