



freiRaum

SEITENSTETTEN

OBERKANSERING - 3353 SEITENSTETTEN



freiRaum, das steht für Leben, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Modern und unbeschwert, mal schnell und mal ganz entspannt. In Ihrem neuen *freiRaum* geben Sie das Tempo und den Ton zum Leben an.

Denn

freiRaum

heißt Zuhause sein.

IHR GANZ INDIVIDUELLER *FreiRaum*

Freiraum ist ein Ort des Echtseins in all seinen Facetten. Hier kann man ganz offen oder ganz für sich sein. Genauso frei ist dieses moderne Wohnbauprojekt für Sie konzeptioniert und mit viel Feingefühl geplant. 10 moderne Wohnungen finden im Freiraum Seitenstetten seinen Platz und bieten somit modernen und kompromisslosen Lebensraum. Es wird hochwertig in Niedrigenergiebauweise errichtet und überzeugt nicht nur durch seine lichtdurchfluteten Wohnräume, sondern vor allem auch durch seine hochwertige Ausstattung.

Im Freiraum findet man gemütliche Wohnungen ab ca. 43 m² Wohnfläche bis hin zu großzügigen Wohneinheiten mit ca. 88 m² Wohnungsgröße. Ob Eigengarten, Wohnung mit Balkon oder Terrasse, hier ist für jeden Geschmack das passende dabei.



Echtsein im

freiRaum

mit all seinen Facetten.

freiRaum MITTEN IM GRÜNEN

freiRaum, das ist Leben inmitten der Natur. Unbeschwert und verspielt können Sie im Grünbereich der Wohnanlage oder am dazugehörigen Spielplatz ihre Freizeit verbringen. Und sehnt es Sie nach noch mehr Freiheit, dann lassen Sie sich von der umliegenden Natur auf Wander- und Radwegen verzaubern.

freiRaum bedeutet auch gut genutzter Platz für Alltägliches. So zählt zu jeder Wohneinheit ein eigener Kellerersatzraum, sowie ein Außenstellplatz. Optional kann ein zusätzlicher Carportstellplatz erworben werden.

Suchen Sie *freiRaum*, ganz nach Ihrem Geschmack? Dann vereinbaren Sie doch ein unverbindliches Informationsgespräch mit Immobilienbär.

HIGHLIGHTS

- 10 moderne Wohnungen
- ca. 43 - 88 m² Wohnfläche
- Garten, Balkon oder Terrasse
- Lichtdurchflutete Räume
- Hochwertige Ausstattung
- Niedrigenergiebauweise
- Inkl. Spielplatz
- Inkl. Kellerersatzräume
- Inkl. Außenstellplatz (Aufpreis Carport)

