



# RÜCKZUGSORT MIT **HERRLICHER AUSGANGSLAGE**

Wichnerstraße, Lustenau







## IN JEDER HINSICHT **KOMFORTABEL**

*Zwei zeitlose Wohnhäuser, variantenreiche Wohnungsgrundrisse, höchster Wohnkomfort plus eine optimale Ausgangslage für erholsame Spaziergänge im Grünen und trotzdem kurzen Wegen im Alltag – das bringt das Neubauprojekt Wichnerstraße in Lustenau auf den Punkt.  
Freuen Sie sich auf puren Wohngenuss.*

---



# GERADLINIGKEIT TRIFFT **GEMÜTLICHKEIT**



In Lustenau, in herrlicher Lage direkt am Rheindamm, verwirklicht ZIMA mit dem Neubauprojekt Wichnerstraße zwei Baukörper mit insgesamt 15 Wohnungen. Durch die in der Höhe leicht versetzte Anordnung der beiden Gebäude, werden ein offenes Wohngefühl und Privatsphäre geschaffen. Die Ausrichtung der Wohnungen ist optimal gewählt – helle Räume, große Fensterflächen und viel Sonne machen jede Einheit zu einem Rückzugsort mit Wohlfühlfaktor. Die Holzfassade sorgt für ein behagliches, zeitloses Erscheinungsbild der beiden Wohnhäuser.

Besonders hervorzuheben sind die teilweise sehr großzügigen, überdachten Terrassen und die gemütlichen Eckbalkone. Die 2- bis 4-Zimmer Wohnungen überzeugen mit klaren Grundrissen und hochwertigen Materialien der ZIMA-Grundausstattung. Alle Einheiten sind zudem barrierefrei gestaltet. Obligatorisch werden ein Lift in jedem Wohnhaus, ein Spielplatz, Fahrradraum, Tiefgarage und zusätzliche PKW-Abstellplätze im Freien realisiert.

Wichnerstraße im Überblick .....



## **Grundrisse**

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



## **Lage**

Direkt am Rheindamm in  
ruhiger Lage in Lustenau



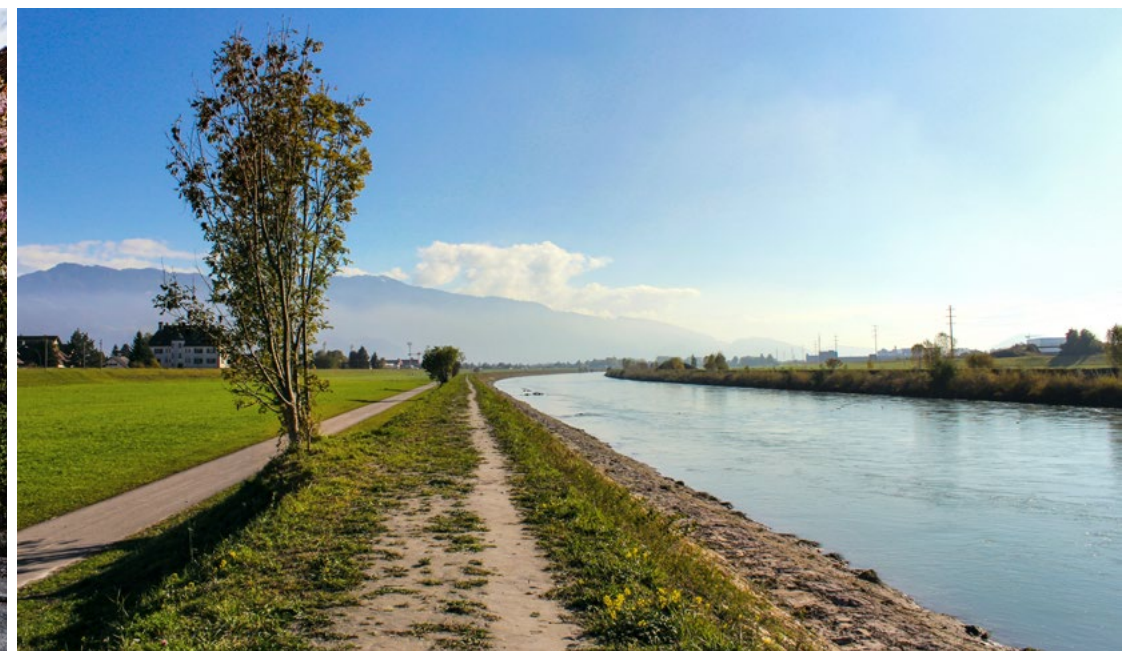
## **Energie**

Wärmepumpe  
und Photovoltaik











# VIelfÄLTIGER WOHNORT **ZWISCHEN RHEIN UND RIED**

Lustenau ist so nahe am Rhein gebaut, wie keine andere Gemeinde im Rheintal – und genau hier entsteht Ihr neues Zuhause direkt am Rheindamm. In Kombination mit dem lebendigen Gemeindeleben ergeben sich in Lustenau vielfältige Möglichkeiten in Sachen leben, arbeiten, erleben, genießen und entspannen. Weitverzweigte Rad- und Spazierwege zwischen saftigen Wiesen des Rieds warten auf der einen, Naherholung am Rhein auf der anderen Seite. Der Rheindamm und somit entspannte Stunden in der Natur warten in der Wichnerstraße direkt

