Wimberger
Immobilien

TRAISMAUER:

LEBEN IM GRÜNEN
MIT STADTNÄHE

Symbolfoto

DIE NEUE WOHN**DIMENSION**

SPARKASSE
Herzogenburg-Neulengbach

Symbolfoto

ERSTE REIHE **AUSBLICK.**

Das Land so nah – die Stadt nicht fern! In unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und nur 20 Autominuten von St. Pölten entfernt entstehen zehn hochwertige Einfamilienhäuser. Außergewöhnliche Grundstücke bieten einen sonnigen, ruhigen Garten mit herrlichem Panoramablick auf den Nasenberg.

Die Einfamilienhäuser vereinen moderne, zeitlose Architektur in massiver Ziegelbauweise mit Materialien in bewährter WimbergerHaus Qualität. Dank einer perfekt durchdachten Raumaufteilung geht keine Fläche verloren und das Haus kann ideal genutzt werden. Ein zusätzlicher Vorteil ist die unabhängige Wasserversorgung mittels Eigenbrunnen. Die großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereiche mit direktem Zugang in den eigenen Garten runden das Wohlfühlambiente ab.

Grundstücksgrößen:
ca. 414 – 606 m² (Baurechtsgrund)

Haus-Wohnfläche:
ca. 105,89 – 118,38 m²

Preise Häuser:
von EUR 285.200 – 331.500,–
Ausführung Schlüsselfertig.

Anschluss- / Aufschließungskosten Strom, Wasser, Kanal, Verkehrsflächenbeitrag, Carport oder Fertigteil-Garage exklusive.

IMMER WIEDER **NEUES ENTDECKEN.**

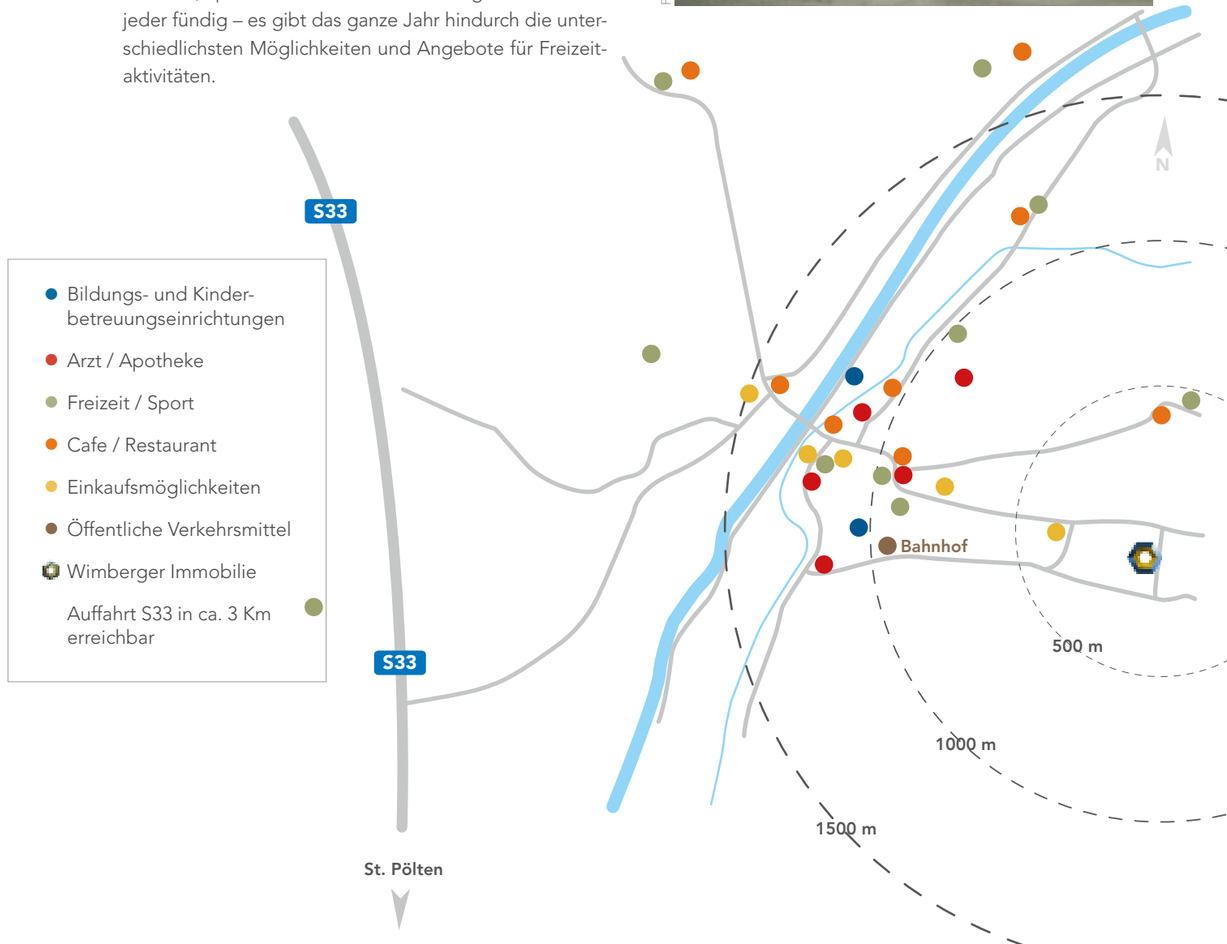
Traismauer „Das Tor zum Herzen Niederösterreichs" liegt inmitten einer der interessantesten Regionen Niederösterreichs mit historischer Bedeutung.

