





Hinweis: Die Visualisierung kann geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

LUSTENAU - ZELLGASSE

WOHNEN AM ORTSRAND

Hochwertige Architektur umgesetzt von Architekt Clemens Huber versprechen zeitgemäßes Wohnen am Ortsrand von Lustenau. Die durchdachten Grundrisse der 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen bieten Platz sowohl für Alleinstehende als auch für die junge Familie.

Großzügige Terrassen und Gärten laden zu entspannten Sommertagen ein. Ergänzt wird die Wohnanlage durch eine im Gebäude integrierte Garage und einem ansprechend gestalteten Außenbereich mit Spiel- und Begegnungsflächen für jung und alt.



LUSTENAU - ZELLGASSE

WENIGE SCHRITTE VOM LUSTENAUER RIED

Österreichs größte Marktgemeinde zeichnet sich durch eine spannende Vielfalt aus. Neben den schönen Erholungsmöglichkeiten in der Natur des Lustenauer Ried oder dem Rheinvorland, bieten die lokalen Gastronomiebetriebe kulinarische Genüsse. Alle wichtigen Infrastrukturen sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Durch die nördliche Lage sind die Nachbargemeinden Höchst, Fußach und Hard, sowie die Schweiz schnell erreichbar. Ebenfalls ist der Bahnhof Lustenau, welcher an der überregionalen ÖPNV angeschlossen ist, in nur 10 Gehminuten erreichbar. Die zentrale Lage im 3-Ländereck bietet die Möglichkeit den Bodensee, die Ski- und Wandergebiete und Deutschland zu erkunden.

Die Wohnanlage bietet mit 9 Wohnungen alle Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause in einem durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägten Ortsteil. Im Gebäude integriert befinden sich im Erdgeschoss neun Kraftfahrzeug-Stellplätze, ein Müllraum, ein Fahrradraum sowie jeder Wohnung zugeordnete Abstellräume.

Die Wohnanlage bestehend aus einem Baukörper mit insgesamt 9 Wohnungen befindet sich im Norden Lustenaus. Um eine größtmögliche Besonnung der Wohnungen sicherzustellen, wurde eine Hauptausrichtung nach Süd-Westen gewählt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit privatem Gartenanteil. Das erste Obergeschoss bietet 5 Wohnungen mit jeweils privaten Terrassen. Im zweiten Obergeschoss befinden sich noch drei weitere Wohnungen.

KURZE WEGE FÜR IHREN KOMFORT

„SO LÄSST ES SICH LEBEN“

- ### FREIZEIT & GASTRONOMIE

 - 1 Freibad
 - 2 Naturspielpark Am Moosbach
 - 3 Gasthaus Krönele
 - 4 Gasthaus Meindl
- ### NAHVERSORGUNG

