



Einfamilienhäuser für mehr Wohngefühl

An der Bregenzer Straße in Monheim-Baumberg bieten architektonisch ansprechende Kfz 70-Effizienzhäuser neben der modernen Ausstattung ein zeitgemäßes Energiekonzept mit Wärmepumpe und Photovoltaik

www.bregenzer-quartier.de



Bregenzer Quartier. Monheim am Rhein

Ihr neues Zuhause im Österreich-Viertel

In guter Wohnlage entstehen an der Bregenzer Straße/Innsbrucker Straße architektonisch ansprechende Kfz 70-Effizienzhäuser mit Gesamtflächen von ca. 156 m² inklusive Vollkeller, einer modernen Ausstattung sowie einem zeitgemäß autarken Energiekonzept mit Wärmepumpe und Photovoltaik.





Haus Bürgel, Baumberg

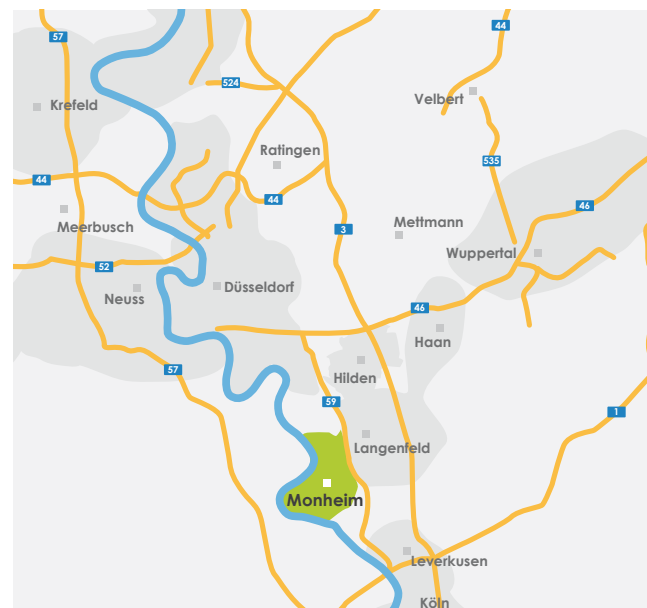


Medienhafen, Düsseldorf



Knipprather Wald, Monheim

Monheim – die vielseitige Stadt am Rhein



Monheim am Rhein ist prädestiniert durch seine zentrale Lage zwischen Düsseldorf und Köln. Eine 850-jährige Geschichte mit historischem Stadtkern gepaart mit modernem Lifestyle, der sich in Freizeitstätten wie dem Monberg oder der nahegelegenen Wasserskianlage widerspiegelt, macht Monheim für seine 43.000 Einwohner und etlichen Besucher besonders attraktiv.

Zahlreiche Naherholungsgebiete mit scheinbar endlosen Spazierwegen und weitläufigen Auenlandschaften bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Orte zum Entspannen.

Darüber hinaus überzeugt die fahrrad- und familienfreundliche Stadt durch eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen und besten Verkehrsverbindungen. Mit Bus und Bahn oder mit dem Auto über die A 59 und A 542 sind die umliegenden Städte und auch die Flughäfen und Hauptbahnhöfe von Düsseldorf und Köln schnell zu erreichen.



Monberg mit Rheinblick und Gastronomie



Das Österreich-Viertel – Idylle trifft Stadtleben

Umgeben von altem Baumbestand liegt das **Bregenzer Quartier** im grünen Ortsteil Baumberg. Im beliebten Österreich-Viertel entstehen die Einfamilienhäuser in einer verkehrsberuhigten Sackgasse der Bregenzer Straße/Innsbrucker Straße und bieten eine Gesamtfläche von rund 156 m².

Geschäfte des täglichen Bedarfs, nette Lokale, abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten wie beispielsweise das wunderschöne Rheinufer oder das Freizeitbad mona mare sowie ein umfangreiches Kultur- und Bildungsangebot mit unterschiedlichen Schulformen

und Kindergärten bieten besonders Familien alle Vorzüge eines angenehmen Wohnumfeldes. Zahlreiche Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs wie die S-Bahn in Langenfeld-Berghausen oder der Monheimer Nachtbus, der direkt durch das Österreich-Viertel fährt, garantieren den Bewohnern auch ohne Auto eine optimale Mobilität.