Traismauer hat eine ausgezeichnete Infrastruktur, historisches Flair und eine gute Anbindung nach St. Pölten, Krems und Wien. Das Betreuungs- und Bildungsangebot ist modern und vielfältig. Das vom Grundstück zu Fuß erreichbare Stadtzentrum bietet zudem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Traismauer kombiniert die Vorteile einer Stadt mit den Vorzügen vom Land. Auf der Suche nach Entspannung, Kulinarik, Sport oder Kultur wird in der Region Traismauer jeder fündig – es gibt das ganze Jahr hindurch die unterschiedlichsten Möglichkeiten und Angebote für Freizeitaktivitäten.

Foto: Stadtgemeinde

Foto: Stadtgemeinde



EINE **NEUE DIMENSION** AN QUALITÄT!

Foto: Stadtgemeinde Traismauer

STANDORT**QUALITÄT**

- Wohnen zwischen Donau und Weinbergen
- Leben in Zentrumsnähe
- Nur 20 Minuten nach St. Pölten
- Perfekte Anbindung an die S33
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Arbeitsplätze in der Nähe in Zukunftsbetrieben entlang der S33
- Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten

Symbolfoto

WOHN**QUALITÄT**

- Einfamilienhaus
- Geräumige, lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Großflächige Verglasung
- Südseitiger Panoramablick
- Großzügige Eigengärten

Symbolfoto

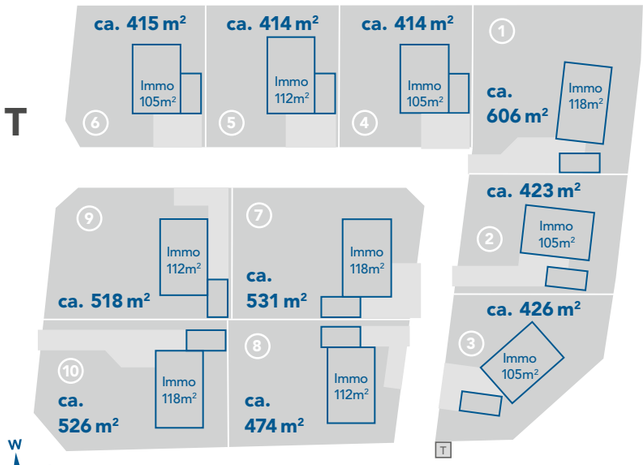
BAU**QUALITÄT**

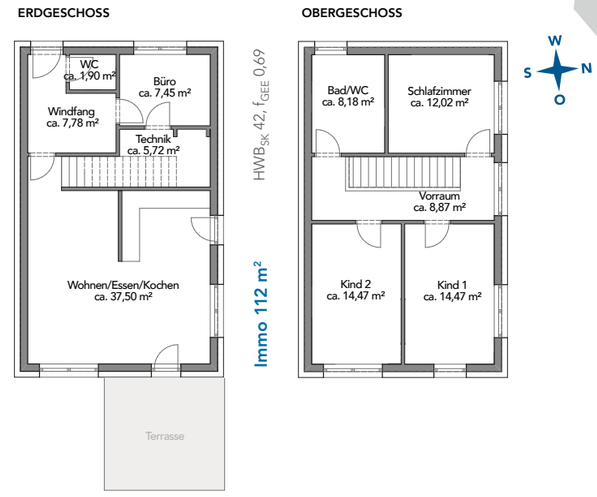
- Massive Ziegelbauweise
- Hochwertige Bodenbeläge
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Badewanne und Dusche
- Innovatives Heizsystem mittels Luftwärmepumpe
- Elektrische Beschattung
- Carport oder Garage als Sonderwunsch

