

**Traumhaft schön wohnen**  
**in der Marktgemeinde Bezau im schönen Bregenzerwald**  
**3-Zimmer-Wohnung mit herrlicher Aussicht ins Bezauer Moos**  
**Bahnhof 391 / Top 11 / 2. OG / Lift**  
**Erstbezug Oktober 2020**

Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup> (separates WC, Abstellraum, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit  
Regendusche, Garderobe/Eingangsbereich, Wohn- & Essbereich mit Einbauküche)  
Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup> / Kellerabteil Nr. 8 – ca. 4,41 m<sup>2</sup>  
Tiefgaragenplatz Nr. 6 (mit Steckdose)  
Heizung: Fernwärme

Geplant und umgesetzt wurde das Projekt KOMOT von Ralph Broger und Kaspar Greber „BROGER-  
GREBER-PROJECT“

*Die Wohnung befindet sich im 2. OG und hat ca. 81 m<sup>2</sup>. Mit einem schönen Grundriss und  
Ausrichtung Süd-Ost. Hell und lichtdurchflutet, das ist genau die Wohnung für Leute, die schöner  
wohnen wollen. Mit sehr hochwertiger Bauweise und der Top Ausstattung, die von besten  
Handwerksbetrieben durchgeführt wurde, garantiert einen hohen Wohnkomfort.*

*Sämtliche Möbel wurden vom Tischler maßangefertigt (Eiche gebürstet, naturmatt lackiert). Die  
Küche (fenix antifingerprint Küchenfront in gorio londra) ist ausgestattet mit einem Dampfgerar,  
ein Backrohr mit Pyrolyse, Kühlschrank mit großem Gefrierfach, Geschirrspüler und einem Herd  
mit integriertem Dunstabzug. Die Arbeitsfläche besteht aus Nero Assoluto Stein.*

*Die Wohnzimmerwand ist mit Echt-Altholz aus Tirol verkleidet, sowie ein Teil der TV-Trennwand.  
Schlafzimmer 1 ist mit einem Zirben Täfer verkleidet.*

*Wohnungstüren sind ausgeführt als Blockzargen mit Absenkichtung. LED-Beleuchtungen im  
Wohnzimmer und Küche sind mittels Fernbedienung steuerbar und dimmbar.*

*Die gesamte Beleuchtung in der Wohnung besteht aus Spots mit Opalglas, welche dimmbar sind.  
Waschmaschinenanschluss im Badezimmer vorhanden.  
Boden: Original Massiv Edelholz Parkett / durchgehend Eiche*

**BEZUG: AB SOFORT**

Energieausweis: gültig bis 13.06.2028, HWB 24 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee 0,72

**Kaufpreis der Wohnung: € 560.000 inkl. Einbaumöbel vom Tischler**  
*(Garderobe, Badverbau, Wohnzimmerwand, Einbauküche mit hochwertigen Geräten,  
Kleiderschrank, sowie Bank & Esstisch und Markisen beim Balkon)*

**Kaufpreis des Tiefgaragenplatz: € 20.000**

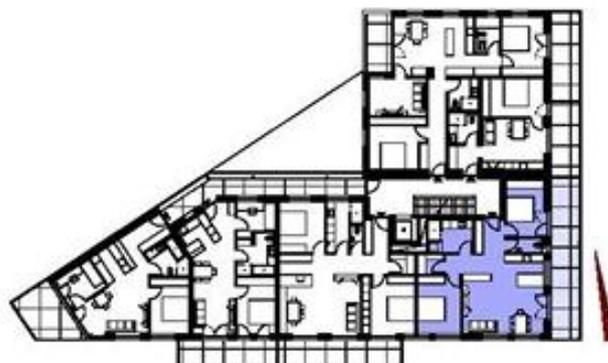
**Nebenkosten:** Provisionsfrei  
Grunderwerbsteuer: 3,5%  
Grundbucheintragung: 1,1% (evtl. befreit?)  
Vertragserrichtung: 1,2% +20% MwSt. + Barauslage