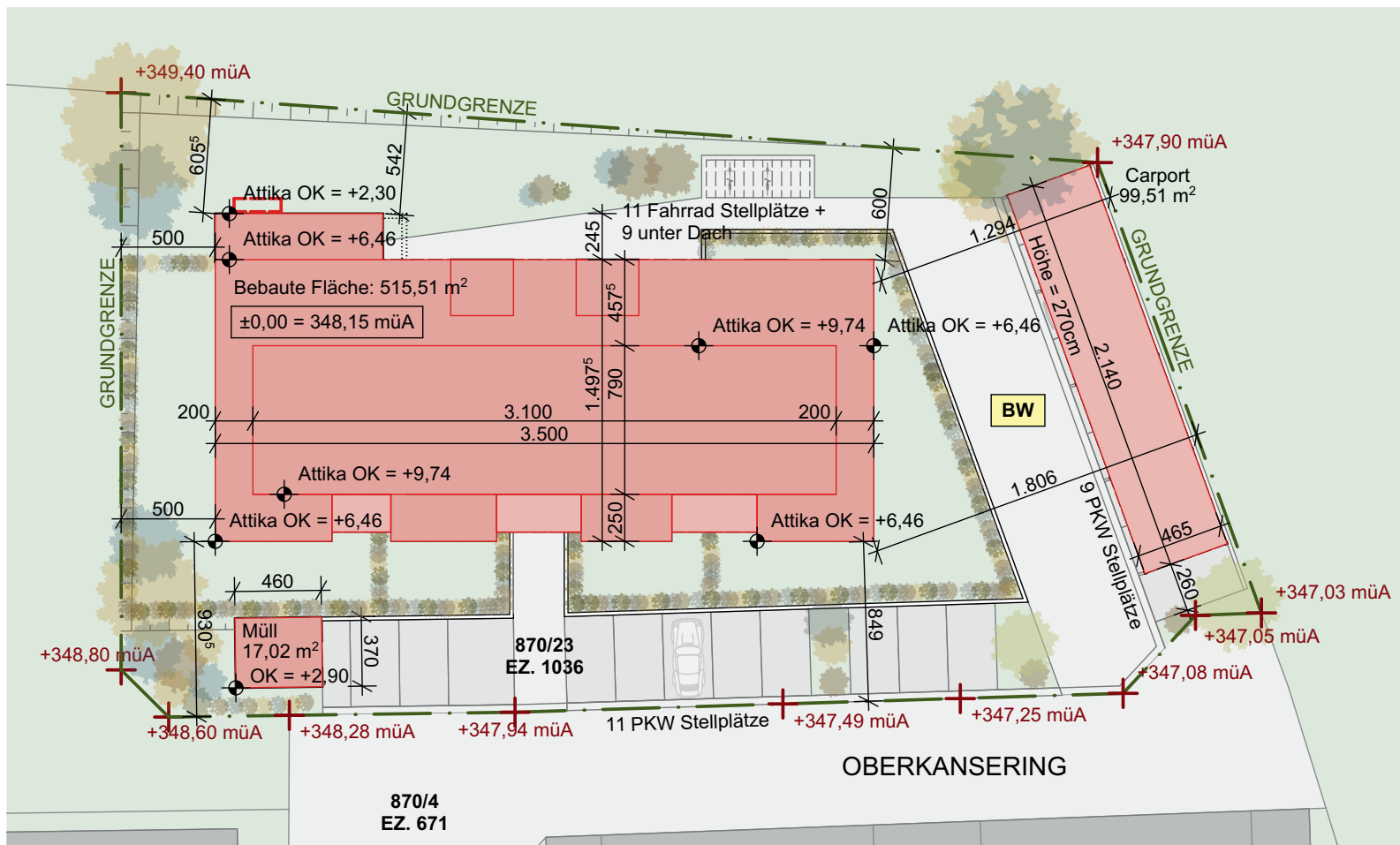




Daheim sein im

freiRaum

freiRaum LAGEPLAN



freiRaum GRUNDRISS EG

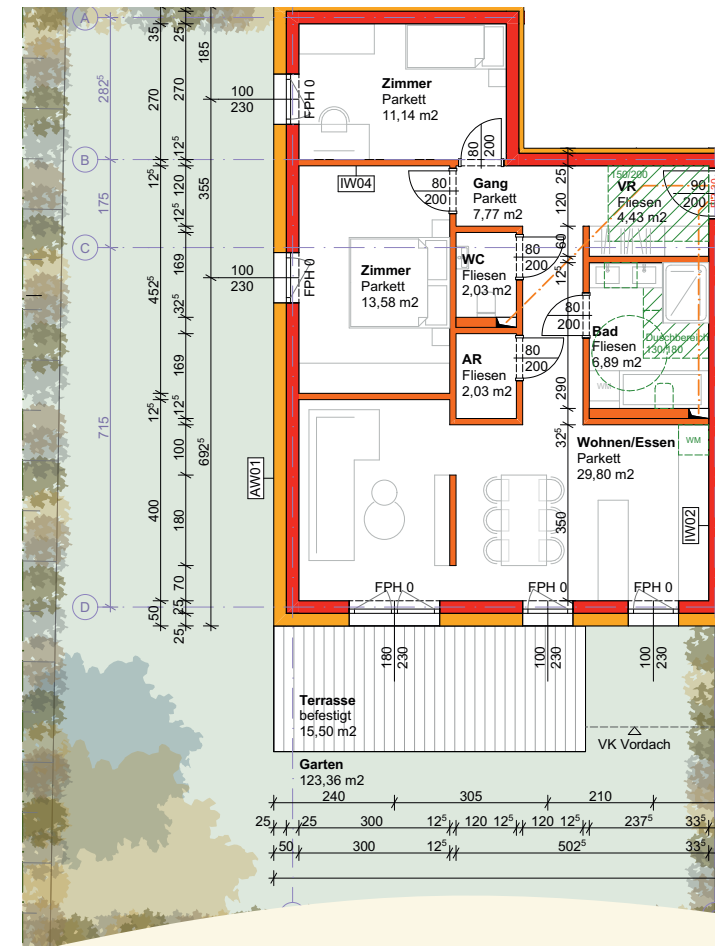


TOP 1

Vorraum	4,43 m ²
Gang	7,77 m ²
Zimmer	11,14 m ²
Zimmer	13,58 m ²
WC	2,03 m ²
AR	2,03 m ²
Bad	6,89 m ²
Wohnen/Essen	29,80 m ²

Gesamt 77,67 m²

Terrasse	15,50 m ²
Garten	123,36 m ²

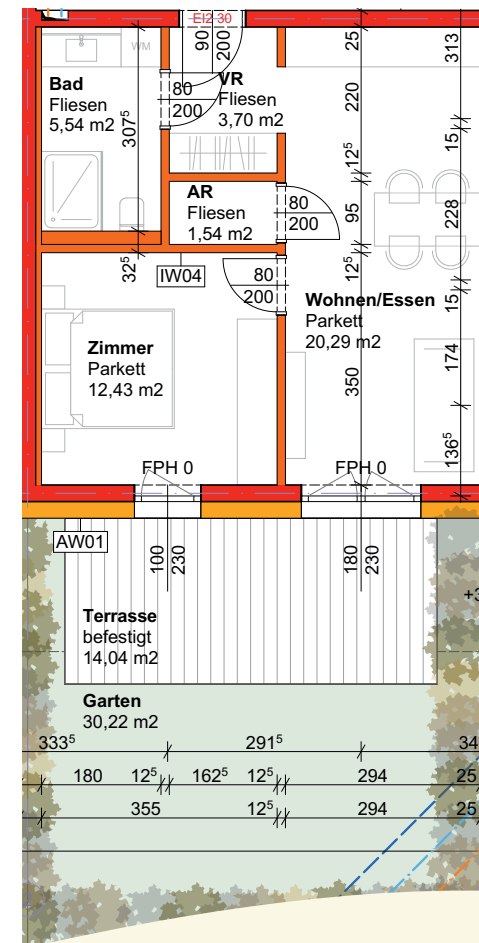


TOP 2

Vorraum	3,70 m ²
Zimmer	12,43 m ²
AR	1,54 m ²
Bad	5,54 m ²
Wohnen/Essen	20,29 m ²

Gesamt 43,50 m²

Terrasse	14,04 m ²
Garten	30,22 m ²

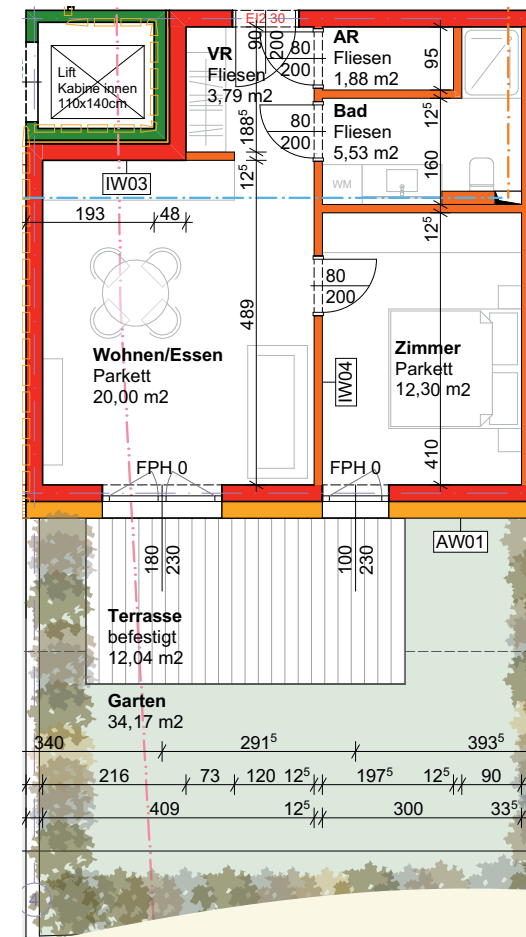


TOP 3

Vorraum	3,79 m ²
Zimmer	12,30 m ²
AR	1,88 m ²
Bad	5,53 m ²
Wohnen/Essen	20,00 m ²

Gesamt **43,50 m²**

Terrasse	12,04 m ²
Garten	34,17 m ²



TOP 4

Vorraum	4,42 m ²
Gang	7,71 m ²
Zimmer	10,53 m ²
Zimmer	11,14 m ²
Zimmer	13,57 m ²
AR	2,03 m ²
WC	2,03 m ²
Bad	6,89 m ²
Wohnen/Essen	29,80 m ²

