



---

Lochau

# Pappelweg

*Mehrfamilienhaus mit insgesamt  
14 Eigentumswohnungen*

---

- Zentral gelegene Wohnanlage mit hervorragender Infrastruktur
  - 2- und 3-Zimmerwohnungen sowie ein 5-Zimmer-Penthouse mit hochwertiger Ausstattung
  - Massivbauweise
  - Nachhaltiges Energiekonzept mit Erdwärme, Photovoltaik und Freecooling
  - Glasfaseranschluss
  - e-mobility-ready
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Architekturbüro: DI Manfred Koller
- 

**iR**

i+R | Wohnbau | GmbH



# Inhalt

---

**4 Projekt**

---

**6 Architektur**

---

**7 Wohnungen**

---

**8 Bauweise & Ausstattung**

---

**10 Wohnlage**

---

**11 Ortsplan**

---

**12 Bauträger & Kontakt**

---

Darstellung vorbehaltlich des Projektstandes Jänner 2024.  
Bei den Visualisierungen handelt es sich um symbolische Darstellungen  
ohne Anspruch auf Übereinstimmung mit der Natur.



**Schöner wohnen**  
Helle, lichtdurchflutete  
Räume und natürliche  
Materialien schaffen eine  
begehrte Atmosphäre.

# Projekt

*Die kleine, sehr naturnahe Wohnanlage mit nur 14 Eigentumswohnungen ist viergeschossig und ist nach Süden ausgerichtet.*

Die Wohnungsgrößen reichen von der 2-Zimmerwohnung bis hin zum 5-Zimmer-Penthouse. Alle Wohnungen verfügen über großzügige, überdachte Terrassen oder Balkone. Durch die raumhohe Verglasung erhalten sie viel Tageslicht.

Umweltfreundliche und betriebskosteneffiziente Energielösung durch Erdwärmenutzung und Stromgewinnung durch eine Photovoltaik-Anlage.

Die hinterlüftete Holzfassade verleiht der Wohnanlage ein elegantes und sehr hochwertiges Erscheinungsbild. Die solide Massivbauweise und die hohe Materialqualität der Wohnungsausstattung tragen wesentlich zum guten Wohnklima bei.

---

## FACTBOX

---

- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen
  - 2- und 3-Zimmerwohnungen
  - 5-Zimmer-Penthousewohnung
  - Großzügige Terrassen und Privatgärten bzw. innenliegende Balkone
  - Erdwärme und Photovoltaikanlage
  - Glasfaseranschluss
  - e-mobility-ready
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2024
- 



**Zuhause ankommen**

... und direkt wohlfühlen – in einer der Neubauwohnungen im Pappelweg.



# Architektur

*Der Entwurf für die Wohnanlage „Pappelweg“ ist vom Architekten DI Manfred Koller erarbeitet worden. Die Planung verbindet die hohen funktionellen Anforderungen unserer Vorgaben mit einem ebensolchen Anspruch an die Gestaltung.*

Das viergeschossige Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt 14 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen und Balkone, die nach Südosten oder Südwesten ausgerichtet sind. Das Penthouse im Dachgeschoss besticht durch seine wunderbare Terrasse und den herrlichen Ausblick.

Die vorvergraute Holzfassade verleiht der Wohnanlage ein elegantes und sehr hochwertiges Erscheinungsbild. Auch die solide Massivbauweise und der hohe Qualitätsanspruch an die Materialien der Wohnungsausstattung tragen wesentlich zum guten Wohnklima bei.