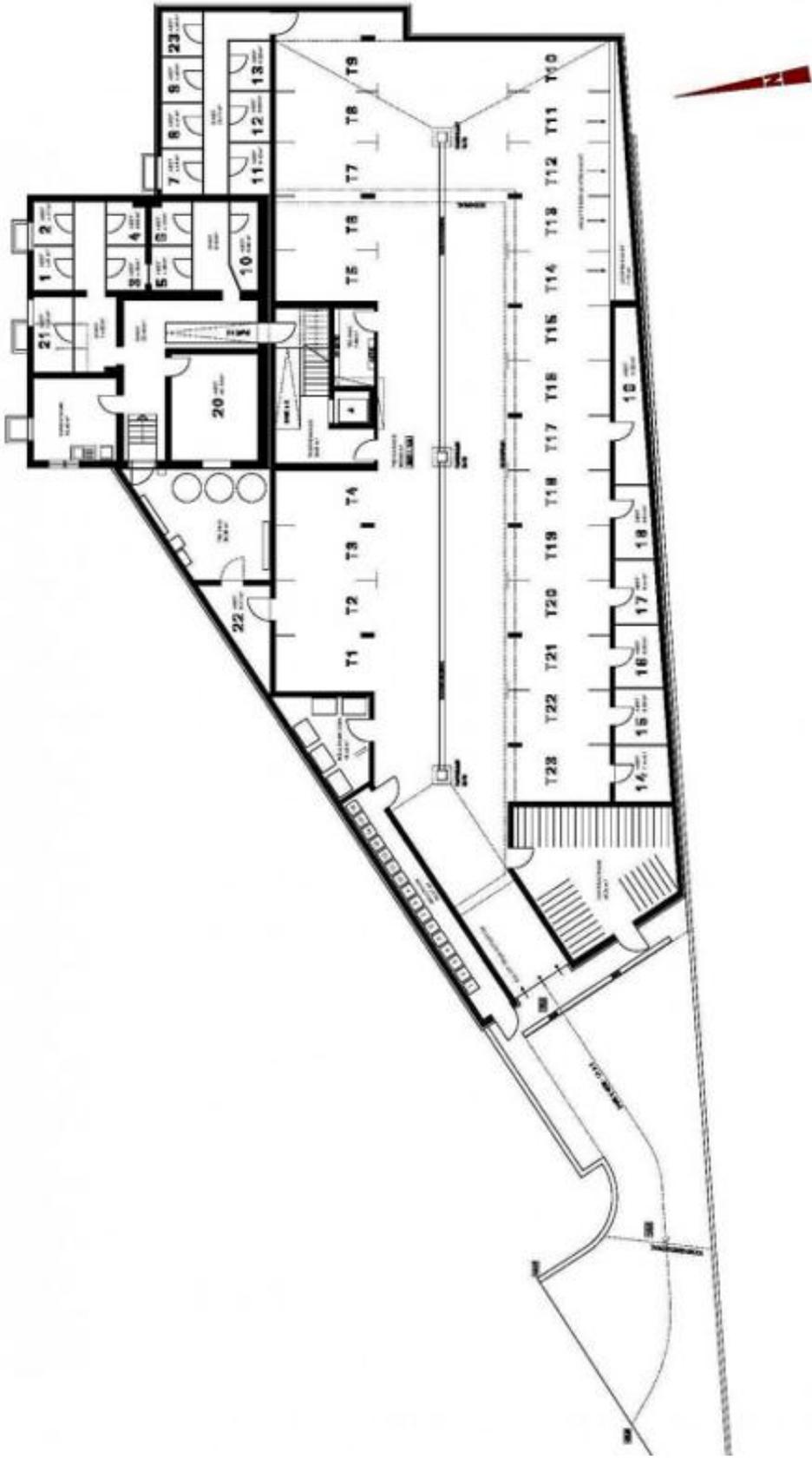
*Lage*



W 11  
80.83 m<sup>2</sup>



komot - bezau	W 11
15.06.2018	e+2
<b>BROGER GREBER PROJECT</b>	<b>ARCHITEKTUR</b> DI Ralph BROGER



