



# HERRLICHER WOHNGENUSS **UNWEIT DES BODENSEES**

Seestraße, Fußach





# ERHOLSAMES NATURPARADIES **VOR DER HAUSTÜR**

*Unweit des bezaubernden Bodenseeuferes in Fußach in Vorarlberg gelegen, findet das Neubauprojekt Seestraße seinen Platz. Hier werden 2- bis 4-Zimmer Eigentumswohnungen errichtet. Es erwartet Sie Wohngenuss direkt am Erholungsgebiet Rheindelta, welches mit zahlreichen besonderen Naturplätzen und den herrlichen Vorzügen des Bodensees zu begeistern weiß.*

---

# IN DER SEESTRASSE RUNDUM **SORGLOS WOHNEN**



Unweit der malerischen Ufer des Bodensees, entsteht mit dem exklusiven Neubauprojekt Seestraße eine harmonische Symbiose aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Lebensstil. Hier in Fußach werden zwei elegant gestaltete, freistehende Baukörper errichtet, mit jeweils nur wenigen Eigentumswohnungen.

Ein besonderes Highlight ist die nachhaltige Gestaltung der Fassaden. Sie bestehen aus einer hochwertigen, hinterlüfteten Holzverkleidung, die aus heimischer Produktion stammt. Diese Wahl unterstreicht nicht nur die Verbundenheit mit der regionalen Umgebung, sondern verleiht den Gebäuden auch eine natürliche Eleganz, die sich nahtlos in die umgebende Landschaft einfügt.

Die gemeinsame Tiefgarage, Kellerabteile, Fahrradabstellräume und ein Kinderspielplatz runden das komfortable Wohnkonzept ab.

Das Neubauprojekt Seestraße vereint modernes Wohnen, hochwertige Architektur und die Nähe zur Natur zu einem unvergleichlichen Gesamterlebnis. Tauchen Sie ein in dieses Wohngefühl und sichern Sie sich Ihr Stück Vorarlberger Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohngegenden der Region.

Seestraße im Überblick .....



## **Grundrisse**

2-, 3- und 4-Zimmer  
Terrassenwohnungen



## **Lage**

Sehr ruhige Lage direkt am Rheindamm nahe  
am Hafen bzw. in herrlicher Seenähe



## **Energiekonzept**

Wärmepumpe und  
Photovoltaikanlage







## GENUSSMOMENTE UND **NATUR PUR IN FUSSACH**

Das Neubauprojekt Seestraße entsteht in äußerst ruhiger und naturreicher Umgebung wenige Gehminuten vom Hafen Rohner in Fußach entfernt. Direkt am Rheindamm ist erstklassige Wohnqualität garantiert: Mit dem Fahrrad sind es wenige Minuten zum Badestrand Hörnlebad bzw. zum Bodensee.

In ebenso kurzer Zeit ist das Naturschutzgebiet Rheindelta zu erreichen, welches nicht umsonst für seine atemberaubende Schönheit bekannt ist. Die Gebiete am Rhein und Bodensee sind Lebensraum

für zahlreiche seltene Vogel- und Pflanzenarten und zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert. Eine kurze Fahrradtour entfernt liegt auch das Naturschutzgebiet Rohrspitz mit weiteren schönen Naturplätzen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei und das Ortszentrum Fußach sind in ca. 5 Minuten mit dem Rad erreichbar. Mit dem Auto sind es ca. 5 Fahrminuten in die Nachbargemeinde Hard und ca. 15 Minuten nach Bregenz. Eine Bushaltestelle liegt 10 Gehminuten entfernt und bringt Sie unter anderem zum Bahnhof Hard-Fußach.

*Von der wunderschönen Seelandschaft umgeben und  
mit kurzen Wegen zu Nahversorgern wartet  
in der Seestraße ein besonderes Lebensgefühl auf Sie.*

---

# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

## Nahversorger, Dienstleister & Gesundheit

- 1 Spar
- 2 Bäckerei
- 3 Sutterlütty | dm Drogerie | LIBRO Schreibwaren
- 4 Arzt Allgemeinmedizin/Chiropraktik | Zahnarzt
- 5 Seeapotheke Hard

## Bildung & Betreuung

- 6 Kindergarten
- 7 Volksschule Fußach
- 8 Schule am See (VS/MS)
- 9 Volks- und Mittelschule Mittelweiherburg
- 10 Volksschule Markt

