



KOMFORTABLE REIHENHÄUSER MIT ZEITLOSEM CHARME

Am Gießenbach, Schlins





EIN ZUHAUSE **DAS BEGEISTERT**

In der idyllischen Gemeinde Schlins entsteht mit dem Neubauprojekt „Am Gießenbach“ ein Ensemble aus neun Reihenhäusern in Holzbauweise, die modernes Design mit naturnaher Lebensqualität verbinden. Hier wohnen Sie in einer entspannten Umgebung – in Ihrem eigenen Haus, das Raum für Ihre Träume bietet.

DAHEIM ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN



In ruhiger Lage in Schlins werden neun stilvolle Reihenhäuser verwirklicht, die dank durchdachter Planung auf ca. 100 m² Wohnfläche genügend Raum für individuelle Bedürfnisse bieten. Die Holzbauweise sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl und ein ideales Raumklima.

Das Erdgeschoss vereint Wohnen, Essen und Kochen zu einem gemütlichen Bereich, während im Obergeschoss die Schlafzimmer situiert sind. Auf jeder Etage befindet sich ein Abstellraum bzw. ein begehbare Kleiderschrank – zusätzlichen Stauraum bietet das eigene Kellerabteil, damit in den Wohnräumen Platz für die wesentlichen Dinge bleibt. Ein Gäste-WC, das Bad im OG und die vom Wohnraum getrennte Garderobe vollenden den Wohnraum. Jedes Haus verfügt über eine überdachte Terrasse und einen privaten Garten. Hier sind entspannte Stunden in der eigenen kleinen Oase garantiert. Weiters werden überdachte PKW-Einstellplätze und Gästeparkplätze realisiert.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Haus und genießen Sie gleichzeitig die Vorzüge eines gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekts: Einen ebenerdigen Fahrradraum sowie einen Müllraum und einen extra Waschkraum im UG. Erleben Sie ein neues Gefühl von Zuhause mit rundum sorglosem Wohnerlebnis.

Am Gießenbach im Überblick



Grundrisse

4-Zimmer Reihenhäuser
mit Terrasse und Garten



Lage

Ruhiges Wohngebiet, zahlreiche
Spazier- und Radwege vor der Tür



Energie

Grundwasserwärmepumpe
und Photovoltaik







IDYLLISCH WOHNEN **IM SONNIGEN WALGAU**

Schlins ist eine charmante Gemeinde im sonnigen Walgau und verzaubert mit Ruhe, wunderschöner Natur und herrlichem Bergpanorama. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Region und die nächstgrößere Nachbargemeinde Nenzing.

In Gegend Nähe des Neubauprojekts „Am Gießenbach“ befinden sich ein Spar und eine Metzgerei, sodass Einkäufe ganz bequem organisiert werden können. Zwei Bushaltestellen sind in weniger als fünf Gehminuten erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung an das

öffentliche Verkehrsnetz. Familien finden in Schlins eine Volksschule und einen Kindergarten, die beide bequem zu erreichen sind.

Neben der idealen Infrastruktur punktet Schlins mit einer erholsamen Umgebung geprägt von Wiesen und Wäldern. Kleine Bachläufe und die schöne Ill bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Im Winter lockt das Jupibad mit Hallenbad und Sauna zur Erholung, im Sommer bringt das nahegelegene Walgaubad Abkühlung. Die Burg-Ruine Jagdberg ist in dieser Zeit zudem eine einzigartige Kulisse für Open-Air-Veranstaltungen.

In Schlins finden Sie Ruhe, Erholung und gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe – ein idealer Wohnort für alle, die eine ausgeglichene Lebensweise schätzen.

HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

Nahversorgung & Gesundheit

- 1 Spar
- 2 Dorfsennerei Schlins-Röns
- 3 Metzgerei
- 4 Sutterlüty
- 5 Bank
- 6 Arzt

Bus & Bahn

- 7 Bushaltestelle Feuerwehrhaus (Linien 550, 560)
- 8 Bushaltestelle Walgaustr. (Linien 530, 535, 560)
- 9 Bahnhof Schlins-Beschling
- 10 Bahnhof Nenzing

