



MODERN WOHNEN, **ENTSPANNT LEBEN**

Flurstraße, Lustenau





VOLLKOMMENER **WOHNKOMFORT**

Modern, offen, durchdacht – das Neubauprojekt Flurstraße bietet ein stilvolles Zuhause für jede Lebensphase. Inmitten einer idyllischen, ruhigen Umgebung nahe dem Alten Rhein und mit attraktiver Infrastruktur erleben Sie hier modernes Wohnen auf hohem Niveau.

STILVOLLER WOHNGENUSS MIT VIEL FREIRAUM



Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung entsteht mit dem Projekt Flurstraße ein Neubau, der modernes Design mit vollkommenem Wohnkomfort verbindet. Die beiden L-förmigen Baukörper ergeben mit ihrer dunklen Holzfassade und den eleganten, geradlinigen Strukturen ein harmonisches Gesamtbild.

Die großzügigen, überdachten Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu entspannten Stunden mit Weitblick ein. Die 2- bis 4-Zimmer Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse für unterschiedliche Lebensentwürfe. Eine Tiefgarage, Kellerabteile, ein Fahrradraum und ein eigener Spielplatz sorgen für Komfort.

Dank der durchdachten Architektur und der versetzten Anordnung der Wohnhäuser, bleibt genügend Freiraum zwischen den Gebäuden – für mehr Privatsphäre, viel Tageslicht und unverbaute Ausblicke. Hochwertige Materialien, natürliche Farben und Akzente schaffen eine zeitlose, stilvolle Atmosphäre. Begrünte Dächer und nachhaltige Details, wie die Photovoltaikanlage, runden das Konzept ab.

Flurstraße im Überblick



Grundrisse

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



Lage

Ruhiges Wohngebiet in Lustenau nahe
Schweizer Grenze und dem Alten Rhein



Verkehrsanbindung

Gute Anbindung nach Dornbirn
und Hohenems mit Bus/Auto







HOHE LEBENSQUALITÄT IN NATURNAHER LAGE

In der Flurstraße in Lustenau entsteht ein Wohnprojekt, das Ruhe und Erholung in den Mittelpunkt stellt. Die Lage nahe dem Alten Rhein bietet ideale Voraussetzungen, um die Natur in vollen Zügen zu genießen: naturbelassene Badebuchten, ausgedehnte Wiesen und ein weit verzweigtes Netz an Fahrradwegen laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier finden Naturliebhaber und Erholungssuchende gleichermaßen einen Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Trotz der idyllischen Umgebung überzeugt die Flurstraße durch ihre ausgezeichnete Anbindung. Der Lustenauer Knotenpunkt „Gasthaus

Engel“ sowie die Autobahnauffahrten Dornbirn West und Hohenems sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Bushaltestelle „Wiesenrain“ verbindet Sie schnell mit zentralen Zielen wie dem Kirchplatz Lustenau, der Messekreuzung Dornbirn oder dem Bahnhof Hohenems. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht die Flurstraße besonders attraktiv für Pendler.

Lustenau selbst bietet mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einer guten Infrastruktur und dem „blauen Platz“ alles, was Sie für einen entspannten Alltag benötigen.

*Ruhig wohnen, die herrliche Natur nahe dem Alten Rhein genießen,
dennoch kurze Wege im Alltag mit attraktiver Infrastruktur – das macht
die rundum besondere Lage des Neubauprojekts Flurstraße aus.*

HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

Nahversorger & Dienstleister

- 1 Spar
- 2 Asiamarkt
- 3 Lidl
- 4 Hofer
- 5 Metzgerei
- 6 Bank

Bildung & Betreuung

- 7 Kindergarten am Engelbach
- 8 Kindergarten Wiesenrain
- 9 Kindergarten, Volksschule, Mittelschule Hasenfeld

