



# CHARMANTER WOHNTRAUM **IN IDYLLISCHER LAGE**

Kreuzbergstraße, Feldkirch





# VOLLKOMMENES WOHNGLÜCK **FÜR RUHESUCHENDE**

*Das Projekt Kreuzbergstraße in Feldkirch-Nofels lädt dazu ein, zuhause die Seele baumeln zu lassen. Gemütlicher Wohnkomfort, durchdachte Grundrisse, bestens ausgerichtete Terrassen und Gärten sowie die herrliche Lage im ruhigen Wohngebiet vereinen sich zu einem hochwertigen Lebensraum für Jung und Alt.*

---

# ENTSPANNUNG PUR DURCH HÖCHSTEN WOHNKOMFORT



Das Projekt Kreuzbergstraße besteht aus zwei kleineren, zueinander versetzten Baukörpern, die durch ein gemeinsames Stiegenhaus mit Lift verbunden werden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 2- und 4-Zimmern. Im Erdgeschoss werden jeweils zwei Wohnungen mit überdachten Terrassen und Privatgärten verwirklicht. Im ersten OG befinden sich insgesamt fünf Wohnungen – ebenfalls mit sonnigen, zum Teil überdachten Außenbereichen. Im Dachgeschoss entstehen zwei Penthousewohnungen mit weitläufigen, zum Teil überdachten Terrassen. Raumhohe Fenster bringen viel Licht in die hochwertig ausgestatteten Wohnräume.

Die Holzfassade sorgt für ein gemütliches, ansprechendes Erscheinungsbild des Projekts – das verbindende Treppenhaus wird mit einer lichtdurchlässigen, offenen Holzlattung im gleichen Farbton versehen. Farblich abgestimmte Jalousien ergänzen das Ensemble. Die begrünten Dachflächen wirken einer Flächenversiegelung entgegen. Obligatorisch sind die gemeinsame Tiefgarage, Fahrrad- und Trockenräume sowie der Kinderspielplatz.

Kreuzbergstraße im Überblick .....



## Grundrisse

2-/3-/4-Zimmer Terrassen- und Gartenwohnungen



## Wohnlage

Am Rande eines ruhigen, sonnigen Wohngebietes



## Bauphase

Baustart Ende 2022  
Fertigstellung Anfang 2024







## UMGEBEN VON WALD & WIESEN, **DIE STADT GANZ NAH**

Feldkirch-Nofels liegt herrlich gelegen am Fuße des Schellenbergs. Wer hier wohnt, profitiert von viel Ruhe in einem sonnigen Wohngebiet, Wald und Wiesen in der Umgebung sowie kurzen Wegen in die Innenstadt. Auch für Pendler ist die Lage nahe der Grenzen zur Schweiz und Liechtenstein optimal. Freizeit und Erholung kommen hier natürlich auch nicht zu kurz. So kann bei einer kleinen Fahrradtour oder einem Spaziergang auf den Schellenberg ein toller Blick über Nofels genossen werden. An heißen Sommertagen ist das Waldbad Feldkirch die perfekte Anlaufstelle – nur 7 Fahrradminuten von Ihrem neuen

Zuhause entfernt. Auch die Baggerlögger garantieren entspannte Momente in der Natur oder Abkühlung im Sommer – 14 Min. mit dem Rad entfernt. Der TC Nofels/Tosters liegt mit 5 Fahrradminuten ebenfalls in bequemer Distanz. Die Innenstadt Feldkirchs erwartet Sie nach nur 8 Autominuten oder 15 Fahrradminuten mit herrlichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Arzt und Apotheke befinden sich natürlich auch alle im nahen Umkreis in Nofels – und somit in bequemer Gehdistanz.

*Die Wohnlage in Feldkirch-Nofels am Fuße des Schellenbergs kombiniert alle Faktoren, die komfortables Wohnglück versprechen – Ruhe im Eigenheim trifft auf kurze Wege im Alltag, Nahversorgung im Umkreis und gut erreichbare Naherholung.*

---

# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

## Nahversorgung & Dienstleister

- 1 Spar
- 2 Eurospar
- 3 Metzgerei
- 4 Bäckerei
- 5 Bank/Post Partner
- 6 Apotheke
- 7 Arzt

## Bus & Bahn

- 8 Bushaltestelle Nofels, Oberer Hasenbach (Linie 36 E)
- 9 Bushaltestelle Badgasse (Linie 4)

## Freizeit & Erholung

- 10 Erlebnis Waldbad Feldkirch Giesingen
- 11 TC Nofels/Tosters
- 12 Finnenbahn
- 13 Waldstadion
- 14 TC Blau Weiss Feldkirch

