



Individuelle Architektur für einzigartige Menschen.

LELO Hausbau

SCHÖPFEN AUS DER ERFAHRUNG

LELO schafft seit über 30 Jahren Wohnqualität nach Maß. Dabei sind es die nichtalltäglichen Herausforderungen, die den besonderen Reiz ausmachen.

Erleben Sie, wie wir diese Herausforderungen mit Kreativität und Können meistern.

Interessiert? Dann nehmen Sie doch Kontakt mit uns auf. **Bis dann!**





LELO Tischlerei

EINRICHTUNG NACH MASS

Individuell, funktionell und robust: unsere hauseigene Tischlerei plant und fertigt Küchen, Wohnzimmer, Möbel und Stiegen nach Ihrem Geschmack. Bei uns sind Hausbau und Inneneinrichtung eng miteinander verschränkt - so können wir Ihren Wohntraum in vollem Umfang erfüllen.



LELO

architektur.hausbau

LELO hausbau GmbH & Co KG
Scheibenstraße 18, 6923 Lauterach
Tel. 05574 / 7 70 40
lelo.hausbau@lelo.at

www.lelo.at

inhalt

50



70



16



19



IMPRESSUM

Medieninhaber, Verleger: WestMedia Verlags GmbH,
Telfs, Bahnhofstraße 24, Tel. 05262-67491-14
hs@westmedia.at, www.meinwohnraum.at
Redaktion: Mag. Ilse Kuen (bap)
Projektleitung: Mag. Heidrun Staudacher
Grafik & Produktion: Karin Sparber

Die Informationen zur Offenlegung
gemäß § 25 MedienG können unter der URL
<http://www.westmedia.at/unternehmen/impressum.html>
abgerufen werden.

die schönsten wohnräume

07 **massiv & elegant**

Projekt Nenzing

Mit dem gewissen Etwas ...

16 **traditionell & modern**

Projekt Schwarzenberg

... unter einem Dach aus Zedernholz

24 **denkmalgeschützte baukunst**

Projekt Rheintal

Baugeschichte trifft Wohnzukunft

34 **umbau**

Projekt Hohenweiler

Keine 50 Jahre alt und jetzt neu

40 **weißtanne & sichtbeton**

Projekt Dornbirn

Birnbäume als Nachbarn

50 **massivholzbau**

Projekt Alberschwende

Geschindelter Kristall

60 **lichtdurchflutet wohnen**

Projekt Klaus

Raffiniertes Refugium

70 **haus am hang**

Projekt Marbach

Fichte, Eiche & Glas



alles was wichtig ist

- 15 **finanzierung**
Wie finanziert Vorarlberg 2018?
- 38 **panorama**
66 Tipps, die Wohnräume noch perfekter machen
- 46 **zentralstaubsauger**
Saubere Luft zum Atmen
- 48 **recht**
Alles über Verträge
- 58 **gartenträume**
Wir machen Gärten schön!