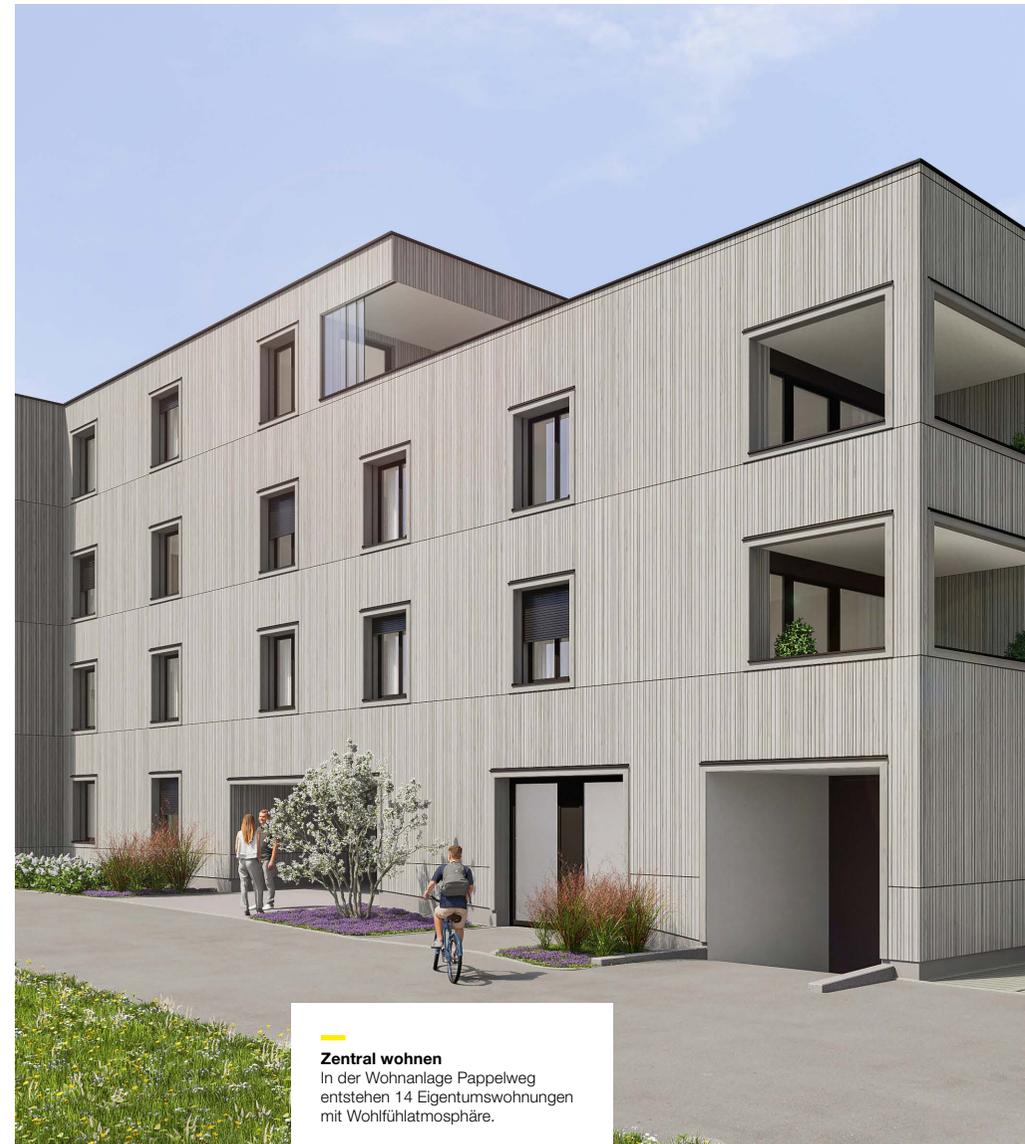
---

## ARCHITEKT

---

*DI Manfred Koller  
Ehregutaplatz 8  
6900 Bregenz*

---



**Zentral wohnen**  
In der Wohnanlage Pappelweg entstehen 14 Eigentumswohnungen mit Wohlfühlmosphäre.

# Wohnungen

*Zuhause – das ist Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden.*

Die Wohnungen sind in den Erdgeschossen mit großzügigen Terrassen und Privatgärten erweitert, im Obergeschoss bieten überdachte innenliegende Balkone angenehme Privatsphäre im Außenbereich. Im Dachgeschoss befindet sich eine große Terrasse mit wunderbarem Ausblick. Im Zentrum der durchdachten und klar geschnittenen Grundrisse steht das Herz jeder Wohnung: Küche, Essen und Wohnen. Hier bieten raumhohe Verglasungen viel Offenheit und lichtdurchflutete Innenräume.

Die Basis für eine individuelle und gelungene Wohnatmosphäre ist unsere sorgfältig ausgewählte Ausstattung. Bitte umblättern – auf den folgenden Seiten bekommen Sie einen ersten Einblick in unsere Bauweise und Ausstattung.

## FACTBOX

- 14 Eigentumswohnungen
- 2- und 3-Zimmerwohnungen
- 5-Zimmer-Penthousewohnung
- Integrierte Terrassen und Privatgärten im Erdgeschoss
- Überdachte Balkone im Obergeschoss
- Penthouse mit ca. 188 m<sup>2</sup> Terrasse im Dachgeschoss

### Wohnatmosphäre

Wir schaffen mit der soliden Ausführung der Wohnungen die Basis – Sie wählen aus unserer Grundausstattung nach Ihren persönlichen Vorlieben.