vor der Haustüre. Das Natur- und Erholungsparadies Alter Rhein mit dem Badestrand am Rohr erreichen Sie bequem nach 15 Radminuten. Den blauen Platz mit diversen Restaurants, Cafés, dem Reichshofsaal und der Schauplatz für den „Luschnouar Markt“ sowie für diverse Kulturveranstaltungen, ist in nur 5 Radminuten erreichbar. Auch die wichtigen Dinge des Alltags sind schnell erledigt – Nahversorger, Bäckerei, Apotheke, Kindergärten, Schulen, Bushaltestellen liegen alle in bequemer Gehdistanz.

*Wer im Neubauprojekt Wichnerstraße wohnt, darf sich auf kurze Wege ins Grüne und somit erholsame Stunden unter freiem Himmel freuen. Der Alltag ist ebenso entspannt, denn Nahversorgung, Freizeitangebote sowie Kindergärten und Schulen sind nur wenige Geh- oder Radminuten entfernt.*

---

# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

## Nahversorgung & Gesundheit

- 1 Lidl
- 2 Spar
- 3 Eurospar
- 4 Hofer
- 5 Bäckerei
- 6 Arzt
- 7 Apotheke

## Bus & Bahn

- 8 Bahnhof Lustenau
- 9 Bushaltestelle Gh Bräuhaus (Linien 160, 184)
- 10 Bushaltestelle Gh Engel (Linien 160, 161, 166, 184, 185, 351)

## Freizeit & Erholung

- 11 Naturspielpark
- 12 Konzertbühne Carinisaal
- 13 Fahrrad-/Spazierweg am Rhein
- 14 Parkbad Lustenau
- 15 Kinothek Lustenau
- 16 Reichshofstadion

## Bildung & Betreuung

- 17 Kindergarten Augarten
- 18 Volksschule Rheindorf
- 19 Mittelschule
- 20 Musikschule
- 21 BHAS/BHAK Lustenau





# ST. MARGRETHEN

~10 MIN. GEHRADIUS

A13

SCHWEIZ  
ÖSTERREICH

# LUSTENAU

AU



13

4

11

8

1

5

6

7

17

19

12

2

18

21

9

20

3

14

15

6

Schillerstraße

16

10

Hauptstrasse

Neudorfstrasse

Höchster Straße

Bahngasse

Hagstraße

Augartenstraße

Zellgasse

Außere Schöllengasse

Landgrabenstraße

Hauptstrasse

Wichnerstr.

Baumhausstraße

Lorettovorg.

Scheib

Hofsteigstraße

Untere C

Hofsteigstraße

Hagenmühl

Streueriedstraße

Heuriedstraße

Neudorfstraße

Staldenstraße

Radetzkystraße

Reichsstraße

Zollstraße

Kaiser-Franz-Josef-Straße

Holzstraße

Vorachstraße

Sägerstraße

Vorachstraße

Obere Heuriedstraße

Hohenemer Str

Dornbirner Straße

Grindelstraße

Schlitzengartenstraße

Millennium Park

Imbergasstrasse



zur Lage







# 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 Schlafräum 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.

# 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](https://www.zima.at)

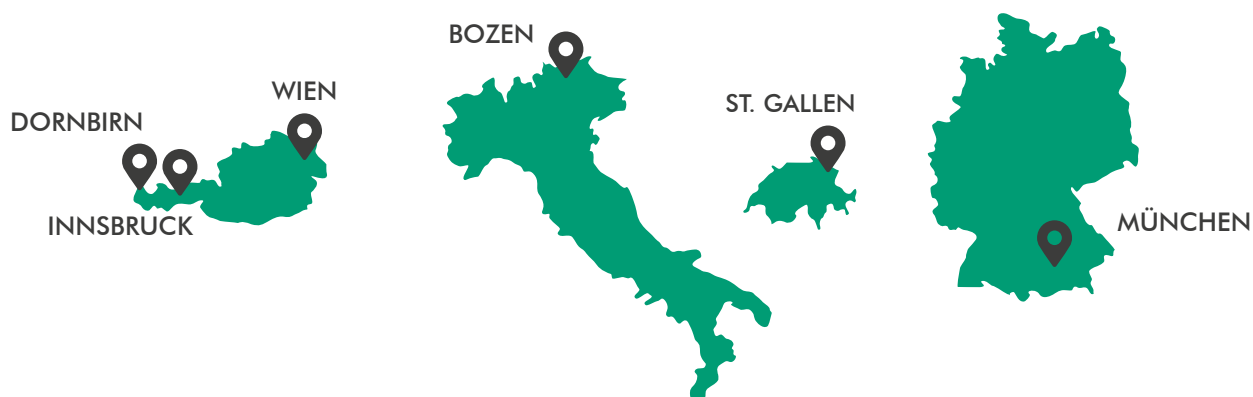




## ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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](mailto:office@zima.at) | [www.zima.at](http://www.zima.at)

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

