



WIMBERGER

wimbergerimmobilien.at



Symbolfoto

KRUSTETTEN

PROJEKTFOLDER

EINFAMILIENHÄUSER

MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK

WER **ZUHAUSE** SAGT,
MEINT WIMBERGER.





IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

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 Immobilien setzt seit jeher auf eine
massive Ziegelbauweise, innovative Heizsysteme
und durchdachte Raumkonzepte.

Unser Expertenteam bei WIMBERGER
entwickelt individuelle Hausideen und dabei
stehen Ihre Wünsche und die bewährte Qualität
eines Ziegelmassivhauses für Ihren Wohnraum
im Mittelpunkt.

Christian Wimberger

INHALT

Wohnen in Krustetten	Seite 04-05
Häuser & Grundrisse	Seite 06-11
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 12-16
Finanzierung	Seite 17
Zusatzservices	Seite 17

WOHNEN IN KRUSTETTEN.

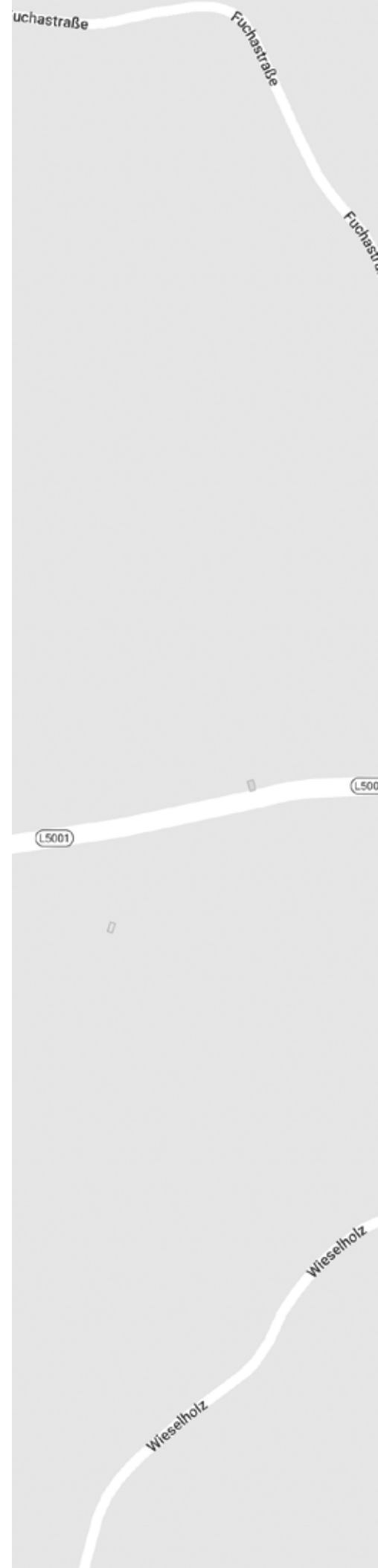
Krustetten bietet eine einzigartige Wohnmöglichkeit inmitten von malerischen Weinbergen. Erkunden Sie die Umgebung bei Wanderungen oder Fahrradtouren, genießen Sie die Ruhe und Gelassenheit der Natur oder nutzen sie andere der vielzähligen Freizeitmöglichkeiten.

Die Gemeinde liegt eingebettet in das bezaubernde Kremstal und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Die grünen Hügel, die von Weingärten und Feldern geprägt sind, erstrecken sich bis zum Horizont und laden zu Spaziergängen und Erkundungen ein.

Es bietet sich auch ein beeindruckender Blick auf das berühmte Benediktinerstift Göttweig, das majestätisch auf einem Hügel über der Region thront. Diese einzigartige Perspektive auf das Stift und seine Umgebung verleiht Krustetten eine ganz besondere Atmosphäre.

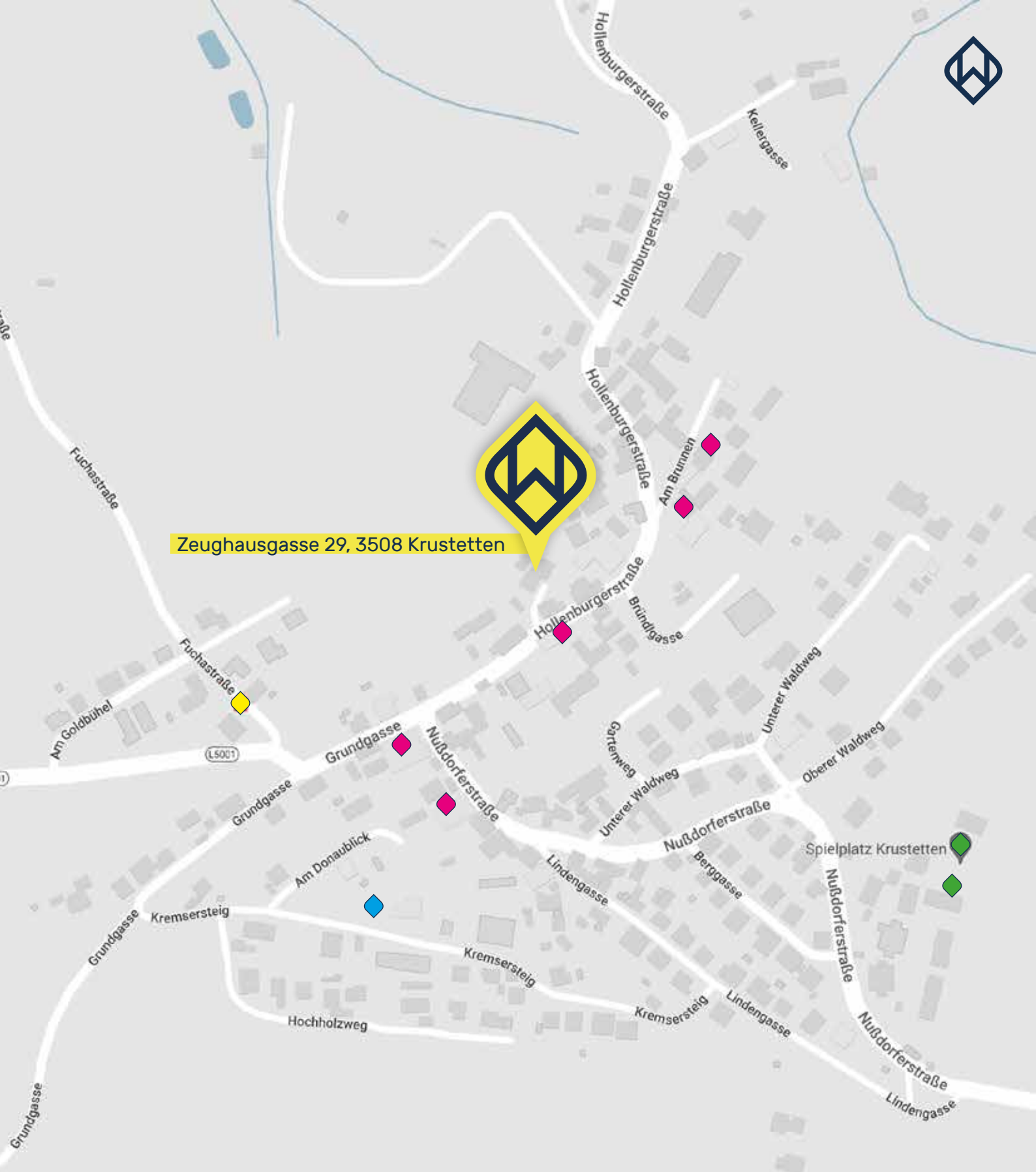
- ◆ FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
- ◆ NAHVERSORGER
- ◆ ARZT UND APOTHEKE
- ◆ BILDUNGSEINRICHTUNGEN
- ◆ KINDERBETREUUNG
- ◆ GASTRONOMIE
- ◆ BUSHALTESTELLE

MEHR INFORMATIONEN zu Krustetten
und dem gesamten Angebot der
Gemeinde auf www.paudorf.at/krustetten





Zeughausgasse 29, 3508 Krustetten



TRISMAUER
9 km



IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

- RUHIGE LAGE MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

EINFAMILIENHAUS

HAUS 1

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 548 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 134 m²

- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- Belags- oder schlüsselfertig
- Mit überdachtem Stellplatz

€ 364.000,- belagsfertig ohne Grundstück*

* Grundstückskosten inkl. Anschluss u. Aufschließung
€ 149.000,- inkl Mwst

HWB_{Ref,SK} 46, f_{GEE,SK} 0,66



Obergeschoss

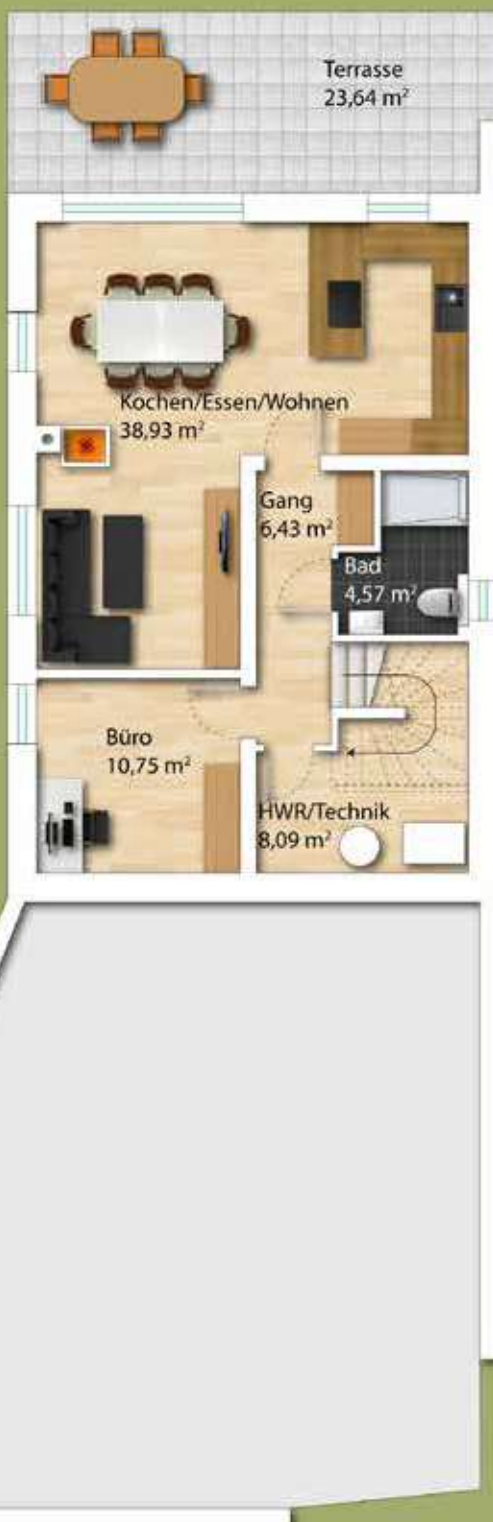


1cm = 1m

Maßstab 1:100



Erdgeschoss



Symbolfoto



Symbolfoto



MEHR INFORMATIONEN zu dieser Immobilie und dem gesamten Projekt finden Sie unter: **wimbergerimmobilien.at**

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

- RUHIGE LAGE MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

EINFAMILIENHAUS

HAUS 2

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 508 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 134 m²

- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- Belags- oder schlüsselfertig
- Mit überdachtem Stellplatz

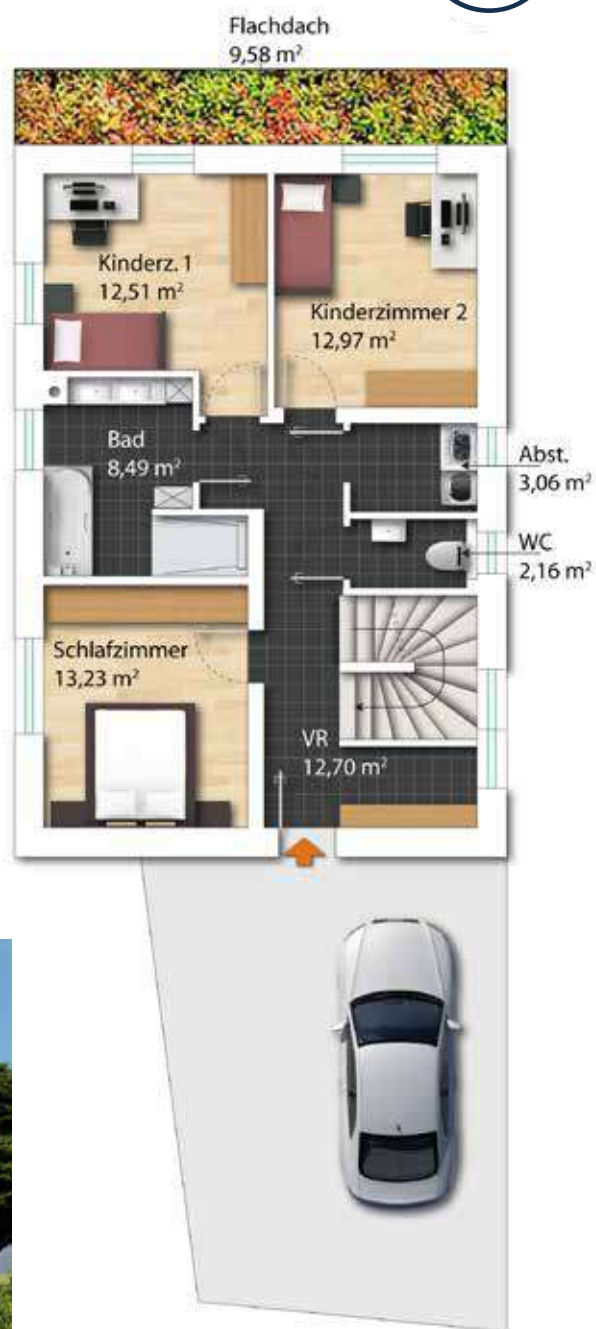
€ 362.800,- belagsfertig ohne Grundstück*

* Grundstückskosten inkl. Anschluss u. Aufschließung
€ 143.000,- inkl Mwst

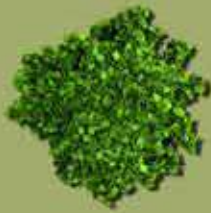
HWB_{Ref.SK} 46, f_{GEE.SK} 0,66



Obergeschoss



1cm = 1m
Maßstab 1:100
0 1 2 3 4 5 6 7 8



Erdgeschoss



MEHR INFORMATIONEN zu dieser Immobilie
und dem gesamten Projekt finden Sie unter:
wimbergerimmobilien.at

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

- RUHIGE LAGE MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

EINFAMILIENHAUS

HAUS 3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 637 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 132 m²

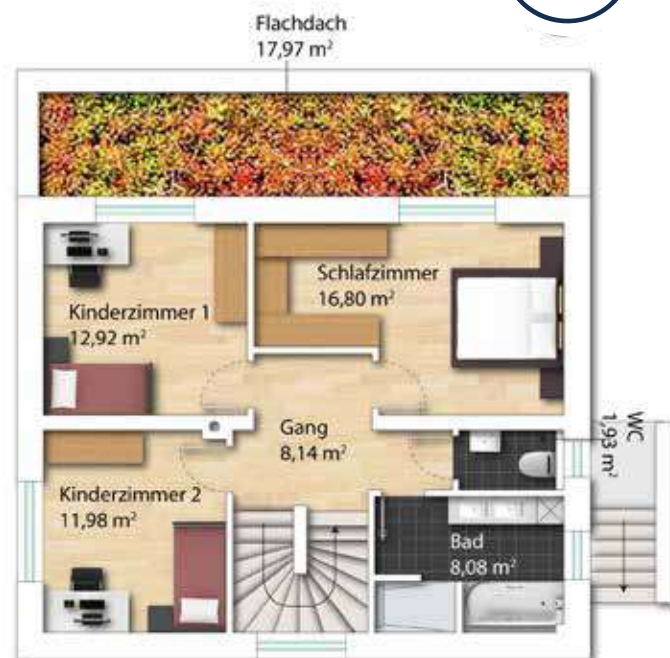
- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- Belags- oder schlüsselfertig
- Mit überdachtem Stellplatz

€ 398.000,- belagsfertig ohne Grundstück*

* Grundstückskosten inkl. Anschluss u. Aufschließung
€ 166.000,- inkl Mwst

HWB_{Ref.SK} 49, f_{GEE.SK} 0,68

Obergeschoss



HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3





MEHR INFORMATIONEN zu dieser Immobilie
und dem gesamten Projekt finden Sie unter:
wimbergerimmobilien.at

BELAGSFERTIG

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

AUSSENWÄNDE

- Ziegelmassivbauweise: 25 cm Wandstärke
- Vollwärmeschutz gemäß Energieausweis
- Fassadenputz

INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 12/17/25 cm
Ziegelmauerwerk

INNENPUTZ

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

FUSSBODENAUFBAU

- Gemäß Energieausweis

FENSTER

- Kunststofffenster: 3-fach
Wärmeschutzverglasung gemäß
Energieausweis
- Farbe: innen Weiß
ausen Aluminium Anthrazith

FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

TERRASSENTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe (lt. Verkaufsplan)

SONNENSCHUTZ

- Schienengeführte Raffstores und Rollläden
(lt. Verkaufsplan) bei allen Fenstern und
Terrassentüren
- Elektrisch mit Schalter bedienbar

SANITÄR

- Rohinstallation ohne Sanitärprodukte
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten

HAUSEINGANGSTÜRE

- Einbruchhemmende Aluminiumtüre
mit Glaseinsatz Satinato

SCHLIESSANLAGE

- Zentralschließanlage
- 5 Zentralschlüssel

FLIESEN

- Technikraum Boden mit 60 x 30 cm Fliesen

FARBKONZEPT

- Farben gemäß Konzept vom Architekten / Bauträger

DACH

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach bekliest
- Mit offener Rinne

AUSSENANLAGEN

- Zufahrt inkl. KFZ-Abstellplatz asphaltiert
- Rasenansaat
- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen
- exklusive Erdarbeiten
- exklusive Pflaster
- exklusive Gartenmauer

TERRASSE

- Rohbetonfundamentplatte

ELEKTROAUSSTATTUNG

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

HEIZUNGSANLAGE

- Luft Wasser Wärmepumpe mit Fußbodenheizung



SCHLÜSSELFERTIG

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

PARKETTböDEN

- Eiche Echtholzböden verklebt
inkl. Sockelleisten

SANITÄRAUSSTATTUNG

(lt. Verkaufsplan)

- Keramik-Waschtisch
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche und/oder Badewanne
Badewanne: Kunststoff 180 x 80 cm
Dusche: Bodenebener Duschbereich,
barrierefrei mit Edelstahl-Rinne
- Armatur: verchromt
- Waschmaschinenanschluss

WC

- Wandhängendes WC mit
Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- Handwaschbecken: Keramik
- Armatur: verchromt

MALERARBEITEN

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

INNENTÜREN

- Türen mit Holzzargen
- Farbe: Weiß beschichtet
- Drückergarnitur: Edelstahl

WANDHANDLAUF

- Handlauf Holz
- Befestigung mit Edelstahlkonsolen

FLIESEN

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

TERRASSENBELAG

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm

AUFPREIS-PAKET SCHLÜSSELFERTIG

HAUS 1 € 67.200,-

HAUS 2 € 66.700,-

HAUS 3 € 68.300,-

UNSERE TOP AUSSTATTUNG IM DETAIL.

FLIESEN



Betnoptik anthrazit



Betnoptik beige



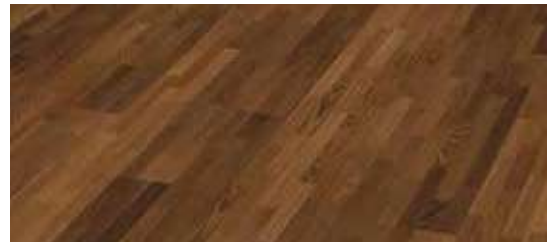
Betnoptik grau

TERRASSENBELAG



Betnoptik

EICHENPARKETT IN 3 FARBNUANCEN



TÜREN



weiß matt
Drücker Edelstahl

**WASCHTISCH
KERAMIK WASCHTISCH
80 X 47 CM**



**EINHANDMISCHER
MIT ABLAUFGARNITUR**



**HANDWASCHBECKEN
IM WC
50 X 25 CM**



**WC SPÜLRANDLOS
DECKEL MIT ABSENKAUTOMATIK**



**BADEWANNE
180 X 80 CM**



**WANNENARMATUR
UNTERPUTZ**



**DUSCHSET
MIT THERMOSTAT
INKL. HANDBRAUSE
& REGENDUSCHE**



**DUSCHRINNE IN EDELSTAHL
POLIERT/GEBÜRSTET**



FINANZIERUNG & FÖRDERUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Wir bieten angehenden Immobilienbesitzern eine individuelle, unabhängige Finanzierungsberatung und Finanzierungsbegleitung 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 **Christian Haagen** begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.



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.



WER **IMMOBILIE** SAGT, MEINT WIMBERGER.



Symbolfoto

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.

06/2023



IHR ANSPRECHPARTNER

Johannes Maurer

T 0676 / 766 66 92 | 02783 / 8754-24

M johannes.maurer@wimbergerhaus.at

**„BEI UNS SIND
SIE IN BESTEN HÄNDEN.
ICH FREUE MICH AUF
IHREN ANRUF!“**