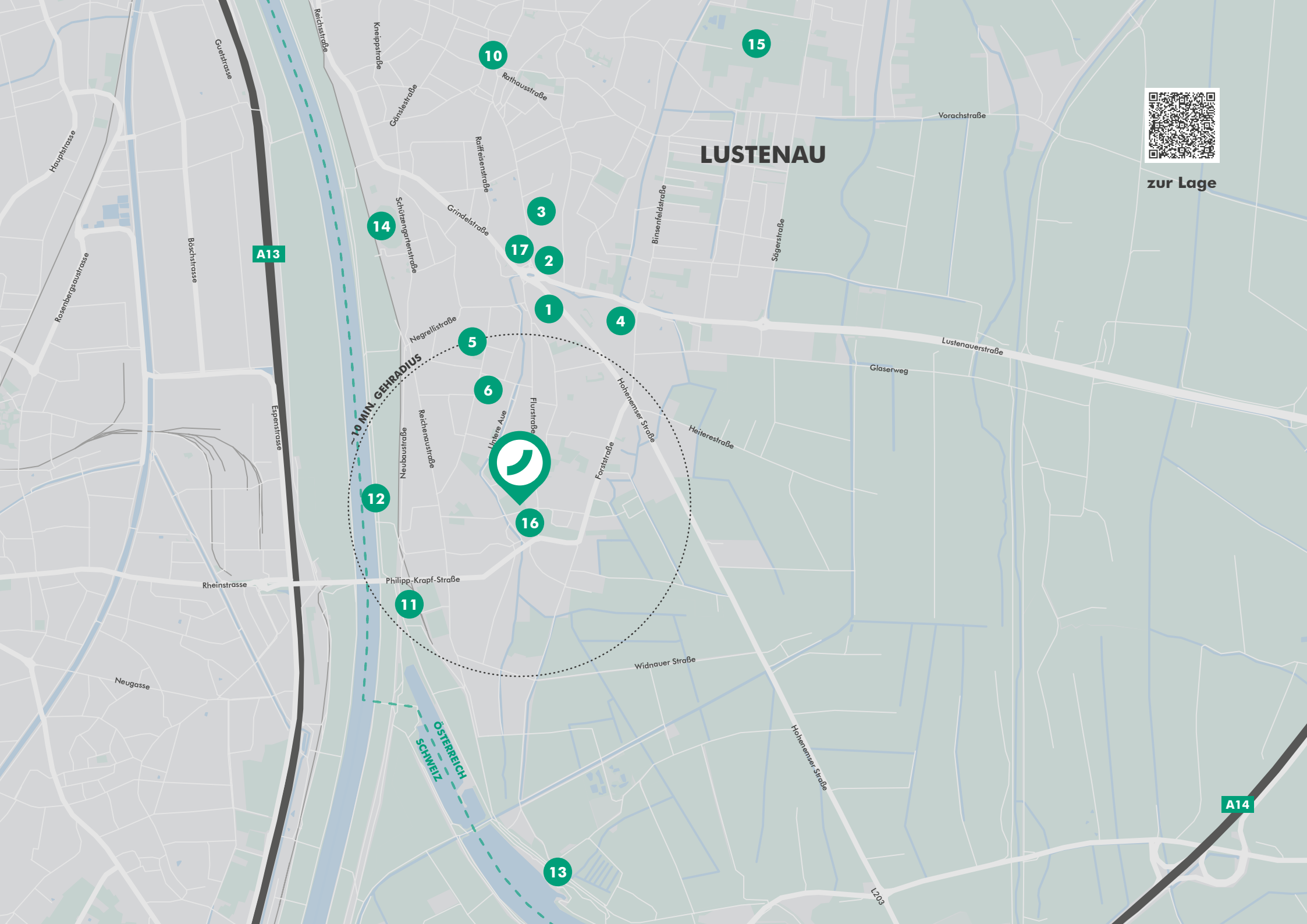
Freizeit & Erholung

- 10 Kirchplatz
- 11 Spielplatz Wiesenrain
- 12 Fahrrad-/Spazierweg am Rhein
- 13 Badestrand am Rohr - Alter Rhein
- 14 Reichshofstadion
- 15 Parkbad | Rheinhalle | Sportpark

Bus & Bahn

- 16 Bushaltestelle Wiesenrain
- 17 Bushaltestelle Gh Engel

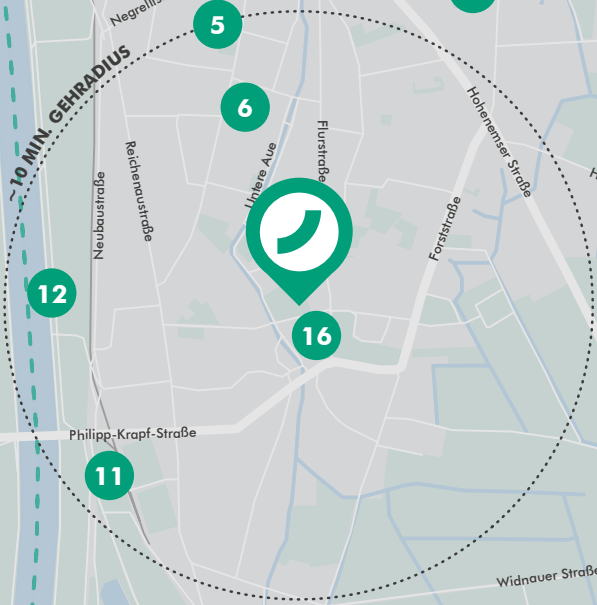




LUSTENAU



zur Lage



- 10
- 15
- 14
- 3
- 17
- 2
- 1
- 4
- 5
- 6
- 12
- 16
- 11
- 13

ÖSTERREICH
SCHWEIZ

A14

A13



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 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 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 bis zu 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.

Energiewerte*

» Haus A: HWB 32 kWh/m²a | fGEE 0,62 (A+)

» Haus B: HWB 29 kWh/m²a | fGEE 0,61 (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.

