

Kleinwohnanlage – Lustenau Staldenstrasse



Unsere Wohnungstypen

4 1/2 Zimmer doppelst. Gartenwhg.	95 m ²	ab monatl.	ca. € 789,-
3 Zimmer Gartenwohnung	72 m ²	ab monatl.	ca. € 500,-
3 Zimmer Dachterrassenwohnung	79 m ²	ab monatl.	ca. € 604,-
4 Zimmer Dachterrassenwohnung	88 m ²	ab monatl.	ca. € 741,-
4 1/2 Zimmer Dachterrassenwohnung	100 m ²	ab monatl.	ca. € 969,-

Rufen Sie uns an! Wir informieren Sie gerne.

Mobil: 0699 / 15 400 800

INHALT

LA CASA - das Unternehmen	3
„LA CASA partners“ - Garantie	4
Leben mit Blick auf die grüne Bühne / Naturbursch	5 - 6
Projekt Staldenstrasse, Lustenau Lageplan	7
Baubeschreibung	
Part 1 - Lageplan Parkplatz, Ansicht Keller Grundrisse der Wohnungen	8 - 15
Part 2 - Energiesparmeister mit Charme	16
Part 3 - Rundum Wohlfühlen	17
Part 4 - Technik macht Sinn(lich)	18
Ausstattung	
Part 1 - Fensterln mit Bodenhaftung	19
Part 2 - Elektro & Co.	20
Part 3 - Badefreuden	21
Part 4 - Wir setzen Standards (Ausstattung im Überblick)	22
Preisübersicht	
Wohnungen / Standardausstattung	23 - 24
Generelles - Saubere Sache	25
Geschäftsabwicklung - Kleingedrucktes Gross	26 - 27
Sonstige Hinweise zur Vertragsabwicklung	28



GEDANKEN bauen die Zukunft.

Die LA CASA Bodensee Wohnbau GmbH gibt es in ihrer geistigen Substanz schon seit 1862. Nicht der Name ist so alt, aber das Know-How der Gründer- und Eigentümerfamilie Tomaschek.

Im Jahr 1862 wurde in Deutschland die Firma Wagner gegründet - man baute Maschinen und Werkzeuge. 1956 kamen der Anlagen und Industriebau dazu und 16 Jahre später ein weiterer Produktionsstandort in Krefeld (D). 1982 Übernahme des Maschinen- und Anlagebaus Engelhaaf Reutlingen (D), sowie 1991 die Firma Bergert in Plauen (D). 1996 wurde dann die Bodensee Wohnbau mit Sitz in Au/SG (CH) gegründet, die sich ganz auf den Wohn- und Gewerbebau im Dreiländereck rund um den Bodensee konzentriert.

Seit 2001 nennen wir uns LA CASA Bodensee Wohnbau und fungieren als Architektur- und Projektmanagement-Unternehmen für unsere eigenen Bauträger: Bodensee Wohnbau GmbH (CH)
Viterra GmbH & Co. KG Bau & Solar (D)
Fimatex AG (FL)

Im Laufe der Jahrhunderte haben wir uns gewandelt und sind immer mehr in Richtung Wohnen für Menschen gewachsen.

Heute dürfen wir schon ein bisschen stolz darauf sein, dass wir der 3. Haut des Menschen so erfolgreich Form verleihen.

Die Zukunft ist jetzt: In unseren Gedanken formt sich schon heute, was wir morgen realisieren. Und dies gemeinsam mit unseren Kunden.

Wir wollen verstärkt die Menschen, für die wir bauen, mit einbeziehen, je früher desto besser.



Bei uns gilt das **Gesetz der Ungleichbehandlung.**

Kein Mensch ist wie der andere. Und kein Projekt gleicht dem nächsten. Jeder Auftrag, jedes Projekt und jeder neue Eigentümer ist sein eigenes Universum und wird auch so behandelt.

Was die äussere Form unserer kleinen Universen oder Projekte betrifft, arbeiten wir mit den innovativsten Architekten zusammen.

Als „Innenleben“ bezeichnen wir unser Handwerk, die sorgfältigen und nach neuesten bautechnischen Erkenntnissen (Öko1-, Öko2-Kriterien der Wohnbauförderung) ausgeführten Arbeiten. Wobei wir als Sublieferanten führende Unternehmen vor Ort beauftragen. Mit der Vorgabe, dass diese Unternehmen seit mindestens 5 Jahren am Markt bestehen und positive Referenzen vorweisen können.

Nur so - akribisch geplant und handwerklich ausgezeichnet ausgeführt, können Wohnungen entstehen, die das gewisse Lebensgefühl vermitteln.

Eben Raum für Menschen.

Und das versprechen wir Ihnen mit der **“LA CASA partners” - Garantie:**

Wir beraten Sie - völlig unabhängig und individuell, helfen Ihnen bei Entscheidungen, kümmern uns um Sonderwünsche und sorgen dafür, dass Sie auch über die Gewährleistungsfrist hinaus mit uns zufrieden sind.

Weiters garantieren wir Fixpreise ohne Nachzahlungsrisiko, Sicherheit durch sofortige Anmerkung im Grundbuch, Vertragsabwicklung durch renommierte Rechtsanwaltskanzlei, Fertigstellungstermine und Wertbeständigkeit.



Leben mit Blick auf die grüne Bühne!

Schön wäre es, hätten alle Menschen einen weiten Horizont. Aber das ist oft eine Frage des Standpunktes. Womit wir schon mitten in unserem neuen Projekt wären.

Wir bauen für Sie unsere anspruchsvolle Wohnanlage, wo besonders aktive Leute viel Platz für Freiräume finden.

Die grossen Wohn- und Essbereiche sowie die Terrassen bieten hierzu die Basis.

