



---

Hohenems

# Wohnquartier Hellbrunnen- straße

*Mehrfamilienhaus  
mit 22 Eigentumswohnungen*

---

- 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Überdachte Balkone/Loggien sowie Terrassen mit Gartenanteil im Erdgeschoss
  - Solide Massivbauweise mit Holzfassade
  - Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage
  - Glasfaseranschluss
  - Vorbereitung E-Mobilität
  - Barrierefrei mit Lift und Tiefgarage
  - Architekturbüro:  
Baumschlager Hutter Partner
- 

**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 Oktober 2021.  
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 behagliche Atmosphäre.

# Projekt

*Im Quartier „Hellbrunnenstraße“ entstehen Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse mit Grünflächen, Spielwegen und einer gemeinsamen Tiefgarage sowie oberirdischen Besucherparkplätzen.*

Das Wohnungsangebot gliedert sich in Eigentumswohnungen in gewohnter i+R Qualität, Wohnungen für Junge und Junggebliebene mit dem Wohnkonzept i+R wohnen pur sowie Miet- und Mietkaufwohnungen der Wohnbauselbsthilfe.

Inhalt dieses Exposés sind die 22 Eigentumswohnungen in gewohnter i+R Qualität. Das Mehrfamilienhaus liegt am Eingang des Quartiers und gliedert sich in Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss. Eine Holzfassade sowie innenliegende, überdachte Balkone bzw. Loggien und Terrassen mit Privatgärten im Erdgeschoss kennzeichnen das Gebäude.

Ein umweltfreundliches Energiesystem mit Luftwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage, schnelles Internet durch einen Glasfaser-Anschluss sowie die Vorbereitung der Tiefgaragenplätze für E-Mobilität machen die Wohnungen zukunftsfit.

**Gerne zeigen wir Ihnen die Besonderheiten dieses Wohnquartiers.**

---

## FACTBOX

---

- Mehrfamilienhaus mit vier Geschossen
  - 22 Eigentumswohnungen in gewohnter i+R Qualität
  - 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
  - Überdachte Balkone/Loggien bzw. Terrassen mit Privatgärten
  - Glasfaser-Internet
  - e-mobility-ready
  - Barrierefrei mit Lift
  - Tiefgarage
  - Geplanter Baubeginn: Winter/Frühjahr 2022
- 



**Zuhause ankommen**  
Die gewohnt hohe i+R Qualität bietet den Rahmen für eine Wohlfühl-atmosphäre zuhause.



# Architektur

*Überwiegend umgeben von Einfamilienhäusern plante Architekt Jesco Hutter ein Wohnquartier, das ein vielfältiges Wohnungsangebot bietet.*

Die fünf Mehrfamilienhäuser gliedern sich in drei Bereiche: Ein viergeschossiger Baukörper der Wohnbauselbsthilfe mit 24 Wohnungen im Südwesten des Baufelds, drei je dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit dem Wohnkonzept i+R wohnen pur, die 26 moderne und flexible Wohnungen für Junge und Junggebliebene beherbergen sowie ein Mehrfamilienhaus mit vier Geschossen, das 22 Eigentumswohnung in klassischer i+R Qualität bietet.

Eine hinterlüftete Holzfassade in unterschiedlicher Farbgebung, integrierte Balkone bzw. Loggien und Terrassen sowie die raumhohen Verglasungen zu den Außenräumen sind strukturprägend.

Neben den Privatgärten stehen allen Bewohnern Grünflächen sowie ein Spielweg im Südwesten zur Verfügung. Eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt im Nordwesten bietet Stellplätze für Autos und Motorräder und sorgt für ein oberirdisch weitgehend autofreies Quartier.

---

## ARCHITEKT

---

*Baumschlager Hutter ZT GmbH  
Schlossstraße 211  
CH-9435 Heerbrugg*

---



**Spielweg**  
Entlang der Bebauung entsteht ein Spielweg mit unterschiedlichen Spielgeräten.

# Wohnungen

---

## FACTBOX

---

- 11 Wohnungen mit 2 Zimmern
  - 6 Wohnungen mit 3 Zimmern
  - 5 Wohnungen mit 4 Zimmern
  - Innenliegende Balkon bzw. Loggien in den Obergeschossen
  - Terrassen mit Privatgärten im Erdgeschoss
- 

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

Die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen sind kompakt und klar geschnitten und haben durchdachte Grundrisse. Ein offener Wohn- und Essbereich ist das Herz jeder Wohnung. Raumhohe Verglasungen lassen viel Tageslicht ins Innere und sind das Verbindungsstück zu den überdachten Terrassen bzw. Loggien.

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.

### 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 besteht durch sehr gute Wärme- und Schallschutzeigenschaften.



## Mehr als Fassade

ist die lasierte hinterlüftete Holzfassade. Sie ist nicht nur zeitlos schön sondern trägt auch zur guten Wärmedämmung des Gebäudes bei.



## 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 – eine Luftwärmepumpe bringt wohlige Wärme und die Photovoltaik-Anlage erzeugt umweltfreundlichen Strom.



## Abfall sammeln

ist hier eine saubere Sache: Oberirdische Einwurfstellen münden ein Unterflurmüllsystem.

# 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-Auto und E-Bikes wird vorbereitet, sodass smarte Wallboxen in der TG und Ladestation-Kästchen in den Fahrrad-abstellräumen installiert werden können.

