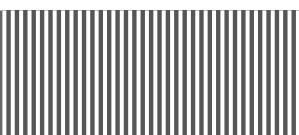


Wohnen am Farnholz



Wohnungsübersicht
Bauteil 3

Baubeginn
Herbst 2025



www.wohnenamfarnholz.at

HOCHWERTIGES WOHNEN IN SCHLEIßHEIM

Mitten in Schleißheim entstehen am Farnholzweg hochwertige Eigentumswohnungen. Von der südlich oder westlich ausgerichteten Gartenwohnung bis zur Penthousewohnung bietet die Wohnanlage smarten Luxus in einer hervorragenden Lage.

Wir sind ein regionaler Anbieter von Dienstleistungen im Bereich Immobilien. Als Unternehmen steht für uns die persönliche Beziehung und individuelle Betreuung unserer Kunden im Vordergrund. Wir legen großen Wert auf Ihre Zufriedenheit und sind Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Themen rund um Immobilien.

Als Bauträger haben wir uns auf regionale Wohnbauvorhaben mit einem besonderen Qualitätsanspruch spezialisiert. Unsere langjährige Zusammenarbeit mit gezielt gewählten und regionalen Meisterbetrieben in allen Gewerken, ist die Basis für eine reibungslose Bauabwicklung sowie eine nachhaltige Bauqualität.

Das unterscheidet uns von vielen anderen - und darauf sind wir stolz.

INHALTSVERZEICHNIS

Wohnen in Schleißheim.....	Seite 4
Projektübersicht.....	Seite 6
Wohnungsübersicht.....	Seite 9
Geschoßpläne	ab Seite 10
Grundrisse Wohnungen	ab Seite 15
Unsere Topausstattung.....	Seite 21

WOHNEN IN SCHLEIßHEIM

NAHVERSORGER

- 1 Bäckerei
- 2 Dorfladenbox
- 3 Gasthaus
- 4 Eiernesterl

ALLGEMEINES

- 5 Raiffeisenbank
- 6 Gemeindeamt
- 7 Kirche
- 8 Hausärztin

SPORT

- 9 Sportplatz
- 10 Tennisplatz
- 11 Beach-Volleyball
- 12 Fußballplatz
- 13 Skatepark

BILDUNG

- 14 Kindergarten
- 15 Volksschule - Sporthalle

VERKEHR

- 16 Bushaltestelle
- 17 neue Fahrradbrücke nach Wels

Das Projekt entsteht in zentraler Lage in Schleißheim. Die Ortsmitte von Schleißheim liegt nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Hier finden Sie wichtige Orte des täglichen Lebens, wie Kindergarten, Volksschule, Gemeindeamt, Bank, Hausarzt oder Bäckerei. Das Zentrum von Wels erreichen Sie in 7min nach ca. 5 km, im Herzen von Linz sind Sie in ca. 30 km. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie innerhalb weniger Minuten nach Thalheim oder zum Welser Hauptbahnhof.

Der Ort Schleißheim wurde im 12. Jahrhundert auf Grund der Ansiedelung des Rittergeschlechts der Schaunberger gegründet. 1383 begann der Welser Bürger Ulrich aus dem Geschlecht der Haunolder mit dem Bau von Schloss Dietach. Aktuell leben in Schleißheim ca. 1400 Einwohner.

Für das leibliche Wohl sorgen drei Gasthäuser, eine Bäckerei mit Konditorei und Cafe sowie Landwirte, die ihre Produkte selbst vermarkten.

Auch Brauchtum wird in der familienfreundlichen Gemeinde hochgehalten, was sich bei zahlreichen Dorffesten, Vorstellungen der Schleißheimer Theatergruppe, dem bekannten Adventmarkt mit Perchten und den unzähligen Vereinen im Ort widerspiegelt.

Für Sport- und Erholungssuchende bietet Schleißheim eine Reihe von Möglichkeiten, wie z. B. Fußball, Tennis, Volleyball, Asphaltstockschießen oder Leichtathletik. Ein Kinder- und Jugendspielplatz mit Hartplatz für Ballsport, Skater oder Scooter sorgt für jede Menge Action. Der Badesteg an der Traun ermöglicht einen Sprung ins erfrischende Wasser. Die neue Fußgänger- und Radfahrerbrücke verbindet Schleißheim mit Wels und ermöglicht umweltfreundlich zur Arbeit in Wels-Stadt und retour zu pendeln.

Optimale Infrastruktur für Familien

Die Wohnungen bieten eine perfekte Infrastruktur für Familien. Zentral aber doch ruhig gelegen finden Sie in fußläufiger Umgebung einen Kindergarten sowie eine Volksschule mit Nachmittagsbetreuung. Weitere Bildungseinrichtungen können mit dem Bus bequem erreicht werden. Zuhause angekommen kann man auf den großzügigen Terrassen, im Eigengarten oder auf der allgemeinen Grünfläche mit Sitzgelegenheiten die Freizeit genießen.



GESAMTÜBERSICHT

Wohnen am Farnholz – wo Architektur, Natur und Lebensqualität verschmelzen.

