



# RUHIGES WOHNGLÜCK NAHE DEM ALTEN RHEIN

Untere Aue, Lustenau









# IN CHARMANTER GEMEINDE **DAHEIM ANKOMMEN**

*Das Neubauprojekt Untere Aue vereint moderne Eigentumswohnungen  
in Holz-Hybrid-Bauweise mit einer äußerst ruhigen Lage nahe dem  
Naturparadies »Alter Rhein«. Wer hier einzieht, genießt die Vorzüge einer  
vielseitigen Gemeinde mit großem Freizeitangebot.*

---

# NATURNAHER WOHNGENUSS IN HOLZ-HYBRID-BAUWEISE



Im Ortsteil „Hasenfeld“ in Lustenau entsteht das Neubauprojekt Untere Ave. Die Umgebung des Projekts ist vorrangig geprägt von lockerer Bebauung und der Naherholungsregion um den Alten Rhein.

Es werden zwei hochwertige Wohnhäuser mit überdachten Außenbereichen realisiert. Ein bestehender, alter Baum wird in das Gesamtbild des Projekts miteinbezogen und bleibt erhalten. Die Ausführung in Holz-Hybrid-Bauweise setzt auch in puncto Nachhaltigkeit ein klares Signal und strahlt durch die Holzfassaden eine angenehm wohnliche Atmosphäre aus. Durchgehend raumhohe Fenster und Panoramaverglasungen schaffen helle Wohnräume mit viel natürlichem Licht.

Auch die Beheizung der Kleinwohnanlage richtet sich nach modernen, umweltfreundlichen Standards: Neben der Heizung mittels Wärmepumpe entsteht auf dem Dach zusätzlich eine Photovoltaikanlage.

Im Untergeschoss entstehen eigene Kellerabteile sowie eine hauseigene Tiefgarage mit PKW-Einstellplätzen und oberirdisch sind Besucherparkplätze vorgesehen. Ergänzt wird das Wohnkonzept mit einem Kinderspielplatz.

Untere Ave im Überblick .....



## Grundrisse

2-/3-/4-Zimmer Terrassen-  
bzw. Gartenwohnungen



## Lage

Ruhiges Wohngebiet in Lustenau nahe  
Schweizer Grenze und dem Alten Rhein



## Verkehrsanbindung

Gute Anbindung nach Dornbirn  
und Hohenems mit Bus/Auto











## VIELSEITIGE GEMEINDE UND **ERHOLUNG IN DER IDYLLE**

Die Lage des Neubauprojekts nahe dem Lustenauer Knotenpunkt „Gasthaus Engel“ und dem Erholungsgebiet am Alten Rhein bringt einige Vorteile mit sich. Einerseits liegen die zwei Wohnhäuser in einem äußerst ruhigen Wohngebiet fernab vom Verkehr. Wenige Minuten mit dem Rad sind es zum Alten Rhein – naturbelassene Badebuchten, weitverzweigte Fahrradwege und ausgedehnte Wiesen versprechen Erholung für Jung und Alt. Andererseits sind die Autobahnauffahrten Dornbirn West sowie Hohenems beide in wenigen Minuten erreichbar. Auch mit der nahegelegenen Bushaltestelle „Wiesenrain“ sind einige Hotspots bequem zu erreichen: Die Busse bieten eine kurze Fahrzeit

zum Kirchplatz Lustenau, zur Messekreuzung Dornbirn sowie zum Hohenemser Bahnhof. Zudem ist die Nähe zur Schweizer Grenze vor allem für Pendler ein großer Vorteil.

Auch die Marktgemeinde an sich hat einiges zu bieten: Der Ortskern am Kirchplatz, auch blauer Platz genannt, ist mit diversen Restaurants, Cafés und dem Reichshofsaal immer einen Besuch wert. Am Platz finden außerdem ganzjährig unterschiedlichste Events und Märkte statt. Es gibt zahlreiche Nahversorger, ein gut ausgebautes Bildungs- und Betreuungsangebot sowie ein attraktives Sport- und Freizeitprogramm.

