



BAD SCHALLERBACH

PROJEKTFOLDER

WOHNUNGEN IN ZENTRALLAGE



**IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.**



LEBENSQUALITÄT IN ALLEN BEREICHEN

Es ist weitaus mehr als nur ein Wohngefühl. Es geht um Raum für sich und die Familie, ein Ort der Gemütlichkeit und des sich Zurückziehens.

Es ist der Ort, wo das Leben stattfindet. Wer nach einem Zuhause sucht, will ankommen.

WIMBERGER steht für Wohnprojekte, die im Einklang mit der Natur und den Bedürfnissen unserer Zeit stehen. Unsere Wohnprojekte bieten höchste Wohnqualität und berücksichtigen Nachhaltigkeit in vielen Aspekten. Wir setzen auf hochwertige Materialien und eine durchdachte Gestaltung, um unseren Kunden ein behagliches Zuhause zu bieten, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Unsere Wohnungsgrundrisse sind so konzipiert, dass sie sich flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner in allen Lebensphasen anpassen. Barrierefreie Zugänge und ein intelligentes Raumkonzept sind dabei selbstverständlich. Unsere Wohnprojekte umfassen Fahrrad- und Kinderwagenräume, großzügige Spielplätze und grüne Ruheoasen. Unsere Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen sind nicht nur Erweiterungen des Wohnraums, sondern auch Rückzugsorte inmitten der Natur, die zum Verweilen einladen und die Lebensqualität steigern.

Christian Wimberger

INHALT

Wohnen in Bad Schallerbach	Seite 04-05
Erdgeschoß	Seite 06-09
Obergeschoß	Seite 10-15
Dachgeschoß	VERKAUFT
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 16-21
Finanzierung	Seite 22
Zusatzservices	Seite 23

WOHNEN IN BAD SCHALLERBACH.

**Bad Schallerbach, malerisch in Oberösterreich gelegen,
besticht durch seine natürliche Schönheit und hohe Lebensqualität.**

Die unberührte Natur, das breite Arbeitsplatzangebot und die hervorragende Infrastruktur machen Bad Schallerbach zu einem begehrten Wohnort für Menschen jeden Alters. Die sanften Hügel und gepflegten Grünanlagen bieten eine traumhafte Kulisse für ein zufriedenes Leben.

Für Familien hält Bad Schallerbach zahlreiche Betreuungsmöglichkeiten für Kinder bereit. Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt, von erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren bis hin zu kulturellen Events und traditionellen Festen. Die bekannten Thermen laden zum Entspannen ein und die örtliche Gastronomie verwöhnt mit kulinarischen Spezialitäten. Entdecken Sie eine Gemeinde, in der das Leben im Einklang mit der Natur steht.



STANDORTQUALITÄT

Leben in Bad Schallerbach mit ausgezeichneter Infrastruktur

WOHNQUALITÄT

Lichtdurchflutete, traumhafte Wohnungen

BAUQUALITÄT

Massiver Ziegelbau kombiniert mit praktischer und durchdachter Bauweise

MEHR INFORMATIONEN und das gesamte Angebot der Marktgemeinde auf www.bad-schallerbach.at



Symboifoto



WELS
14 KM

TRATTNACHZEILE 2
4701 BAD SCHALLERBACH

- ◆ FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
- ◆ NAHVERSORGER
- ◆ ARZT UND APOTHEKE
- ◆ BILDUNGSEINRICHTUNGEN
- ◆ KINDERBETREUUNG
- ◆ GASTRONOMIE/HOTELLERIE
- ◆ BUSHALTESTELLEN
- ◆ ALTSTOFFSAMMELZENTRUM



Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.

DAS ERDGESCHOSS

Wohnungen mit Eigengarten



ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Keller	Außen-Stellplatz	
TOP 1	54 m ²	113 m ²	13 m ²	5 m ²	2	Seite 08



GARTEN
178 m²

GARTEN
75 m²

GARTEN
113 m²

MEHRWERTE FÜR SIE

- Direkte Lage an der Eurotherme
- Sonnige südlich ausgerichtete Terrasse
- Direkter Gartenzugang
- Helle und großzügige Räume



ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 1

	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Keller	Außen-Stellplatz
TOP 1	54 m ²	113 m ²	13 m ²	5 m ²	2







Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.