Nach dem großen Erfolg der ersten beiden Häuser mit 35 Wohnungen setzt das Projekt seinen Weg fort: Mit Haus 3 entstehen weitere 11 hochwertige Eigentumswohnungen, eingebettet in eine grüne Oase mit eigener Tiefgarage. Die großzügig angelegte Gartenanlage bietet Freiraum für Familien mit Kindern. Im Inneren erwarten Sie helle, lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen und sonnigen Loggien, die ein offenes, freundliches Lebensgefühl vermitteln. Das Konzept umfasst nicht nur eine modern gestaltete Außenansicht, sondern ist auch technisch auf allerhöchstem Stand. Das nachhaltige Energiekonzept mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgt nicht nur für niedrige Betriebskosten, sondern auch für ein gutes Gewissen. Selbst an heißen Sommertagen genießen Sie dank innovativer Deckenkühlung ein angenehm frisches Raumklima.

Alle Wohnungen verfügen über eine große, südlich oder westlich ausgerichtete Loggia sowie im Erdgeschoss über einen eigenen Garten. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und mindestens ein Tiefgaragenplatz. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt im Süden über den Farnholzweg und ermöglicht ein autofreies, naturnahes Wohnerlebnis. Überdachte Abstellplätze für Fahrräder, der Kinderwagenabstellraum sowie auch die Kellerabteile und die Technikräume befinden sich in der Tiefgarage. Der Zugang zum Treppenhaus als auch zu allen Wohnungen ist barrierefrei und bietet höchsten Komfort.

Eingebettet in die großzügige Gartenanlage bieten die Wohnungen eine günstige Anbindung an das Stadtzentrum von Wels. Dank der neuen Fahrradbrücke über die Traun genießen Sie eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum von Wels – naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe.



UNSERE TOPAUSSTATTUNG

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Dach
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Deckenkühlung in den DG-Wohnungen
- großflächige Verglasungen mit Schiebetüren für besonders helle Wohnungen
- elektrisch bedienbare Außenraffstore inkludiert
- Glasfaser-Internet in jeder Wohnung

- großzügige Loggien und Terrassen
- hochwertiges Feinsteinzeug als Terrassenbelag
- komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten
- Echtholzböden und hochwertige Keramikbeläge
- Liftanlage für barrierefreie Zugänge
- Rasenmäher-Roboter in den EG-Wohnungen
- Paketabgabestation
- Videogegensprechanlage

UNSERE TOPPARTNER



WOHNUNGSÜBERSICHT HAUS 3

Top	Lage	Wohnfläche	Terrasse / Eigengarten	Nebenräume	TG-Plätze	Kaufpreis	Seite
Top 3.1	EG	86,91 m ²	16,60 m ² / 146 m ²	5,94 m ²	2	€ 410.000,-	15
Top 3.2	EG	52,34 m ²	11,12 m ² / 113 m ²	5,94 m ²	1	€ 248.000,-	16
Top 3.3	EG	72,71 m ²	16,25 m ² / 101 m ²	5,94 m ²	2	€ 345.000,-	17
Top 3.4	1.OG	86,91 m ²	15,94 m ²	5,97 m ²	2	€ 405.000,-	15
Top 3.5	1.OG	52,34 m ²	9,49 m ²	4,15 m ²	1	€ 245.000,-	16
Top 3.6	1.OG	72,71 m ²	16,15 m ²	5,99 m ²	2	€ 345.000,-	17
Top 3.7	2.OG	86,91 m ²	15,94 m ²	5,96 m ²	2	€ 413.000,-	15
Top 3.8	2.OG	52,34 m ²	9,49 m ²	4,15 m ²	1	€ 250.000,-	16
Top 3.9	2.OG	72,71 m ²	16,15 m ²	5,96 m ²	2	€ 349.000,-	17
Top 3.10	3.OG	74,17 m ²	76,06 m ²	5,96 m ²	2	€ 369.000,-	18
Top 3.11	3.OG	54,15 m ²	62,78 m ²	4,26 m ²	1	€ 269.000,-	19

