



MAUTHAUSEN

PROJEKTFOLDER

WOHNUNGEN IN DONAU NÄHE



**IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.**



LEBENSQUALITÄT IN ALLEN BEREICHEN

Wohnen bedeutet weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf – es ist ein Ort des Ankommens, des Wohlfühlens und der Geborgenheit. WIMBERGER steht für Wohnprojekte, die mit Weitblick und im Einklang mit der Natur realisiert werden. Unsere hochwertigen Wohnlösungen vereinen nachhaltige Materialien mit intelligenter Architektur und schaffen ein behagliches Zuhause für alle Lebensphasen.

Die Wohnungen befinden sich in zentraler Lage in Mauthausen und bieten eine ideale Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt die Donau mit ihrem malerischen Ufer zu erholsamen Spaziergängen und ausgedehnten Radtouren ein – ein perfekter Ort, um urbanes Leben mit naturnaher Erholung zu verbinden.

Durchdachte Grundrisse, barrierefreie Zugänge und flexible Raumkonzepte passen sich den individuellen Bedürfnissen der Bewohner an. Großzügige Terrassen und Gartenflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und sorgen für ein naturnahes Wohnerlebnis mit höchstem Komfort.

Ein Zuhause in Mauthausen bedeutet naturnahes Wohnen mit höchstem Komfort – für eine Zukunft voller Lebensqualität.

Christian Wimberger

INHALT

Wohnen Mauthausen Seite 04-05

Erdgeschoss Seite 06-07

Top 1 Seite 08-09

Top 2 Seite 10-11

Dachgeschoss

Top 3 Verkauft

Bau & Ausstattungs-
beschreibung Seite 12-17

Finanzierung Seite 18

WOHNEN IN MAUTHAUSEN.

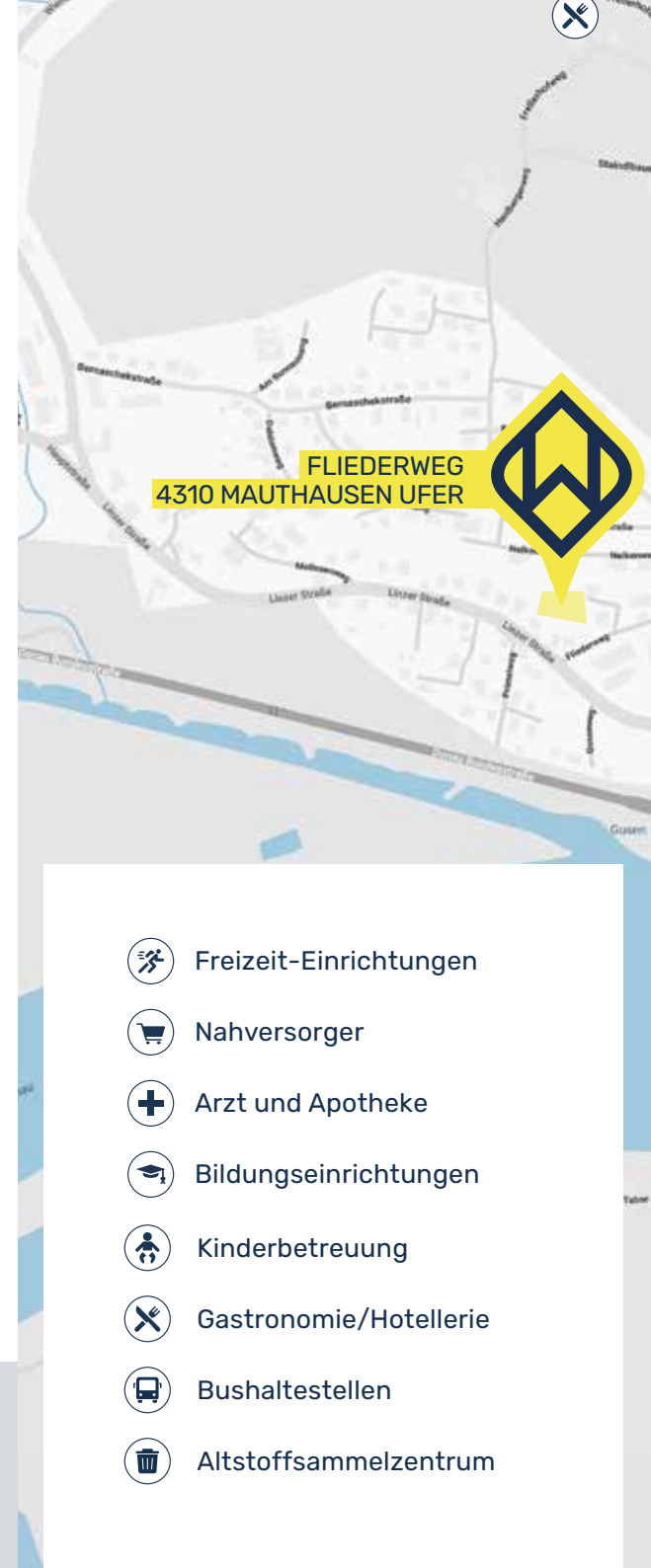
Mauthausen verbindet historischen Charme mit moderner Lebensqualität – ein idealer Ort für alle, die urbanes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen. Die zentrale Lage an der Donau und die hervorragende Infrastruktur machen den Ort besonders attraktiv.