Die Wohnungen sind alle nach Süden ausgerichtet und bieten einen wunderbaren Blick auf die Berge des Rheintals.

Viel Licht, gesunde Materialien und klare Formen lassen der Individualität der Bewohner allen Spielraum offen.



Naturbursch mit Freiheitssinn.

Jede Wohnung hat ihren eigenen Charakter.

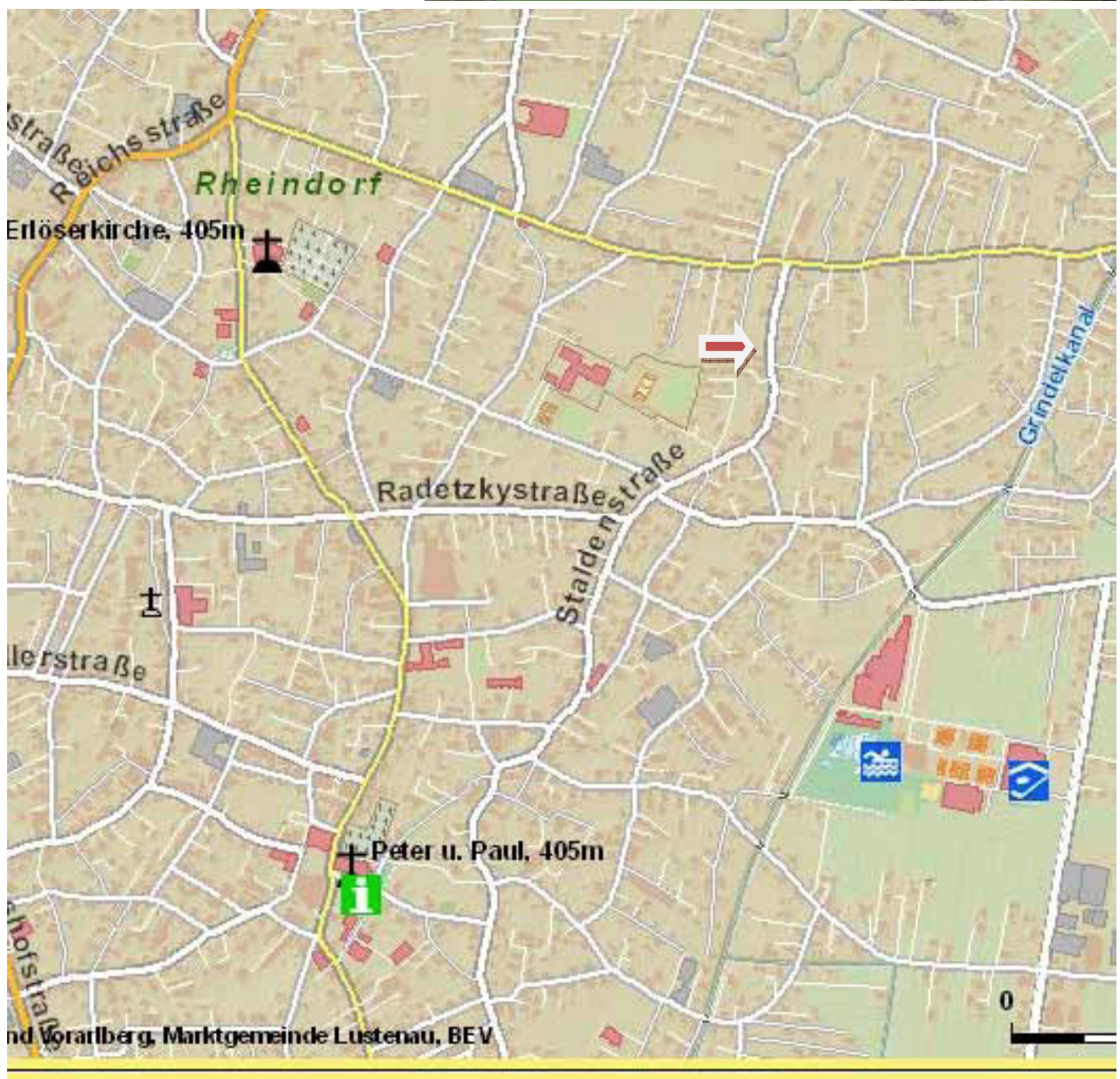
Und als unser Architekt das Projekt entwarf, da fiel uns eigentlich nur diese Überschrift dazu ein.

Die Anlage liegt in einer Einfamilienhaus Gegend an einer ruhigen Nebenstrasse.

Das Lustenauer Ried sowie das Parkbad und die Eishalle sind innert Minuten mit dem Fahrrad oder gar zu Fuss zu erreichen. Sämtliche Versorger liegen in unmittelbarer Nähe.

Durch die verkehrsberuhigte Randlage ist man über die Senderstrasse rasch in Dornbirn und Lauterach, oder am Milleniumspark vorbei auf der Autobahn.