Gesamt 88,12 m²

Terrasse	15,50 m ²
Garten	121,31 m ²



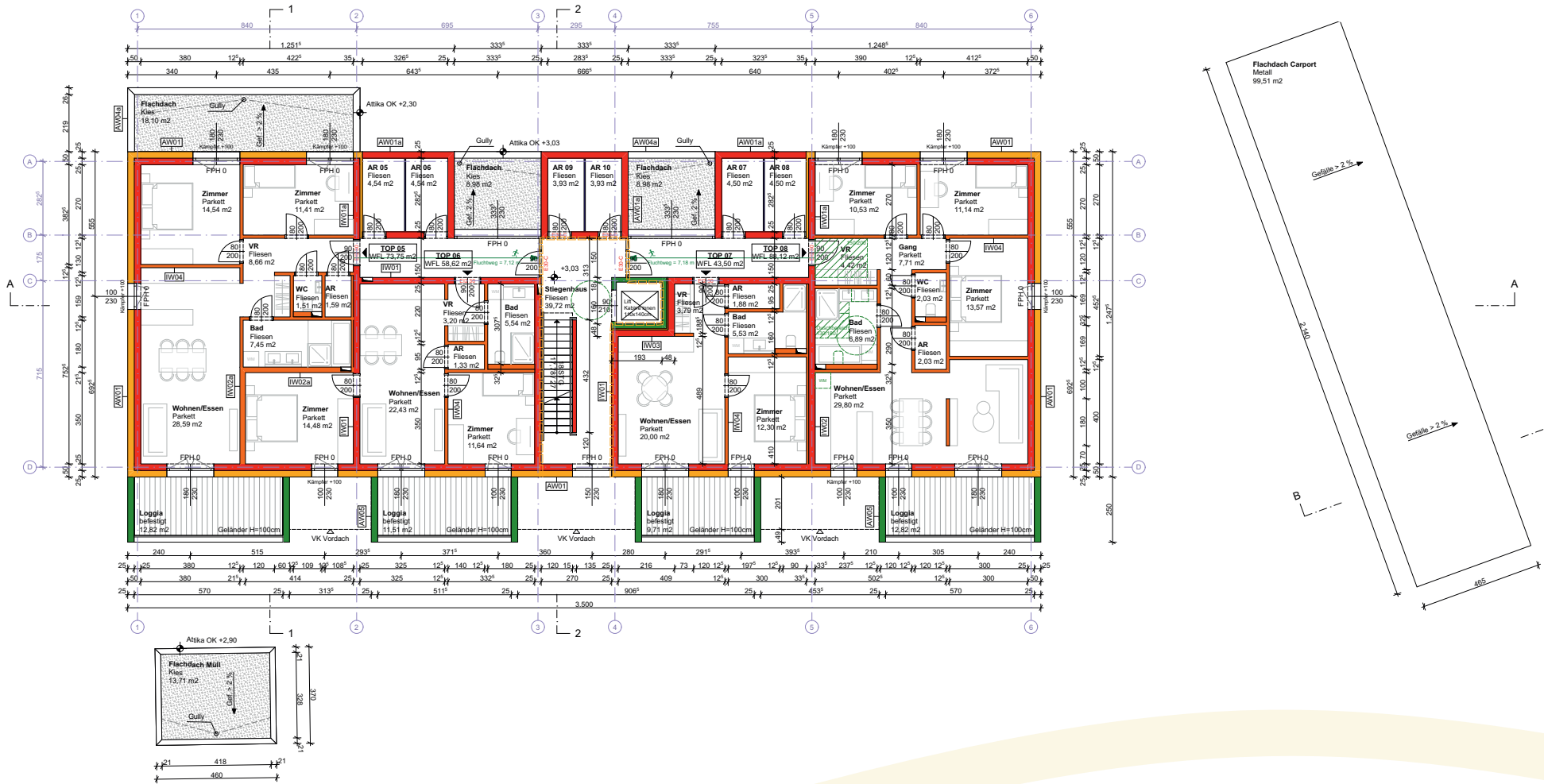


Kreativ sein im

Freiraum

ohne Kompromisse.

freiRaum GRUNDRISS 1. OG



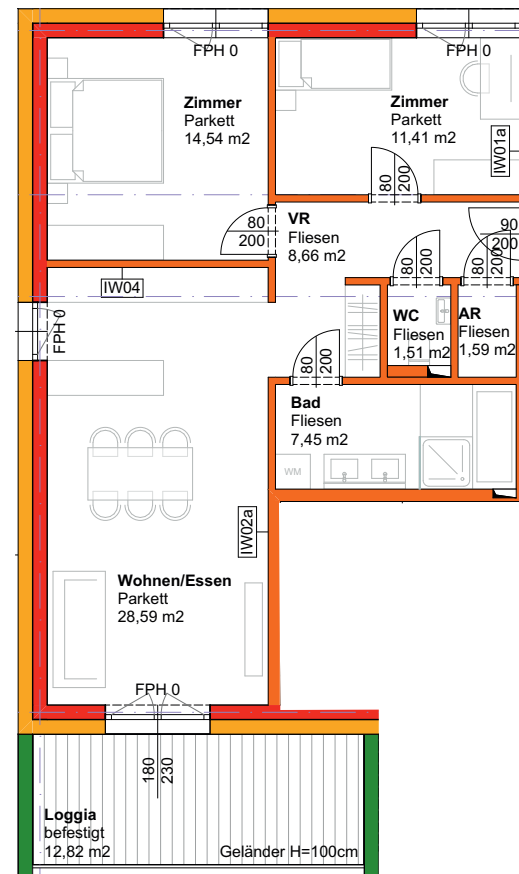
freiRaum GRUNDRISS 1. OG

TOP 5

Vorraum	8,66 m ²
Zimmer	11,41 m ²
Zimmer	14,54 m ²
WC	1,51 m ²
AR	1,59 m ²
Bad	7,45 m ²
Wohnen/Essen	28,59 m ²

