NÄGELE
WOHNBAU · PROJEKTBAU

Dornbirn

Wohn- und Geschäftsanlage ‘Pfarrgasse’

Leben und arbeiten
mitten im Zentrum

Filiale Dornbirn: Dieter König | T: 05572 24613 | M: 0664 6017030 | www.naegele.at

Lage:

Die erste Adresse für Ihr neues Zuhause.
Beste Lage – beste Infrastruktur.

Wenn es um die eigene Immobilie geht, macht man keine Kompromisse. Viele Faktoren sind zu beurteilen:
z. B. Stadt, Lage innerhalb der Stadt, Größe, Geschoss, Lift, Tiefgarage, Ausstattung usw.

Die Lage ist jedoch beim Ankauf eines der ersten und wichtigsten Kriterien. Welche Vorteile bietet der Standort? Wie ist die unmittelbare Infrastruktur? Wie ist das nähere Umfeld? Ist der Standort auch im Alter von Vorteil?

Die Wohn- und Geschäftsanlage ‘Pfarrgasse’ bietet in Bezug auf die Lage viele Vorteile: Sonnig, nur wenige Meter ins Zentrum von Dornbirn und sehr gute Verkehrsanbindungen.

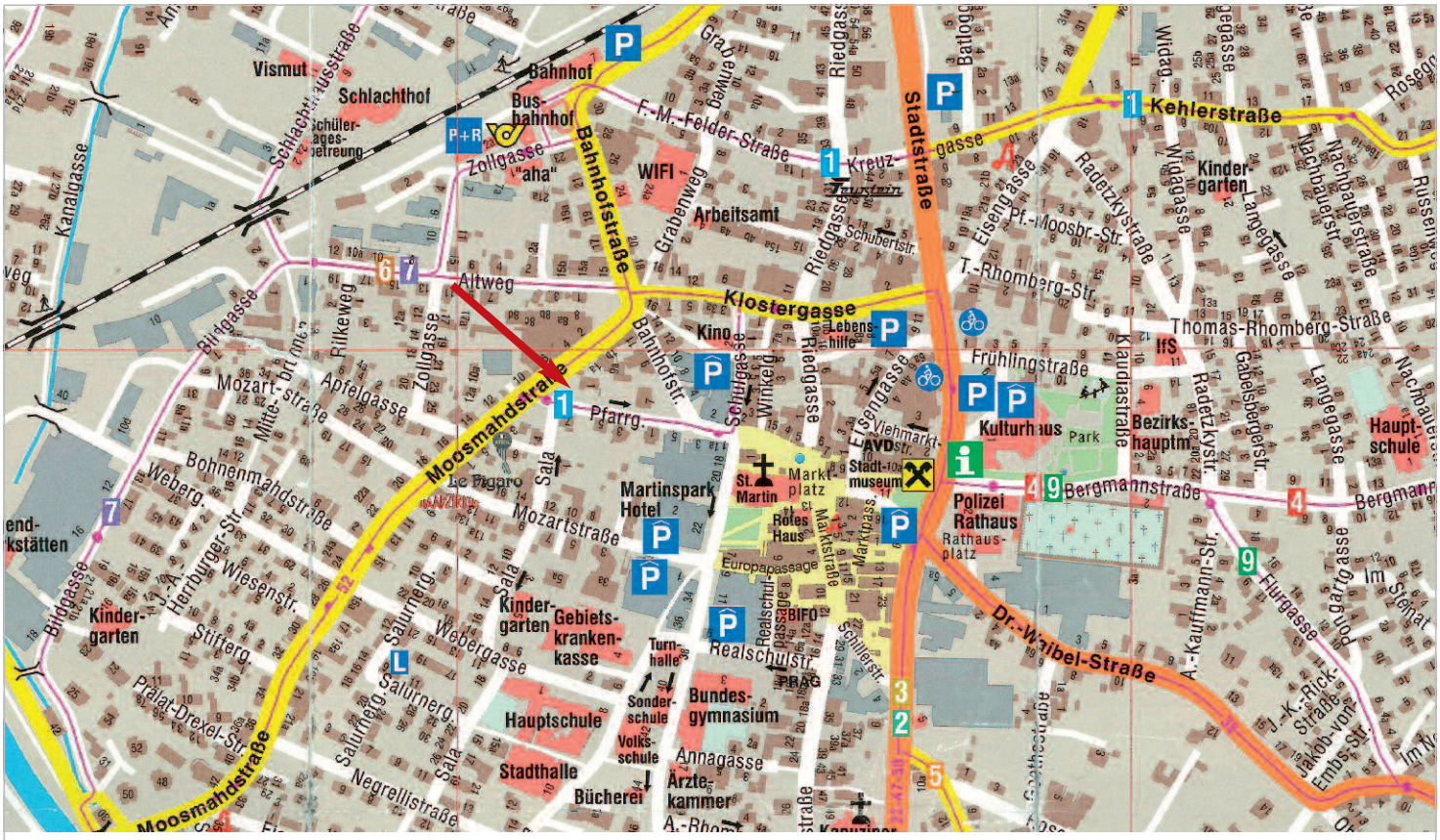
Marktplatz

Inatura

Dornbirn

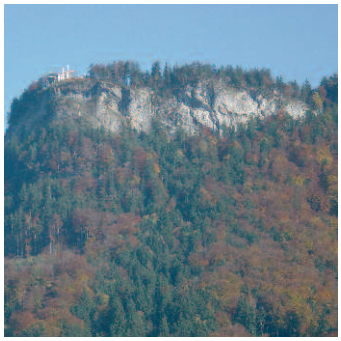
Als größte Stadt Vorarlbergs bietet Dornbirn mit seinen Schulen, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten eine sehr gute Infrastruktur für Familien, Jugendliche und Senioren. Die ständig wachsende Stadt mit ca. 45.000 Einwohnern zählt zu einer der beliebtesten Wohngemeinden in Vorarlberg und ist auch ein idealer Standort für Geschäfte und Büros.

Dornbirn



Top Lage

Die neue Wohn- und Geschäftsanlage ‘Pfarrgasse’ entsteht in sehr zentraler Lage und befindet sich im Zentrum von Dornbirn. In wenigen Gehminuten sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, etc. erreichbar. Dieser ideale Standort ermöglicht ein angenehmes Wohnen und Leben – auch im Alter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die beliebte und belebte Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Cafes liegt direkt vor der Haustüre und man ist nicht ständig auf das Auto angewiesen.



