

LOCHAU

AM RUGGBACH 14



immoteam7.at
die smarten makler

Mit „**Unser Zuhause‘ am See**“ gewinnt die moderne *See-Gemeinde* Lochau eine hochwertige Kleinwohnanlage an einem Standort mit viel Geschichte!

Umgeben von See, Bach, Berge und auch Stadtnähe können Sie sich niederlassen und Ihr „**Zuhause‘ am See**“ in vollen Zügen genießen.



Freuen Sie sich auf:

1. *Unsere einmalige Lage am schönen Bodensee*
2. *Unsere Infrastruktur für Beruf, Freunde, Familie und Freizeit*
3. *Unsere Kleinwohnanlage mit nur 10 Einheiten*
4. *Unsere moderne, zeitlose Ausstattung*
5. *Unsere durchdachten Grundrisse*
6. *Unser Qualitätsversprechen*
7. *Unser Standort*
8. *Unsere Referenzprojekte*
9. *Unser Rundum-Service-Paket*
10. *Unser Steckbrief & Impressum*

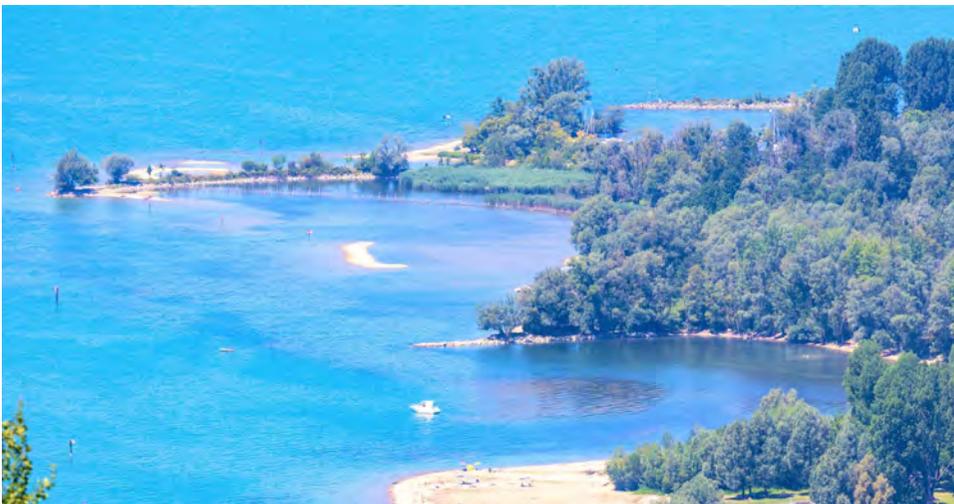


Unsere einmalige Lage am schönen Bodensee



FRÜHLING

...an frühlingshaften Tagen durch die vielseitige Vorarlberger Bergwelt wandern und die schöne Natur entdecken



SOMMER

...warme Sommertage im oder am Bodensee verbringen

*Am See, am Bach, in den Bergen, nahe der Stadt und dem Land –
„unser Zuhause‘ am See“ wurde perfekt für Sie situiert.*



HERBST

...idyllische Herbsttage in der abwechslungsreichen Natur des „Bregenzer Waldes“ verbringen



WINTER

...atemberaubende Wintertage in einem der zahlreichen Skigebiete (Silvretta, Lech, Damüls, uvm.) genießen

PERFEKTE INFRASTRUKTUR FÜR BERUF, FREUNDE, FAMILIE UND FREIZEIT

...egal ob Sie mit Ihrem Boot im Yachthafen von Lochau anlegen oder auf dem Bodensee mit dem Stand-Up-Paddle unterwegs sind

...oder ob Sie im einzigartigen Strandbad von Lochau die Sonne genießen und ein paar Schwünge im Blau machen

...oder Sie wunderschöne Abendspaziergänge im Abendrot genießen wollen

...oder ob Sie die Wanderlust oder die Seilbahn auf den Hausberg Pfänder führt

...oder ob Sie das Stadtleben in der Landeshauptstadt Bregenz genießen wollen

...oder ob Sie Kultur im Kulturhaus Bregenz oder an den Bregenzer Festspielen erleben wollen