Bildung & Betreuung

- 11 Kindergarten
- 12 Volksschule

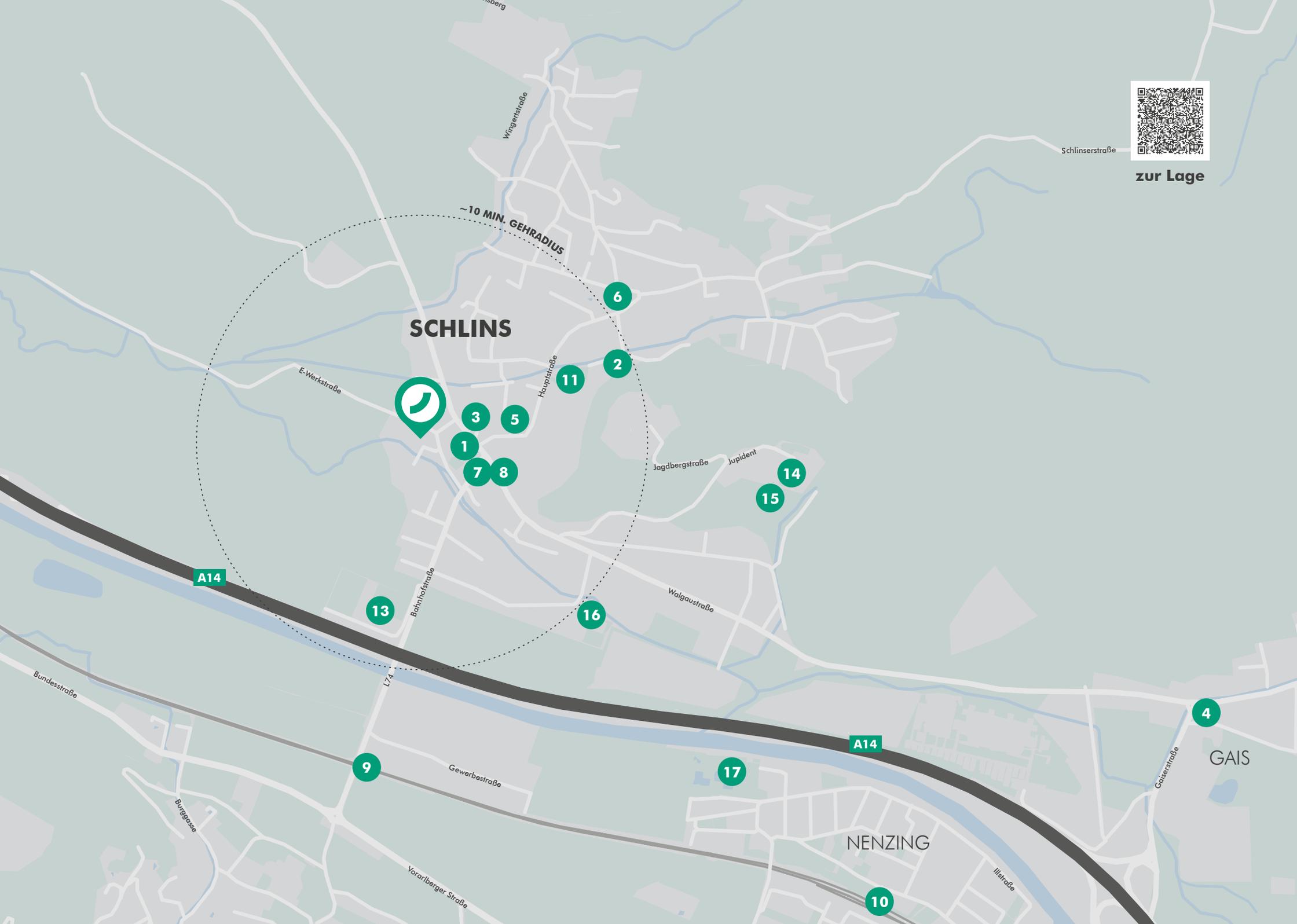
Freizeit & Erholung

- 19 FC Schlins
- 20 Jupibad – Sauna und Hallenbad
- 16 Skaterplatz Schlins
- 17 Tennisclub Schlins
- 18 Walgaubad





zur Lage



SCHLINS

~10 MIN. GEHRADIUS

A14

A14

4

GAIS

NENZING

10

17

16

15

14

6

2

11

1

3

5

7

8

13

9

Burggasse

Yorarlberger Straße

Gewerbestraße

Bahnhofsstraße

Walgaustraße

Jagdbergstraße

Jupident

Schlinslerstraße

Wingerstraße

Bundesstraße

E-Werkstraße

Hauptstraße

Kaiserstraße

Illstraße



MODERNE SYSTEME BEI **HEIZUNG & WARMWASSER**

Grundwasser-Wärmepumpe

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch eine Zentralheizung mit einer umweltfreundlichen Grundwasser-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 Schlafraum 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 Grundwasser-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.

Energiewerte*

» Baukörper A: HWB 34 kWh/m²a | fGEE 0,56 (A+)

» Baukörper B: HWB 34 kWh/m²a | fGEE 0,56 (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 Einheiten 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 Hauseingangstüre ist wärme- und schalldämmend.

Highspeed Internet & Individuelle Anschlüsse

Alle Einheiten 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 Fahrradraum 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.

Alle verfügbaren Grundrisse, aktuelle Informationen zum Neubauprojekt finden Sie auf unserer Homepage unter

www.zima.at

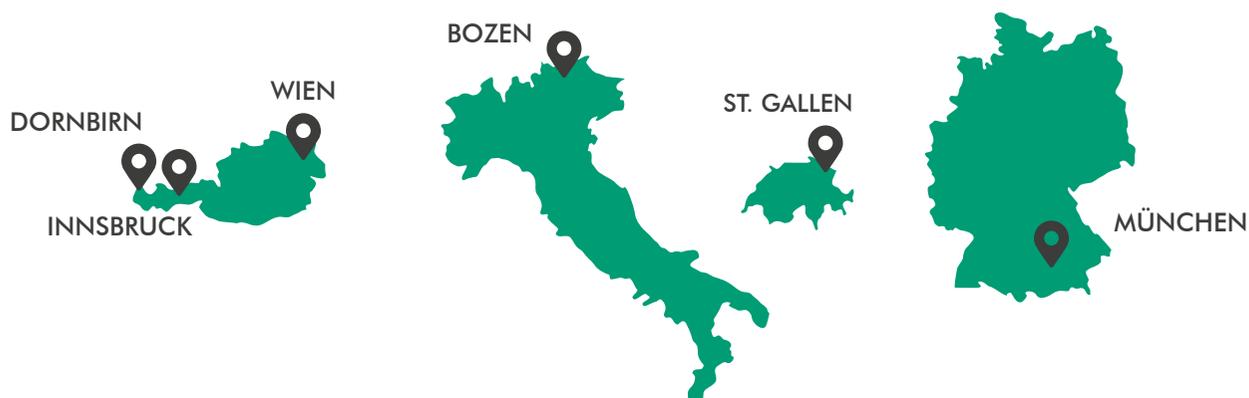




ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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 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 | www.zima.at

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