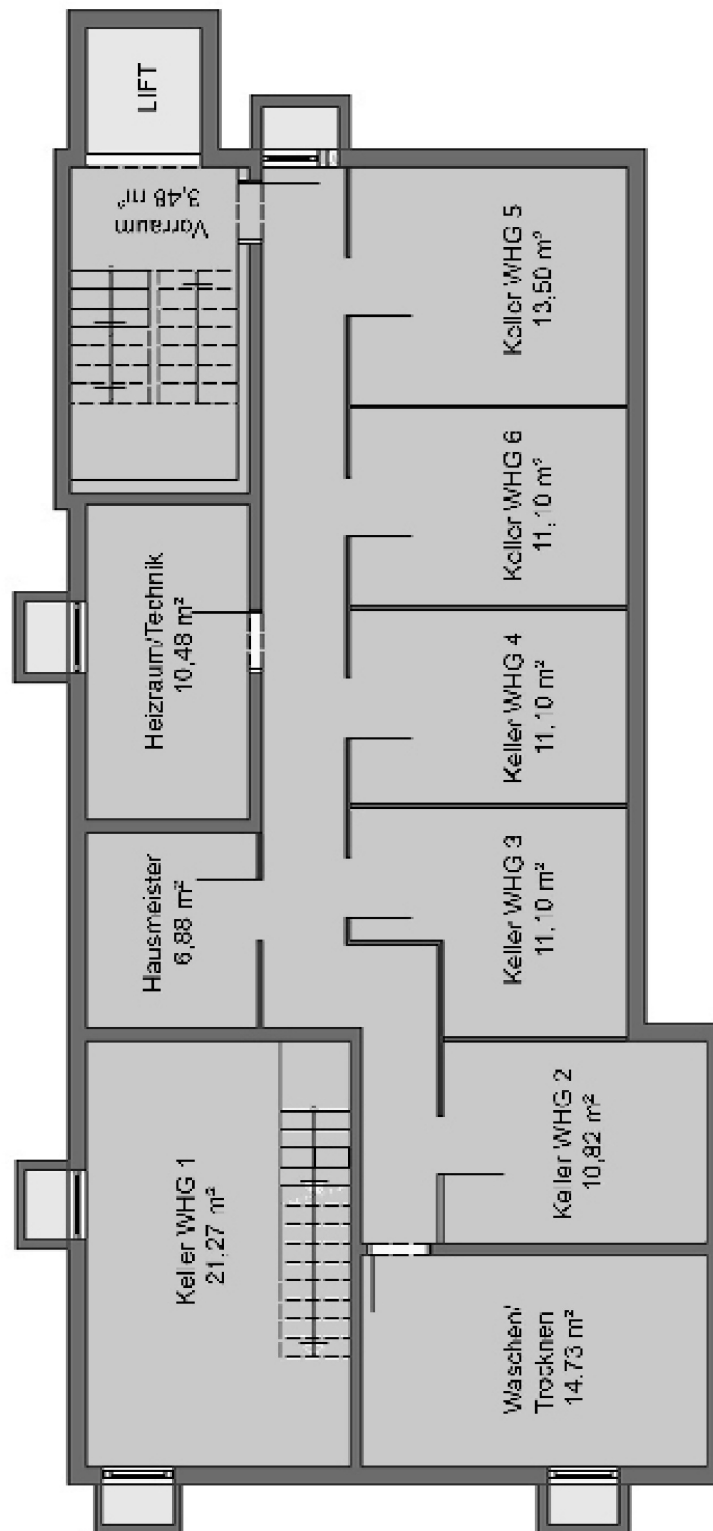
LAGEPLAN



AUSSENANSICHT LAGEPLAN



KELLER

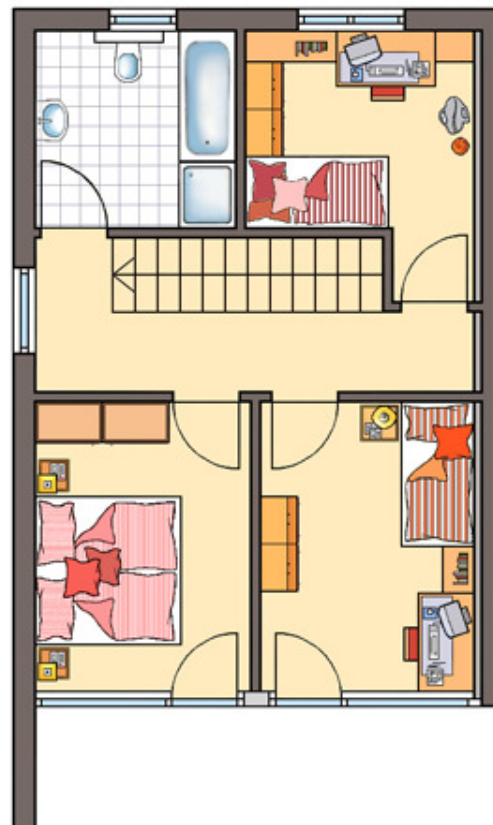
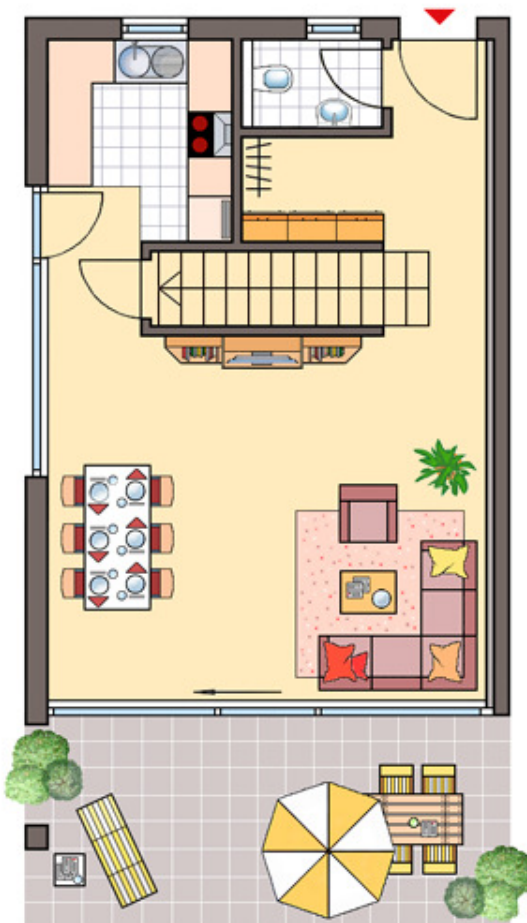


Baubeschreibung - Part 1 Das lässt sich einrichten.