...oder ob im Bregenzer Opernhaus verschiedene Aufführungen besuchen

...oder ob Sie in 25 Autominuten bei einem der wunderschönen Skigebiete Vorarlbergs einen tollen Skitag verbringen

...oder ob sie auf der idyllischen Lindauer Insel ein paar Stunden genießen

...oder ob Sie in den zahlreichen, ausgezeichneten und teilweise traditionellen Restaurants Essen wollen

(Brauereigasthof Reiner, das Gault-Millau-Hauben ausgezeichnete Mangold oder das Wirtshaus Messmer, Wellenhof)



UNSERE KLEINWOHNANLAGE MIT NUR 10 EINHEITEN

1 Gebäude. 4 Stockwerke. 9 Wohnungen. 1 Gewerbeeinheit. 12 Tiefgaragenplätze.

PRIVATSPHÄRE

Durch die Kleinwohnanlage mit nur 10 Einheiten können wir Ihnen Ihre Privatsphäre garantieren. Die Loggias wurden baulich so gestaltet, dass sie von außen und von den Seiten uneinsichtig sind, so dass Sie sich rundum wohl fühlen können.



KLEINWOHNANLAGE

Ein weiterer Vorteil an einer Kleinwohnanlage ist nicht nur die Ruhe durch wenig Einheiten, sondern in weiterer Folge müssen auch Eigentümerversammlungen organisiert werden. Bei 10 Einheiten kann diese im kleinen Rahmen durchgeführt und Beschlüsse schneller getroffen werden. Natürlich wird bei der Gewerbeeinheit darauf geachtet, dass diese mit den Wohnungen nicht in Konflikt gerät, sondern ein harmonisches Miteinander gewährleistet wird.

UNSERE LAGE IM DREILÄNDERECK

Mitten im Dreiländereck entsteht mit „UNSER ZUHAUS‘ AM SEE“ unsere Kleinwohnanlage mit besten Anbindungen. Umgeben von Österreich, Deutschland, Schweiz und Liechtenstein dürfen wir anspruchsvolle Käufer aus verschiedenen Ländern und Kulturen ansprechen. Sämtliche Großstädte, Hotspots und Flughafen in Zentraleuropa sind für Sie nur ein Katzensprung entfernt!



Modernste, zeitlose Ausstattung

Die hochwertige Wohnanlage in Lochau bietet ein modernes und stilvolles Wohnkonzept in einer ruhigen und idyllischen Umgebung. Sie ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein erstklassiges und komfortables Zuhause suchen.

Das gesamte Konzept der Wohnanlage wurde von regionalen Partnern geplant und wird in weiterer Folge auch von Unternehmen aus der Umgebung errichtet, welche unseren hohen Qualitätsanspruch teilen.

Besonders wichtig für uns war es, Ihnen die Möglichkeit zu schaffen, Ihren Wohnraum individuell zu gestalten, damit Ihre neue Wohnung wirklich Ihr „ZUHAUS‘ AM SEE“ wird.





FENSTER

Raumhohe, 3-fach-verglaste Kunststoff-Alufenster mit höchsten Schall- und Isolierwert sind für uns eine Selbstverständlichkeit



BODENBELÄGE

Echtholzparkett in verschiedensten, erlesenen Varianten stehen Ihnen ohne Aufpreis zur Verfügung



VERFLIESUNG

Hochwertige Sanitärausstattung und keramische Fliesen in verschiedenen Größen und Farben verleihen Ihrem „Zuhause“ am See“ das gewisse Etwas



SCHLIEßANLAGE

Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, dass die gesamte Wohnanlage über ein zentrales Schließsystem verfügt



TÜREN

Sämtliche Innentüren werden im Zuge unseres hohen Standards als raumhohe Stockrahmentüren ausgeführt



KÜCHENPLANUNG

Durch unseren lokalen Partner, können Sie als Käufer kostenlos die ersten Entwürfe für Ihre neue Küche einsehen



SONNENSCHUTZ

Auch hier ist der Anspruch an uns selber hochwertige, elektrisch betriebene Jalousien zu installieren



NACHHALTIGKEIT

Durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mit unterstützender, ökologischer Photovoltaikanlage können Sie sich auf niedrige Betriebskosten freuen

GRUNDRISSVARIANTEN „UNSER ZUHAUS‘ AM SEE“

Die Basisvarianten der Grundrisse für „UNSER ZUHAUS‘ AM SEE“ wurden mit viel Gespür für optimale Raumaufteilung und ein hervorragendes Wohngefühl geplant. Durch Verschieben der Innenwände können wir Ihnen weitere Möglichkeiten anbieten, welche wir individuell nach Ihren Bedürfnissen anpassen.

Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem „ZUHAUS‘ AM SEE“ begleiten zu dürfen!





Gewerbefläche

3-Zimmerwohnung Südwest



4-Zimmerwohnung EG

2-Zimmerwohnung Süd



3-Zimmerwohnung Ost

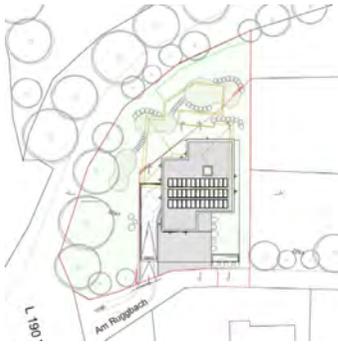
Penthouse



Unser Qualitätsversprechen

„Unser Zuhause‘ am See“ wird von regionalem Partner in höchsten Qualitätsstandards geplant, errichtet und ausgestattet. Mit zertifizierten Baustoffen und modernsten Energiekonzepten heben wir Ihr neues Domizil auf neues Level.





ARCHITEKTUR

Zwischen See, Bach, Natur und Berge wurde die Wohnanlage perfekt in diese exponierte Lage integriert und verleiht dem Gebiet „Am Ruggbach“ das gewisse Etwas



MASSIVBAUWEISE

Die Kleinwohnanlage wird massiv errichtet und garantiert Ihnen daher einen guten Schallschutz, eine Langlebigkeit und eine flexible Gestaltung der Grundrisse



FASSADE

Die Fassade wird mit hochwertiger Wärmedämmung und in weiß versehen, damit die Architektur auch hier Ihren modernen Stil hervorbringt



ENERGIE

Durch hervorragende Dämmung, die Luftwärmepumpe sowie die nachhaltige Photovoltaikanlage können wir Ihnen einen HWB-Wert von unter 30 kWh/m³a garantieren



BODEN- UND WANDBELÄGE

Alle verwendeten Materialien, Anstriche und Farben sind geprüft und entsprechen den strengen Voraussetzungen für die ÖNORM



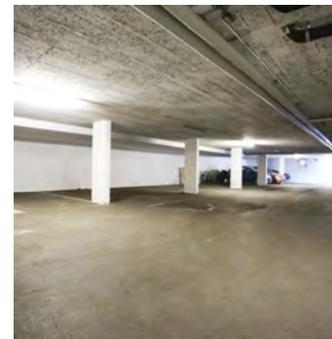
ARRIEREFREIHEIT

Alle Einheiten sind von der Tiefgarage bis ins eigene Stockwerk behindertengerecht ausgeführt.