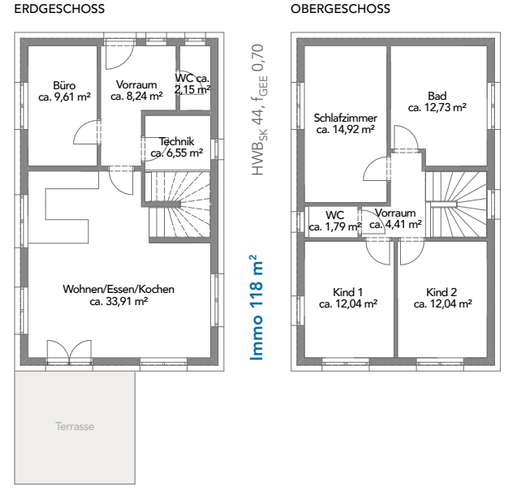
UNSER PLAN – **IHRE WOHNZUKUNFT**

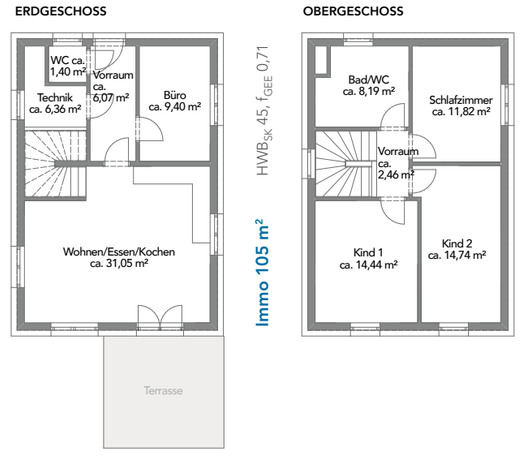
Machen Sie sich ein Bild davon, wie Ihr Leben hier aussehen wird! Aus der Vogelperspektive werden die Grundstücke gut erkennbar. Ideal für Familien, genauso wie für Paare oder Anleger mit viel Platzbedarf. Planen Sie mit uns Ihre Wohnzukunft!

LAGEPLAN









Die abgebildeten Produkte sind Teile der grundsätzlichen Ausstattung. Änderungen auf gleich- oder höherwertige Produkte in der gleichen Preiskategorie sind dem Bauträger vorbehalten und jederzeit möglich. Die gezeigten Einrichtungs- und Dekorationsgegenstände sind nicht Teil der Bauleistung und nicht im Preis enthalten.

Die abgebildeten Pläne und Skizzen sind nicht zum Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. Für Einbauten sind die Naturmaße abzunehmen. Statische, konstruktive und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Änderungen infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Maß- und Flächentoleranz +/- 3%. Technische Änderungen vorbehalten.

UNSER HAUSTRAUM **SCHLÜSSELFERTIG.**

- **FUNDAMENT UND ROHBAU**
  Erdarbeiten | Kanalanschluss | Fundamentplatte
  Rohbau (außen Ziegel, 25 cm mit Vollwärmeschutz)
  inkl. Ziegel-Innenwände

- **DACH UND AUSSEN**
  Dachdecker- und Spenglerarbeiten | Flachdach | Fassade
  Fenster inkl. Innen- und Außenfensterbänke | Sonnenschutz elektrisch mittels Funkfernbedienung, Haustür und Terrassentür von Markenherstellern

- **INNENAUSBAU**
  Innenputz | Estrich inkl. Dämmung

- **HAUSTECHNIK**
  Elektrokomplettierung | Fußbodenheizung raumweise regelbar (Wärmepumpe) | Sanitärinstallation

- **INNENAUSSTATTUNG**
  Malereiarbeiten | Bodenbeläge (Fliesen/Parkett)
  Innentüren | Sanitärkomplettierung

- **AUSSENANLAGE**
  Gehweg und Zufahrt befestigt | vorgeschriebene Absturzsicherung | Grünflächen humusiert und besamt (ohne Gartengestaltung)

Symbolfoto

SPARKASSE
Herzogenburg-Neulengbach

FINANZIERUNG

BEISPIEL HAUS 1
Grundstücksfläche: ca. 606 m²
Wohnnutzfläche: 118 m²
Kaufpreis: EUR 324.900,–
Mtl. Rate: EUR 1.035,16

BEISPIEL HAUS 2
Grundstücksfläche: ca. 493 m²
Wohnnutzfläche: 105 m²
Kaufpreis: EUR 297.200,–
Mtl. Rate: EUR 947,47

