



GRÜNPUNKT St. Marien

**BAUBEGINN
FRÜHJAHR 2024**

Symbolfoto

ST. MARIEN PROJEKTFOLDER

WOHNUNGEN IM GRÜNEN

WER **ZUHAUSE** SAGT,
MEINT WIMBERGER.





INHALT

Wohnen in St. Marien	Seite 04-05
Erdgeschoß	Seite 06-11
1. Obergeschoß	Seite 12-17
2. Obergeschoß	Seite 18-23
Kellergeschoss	Seite 24
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 25-29
Finanzierung	Seite 30
Zusatzservices	Seite 31

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.

In St. Marien, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung, entstehen neue Lebensräume in einem modernen, mehrgeschossigen Wohnhaus, welche die Bedürfnisse von Singles wie auch Familien perfekt erfüllen.

Christian Wimberger

WOHNEN IN ST. MARIEN.

Entdecken Sie die zauberhafte Gemeinde St. Marien im Herzen von Oberösterreich!
Hier erwartet Sie eine harmonische Verbindung zwischen Moderne und ländlichem Charme.
Die Gemeinde legt großen Wert auf Offenheit und Zusammenhalt, wodurch ein liebenswertes und lebendiges Ortsleben entsteht. Die ruhige Lage von St. Marien ermöglicht es Ihnen, dem hektischen Alltag zu entfliehen und inmitten der Natur zur Ruhe zu kommen.

Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Linz, Steyr und Wels, die eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben bieten.

STANDORTQUALITÄT

Leben im Grünen mit städtischer Anbindung

WOHNQUALITÄT

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum in traumhaften Wohnungen

BAUQUALITÄT

Massiver Ziegelbau kombiniert mit praktischer und durchdachter Fertigbauweise

TOP INFRASTRUKTUR

- 1,4 km zur Volksschule bzw. Kindergarten
- 1,5 km zur Gemeinde, Kirche, Bank, Bäcker, Nahversorger
- 1,5 km ins Zentrum St. Marien
- 0,5 km zur Bushaltestelle Fichtenstraße
- 3,0 km zum Bahnhof St. Marien-Nöstlbach

MEHR INFORMATIONEN zu St. Marien und dem gesamten Angebot der Gemeinde auf www.st-marien.at





Symbofoto



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

- 7 km Haid Center
- 7 km Ikea
- 14 km Plus City
- 18 km Linz
- 20 km Steyr
- 25 km Wels



DAS ERDGESCHOSS

GRÜNPUNKT St. Marien



TOP 3

TOP 3

TOP 3



HWB₁ 36 f. GEEK 0.51 Symbolfoto

**REDUZIERTER
BETRIEBSKOSTEN
DURCH PV-ANLAGE
AUF DEM DACH!**



Symbolfoto

ERDGESCHOSS

WOHNUNGEN MIT EIGENGARTEN

	WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*	Info
TOP 1	77 m ²	83 m ²	9 m ²	10 m ²	2	Seite 08
TOP 2	77 m ²	80 m ²	16 m ²	10 m ²	2	Seite 09
TOP 3	61 m ²	66 m ²	14 m ²	11 m ²	2	Seite 10
TOP 4	76 m ²	76 m ²	16 m ²	10 m ²	2	Seite 11

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



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



Symbolfoto

ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 1

WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*
81 m ²	83 m ²	9 m ²	10 m ²	2



*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



TOP 2



ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 2

WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m ²	80 m ²	16 m ²	10 m ²	2

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

EIGENGARTEN

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

TOP 3



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



Symbolfoto



Garten 66,00 m²

Schlafen
12,91 m²

Wohnen/Essen/Kochen
35,62 m²

Bad/WC
6,28 m²

AR
1,81 m²

VR
4,47 m²

Terrasse (frei)
14,04 m²

1cm = 1m

Maßstab 1:100



ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 3

WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*
61 m ²	66 m ²	14 m ²	11 m ²	2

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 4

WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*
76 m ²	76 m ²	16 m ²	10 m ²	2

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

EIGENGARTEN

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

DAS 1. OBERGESCHOSS

GRÜNPUNKT St. Marien





**REDUZIERTER
BETRIEBSKOSTEN
DURCH PV-ANLAGE
AUF DEM DACH!**

1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGEN MIT BALKON

	WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*	Info
TOP 5	77 m ²	10 m ²	6 m ²	2	Seite 14
TOP 6	77 m ²	13 m ²	7 m ²	2	Seite 15
TOP 7	77 m ²	10 m ²	6 m ²	2	Seite 16
TOP 8	76 m ²	13 m ²	7 m ²	2	Seite 17



*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



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



Symbolfoto

1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 5

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m ²	10 m ²	6 m ²	2



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

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 6

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m ²	13 m ²	7 m ²	2

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

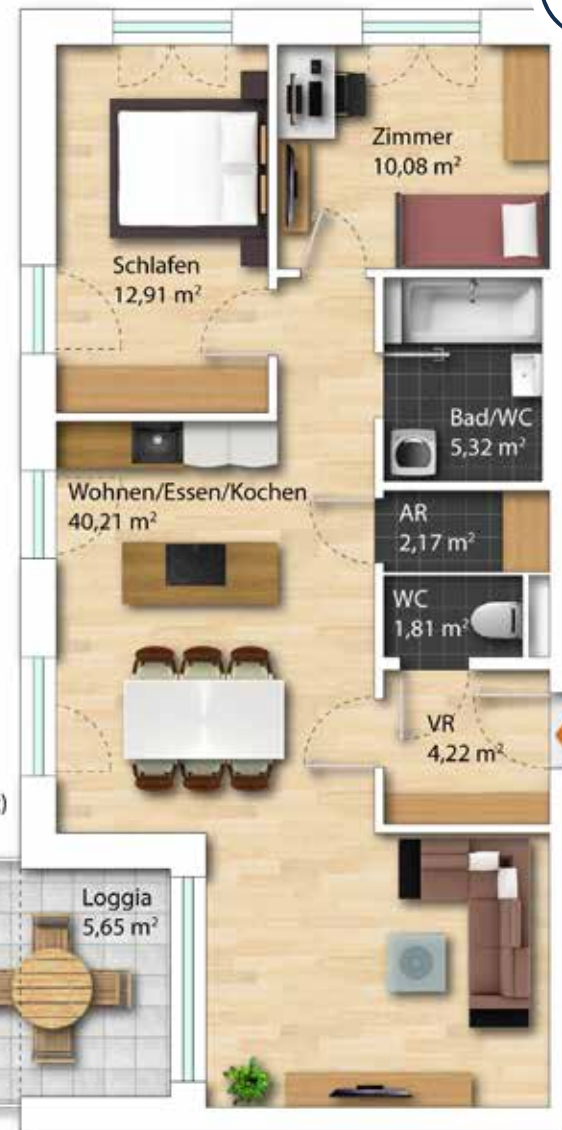


MEHR INFORMATIONEN
zu dieser Immobilie
und dem gesamten
Projekt finden Sie unter:
wimbergerimmobilien.at

TOP 7



Symbolfoto



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 7

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m ²	10 m ²	6 m ²	2

Balkon
(überdeckt)
3,85 m²

1cm=1m

Maßstab 1:100



*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



TOP 8



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 8

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
76 m ²	13 m ²	7 m ²	2

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

DAS 2. OBERGESCHOSS

GRÜNPUNKT St. Marien





**REDUZIERTER
BETRIEBSKOSTEN
DURCH PV-ANLAGE
AUF DEM DACH!**

2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGEN MIT BALKON



	WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*	Info
TOP 9	77 m ²	10 m ²	8 m ²	2	Seite 20
TOP 10	77 m ²	13 m ²	10 m ²	2	Seite 21
TOP 11	77 m ²	10 m ²	10 m ²	2	Seite 22
TOP 12	76 m ²	13 m ²	7 m ²	2	Seite 23

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



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



TOP 9



2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 9

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m ²	10 m ²	8 m ²	2



1cm = 1m

Maßstab 1:100



*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



TOP 10



2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 10

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m ²	13 m ²	10 m ²	2

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

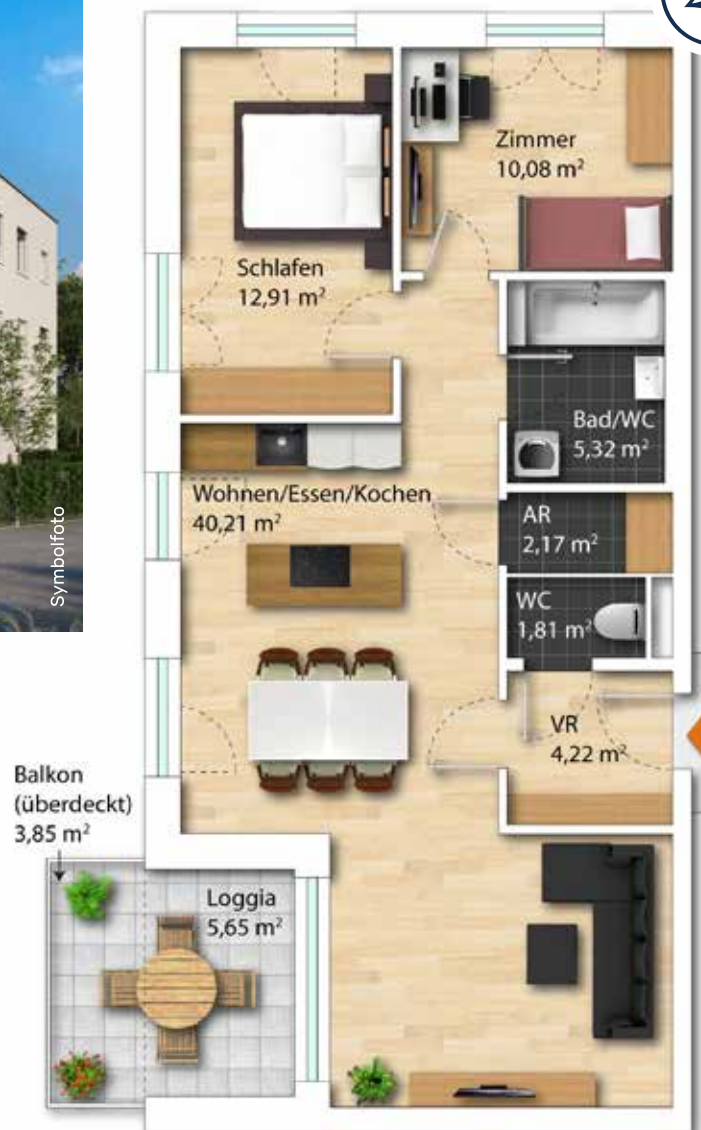


MEHR INFORMATIONEN
zu dieser Immobilie
und dem gesamten
Projekt finden Sie unter:
wimbergerimmobilien.at

TOP 11



Symbolfoto



1cm=1m

Maßstab 1:100



2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 11

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m ²	10 m ²	10 m ²	2

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 12

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
76 m ²	13 m ²	7 m ²	2

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

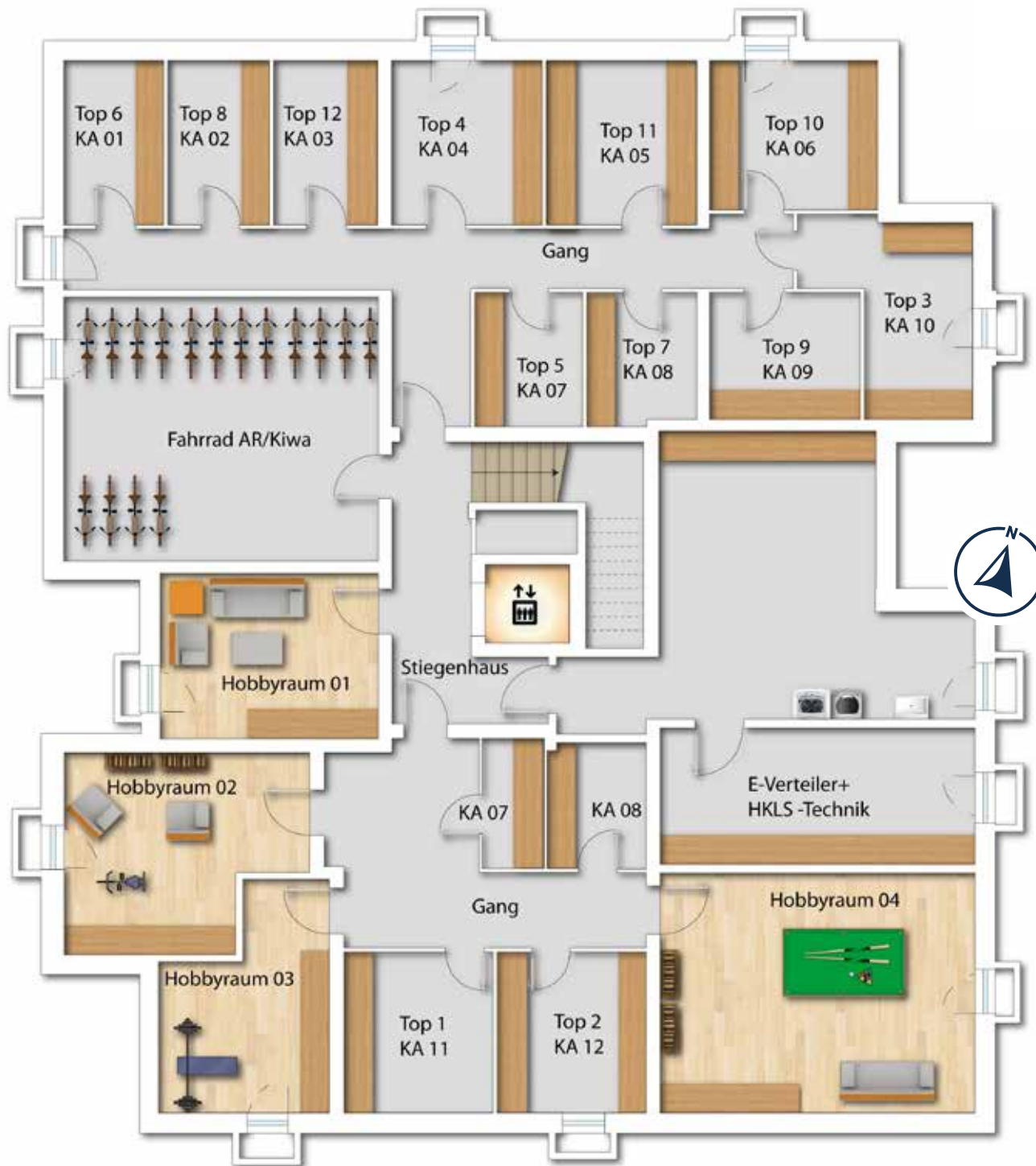
MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

DAS KELLERGEESCHOSS

GRÜNPUNKT St. Marien



HOBBYRÄUME

	Fäche
HOBBYRAUM 1	15 m ²
HOBBYRAUM 2	18 m ²
HOBBYRAUM 3	14 m ²
HOBBYRAUM 4	31 m ²

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

AUSSENWÄNDE

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

INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 12/17/25 cm Ziegelmauerwerk
- Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel/Betonwand
- Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

INNENPUTZ

- Kalk-Gips Putz in allen Wohnräumen (Glätputz)
- 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)

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 Allgemeinräume)

FARBKONZEPT

- Farben gemäß Konzept vom Architekten/Bauträger

DACH

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach begrünt

AUSSENANLAGEN

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

MALERARBEITEN

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

GELÄNDER

- Stabstahlkonstruktion

AUSSENSTELLPLATZ

- Asphaltiert
- 2 Stellplätze pro Einheit (gegen Aufpreis)

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 Aufschließung aller Stockwerke inkl. Keller

KELLERABTEILE

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

KELLER

- Estrich versiegelt
- Fliesen in der Waschküche

PARKETTböDEN

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

TERRASSEN- BZW. BALKONBELAG

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm

SANITÄRAUSSTATTUNG (LT. VERKAUFSPLAN)

- Keramik-Waschtisch im Bad
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche und/oder Badewanne
 - Badewanne: Kunststoff 180 x 80 cm
 - Duschtasse: 90 x 90 cm oder 90 x 120 cm
 - Auf Anfrage Duschrinne möglich
- 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: Einbruchssichere Türe mit Stahlzarge inkl. Zusatzschloss, weiß lackiert, Türspion, Namensschild

FLIESEN

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

**REDUZIERTER
BETRIEBSKOSTEN
DURCH PV-ANLAGE
AUF DEM DACH!**



FLIESEN



Betnoptik anthrazit



Betnoptik beige

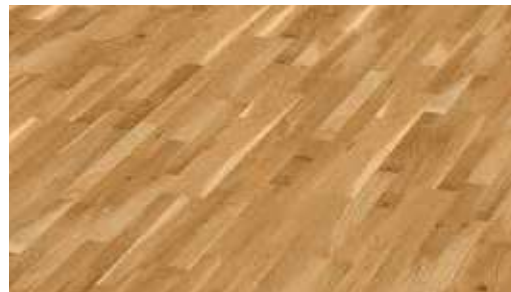


Betnoptik grau



Betnoptik graubraun

EICHENPARKETT in 3 Farbnuancen



TERRASSENBELAG

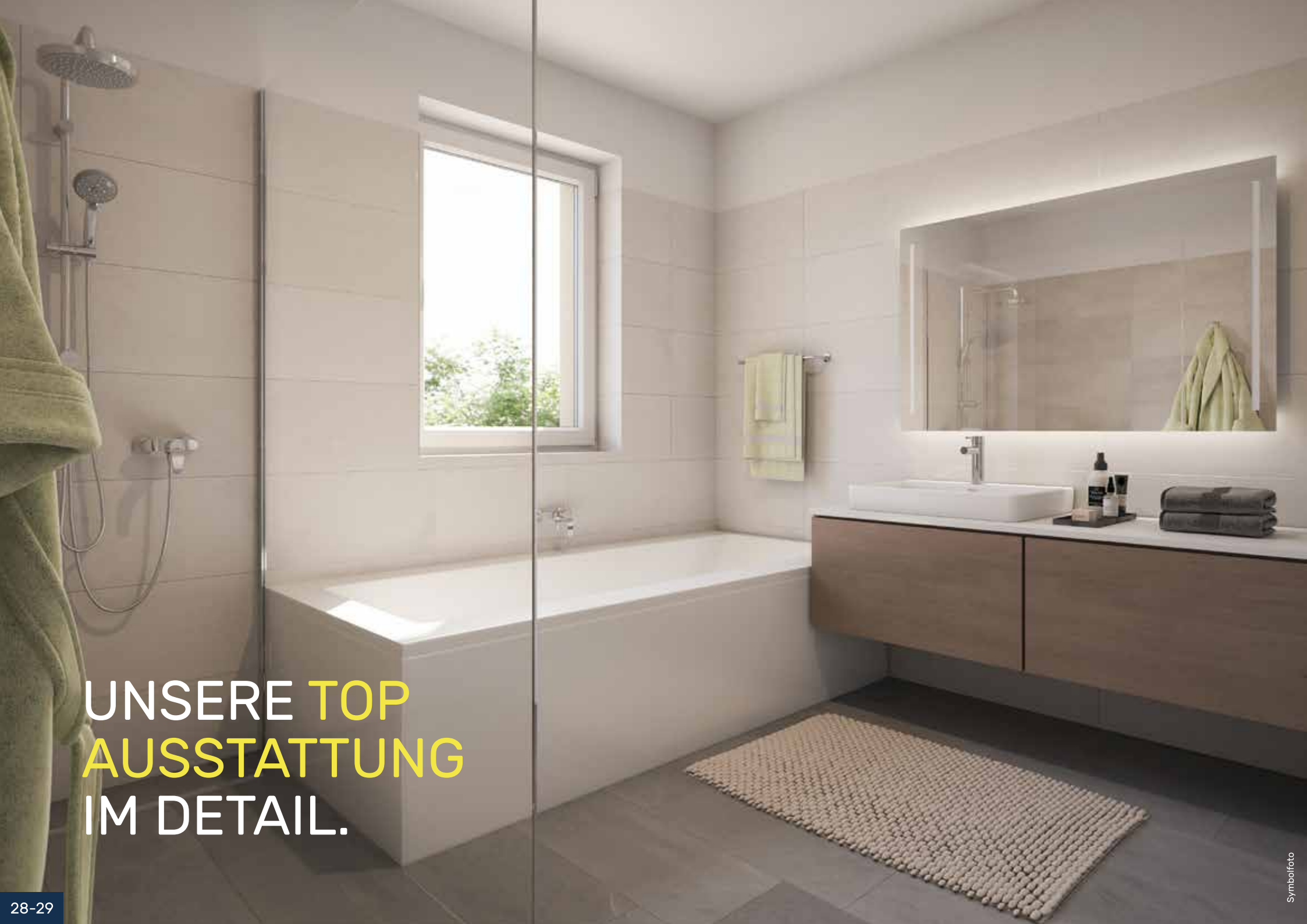


Marmoriert graubraun

TÜREN



weiß matt
Drücker Edelstahl



UNSERE TOP
AUSSTATTUNG
IM DETAIL.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



WASCHTISCH
KERAMIK
80 X 47 CM



HANDWASCHBECKEN
IM WC
50 X 25 CM



EINHANDMISCHER
MIT ABLAUFGARNITUR



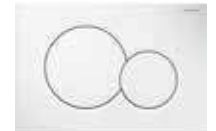
BADEWANNE
180 X 80 CM



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.





Symbolfoto

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.

IHR ANSPRECHPARTNER

Herbert Fischer

T +43 676 / 55 19 997

M anfragen@wimbergerimmobilien.at



**„BEI UNS SIND
SIE IN BESTEN HÄNDEN.**

**ICH FREUE MICH AUF
IHREN ANRUF!“**

06/2023