Komot - bezau | Übersichtsplan M1\_200

# Wohn-/Esszimmer



ca. 25m<sup>2</sup> Terrasse

ca. 25m2 Terrasse



ca. 25m2 Terrasse



ca. 25m<sup>2</sup> Terrasse



Eingangsbereich



Garderobe



WC



Badezimmer



Badezimmer



Regendusche



Schlafzimmer  
1

## Schlafzimmer 2



## Einbauküche



# Einbauküche



# Essbereich



Aussicht



Wohnzimmer mit Altholzwand

# Energieausweis für Wohngebäude

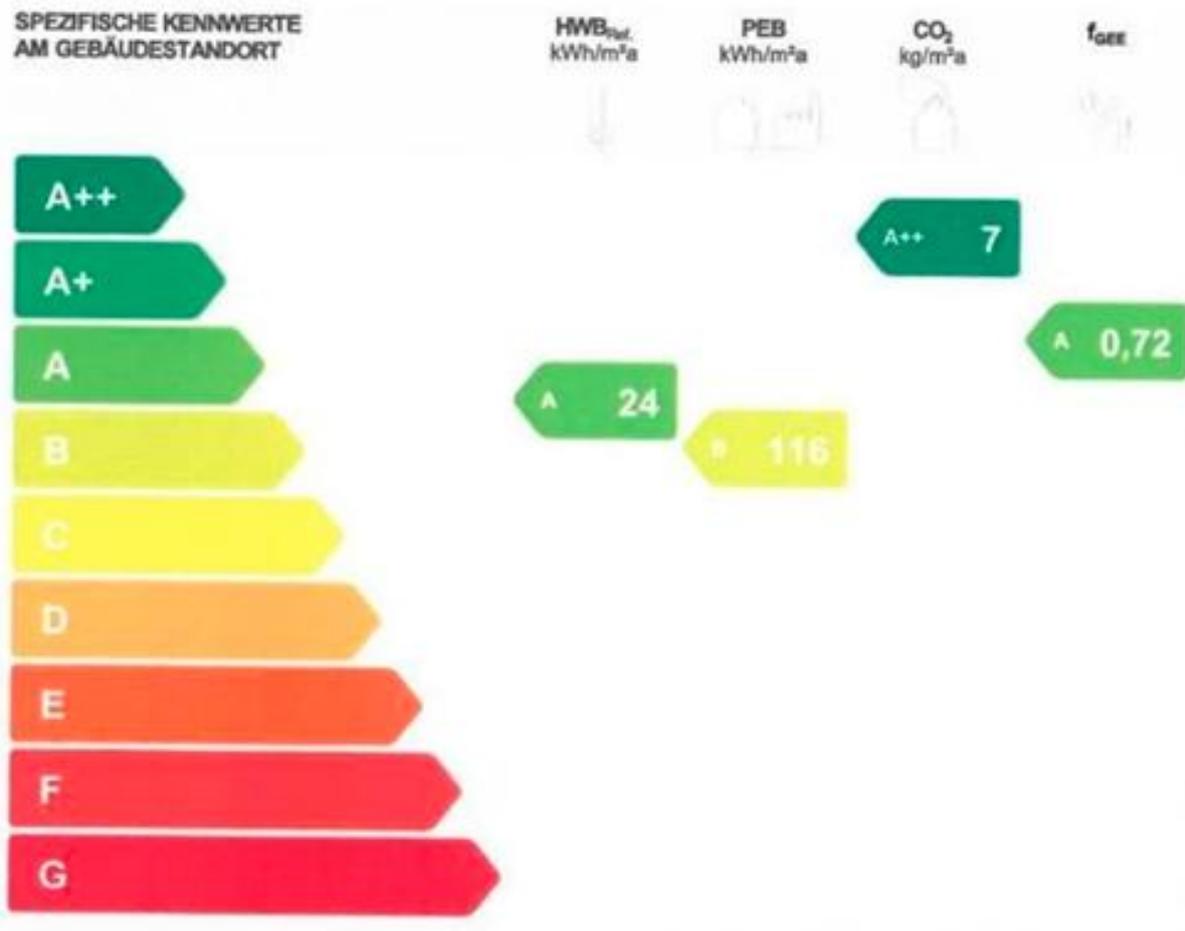
OiB Österreichischer  
Institut für Bautechnik