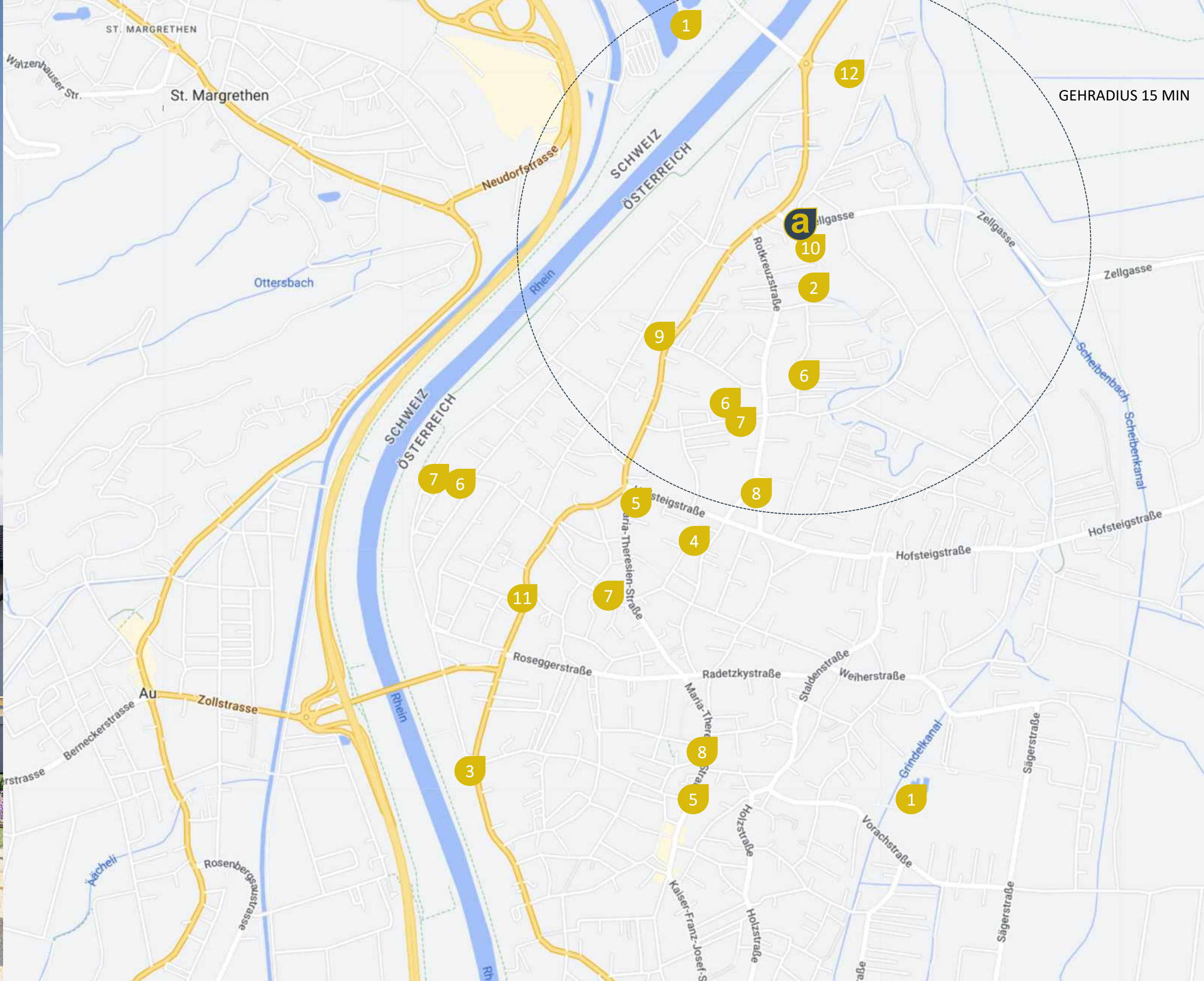
 - 9 Billa Supermarkt
 - 10 Hofer
 - 11 Spar Supermarkt
- ### BILDUNG & GESUNDHEIT

 - 5 Apotheken
 - 6 Kindergarten
 - 7 Volksschulen
 - 8 Mittelschule
- ### INFRASTRUKTUR

 - 12 Bahnhof Lustenau



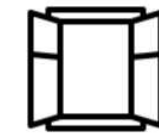
Hinweis: Die Visualisierung kann geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



ZEITGEMÄSSE & MODERNE AUSSTATTUNG

WOHLBEFINDEN MIT JEDEM DETAIL

Optisch und technisch ansprechende Fenster mit **3-fach Verglasung** sorgen für ideale Wärmedämmung. Die großzügig gestalteten Glasflächen sorgen für helle Räume und tragen zu einer gemütlichen Wohnatmosphäre bei.



Die umweltfreundliche Beheizung der Wohnanlage erfolgt mit Hilfe einer **Luft-Wärme-Pumpe**. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Wohnungen erfolgt über eine **Fußbodenheizung**.



Für jedes Wetter gerüstet: Während das Heizsystem im Winter für ein wohlig warmes Zuhause sorgt, kann es an heißen Sommertagen auch umgekehrt als Kühlung genutzt werden. Dies garantiert ganzjährige Wohlfühltemperaturen in allen Innenräumen.