Berufspendlern stehen dank der Anbindung an die Autobahnanschlüsse A 59 und A 542 von weniger als fünf Minuten schnelle Wege in die umliegende Region zur Verfügung.





Nachhaltiges Energie- und Ausstattungskonzept

Die modernen Doppelhaushälften, Eck- und Mittelhäuser werden in massiver Bauweise mit bevorzugter Sonnenlage errichtet und erfüllen durch eine umweltschonende Energietechnik mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage sowie einer sehr guten Wärmedämmung die energetischen Anforderungen für KfW 70-Effizienzhäuser (nach EnEV 2014).

Die Häuser im **Bregenzer Quartier** überzeugen neben dem nachhaltigen Energiekonzept und einer ansprechenden Architektur mit modernen Farbakzenten auch durch ihre inneren Werte.

Energiesparende, anthrazitfarbene Fenster mit Dreifachverglasung, eine behagliche Fußbodenheizung, hochwertige Sanitärprodukte namhafter Hersteller oder eine Auswahl frei wählbarer Qualitätsfliesen stehen beispielhaft für eine gelungene Wohlfühlausstattung, die mit einer geräumigen Vollunterkellerung, verschiedenen Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses sowie einer eigenen Garage mit zusätzlichem Stellplatz abgerundet wird. Darüber hinaus stehen im **Bregenzer Quartier** zahlreiche Besucherparkplätze zur Verfügung.



Die wichtigsten
Ausstattungsmerkmale
im Überblick



Waschtisch Renova Plan M,
© Keramag

Das **Bregenzer Quartier** überzeugt neben der guten Lage und modernen Architektur in solider Massivbauweise insbesondere durch das innovative und nachhaltige Energiekonzept mit Wärmepumpe.

- Energie-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014) in Massivbauweise
- Innovative Luft-Wasser-Wärmepumpe mit großzügigem 300 Liter-Warmwasserspeicher (optional sogar auf 800 Liter erweiterbar) und Photovoltaikanlage
- Zentrale Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung
- Großzügige Vollunterkellerung
- Einzelgarage mit Gartenzugang und Kfz-Stellplatz
- Verschiedene Ausbauoptionen des Dachgeschosses
- Moderne Fenster mit hochwertiger Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden mit Kunststoffpanzer im Erdgeschoss
- Behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Sanitärobjekte führender Markenhersteller wie z. B. Keramag, Hansgrohe
- Komplette Erschließung sowie Zuwegung und Terrassen sind inklusive
- Hohe Kaufpreissparnis durch Erbpacht – hier beraten wir Sie gerne

Doppelhaushälfte /
 Endhaus
 Eingang links
 (Eingang rechts spiegelbildlich)

Gesamtfläche
 156,10 m²



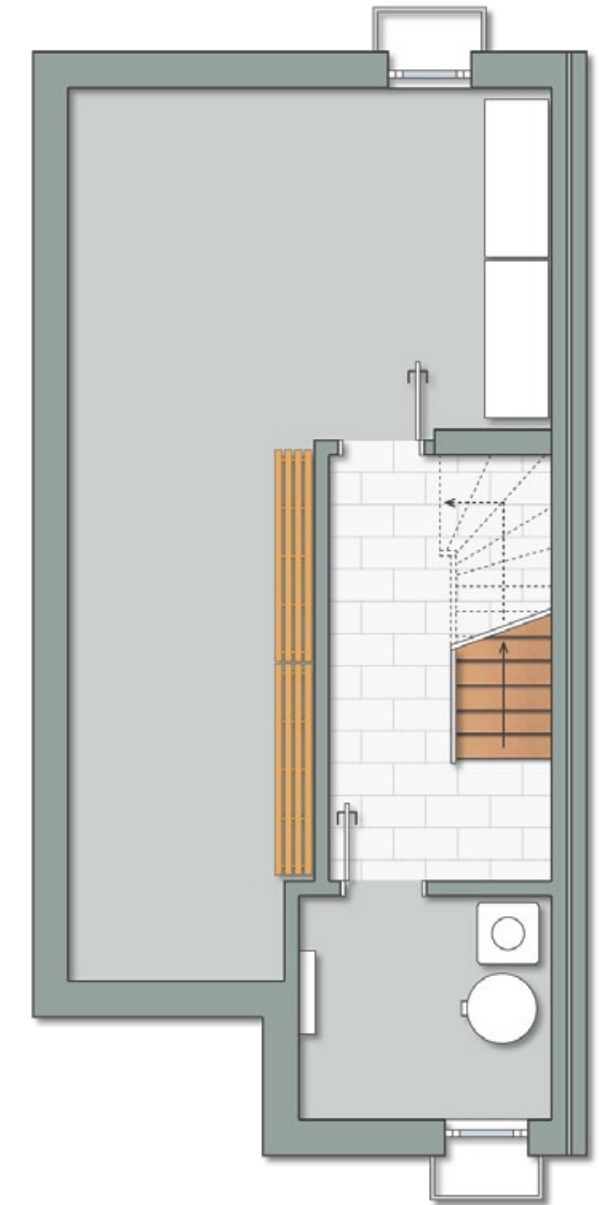
ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	35,20 m ²
Entrée	2,62 m ²
WC	1,79 m ²
Terrasse (20,00 m ² zu 50%)	10,00 m ²
Erdgeschoss gesamt	49,61 m²