‘Karren’

Hohe Lebensqualität

Selbst ohne Auto ist man verkehrstechnisch gut angebunden, denn direkt am Projekt gibt es eine Bushaltestelle (Stadtbus). Eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schulen, das Hallenbad, der Eislaufplatz, Messepark aber auch Tennisplätze und das Fußballstadion lassen sich damit in kurzer Zeit anfahren.

Die Wohn- und Geschäftsanlage ‘Pfarrgasse’ punktet verkehrstechnisch durch ihre zentrale Lage sowie die Anbindung an die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse Dornbirn-Süd und Dornbirn-Nord. Selbst der Bahnhof ist nur zwei Gehminuten von Ihrer neuen Immobilie entfernt.

Familienfreundlich

Die Gartenanteile bei den Erdgeschosswohnungen bieten für Kinder Platz zum Spielen. Beliebte Ausflugsziele für Groß und Klein sind auch das Bergdorf “Ebnit”, das “Bödele” oder der Hausberg “Karren”.

Bahnhof

Bauvorhaben:

Beste Lage. Mitten in der Stadt. Massive Qualität. Willkommen in Ihrer eigenen Wohnung.

Wohnen mit Konzept

Das Besondere an der Wohn- und Geschäftsanlage 'Pfarrgasse' ist das überzeugende Gesamtkonzept. Architekt G. Wratzfeld plante das Projekt zusammen mit den Fachleuten von Nägele. Es wurde darauf geachtet, dass ausreichend Grünflächen entstehen. Das Leben im Zentrum, Tiefgarage, Lift, Fahrradräume und vieles mehr laden zum Wohnen mit Mehrwert ein.

2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen

Sie können wählen zwischen attraktiven 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen. Es stehen Erdgeschosswohnungen mit großen Terrassen und Gartenanteilen oder gut eingeteilte Wohnungen im Obergeschoss mit großem Balkon und teilweise zusätzlicher Abstellbox für Ihre Gartenmöbel zur Auswahl.

