



Kleinwohnanlage

# Steinacker Dornbirn



Wohnen  
mit  
MehrWert.



**Mehr Ruhe** Attraktives Wohngebiet in sonniger und ruhiger Lage | Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbus ca. 100 Meter) | Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten erreichbar | Komplette Infrastruktur im Umkreis von ca. 600 Meter | Nur 9 Wohnungen

**Mehr Sonne** Sonniges Grundstück in ruhigem Wohngebiet | Sonnige Ausrichtung nach Süden | Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume | Große, überdachte Sonnenterrassen | Sonnige Eckwohnungen | Lichtdurchflutete Dachgeschoss-Wohnung

**Mehr Architektur** Architektur, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt | Barrierefreies Gebäude mit Lift | Schwellenlose Ausführung der Wohnungen | Funktionelle Wohnungseinteilung | Wohn- und Schlafräume sind getrennt | Geräumiges Bad mit Badewanne und Dusche | Bad und WC sind separat | Optimaler Wetterschutz durch geschlossenes Stiegenhaus

**Mehr Platz** Großzügige Kellerräume, nicht einsehbar | Ebenerdiger Fahrradabstellraum | Praktischer Abstellraum auf Ihrer Terrasse\* | Breite Tiefgaragenplätze | Allgemeine Sitz-, Spiel- und Grünflächen für alle Generationen

**Mehr Wohnqualität** Mehr Wohnkomfort, weniger Energieverbrauch | Geringe Kosten für Heizenergie | 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung | Sehr gut gedämmte Gebäudehülle | Umweltfreundliche, komfortable Wärmepumpenheizung | Photovoltaikanlage | Geringer Heizwärmebedarf | Niedertemperatur-Fußbodenheizung | Zentrale Warmwasseraufbereitung | Kühlung über Fußbodenheizung möglich | Grandeur-Wasserbelebungsgerät

**Mehr Ausstattung** Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift | TV-Empfang mittels Kabel-Anbieter | Marken-Einhandarmaturen | Geflieste, barrierefreie Dusche mit Marken-Armaturen | Badewanne „Smaragd Life“ mit Mittelablauf | Eingefliester Spiegel im Bad | Waschtisch „Smaragd Premium“ | Hochwertige Bodenbeläge und topaktuelle Fliesen | Sonnenschutz mit Raff-Lamellen-Storen | Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre | Hebe-Schiebetüre als Terrassenzugang aus dem Wohnbereich

**Mehr Service** Optimales Finanzierungsmodell | Sicherstellung Ihrer Gelder durch Bankgarantie | Persönliche Betreuung vom Kauf bis zur Übergabe | Einen Ansprechpartner bei ATRIUM während der gesamten Bauphase | Umfassendes Kundeninformationssystem | 3 Jahre Gewährleistung

\* nicht Top 3 und 6

**ATRIUM-MehrWert-Paket mit über 50 MehrWert-Schecks.**



## Wohnen in sonniger und ruhiger Lage in Dornbirn.

Das sonnig ausgerichtete Grundstück liegt in einer attraktiven Wohngegend in Dornbirn - ruhig und abseits vom Verkehr.

Der optimale Mix zwischen Zentrumsnähe und Ruhe gewährleistet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Zentrum von Hatlerdorf liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Schule, Kindergarten, Apotheke, Banken, Kirche und vieles mehr. Die Stadtbushaltestelle liegt in ca. 100 Meter Entfernung.

Durch die sehr gute Infrastruktur erreichen Sie bequem und rasch das Stadtzentrum. Egal, ob Sie nach Bregenz oder ins Oberland wollen - von Hatlerdorf aus sind sämtliche Destinationen aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung schnell und einfach erreichbar. Die neue Autobahnauffahrt „Dornbirn Süd“ ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Dornbirn ist die Stadt der kleinen Spezialitäten-Geschäfte und der großen Shopping-Zentren. Zweimal die Woche ist der Wochenmarkt auf dem Marktplatz jener Ort, der die Seele eines Dorfes und den Charakter einer Stadt verkörpert.

Dornbirn bietet aber weit mehr als Jubel, Trubel, Heiterkeit - bereits wenige Minuten außerhalb des Zentrums kann man die Natur in vollen Zügen genießen. Der Karren als spektakulärer Aussichtspunkt, Rappen- und Alplochschlucht als zwei der größten Schluchten Mitteleuropas sowie das Bödele und Ebnit als Wander-, Rodel- und Skiparadies bieten sowohl im Sommer als auch im Winter unvergessliche Naturerlebnisse.