Top 1

4 1/2 Zimmer
Doppelstöckige Gartenwohnung
ca. 95 m² Wohnfläche
ca. 18 m² Terrasse
ca. 106 m² Garten
ca. 21 m² Keller
2 Carports

Maßstab 1:100



Baubeschreibung - Part 1 Das lässt sich einrichten.

Top 2

3 Zimmer
Gartenwohnung
ca. 72 m² Wohnfläche
ca. 29 m² Terrasse
ca. 34 m² Garten
ca. 11 m² Keller
1 Carport



Maßstab 1:100

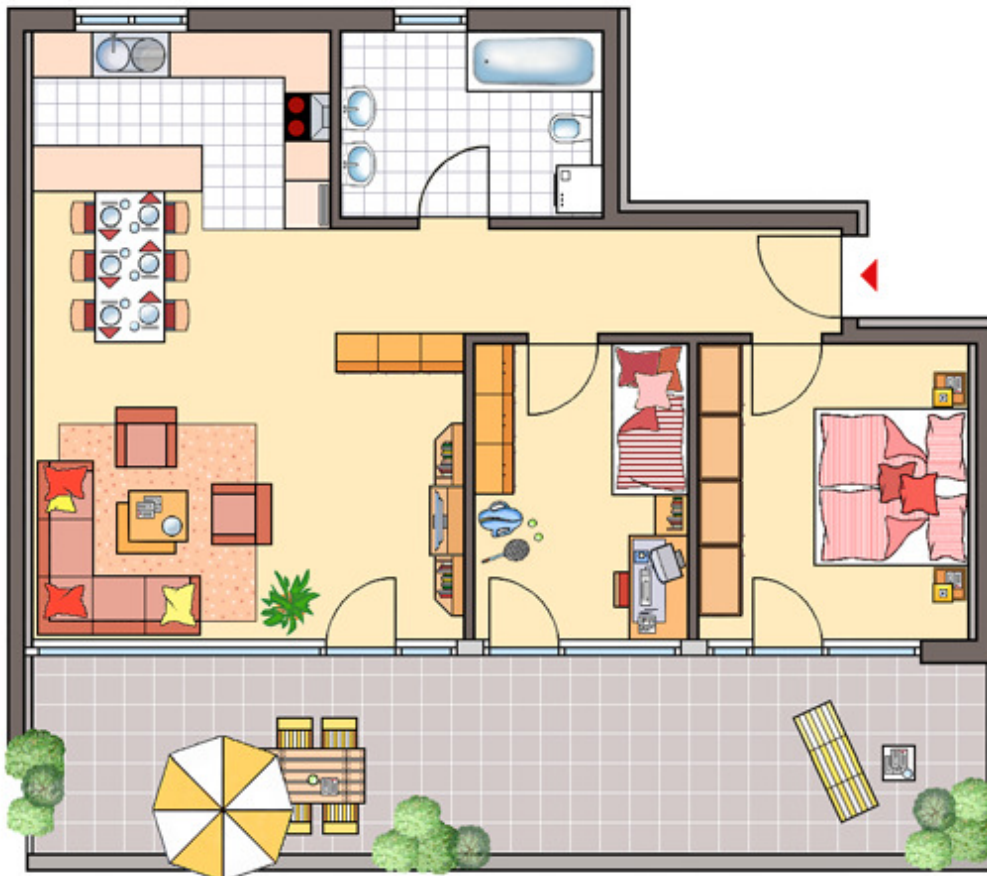


Top 3

3 Zimmer
Dachterrassenwohnung
