



€ 150.000
WOHNBAU-
FÖRDERUNG

MODERNE RUHEOASE IM GRÜNEN RHEINDELTA

Ofenstraße, Gaißau





IHR SONNENVERWÖHNTER **RÜCKZUGSORT**

*In äußerst ruhiger Nachbarschaft entsteht in Gaißau ein
modernes Neubauprojekt mit sieben hochwertigen
Eigentumswohnungen und viel Privatsphäre in naturverbundener
Lage nahe Bodensee im herrlichen Rheindelta.*

STILVOLLER WOHNGENUSS IN HARMONISCHER LAGE



Eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft des Rheindeltas entsteht eine außergewöhnlich ruhige Kleinwohnanlage mit nur sieben hochwertigen 2- und 3-Zimmer Eigentumswohnungen.

Die Architektur des Neubauprojekts Ofenstraße vereint Moderne und Naturverbundenheit. Eine stilvolle Holzfassade sorgt für eine harmonische Eingliederung in die Umgebung und vermittelt eine warme, behagliche Wohnatmosphäre. Große Fensterfronten öffnen den Blick in die grüne Umgebung und lassen die Innenräume in natürlichem Licht erstrahlen.

Die durchdachten Grundrisse der Wohnungen sorgen für optimalen Wohnkomfort und sind perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Besondere Momente im Freien und an der Sonne bieten die großzügigen Gärten und Terrassen. Jede Wohnung verfügt zudem über ein privates Kellerabteil, das für ausreichend Stauraum sorgt. Die haus-eigenen Carportplätze ermöglichen bequemes Parken.

Ofenstraße im Überblick



Grundrisse

2- und 3-Zimmer Terrassen- bzw. Gartenwohnungen



Lage

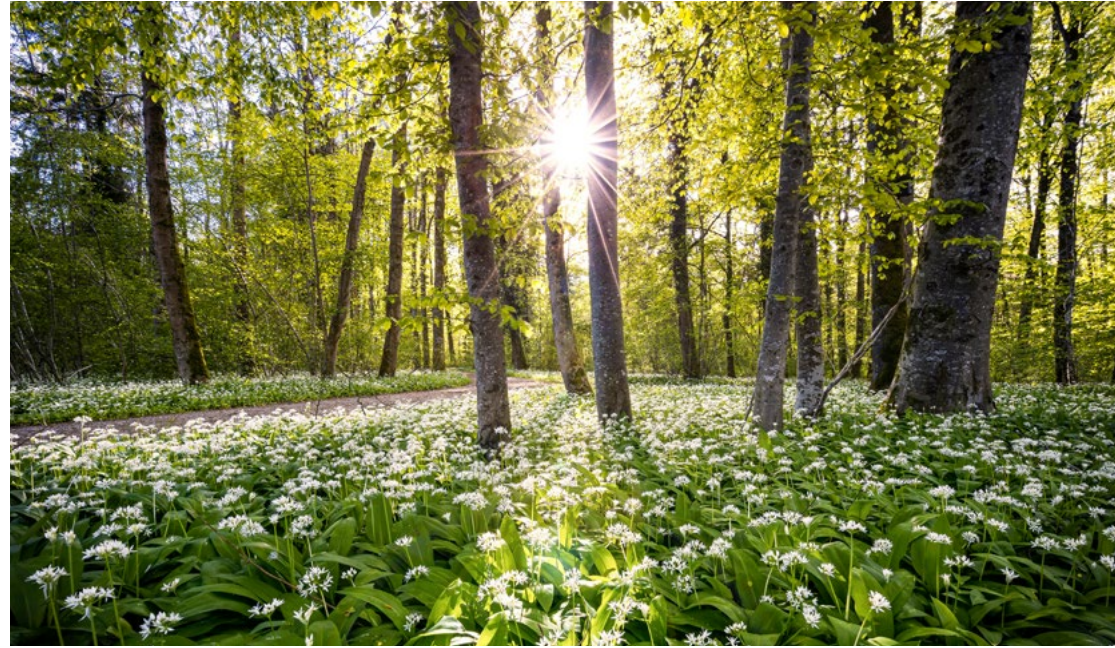
Sehr ruhiges Wohngebiet nahe Bodensee im Rheindelta



Energie

Luftwärmepumpe und Photovoltaik







RUHIGE GEMEINDE IM **NATURPARADIES RHEINDELTA**

Gaißau besticht unter anderem durch die naturreiche Lage im idyllischen Rheindelta. Umgeben von Wäldern, Wiesen und dem Bodensee ist die charmante Gemeinde ein idealer Rückzugsort für all jene, die Ruhe und Erholung suchen. Dank der ländlichen Umgebung genießen die Bewohner der Ofenstraße eine äußerst entspannte, ruhige Wohnatmosphäre – dennoch sind die wichtigsten Dinge des täglichen Lebens wie Nahversorger und Kinderbetreuung in naher Umgebung zu finden. Die nächstgelegene Gemeinde Höchst bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister.