PIXEL



SCHMETTERLINGE IM BAUCH

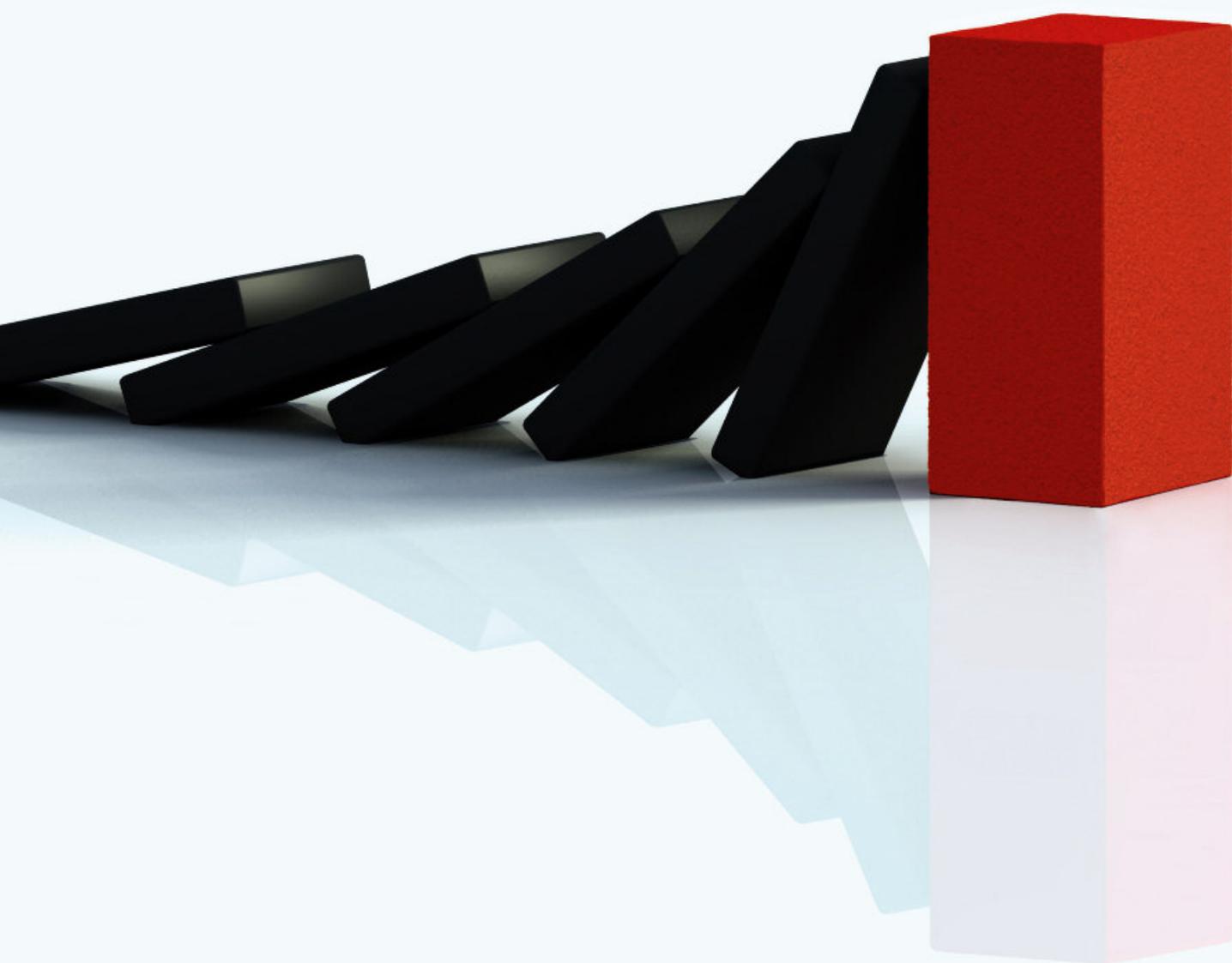


ZÜCO
POLSTERDESIGN
DORNBIRN
www.zueco-design.at

ZÜCO Polsterdesign GmbH
Lustenauerstraße 75a, 6850 Dornbirn
Telefon +43 5572 372088
Fax +43 5572 372088-8

Öffnungszeiten:
Dienstag bis Freitag: 8 bis 12 Uhr & 13.30 bis 18 Uhr,
Samstag: 9 bis 12 Uhr, Montag geschlossen

Bauen Sie auf sichere Werte!
Bauen Sie mit Ihrem Baumeister!
Bauen Sie massiv!



Bauen Sie massiv! Für konkurrenzlose Langlebigkeit und Wertbeständigkeit auch in Krisenzeiten. Mit nachhaltigen mineralischen Baustoffen wie Beton und Ziegel. Für ein wohlig angenehmes Raumklima sowie beste Wärme- und Schallschutz-Eigenschaften. Energie und Kosten sparend. **Überzeugen Sie sich selbst!** www.baumassiv.at

BAU!MASSIV!
BAU FÜRS LEBEN



Mit dem gewissen Etwas...

Die elegante Schlichtheit des langgezogenen Baukörpers in Weiß wird von dunkelbraunen Holzelementen strukturiert. Sie verleihen dem Haus von Christine und Stefan in Nenzing das gewisse 'Etwas', womit es exakt zum Stil der jungen Bauherrenfamilie passt. Das massiv gebaute Domizil basiert auf dem planerischen Feingefühl und der perfekten Umsetzung des Teams der Dornbirner WOM-Architektur und Bau GmbH.

Das große Grundstück in einer ruhigen Wohngegend von Nenzing am Fuße der Gurtis-Spitze bietet an sich Platz für zwei Objekte. Vor dem neuen Eigenheim von Christine und Stefan stand darauf ein Holzschuppen, der zum Haus

der Großeltern gehörte. Nun ersetzen rund 180 Quadratmeter wohlproportionierte Wohnfläche den Alten Schopf und zwar so situiert, dass man problemlos ein weiteres Einfamilienhaus auf dem ebenen Bauland verwirklichen könnte. ►





Das neue Domizil in Nenzing setzt in puncto Aussicht auf elegante Holz-Alu-Fenster der Firma Gaulhofer.