Zum Standard gehören fußwarmer **Parkett** in allen Wohnräumen und **vollständig geflieste** Nassräume mit hochwertigen Materialien.



Die **Bäder** sind mit modernen Saniäreinrichtungen und Armaturen von führenden Herstellern ausgestattet. Das vorgeschlagene Interieur kann durch eine große Auswahl an Fliesen und andere Ausstattungen individuell adaptiert werden.



Jeder Raum ist mit ausreichenden Steckdosen und Lichtschaltern versehen. Die Positionierung dieser können Sie während der Bauphase mitbestimmen. Selbstverständlich befinden sich in allen Wohnungen Anschlüsse für **Internet**, **Kabel-TV** und **Telefon**.



Durchdachte **Grundrisse**, intelligente Details und die Berücksichtigung Ihrer Wünsche liegen uns am Herzen. Unsere **Raumkonzepte** bieten alles was das Leben schön macht.

HEIZEN AM PULS DER ZEIT

ZUM WOHLFART DES MENSCHEN UND DER UMWELT

Die Wohnanlage Zellgasse wird über eine Luftwärmepumpe beheizt. Die Wärmepumpe ist ein unabhängiges und umweltschonendes Heizsystem, durch das keine CO₂-Emissionen entstehen. Sie nutzt die regenerative Energie aus der Luft und ist jederzeit verfügbar und damit optimal zum Heizen.

Doch Wärmepumpen können noch mehr, denn sie dienen außerdem zur Wasseraufbereitung und zur Kühlung. Wärmepumpen sind die erste Wahl, wenn es darum geht, Heizkostenersparnis und umweltschonende Wärmeerzeugung zu kombinieren. Die Energie, die eine Wärmepumpenheizung nutzt, wird von der Umwelt unbegrenzt und kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Der Strombedarf einer Luftwärmepumpe ist darüber hinaus gering. Die Wärmepumpe ist ein regenerativer Energieträger, hat daher einen sehr geringen CO₂-Ausstoß und trägt somit zum Klimaschutz bei.

DIE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Weitgehend autarke Wärme- und Stromversorgung durch Wärmepumpe
- Umgebungsluft liefert die Energie frei Haus - mit der Wärmepumpe kann diese Energie effizient genutzt werden
- Die Wärmepumpe bietet Unabhängigkeit von Gas und Öl
- Im Sommer kann die Wärmepumpe auch zum Kühlen der Wohnräume genutzt werden



Hinweis: Die Visualisierung kann geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



Hinweis: Die Visualisierung kann geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



Hinweis: Die Visualisierung kann geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