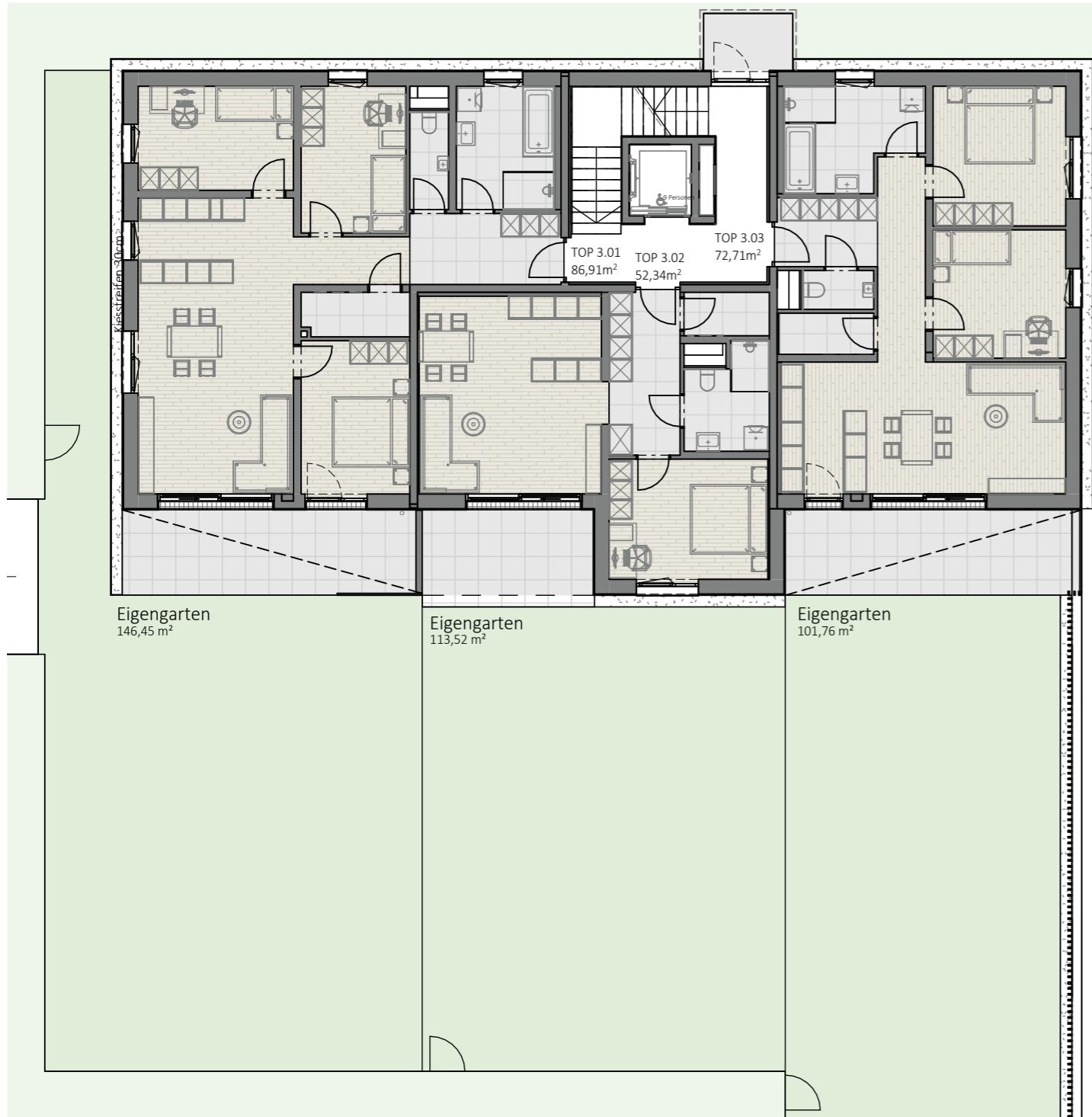
Fixpreis für eine schlüsselfertige Ausführung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkl. Anschlusskosten lt. obiger Tabelle. Im Fixpreis nicht enthalten ist die Grunderwerbssteuer (3,5%), die Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)*, die Vertragserrichtungskosten (1,2% zzgl. Ust) sowie Abwicklungskosten der Fremdfinanzierung (0,2% zzgl. Ust).

*Bis 01.07.2026 gilt eine temporäre Befreiung für die Grundbucheintragungsgebühr, wenn die Wohnung der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient, das durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden muss.

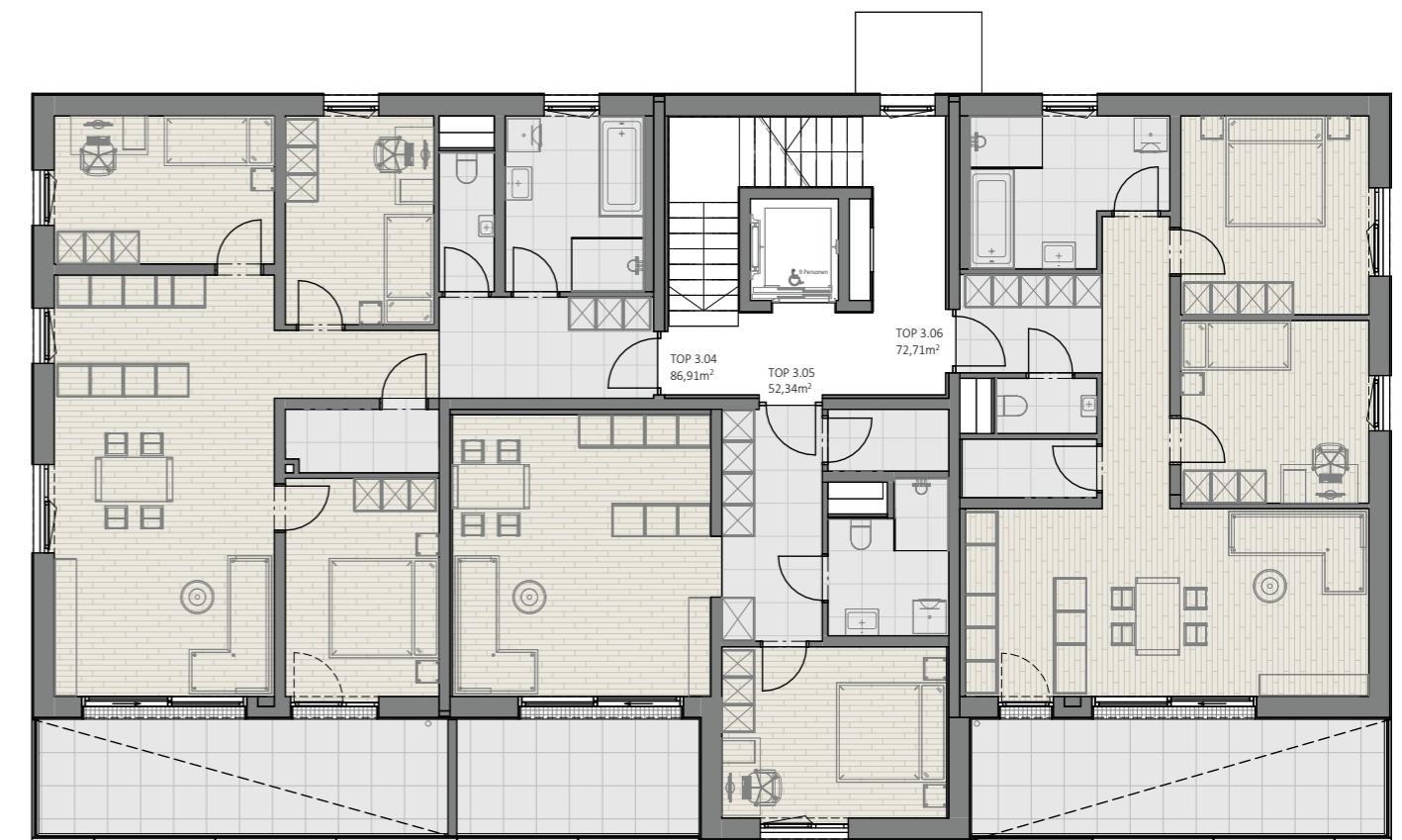
Die Kosten der TG-Plätze sind im Kaufpreis inkludiert!