*Das Wohnprojekt Untere Aue bietet vor allem jenen ein Zuhause,  
die nach ungestörter Ruhe und greifbarer Natur suchen.*

---

# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

## Nahversorger & Dienstleister

- 1 Spar
- 2 Asiamarkt
- 3 Lidl
- 4 Hofer
- 5 Metzgerei
- 6 Bank

## Bildung & Betreuung

- 7 Kindergarten am Engelbach
- 8 Kindergarten Wiesenrain
- 9 Kindergarten, Volksschule, Mittelschule Hasenfeld

## Freizeit & Erholung

- 10 Kirchplatz
- 11 Spielplatz Wiesenrain
- 12 Fahrrad-/Spazierweg am Rhein
- 13 Badestrand am Rohr - Alter Rhein
- 14 Reichshofstadion
- 15 Parkbad | Rheinhalle | Sportpark

## Bus & Bahn

- 16 Bushaltestelle Wiesenrain
- 17 Bushaltestelle Gh Engel

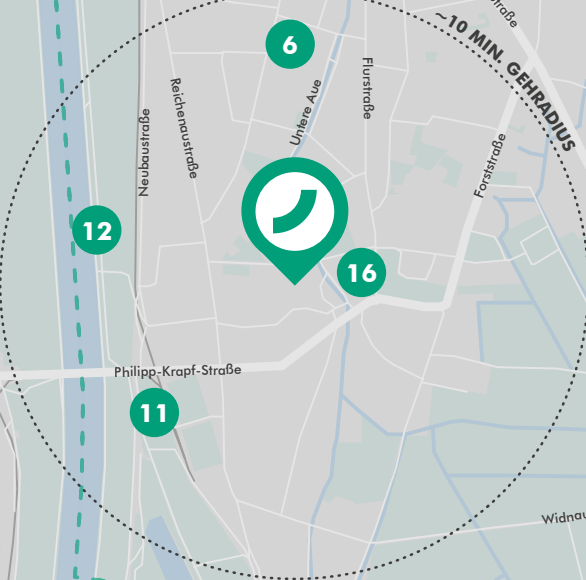






zur Lage

# LUSTENAU



10

15

14

3

17

2

1

4

5

6

12

16

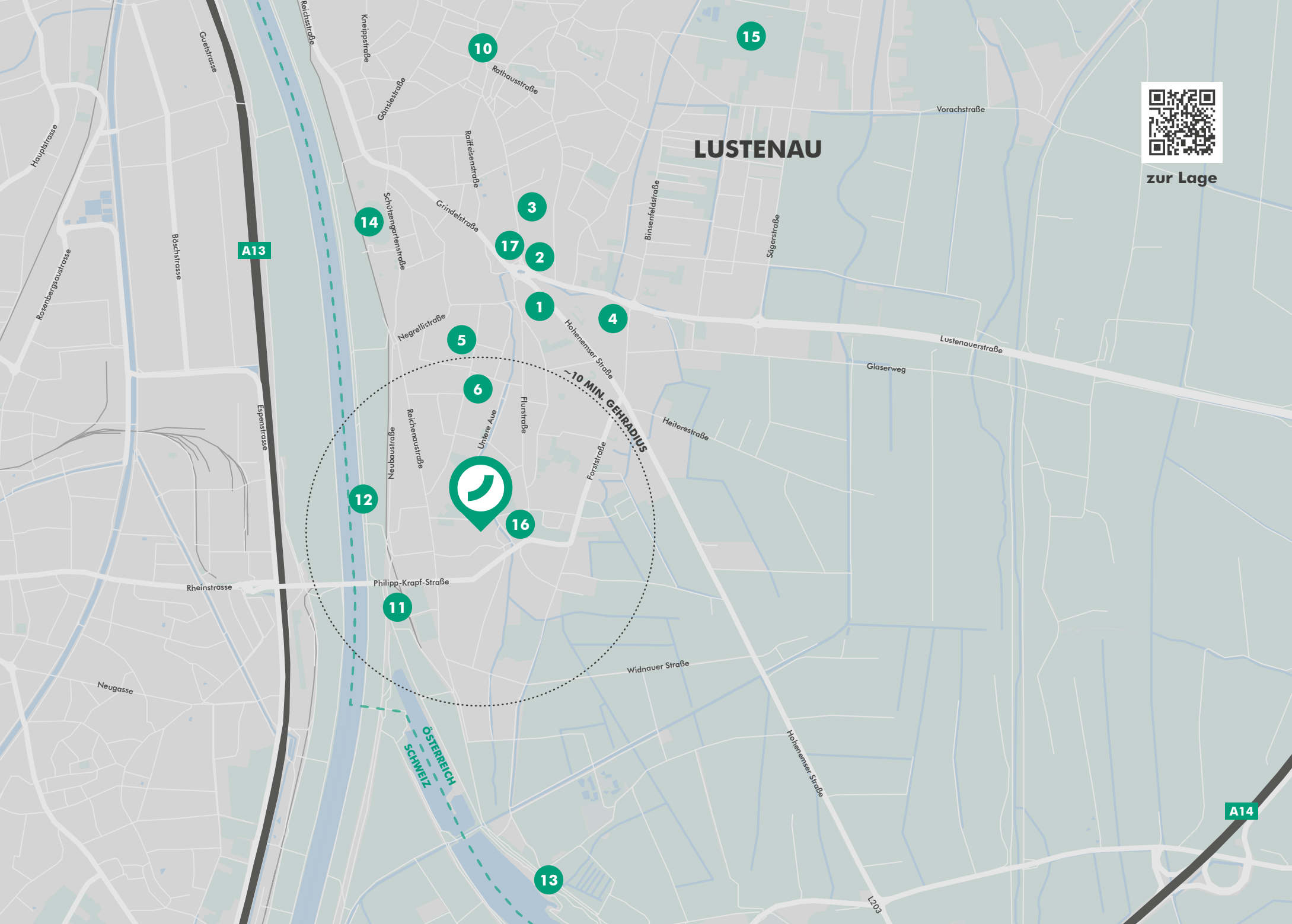
11

13

A14

A13

ÖSTERREICH  
SCHWEIZ







# MODERNE SYSTEME BEI **HEIZUNG & WARMWASSER**

## **Heizung & Warmwasser durch Wärmepumpe**

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch eine Zentralheizung mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe nach neuestem technischen Stand, welche eine optimale Nutzung der Energie gewährleistet. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelsystem.

Ein Raumcontroller ermittelt die aktuelle Raumtemperatur, ein Stellrad zur Temperaturregelung für jeden Wohn- und Schlafrum sorgt für höchsten Bedienungskomfort. Außentemperaturfühler für die Heizungssteuerung ermitteln die optimale Heizleistung. Der Heizenergieverbrauch jeder Wohneinheit wird mittels eines elektronischen Wärmemengenzählers erfasst.

Das Warmwasser für die gesamte Anlage wird zentral über die bestehende Wärmepumpenheizung erwärmt und über eine Zirkulationsleitung den Entnahmestellen zum sofortigen Gebrauch bereitgestellt.

## **Photovoltaikanlage**

Zur zusätzlichen Stromerzeugung und als Maßnahme für den ökologischen Wohnbau wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. So kann mit der Kraft der Sonne das ganze Jahr über umweltfreundlich Strom produziert werden – geräuschlos und frei von Abgasen.