GRUNDRISS

„JEDER GRUNDRISS EINMALIG UND BIS INS LETZTE DETAIL DURCHDACHT“

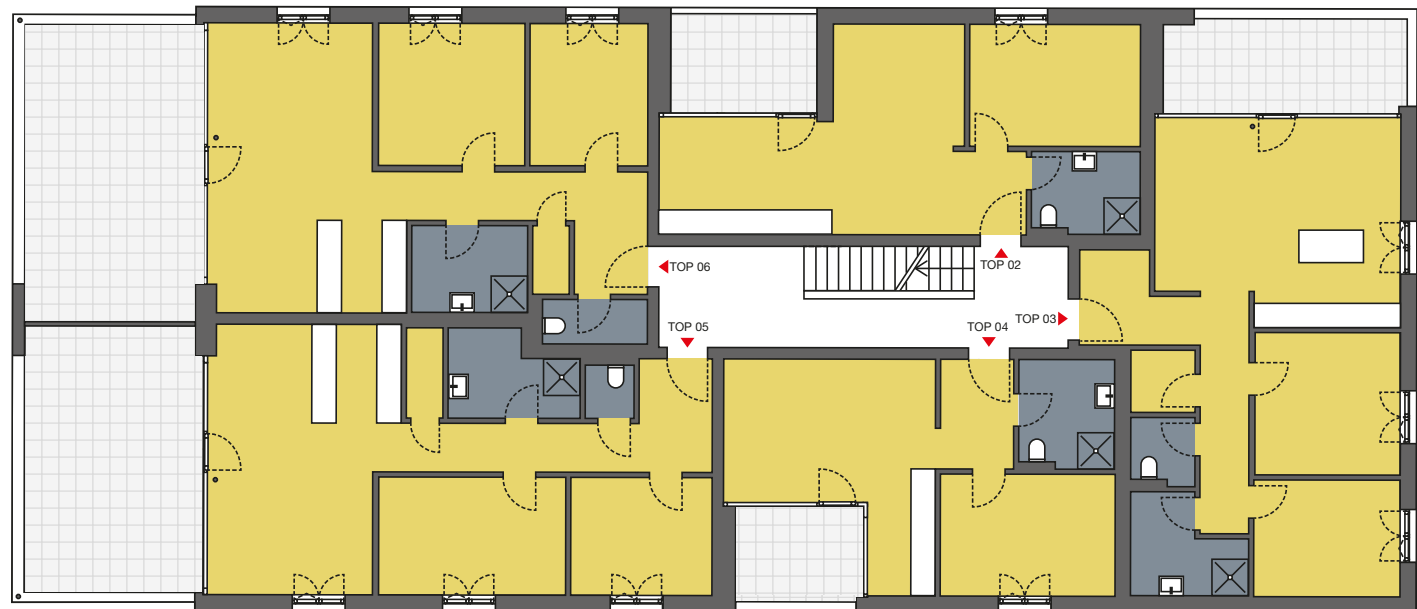
„Durchdachte Grundrisse , intelligente Details und die Berücksichtigung Ihrer Wünsche liegen uns am Herzen.“

Unsere **Raumkonzepte** bieten optimalen Komfort und lassen Spielraum für die individuelle Wohnraumnutzung.

Mit dem Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen bieten wir Platz für eigene Ideen und decken verschiedene Wohnbedürfnisse ab. Ob für die ganze Familie oder Alleinstehende, hier finden Sie die passende Lösung für jede Lebenslage. Die offenen Wohnküchen bieten einen sozialen Treffpunkt und stehen im Mittelpunkt des Grundrisses.

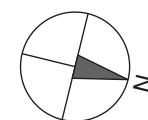
Die raumhohen Glasfronten bilden das Verbindungsstück zwischen den Wohnräumen und den Terrassen bzw. den Gärten und sorgen gleichzeitig dafür, dass viel natürliches Licht in die Wohnbereiche gelangt.

Hinweis: Die Visualisierung kann geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



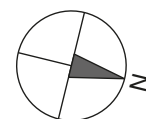
Projektentwicklung
zwei-a
projektmanagement gmbh
Lindauer Straße 60
6911 Lochau
Tel.Nr.: +43 5574 46524
E-Mail: office@zwei-a.com

Ihr Ansprechpartner
Matteo Fröhlich
PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47
6900 Bregenz
Tel.Nr.: +43 5574 24511
E-Mail: office@phima.at