Gesamt **73,75 m²**

Loggia 12,82 m²



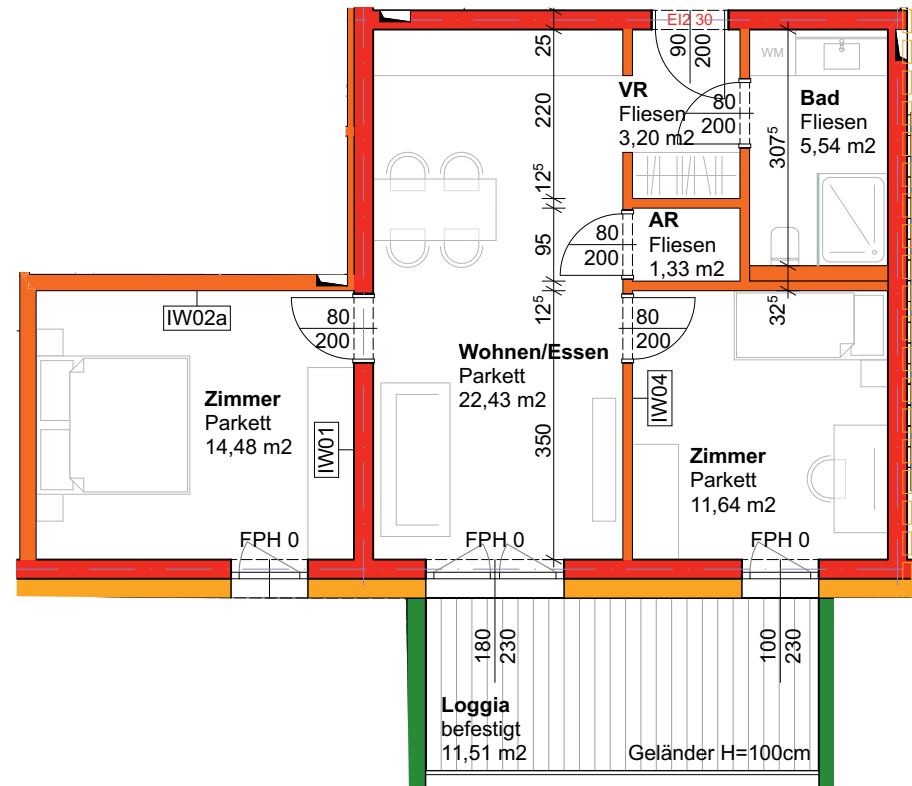
freiRaum GRUNDRISS 1. OG

TOP 6

Vorraum	3,20 m ²
Zimmer	11,64 m ²
Zimmer	14,48 m ²
AR	1,33 m ²
Bad	5,54 m ²
Wohnen/Essen	22,43 m ²

Gesamt **58,62 m²**

Loggia 11,51 m²



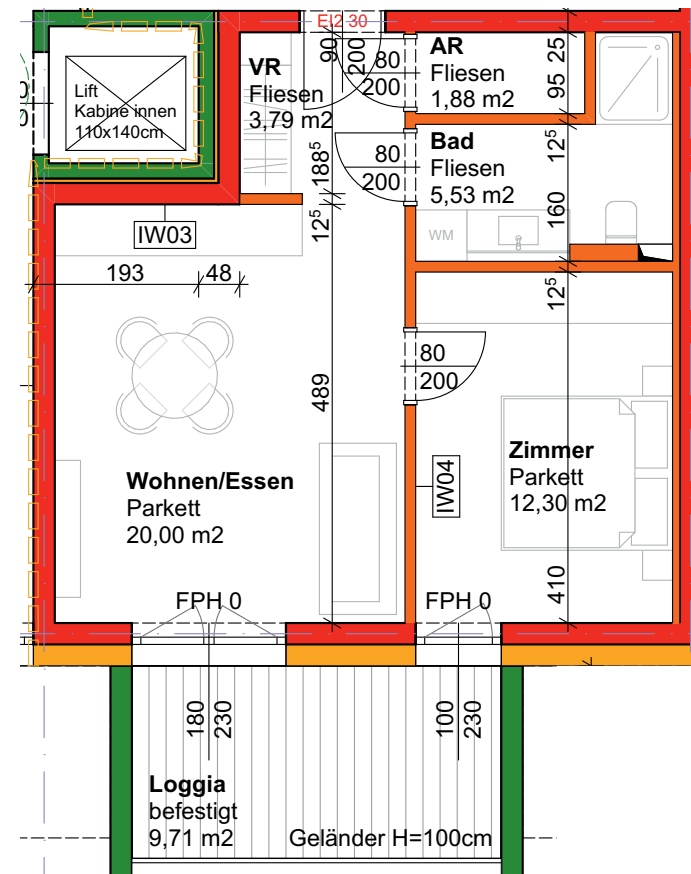
freiRaum GRUNDRISS 1. OG

TOP 7

Vorraum	3,79 m ²
Zimmer	12,30 m ²
AR	1,88 m ²
Bad	5,53 m ²
Wohnen/Essen	20,00 m ²

Gesamt 43,50 m²

Loggia 9,71 m²



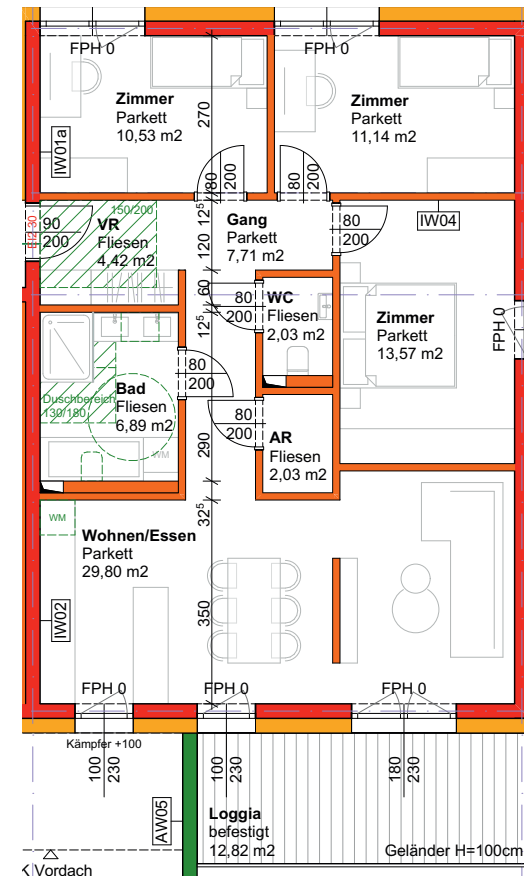
freiRaum GRUNDRISS 1. OG

TOP 8

Vorraum	4,42 m ²
Gang	7,71 m ²
Zimmer	10,53 m ²
Zimmer	11,14 m ²
Zimmer	13,57 m ²
AR	2,03 m ²
Bad	6,89 m ²
WC	2,03 m ²
Wohnen/Essen	29,80 m ²