## **Energiewerte\***

» Haus A: HWB 27 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,58 (A+)

» Haus B: HWB 32 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,60 (A+)

\* Die angegebenen Werte können aufgrund von gestalterischen Anpassungen geringfügig abweichen

# STILVOLLE UND ZEITLOSE AUSSTATTUNG

## **Namhafte Sanitärausstattung**

Alle Bäder und WC-Räumlichkeiten werden mit einer modernen, hochwertigen Bad- und Sanitärausstattung namhafter Hersteller wie Villeroy & Boch und Hansgrohe eingerichtet. Eine große Auswahl an keramischen Boden- und Wandfliesen steht Ihnen zur individuellen Gestaltung zur Verfügung.

## **Edles Holzparkett vom Qualitätshersteller**

Schlaf- und Wohnbereich werden im Standard mit Holzparkett aus Eiche und dazu passenden Sockelleisten verlegt. Zudem steht Ihnen eine große Auswahl an Parkett von Qualitätsherstellern wie Bauwerk und Admonter zur Verfügung. Bewährte Verlegemethoden und die hohe Qualität des Rohmaterials stehen genauso im Fokus wie konsequenter Schallschutz und ein stimmiges Gesamtkonzept in Ihrem Zuhause.

## **Moderne Fenster und Türen**

Die Fenster sind mit einer schall- und wärmedämmenden 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgestattet. Viel Licht und optimaler Schallschutz schaffen eine hohe Wohnqualität. Die Wohnungen verfügen zudem über eine Panoramaverglasung. Der Lichteinfall lässt sich mit großlamelligen Außenjalousien an Fenstern und Fenstertüren flexibel regulieren. Die

Türen sind mit modernen Drückergarnituren versehen, welche das harmonische Gesamtbild ergänzen. Die Eingangstüre ist wärme- und schalldämmend.

## **Highspeed Internet & Individuelle Anschlüsse**

Alle Wohnungen sind mit Anschlüssen für Highspeed Internet, Kabel-TV und Telefon sowie ausreichend Stromanschlüssen und Lichtschaltern ausgestattet. Die genaue Positionierung können Sie während der Bauphase mitbestimmen. Auch im Küchenbereich werden alle Anschlüsse nach Ihren Planungen vorbereitet, sodass die neue Küche nur noch eingebaut werden muss.