BEISPIEL HAUS 3
Grundstücksfläche: ca. 426 m²
Wohnnutzfläche: 105 m²
Kaufpreis: EUR 285.200,–
Mtl. Rate: EUR 909,49

BEISPIEL HAUS 4
Grundstücksfläche: ca. 414 m²
Wohnnutzfläche: 105 m²
Kaufpreis: EUR 307.700,–
Mtl. Rate: EUR 980,71

BEISPIEL HAUS 5
Grundstücksfläche: ca. 414 m²
Wohnnutzfläche: 112 m²
Kaufpreis: EUR 324.800,–
Mtl. Rate: EUR 1.034,84

BEISPIEL HAUS 6
Grundstücksfläche: ca. 415 m²
Wohnnutzfläche: 105 m²
Kaufpreis: EUR 307.700,–
Mtl. Rate: EUR 980,71

BEISPIEL HAUS 7
Grundstücksfläche: ca. 518 m²
Wohnnutzfläche: 118 m²
Kaufpreis: EUR 331.500,–
Mtl. Rate: EUR 1.056,05

BEISPIEL HAUS 8
Grundstücksfläche: ca. 474 m²
Wohnnutzfläche: 112 m²
Kaufpreis: EUR 315.400,–
Mtl. Rate: EUR 1.005,08

BEISPIEL HAUS 9
Grundstücksfläche: ca. 530 m²
Wohnnutzfläche: 112 m²
Kaufpreis: EUR 318.500,–
Mtl. Rate: EUR 1.014,90

BEISPIEL HAUS 10
Grundstücksfläche: ca. 526 m²
Wohnnutzfläche: 118 m²
Kaufpreis: EUR 328.200,–
Mtl. Rate: EUR 1.045,61

INFO BEISPIEL:
- 35 Jahre Gesamtlaufzeit
- 1,625 % Fixzinssatz für 15 Jahre
- Anschlusszinssatz inkl. 1,5 % Floor und 4,5 % CAP
- Einmalige Bearbeitungsgebühr 1 %
- 10 % Eigenmittel von der Finanzierungssumme
- zzgl. Baurechtszins bis max. mtl. EUR 140,–
- zzgl. Finanzierungsnebenkosten
- zzgl. Kaufnebenkosten

WOHN**DIMENSION** NACH IHREM GESCHMACK

Das Projekt „Traismauer" ist der perfekte Ort für die Verwirklichung individueller Wohnträume und ermöglicht auch als schlüsselfertige Ausführung Freiräume für ganz persönliche Vorstellungen. Als Sonderwunsch sind auch Änderungen bei der Ausstattung möglich.

SIE HABEN DIE WAHL!

In unserem modernen Schauraum in Linz erleben Sie vom Keller bis zum Dach alle Aspekte des Bauens und Wohnen live. Machen Sie sich bereits vor oder während der Planungsphase ein Bild von der Vielfalt und Qualität sowie vom Design der Produkte und wählen Sie die gewünschten Materialien gleich direkt vor Ort aus!

DIE WOHNZUKUNFT SCHON HEUTE HAUTNAH ERLEBEN

Die Digitalisierung macht´s möglich: Gehen Sie in unserer VR-Ecke am WimbergerHaus Standort Traismauer auf einen virtuellen Rundgang durch Ihre Wohnzukunft!

Sie möchten Ihren Wohntraum lieber zuhause in aller Ruhe virtuell entdecken? Gegen eine Kostenbeteiligung von EUR 180,– erhalten Sie eine VR-Brille, die Ihnen dies ermöglicht – inkl. gratis VR-App für Ihr Smartphone.

1 ANFRAGE BEI WIMBERGER IMMOBILIEN

2 TERMINVEREINBARUNG

3 VIRTUELLER RUNDGANG

4 KAUFANGEBOT

5 FINANZIERUNGSZUSAGE

6 AUSWAHL VON SONDERWÜNSCHEN IM SCHAURAUM

7 VERTRAGSUNTERZEICHNUNG

8 EINHOLEN DER BANKGARANTIE

9 ÜBERGABE DER NEUEN **EIGENEN** WOHN**DIMENSION**

DIE NEUE WOHN**DIMENSION**

www.wimbergerimmobilien.at

Wimberger Immobilien GmbH, Sitz der Gesellschaft: Lasberg
4020 Linz, Am Winterhafen 11, Tel. 0732/78 78 28, office@wimbergerimmobilien.at
4291 Lasberg, Walchshof 51, Tel. 07942/74 366-0, office@wimbergerimmobilien.at