GESCHOSSPLÄNE

Erdgeschoß Haus 3

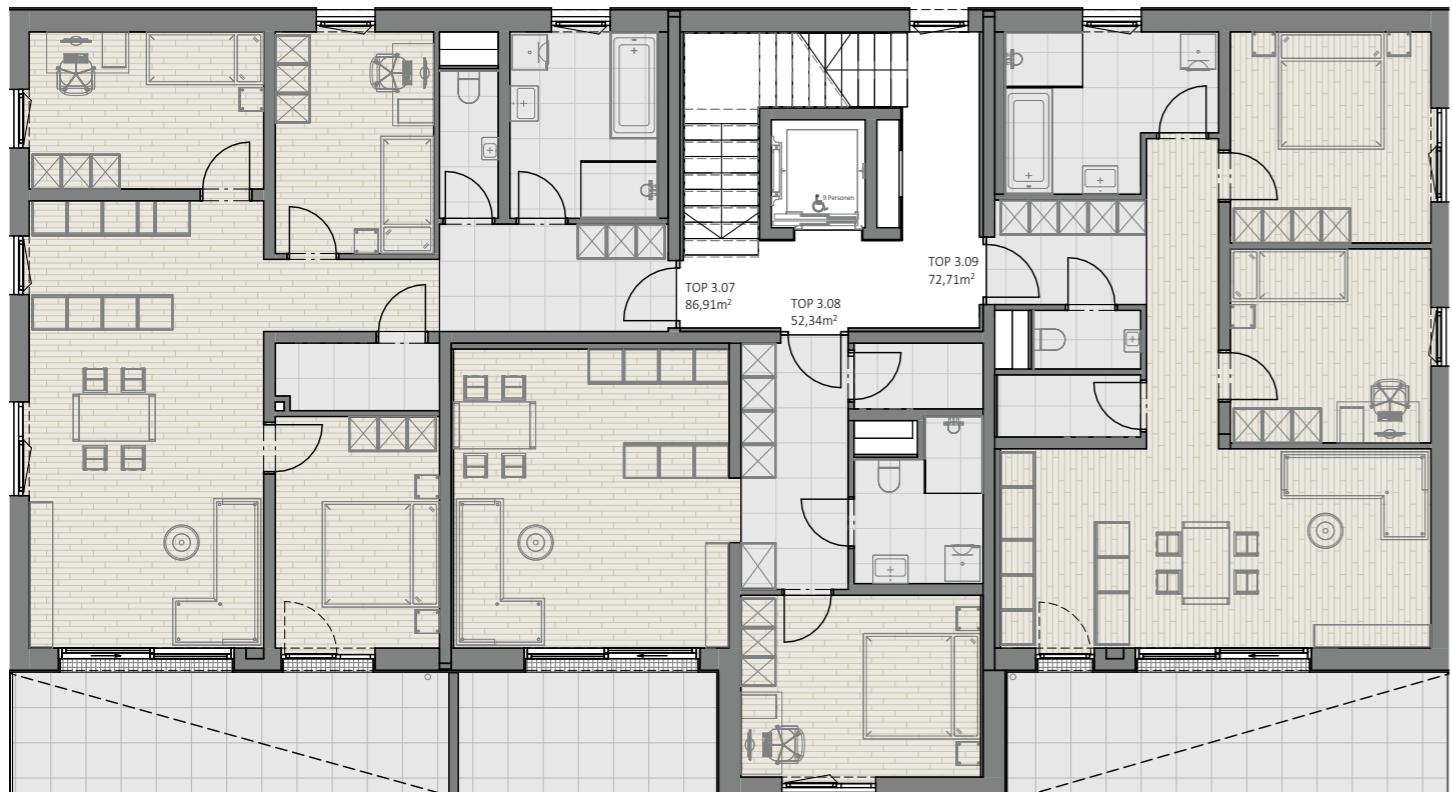


1. Obergeschoß Haus 3

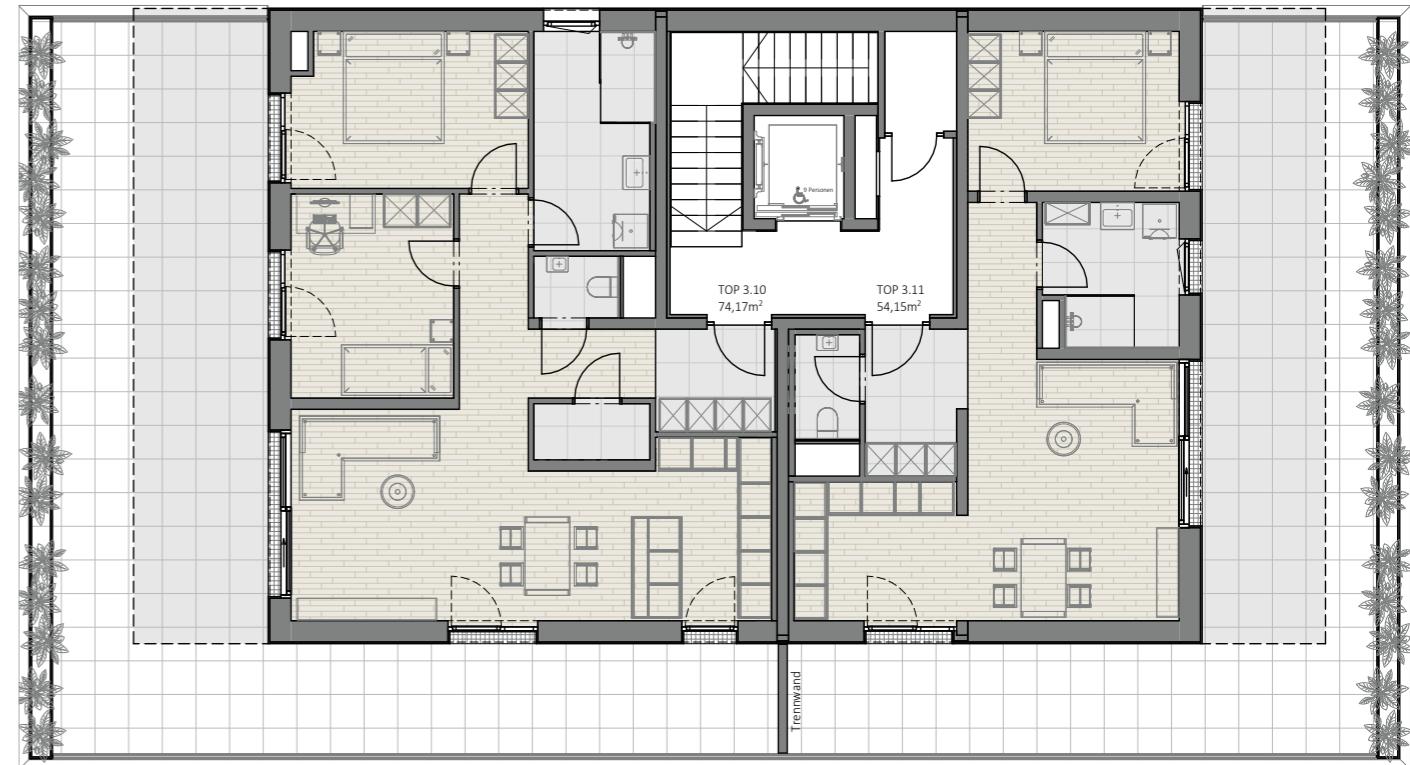


GESCHOSSPLÄNE

2. Obergeschoß Haus 3