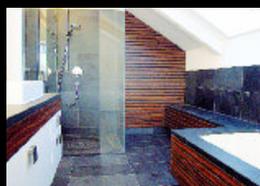
Sorgsam konzipiertes Refugium mit großzügigem Bad. Die Fliesenarbeiten führte das Team von ART BAD Zuder Dieter aus.

Doch genug der Voraussicht, bleiben wir bei der erfreulichen Gegenwart: Seit kurzem genießt die Familie mit den beiden kleinen Kindern ihr sorgsam konzipiertes neues Refugium auf zwei Ebenen in vollen Zügen.

INTERESSANTE AKZENTE

„Uns gefielen die Referenzobjekte von WOM schon länger“, erläutern die Bauherren den Entscheidungsprozess vor dem Bauen. „Das freundliche Team sagte uns schon bei der ersten Kontaktaufnahme zu und es kam dann schnell zu einem Entwurf

ganz in unserem Sinn. Sie bemühen sich wirklich sehr auf spezielle Wünsche einzugehen und nach einer kurzen Vergleichsphase war uns klar, dass wir mit WOM zusammenarbeiten wollten.“ Die klare Architektur der erfahrenen Planungs- und Bau-meisterspezialisten und die spannende Kombination mit den dunkelbraunen Holzelementen an der Fassade überzeugten und setzten interessante Akzente. „Das kompetente Team stand uns vom ersten Entwurf bis zum Einzug exakt ein Jahr später an der Seite. Sie haben sich wirklich ein großes Lob als perfekte Partner verdient.“



ART BAD

ZUDER DIETER

Wenn Sie das Besondere lieben!

STRAUSSENWEG 52A 6912 HÖRBRANZ
WWW.ARTBAD.AT 0664/ 2207914



'ÜBERLÄNGE' ...

Zur Straße hin wurde die großzügige Garage situiert. An ihr entlang erreicht man den klug in den Baukörper eingeschnittenen Haupteingangsbereich. Die Bauherren benützen klarerweise eher die Schleuse (gleichzeitig Garderobe!) von der Garage direkt ins Haus. Das Haus ist ein markanter Quader, der durch seine Länge positiv aus dem Rahmen fällt. Auf einen Keller wurde verzichtet, Erdgeschoss und Obergeschoss erhielten im Gegenzug viel Stauraum in Form von Einbaukästen, aber auch die optimale Ausnutzung des Raumes unter der Treppe hat ei-

nige versteckte Raffinessen, verraten Christine und Stefan. Wichtig war den jungen Eltern Spielfläche für die Kids auf beiden Ebenen. Sie wollten zudem ein separates Kinderbad, einen eigenen Schlaf-Bad-Ankleidebereich für sich und zudem eine Waschküche im Obergeschoss, die sich als äußerst praktisch erweist.

EICHE & MOKKA

Für ein nahtloses In-sich-Übergehen der Oberflächen sorgen die raumhohen Türen in Weiß. Raumhoch gedacht wurde auch ►

**EIN FENSTER LANG,
EIN LEBEN LANG.**

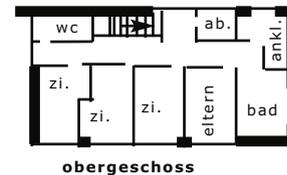
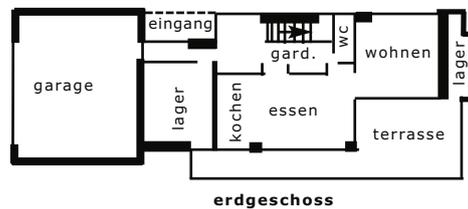
Gaulhofer

GUTE
AUSSICHT.
MIT FENSTERN
VON GAULHOFER.

gaulhofer.com



Für die Baumeisterarbeiten war das Team von Haller Bau/Sulzberg verantwortlich.