<< Richtung Dornbirn Zentrum u. Bregenz

<< Richtung Dornbirner Ach

< Bäckerei

< Gasthaus  
< Cafe und Konditorei

< Bank

< Spar

< Apotheke

< Fahrradgeschäft

< Kirche

< Raiffeisen Lagerhaus

Bank >

Arzt >

< Kindergarten

< Cafe

< Bushaltestelle

< Tankstelle

< Volksschule

<< Richtung Hohenems

< Genussladen

300m

200m

100m

< Bushaltestelle

Kleinwohnanlage „Steinacker“

## Die Kleinwohnanlage „Steinacker“ umfasst nur neun sonnig ausgerichtete Wohnungen.

Die Erschließung der Kleinwohnanlage erfolgt über die öffentliche Straße „Steinacker“. Über eine überdachte Rampe erreichen Sie den Tiefgaragenplatz Ihrer Wohnung. Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem mit dem kinderwagen- und rollstuhlgerechten Lift in Ihr Wohngeschoss.

Jede Wohnung verfügt über einen geräumigen, nicht einsehbaren Keller. Im Erdgeschoss steht den Bewohnern ein großzügiger Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über sonnige, große Privatgartenflächen. Die Privatgärten werden begrünt und zu den Allgemeinflächen mit einer Hecke getrennt. Neben den Privatgärten verfügt die Kleinwohnanlage über attraktiv gestaltete Außenflächen und allgemeine Grünflächen für alle Generationen. Die Wohnungen in den Obergeschossen haben große, sonnige Terrassen, die ausreichend Platz für Stühle, Tisch, Liegen und vieles mehr bieten.

Für den Zugang vom Wohn-Ess-Kochbereich auf die Terrasse ist eine praktische Hebe-Schiebetüre Teil der Grundausstattung. Durch die Öffnung der Schiebetüre und die großzügige Verglasung erweitert die Terrasse optisch den Wohnraum und in den Sommermonaten wird die Terrasse zu einem Bestandteil des Wohnbereichs.

Der praktische Terrassenabstellraum bietet viel Platz zum Verstauen der Terrassenmöbel und stellt eine optimale Trennung zur Nachbarterrasse dar.





Sonnenterrassen bzw. Privatgärten, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume und die hochwertige Bauweise zeichnen die Kleinwohnanlage besonders aus.



Die Zufahrt in die Tiefgarage ist in das Gebäude integriert. Von der Tiefgarage gelangen Sie mit dem Lift barrierefrei in Ihr Wohngeschoss.



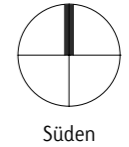
Die Außenanlagen werden attraktiv gestaltet. Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Spielgeräte laden zum Verweilen ein.