3. Obergeschoß Haus 3



TIEFGARAGE



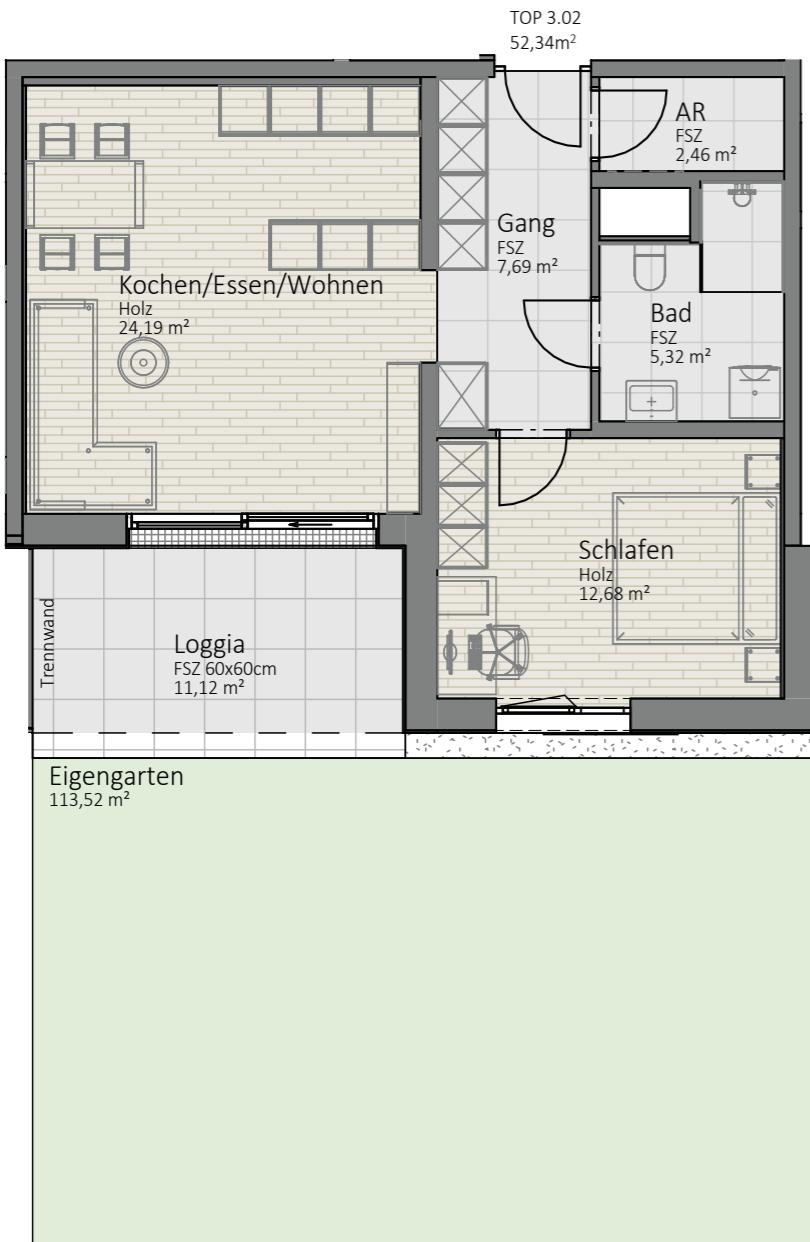
WOHNUNG

Top 3.1, Top 3.4, Top 3.7

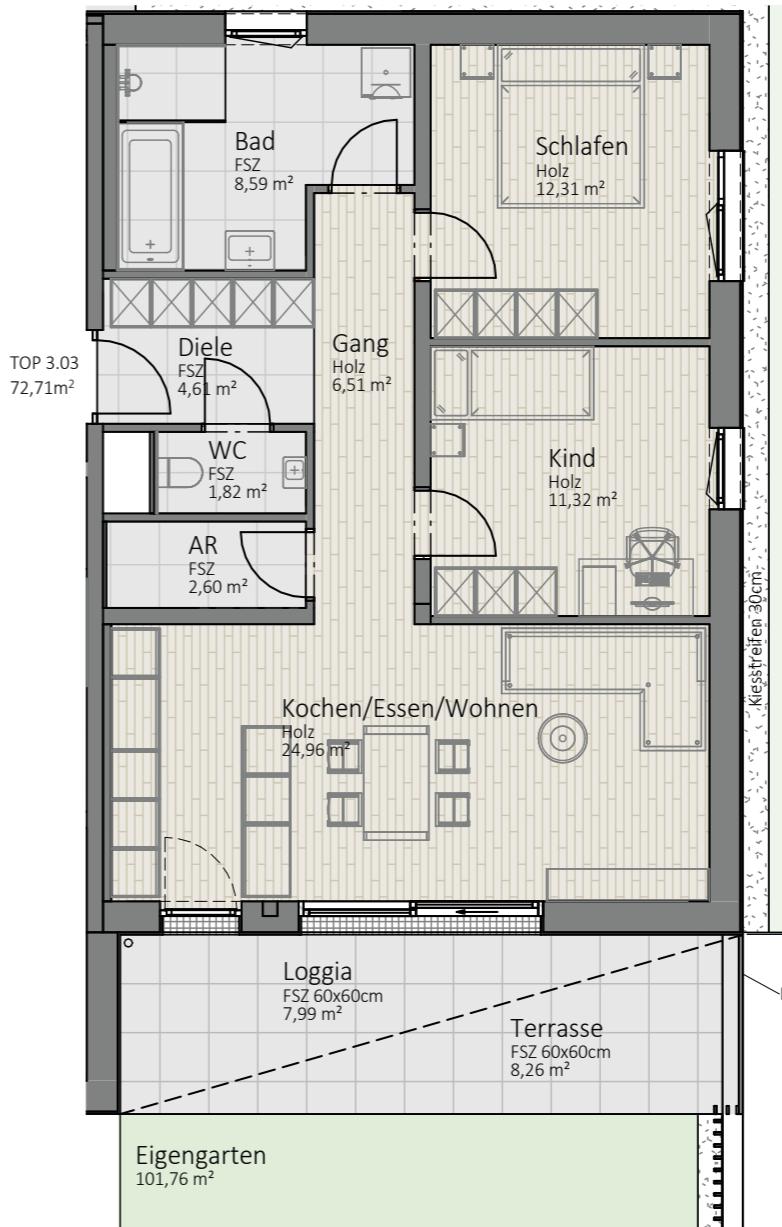


Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller
3.1	3	EG	86,91 m ²	16,60 m ²	146 m ²	5,94 m ²
3.4	3	1.0G	86,91 m ²	15,94 m ²	--	5,97 m ²
3.7	3	2.0G	86,91 m ²	15,94 m ²	--	5,96 m ²