Gesamt 88,12 m²

Loggia 12,82 m²

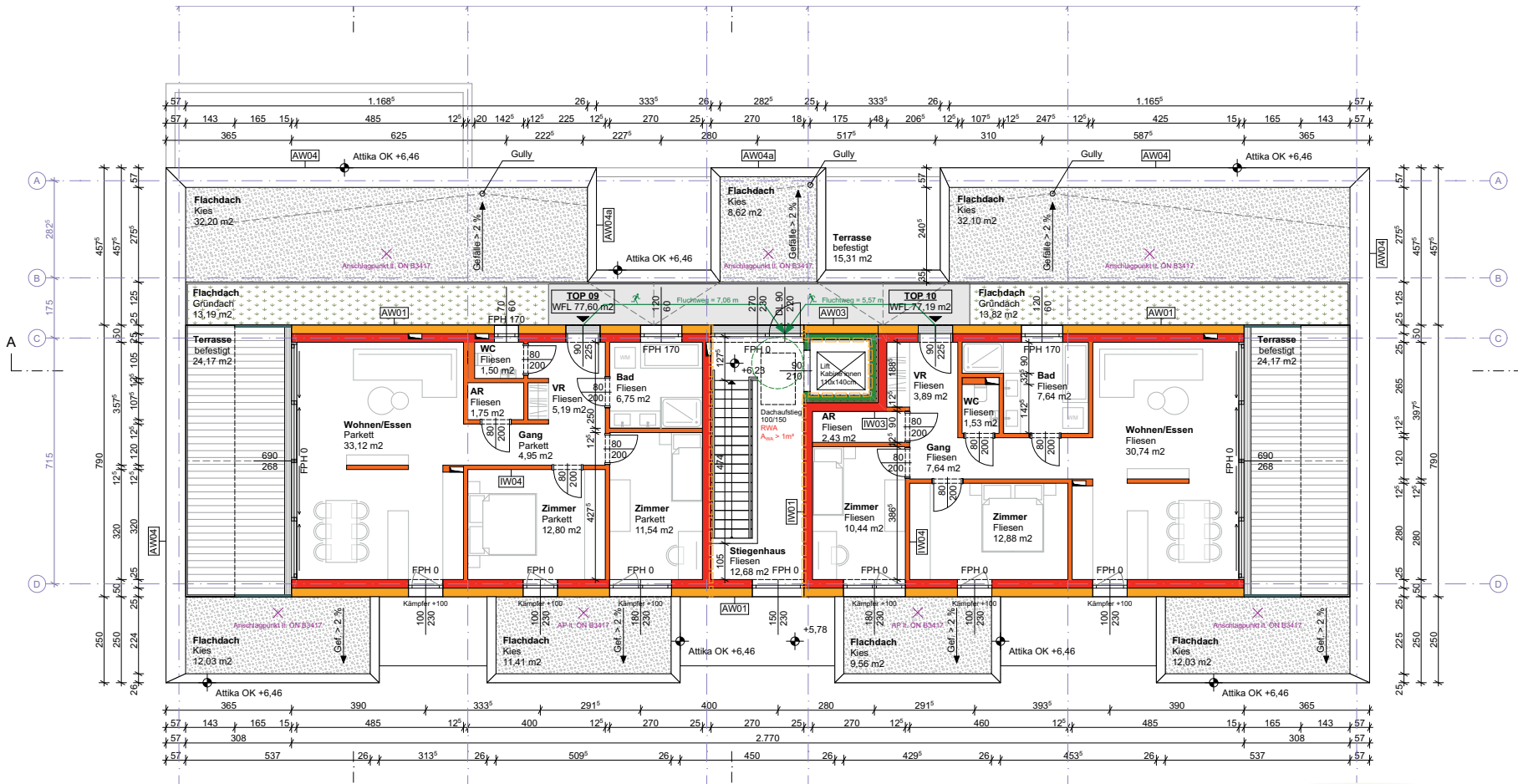


Entspannt sein im

freiraum

ohne Stress.

freiRaum GRUNDRISS 2. OG



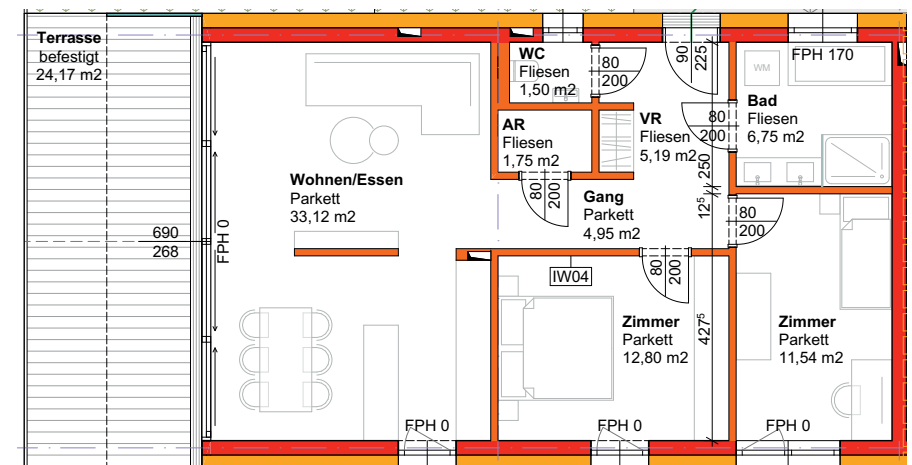
freiRaum GRUNDRISS 2. OG

TOP 9

Vorraum	5,19 m ²
Gang	4,95 m ²
Zimmer	11,54 m ²
Zimmer	12,80 m ²
AR	1,75 m ²
Bad	6,75 m ²
WC	1,50 m ²
Wohnen/Essen	33,12 m ²