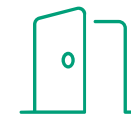
Ein Schlüssel für alles

Mit nur einem Schlüssel können Sie Eingangstüre, Keller, 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 GRUND RISSE

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

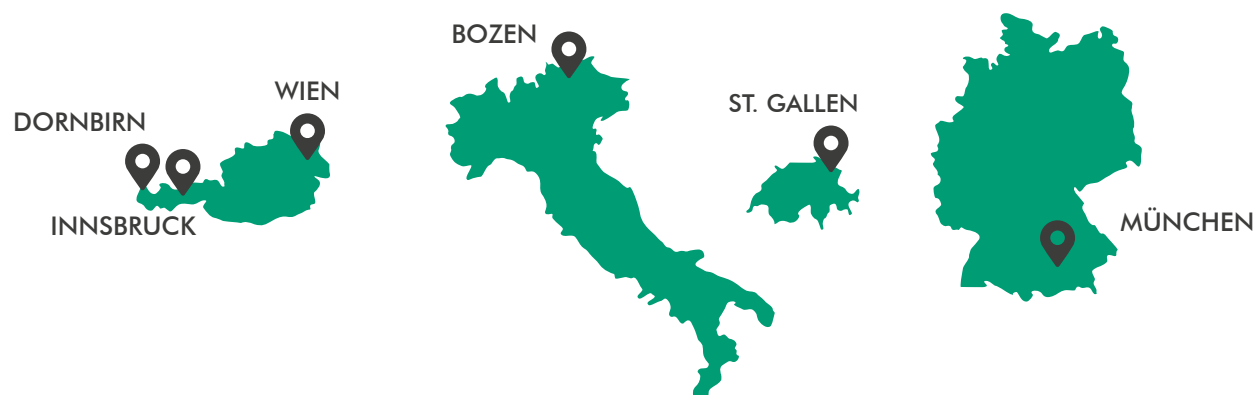


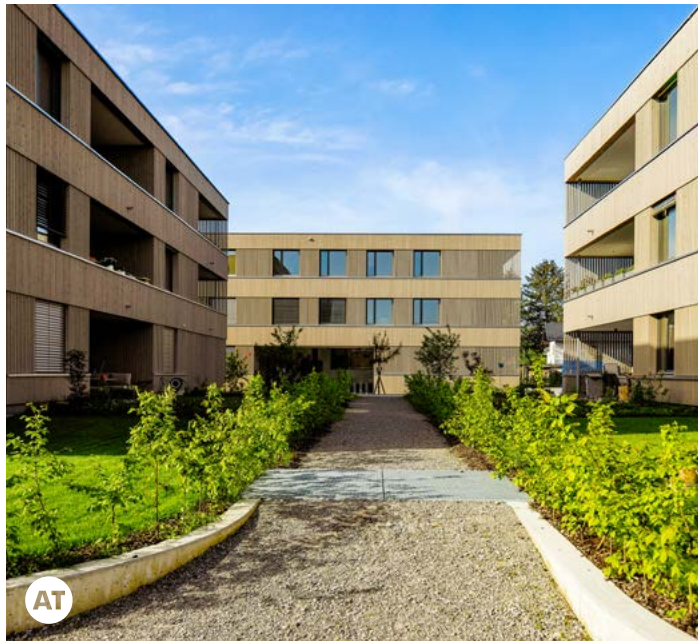
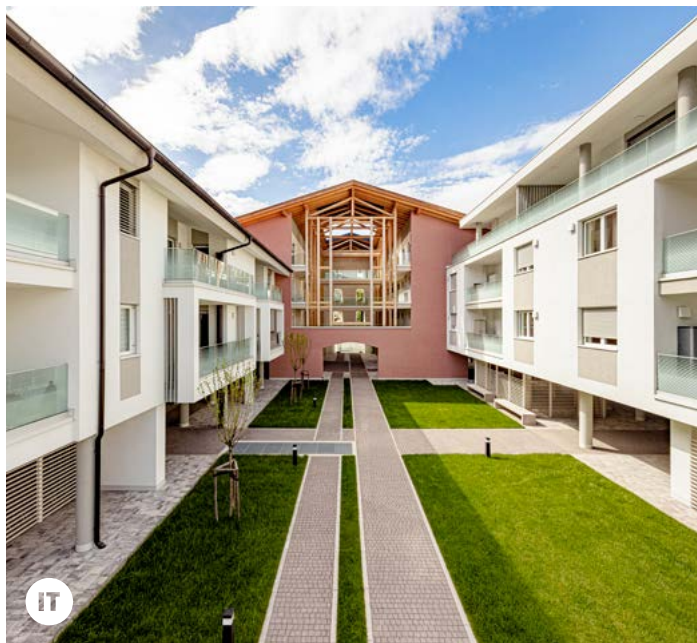


ZIMA BLICKT AUF **50 JAHRE VERTRAUEN**

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