WOHNUNG
Top 3.2, Top 3.5 Top 3.8



WOHNUNG
Top 3.3, Top 3.6 Top 3.9

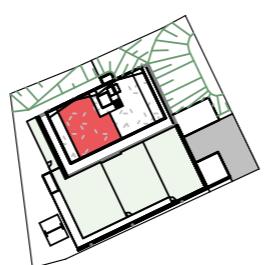
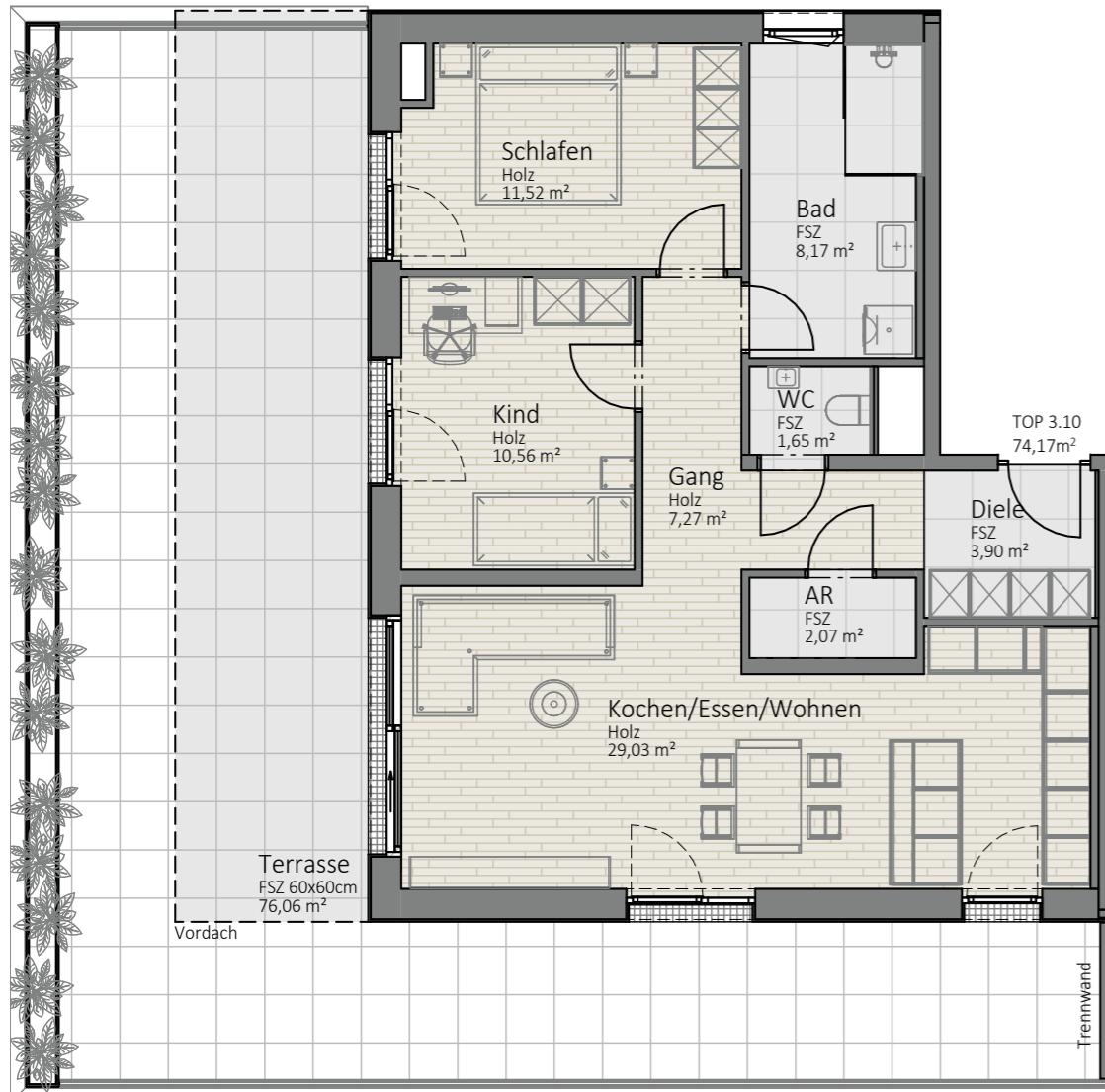


Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller
3.2	3	EG	52,34 m ²	11,12 m ²	113 m ²	5,94 m ²
3.5	3	1.0G	52,34 m ²	9,49 m ²	--	4,15 m ²
3.8	3	2.0G	52,34 m ²	9,49 m ²	--	4,15 m ²