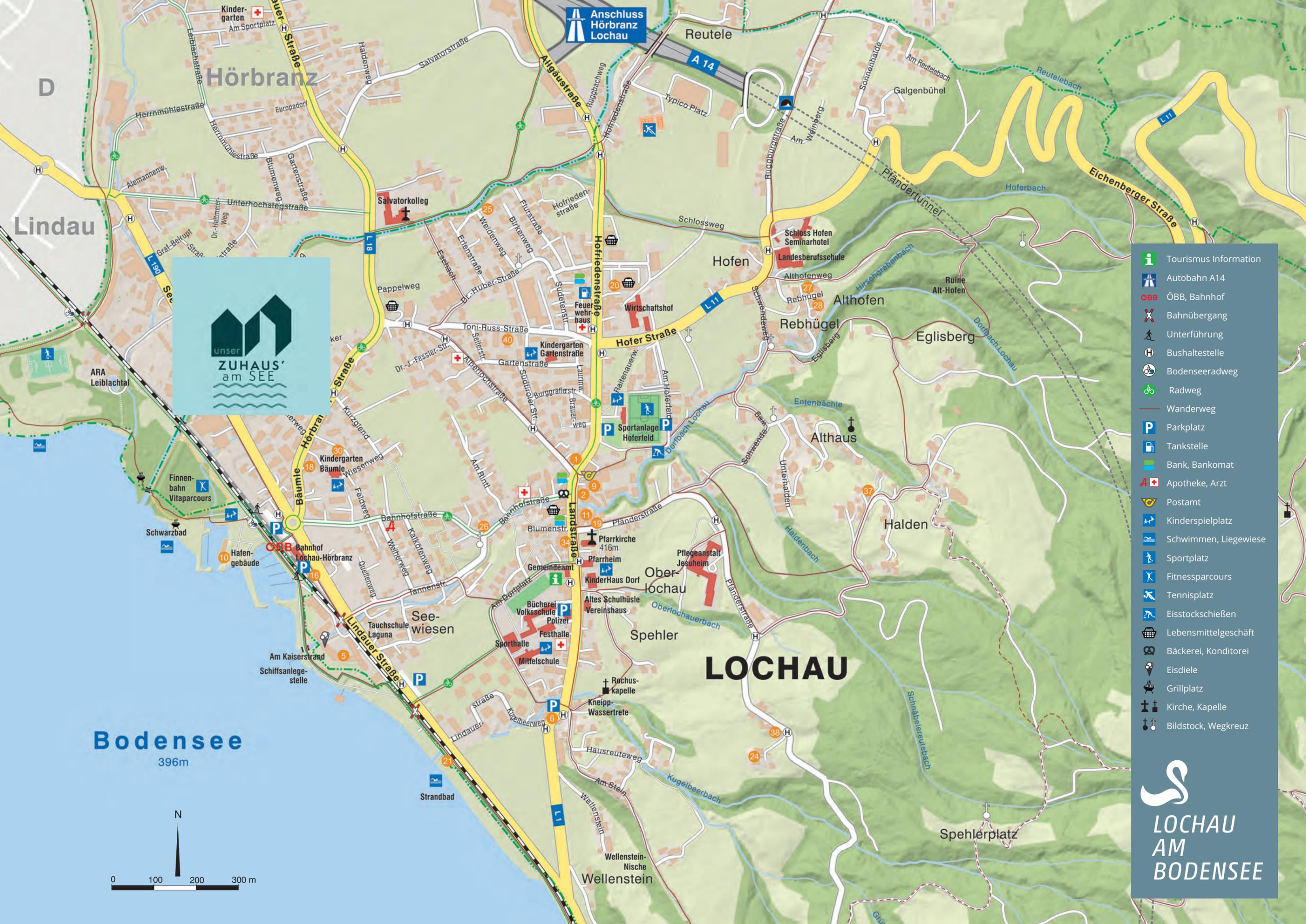
ALLGEMEIN

Das Haus verfügt über einen großen Fahrradraum, eine Fahrradwerkstatt und ausreichend Allgemeinparkplätze

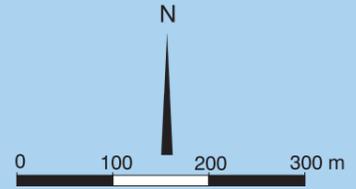


TIEFGARAGE

Jeder Tiefgaragenplatz wird ÖNORM gerecht ausgeführt und hat vorgesehene Anschlüsse für die Ladestation eines E-Autos



-  Tourismus Information
-  Autobahn A14
-  ÖBB, Bahnhof
-  Bahnübergang
-  Unterführung
-  Bushaltestelle
-  Bodenseeradweg
-  Radweg
-  Wanderweg
-  Parkplatz
-  Tankstelle
-  Bank, Bankomat
-  Apotheke, Arzt
-  Postamt
-  Kinderspielplatz
-  Schwimmen, Liegewiese
-  Sportplatz
-  Fitnessparcours
-  Tennisplatz
-  Eisstockschießen
-  Lebensmittelgeschäft
-  Bäckerei, Konditorei
-  Eisdielen
-  Grillplatz
-  Kirche, Kapelle
-  Bildstock, Wegkreuz