Das Einkaufszentrum Donaupark bietet ein vielfältiges Shopperlebnis und deckt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Die Nähe zur Donau lädt zu entspannenden Spaziergängen und Radtouren entlang des Ufers ein. Die gute Verkehrsanbindung über die Donauuferbahn und die Bundesstraßen B3 und B123 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Linz und St. Valentin.

Kulturell hat Mauthausen viel zu bieten: Das Schloss Pragstein beherbergt das Heimatmuseum und das Apothekenmuseum, die einen Einblick in die lokale Geschichte und Pharmazie geben. Die spätgotische Pfarrkirche St. Nikolaus beeindruckt mit ihrer Architektur und den barocken Elementen. Der historische Marktplatz mit dem Pranger von 1583 und der Marktbrunnen von 1607 zeugen von der langen Geschichte des Ortes.

Mauthausen bietet somit eine perfekte Kombination aus Geschichte, Kultur und moderner Infrastruktur – ein Ort, der zum Leben und Wohlfühlen einlädt.

[MEHR INFORMATIONEN](#) und das gesamte Angebot der Stadtgemeinde auf www.mauthausen.at



-  Freizeit-Einrichtungen
-  Nahversorger
-  Arzt und Apotheke
-  Bildungseinrichtungen
-  Kinderbetreuung
-  Gastronomie/Hotellerie
-  Bushaltestellen
-  Altstoffsammelzentrum





Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.