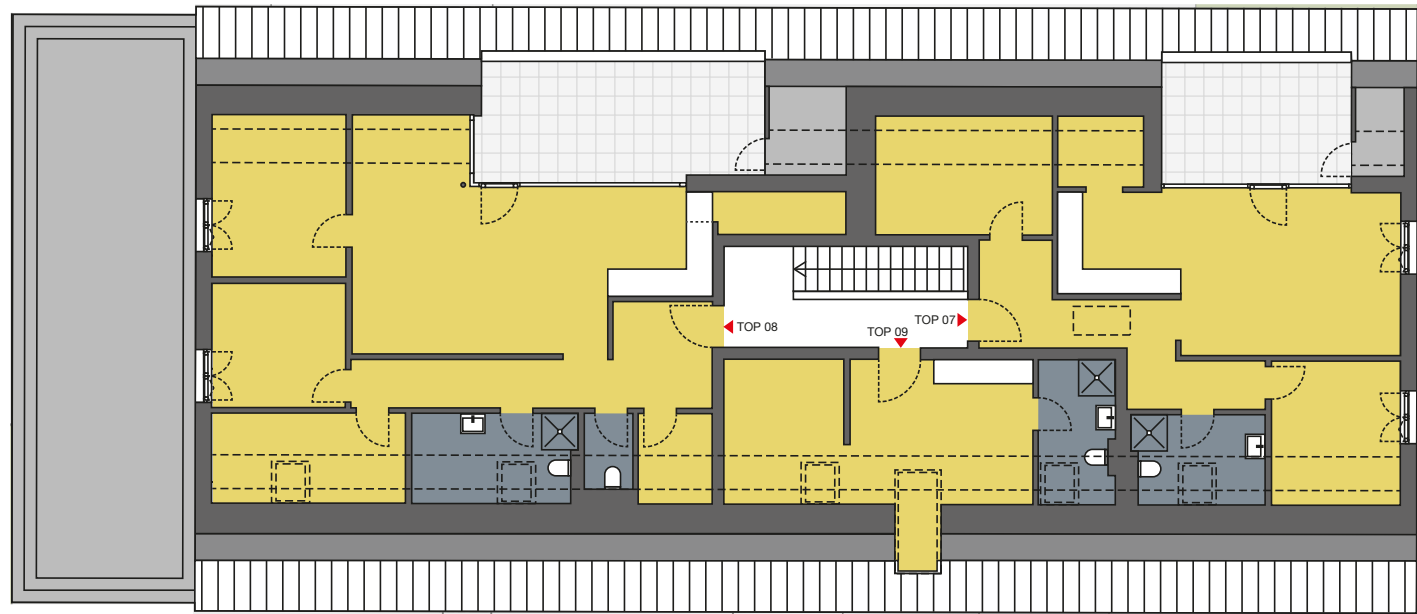
Maßstab 1:200
4 m 8 m 12 m 16 m

Hinweis: Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den einzelnen Räumen sind als Gestaltungsvorschlag zu verstehen



Maßstab 1:200
4 m 8 m 12 m 16 m

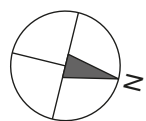
Hinweis: Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den einzelnen Räumen sind als Gestaltungsvorschlag zu verstehen



Projektentwicklung
zwei-a
projektmanagement gmbh
Lindauer Straße 60
6911 Lochau
Tel.Nr.: +43 5574 46524
E-Mail: office@zwei-a.com