Nr. 72178-1



Objekt	komot Bezau (OG 1 bis OG 3 Wohnungen)		
Gebäude (-teil)	Wohnungen OG 1 bis OG 3	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Ellenbogen	Katastralgemeinde	Bezau
PLZ, Ort	6870 Bezau	KG-Nummer	91003
Grundstücksnr.	927/1; 927/2; 930/2; 499	Seehöhe	653 m

## SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



**HwB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Beiträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HwB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der Endenergiebedarf entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende Kohlendioxidemissionen für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>0EE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

## Weitere Infos zur Anlage KOMOT

**Lage und Form:** Das KOMOT in Bezau, Bahnhof 391, die Wohnanlage - nahe dem Zentrum der Marktgemeinde im Bregenzerwald mit ihren knapp 2000 Einwohnern. Sie wird als Einkaufsstraße und Flaniermeile zu einem beliebten Treffpunkt und gleichzeitig zu einem gesuchten Rückzugsort.

Die Form von KOMOT signalisiert urbanen Charakter mit einem gut sichtbaren regionalen Bezug durch die Architektursprache und die Materialität. Bezau befindet sich inmitten einer starken Holzbauregion, die stolz auf ihre landschaftsprägenden und innovativen Holzbaulösungen ist. Schön wohnen ist das eine, gut wohnen das andere. KOMOT wird neue gemeinsame Akzente setzen. Baustart war 2019, Bezugsfertig war die Wohnung Ende 2020. Alles für den täglichen Gebrauch, gute Nahversorger, beste Gastronomie und Tourismus-Betriebe, Gewerbe und Handwerk sind in Bezau vorhanden. Die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheke ist gegeben. In Bezau befinden sich Spielgruppe, Volks- und Mittelschule, sowie die Bezauer Wirtschaftsschulen. Schwimmbad, Fußballplatz, Tennisplatz, Bergbahnen, Paragleiter-Paradies, herrliche Wanderwege, schöne Radwege uvm. für bewegungsfreudige wird geboten.

Dornbirn ist ca. 21 km und Bregenz ca. 36 km von Bezau entfernt. Im KOMOT entstanden 16 hochwertige Wohnungen und 6 Geschäftseinheiten über 4 Geschosse verteilt. Alle Wohnungen und Geschäftseinheiten sind durch einen Personen-Lift barrierefrei zugänglich. Beheizt wird mit Fernwärme Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Fernwärme Sonnenschutz ist bei allen außenliegenden Fenstern mit einem textilen Screen versehen.

Im Untergeschoss (Allgemeinfläche) befinden sich ...

- Müllraum
- Haustechnik
- Kellerabteile
- Fahrradraum
- Tiefgaragenplätze

## VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Bezau. Die Abwässer werden in das örtliche Kanalnetz eingeleitet. Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der VKW. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das Biomasseheizwerk von Armin Metzler.