ca. 79 m² Wohnfläche
ca. 31 m² Terrasse
ca. 11 m² Keller
1 Carport
1 Parkplatz

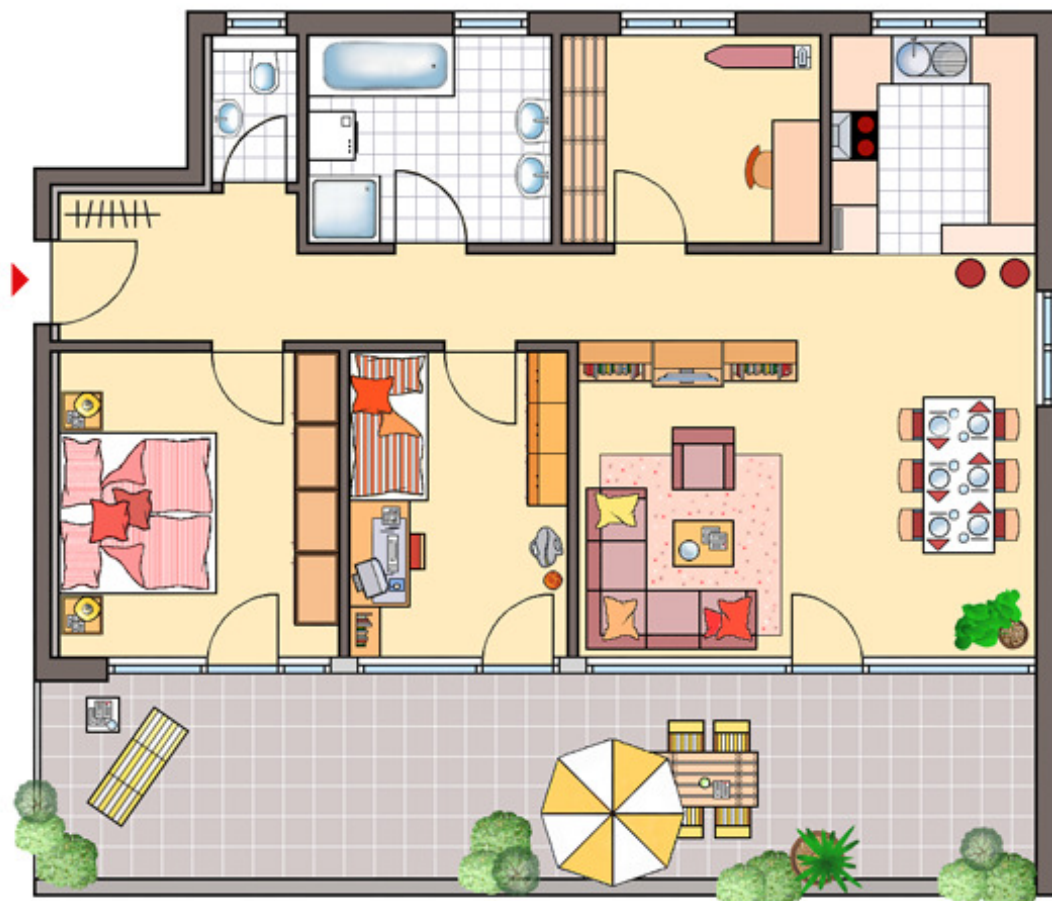


Maßstab 1:100



Top 4

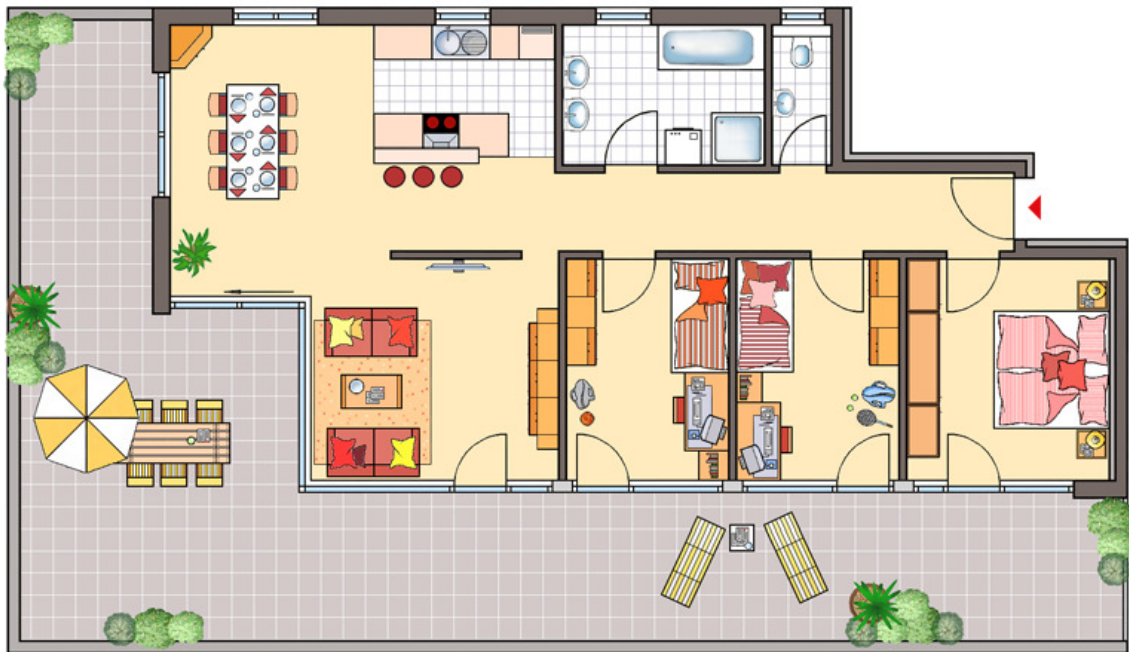
4 Zimmer
Dachterrassenwohnung
ca. 88 m² Wohnfläche
ca. 31 m² Terrasse
ca. 11 m² Keller
1 Carport
1 Parkplatz



Top 5

4 1/2 Zimmer
Dachterrassenwohnung
ca. 100 m² Wohnfläche
ca. 74 m² Terrasse
ca. 14 m² Keller
1 Carport
1 Parkplatz