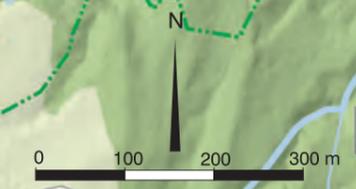
RESTAURANTS, HOTELS
restaurants, accommodation



- 1 Brauereigasthof Reiner, +43 5574 44 2 22
- 2 Gasthaus Messmer, +43 5574 22 5 85
- 3 Gasthaus Moosegg, +43 5574 58 6 96
- 4 MentalSpa-Hotel Fritsch am Berg, +43 5574 43 0 29
- 5 SENTIDO Seehotel Am Kaiserstrand, +43 5574 58 1 11
- 6 Wellenhof Bodensee, +43 5574 42 0 20
- 7 Alpengasthof Schwedenschanze, +43 5574 42 0 24
- 8 Berghaus Pfänder, +43 5574 42 1 84
- 9 Café - Bar Central, +43 664 41 30 977
- 10 Café - Restaurant Alte Fähre, +43 5574 44 7 60
- 11 Café im PLATZ HIRSCH, +43 5574 46 2 57
- 12 Gasthaus Pfänderalp, +43 5574 46 1 86
- 13 Gasthaus Pfänderdohle, +43 5574 43 0 73
- 14 Gasthaus Pfänderspitze, +43 5574 43 0 66
- 15 Gasthaus Seibl, +43 5574 43 3 40
- 16 Gleis 3, +43 664 16 72 855
- 17 Jausenstation Halbstation, +43 5574 48 3 13
- 18 Pizzeria Ristorante Bäumle, +43 5574 46 0 09
- 19 Restaurant Mangold KG, +43 5574 42 4 31
- 20 Sutterlüty Gusto Markt, +43 5574 48 1 81
- 21 Treff am See, +43 664 32 49 711
- 22 Ferienappartement Henle, +43 664 11 65 740
- 23 Ferienhaus Pfänder 35, +49 8382 74187
- 24 Ferienhof Kaufmann, +43 5574 42 3 40
- 25 Ferienwohnung „Am Ruggbach“, +43 664 50 52 840
- 26 Ferienwohnung Bachschlössle, +43 660 191 42 11
- 27 Ferienwohnung Haus „Anni“ Burgstaller, +43 664 26 21 321
- 28 Ferienwohnung Haus Marika, +43 5574 42 7 35
- 29 Ferienwohnung Kucher, +43 5574 52 3 87
- 30 Ferienwohnung Maria Dünser, +43 664 53 62 837
- 31 Ferienwohnung Marianne Tauber „Traumblick Bodensee“, +43 664 40 71 417
- 32 Ferienwohnung Seeblick, +43 699 19 03 53 81
- 33 Ferienwohnungen Haus Roth, +43 5574 47 9 40
- 34 Gästehaus Bernhard ***, +43 5574 47 7 56
- 35 Gästehaus Zußner, +43 5574 46 9 46
- 36 Gasthof Seehof, +43 5574 42 8 24
- 37 Haus Biegger, +43 664 45 50 577
- 38 Haus Drei-Länder Blick, +43 5574 42 3 47
- 39 Haus Scharf, +43 5574 47 1 55
- 40 Sonnenferienwohnung Loitz, +43 699 11 36 47 84

Informationen
 Gemeinde Lochau
 Landstraße 22
 6911 Lochau
 +43 5574 42168 0
 gemeinde@lochau.at
 www.lochau.at

Herausgeber: Gemeinde Lochau
 Datenquelle: Gemeinde Lochau,
 Dienststelle GIS
 Alle Angaben ohne Gewähr, Druck-,
 Satzfehler und Änderungen vorbehalten
 Stand: Dezember 2017
 © aries werbegrafik gmbh
 © Geodaten Land Vorarlberg



Unsere Referenzprojekte

Die M + S Immobilien GmbH steht für eine ausgezeichnete Bauqualität, besondere Ausstattung und für ein regionales Netzwerk an Planern und Handwerkern.

Mit Dipl. Ing. Daniel Gisinger setzt die M + S Immobilien GmbH auf einen Baumeister mit langjähriger Erfahrung im Planen und Errichten von hochwertigen Wohnbauprojekten!