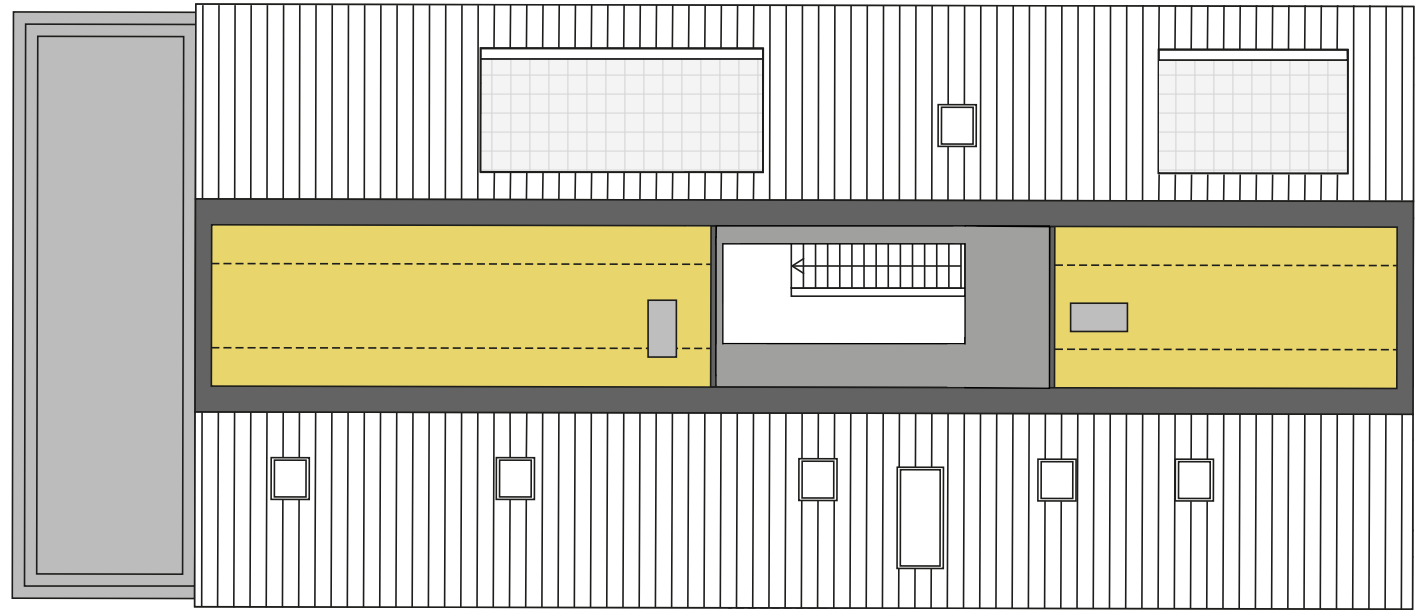
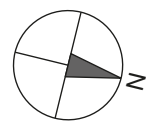
Ihr Ansprechpartner
Matteo Fröhlich
PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47
6900 Bregenz
Tel.Nr.: +43 5574 24511
E-Mail: office@phima.at



Maßstab 1:200
4 m 8 m 12 m 16 m

Hinweis: Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den einzelnen Räumen sind als Gestaltungsvorschlag zu verstehen

www.zwei-a.com



Projektentwicklung
zwei-a
projektmanagement gmbh
Lindauer Straße 60
6911 Lochau
Tel.Nr.: +43 5574 46524
E-Mail: office@zwei-a.com



Ihr Ansprechpartner
Matteo Fröhlich
PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47
6900 Bregenz
Tel.Nr.: +43 5574 24511
E-Mail: office@phima.at



Maßstab 1:200
4 m 8 m 12 m 16 m

Hinweis: Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den einzelnen Räumen sind als Gestaltungsvorschlag zu verstehen

www.zwei-a.com



Hinweis: Die Visualisierung kann geringfügig von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

PROJEKTENTWICKLUNG

„WIR MACHEN IHRE WOHNTRÄUME WAHR“

„Mit unserer 40-jährigen Erfahrung können wir neben einem großen Netzwerk an Subunternehmern und Architekten auch jede Menge Bau Erfahrung bieten.“

Die abnehmenden Bodenreserven und die steigende Umweltbelastung fordern bei der Projektentwicklung immer mehr den Blick auf die Zukunft. Wir denken, planen und handeln aus diesem Grund mit Weitsichtigkeit und orientieren uns bei der Entwicklung unserer Projekte an den folgenden Generationen. Wir setzen dabei auf das **15-Minuten-Prinzip!**

Die Vergabe von Aufträgen an Planer und Handwerker erfolgt, primär an Unternehmen, deren Sitz maximal 15 Minuten von der Baustelle entfernt ist. Das macht uns flexibler und ist ein großer Beitrag zum Umweltschutz.



zwei-a
projektmanagement gmbh

zwei-a projektmanagement gmbh
A-6911 Lochau, Lindauerstrasse 60
+43 5574 46524 / office@zwei-a.com / www.zwei-a.com

Ihr Ansprechpartner



PHIMA Immobilien GmbH
Matteo Fröhlich
A-6900 Bregenz, Riedergasse 47
+43 664 537 3005 / m.froehlich@phima.at / www.phima.at