## **Ein Schlüssel für alles**

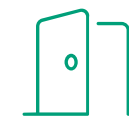
Mit nur einem Schlüssel können Sie Eingangstüre, Keller, Briefkasten und Tiefgarage öffnen. Als zusätzlichen Komfort erhalten Sie einen Handsender für die Tiefgarage.

## **E-Mobility ready**

In der Tiefgarage werden die technischen Voraussetzungen geschaffen, dass unkompliziert Lademöglichkeiten realisiert werden können. So haben die Bewohner von Beginn an flexible Entscheidungsmöglichkeiten hinsichtlich E-Mobilität.







## VIELSEITIGE GRUNDRISSSE

ZIMA Wohnprojekte zeichnen sich durch individuelle, moderne Grundrissvarianten aus. Je nach Lebenssituation und Wohnbedürfnis finden wir für Sie den passenden Wohnungsschnitt. Ihr Wohlfühlfaktor steht an oberster Stelle.

Ihre Traumwohnung können Sie schon vorab nach Wunsch konfigurieren – von der Auswahl der Fußböden bis hin zu den Armaturen. Alle verfügbaren Grundrisse, aktuelle Informationen zum Neubauprojekt und unseren Wohnungskonfigurator finden Sie auf unserer Homepage unter

[www.zima.at](http://www.zima.at)

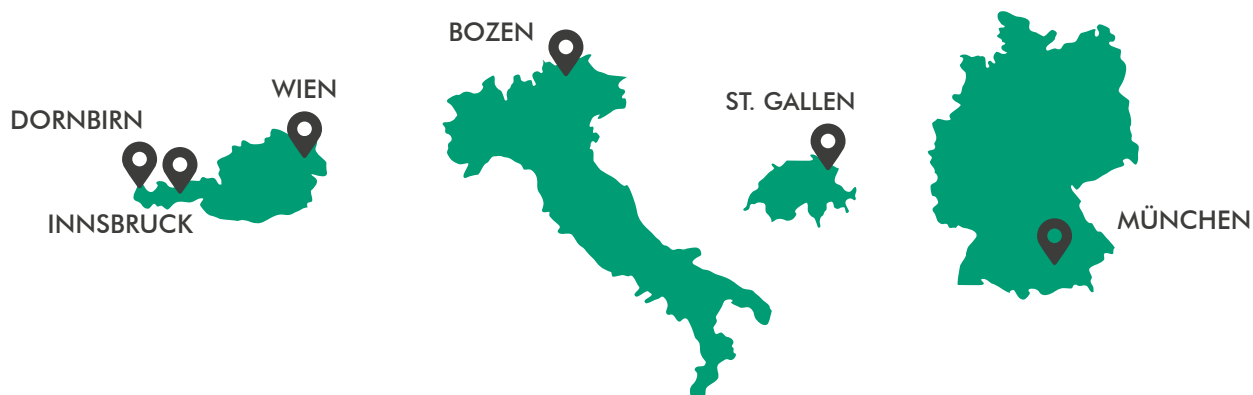




## ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

Vertrauen ist unser wichtigstes Gut. Und dieses Vertrauen hat sich ZIMA in den letzten 50 Jahren konsequent erarbeitet: Bei unseren Kunden durch Qualität und Verlässlichkeit, bei unseren Mitarbeitern durch Kollegialität und Wertschätzung, bei unseren Partnern durch Transparenz und Zuverlässigkeit. Als inhabergeführte Unternehmensgruppe entwickelt ZIMA seit 1971 besondere Immobilien im deutschsprachigen Alpenraum. Dabei haben wir in über 50 Jahren nicht nur mehr als 9.000 Wohnungen und Betriebsansiedlungen für über

6.500 Arbeitsplätze realisiert, sondern vor allem eine Vertrauensbasis auf allen Ebenen geschaffen. Unsere Kunden sind dabei seit jeher ein essenzieller Bestandteil unseres Erfolges und bilden das Fundament für unsere Vertrauens-Allianz. Dieses entgegengebrachte Vertrauen wollen wir auch in den nächsten 50 Jahren mit unseren Projekten zurückzahlen und so die Zukunft mit nachhaltigen Werten aktiv mitgestalten – Wir bauen auf Vertrauen.







Die auf den Bildern und Visualisierungen dargestellten künstlerischen Elemente, Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Oberflächen, Materialien oder Ausführungsvarianten können hiervon abweichen und es besteht kein Anspruch darauf. Vertragsgegenständlich sind einzig der Vertragsplan und die vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

## **ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH**

Lustenauerstraße 64, A-6850 Dornbirn | Tel. +43 5572 3838 | E-Mail: [office@zima.at](mailto:office@zima.at) | [www.zima.at](http://www.zima.at)

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