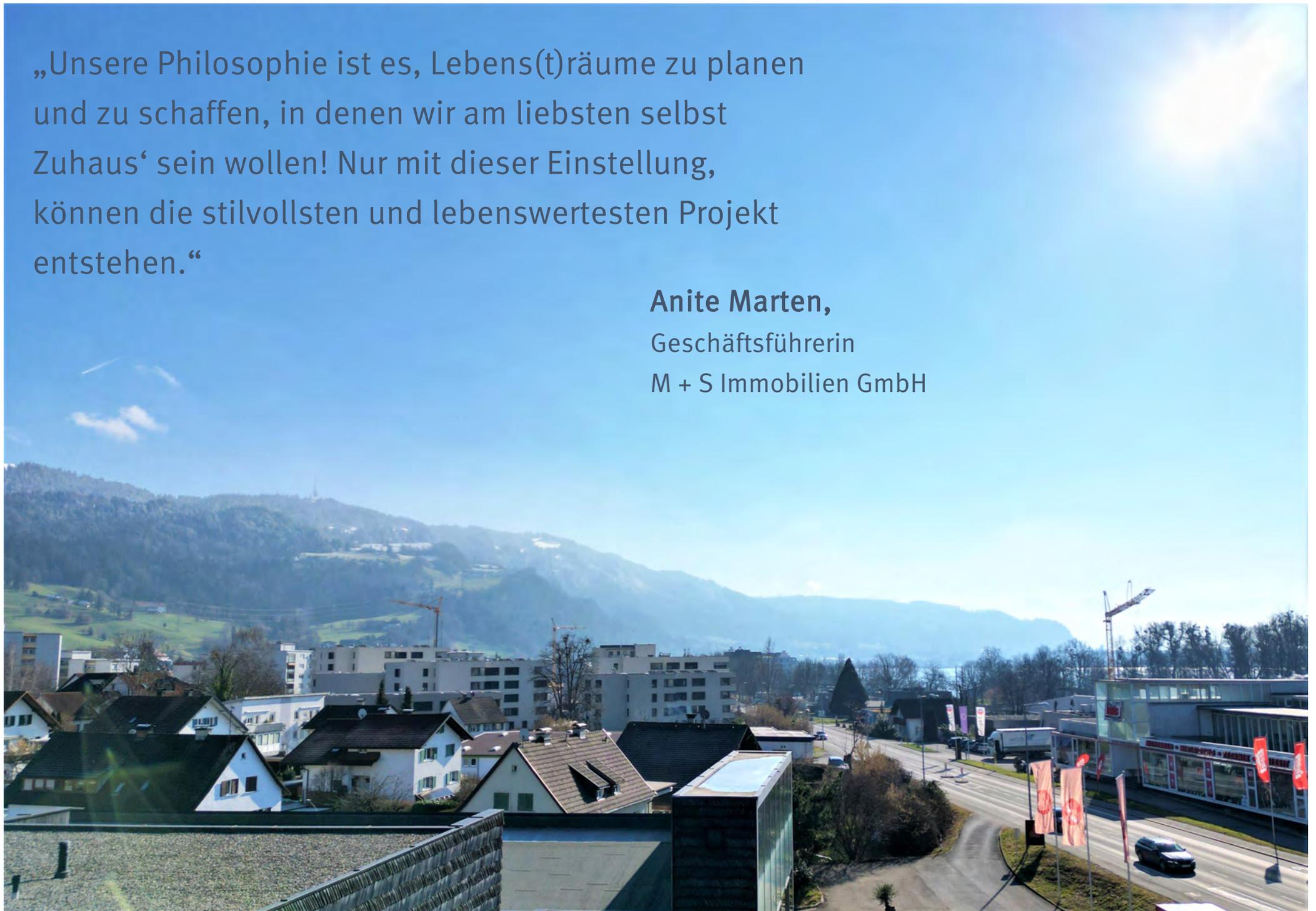
WOHNANLAGE HAGGEN 5, 6911 LOCHAU
MARTEN IMMOBILIEN GMBH



WOHNANLAGE ALBERLOCHSTRASSE 37, LOCHAU
BMSTR. DI (FH) DANIEL GISINGER GMBH

„Unsere Philosophie ist es, Lebens(t)räume zu planen und zu schaffen, in denen wir am liebsten selbst Zuhause‘ sein wollen! Nur mit dieser Einstellung, können die stilvollsten und lebenswertesten Projekt entstehen.“

Anite Marten,
Geschäftsführerin
M + S Immobilien GmbH



UNSER RUNDUM-SERVICE-PAKET

Einfach kaufen. Kompetent beraten - Fachkundig betreut vom Erstgespräch bis zur Übergabe

OPTIMALE BERATUNG

Eine Wohnung zu kaufen wirft oftmals viele Fragen auf, daher ist es wichtig, dass die Beratung individuell für Sie angepasst wird. Wir betreuen „unser Zuhause“ am See“ seit der Anfangsphase mit und kennen daher alle Details. Gerne nehmen wir uns Zeit für Sie und klären alle Fragen mit Ihnen. Natürlich stimmen auf Wunsch auch Pläne, Materialauswahl und Finanzierung mit Ihnen ab. Durch unsere große Serviceorientierung können Sie bei uns im Büro oder bei den zuständigen Lieferanten zwischen einer Vielzahl an Fliesen, Parkett und Terrassenbelägen wählen.



IHRE ZUFRIEDENHEIT IST UNSER ZIEL

Individuelle Planung und Maßarbeit gehört zu unserer Stärke. Erzählen Sie uns, wie Sie sich Ihre Wohnung vorstellen und wir werden mit unserem Planungsbüro eine persönlich für Sie angepasste Grundrissvariante erstellen. Sobald der Plan für Sie in Ordnung geht, werden Sie dann über eventuelle Mehrkosten oder auch Einsparungen informiert.

BEGLEITUNG BIS ZUR UNTERSCHRIFT

Wenn Sie sich für eine unserer Wohnungen entschieden haben, wird ein Reservierungsvertrag unterfertigt, welcher Ihnen das Anrecht auf die gewünschte Wohnung sichert. In diesem sind bereits alle rechtlichen Angelegenheiten geklärt und auf Basis von diesem wird der Kaufvertrag erstellt und Ihr Eigentum im Grundbuch eingetragen – Sie müssen sich hierbei um nichts kümmern – nur zu den Unterschriftsterminen erscheinen und die jeweiligen Zahlungsfristen einhalten.



DIE BAUPHASE

Die Vergabe diverser Arbeiten am Projekt erfolgt auf Wunsch der M + S Immobilien GmbH ausschließlich an regionale Unternehmen. Sowohl wir als auch die Bauleiter vor Ort zeigen Ihnen gerne „Ihre“ Baustelle und beantworten Ihnen all Ihre Fragen!

DER SCHLÜSSEL ZU IHREM „ZUHAUS‘ AM SEE“

Pünktlich zum vereinbarten Termin erhalten Sie die Wohnungsschlüssel zu Ihrer neuen Immobilie. Auch hier begleiten wir Sie bei der Bauabnahme und führen sämtliche Ummeldungen für Sie durch – damit wird unser Rundum-Service-Paket vervollständigt



LOCHAU AM RUGGBACH

Bauträger: M + S Immobilien Gmbh
Haggen 5, 6911 Lochau

Mehrfamilienhäuser: 1

Wohnungen: 9

Gewerbeeinheiten: 1

Tiefgaragenplätze: 12

Allgemeinparkplätze: 8

Grundstückfläche: 1927 m²

Wohnfläche gesamt: 801 m²

Terrassenfläche: 130 m²

Fertigstellung: Sommer 2025



Impressum

Copyright by

Immoteam7 ITS GmbH

Mozartstraße 1

6850 Dornbirn

Telefon: +43 664 88 79 13 40

Email: office@immoteam7.at

www.immoteam7.at

Eine Verwertung des Inhalts einschließlich dessen Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Immoteam7 ITS GmbH erlaubt. Trotz sorgfältiger Bearbeitung sind alle Angaben ohne Gewähr für Richtigkeit und Umsetzbarkeit. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der Kaufvertrag samt dort beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Stand: 11/2023

immoteam7.at
die smarten makler