Gesamt 77,60 m²

Loggia 24,17 m²



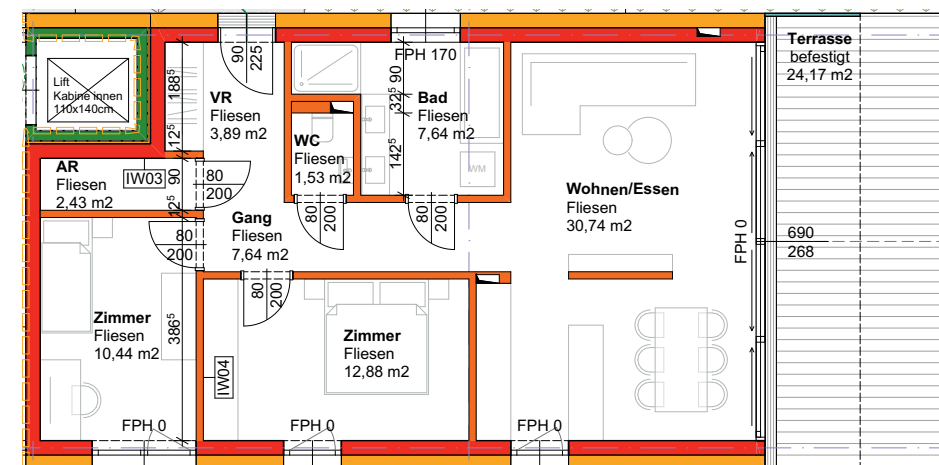
freiRaum GRUNDRISS 2. OG

TOP 10

Vorraum	3,89 m ²
Gang	7,64 m ²
Zimmer	10,44 m ²
Zimmer	12,88 m ²
AR	2,43 m ²
Bad	7,64 m ²
WC	1,53 m ²
Wohnen/Essen	30,74 m ²

Gesamt **77,19 m²**

Loggia 24,17 m²





Glücklich sein im

freiRaum

www.freiraum.immobilien

KAUFPREIS WOHNANLAGE SEITENSTETTEN

WOHNUNG	STOCK	ZIMMER	M ²	TERRASSE/ BALKON	GARTEN	KAUFPREISE INKL. 1 AUSSEN-STELLPLATZ
Top 1	EG	3	77,67 m ²	15,50 m ²	123,36 m ²	€ 329.000,00
Top 2	EG	2	43,50 m ²	14,04 m ²	30,22 m ²	€ 189.500,00
Top 3	EG	2	43,50 m ²	12,04 m ²	34,17 m ²	€ 189.700,00
Top 4	EG	4	88,12 m ²	15,50 m ²	121,31 m ²	€ 379.500,00
Top 5	1. OG	4	73,75 m ²	12,82 m ²	-	€ 296.500,00
Top 6	1. OG	2	58,62 m ²	11,51 m ²	-	€ 236.500,00
Top 7	1. OG	2	43,50 m ²	9,71 m ²	-	€ 174.500,00
Top 8	1. OG	4	88,12 m ²	12,82 m ²	-	€ 354.000,00
Top 9	2. OG	3	77,60 m ²	24,17 m ²	-	€ 357.000,00
Top 10	2. OG	3	77,19 m ²	24,17 m ²	-	€ 354.500,00

1. Außenparkplatz ist im Kaufpreis enthalten und frei wählbar.

Kaufpreis für zusätzlichen Außenparkplatz:
6.000 €

Kaufpreis für zusätzlichen Carport Stellplatz:
11.500 € (inkl. E-Ladeinfrastruktur)

ALLGEMEIN

Das NEUBAU-Projekt in der Wohnanlage Seitenstetten besteht aus 10 Wohneinheiten, 9 Carport- und 11 Aussenstellplätzen.

Der Wohnungszugang ist im Erdgeschoss, ebenso wie Top 1, Top 2, Top 3 und Top 4, Stiegenhaus, Liftsystemanlage in Standardausführung, Abstellräume für Top 1,2,3 und 4, Technikraum und Kinderwagenraum. Der Müllraum befindet sich neben den Aussenstellplätzen.

Die Wohnungen im EG verfügen über Terrassen und Eigengärten. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen über Loggien und die Wohnungen im 2. OG über Dachterrassen.

Die Raumhöhe beträgt in allen Geschoßen 2,60 m. Die Kaltwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Ortswassernetz der Gemeinde Seitenstetten mit einer eigenen Wasseruhr pro Top, elektronisch ablesbar. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Kanalsystem.

ENERGIEKENNZAHLEN

Alle Wohnbauten werden als Niedrigstenergiehaus konzipiert. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt lt. Energieausweis Vorabzug: Haus Neubau = 37 kWh/m²a

ELEKTROTECHNIK

Ausreichend Lichtauslässe und Steckdosen in allen Räumen sowie auf der Terrasse bzw. Loggia. Modernes Schaltermaterial Busch-balance® SI, apinweiß, sowie Anschlüsse für SAT-TV, Festnetz und LAN in allen Aufenthaltsräumen.

Folgende Auslässe werden bereitgestellt: Wechselschalterauslass, Lichttasterauslass, Jalousienmotorauslass und jeweils 1 Stück Serienschalterauslass und Bewegungsmelder-auslass.

Ein Zählerverteiler UP mit den erforderlichen Stromkreisen pro Wohneinheit.

HAUSTECHNIK

Die Wärmebereitstellung erfolgt über eine zentrale Luft-Wärmepumpe. Die Wärme wird mittels einer Fußbodenheizung abgegeben, je Wohnung gibt es einen Fußbodenheizverteiler. Das Warmwasser wird über einen E-Speicher bereitgestellt.

Innenliegende Räume (WC, Bad) werden mit Einzellüftern (Limodor) entlüftet.

Aussenwand bei Wohnhausanlage

Material: Ziegelmauerwerk, 25 cm bzw. lt. Statik, WDVS EPS-F, 20 cm, Oberfläche: Silikonharzputz, 2 mm, Weiß/Grün

Tragende Wände (Trennwände)

Hochlochziegel, 25 cm bzw. lt. Statik und Bauphysik. Material: Gipshaltiger Glättputz, in den Feuchträumen Kalkzementputz, Oberfläche: Innendispersionsanstrich Reinweiß – in den Feuchträumen wie Bad bis 2,00 m Höhe werden Fliesen verlegt.

Tragende Wände im Wohnbereich

Hochlochziegel 25 cm bzw. lt. Statik und Bauphysik. Material: Gipshaltiger Glättputz, in den Feuchträumen Kalkzementputz, Oberfläche: Innendispersionsanstrich Reinweiß

Innentüren und Wohnungseingangstür

Model: DANA Strategie, Türblatt stumpf einschlagend H = 200 cm, Breite lt. Plan Oberfläche: Weiß beschichtet mit Hartholzeinleimer Zarge: Weiß beschichtete Holz zarge Beschlag: Gehrungsdrucker, L-Form, Alu F1 SAT gerichtet für BB, 2 Stück VX-Türbänder

Handlauf im Stiegenhaus – kein Stieengeländer

Material: Edelstahl rund DN 40 mm, Formteile für Wandanschlüsse gem. Ö-Norm B 1600, Montage lt. Detail, entsprechend Ö-Norm B1600

Trennwände für Kellerräume mit Holzlattensystem

Material: Latten aus geeignetem Holz

Tür: Lattenkonstruktion mit Vorhängeschloss.