Übersicht Wohn- und Geschäftsanlage 'Pfarrgasse'

Büro- und Geschäftsflächen

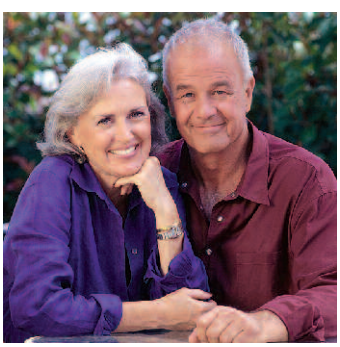
Im Erdgeschoss entstehen attraktive Geschäftsflächen im Ausmaß von ca. 50 bis zu 220 m2 mit großen Schaufensterfronten zur Moosmahdstraße.
In den oberen Stockwerken besteht die Möglichkeit kleinere bis mittlere Büroflächen zu errichten.

Extra viel Komfort

Individueller Komfort beginnt in der Wohn- und Geschäftsanlage ‘Pfarrgasse’ mit großflächigen Verglasungen welche für viel Licht sorgen. Große Balkone bzw. Terrassen bieten viel Freiraum. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind ausschließlich Richtung Pfarrgasse oder nach Osten in eine momentan attraktive Parkanlage ausgerichtet. Somit können Sie das Wohnen in vollen Zügen genießen. Praktische Abstellboxen auf den Balkonen schaffen Platz für zusätzlichen Stauraum. Lift, schwellenlose Zugänge, überdachte Tiefgaragenabfahrt, geschlossene Stiegenhäuser usw. erhöhen den Wohnkomfort.

Leben Sie ohne Sorge
Altersgerecht und barrierefrei

Barrierefreies Wohnen ist in der Wohn- und Geschäftsanlage ‘Pfarrgasse’ Konzept. Die überwiegend schwellenlosen Türen, ein Lift von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss erweisen sich von Vorteil für alle Menschen – besonders für Ältere und solche mit Gehbehinderungen. Denken Sie schon heute an die Zukunft. Jenseits der 60 erweist sich ein eigenes Haus mit seinen ständigen Instandhaltungsarbeiten oft als Belastung anstatt Freude. Genießen Sie Ihren Lebensabend ohne allzu viele Verpflichtungen. Als Altersruhesitz ist diese Wohnbebauung perfekt geeignet. Und auch Menschen jeder Altersstufe finden hier ein Zuhause, das auf Ihre Ansprüche optimal abgestimmt ist.



Bauweise:

Solide geplant. Massiv gebaut. Das hat Wert auf Dauer.

Massiv gemauert

Die Bauqualität entscheidet über den Wert eines Gebäudes, jetzt und erst recht in Zukunft. Nägele Wohn- und Projektbau mauert massiv: Die Massivbauweise sorgt für ein behagliches Wohnklima und guten Schallschutz in den Wohnräumen.

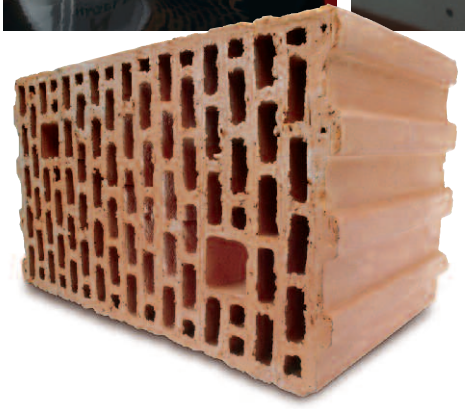
Mauerwerk aus Ziegelstein

Für die Außen- und Innenwände verwenden wir vorwiegend den roten gebrannten Ziegelstein. Fachmännisch gemauert bringen die Außenwände mit einer ca. 16 cm starken Wärmedämmung einen U-Wert von ca. 0,21 W/m2K.

Starke Wohnungstrennwand

Wer baut, möchte später seine neue Wohnung in Ruhe genießen. Deshalb legen wir auf Wohnungstrennwände mit guten Schall-dämmwerten großen Wert: 20 cm starke Wände aus Beton mit beidseitigen Vorsatzschalen aus Gipskarton mit je ca. 4 cm Mineralfaserdämmung stehen für wirkungsvollen Schallschutz.

Wohnungstrennwand



www.naegele.at

Heizsysteme:

Bleiben die Kosten im Rahmen? Aber ja natürlich!

NÄGELE
WOHNBAU · PROJEKTBAU

Moderne Fußbodenheizungen

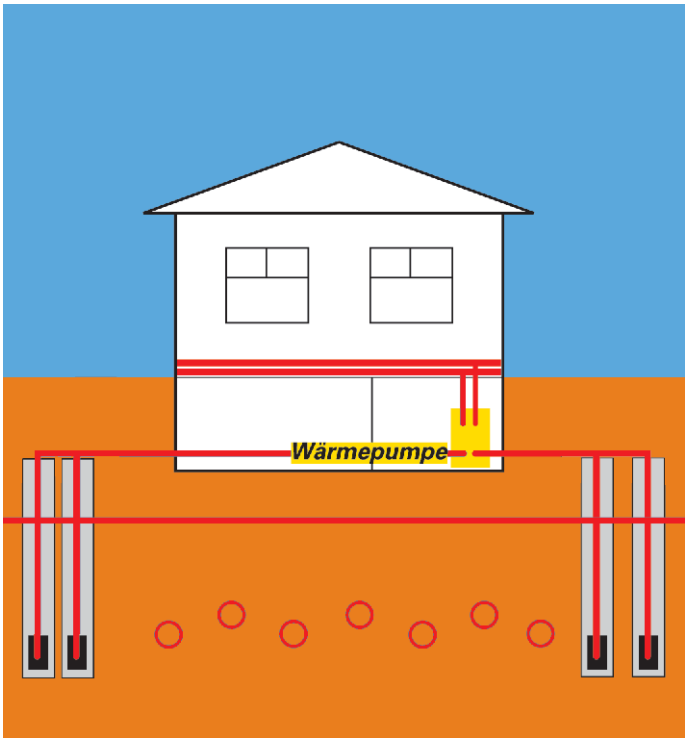
Moderne Fußbodenheizungen bieten viel Komfort beim Heizen und verschwinden elegant im Boden. So setzen wir prinzipiell auf energiesparende Warmwasser-Zentralheizungen auf Niedertemperatur-Basis. Den Vorteil spürt man: Eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches und gesundes Klima. Die automatische Anlage wird über einen Außenthermostat gesteuert. Dennoch sind die meisten Räume mittels Raumthermostat oder Heizungsverteiler getrennt zu regulieren. Schließlich möchte man in Schlaf- und Wohnbereich verschiedene Temperaturen haben.

Exakte Betriebskostenabrechnung

Die Ermittlung der genauen Verbrauchswerte wird durch Messeinrichtungen gesichert. In Wohnungen von Nägele Wohn- und Projektbau gibt es Zähler für Kalt- und Warmwasser sowie separate für die Heizung. Der exakte Verbrauch wird auf diese Weise ganz leicht ersichtlich. Das hilft Betriebskosten zu sparen, denn jeder Wohnungsbesitzer kann selbst entscheiden, wo er sparen will.

Heizen mit System:

- **Fußbodenheizung in jeder Wohnung**
- **alle Wohn- und Schlafräume individuell regelbar**
- **Sonnenenergie zur Unterstüzung der Warmwasseraufbereitung und Heizung**



Heizen mit System:

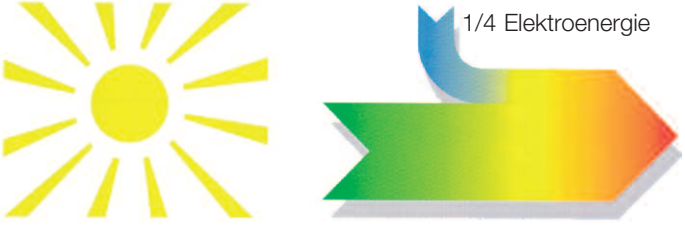
- **unabhängig von der Preisentwicklung bei Öl und Gas**
- **umweltschonend: kein CO2 (Abgasausstoß)**
- **Gewinn von 3/4 Umweltenergie bei 1/4 Antriebsenergie**

Umweltfreundliches Heizen mit Erdwärme

Die Wohnanlage ‘Pfarrgasse’ wird mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe beheizt. Unabhänig von Energielieferungen zu sein, ist der Traum von vielen Haus-/Wohnungsbesitzern. Bei der Erdwärme wird die natürliche Energie die im Untergrund vorhanden ist, über Erdsonden und der Wärmepumpe in Heizenergie umgewandelt. Aus ca. 1/4 Betriebsstrom wird im Schnitt ca. 3/4 Heizenergie erzeugt.

Innovative Solarenergie

Die Sonne bietet Energie zum Nulltarif. In diesem Wohnprojekt ‘Pfarrgasse’ der Nägele Wohn- und Projektbau wird diese innovative und umweltfreundliche Form der Energiegewinnung zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und zusätzlich zur Heizungsunterstützung der Wohnanlage lt. Kriterium der Vorarlberger Wohnbauförderung genutzt.



Ausstattung:

Mehr Qualität. Mehr Möglichkeiten. Fühlen Sie sich rundum wohl.

Edler Parkettboden

Parkettboden sorgt für ein einmaliges Wohnambiente in der ganzen Wohnung: warm, behaglich, hygienisch, pflegeleicht und schön anzusehen. Alle Wohnungen von Nägele Wohn- und Projektbau sind mit qualitativ hochwertigem Fußbodenparkett ausgestattet. Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Parkettarten. Sämtliche Parkettvarianten entsprechen den strengen Richtlinien nach ÖKO I. Übrigens: Bedenkliche Tropenhölzer werden nicht dafür verwendet, sondern jeder Parkettfußboden zeichnet sich durch edles Holz europäischer Herkunft aus.

Fliesen in großer Auswahl

Bei uns finden Sie ein großes Sortiment an Fliesen. Je nach Geschmack stehen Ihnen verschiedene Formate, Farben und Oberflächen zur Auswahl. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Feinsteinzeug und Natursteinbeläge wie Granit erfreuen sich bei unseren Kunden großer Beliebtheit und werden häufig nachgefragt.

Qualität durch und durch:

- hygienisch und pflegeleicht
- hochwertiges Parkett
- vier verschiedene Parkettarten aus europäischen Hölzern
- umfangreiches Fliesenprogramm
- verschiedene Natursteine im Bad und WC

Gehobene Sanitärausstattung

Im Bad genießen Sie erfrischend mehr Qualität, dank der Ausstattung mit Markenprodukten von renommierten Herstellern. Die Sanitärkeramik beziehen wir von Villeroy & Boch, Armaturen von Hans Grohe und Accessoires vom Markenhersteller SAM. Formschöne Badewannen aus Kunststoff laden zum Entspannen ein. Die gesamte Ausstattung bietet ein gehobenes Maß an täglichem Luxus.

Stilvoll und formschön:

- Acryl-Badewanne 180 cm lang mit Mittelablauf
- Kalt- und Warmwasser im WC
- bündig eingefliester Spiegel
- Armaturen für Badewanne, Waschtisch und Handwaschbecken als Einhebelmischer
- Tiefspülwandklosett mit Unterputz-Spülkasten und Spartaste

NÄGELE
WOHNBAU · PROJEKTBAU

Ausstattung:

Das Herzstück der Wohnung.
Die Küche nach Plan.

Bekannte Markenküchen

Die Küche ist seit jeher der Treffpunkt von Familie und Freunden. Schöne Küchenmöbel sind das A und O für diesen Bereich. Wie hoch der Wohnwert ist, hängt maßgeblich von deren Funktionalität und Qualität ab. Bei Nägele finden Sie nur Markeneinbauküchen zum Beispiel ‘Regina’ mit Elektroeinbaugeräten von Siemens oder NEFF: Geschirrspüler, Herd, Kühlschrank, Cerankochfeld, Flachschirmdunstabzug. In puncto Küche vertrauen wir ganz auf unsere Partnerunternehmen, z. B. derzeit Culinea und Style, die Sie gerne beraten.

Alles inklusive

Unsere Elektrogeräte verfügen über Chromstahlblenden. Und weil die Geschmäcker bekanntlich verschieden sind, stehen Arbeitsplatten und Griffe in großer Vielfalt zur Wahl. Für alle Zusatzarbeiten wie z.B. das Anschließen von Elektrogeräten, die Wasserinstallation oder das Verfliesen der Küchenrückwand sorgen im Übrigen wir.

Vorteile:

- **Alle Elektrogeräte angeschlossen**
- **Wasser und Geschirrspüler angeschlossen**
- **Küchenrückwand verfliest**
- **bei Wohnungsübergabe Küche fachmännisch montiert und angeschlossen**

www.naegele.at

Komfort:

Sie haben hohe Ansprüche.
Wir Lösungen, die einen Schritt weiter gehen.

Eigener Keller

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum. Sämtliche Kellerabteile sind mit einer Steckdose und einem Lichtauslass ausgestattet.

Schöner Terrassenbelag

Die Terrasse ist die schönste Verbindung von drinnen nach draußen. Für den Bodenbelag verwenden wir Platten aus Kunststein. Verschiedene Farben lassen Ihnen Spielraum bei der Gestaltung.

Komfortabler Lift

Wir bringen Komfort und Technik unter ein Dach: In der Wohn- und Geschäftsanlage ‘Pfarrgasse’ führt ein bedienungsfreundlicher Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss.

Geschlossenes Stiegenhaus

Ein geschlossenes Stiegenhaus bringt zusätzliche Sicherheit und hilft wertvolle Energie zu sparen.

Praktische Abstellboxen

Die ständige Frage “Wohin mit den Polstern und Terrassenmöbeln beantworten wir der praktischen Abstellbox auf dem Balkon oder Terrasse.

www.naegele.at

NÄGELE
WOHNBAU · PROJEKTBAU

Komfort:

Innenausstattung mit Wert.
Für mehr Freude am Wohnen.

Qualitätsfenster

Unsere Fenster verfügen über gute Dämmeigenschaften. Wir verwenden langlebige Fenster aus hochwertigem Kunststoff mit Stahlkern für eine hohe Stabilität. Die Fenster sind pflegeleicht und ersparen Malerarbeiten.

Sonnen- und Sichtschutz von außen

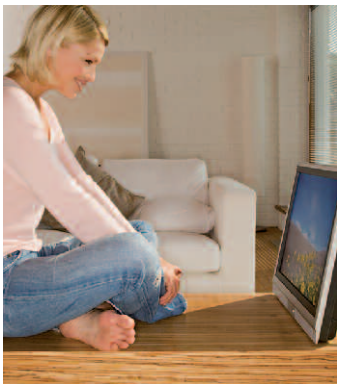
Jalousien aus Aluminium mit seitlicher Aluführung mit Bürsten bieten guten Sonnen- und Sichtschutz. Auf Vorhänge können Sie in ihrer modernen Wohnung verzichten. Aufgrund der Verstellbarkeit der Jalousien lässt sich der Lichteinfall in die Wohnung ganz einfach verändern. Verschiedene Abdunkelungen und Spielarten des Lichts sind möglich. Die Regulierung bzw. Bedienung erfolgt mit Kurbel.

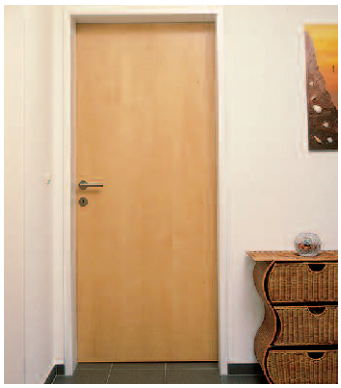
Türen in Vollbauweise

Schöne Türen prägen das Wohnbild. Wir bieten Ihnen Türen, wahlweise in den Furnierarten Buche und Eiche oder in der Ausführung weiß deckend lackiert. Mit fünf verschiedenen Türdrückern können Sie Ihrer Wohnung eine ganz persönliche Note im wahrsten Sinn des Wortes ‘aufdrücken’. Alle Türen werden auf Stahlzargen montiert.