DAS OBERGESCHOSS

Wohnungen mit Balkon



HWB Ref. SK 34 F. 1. Etage 074 Symbolfoto

OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Balkon	Keller	Außen-Stellplatz	
TOP 4	79 m ²	11 m ²	5 m ²	2	Seite 12
TOP 5	80 m ²	17 m ²	5 m ²	2	Seite 13
TOP 6	81 m ²	11 m ²	5 m ²	2	Seite 14



MEHRWERTE FÜR SIE

- Direkte Lage an der Eurotherme
- Sonniger südlich ausgerichteter Balkon
- Aufzug im Stiegenhaus
- Helle und großzügige Räume



OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 4

	Wohnfläche	Balkon	Keller	Außen-Stellplatz
TOP 4	79 m ²	11 m ²	5 m ²	2





Symboifoto

Symboifoto

OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 5

	Wohnfläche	Balkon	Keller	Außen-Stellplatz
TOP 5	80 m ²	17 m ²	5 m ²	2

1cm = 1m

Maßstab 1:100



Symboifoto



MEHRWERTE FÜR SIE

- Direkte Lage an der Eurotherme
- Sonniger südlich ausgerichteter Balkon
- Aufzug im Stiegenhaus
- Helle und großzügige Räume



Symbofoto

OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 6

	Wohnfläche	Balkon	Keller	Außen-Stellplatz
TOP 6	81 m ²	11 m ²	5 m ²	2



Symbofoto



BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

AUSSENWÄNDE

- Ziegelmassivbauweise: 25 cm Wandstärke
- Vollwärmeschutz gemäß Bauphysik
- Fassadenfeinputz
- Holzfassade

INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 25 cm Ziegelmauerwerk
- Zwischenwände Trockenbau 10 cm
- Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel / Betonwand
- Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

INNENPUTZ

- Kalk-Gips Putz in allen Wohnräumen (Glättputz, Außenwand)
- Kalk-Zement Putz in allen Nassräumen

FUSSBODENAUFBAU

- Gemäß Energieausweis

FENSTER

- Kunststofffenster: 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Energieausweis
- Farbe: innen und außen Weiß

FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

TERRASSEN- UND BALKONTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe bzw. teilweise Hebeschiebetüre (lt. Verkaufsplan)

AUSSENANLAGEN

- Hauszugänge und Parkplatz asphaltiert
- Rasenansaat bei Grünflächen
- Doppelstabmattenzaun bei Eigengärten
- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen am Gebäude

SONNENSCHUTZ

- Schienengeführte Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Elektrisch mit Funkfernbedienung bedienbar

HAUSTÜRE

- Alukonstruktion mit Glasfüllung
- Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage

SCHLIESSANLAGE

- 5 Zentralschlüssel pro Wohnung (für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten und Allgmeinräume)

FARBKONZEPT

- Farben gemäß Konzept vom Architekten / Bauträger

DACH

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach begrünt (Hauptdach)
- Flachdach bekies (Nebengebäude)



GELÄNDER

- Stabstahlkonstruktion

AUSSENSTELLPLATZ

- Zufahrt Asphaltiert
- Stellplätze Rasengittersteine
- 2 Stellplätze pro Einheit

ELEKTROAUSSTATTUNG

- Steckdosen und Lichtauslässe in jedem Wohnraum sowie auf den Terrassen und Balkonen
- Schaltermaterial: Standard, Weiß
- Leerverrohrungen mit Unterputzdosen für Kabelfernsehen und Internet (lt. Verkaufsplan)
- PV-Anlage am Dach
- Leerverrohrung für Elektromobilität beim Stellplatz
- Gegensprechanlage inkl. Vorrichtung für Videofunktion

ENERGIEVERSORGUNG

- Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung des Gebäudes wird über eine Luftwärmepumpe am Dach vorgesehen. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Diese ist individuell in jeder Wohnung regelbar.

LIFTANLAGE

- Barrierefreie Erschließung aller Stockwerke

KELLERERSATZRÄUME

- Metallkonstruktion mit versperrbarem Zylinderschloss
- Je eine Steckdose und ein Lichtauslass pro Abteil

NEBENGEBÄUDE

- Estrich versiegelt

PARKETTBÖDEN

- Eiche Echtholzböden verklebt inkl. Sockelleisten
- Alternativ: Vinyl-Belag schwimmend verlegt

TERRASSEN- BZW. BALKONBELAG

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm

MALERARBEITEN

- Sämtliche Decken und Wände werden mit lösemittelfreier, geruchsneutraler, weißer Farbe gestrichen