# Wohnlage

*Vorarlbergs jüngste Stadt hat sich in den vergangenen Jahren zu einem Ort mit besonderem Flair entwickelt: Attraktive Straßenzüge, sensibel renovierte Häuser, schmucke Geschäfte, Cafés und Restaurants.*

Mit dem Fahrrad sind es nur fünf Minuten in den historischen Stadtkern - Palast, Schlossplatz und Jüdisches Viertel sind prägend für Hohenems. Dazu gesellt haben sich in den letzten Jahren viele kleine Läden - von Mode bis Blumen, von Schmuck bis Schreibwaren sowie trendige Gastronomie.

Auch in Sachen Kultur bietet Hohenems vieles: Von klassischen Konzerten über internationale Showacts bis hin zu Festivals auf dem Schlossplatz - hier ist für jede und jeden etwas dabei.

Und, was für Familien wichtig ist - Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sind ebenso zahlreich vorhanden wie Sport- und Musikvereine oder die Musikschule Mittleres Rheintal.

#### **In der Nähe:**

- Bars, Cafés, Restaurants 1,8 km
- Apotheken 1,7 km
- Krankenhaus 2 km
- Lebensmittelgeschäft 240 m
- Kindergarten 240 m
- Volks- und Mittelschule Markt 1,8 km
- Lauf- und Joggingstrecke 0 m

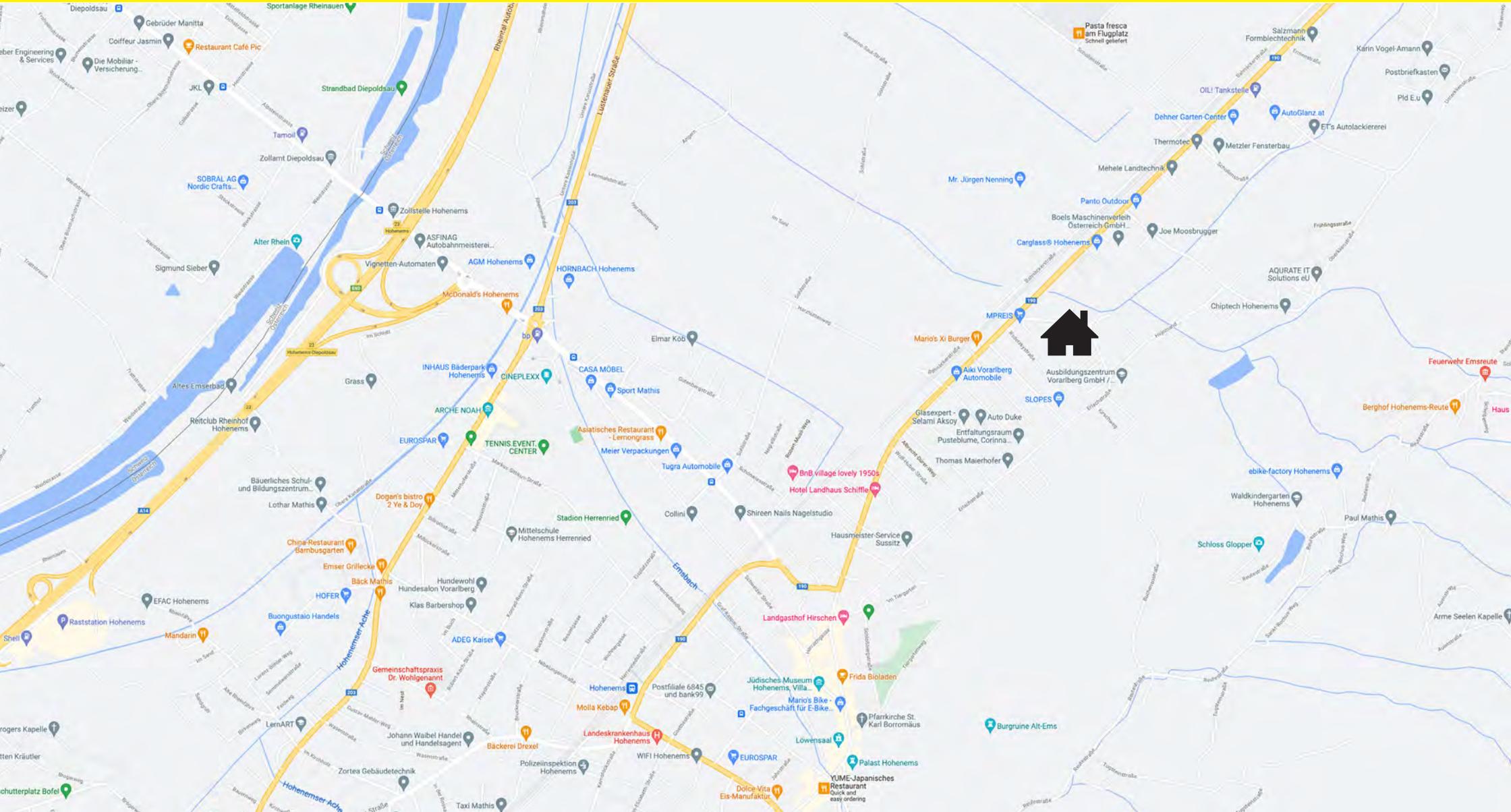
#### **In weiterer Umgebung:**

- Schwimmbad Rheinauen 4,6 km
- Dornbirn Innenstadt ca. 6,5 km



**Zuhause in Hohenems**  
Vorarlbergs jüngste Stadt ist besonders - ein historischer Stadtkern, urbane Infrastruktur und schöne Naherholungszonen.

# 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. Leitung), Tobias Forer-Pernthaler & Andreas Deuring (Leitung Projektentwicklung) und Manfred Eisbacher (Verkaufsleitung) 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

---

**Christian Wieser**

📞 +43 5574 6888-2520

✉️ c.wieser@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

---