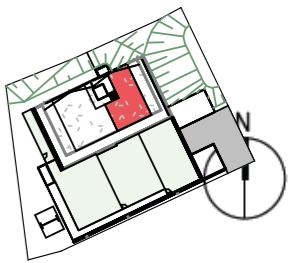
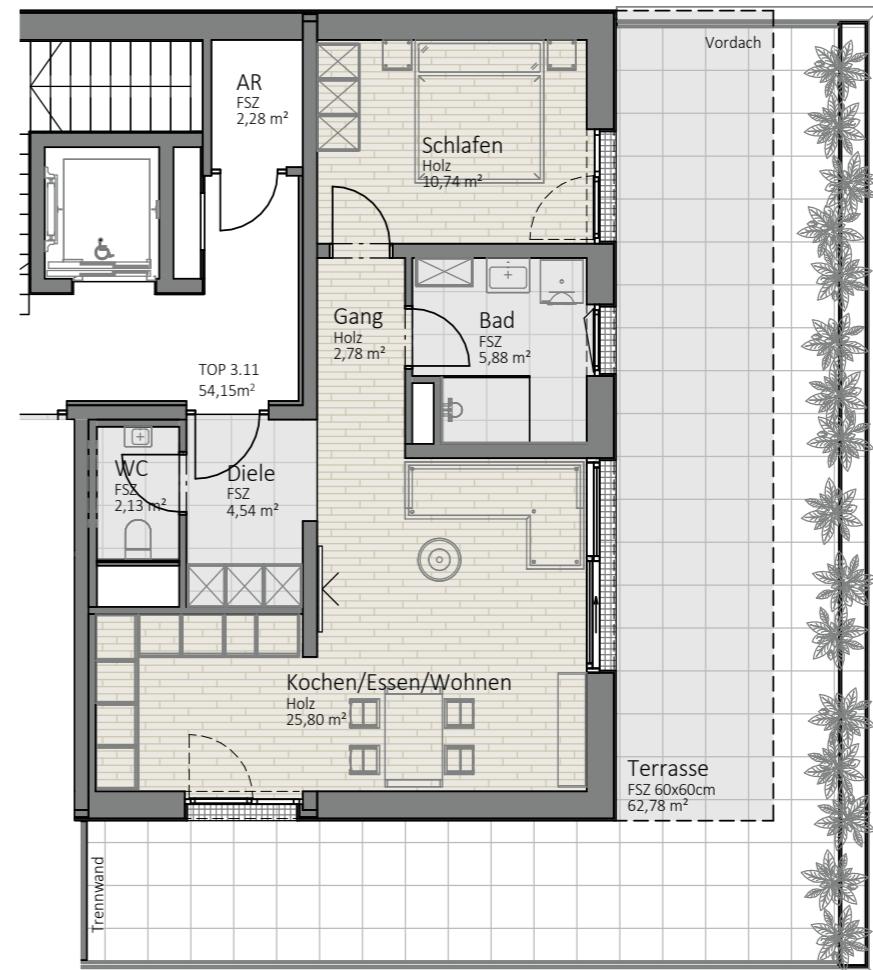
Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller
3.3	3	EG	72,71 m ²	16,25 m ²	101 m ²	5,94 m ²
3.6	3	1.0G	72,71 m ²	16,15 m ²	--	5,99 m ²
3.9	3	2.0G	72,71 m ²	16,15 m ²	--	5,96 m ²

WOHNUNG
Top 3.10



Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller
3.10	3	3.0G	74,17 m ²	76,06	--	6,18 m ²

WOHNUNG
Top 3.11



Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Keller
3.11	3	3.0G	54,15 m ²	62,78 m ²	--	4,26 m ²



UNSERE TOPAUSSTATTUNG

AUSSENWÄNDE
Ziegelmassivbauweise
mit 38cm Vollwertziegel
Feinputz 2mm

BÖDEN
Wahlweise Parkettböden oder hochwertige Fliesen. Auswahl siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung

TERRASSENBELAG
hochwertige Fliesen mit 2cm Stärke verlegt auf Stelzlagern bzw. Splittbeton im EG

ELEKTROAUSSTATTUNG
Schalterprogramm Busch & Jäger - Balance SI, Farbe weiß
Genügend Steckdosen und Lichtauslässe in jedem Wohnraum, auf den Terrassen und in den Kellerabteilen.
Gemeinschafts-Sat Anlage

GEGENSPRECHANLAGE
Beim Haupteingang befindet sich eine Video Gegensprechanlage mit Kamera. In der Wohnung befindet sich eine Sprechstelle (Audio & Video).

PHOTOVOLTAIKANLAGE
Photovoltaikanlage am Dach zur nachhaltigen Senkung der Betriebskosten

INNENWÄNDE
Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel oder Fertigbeton
Zwischenwände: 10/17/20 Ziegelmauerwerk, Feinputz 2mm

RAFFSTORE
Hochwertige, verstellbare Valetta Raffstore Z-Lamella in den Wohnräumen im Kaufpreis enthalten

WOHNRAUMLÜFTUNG
Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet

SANITÄRAUSSTATTUNG
hochwertige Keramik Badewanne und barrierefreie Dusche mit Edelstahlrinne
hochwertige Armaturen
Waschmaschinenanschluss

HAUSTÜRE
hochwertige Wohnungseingangstüre mit 3-fach Verriegelung

KONTAKT VERKAUF
EUREA Real Estates GmbH
Herr Oliver Gassenbauer
✉ Email: og@eurea.at
☎ Tel: 0699 / 10639105
🌐 www.eurea.at
Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

DACH
wärmegedämmte Flachdachkonstruktion mit EPDM Abdichtung

FENSTER
Kunststoff-Alufenster der Firma Entholzer mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung RAL 1035.
Große südseitige Glasfronten mit eleganten Hebeschiebetüren im Wohnraum für besonders helle Räume.

WÄRMEVERSORGUNG
Luftwärmepumpe am Dach
Alle Wohnräume werden über Fußbodenheizung beheizt

PAKETABGABESTELLE
Smarte Warenannahme Rund-um-die Uhr, auch wenn niemand zu Hause ist.

TÜREN
weiße Holzinnentüren mit Holzumfassungszarge

KELLERABTEILE
Ein großes Kellerabteil pro Wohnung für noch mehr Stauraum.

WC
Wandhängende WC-Schale mit UP-Spülkasten und Softclose Deckel inkl. Handwaschbecken

EIGENGÄRTEN
Großzügige, eingezäunte Eigen- gärten mit versperrbarer Garten- tür mit Rasen versehen.