INFOBOX

Baubeginn: August 2014
Fertigstellung: September 2015
Wohnnutzfläche: 179 m²
Grundstücksgröße: 1.317 m²
Baukosten: 450.000 Euro
Bauweise: massiv
Fassade: Putz- und Holzfassade
Dach: Flachdach
Raumhöhe: 2,42 – 2,53 m
Decken- & Wandoberfläche: verputzt
Fußboden: Parkett Eiche, Fliesen
Heizung: Sole/Wasser Wärmepumpe mit Solaranlage
Baumeisterarbeiten: Haller Bau GmbH, Sulzberg, Widum 358, Tel. 05516/2291, kontakt@haller-bau.at, www.haller-bau.at
Planung und Ausführung: WOM-Architektur & Bau GmbH, Bmst. Helmut Weinhandl, DI Peter Oles, Christian Mais, Dornbirn, Lustenauer Straße 66, Tel. 05572/210123-0, info@wom-arch.at, www.wom-arch.at
Fotos: RADON photography/Norman Radon/www.radon-photography.com

bei riesigen Schiebetürelementen zur Terrasse hin, sowie zwischen Küche und Wohnen. Ist alles geöffnet, entsteht ein zusammenhängender Bereich im Erdgeschoss, der sich bis zum Garten ausdehnt. Geölter Eichenparkett harmoniert mit dem schlichten Weiß der Innenräume. Kontrast erzeugen die mokkafarbig gerahmten Holz-Alu-Fenster. Auch der zarte Grouton der Fliesen in den Gängen und Bädern unterstützt das zurückhaltende Farbkonzept. Zudem sorgt ein ressourcenschonendes Energiekonzept aus Wärmepumpe und Solaranlage für nachhaltiges Wohnen in allen Bereichen des zweigeschossigen Baukörpers nach Maß. ■



Ihr Experte für ...
 Wohnbau · Hausbau · Gewerbebau
 Kommunalbau · landwirtschaftlichen Bau
 Sanierungsarbeiten

Bauen Sie auf einen guten Namen.

haller bau sulzberg

Haller Bau GmbH
 Widum 358 · 6934 Sulzberg
 T + 43 5516 2291
 kontakt@haller-bau.at
 www.haller-bau.at



DIE STABILEN WOM-SÄULEN FÜR IHR TRAUMHAUS

Von Anfang an mit einem kompetenten Partner zu arbeiten, gibt Ihnen beim Bauen ein stabiles Gefühl der Sicherheit. Mit unserer jugendlichen Dynamik, unserem umfassenden Know-how und der Erfahrung, die wir aus zahlreichen Projekten gewonnen haben, betrachten wir uns als stabile Säulen, auf die Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumhauses vertrauensvoll bauen können.

Unsere unterschiedlichen Kompetenzen machen es möglich, Ihnen bei jeglicher Entscheidung die bestmögliche Unterstützung zu geben. Als Generalunternehmer haben wir, seit der Gründung im Jahr 2004, für jede Situation einen fachkundigen Ansprechpartner im Team.

WOM – Architektur & Bau GmbH
Lustenauerstraße 66 | 6850 Dornbirn
Tel. 05572/210123-0 | Fax -20
info@wom-arch.at | www.wom-arch.at



Christian Mais, Beratung und Verkauf (links)
Peter Oles, Architekt (Mitte)
Helmut Weinhandl, Baumeister (rechts)

Woran erkennt man sein
persönliches Traumhaus?
Es bietet Freiraum für Groß
und Klein. Platz zum Spielen,
Lachen, Lieben und Leben –
für alles, was Ihr Familien-
leben besonders macht.

TOP LIVING

JETZT IN AKTION

ab

€ 119.900,-*

Endlich
zuhause.

Realisieren auch Sie mit uns den Traum vom eigenen Zuhause.

Gleich informieren in unserem Musterhaus in Feldkirch
unter 05522/78851 oder in Dornbirn unter 05572/208399.
www.elk.at/topliving



* Einstiegspreis, unveränderbarer Aktionsgrundriss, ohne Sonderausstattung, zeitlich begrenzt – Abbildungen mit Sonderausstattung

Wie finanziert Vorarlberg 2018?

Ein Blick hinter die Kulissen im Interview mit Alexander Walterskirchen, Leiter Finanzierungsberatung der Hypo Vorarlberg in Bregenz

■ **Wie hoch ist aktuell die durchschnittliche Höhe einer Wohnbaufinanzierung bei der Hypo Vorarlberg? Ist diese linear zu den Immobilienpreisen gestiegen?**

Eine durchschnittliche Finanzierung liegt derzeit, ohne Berücksichtigung von Wohnbauförderungsdarlehen, bei ca. € 250.000,-. Die Gesamtfinanzierungssumme ist für den Kreditnehmer daher oft entsprechend höher. Dabei ist durchaus ein gewisses Verhältnis zu steigenden Immobilienpreisen zu spüren, aber dadurch, dass die Mittel der Kreditnehmer zur Rückzahlung nicht linear dazu gestiegen sind, ist auch die Finanzierungshöhe nicht in gleichem Maße mitgestiegen.



