

## 3-Zimmer-Gartenwohnung /Top 6 /Mehrwohnhaus Hittisau Nordhalden



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Morscher Bauprojekte GmbH
Kontakt:	Günter Morscher
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	in der Mellen 567 / Top2 6881 Mellau
Telefon:	+43 5518 26 651
Mobile:	+43 664 140 38 50
E-Mail:	g.morscher@morscher- bauprojekte.at

**Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus?** Unser neues Passivhausprojekt in **Hittisau – Nordhalden** gibt eine klare Antwort: nachhaltig, regional verwurzelt und qualitätsvoll gebaut. Inmitten der wunderschönen Hittisauer Natur entstehen, verteilt auf **zwei Baukörper moderne Wohnungen**, die das Leben in den Vordergrund stellen. Der verkehrsreie Bereich zwischen den Häusern schafft einen geschützten Raum für Begegnung, Gemeinschaft – und für die Jüngsten auch Platz zum Spielen: **Ein eigener Spielplatz sorgt für zusätzlichen Lebenswert.**

**Atemberaubende Ausblicke**, großflächige Verglasungen und großzügige **Terrassen oder Loggien** holen die umliegende Natur direkt ins Wohnzimmer. Die ruhige Lage in Nordhalden verbindet ländliche Idylle mit einer sehr guten Anbindung an das Ortszentrum und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom ausgedehnten Wander- und Radwegenetz, Langlaufloipe über die Skigebiete Hochhäderich und Balderschwang bis hin zum Freibad.

**Nachhaltigkeit wird großgeschrieben.** Die Gebäude erfüllen höchste Passivhausstandards. Dreifachverglasung, starke Wärmedämmung und eine Komfortlüftungsanlage sorgen für ein angenehmes Raumklima. Eigene PV-Anlagen steuern zusätzlich zu niedrigen Betriebskosten bei – ein echter Vorteil für die Bewohner:innen.

**Wohngesundheit und Komfort** stehen im Mittelpunkt. Holz als dominanter Baustoff schafft innen wie außen eine natürliche Atmosphäre und ist ein echtes Wohlfühlelement. Die barrierefreie Erschließung durch den Aufzug macht das Wohnen für alle Generationen komfortabel und zukunftstauglich.

Im **Untergeschoss befinden sich die Tiefgaragenplätze**, selbstverständlich mit E-Mobilitätsvorrüstung. Ein separater Fahrradraum unterstützt die nachhaltige Mobilität. Und wer lieber mit dem Bus unterwegs ist, profitiert von der nahegelegenen Haltestelle direkt vor Ort.

**Wohnen in Hittisau Nordhalden** steht für moderne Architektur im Einklang mit der Region – durchdacht, ökologisch und zukunftsorientiert. Wenn Sie diese Werte schätzen, werden Sie sich hier zuhause fühlen.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Hittisau, Nordhalden 122a		
<b>Anzeigen ID</b>	279423		
<b>Wohnfläche</b>	72.63 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2025	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Loggia</b>	11,53 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	56,71 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	6,98 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	1,96 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Erdwärme, Wärmepumpe
<b>Verfügbar ab</b>	2027	<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	33,39 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)</b>	B	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,41 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A++		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 508.410
<b>Preis (Auto-)Stellplatz</b>	€ 27.000
<b>Einmalkosten</b>	€ 27.160,01
<b>Erklärung Kosten</b>	Grunderwerbsteuer 3,5% Grundbucheintragung 1,1% Vertrags- und Treuhandkosten 1,50% inkl. Barauslagen für Gebühren