Die Grenznähe zur Schweiz macht Gaißau auch für Pendler attraktiv und größere Schweizer Städte wie St. Gallen sind schnell erreichbar. Vor allem die Lage am Naherholungs- und Naturschutzgebiet Rheindelta, welches zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet, prägt das Wohn- und Lebensgefühl in Gaißau. Neben den herrlichen Rundwanderwegen am Rheinspitz warten zahlreiche wunderschöne Badeplätze und Fahrradwege am Bodensee sowie entlang des Rheins von Gaißau über Höchst bis Hard auf die Bewohner. In 7 Minuten ist das Bodenseeufer mit dem Fahrrad zu erreichen.

Das Wohn- und Lebensgefühl in Gaißau ist geprägt von der herrlichen Natur des Rheindeltas und Bodensees, dem ruhigen Alltag in der charmanten Gemeinde und der attraktiven Nähe zur Schweiz.

HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

Nahversorger & Dienstleister

- 1 Adeg
- 2 Migros Supermarkt (Schweiz)
- 3 Coop Supermarkt (Schweiz)
- 4 Restaurant Patagonia
- 5 Restaurant Panorama | Raiffeisenbank
- 6 Roberto's Pizzeria Café
- 7 Mahler Hof, Gärtnerei & Gemüse
- 8 Arzt – Allgemeinmedizin
- 9 Rhein-Apotheke Höchst

Bildung & Betreuung

- 10 Kinderhaus | Volksschule Gaißau | Rheinblickhalle
- 11 Mittelschule Höchst

Freizeit

- 12 Naturschutzgebiet Rheinspitz/Rheinholz
- 13 Baggerloch Badeplätze
- 14 Naturschutzgebiet Eselschwanz, Bade- und Grillplätze (Schweiz)
- 15 Reitschule & Reitverein Helbok
- 16 Tennisclub Höchst
- 17 Stadel – Bar, Konzerte & Events

Bus

- 18 Bushaltestelle Gaißau Kesslerplatz
- 19 Bushaltestelle Gaißau Kirche
- 20 Bushaltestelle Höchst/Rhein Kirchplatz



BODENSEE

12

~5 MIN. AUTORADIUS



zur Lage

4

Rheinstraße

15

7

Sillestraße

~10 MIN. GEHRADIUS



Im Feld

17

Hauptstraße

RHEINECK

Offenstraße

Teilstraße

Riedgasse

2

3

18

10

Kirchstraße

GAIBAU

Hauptstraße

16

Thalerstraße

Bahnhoferstraße

6

1

5

19

Oberdorfstraße

13

SCHWEIZ

ÖSTERREICH

A1

Gaißbauer Straße

14

Lettenstraße

Tschlerweg

Jägerweg

Fischergasse

HÖCHST

10

11

8

Landsstraße

Konsumstraße

20

9

Kirchplatz

Im Städtle

Oberhof

Friedegg

Appenzellerstrasse

Hofstrasse

Hofgarten

Im Schloß

Riedstraße

Waldstraße

An Wald

Frühlingstraße

Ruderbach



MODERNE SYSTEME BEI **HEIZUNG & WARMWASSER**

Heizung durch Luftwärmepumpe

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt mittels einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe, welche auf dem Dach der Wohnanlage installiert wird und 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.

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*

» HWB 41 kWh/m²a | fGEE 0,67 (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 und Briefkasten öffnen.

E-Mobility ready

In den Carports 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

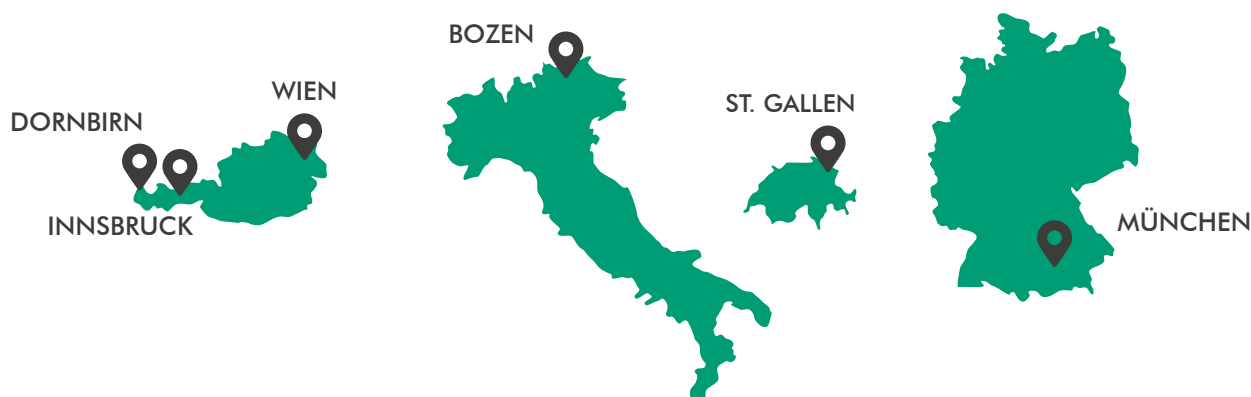




ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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 10.000 Wohnungen und Betriebsansiedlungen für über

7.000 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 | www.zima.at

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