Foto: ©istock

■ **Stichwort Eigenkapitalquote von mindestens 20 %. Gehen wir von den aktuellen Immobilienpreisen bzw. Baukosten aus, so sieht es unter € 500.000,- dünn aus. Das wären € 100.000,-. Ist das noch realistisch?**

Grundsätzlich sind die 20 % nach wie vor anzustreben. Allein die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten liegen bei ca. 10 %. Darüber hinaus sind in der Regel Ausgaben in mindestens der gleichen Höhe für Inneneinrichtung, Küche, Gartengestaltung etc. zu berücksichtigen. So sind wir immer noch bei einer 100 % Finanzierung für die Liegenschaft selbst. Aber ganz abgesehen davon wie gut die Sicherstellung ist, eine Kreditvergabe stellt in erster Linie auf die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers ab. Das ermöglicht auch einen gewissen Spielraum hinsichtlich der vorhandenen Sicherheiten.

■ **Hat hier die Faustformel, dass maximal ein Drittel des Monatseinkommens für die Wohnraumfinanzierung eingeplant werden sollte, noch ihre Berechtigung?**

Die Rückzahlungsfähigkeit gilt als wichtigstes Kriterium für eine erfolgreiche Finanzierung. Das Ein-

kommensdrittel dient dabei als realistischer Richtwert. War es vor Jahren noch durchaus üblich, dass ein Alleinverdiener die gesamte Finanzierung stemmt, sind heute zwei Tendenzen erkennbar, die es dem Kreditnehmer überhaupt erst ermöglichen das besagte Drittel zu realisieren. Einmal hat sich die kalkulierte Rückzahlungsdauer in den letzten Jahren doch erheblich erhöht. Wurden früher 20 bis 25 Jahre angestrebt, sind heute 30 Jahre und mehr durchaus üblich. Auf der anderen Seite sind zwei Einkommen in der Regel unabdingbar.

■ **Das Niedrigzinsniveau scheint zumindest langfristig wieder zu steigen. Was raten Sie Ihren Kunden derzeit? Fix oder variabel?**

Je angespannter die Rückzahlungssituation, desto wichtiger ist ein möglichst großer abgesicherter Finanzierungsteil. Fakt ist, eine Absicherung ist derzeit so günstig wie nie. Das niedrige Zinsniveau hält sich seit längerem, aber grundsätzlich ist künftig nur eine Richtung offen. Steigen die Zinsen, werden auch die Kosten für die Absicherung steigen. Ich vergleiche es überspitzt mit einer Autoversicherung: Wenn das Auto bereits auf den Baum zufährt, ist es für den Abschluss der Vollkasko zu spät. Mischfinanzierungen mit fixen und variablen Zinssätzen sind derzeit, sofern die Kreditlaufzeit über 10 Jahren liegt, eine sinnvolle Lösung. Dabei sollte dem Fixanteil eine möglichst langfristige Vereinbarung von 15 bis 20 Jahren zugrunde liegen.

■ **Ihr Tipp für alle, die sich trotz des schwierigen Immobilienmarktes den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen wollen?**

Mut zur Lücke. Gerade wenn es um Inneneinrichtung und Außengestaltung geht, scheint oft das Beste gerade gut genug. Auch mit gebrauchten Möbeln und der einen oder anderen kleineren Baustelle im Garten steht einem glücklichen Start im eigenen Zuhause nichts im Wege.

Alexander Walterskirchen,
Leiter Finanzierungsberatung der Hypo Vorarlberg in Bregenz



HYPO
VORARLBERG

Zentrale Bregenz
Alexander Walterskirchen
T 050 414-1432

Bludenz
Erwin Kasseroler
T 050 414-3012

Dornbirn
Wolfgang Spiegel
T 050 414-4061

Dornbirn Messepark
Stephan Spies
T 050 414-4211

Egg
Markus Kohler
T 050 414-4612

Feldkirch
Matthias Heiler
T 050 414-2063

Feldkirch LKH
Bettina Schwald
T 050 414-2418

Götzis
Franz Altstätter
T 050 414-6011

Hard
Udo Seidl
T 050 414-1614

Höchst
Klaus Meusburger
T 050 414-5212

Hohenems
Daniel Prosch
T 050 414-6218

Lauterach
Karl-Heinz Ritter
T 050 414-6411

Lech
Michael Fritz
T 050 414-3821

Lustenau
Peter Niksic
T 050 414-5014

Rankweil
Günther Abbrederis
T 050 414-2211

Riezlern
Christian Biberger
T 050 414-8028

Schruns
Oliver Wachter
T 050 414-3212

www.hypovbg.at