## Freizeit

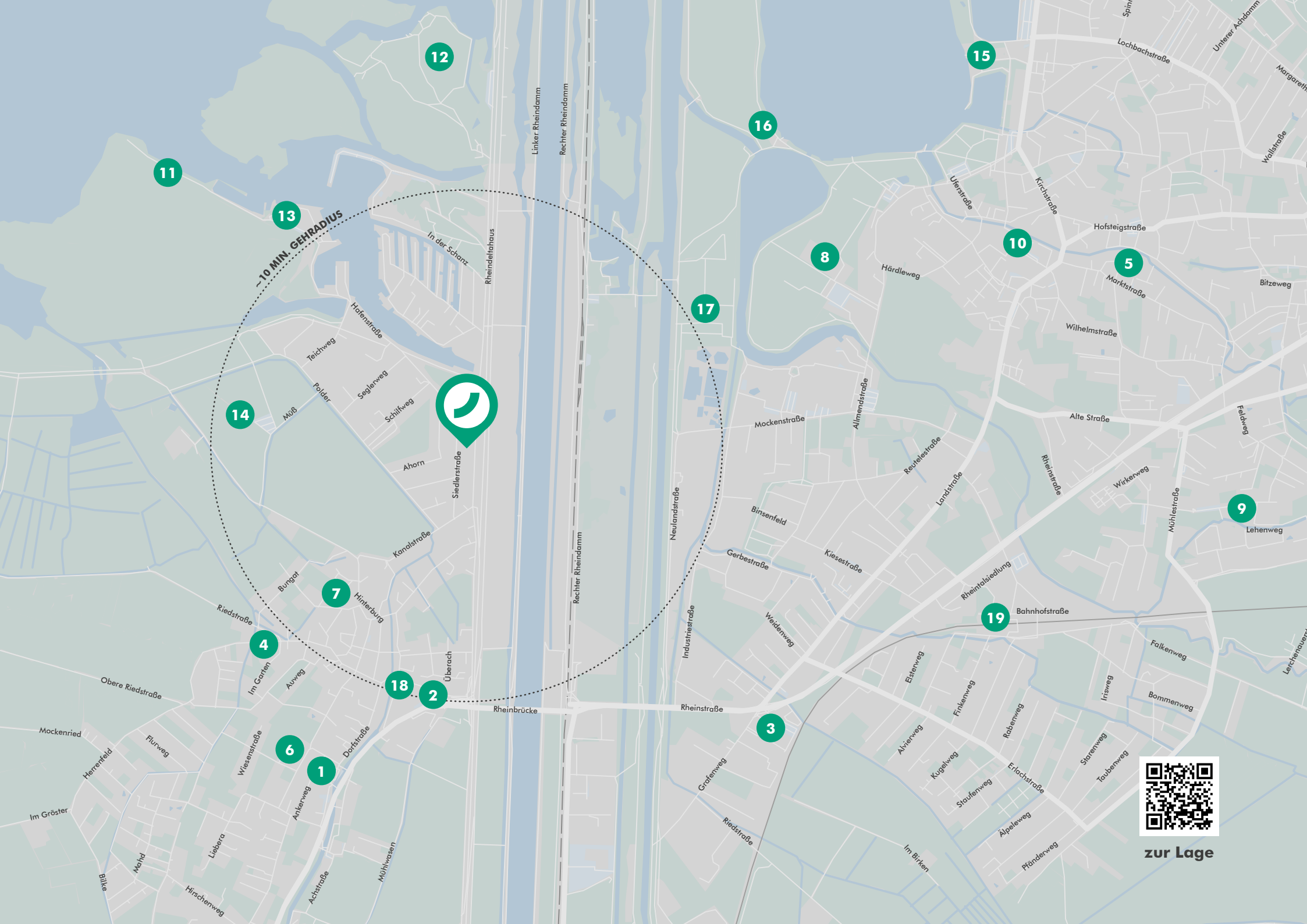
- 11 Naturbadestrand Hörnlebad
- 12 Sandinsel bzw. Naturschutzpark
- 13 Yachtclub Rheindelta | Schiffswerft Fußach
- 14 Sportanlage Müss
- 15 Strandbad Hard
- 16 Surfschule Surfmax
- 17 Reitsportzentrum Hard