# Bauweise & Ausstattung

*Wer in eine eigene Wohnung investiert, möchte lange Freude damit haben. Wir legen mit dem Fachwissen unserer Mitarbeiter und der Zusammenarbeit mit renommierten Fachplanern und Handwerksbetrieben aus der Region den Grundstein dafür. Die Bauweise im Detail finden Sie in unserer ausführlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Ihnen von unserem Berater beim ersten Gespräch übergeben wird.*



## Massivbauweise

ist robust und langlebig. Sie besticht durch sehr gute Wärme- und Schallschutzeigenschaften.



## Fenster und Türen

sind aus Holz und haben eine 3-fach-Isolierverglasung mit bestem Wärmedämmwert.



## Barrierefrei

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



## Regenerative Energie

nutzen wir für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung – Geothermie bringt wohlige Wärme und die Photovoltaik-Anlage erzeugt umweltfreundlichen Strom.



## Freecooling

ermöglicht mit minimalem Energieaufwand auf Basis der Erdsonden in den Sommermonaten die Kühlung der Innenräume um 4 bis 6 Grad unter der Außentemperatur.

# Bauweise & Ausstattung

Ob Fußbodenbelag, Badezimmerfliesen oder Sanitär-ausstattung – unsere Fachleute haben in Zusammenarbeit mit regionalen Partnern für Sie eine sorgfältig ausgewählte Grundausstattung in solider Qualität zusammengestellt.

Als innovativer erfahrener Bauträger entwickeln wir Ihr Zuhause zukunftsfähig: die Vorbereitung für smarte Wallboxen in der Tiefgarage und den Anschluss an das schnellere Glasfasernetz werden in dieser Wohnanlage realisiert.



### Echtholzparkett

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



### 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.



### Schnelles Internet

für Home-Office, streamen, gamen und surfen im Internet. Die Wohnanlage wird an das Glasfasernetz der A1 Telekom Austria angebunden.



### E-Lade-Infrastruktur

für E-Autos und E-Bikes wird vorbereitet, sodass smarte Wallboxen in der Tiefgarage und Ladestation-Kästchen in den Fahrrad-abstellräumen installiert werden können.

# Wohnlage

*Wer im Leiblachtal lebt, kann die Natur in vollen Zügen genießen und muss dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten.*

Der Bodensee ist vom Pappelweg aus schnell erreicht. Hier finden Sie das Strandbad und viele naturbelassene Zugänge zum See; ein Paradies für Naturfreunde, das zum Spazieren und Vögel beobachten einlädt. Und für all jene, die es gerne etwas sportlicher mögen, bietet der Eichenberg und der Pfänder jede Menge Wandermöglichkeiten und Strecken zum Mountainbiken.

Gleich gegenüber der Wohnanlage befindet sich ein Lebensmittelgeschäft und im nahegelegenen Ortskern können alle weiteren alltäglichen Erledigungen schnell gemacht werden. Die Autobahnauffahrten Richtung Deutschland oder Richtung Bregenz sind in wenigen Minuten erreicht und zum Lochauer Bahnhof sind es nur 10 Minuten zu Fuß.