Maßstab 1:100

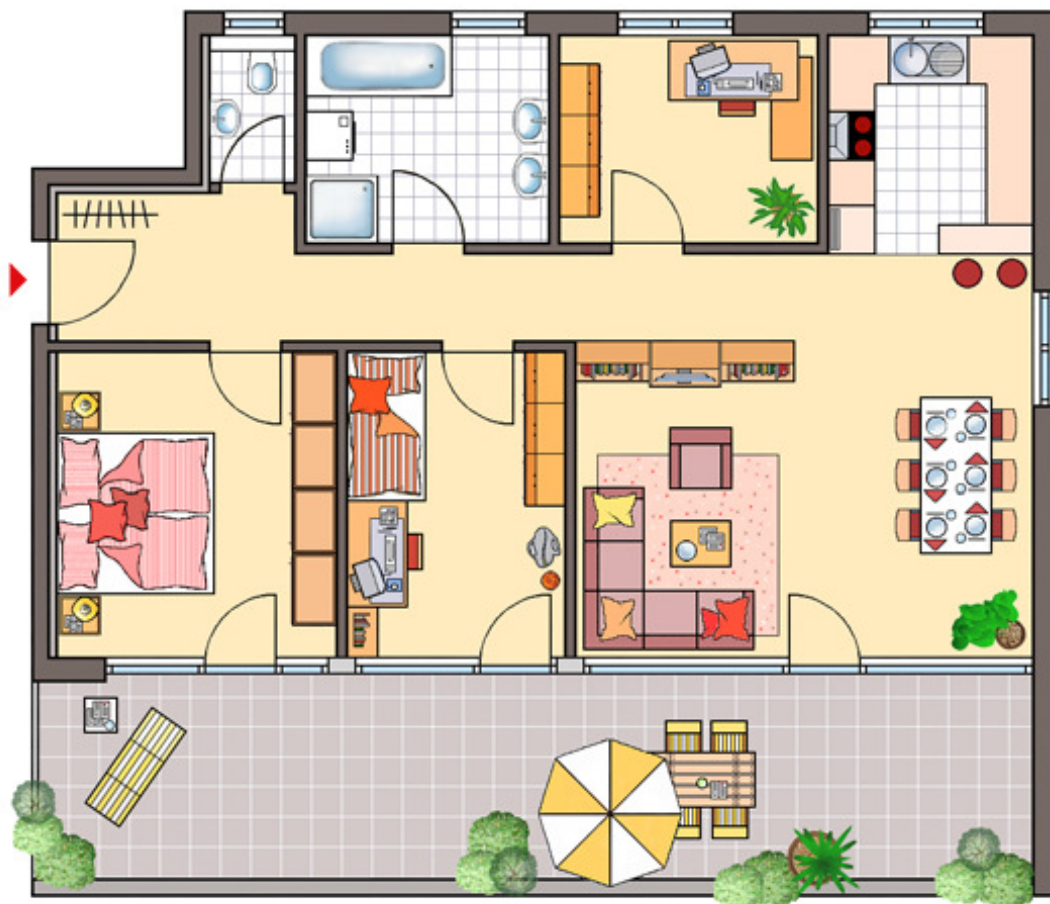


Top 6

4 Zimmer
Dachterrassenwohnung
ca. 88 m² Wohnfläche
ca. 31 m² Terrasse
ca. 11 m² Keller
1 Carport
1 Parkplatz



Maßstab 1:100





Baubeschreibung - Part 2 **Energiesparmeister mit Charme.**

Wir bauen Niedrigenergie-Wohnungen, weil sie Wärmedämmwerte und Energiekennzahlen liefern, die weit unter den gesetzlich festgelegten Richtwerten liegen und dadurch den Status „Ökologischer Wohnbau“ und eine dementsprechend hohe Wohnbauförderung erreichen.

Ver- und Entsorgung: Die "LA CASA" Wohnungen sind an das öffentliche Strom-, Wasser- und Telefonnetz angeschlossen, Abwässer kommen in die Ortskanalisation, den Abfall holt die Gemeinde ab.

Aussenanlage: Alle Vor- und Abstellplätze sind geteert.

Aussenwände: Die Aussenwände weisen eine max. Wärmedämmung aus. Ein 40 cm breites Kiesbett schützt die Aussenwände vor Schmutz- und Feuchtigkeit.



Baubeschreibung - Part 3 **Rundum Wohlfühlen.**

Rohbau, Dach und Spenglerarbeiten sorgen für Wohnen ohne Störfaktoren. Wenn alles gut "bedacht" und geschützt ist, steht einem sorgenfreien Wohnen nichts mehr im Weg.

Konstruktion: Die Fundamente, Decken und Wände sind nach einschlägigen Ö-Normen statisch bemessen und ausgeführt, je nach den statischen und architektonischen Erfordernissen.

Innenwände/Decken: Wände und Decken werden je nach Zweck in Beton oder in einer Zimmermannskonstruktion ausgeführt. Die Wände werden weiß gestrichen. Das Bad ist türhoch - das WC ca. 1,5 m hoch verfliest.

Schlosserarbeiten: Die Geländer sind feuerverzinkt.

Dach/Spengler: Die Spenglerarbeiten werden in Uginox rostfrei ausgeführt.

Blitzschutzanlage: Ausführung nach Ö-Norm.

Grünflächen: Die Grünflächen werden humusiert und von einem Landschaftsgärtner nach Vorgabe der Gemeinde bepflanzt.



Baubeschreibung - Part 4 **Technik macht Sinn(lich).**

Unsere "LA CASA" Wohnungen können also dank unserer exzellenten Standards im Bereich der Wärmedämmung sparen.

Es hat aber auch jede Menge Charme.

So befriedigen nicht nur die Terrassen oder der Garten sondern auch ein Kamin (optional) unsere sinnlichen Wünsche nach Wohnen mit Lust und Wohlgefühl.

Heizungstechnik: Das Heizsystem wird nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt. Eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Solaranlage garantiert ein Maximum an Energieeffizienz und damit niedrige Betriebskosten. Die Fussbodenheizung besitzt eine Einzelraumregelung und bietet dadurch einen maximalen Wohnkomfort.



Baubeschreibung - Part 1 **Fensterln mit Bodenhaftung!**

Die Unterböden werden mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt.

Bodenbeläge: Gang, Bad/WC, Abstellraum werden verflies. In den Wohnräumen wird ein Parkett verlegt. Verschiedene Varianten stehen hier zur Auswahl.

Wohnungseingangstüre: Die Wohnungseingangstüren sind Doppelfalztüren mit Sicherheitszylinderschlössern und haben Beschläge aus Edelstahl.

Innentüren: Stahlzargen, malbar in verschiedenen Farben, mit einem Türblatt im Dekor „Buche oder Weiss“.

Fenster: Thermofenster in Holz mit Isolierglas. Die Fensterbänke innen, außer Bad und WC, sind in weiss CPL beschichtet.



Ausstattung - Part 2 Elektro & Co.

Elektroausstattung: Jede Wohnung hat eine elektrische Stark- und Schwachstromanlage in modernster Technik nach OEVE-Elektrovorschriften.

TV- und Internetanschluss: Der TV-Empfang erfolgt über eine Satellitenanlage. Im Technikraum wird ein Router für den Internetanschluss installiert, von dem aus in jede Wohnung eine Leitung geht.

