



# EIN MODERNES ZUHAUSE **IN VIELSEITIGER LAGE**

Mähdergasse, Dornbirn





## STILVOLLER WOHNGENUSS **IN RUHIGER UMGEBUNG**

*Im Neubauprojekt Mähdergasse entstehen 2- bis 4-Zimmer Wohnungen  
in Verbindung mit einer geradlinigen Architektur, einem zeitgemäßen  
Energiekonzept sowie einer hohen Wohn- und Lebensqualität in der  
vielseitigen Stadt Dornbirn.*

---

# ZEITLOSE ARCHITEKTUR MIT **DEM GEWISSEN EXTRA**



Mit dem Neubauprojekt Mähdergasse entstehen drei moderne Wohnhäuser in beliebter Lage von Dornbirn. Es werden 2- bis 4-Zimmer Terrassen- und Gartenwohnungen mit variantenreichen Grundrissen realisiert. Jede Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, raumhohe Fenster sowie eine Panoramaverglasung in Richtung Außenbereich.

Die Fassade wird in heimischem Holz ausgeführt und sorgt für ein natürlich anmutendes Gesamtbild. Ergänzend dazu werden die Flachdächer der drei Wohnhäuser mit extensiver Begrünung gestaltet – dadurch ergibt sich neben einem kühlenden Effekt besonders in den Sommermonaten auch eine ökologisch wertvolle Nutzung der Dachfläche. Eine Photovoltaikanlage rundet das moderne, zukunftsfähige Wohnkonzept ab.

In jedem Haus entsteht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein geschlossener Abfallraum. Zusätzlich sorgen eine hauseigene Tiefgarage, private Kellerabteile und ein Kinderspielplatz für einen hohen täglichen Wohnkomfort.

Mähdergasse im Überblick .....



## **Grundrisse**

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



## **Lage**

Ruhiges Wohngebiet am Fallenberg Dornbirn mit guter Verkehrsanbindung



## **Energie**

Wärmepumpe und Photovoltaik







## ERSTKLASSIG WOHNEN **ZWISCHEN STADT UND NATUR**

Die Lage am Fuß des Fallenbergs in Dornbirn bietet einige Vorteile im täglichen Leben. Die Innenstadt Dornbirn ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad oder Auto schnell erreichbar. Hier laden zahlreiche Cafés, Restaurants, der herrliche Wochenmarkt sowie zahlreiche Events zum Verweilen ein. Neben der Innenstadt sorgt auch das nahegelegene Gewerbegebiet Dornbirn Schwefel für eine bestens ausgebaute Nahversorgung mit diversen Geschäften und Dienstleistern. Wenige Meter vom Neubauprojekt entfernt liegt eine Bushaltestelle – alle paar Minuten verkehren Busse

Richtung Dornbirn Bahnhof. Auch zur Autobahnauffahrt Dornbirn Nord ist es nicht weit. Neben den Vorzügen der Stadt wartet auf die Bewohner der Mähdergasse auch Naherholung und Natur in direktem Umfeld. Die Talstation der Karrenseilbahn, das Waldbad Enz und die Rappenlochschlucht sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten Freizeitmöglichkeiten der besonderen Art. Im Winter bietet das Ski-gebiet „Bödele“ beste Pistenverhältnisse für spontane Skitage. Egal, ob Sie Wert auf Wohnqualität oder Freizeitmöglichkeiten legen, in Dornbirn und Umgebung werden Sie garantiert fündig.

*In Dornbirn erwartet Sie eine sehr gute Infrastruktur  
und Nahversorgung in Kombination mit  
naturreichen Ruheplätzen und hoher Freizeitqualität.*

---

# HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

## Nahversorgung & Gesundheit

- 1 Stadtzentrum Dornbirn
- 2 Sutterlüty
- 3 Spar
- 4 BIPA
- 5 Apotheke

## Bus & Bahn

- 6 Bahnhof Dornbirn
- 7 Bushaltestelle Kapelle Kehlen  
(Bus 208 – alle Viertelstunde Richtung Bahnhof Dornbirn)
- 8 Bushaltestelle Mähdergasse  
(Bus 150, 151, 860 – ca. alle 10 Min. Richtung Bahnhof Dornbirn, alle Viertelstunde Richtung Bregenz)