1. OBERGESCHOSS

Schlafen 1	16,18 m ²
Schlafen 2	15,03 m ²
Flur	3,14 m ²
Bad	7,14 m ²
1. Obergeschoss gesamt	41,49 m²



KELLERGESCHOSS

Keller	26,46 m ²
HWR	5,00 m ²
Flur	6,85 m ²
Kellergeschoss gesamt	38,31 m²

Doppelhaushälfte /
Endhaus
Eingang links
(Eingang rechts spiegelbildlich)

Gesamtfläche
156,10 m²

DG-Varianten 1-3
Sonderwunsch



DACHGESCHOSS

Studio	26,69 m ²
Dachgeschoss gesamt	26,69 m ²



VARIANTE 1: Schlafzimmer mit Bad

DACHGESCHOSS

Schlafen 3	23,18 m ²
WC	3,19 m ²
Dachgeschoss gesamt	26,37 m ²



VARIANTE 2: 2 Zimmer mit Bad

DACHGESCHOSS

Flur	3,32 m ²
Schlafen 3	10,10 m ²
Arbeiten	9,10 m ²
Bad	3,19 m ²
Dachgeschoss gesamt	25,71 m ²



VARIANTE 3: 2 Zimmer ohne Bad

DACHGESCHOSS

Flur	1,06 m ²
Schlafen 3	13,02 m ²
Schlafen 4	11,95 m ²
Dachgeschoss gesamt	26,03 m ²