SANITÄRAUSSTATTUNG (LT. VERKAUFSPLAN)

- Keramik-Waschtisch im Bad
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche
Duschtasse: 90 x 90 oder 90 x 120
- Waschmaschinenanschluss
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten und bei Dachterrassen
- Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- Keramik-Handwaschbecken im WC

INNENTÜREN

- Türen mit Holzzargen
- Farbe: Weiß beschichtet
- Drückergarnitur: Edelstahl
- Wohnungseingangstüre: Einbruchsichere Türe mit Stahlzarge inkl. Zusatzschloss, weiß lackiert, Türspion, Namensschild

FLIESEN

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung bis Türstockoberkante
- WC: Rückwand verflies

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FLIESEN



Betnoptik anthrazit



Betnoptik beige



Betnoptik grau



Betnoptik graubraun

EICHENPARKETT in 3 Farbnuancen



TERRASSENBELAG



Marmoriert graubraun

TÜREN



weiß matt
Drücker Edelstahl

UNSERE TOP
AUSSTATTUNG
IM DETAIL.



WASCHTISCH
KERAMIK
80 X 47 CM



HANDWASCHBECKEN
IM WC
50 X 25 CM



EINHANDMISCHER
MIT ABLAUFGARNITUR



DUSCHSET
MIT THERMOSTAT
INKL. HANDBRAUSE
& REGENDUSCHE



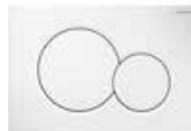
WC SPÜLRANDLOS
DECKEL MIT ABSENKAUTOMATIK



WANNENARMATUR
UNTERPUTZ



DUSCHTASSE: 90 X 90 CM
ODER 90 X 120 CM



FINANZIERUNG & FÖRDERUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Wir bieten angehenden Immobilienbesitzern eine individuelle, unabhängige Finanzierungsberatung und Finanzingsbegleitung durch externe, staatlich geprüfte und befugte Spezialisten, die Ihnen helfen, Ihren finanziellen Spielraum abzuschätzen und Ihnen damit den Immobilienkauf erleichtern.

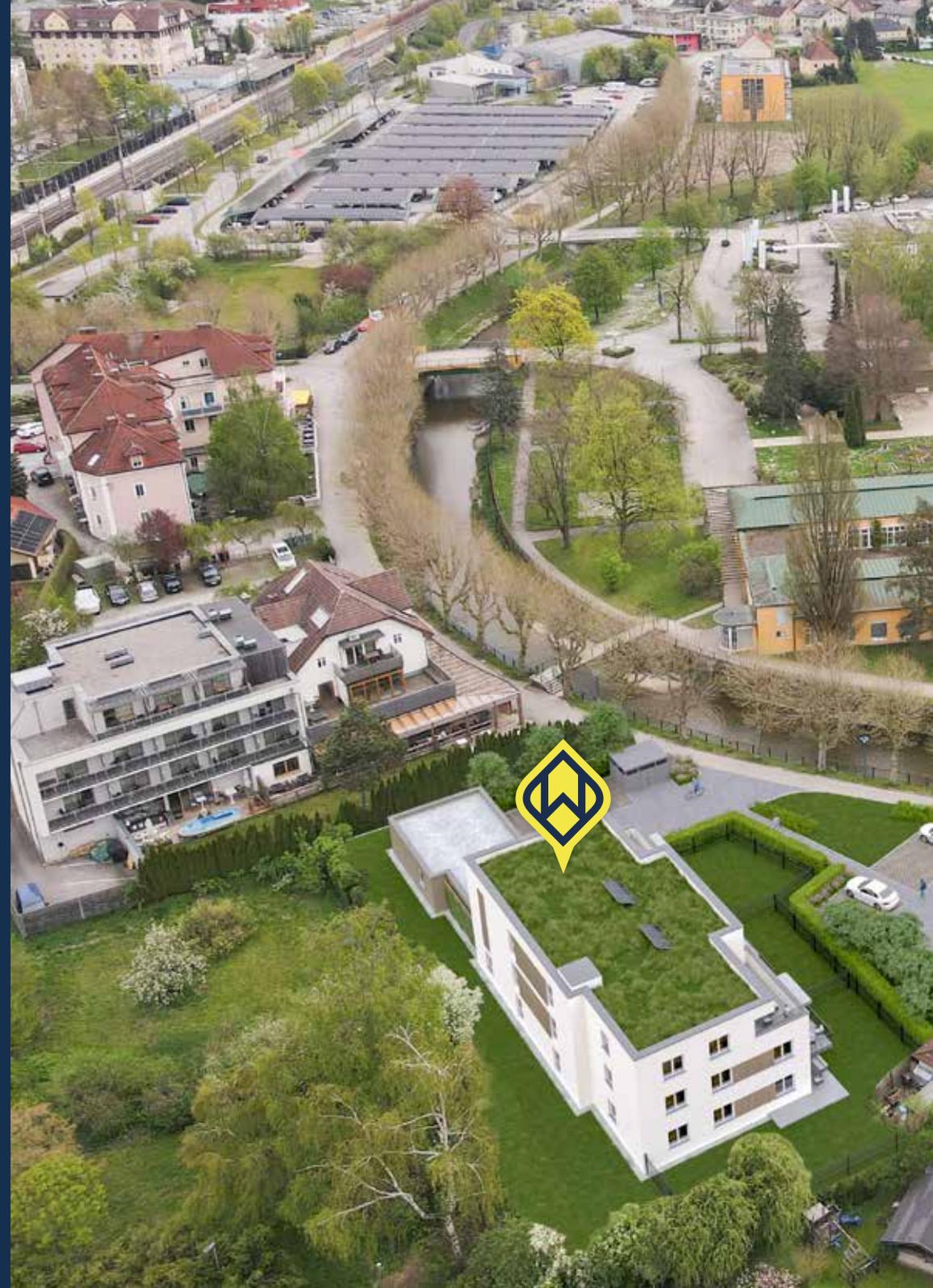
Eine erste Einschätzung sowie Hilfestellungen erhalten Sie auf Wunsch auch von den WIMBERGER Immobilien Spezialisten für Finanzberatung.

Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen einfach und unkompliziert einen Überblick über alle Finanzierungsmöglichkeiten und beraten bei der Auswahl der Förderungen.



Unser Wohnwertspezialist **Mario Lohmüller** begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.

+43 664 / 88 58 96 02
mario.lohmueller@wimbergergruppe.at





ZUSATZSERVICES

Die Zusatzservices von WIMBERGER Immobilien –
in Zukunft zuhause mit dem gewissen Extra.

Unsere unabhängigen Wohnwertspezialisten beraten Sie in den Bereichen Finanzierung & Förderung, damit Sie mit einem guten Gefühl in Ihre neue Wohnzukunft starten können. Erleben Sie in unserem 400 m² großen Schauraum in Linz edelste Materialien und top Ausstattung hautnah. Licht- und Badberatung machen die Gestaltung des zukünftigen Wohnraumes komplett. Nutzen Sie auch den exklusiven Küchenschein für Ihre neue Traumküche. Schon bevor Sie Ihr neues Heim betreten können, ermöglichen unsere virtuellen Rundgänge einen Blick in die Räumlichkeiten. Zum Einzug hilft Ihnen unser Umzugsservice zuverlässig und schnell Ihren Wohnungs- oder Hausinhalt zu übersiedeln.



IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.



AKTUELLES PROJEKT IN GMUNDEN

Symbolfoto

IHR ANSPRECHPARTNER

Dominik Neuwirth

0664 88 20 10 34

dominik.neuwirth@wimbergerimmobilien.at



ANKAUF VON GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

Sie haben eine Immobilie und möchten sie veräußern?

Dann wenden Sie sich an uns! Wir interessieren uns besonders für Grundstücke in Ballungszentren und städtischen Lagen mit guter Infrastruktur, bebaut oder unbebaut. Kontaktieren Sie uns einfach und wir überprüfen objektiv alle wichtigen Kriterien wie z. B. Lage, Umfeld, Infrastruktur, Immissionen auf das Grundstück, künftige Entwicklungen und Perspektiven der Region, aktuelle Situation auf der Liegenschaft, Machbarkeit, rechtliche Beschränkungen sowie Auflagen und Vorgaben.

Auf Basis dessen unterbreiten wir Ihnen ein faires Angebot. Bei uns ist Ihr Grundstück/Ihre Immobilie in den besten Händen. Bedenken Sie auch die Möglichkeit, in das neue Projekt im Zuge einer Anlageimmobilie zu investieren.

**EIN SICHERES
INVESTMENT
IN BESTEN HÄNDEN.
ICH FREUE MICH AUF
IHREN ANRUF!"**

06/2024