Moderne Elektrotechnik

Die Wohnungen sind mit Anschluss für Telefon, Kabelfernsehen und Internet ausgestattet. Es ist eine große Anzahl an Steckdosen, Lichtauslässen und Schaltern vorhanden. Sie selbst entscheiden bei entsprechendem Baufortschritt über die für Sie richtige Platzierung.





Start in die multimediale Zukunft:

- **jedes Zimmer verfügt über eine Antennensteckdose**
- **Kabel-TV-Anlage mit 35 Fernseh- und 31 UKW-Radioprogrammen**
- **Internetzugänge frei wählbar**
- **Telefon bereits verkabelt**

Service & Leistungen:

Kompetent beraten. In jeder Bauphase.

Besser beraten

Der Kauf einer Wohnung wirft tausendundeine Frage auf. Die Beratung von Mensch zu Mensch ist deshalb entscheidend. Kommen Sie zu uns, wir nehmen uns viel Zeit für Sie. Wir beraten Sie umfassend; Pläne und Finanzierung stimmen wir auf Ihr spezielles Bauvorhaben ab. In unserem neuen Schauraum können Sie eine großzügige Auswahl an Mustern und Materialien entdecken. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne zeigen wir Ihnen detailgetreue Modelle und auch bereits realisierte Wohnungen.

Sie wünschen, wir planen

Maßarbeit ist Trumpf bei Nägele. Ihren individuellen Vorstellungen richten wir viel Platz ein. Sprechen Sie mit uns und sagen Sie, wie Ihre ganz persönliche Traumwohnung aussehen soll. Es lässt sich viel realisieren. Unser hauseigenes Planungsbüro plant verschiedene Varianten Ihrer zukünftigen Wohnung. Wenn der Plan dann fix ist, erstellen wir Ihnen ein Angebot über eventuelle Mehrkosten oder Einsparungen. Je früher Sie sich für einen Kauf entscheiden, umso mehr Spielraum für Sonderwünsche gibt es.

Schritt für Schritt: der Kaufvertrag

Sie haben sich für eine Nägele-Wohnung entschieden? Dann sichern Sie sich durch den so genannten Vorvertrag das Anrecht auf die gewünschte Wohnung. Alle Details werden darin genau festgehalten. Zu einem späteren Zeitpunkt erstellen wir den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag. Im Anschluss daran veranlassen wir, dass Sie als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Wir übernehmen die komplette Abwicklung – Sie unterschreiben nur die Verträge und sorgen für die rechtzeitige Bezahlung der 1%-igen Eintragungsgebühr an das Bezirksgericht.

Der Bau beginnt

Von Zeit zu Zeit schauen Sie einfach direkt auf der Baustelle vorbei, um sich persönlich von den Baufortschritten zu überzeugen. Die Nägele Wohn- und Projektbau legt Wert auf solide Handwerksarbeit. Sie werden es sehen. Unsere Verkaufsberater und Bauleiter zeigen Ihnen gerne „Ihre“ Baustelle und beantworten alle technischen Fragen.

Gut organisiert – die 1. Eigentümerversammlung

Hausordnung, Hausverwaltung und Betriebskosten sind wichtige Themen für alle Eigentümer. Was wird wie geregelt? Welche Kosten kommen konkret auf Sie zu? Um hier Klarheit zu schaffen, werden die Eigentümer einer Hausgemeinschaft vom zukünftigen Hausverwalter vor der Wohnungsübergabe zur ersten Eigentümerversammlung eingeladen.

Geschafft: die Schlüsselübergabe

Pünktlich zum vereinbarten Fertigstellungstermin übergeben wir Ihnen Ihre neue Wohnung. Bei der Schlüsselübergabe erhalten Sie alle Schlüssel, und die Bauabnahme wird gemeinsam mit Ihnen durchgeführt. Diese Maßnahme gilt als Grundlage für die Schlussrechnung, bei der sämtliche Mehr-/Minderleistungen, Eigenleistungen und Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Sie sind interessiert?

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin mit einem unserer Kundenberater. Wir sind flexibel und beraten Sie gerne zu Hause, bei uns im Büro oder direkt auf der Baustelle. Auch am Abend oder am Wochenende.