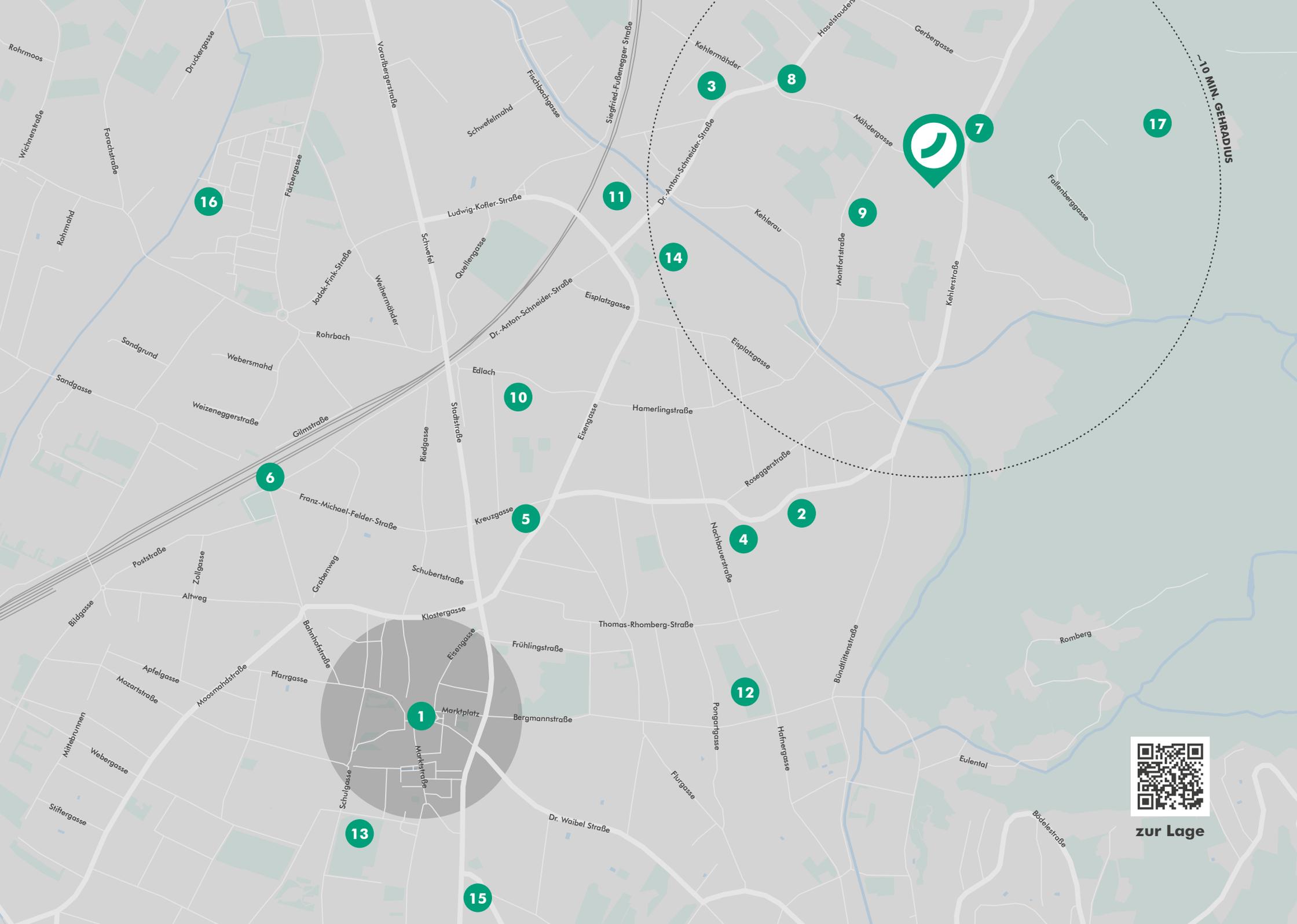
## Bildung & Betreuung

- 9 Kindergarten Monfortstraße
- 10 Volksschule Dornbirn Edlach
- 11 Volksschule Fischbach
- 12 Mittelschule Bergmannstraße
- 13 Bundesgymnasium Dornbirn

## Freizeit & Erholung

- 14 Spielfabrik – Indoorspielplatz
- 15 Stadtbad Dornbirn
- 16 Spielboden
- 17 Wanderwege Richtung Bödele





~10 MIN. GERADUS



zur Lage

16

6

13

15

10

5

11

14

12

3

4

8

9

2

7

17



1



# 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 Schlafrum 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.

## **Energiewerte\***

- » Haus A: HWB 33 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,63 (A+)
- » Haus B: HWB 32 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,62 (A+)
- » Haus C: HWB 30 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,62 (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 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](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 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