## KONSTRUKTION-WÄRMESCHUTZ-SCHALLSCHUTZ

Die Fundamente, Wände und Decken werden nach den einschlägigen Ö – Normen statisch bemessen und ausgeführt. Die Außenwände werden als gedämmte Holzelemente mit Vorsatzschale aus Gipskarton ausgeführt. Die Decken werden aus Stahlbeton, sowie in Teilbereichen als Massivholzdecken mit entsprechender Schallentkoppelung ausgeführt. Der Liftschacht wird in Ortbeton lt. Statik ausgeführt. Alle Decken und Wohnungstrennwände werden nach statischen sowie schalltechnischen Anforderungen ausgeführt. Die Oberflächen der Wände werden gespachtelt und weiß gestrichen. Sämtliche Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Bodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit der erforderlichen Armierung. In der Tiefgarage, Kellerabteilen und Nebenräumen wird die Bodenplatte in Monofinish hergestellt. Um die Trittschalldämmwerte gemäß Vorarlberger Bautechnikverordnung bzw. OIBRichtlinien zu erreichen, wird der Zementestrich schwimmend auf entsprechenden Trittschalldämmplatten verlegt. Die Verbindung zwischen den einzelnen Geschossen erfolgt durch eine Fertigteil – Stahlbetonstiege, welche bei den Auflagern schallentkoppelt wird. Die Ausführung der Außen-Fassade wird mit einer stehenden Holz-Filterfassade, naturbelassen gestaltet. Generell wird das geplante Gebäude nach den Vorgaben der Vorarlberger Bautechnikverordnung und den OIB Richtlinien errichtet

## FUNDAMENTIERUNG

Die Fundierung erfolgt aufgrund der statischen Erfordernisse. Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände sind in wasserundurchlässigem Stahlbeton ausgeführt.

## GESCHOSSDECKEN

Die Decken über KG, EG, 1.OG und 2. OG werden als Stahlbetondecke nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt. Das gesamte Stiegenhaus (Zugang zu den Wohnungen) inkl. Liftschacht und Boden-Deckenkonstruktion wird in Ortbeton erstellt, wobei die Wände und Decken verputzt oder gespachtelt und gestrichen werden. Die Decken über 3. OG, sowie 2.OG Bestand werden als Massivholzdecken mit entsprechender Schallentkoppelung ausgeführt. Die sichtbare Innenoberfläche wird in diesen Bereichen eine Holzdecke sein. Sämtliche Decken werden mit einem Zementestrich und Trittschalldämmung ausgeführt. Im Bereich der Einstellplätze und Nebenräume wird die Bodenplatte geschliffen (Monofinish)

## DACHKONSTRUKTION

Flachdach-Stahlbetondecke bzw. Massivholzdecke mit Wärmedämm- und Abdichtungsebenen lt. Bautechnik bzw. bauphysikalischen Vorschriften jeweils in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages Balkon- und Terrassenüberdachung in Stahl-Holzkonstruktion

## DACHEINDECKUNG

Die Flachdächer werden als Foliendach inkl. der erforderlichen Dämmung, samt Gefällsdämmung versehen. Die Spenglerarbeiten werden mit Uginox-Blech (Edelstahlblechlegierung) ausgeführt. Die begehbaren Balkon- und Terrassenflächen werden mit Feinsteinzeugplatten belegt.

## FENSTER UND BALKONTÜREN

Fenster und Balkontüren werden als Holzfenster geölt, mit einer 3-fach Isolierverglasung ausgeführt. Sämtliche Fensterflügel werden als D/DK ausgebildet. Die außenliegenden Wetterschenkel sind in Alu-Natur eloxiert und haben zusätzlich Flügelabdeckprofile. Die Innenfensterbänke sind in Holz geölt vorgesehen. Sämtliche Fenster sind offenbar und von Innen bzw. von der Terrasse aus zu reinigen. Die restlichen Verglasungselemente sind fixverglast. Die Griffoliven werden in Edelstahl matt gebürstet montiert.

## SONNENSCHUTZ

Alle außenliegenden Fenster sind mit einem textilen Sonnenschutz (Screen) versehen. Die Bedienung erfolgt mittels Elektroantrieb.

## FASSADE

Die Fassade wird als geschlossene Holzschalung ausgeführt. Davor befindet sich in Teilbereichen des 1. und 2. Obergeschoss eine Filterfassade aus stehenden Holzlatten. Die Filterfassade bildet zugleich die Absturzsicherung für die Balkone und die Dachterrasse.