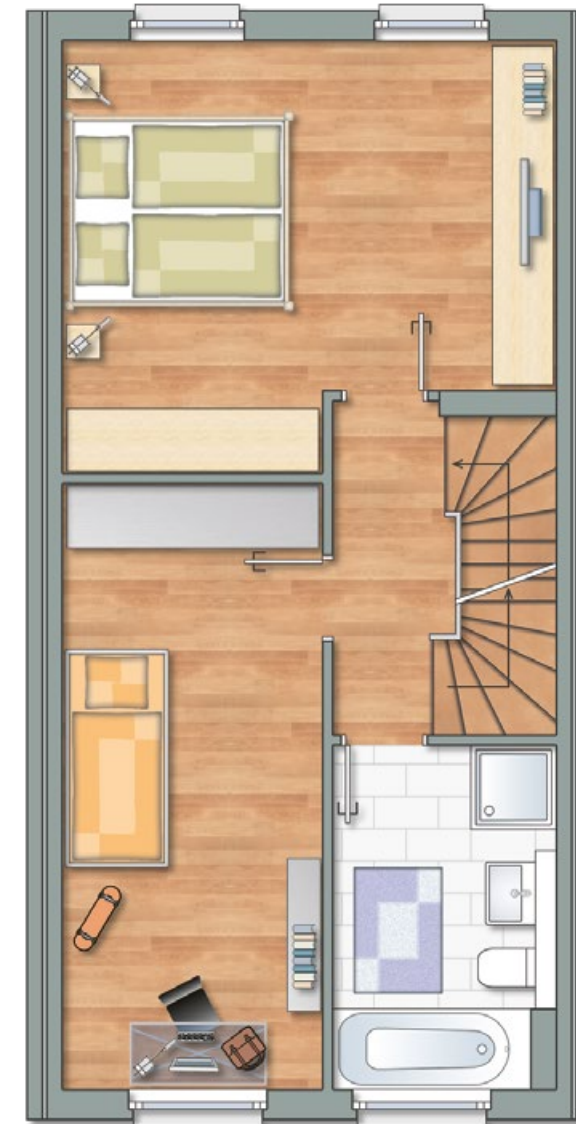
Einfamilien- Mittelhaus

Gesamtfläche
156,99 m²



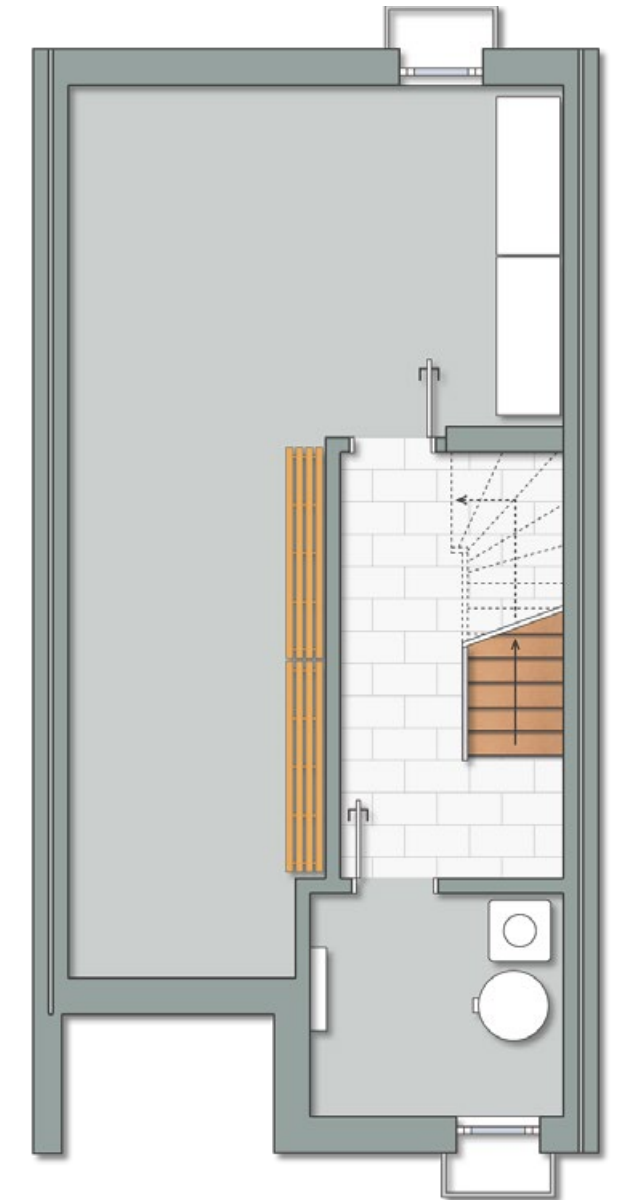
ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	35,18 m ²
Entrée	2,62 m ²
WC	1,79 m ²
Terrasse (20,00 m ² zu 50%)	10,00 m ²
Erdgeschoss gesamt	49,59 m²



1. OBERGESCHOSS

Schlafen 1	17,54 m ²
Schlafen 2	13,96 m ²
Flur	3,30 m ²
Bad	6,75 m ²
1. Obergeschoss gesamt	41,55 m²