## Bildung & Betreuung

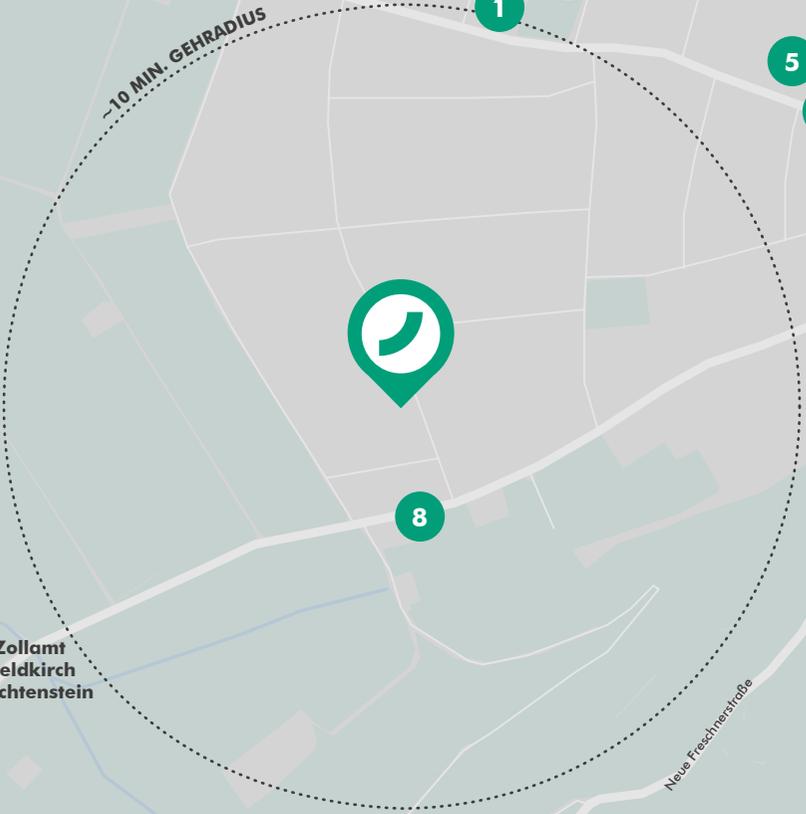
- 15 Kindergarten Nofels
- 16 Volksschule Nofels
- 17 Mittelschule Giesingen
- 18 Schulzentrum Oberau





zur Lage

# FELDKIRCH NOFELS



Zollamt  
Feldkirch  
Liechtenstein

7

16

14

10

1

15

13

5

9

12

3

4

6

17

18

8

11

2

Rheinstraße

~10 MIN. GEHRADIUS

Sebastian-Kneipp-Straße

Nofler Straße

Feldkircher Straße

Hammerlestraße

Illirade

Oberfresch

Neue Freschneustrasse



# PRAKTISCH UND **STILVOLL**

## **Heizung durch Wärmepumpe**

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch eine Zentralheizung mittels einer umweltfreundlichen Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, 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 Schlafraum sorgt für höchsten Bedienungskomfort. Außentemperaturfühler für die Heizungssteuerung ermitteln die optimale Heizleistung. Der Heizenergieverbrauch jeder Wohneinheit wird mittels eines elektronischen Wärmemengenzählers erfasst.

## **Energiewerte\***

» Haus A: HWB 37 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,63 (A+)

» Haus B: HWB 37 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,62 (A+)

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

## **Warmwasser durch Wärmepumpe**

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

## **free-cooling**

Die eingebaute Sole-Wasser-Wärmepumpe (Wärmequelle Erdsonden) bietet die Möglichkeit, im Sommer über sogenanntes „free-cooling“ die Fußbodenheizung zur Raumkühlung zu nutzen. Auf diese Art kann die Raumtemperatur bis zu 2 °C gesenkt werden.

## **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.





### **Namhafte Sanitärausstattung**

Alle Bäder und WC-Räumlichkeiten werden mit einer modernen, hochwertigen Bad- und Sanitärausstattung namhafter Hersteller eingerichtet. Schlicht-elegantes Design vereint sich mit qualitativ wertvollen Materialien wie Glas, Metall und Feinsteinzeug. Eine große Auswahl an keramischen Fliesen zur individuellen Gestaltung steht Ihnen zur Verfügung.

### **Edles Holzparkett**

Schlaf- und Wohnbereich werden im Standard mit Holzparkett aus Eiche und dazu passenden Sockelleisten verlegt. So entsteht eine lebendige und warme Wohnatmosphäre, die Ihren Wohnräumen eine besondere Note verleiht. Bewährte Verlegemethoden und die hohe Qualität des Rohmaterials stehen genauso im Fokus wie konsequenter Schallschutz und ein stimmiges Gesamtkonzept in Ihrem Zuhause. Individuelle Lösungen sind ebenfalls möglich.





### **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.

### **Individuelle Anschlüsse**

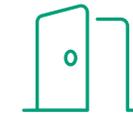
Alle Wohnungen sind mit Anschlüssen für Internet, Kabel-TV und Telefon sowie ausreichend Stromanschlüssen und Lichtschaltern ausgestattet. Die genaue Positionierung können Sie während der Bauphase mitbestimmen. Auch im Küchenbereich werden alle Anschlüsse nach Ihren Planungen vorbereitet, sodass die 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. Alle verfügbaren Grundrisse, aktuelle Informationen zum Neubauprojekt und weitere Details 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