## **In der Nähe:**

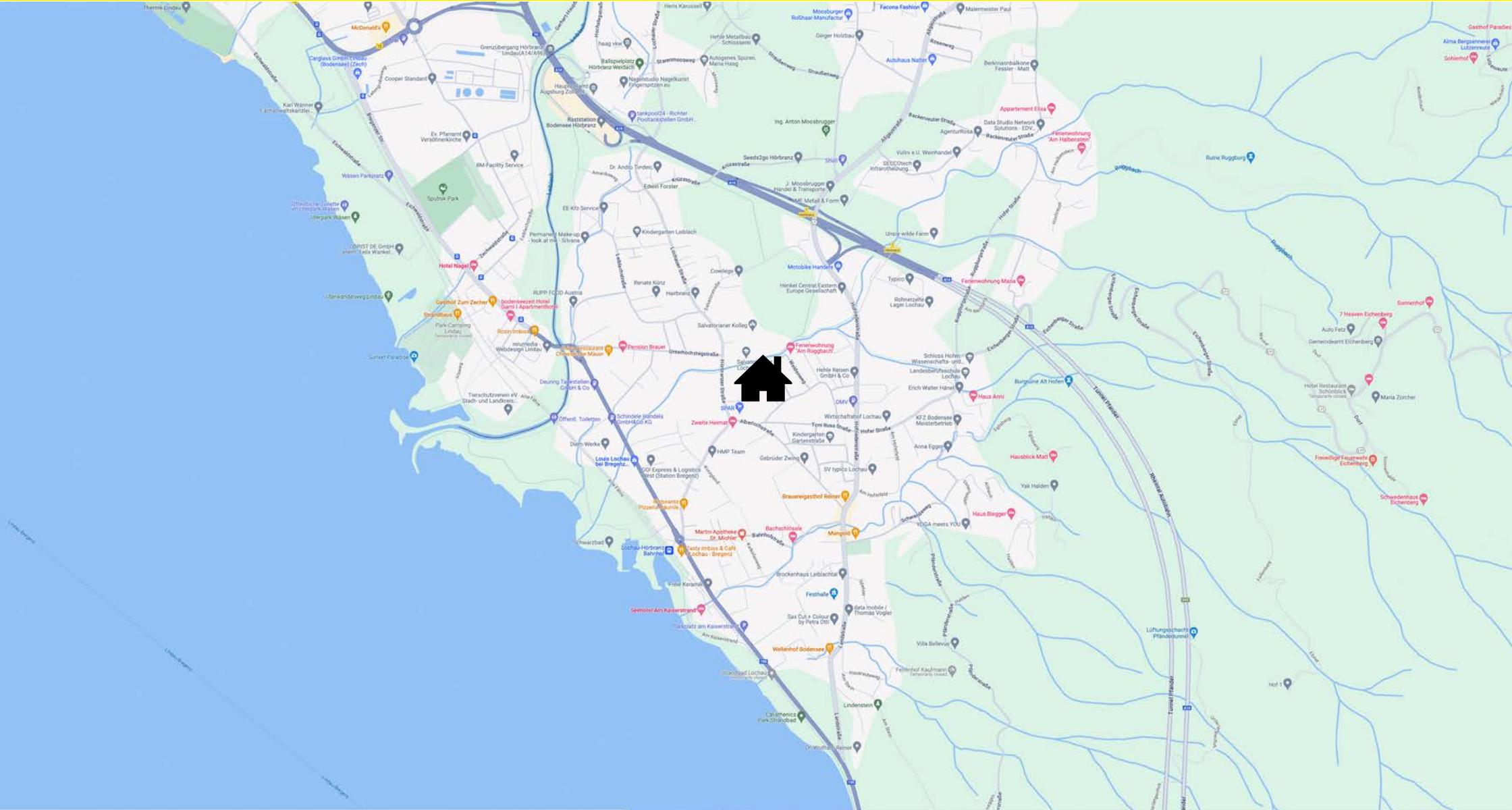
- Supermarkt 50 m
- Ärztin 350 m
- Bank 600 m
- Gasthaus 600 m
- Sportplatz 650 m
- Apotheke 750 m
- Post 800 m
- Bahnhof Lochau/Hörbranz 900 m
- Bodensee 950 m



### **Leben in Lochau**

Von hier aus ist es nicht weit an den Bodensee und in das Nachbarland Deutschland.

# Ortsplan



# 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.

Das Führungsteam der i+R Wohnbau GmbH setzt sich aus den Geschäftsführern Reinold Meusburger und Karlheinz Bayer sowie den Prokuristen Andreas Nussbaumer (kfm. Projektabwicklung), Andreas Deuring (Projektentwicklung) und Manfred Eisbacher (Vertrieb) zusammen.

Das Mutterhaus, die i+R Gruppe GmbH, wurde als Zimmereibetrieb mit eigener Flösserei im Jahre 1904 in Lauterach gegründet und zählt heute zu den zehn größten familiengeführten Unternehmen in Vorarlberg.



---

## BERATUNG & VERKAUF

---

### Wolfgang Schneider

☎ +43 5574 6888-2568

✉ w.schneider@ir-gruppe.com

---

### i+R Wohnbau GmbH

Johann-Schertler-Straße 1

A-6923 Lauterach

+43 5574 6888-2500

wohnbau@ir-gruppe.com

ir-wohnbau.com

---