## INNENWÄNDE

Zwischenwände als Trockenbauwände mit 2 x 12,5 mm Gipskartonplatten + Stahl-Standardprofile mit Zwischendämmung, sowie wiederum 2 x 12,5 mm Gipskartonplatten.

## KELLER

Trennwände und Eingangstüren zu den Kellerabteilen werden mit Holzlattenrosten ( zur besseren Entlüftung ) errichtet. Jedes Kellerabteil wird mit einer Steckdose und einer Schiffsleuchte

ausgestattet. Kellerabteile die direkt von der Tiefgarage aus begehbar sind werden brandschutztechnisch von der TG getrennt ausgeführt.

#### TIEFGARAGE

Die Stellplätze werden markiert. Die Tiefgarage wird ausreichend künstlich belichtet. Eine Leerverrohrung für eine E-Auto Ladestation ist vom jeweiligen Zähler vorgesehen.

#### AUSFÜHRUNG DER TREPPEN

Treppen und Podeste werden aus Stahlbetonfertigteilen in Sichtqualität ausgeführt. Das Treppengeländer wird aus grundierten und lackierten Stahlprofilen hergestellt.

#### FLIESENLEGEARBEITEN

Im Bad und WC werden die Böden in Feinsteinzeug (30/60 cm Platten) und die Wände bis 120 cm Höhe bzw. in den Duschen 2,00 m Höhe verflies. Auf Wunsch können auch Teile der Wohnbereiche kostenneutral verflies werden (zB. Flurbereiche, Garderobe). Badewannen und Duschen werden vom Fliesenleger fachmännisch eingemauert bzw. verflies. In den WC's ist nur die Rückwand verflies. (Muster in unserem Schauraum in Bezaus ausgestellt)

#### TERRASSENBÖDEN

Im EG werden die Terrassenböden mit Betonsteinplatten in einer Splitt Schüttung verlegt. Sämtliche darüber liegenden Terrassen und Balkone werden mit Feinsteinzeugplatten auf Plattenträgern ausgeführt. (Muster in unserem Schauraum in Bezaus ausgestellt)

#### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren sind mit Stockrahmen in Hartholz massiv mit Doppelfalz und Profilmitteldichtung und wärmedämmender Innenlage inkl. Dreifachverriegelung ausgeführt

#### HEIZUNG

Das Gebäude wird an die bestehende Fernwärmeheizung von Armin Metzler in Bezaus angeschlossen. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung auf Niedertemperaturbasis, die für einen hohen Wohnkomfort garantiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über Fernwärme. Die Temperaturregelung erfolgt im Wohn-Essbereich mittels Raumthermostat. In jeder Wohnung sind eigene Zähler, die für einen genauen Verbrauch und Abrechnung der Energie sorgen

#### KLINGELANLAGE

Eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage zur Haupteingangstüre mit elektrischem Türöffner ist vorgesehen.

#### TELEFONANLAGE

Für die Telefonanlage ist die erforderliche Leerverrohrung einschließlich Verdrahtung bis in den Wohnraum vorgesehen. Der Anschlussantrag ist vom Käufer frühzeitig bei der TELEKOM einzubringen. Die anfallenden Gebühren sind vom Käufer zu tragen.

#### ANTENNENANLAGE UND INTERNETANSCHLUSS

Es ist der Anschluss an die Antennengemeinschaft Bezau geplant. Pro Wohnung sind eine Antennensteckdose und eine Leerverrohrung sowie ein Internetanschluss vorgesehen.

#### BLITZSCHUTZ

Das Bauvorhaben wird nach Vorschrift ausgeführt.

#### AUSSENANLAGEN

Die geplanten Grünflächen werden als Rasenflächen ausgeführt. Die Befestigung der allgemeinen Flächen wie Verkehrswege und Parkplätze ist mit Betonsteinplatten oder Asphalt vorgesehen.

**KINDERSPIELPLATZ** Die ausgewiesene Kinderspielfläche wird mit einer Schaukel und einem Sandkasten ausgestattet