Durch dieses System ist ein optimales Raumklima gegeben.

Decke

Material: Stahlbeton

Oberfläche: schalglatt

Terrassenplatten und Balkonplatten

Material: Keramik Platte 60 x 60 x 2 cm

Oberfläche: glatt, Struktur R 11

Flachdach

STB-Decke mit Gefälledämmung und EPDM-Folie, bekiest, Leitprodukt: Coverit NOVOtan*

Attikaverblechung

Material: Alublech

Oberfläche: Anthrazitgrau, Pulverbeschichtet

Aussen-Wandsockel

Material: Sockelausbildung mit Dichtschlämme lt. Verarbeitungsrichtlinie WDVS Putz bis 15 cm unter Geländeoberkante

Briefkasten

Ausführung: Aufputz Anlage

Material: Stahl

Oberfläche: Pulverbeschichtet, RAL 7016

Beleuchtung

Anbauleuchten: modern und zeitgemäß

Hauseingangstür

Internorm Alu-Hauseingangstür mit Seitenteil

Farbe innen: Verkehrsweiß matt

Farbe außen: Anthrazitgrau RAL 7016 matt

Verriegelung: MV mit automatisch/mechanischer Verriegelung (MVAM), Zylinder AZ

Profil 55/40 verschiedensperrend (ZA18BV)

Griff innen: Drücker Edelstahl (GD15),

Griff außen: Stangengriff Edelstahl (HS10)

Kunststofffenster- und Außentüren

Modell: Internorm KF310, innen Weiß, außen (Farbe lt. Architekt)

Ausführung: Drehkipp- bzw. Drehdrehkipp-Ausführung lt. Plan, vollverdeckter Beschlag, Ziergriff innen in F1

Griff außen: Langschild in F1

3-Scheiben-Verglasung

Montage: außenbündig in Rohbauleibung, normgerechte Montage mit Abdichtungsbändern (innen dampfdiffusionsdicht, außen dampfdiffusionsoffen)

Lamellenraffstore

Modell: Lamellenraffstore mit C-Lamellen, Führungsschienen samt Abstandhalter und Endschiene, elektrischer Antrieb

Oberfläche: Pulverbeschichtet, RAL 7016, C-Lamelle

Montage: über Fenster vorgesetzt

Fensterbänke außen

Material: Alu-Fensterbänke von Helopal

Fensterbänke innen

Material: Weiß von Helopal

Schalter und Steckdosen

Modell: Unterputz-Schalterprogramm Busch-balance® SI

Oberfläche: Alpinweiß

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FUSSBODEN

Parkett

im Kinderzimmer, Schlafzimmer,
Ankleide und Wohnküche
2-Stab-Parkett
mit passender Sockelleiste



Fliesen

Fliesen im Stiegenhaus, Vorraum, Flur,
Abstellraum, Bad und WC.
Im Bad und WC werden an den Wänden teilweise
Fliesen (weiß) verlegt.

Fliesen 60 x 60 cm, 2 Oberflächen zur Auswahl
Sockelleiste in passender Höhe (außer Bad und WC)
Tritt- und Setzstufe – Stiegen Fliesen
Fliesenbelag Tritt- und Setzstufen mit Kantenschutz



SANITÄRAUSSTATTUNG

Bad und WC werden mit hochwertiger Sanitärkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern bestückt. Wandfliesen (weiß) im Bad und WC, Fliesen 60 x 30 cm

Sanitärkeramik WC

Modell: Geberit Renova, Standard Wand-WC
Drückerplatte: Geberit Sigma 01 weiß,
Waschbecken: Geberit Renova Compact
Handwaschbecken Hahnloch rechts
50x25cm, weiß (WC Handwaschbecken)



Sanitärkeramik Bad

Waschbecken: Geberit Renova Plan WT
60x48cm weiß mit Hahnloch, mit Überlauf
Dusche: Bodeneben verflies, mit Duschrinne GE
Duschrinne Cleanline 20, Edelstahl geb.
Duschwand: BASIC Walk-In Trennwand,
Höhe 200cm, silber, ESG



Sanitärarmaturen

Wasserhahn: Hansa Twen XL
Waschtischmischer mit Vollhebel, mit Ablaufgarnitur



Duscharmatur: Hansa Brausegarnitur
Hansabasicjet m. Stange 72cm Seifenschale u. HB
Basicjet 1 verchromt



Wasserhahn: Hansa Twen
Brausemischer mit Vollhebel, chrom



Wasserhahn: Hansanova Style
Standventil Ausladung 131 cm chrom
Kaltwasserarmatur (WC-Handwaschbecken)



Handtuchheizkörper im Bad

COSMO Heizkörper Meteor elektrisch 600 x 1672 mm,
gerade weiß ECO-Design
Optional gegen Aufpreis erhältlich.



Änderungen, die der Baubehörde angezeigt werden müssen, können Mehrkosten (Planung, Einreichung, Gebühren usw.) verursachen.

Sonderwünsche/Änderungen: müssen mit dem jeweiligen Professionisten besprochen werden und können einen Aufpreis verursachen.

Für die von der kaufenden Partei beauftragten Sonderwünsche übernimmt die verkaufende Partei keine Gewährleistung.

Gewährleistungsansprüche sind direkt bei den entsprechenden Professionisten geltend zu machen.

BEMERKUNGEN

Im Kaufpreis sind folgende Leistungen enthalten:

- Der Grundanteil sowie die Wohneinheit und ein fixer Aussenstellplatz
- Alle Gebühren/Abgaben betreffend der Baubewilligung, behördliche Abnahmen und eventuelle Kosten für einen Geometer.
- Sämtliche Anschlussgebühren für Wasser, Kanal und Strom
- Anschluss für SAT-TV und LAN (Zusätzliche Anschlüsse im Haus als Sonderwunsch möglich).

Im Kaufpreis nicht enthalten:

- Die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten und etwaige Kosten für eine Finanzierung bzw. Darlehensaufnahme.

Zahlungsmodalitäten: Zahlungsmodalitäten laut BTVG.

Die voraussichtliche Übergabe: Sommer 2026

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche und Änderungen sind grundsätzlich möglich, sofern diese technisch durchführbar sind, behördliche Vorschriften eingehalten werden, dem architektonischen Konzept nicht widersprechen und die Bauabwicklung nicht beeinträchtigt wird.