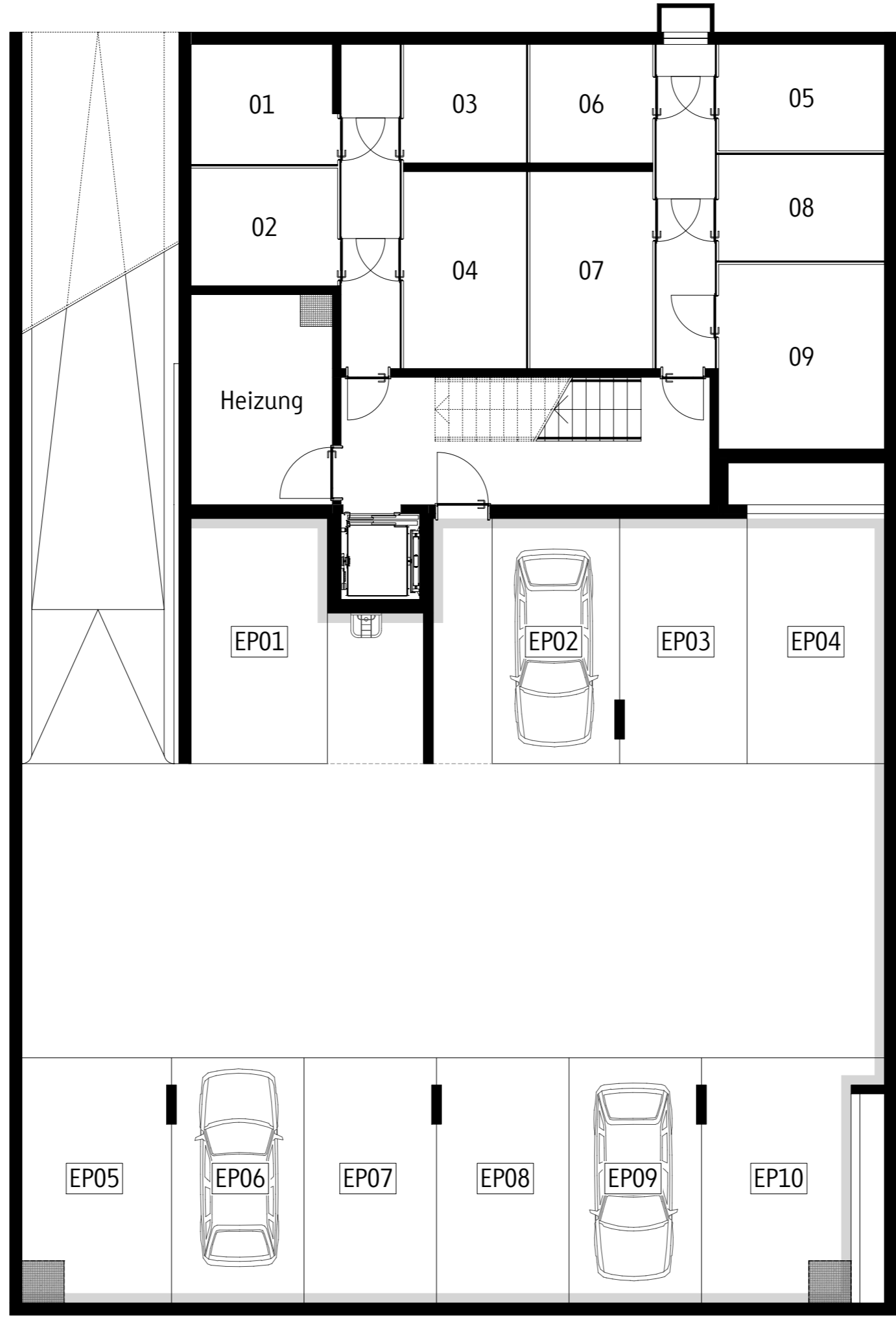




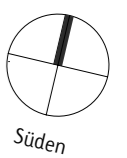
Steinacker

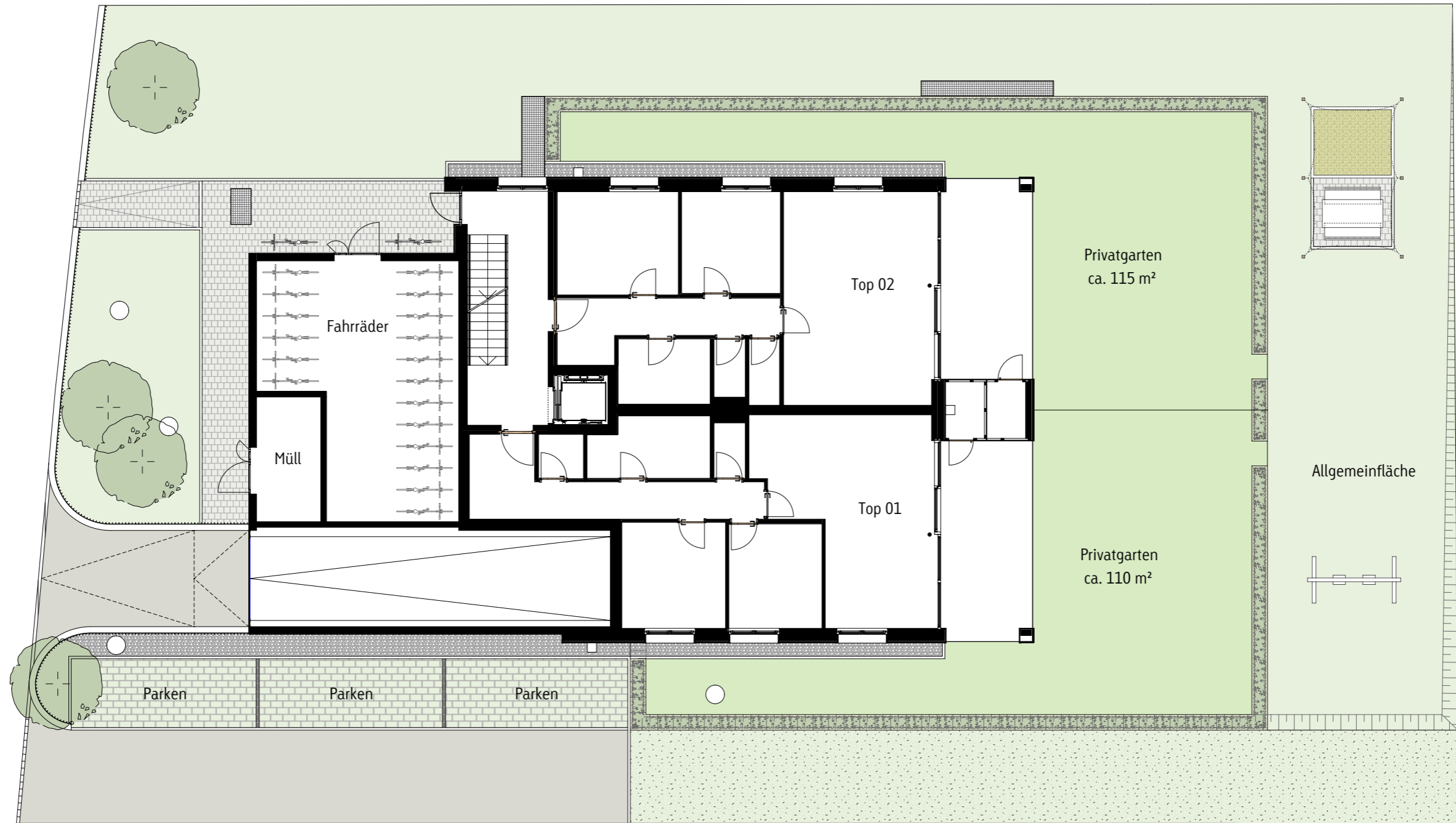


Süden



■ Kabelwanne an der Decke





# Flächenübersicht

---

## Bezeichnung:

Kleinwohnanlage Steinacker, Dornbirn, Top 4

## Geschoss:

1. Obergeschoss

## Wohnungstyp:

4-Zimmer-Wohnung mit sonniger nach Süden ausgerichteter Terrasse

---

## Flächen:

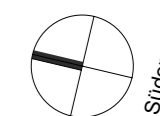
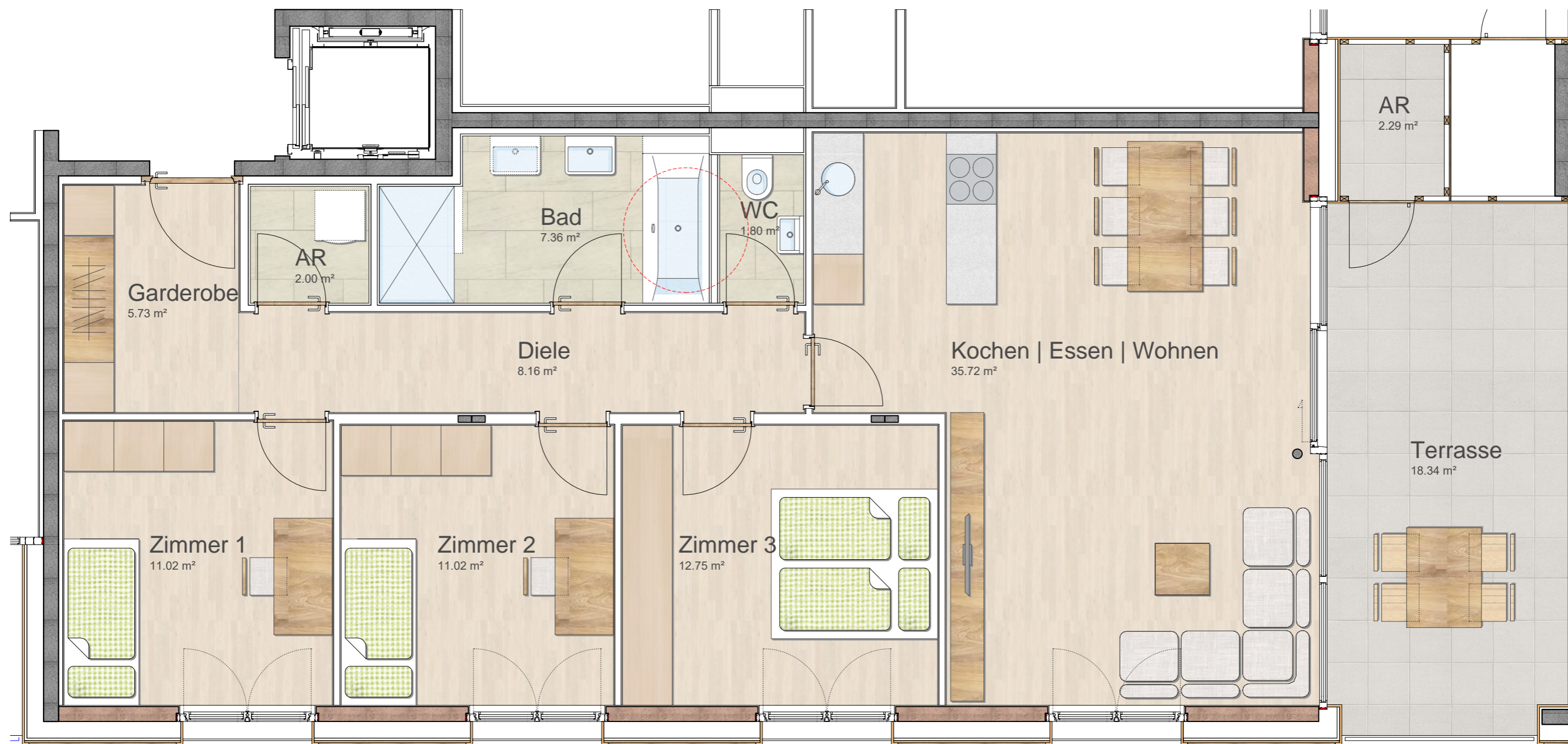
Wohnnutzfläche*		95,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,30 m <sup>2</sup>	
Freiflächen gesamt		18,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum Terrasse	2,30 m <sup>2</sup>	
Keller	10,00 m <sup>2</sup>	
Stauraum gesamt		12,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzbare Fläche</b>		<b>126,20 m<sup>2</sup></b>

---

1 Tiefgaragenplatz

\* Die angegebene Wohnnutzfläche ist ohne Verputz gerechnet und kann sich im Zuge der Detailplanung geringfügig verändern. Die Flächen für die Innenwände sind jedoch bereits abgezogen!

---



# Preisübersicht

---

Kleinwohnanlage Steinacker, Dornbirn, Top 4	667.400,--	
Tiefgaragenplatz	+ 27.000,--	
Gesamtkaufpreis		694.400,--
Wohnbauförderung		- 130.000,--
Finanzbedarf abzgl. Wohnbauförderung		564.400,--
Kaufnebenkosten (3,5 % Grunderwerbsteuer, Vertragskosten)		+ 31.430,--
<b>Finanzbedarf inkl. Nebenkosten</b>		<b>595.830,--</b>

---

In der Förderung berücksichtigt sind die Basisförderung und die Zuschläge für Klimaschutz und Regionalität. Die angegebene Wohnbauförderung kann sich durch persönliche Voraussetzungen (Anzahl Kinder, erstmaliger Erwerb, Einkommenshöhe etc.) noch erhöhen bzw. verringern. Die Förderung erhalten nur förderungswürdige Personen. Wir informieren Sie gerne.

---

\*Sollten die Bestimmungen für die Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr nicht zum Tragen kommen, erhöhen sich die oben angeführten Nebenkosten um EUR 5.500,-- und sind von der Käuferseite zu bezahlen.

---

Wir sind gerne bereit, Ihnen ein attraktives Finanzierungsangebot zu erstellen! Wir zeigen Ihnen dabei einerseits die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten auf, und Sie sehen andererseits klar die monatliche Rückzahlungsrate. Für welche Finanzierung und welches Institut Sie sich schlussendlich entscheiden, bleibt Ihnen selbstverständlich freigestellt.

---

KEINE Vermittlungsprovision! Angebot freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten; Preise in Euro. Die Angaben sind auf die Eigennutzung und nicht auf die Vermietung ausgelegt, d.h. es ist keine vorsteuerabzugsfähige Umsatzsteuer enthalten.

---

## ATRIUM-Wohnungen bieten höchsten Wohnkomfort, funktionelle Wohnungsgrundrisse und laden zum Wohlfühlen ein.

Freundliche, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume sowie die überdurchschnittlich großzügige Verglasung zeichnen die Eckwohnungen besonders aus. Der schwellenlose Terrassenzugang über eine Hebe-Schiebetüre bietet höchsten Wohnkomfort.

Jedes Badezimmer bietet Platz für Waschbecken, Wanne und zusätzlich für eine geflieste, barrierefreie Dusche. Badezimmer und WC sind getrennt. Durch die zentrale Warmwasseraufbereitung wird auch kein Platz für einen Boiler im Bad benötigt.

Bei der Planung des Wohnungsgrundrisses haben Sie die Möglichkeit der Mitbestimmung und Anpassung an Ihre speziellen Wünsche. Somit können Sie Ihrem neuen Zuhause von Anfang an Ihre persönliche Handschrift geben. Unsere Architekten begleiten Sie bei Ihrer individuellen Grundrissgestaltung.

Ein kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift sowie der barrierefreie Haus- und Wohnungszugang erhöhen den Komfort in vielen Alltagssituationen und sichern langfristig ein entspanntes Wohnerlebnis.

Die Kleinwohnanlage verfügt durch großzügige Verglasungen über ein helles Stiegenhaus. Das geschlossene Stiegenhaus sorgt für einen optimalen Wetterschutz.

Die eingebaute Kühlung erhöht den Wohnkomfort und sorgt dafür, dass an heißen Sommertagen die Wohnung um ca. 2 bis 3 Grad gekühlt werden kann. Die Kühlung erfolgt energiesparend über die Leitungen der Fußbodenheizung.



Diese  
Ausstattung  
ist Mehrwert.

## Geschmackvolle und überdurchschnittlich gute Sanitärausstattung

Formschöne Marken-Einhandarmaturen „Smaragd Tricolore Verde 2“ und eingefliester Spiegel

Moderner Waschtisch „Smaragd Premium“

Badewanne 180x80 cm, Ablauf mittig, weiß, mit zwei Rückenschrägen, inkl. Wassermischer „Smaragd Tricolore Verde 2“ und Wannenbrausegarnitur mit Stabbrause

Geflieste, barrierefreie Dusche mit hochwertigen Armaturen „Smaragd Tricolore Verde 2“ und moderner Brausegarnitur von Hans Grohe

WC und Handwaschbecken in hochwertiger Keramik

Zentrale Warmwasseraufbereitung - d.h. kein Boiler im Bad, der Platz versperrt

Grander-Wasserbelebungsgerät

Platzsparende Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Im Sommer: Kühlung über die Leitungen der Fußbodenheizung möglich

Individuelle Heizungssteuerung pro Raum möglich

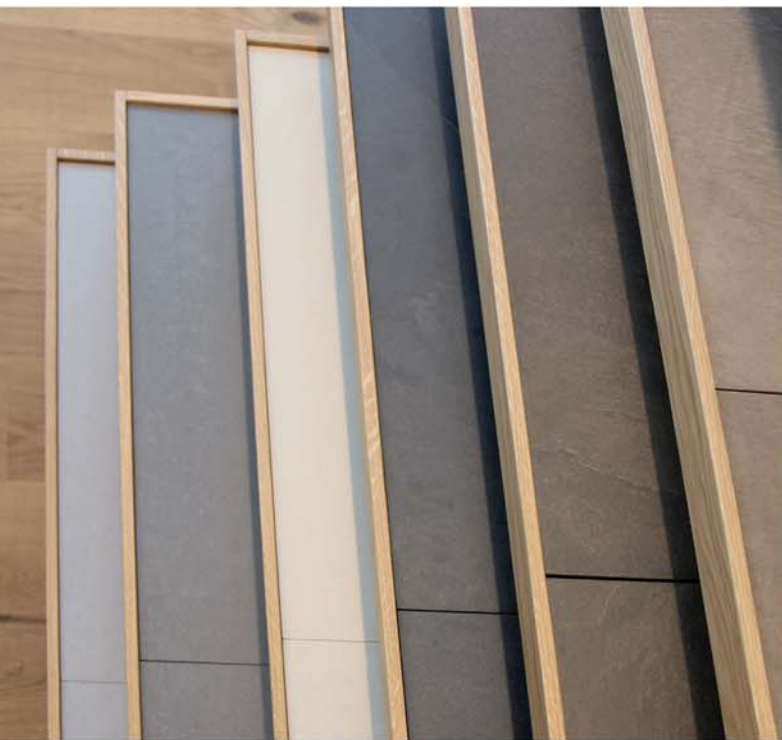
Einzelmessung und -abrechnung des Strom-, Heizungs- und Wasserverbrauchs

Photovoltaikanlage









„Die Grundausstattung war sehr umfangreich. Die Vorteile der guten Bauweise spüre ich jetzt bei den niedrigen Betriebskosten. Es macht Spaß in meiner neuen Wohnung.“



Daniela,  
Wolfurt



## Schlüsselfertig

bedeutet für uns, dass die Zufahrts- und Parkplatzgestaltung wohngerecht ausgeführt sind (Pflastersteine, Rasengitter oder Asphalt), dass die Raseneinsähung, die Bepflanzung der Allgemeinflächen, die Verputzarbeiten, die Malerarbeiten, die Verfließung etc. inkludiert und die Wohnungen gereinigt sind.



## Boden- und Wandbeläge

Hochwertiger Parkettboden

Erstklassige und topaktuelle Fliesen

## Fenster und Türen

Terrassenzugang mit praktischer Hebe-Schiebetüre

Sonnenschutz mit Raff-Lamellen-Storen, im Wohn-Ess-Koch-Bereich elektrisch bedienbar

Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüre

Türen in weiß, Eiche oder Buche, mit attraktiven Türdrückergarnituren

Niedriger Energieverbrauch durch 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung



## Gebäudetechnik

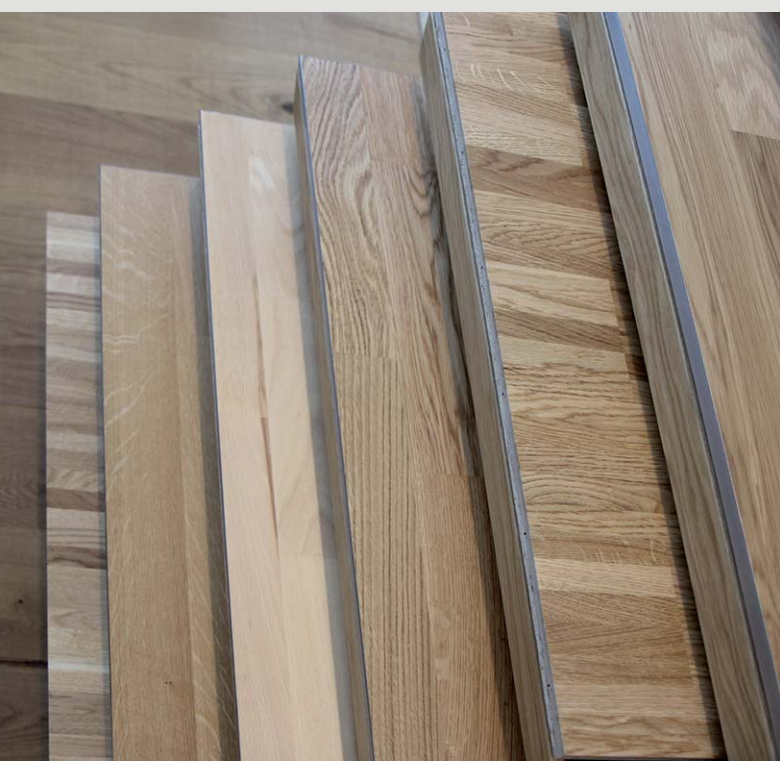
Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Personenaufzug für 8 Personen

Steckdosen und Schalter in reinweiß, in großer Stückzahl (z.B. 14 Steckdosen alleine im Wohn-Ess-Kochbereich), Platzierung der Schalter und Steckdosen nach freier Wahl

TV-Empfang mittels Kabel-Anbieter

LED-Lampen im Allgemeinbereich und automatische Lichtschaltung beim Eingang

Tiefgaragentor mit automatischer Schließeinrichtung, Rotlicht und Sicherheitskontaktleisten, Handsender inklusive



## Wir haben Zeit für Sie

Der Haus- und Wohnungskauf ist ein sehr großer Schritt und mit vielen Fragen verbunden. Bei ATRIUM haben Sie einen persönlichen Ansprechpartner, der Sie vom Kauf bis zur Schlüsselübergabe begleitet. Finanzierungsthemen und Behördengänge werden von uns übernommen. Da wir auf Wunsch eng mit Ihrer Bank zusammenarbeiten, entfällt für Sie der "Papierkrieg" und Sie haben mehr Zeit für sich.

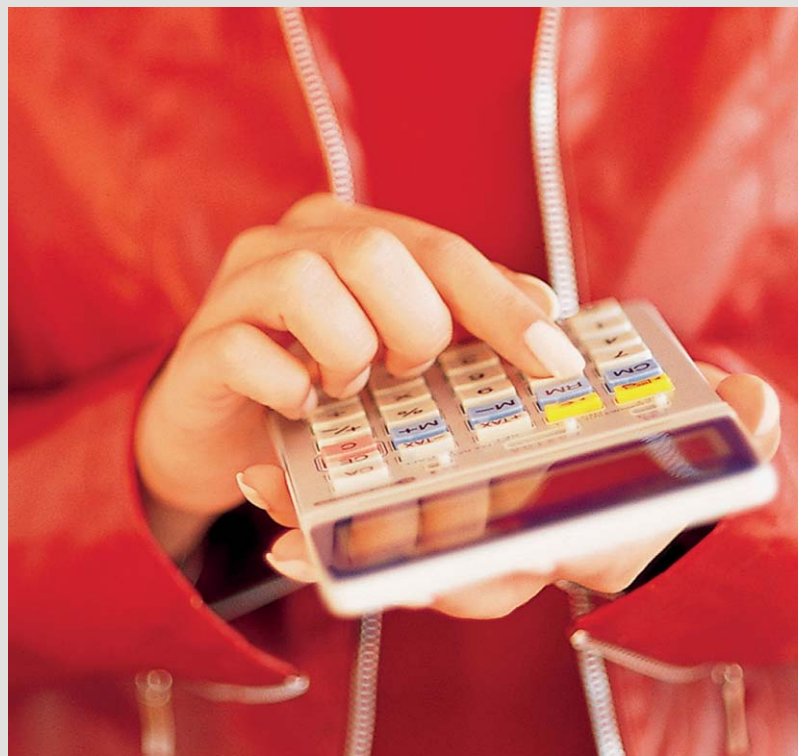
## Individuelle Planung

Bei der Planung des Wohnungsgrundrisses haben Sie die Möglichkeit der Mitbestimmung und Anpassung an Ihre speziellen Wünsche. Sie erhalten eine Erstberatung durch einen renommierten Innenarchitekten ohne Berechnung. Dort wo Ihre Wohnideen über die Grundausstattung hinausgehen, unterstützen wir Sie bei der Verwirklichung Ihrer individuellen Wünsche und helfen Ihnen, das Produkt mit dem besten Preis-/Leistungsverhältnis zu finden.

## Günstige und sichere Finanzierung

Den Fixpreis für die schlüsselfertige Wohnungseigentumseinheit samt Nebenkosten und möglichen Förderungen finden Sie in der Beilage. Vertrauen ist gut, eine Garantie ist besser. Sie zahlen nur gegen Bankgarantie! Zahlungen werden nur geleistet, wenn der entsprechende Baufortschritt erreicht ist.

Wir erstellen Ihnen auf Wunsch gerne einen auf Ihre Situation zugeschnittenen Finanzierungsplan und helfen Ihnen bares Geld zu sparen. Für welche Finanzierung und welches Institut Sie sich schlussendlich entscheiden, bleibt Ihnen selbstverständlich freigestellt.



## ATRIUM-Betriebskostenoptimierung

Die Höhe der Betriebskosten hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zum Beispiel von der Bauweise, dem Nutzerverhalten, der Höhe des Reparaturfonds, dem Vorhandensein eines Liftes, von dem Grad der Aufgabenerledigung durch die Eigentümer und anderen Einflüssen.

Im Zuge des ATRIUM-Betriebskostencontrolling überprüfen wir drei Jahre lang nach Einzug Ihre Betriebskosten. Gemeinsam mit der Hausverwaltung werden die Betriebskostenabrechnungen analysiert und Sie erhalten praktische Hinweise zur Optimierung und Senkung Ihrer Betriebskosten.

Das Betriebskostencontrolling enthält auch Einschulungen sowie die Übergabe des ATRIUM-Nutzerhandbuches mit vielen wertvollen Tipps zu verschiedenen Themen wie zum Beispiel: Richtig lüften, optimale Raumtemperaturen und vieles mehr ...

## Kundeninformationssystem

Damit Sie nicht erst am Ende wissen, was Sie alles anders hätten machen können, haben wir für Sie das ATRIUM-Kundeninformationssystem geschaffen. Sie erhalten während der gesamten Planungs- und Bauphase laufend wertvolle Informationen. Was ist wann vorzubereiten bzw. zu erledigen? Welche Alternativen stehen überhaupt zur Verfügung? Wie ist der Baufortschritt? Welche Möglichkeiten habe ich, Steuern zu sparen? u.v.a.m.



## ATRIUM-MehrWert-Paket

Profitieren Sie von über 50 einzigartigen MehrWert-Leistungen. Unsere außergewöhnlichen Leistungen betreffend Bauqualität, Ausstattung, Betriebskosten, Finanzierung sowie individueller und persönlicher Betreuung überreichen wir Ihnen in Form von über 50 handfesten "MehrWert-Schecks". Fordern Sie damit die Qualität ein, auf die Sie mit dem Erwerb einer ATRIUM-Immobilie nachhaltig Anspruch haben!



## ATRIUM®

- Wohnbau
- Architektur
- Immobilien
- Projektentwicklung



Wir sehen die Beziehung zu unseren Kunden und Handwerkern als Partnerschaft, geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Verständnis und Ehrlichkeit. Als sich wechselseitig ergänzendes Team nehmen wir unsere Kraft aus der Freude über gemeinsame Erfolge. Wir sind stolz auf die zahlreichen bereits realisierten Gebäude und freuen uns darüber, in vielen Kunden Freunde gefunden zu haben.

## ATRIUM Firmengründung: 1989

### ATRIUM-Leistungsspektrum

#### WOHNBAU

Wir errichten energieeffiziente Kleinwohnanlagen mit hohem Wohnkomfort in ausgesuchten Lagen.

#### ARCHITEKTUR

Unsere Architekten planen für Sie individuelle Büro- und Geschäftsräume, Industrie- und Gewerbeobjekte, Kommunalbauten sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser.

#### IMMOBILIEN

Wir bewerten und vermitteln Wohnungen, Häuser, Grundstücke und Wirtschaftsgebäude - zuverlässig und professionell.

#### PROJEKTENTWICKLUNG

Sie haben ein Grundstück oder ein Gebäude und wollen mehr daraus machen? Gemeinsam entwickeln wir die optimale Lösung - ganzheitlich und verantwortungsvoll.

## ATRIUM-Leistungen

Liegenschaftsbewertung  
Projektentwicklung  
Architektur  
Ausschreibung  
Bauleitung und -koordination  
Projektmanagement  
Verkauf und Kundenbetreuung  
Vermietung und Mietverwaltung  
Energieausweiserstellung  
Sanierungsberatung

## ATRIUM-Geschäftsführung

JEANNOT FINK, MBA  
Geschäftsführer

SEBASTIAN WARGER, MSc Arch.  
Prokurist | Architektur

Dipl. Arch. ETH FLORIAN EBERLE, MAS  
Prokurist | Architektur | Projektentwicklung

WOLFGANG LANG, MSc  
Prokurist | Verkauf | Marketing