Wohnung	Top 1	Top 2	Top 3	Top 4	Top	Top 6
Schalter	22	18	18	22	25	22
Steckdosen	30	25	25	30	35	30
Lichtauslässe	16	14	14	16	22	16
Telefonanschluss	1	1	1	1	1	1
TV-Anschluss	2	2	2	2	3	2
Klingelanlage je Wohnung / Stk.	1	1	1	1	1	1



Ausstattung - Part 3 Badefreuden

Was viele heutzutage Wellness nennen ist nichts anderes als die Freude am eigenen Körper. Am Fühlen, Waschen, gut-Riechen, Seele-baumeln-lassen,...

Wir nennen das auch gern "Leben in Saus und Brause". Und wir haben in unseren Badeoasen die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Sanitäre Anlagen: Für die Sanitärausstattung verwenden wir ausschliesslich Markenprodukte wie z. B. Villeroy & Boch, Grohe, usw.

Die Badewanne hat ein Mass von 180 x 80 cm und ist durch den Mittelablauf auf beiden Seiten benutzbar.

Die Duschtasse ist mit 90 x 90 cm gross dimensioniert. Der Waschtisch und das WC sind formschön.

Trinkwasser-/ Abwasserleitungen:

Das Material der Trinkwasserleitungen ist aus Kupfer oder VPE-Kunststoff. Es richtet sich nach den Prüfungsergebnissen der örtlichen Wasserqualität.

Ausstattung - Part 4 Wir setzen Standards!

Ausstattung im Überblick	Top 1	Top 2	Top 3	Top 4	Top 5	Top 6
Whg mit Terrasse od. Garten						
in Süd-Ausrichtung	✓	✓	✓	✓	✓	✓
hohe Wärmedämmung	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Carport	2	1	1	1	1	1
Parkplatz	-	-	1	1	1	1
Kellerabteile	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fahrradabstellplatz	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Müllplatz	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lift	-	-	✓	✓	✓	✓
Doppelfalz-Haustüre mit Sicherheitsschloss	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Innentüren in Dekor weiss oder Buche	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Türdrücker in Edelstahl oder Aluminium	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Holzfenster mit Thermoglas	✓	✓	✓	✓	✓	✓
grosses Fensterelement im Wohn- /Esszimmer	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Natureloxierte Fensterbänke (aussen)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bodenbeläge mit Fliesen oder Parkett	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fussbodenheizung Heizung mit Wärmepumpe und Solar	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bad mit Fenster	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Badewanne 180 x 80 cm	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Duschwanne 90 x 90 cm	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aussenwasserhahn	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Schalter	22	18	18	22	25	22
Steckdosen	30	25	25	30	35	30
Lichtauslässe	16	14	14	16	22	16
Multimediaausstattung (Internet, Sat)	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Preisübersicht - WOHNUNGEN Qualität zu besten Konditionen.

	Top 1	Top 2	Top 3
Wohnfläche gesamt ca.	93 m ²	72 m ²	79 m ²
Garten/Terrasse	106 m ² /18 m ²	34 m ² /29 m ²	--- m ² /31 m ²
Kaufpreis Wohnung			
	€ 269.250,00	€ 195.135,00	€ 219.800,00
Kaufnebenkosten (siehe Seite 27)	€ 15.697,25	€ 11.472,70	€ 12.878,60
Bruttoverkaufspreis			
inkl. Kaufnebenkosten	€ 284.947,25	€ 206.607,70	€ 232.678,60
abzgl. Eigenkapital (z. B. 15 % Bausparvertrag)	€ 42.742,09	€ 30.991,15	€ 34.901,79
* abzgl. WBF ca.	€ 76.950,00	€ 58.320,00	€ 63.990,00
zu finanzieren			
ca.:	€ 165.186,53	€ 117.164,91	€ 133.676,14
monatl. Rückzlg.			
inkl. WBF ca.:	€ 789,00	€ 500,00	€ 642,00

Berechnet: 50% Bausparkasse Euro Tilger
und 50% EURO Finanzierung Laufzeit 30 Jahre .
In der Rückzahlungssumme ist die WBF eingerechnet!!

*(die Höhe der WBF ist vom jedem Käufer selbst abzuklären u. sind die angegebenen
Werte nur zur Info und nicht verbindlich)

Alle Angaben ohne Gewähr. Druck- und Satzfehler vorbehalten.



Preisübersicht - WOHNUNGEN Qualität zu besten Konditionen.

	Top 4	Top 5	Top 6
Wohnfläche gesamt ca.	88 m ²	104 m ²	88 m ²
Garten/Terrasse	--- m ² /31 m ²	--- m ² /74 m ²	--- m ² /31 m ²
Kaufpreis Wohnung			
	€ 258.720,00	€ 328.370,00	€ 268.720,00
Kaufnebenkosten (siehe Seite 27)	€ 15.005,76	€ 19.045,46	€ 15.585,76
Bruttoverkaufspreis			
inkl. Kaufnebenkosten	€ 273.725,76	€ 347.415,46	€ 284.305,76
abzgl. Eigenkapital (z. B. 15 % Bausparvertrag)	€ 41.058,86	€ 52.112,32	€ 42.645,86
*abzgl. WBF 2010 ca.	€ 71.280,00	€ 81.000,00	€ 71.280,00
zu finanzieren			
ca.:	€ 161.386,90	€ 214.303,14	€ 170.379,90
monatl. Rückzlg.			
inkl. WBF ca.:	€ 780,00	€ 979,00	€ 830,00

Berechnet: 50% Bausparkasse Euro Tilger
und 50% EURO Finanzierung Laufzeit 30 Jahre .
In der Rückzahlungssumme ist die WBF eingerechnet!!

*(die Höhe der WBF ist vom jedem Käufer selbst abzuklären u. sind die angegebenen
Werte nur zur Info und nicht verbindlich)

Alle Angaben ohne Gewähr. Druck- und Satzfehler vorbehalten.