BETRETEN DER BAUSTELLE

Das Betreten der Baustelle vor Übergabe ist grundsätzlich gesetzlich verboten (Unfallverhütung, Haftung für Schäden usw.).

Unvermeidliche Besichtigungen des Eigentümers (z.B. in Verbindung mit Sonderwünschen) sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen des ausführenden Unternehmens möglich.

ÜBERGABE

Der Übergabetermin wird Ihnen rechtzeitig schriftlich mitgeteilt.

Ein Übernahmeprotokoll wird erstellt und etwaige Mängel und die relevanten Zählerstände (Strom, Wasser) zum Übergabetag darin festgehalten.

Das Haus wird „bauendgereinigt“ übergeben.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WICHTIGE HINWEISE

Rohbaumaße: Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße (d.h. ohne Verputz), für Einrichtung und Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

Außenwände: Möbel und dergleichen sollen nicht direkt an den Außenwänden platziert werden (Abstand > 10 cm).

www.freiraum.immobilien



SEITENSTETTEN

EinwohnerInnen: 3379 / Fläche: 30,48 km²

Die Marktgemeinde Seitenstetten liegt im „Herzen des Mostviertels, umgeben von einer der schönsten Landschaften Niederösterreichs, der Moststraße. Es sind vor allem die Obstbäume, die diese Landschaft prägen. Kleine oder größere Gruppen von Birn- und Apfelbäumen umgeben jeden der typischen Vierkanthöfe, die sich harmonisch in die sanfte Hügellandschaft einfügen.

Die großartig gelungene Renovierung des Stiftes Seitenstetten, die vielen neuangelegten Plätze und Grünanlagen und der Blumenschmuck sorgen bei den Besuchern für eindrucksvolle Momente. Besonders im Advent ist ein Besuch in Seitenstetten empfehlenswert: Der Seitenstettener Adventmarkt im Meierhof des Stiftes hat alles, was ein Weihnachtsmarkt an der Moststraße haben muss.

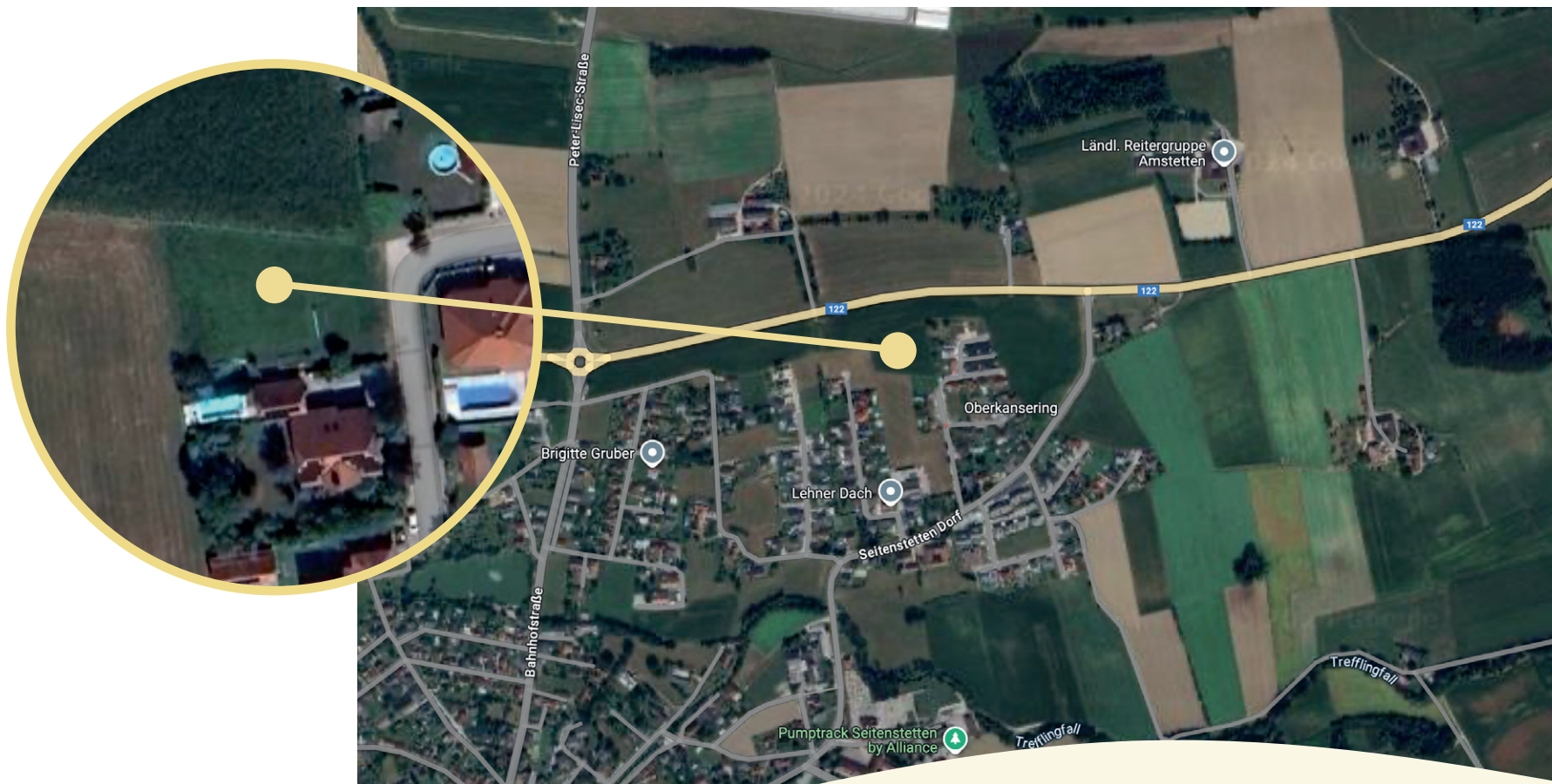


ENTFERNUNGEN

Steyr 22 min / 21,1 km	.....
Linz 45 min / 54,9 km	.....
Amstetten 21 min / 20,4 km	.....
Kindergarten: 1,5 km / 4 min	.....
Apotheke: 1,3 km / 3 min	.....
Arzt: 1,0 km / 2 min	.....
Bahnhof: 3,1 km / 4 min	.....
Volksschule: 1,5 km / 3 min	.....
Friseur: 1,5 km / 4 min	.....
Nahversorger: 3,2 km / 4 min	.....
Gastronomie: 3,1 km / 4 min	.....
Fitnessstudio: 1,1 km / 2 min	.....
Freibad: 4,2 km / 5 min	.....



LAGE



KONTAKT



“
**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**

Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen.