



Kleinwohnanlage

# Sandgasse Lauterach





Wohnen  
mit  
MehrWert.



**Mehr Ruhe** Attraktives Wohngebiet in sonniger und ruhiger Lage | Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Landbus ca. 250 Meter) | Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten erreichbar | Komplette Infrastruktur im Umkreis von ca. 600 Meter | Nur 5 Wohnungen

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

**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 und Fahrradunterstellplatz | Praktischer Abstellraum auf Ihrer Terrasse | Breite Carportplätze | Allgemeine 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 | Grander-Wasserbelebungsgerät

**Mehr Ausstattung** Kinderwagen- und rollstuhlgerechter Lift | TV-Empfang mittels SAT-Anlage | 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 Individualität** Anpassung der Wohnungseinteilung auf Ihre individuellen Bedürfnisse | Kostenlose Erstberatung durch einen Innenarchitekten | Ausstattungsanpassungen und Eigenleistungen sind möglich

**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

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



## Das attraktive Wohngebiet zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur und die ruhige Lage aus.

Das optimal nach Süden ausgerichtete Grundstück liegt in einer sehr sonnigen und ruhigen Wohngegend in Lauterach. Der optimale Mix zwischen Wohnen in zentrumsnähe und Ruhe gewährleistet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Ortszentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Bäckereien, Banken, Apotheke, Lebensmittelgeschäfte und Ärzte befinden sich im Umkreis von ca. 600 Metern. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Die Bushaltestelle (Landbus) befindet sich in der Nähe (ca. 250 Meter). Die Nachbarorte Bregenz und Dornbirn sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Lauterach ist trotz des wirtschaftlichen Aufschwungs ein ruhiger Ort geblieben. Wanderungen und Radfahrten abseits vom Verkehr, durch das Erholungsgebiet des Lauteracher Riedes und dem Jannersee, haben einen großen Erholungswert. Bregenz und der Bodensee sowie die Einkaufsstadt Dornbirn sind aufgrund der guten Straßen-, Bus- und Zugverbindungen einfach und schnell erreichbar.

Lauterach hat ein blühendes Vereinswesen. Mit über 50 gemeldeten Vereinen ist für jeden etwas dabei. Egal ob Sport, Musik oder gemeinnützige Arbeit – in Lauterach finden Sie für jedes Interesse etwas.



<< Richtung Bregenz

Kirche >

Metzgerei >

Cafe >

< Restaurant

Richtung Wolfurt >>

< Restaurant

< Bushaltestelle

< Imbiss

< Fahrradgeschäft

< Fitnessstudio

200m

100m

< Friseur

Kleinwohnanlage „Sandgasse“

Spielplatz >

< Billa

< Bipa

<< Richtung Dornbirn Nord

## Die Kleinwohnanlage „Sandgasse“ umfasst nur fünf bestens ausgerichtete Wohnungen in sonniger und ruhiger Lage.

Die Erschließung der Kleinwohnanlage erfolgt direkt über die öffentliche Straße „Sandgasse“. Auf der Westseite des Grundstückes befinden sich die allgemeinen Autoabstellplätze sowie die überdachten Carport-Plätze.

Im Erdgeschoss steht den Bewohnern ein großzügiger Fahrradabstellraum und unmittelbar neben dem Hauseingang ein Fahrradunterstellplatz zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt über einen geräumigen, nicht einsehbaren Keller.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine sonnige, große Privatgartenfläche. Der Privatgarten wird begrünt und zu den Allgemeinflächen mit einer Hecke getrennt. Neben dem Privatgarten verfügt die Kleinwohnanlage über attraktiv gestaltete Außenflächen und allgemeine Grünflächen für alle Generationen. Die Wohnungen in den Obergeschossen haben große, sonnig ausgerichtete Terrassen, die Platz für Stühle, Tisch, Liegen und vieles mehr bieten.

Für den Zugang vom Wohn-Ess-Kochbereich auf die Terrasse ist eine große, schwellenlose 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 Platz zum Verstauen der Terrassenmöbel und stellt eine optimale Trennung zur Nachbarterrasse dar.





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



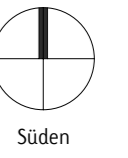
Die Zufahrt zu den überdachten Carportplätzen erfolgt über die Gemeindestraße „Sandgasse“. Der Fahrradraum und die Fahrradunterstellplätze sind im Erdgeschoss platziert.

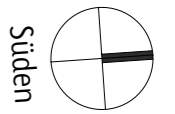
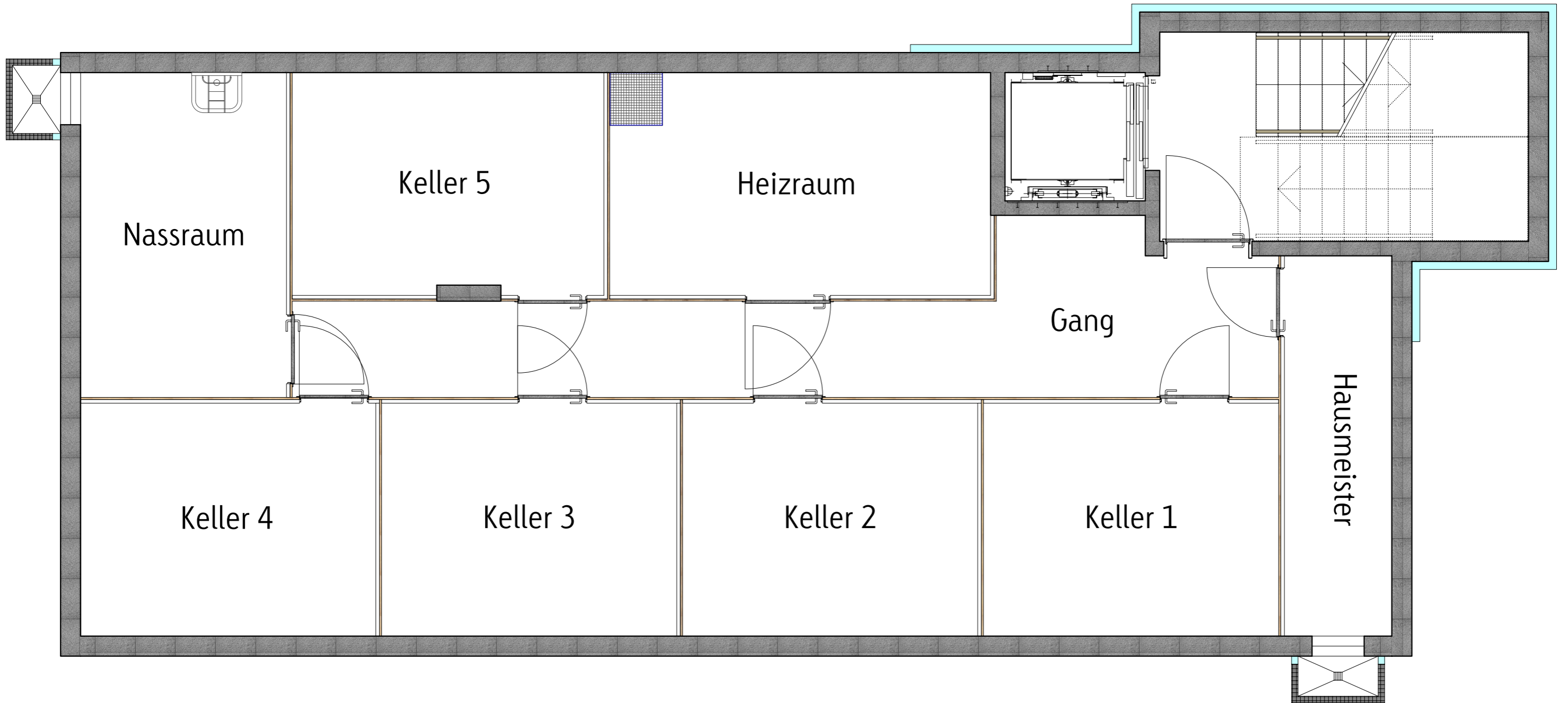


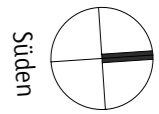
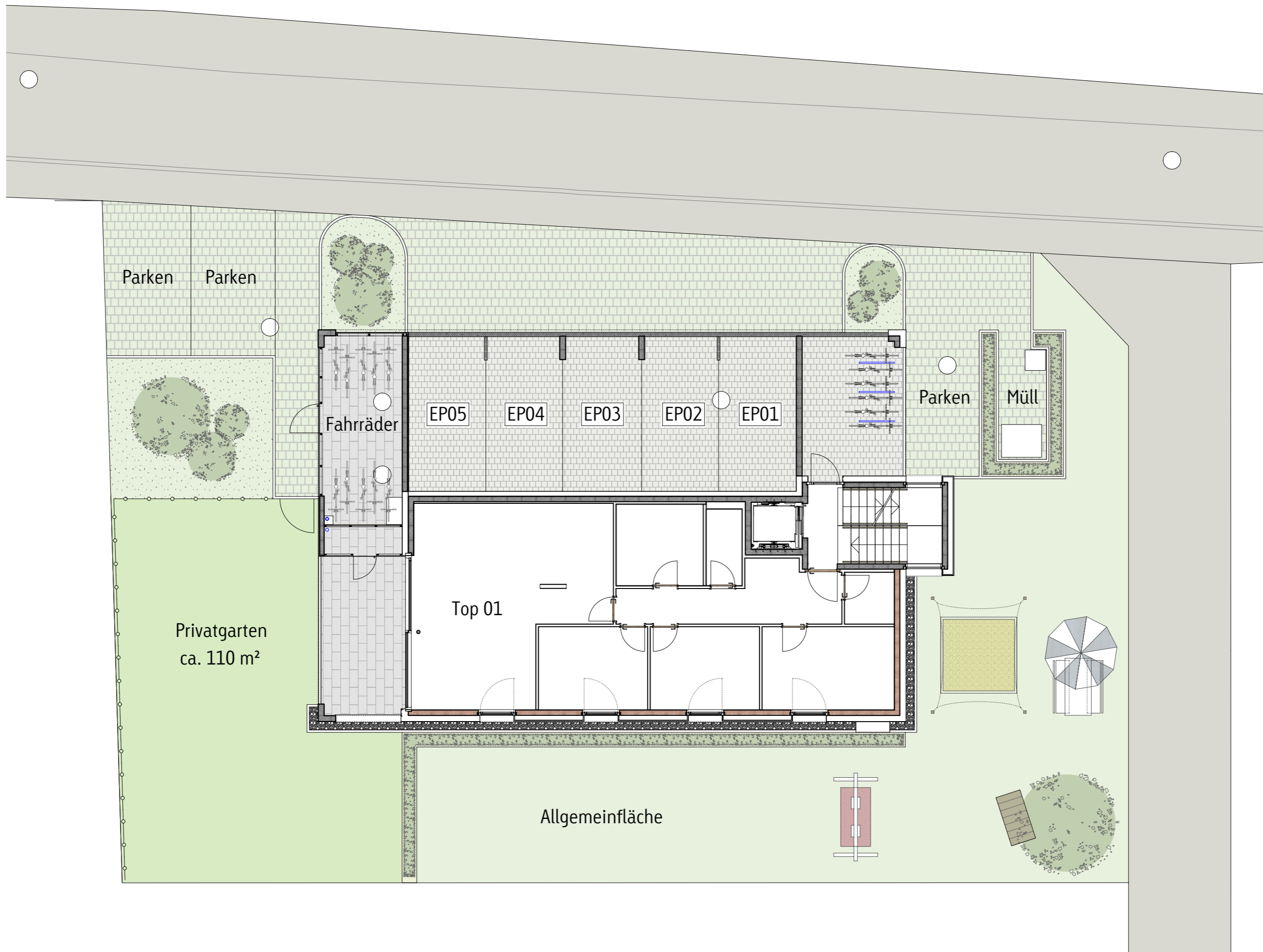
Die Außenanlagen werden attraktiv gestaltet. Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Spielgeräte laden zum Verweilen ein.











# Flächenübersicht

---

## Bezeichnung:

Kleinwohnanlage Sandgasse, Lauterach, Top 3

## Geschoss:

1. Obergeschoss

## Wohnungstyp:

4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südausrichtung

---

## Flächen:

Wohnnutzfläche*		90,10 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,00 m <sup>2</sup>	
Freiflächen gesamt		15,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum Terrasse	2,40 m <sup>2</sup>	
Keller	10,70 m <sup>2</sup>	
Stauraum gesamt		13,10 m <sup>2</sup>

---

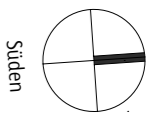
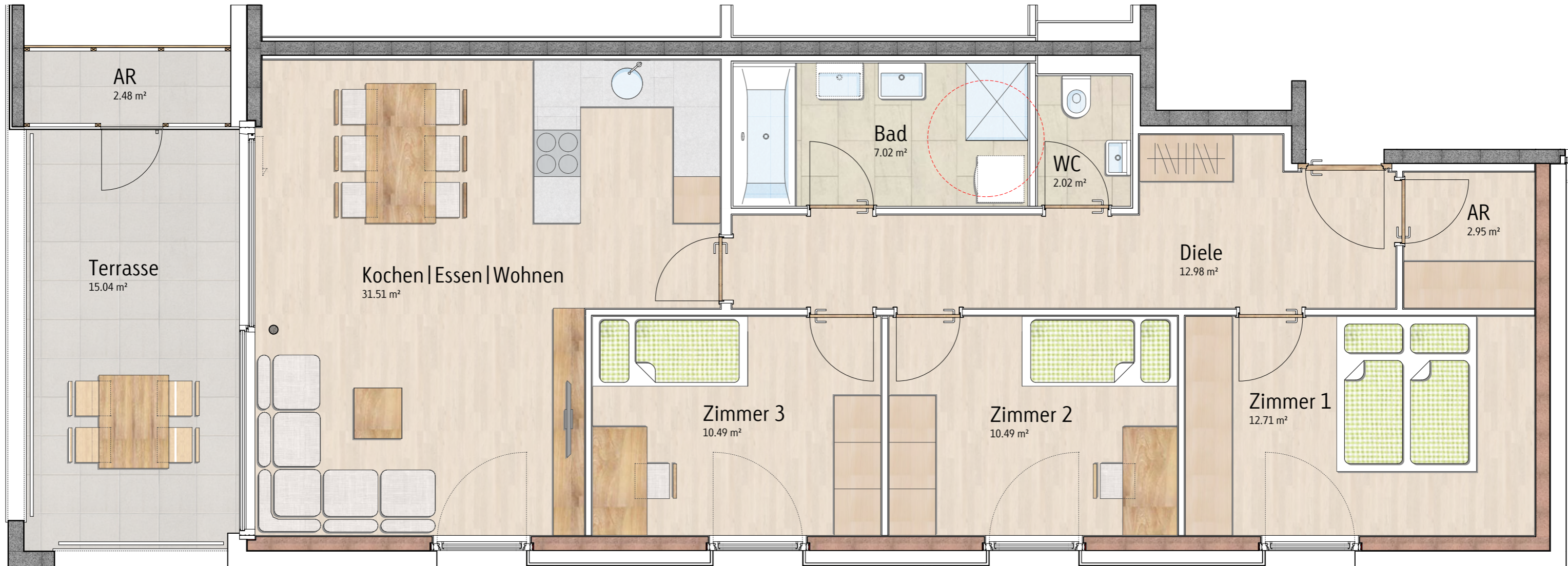
**Nutzbare Fläche** 118,20 m<sup>2</sup>

---

1 Carportplatz

\* 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 Sandgasse, Lauterach Top 3	609.800,--	
Tiefgaragenplatz	+ 17.800,--	
Gesamtkaufpreis		627.600,--
Wohnbauförderung		- 125.000,--
Finanzbedarf abzgl. Wohnbauförderung		502.600,--
Kaufnebenkosten* (3,5 % Grunderwerbsteuer, Vertragskosten)		+ 28.350,--
<b>Finanzbedarf inkl. Nebenkosten</b>		<b>530.950,--</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.

---

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 Rückenschragen, 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, im Wohn-Ess-Koch-Bereich und im Badezimmer mittels Raumthermostat

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

Photovoltaikanlage





## 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



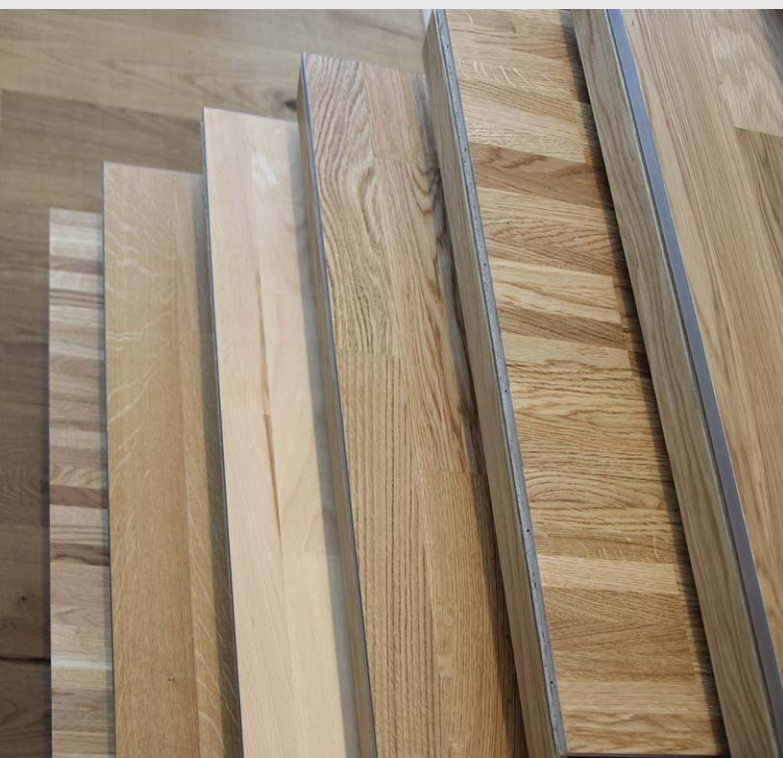
## Gebäudetechnik

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 SAT-Anlage

LED-Lampen im Allgemeinbereich und automatische Lichtschaltung beim Eingang







ATRIUM®  
- Wohnbau  
- Architektur  
- Immobilien  
- Projektentwicklung