## Bus & Bahn

- 18 Bushaltestelle Altes Postamt (Linie 140, 141)
- 19 Hard-Fußach Bahnhof







~10 MIN. GEHRADIUS

12

15

11

13

16

8

10

5

14

17

9

7

4

18

2

19

6

1

3



zur Lage

Linker Rheindamm  
Rechter Rheindamm

Rechter Rheindamm

Rheinbrücke  
Rheinstraße

In der Schanz

Rheindeltahaus

Hafenstraße

Teichweg

Palder

Möb

Seglarweg

Schiffweg

Ahorn

Stedlerstraße

Kanalstraße

Burgat

Hinterburg

Riedstraße

Im Camen

Auweg

Obere Riedstraße

Mockenried

Herrenfeld

Flurweg

Im Gröster

Bilke

Mahd

Liebersa

Hirschenweg

Wiesenstraße

Ankerweg

Dorfstraße

Achstraße

Mühlwasen

Neulandstraße

Binsfeld

Gerbstraße

Weidenweg

Industriestraße

Rheinstraße

Riedstraße

Grafenweg

Härdleweg

Mockenstraße

Almendsstraße

Reutelestraße

Landstraße

Rheinstraße

Alte Straße

Wirkenweg

Mühlestraße

Felkenweg

Lehenweg

Uferstraße

Kirchstraße

Hofsteigstraße

Marktsstraße

Wilhelmstraße

Alte Straße

Rheintalsiedlung

Bahnhofstraße

Falkenweg

Bommenweg

Eisenweg

Alvierweg

Finkenweg

Rabenweg

Kugelweg

Staufenweg

Erlachstraße

Alpeleweg

Pränderweg

Im Birken

Irisweg

Starenweg

Taubenweg

Lochbachstraße

Unterer Achtdamm

Margarethe

Wolfsstraße

Bitzeweg

Felkenweg

Leichenauerweg







## PRAKTISCH UND **STILVOLL**

### **Heizung durch Wärmepumpe**

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch eine Zentralheizung mittels einer umweltfreundlichen Wärmepumpe, 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 Schlafräum 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 34 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,61 (A+)

» Haus B: HWB 32 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,61 (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 Wärmepumpe bietet die Möglichkeit, im Sommer über sogenanntes „free-cooling“ die Fußbodenheizung zur Raumkühlung zu nutzen. Auf diese Art kann die Raumtemperatur um ca. 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.





### **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.

### **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.



### **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. Alle verfügbaren Grundrisse, aktuelle Informationen zum Neubauprojekt und weitere Details finden Sie auf unserer Homepage unter

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







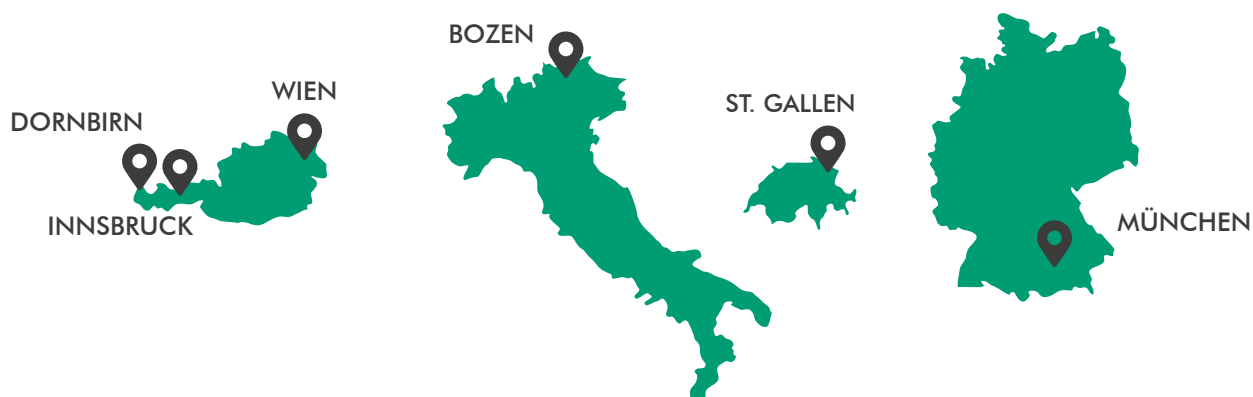




## ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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