KELLERGESCHOSS

Keller	27,30 m ²
HWR	5,00 m ²
Flur	6,85 m ²
Kellergeschoss gesamt	39,15 m²

Einfamilien- Mittelhaus

Gesamtfläche
156,99 m²

DG-Varianten 1-3 Sonderwunsch



DACHGESCHOSS

Studio	26,70 m ²
Dachgeschoss gesamt	26,70 m ²



VARIANTE 1: Schlafzimmer mit Bad

DACHGESCHOSS

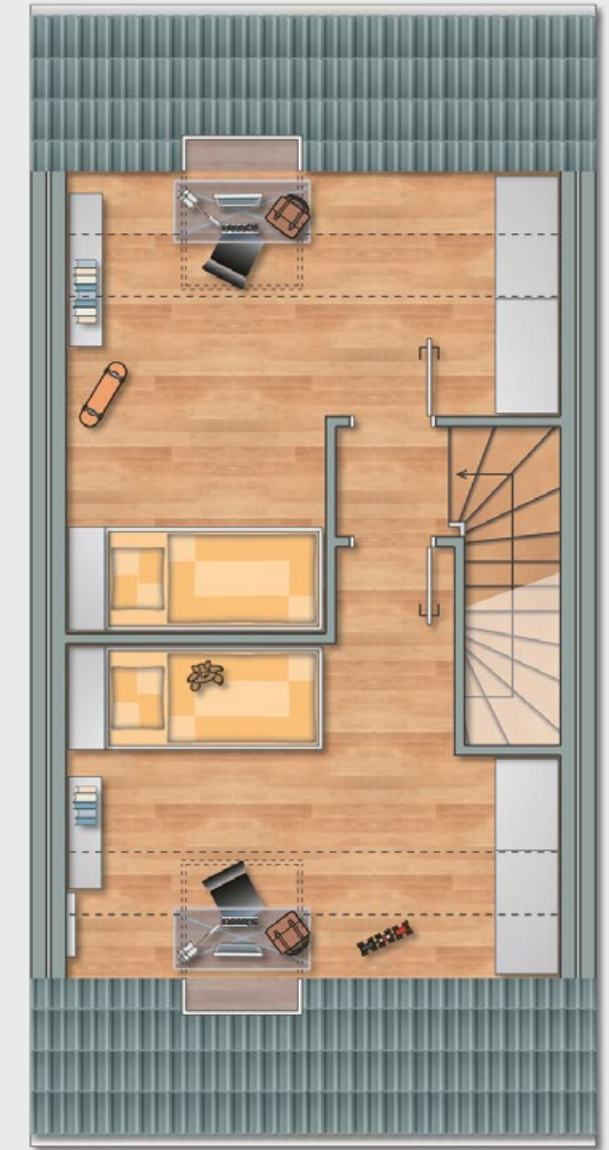
Schlafen	23,18 m ²
WC	3,19 m ²
Dachgeschoss gesamt	26,37 m ²



VARIANTE 2: 2 Zimmer mit Bad

DACHGESCHOSS

Flur	3,32 m ²
Schlafen 3	10,10 m ²
Arbeiten	9,10 m ²
Bad	3,19 m ²
Dachgeschoss gesamt	25,71 m ²



VARIANTE 3: 2 Zimmer ohne Bad

DACHGESCHOSS

Flur	1,06 m ²
Schlafen 3	13,02 m ²
Schlafen 4	11,95 m ²
Dachgeschoss gesamt	26,03 m ²



Bauen aus Überzeugung
mit Know-how
und Leidenschaft

Ihr Partner für modernes Haus- und Wohnungseigentum

Service, Vertrauen und eine persönliche Beratung stehen bei uns an erster Stelle, weil wir nicht von der Stange bauen, sondern für unsere Kunden auf eine nachhaltige, qualitativ hochwertige und individuelle Bauweise Wert legen.

Wir stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung als Familienunternehmen direkt vor Ort zur Verfügung, um Ihnen den Weg in die eigenen vier Wände so angenehm wie möglich zu gestalten.

Unsere Qualitätsbausteine

- Modern
- Umweltbewusst
- Kundenorientiert

finden sich in Form von 3 Quadraten in jeder unserer Immobilien wieder.

Überzeugen Sie sich selbst und sprechen Sie uns sehr gerne an!

Ihr Team von WALDNER Wohnungsbau

Rechtlicher Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von Mai 2015 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Visualisierungen, Illustrationen und Ausstattungen sind unverbindlich und beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Maßgebend für die Ausführung ist die Baubeschreibung. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Fotos auf Seite 4: Bild 1 © noebse (Wikimedia Commons), Bild 2 © Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH, Bild 3 © noebse (Wikimedia Commons); Fotos auf Seite 5: Bild 1 © Kularymineto (Wikimedia Commons), Bild 2 © Eventlocation Monberg; Foto auf Seite 8: Bild 2 © Keramag. Prospektherausgeber: WALDNER Wohnungsbau GmbH. Realisation: www.fineMedia.de

Beratung und
provisionsfreier
Verkauf

WALDNER Wohnungsbau GmbH

Arnold-Höveler-Straße 2a
40764 Langenfeld

Telefon 02173 20344-0
Telefon Vertrieb 02173 20344-18
Fax 02173 20344-29

vertrieb@waldnerweb.de
www.waldnerweb.de