Generelles Saubere Sache.

Damit Sie und wir keine Überraschungen erleben, schreiben hier Bauträger und Eigentümer folgende Regelungen fest.

Objektreinigung: Sie erhalten Ihre "LA CASA" Wohnung sauber geputzt übergeben. Der Parkett und die Fliesen werden gereinigt, die Fenster vom Schmutz befreit, alles ist ordentlich - die Wohnung freut sich auf Sie! Abnahme, Übergabe, Haftung: Die Wohnung wird laut Vertrag bzw. nach Abschluss des vereinbarten Teil- bzw. Fertigausbaus gemeinsam übernommen (Abnahme).

Eine Abnahme gilt auch als vereinbart, sobald Eigenleistungen erbracht werden oder die Wohnung bezogen wird. Das Gleiche gilt auch bei der Schlüsselübergabe.

Gewährleistung: Der Bauträger übernimmt die Haftung des erworbenen Objekts für die Dauer von 3 Jahren - ab Abnahmedatum für eine handwerklich einwandfreie Ausführung. Eventuelle Haarrisse im Verputz, speziell beim Übergang zur Decke von Trennwänden und tragenden Wänden, können nicht als Beanstandungsgrund oder Baumangel anerkannt werden. Alle dauerelastischen Fugen sind Wartungsfugen.

Geschäftsabwicklung Kleingedrucktes Gross.

Die Zahlungen erfolgen gemäss Bauträgervertragsgesetz jeweils auf das Konto des Treuhänders und werden weitergeleitet nach:

1. Grundbücherliche Eintragung des Käufers
2. Baufortschritt gemäss dem Bauträgervertragsgesetz von 1997 **Zahlungsschlüssel (gem. §9(4) Bauträgervertragsgesetz 2009).**

Bankgarantie: Bei Kaufvertragsunterzeichnung ist vom Käufer eine unwiderrufliche Bankgarantie über den Bruttokaufpreis innerhalb von 2 Wochen beim Treuhänder zu hinterlegen, welche von einer führenden österreichischen Bank ausgestellt ist. Die Laufzeit beträgt mindestens 1 Jahr oder laut Vereinbarung. Die Kosten hierfür trägt der Käufer.

Landeswohnbauförderung: Zu beachten sind die jeweils gültigen Richtlinien für Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg. Die Wohnbauförderung hängt von Ihren persönlichen Verhältnisse ab!!! Die von uns in der Preisliste errechnete Wohnbauförderung muss von Ihnen und Ihrem Finanzberater/Bank überprüft werden. Für event. Abweichungen sind wir nicht haftbar.

Mehr- oder Minderleistungen: Diese werden aufgrund von Änderungen gesondert verrechnet und zwar nach der Fertigstellung der Fenster und deren Verglasung.

Nicht im Kaufpreis inbegriffen:

- * Grunderwerbssteuer 3,5 %
- * Eintragungsgebühr 1,0 %
- * Treuhänder 1,2 %
- * Notariatsgebühren ca. 350 €
- * Kücheneinrichtung inkl. der
- * Entlüftung sowie Wandöffnung,
- * Anschliessen der Küchen- bzw. Elektrogeräte und Armaturen
- * Sämtliche Wohnungseinrichtungsgegenstände
- * Beleuchtungskörper
- * Telefonanschlussgebühr
- * Fernsehanschlussgebühr
- * Internetanschlussgebühr
- * Barauslagen und Vergebühungen des Kaufvertrages
- * Finanzierungskosten des Käufers Beglaubigungskosten im Zusammenhang mit der Finanzierung
- * Alles, was nicht schriftlich vereinbart oder in diesem Prospekt enthalten ist.

Allgemeine Hinweise der Vertrags- und Kaufabwicklung

- * Der in der Baubeschreibungs- und Ausstattungsliste festgelegte Leistungsumfang ist integrierter Bestandteil der Gesamtherstellungskosten.
- * Sämtliche Änderungswünsche, sowohl in planerischer Hinsicht wie auch in Bezug auf die Ausstattung sind termingerecht bekannt zu geben und mit dem Bauträger abzustimmen.
- * Technische Änderungen, die der Verbesserung dienen oder durch die Baubehörden vorgeschrieben werden, können ohne Absprache mit dem Käufer durch den Bauträger vorgenommen werden.
- * Die Maßabnahme für Einbaumöbel ist anhand von Naturmassen vorzunehmen.
- * Eigenleistungen sind nur nach Absprache möglich, dürfen aber den Baufortschritt bzw. die Fertigstellung der Anlage nicht beeinträchtigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Eigenleistungen den in den Ö-Normen genannten Mindestanforderungen unbedingt entsprechen müssen und der Eigentümer hierfür selbst haftet.
- * Weiters werden für Eigenleistungen seitens des Bauträgers weder Garantien übernommen, noch haftet der Bauträger für Mängel oder Schäden, die durch Eigenleistung entstehen.
- * Der Vertrag wird abgeschlossen nach den einschlägigen, gültigen Rechtsbestimmungen des Staates Österreich mit Gerichtsstand in Dornbirn/Vorarlberg.
Die Vertrags- und Treuhandkosten sind nicht im Kaufpreis inkludiert.

Projektmanagement:

LA CASA
Wefatex Projekt GmbH
Feldstrasse 7
CH-9434 Au / SG
Schweiz

Tel.: +41/71/747 50 80
Fax: +41/71/747 50 79

Email: wohnbau@la-casa.at
www.la-casa.at

Bauträger:

LA CASA
Viterra Wohnbau GmbH
Halden 5
A-6911 Lochau/Vbg.
Österreich

Tel.: +43 699/15 400 800
Fax: +41/71/747 50 79

Email: wohnbau@la-casa.at
www.la-casa.at