ERDGESCHOSS

Fliederweg

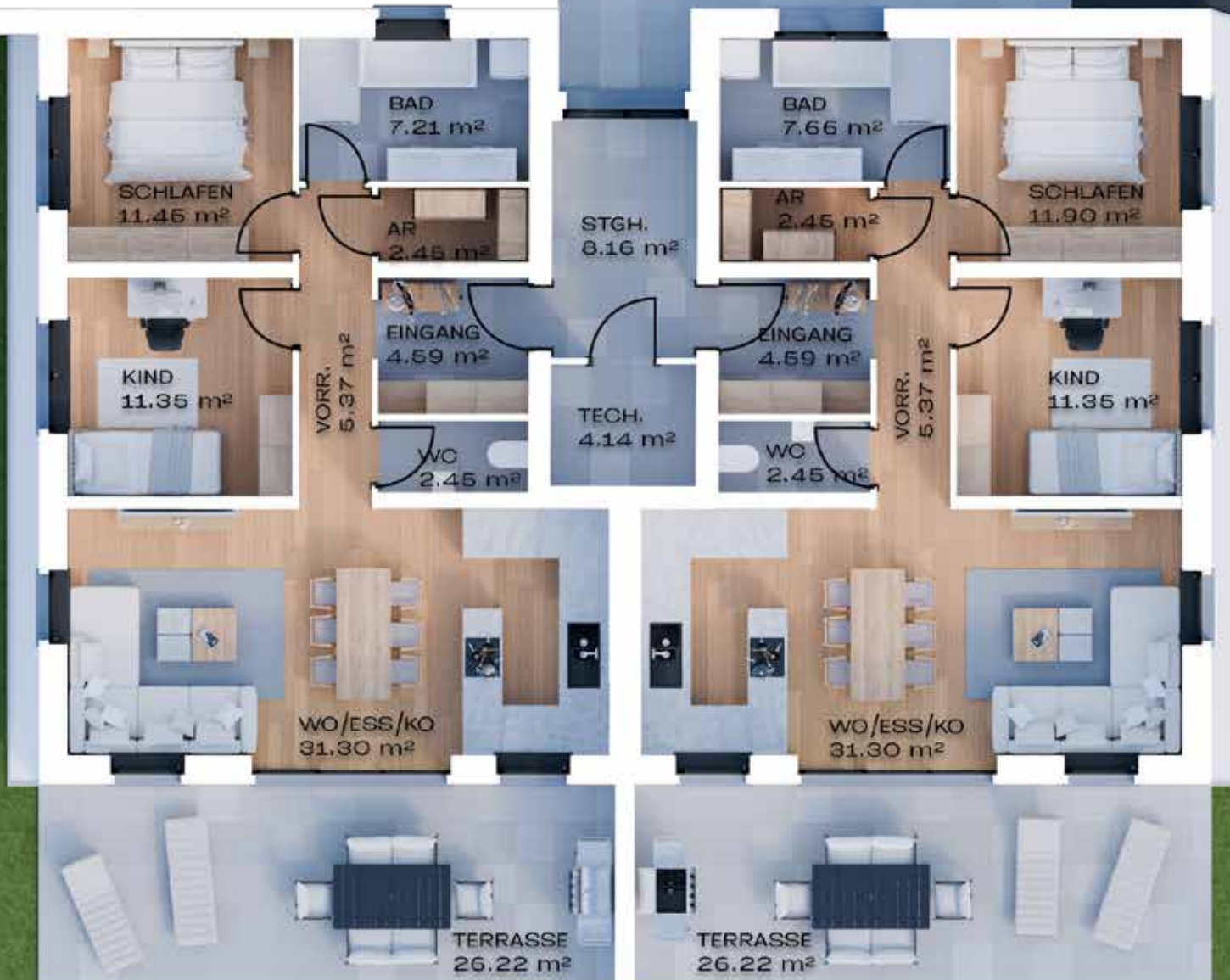


ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Terrasee	Garten	Garagen- stellplatz	Aussen- stellplatz	Info
TOP 1	77 m²	26 m²	145 m²	1	1	Seite 08
TOP 2	77 m²	26 m²	100 m²	1	1	Seite 10
TOP 3	111 m²	64 m²	-	1	1	VERKAUFT



MEHR INFORMATIONEN
zu dieser Immobilie
finden Sie unter:
wimbergerimmobilien.at



FERTIGTEILGARAGE
16.56 m²

FERTIGTEILGARAGE
16.56 m²

FERTIGTEILGARAGE
19.45 m²

GARTEN
145.06 m²

GARTEN
99.94 m²

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur
Geräumig und lichtdurchflutet
Massive Ziegelbauweise
Durchdachte Raumkonzepte



Symbiofoto

ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 1

Wohnfläche	Terrasse	Garten	Garagen- stellplatz	Aussen- stellplatz
77 m ²	26 m ²	145 m ²	1	1





TOP 1

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur
Geräumig und lichtdurchflutet
Massive Ziegelbauweise
Durchdachte Raumkonzepte



Symbiofoto

ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 2

Wohnfläche	Terrasse	Garten	Garagen- stellplatz	Aussen- stellplatz
77 m ²	26 m ²	100 m ²	1	1



TOP 2



BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG.

AUSSENWÄNDE

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

INNENWÄNDE

- Zwischenwände: Ziegel
- Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel/Betonwand
- Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

FUSSBODENAUFBAU

- Gemäß Energieausweis

FENSTER

- Kunststoff-Alu Fenster: 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Energieausweis
- Farbe: innen weiß, außen Farbe lt. Bauträger
- Fenstergrößen lt. Verkaufsplan

FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

TERRASSEN- UND BALKONTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe

AUSSENANLAGEN

- Hauszugänge und Parkplatz Rasengittersteine
- Rasenansaat bei Grünflächen
- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen am Gebäude

SONNENSCHUTZ (LT. VERKAUFSPLAN)

- Schienengeführte Raffstores bei Fenstern und Terrassentüren
- Elektrisch bedienbar

HAUSTÜRE

- Alukonstruktion mit Glasfüllung
- Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage

SCHLIESSANLAGE & PAKETSTATION

- 5 Zentralschlüssel pro Wohnung (für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten und Allgemeinräume)
- Eigene Paketstation

FARBKONZEPT

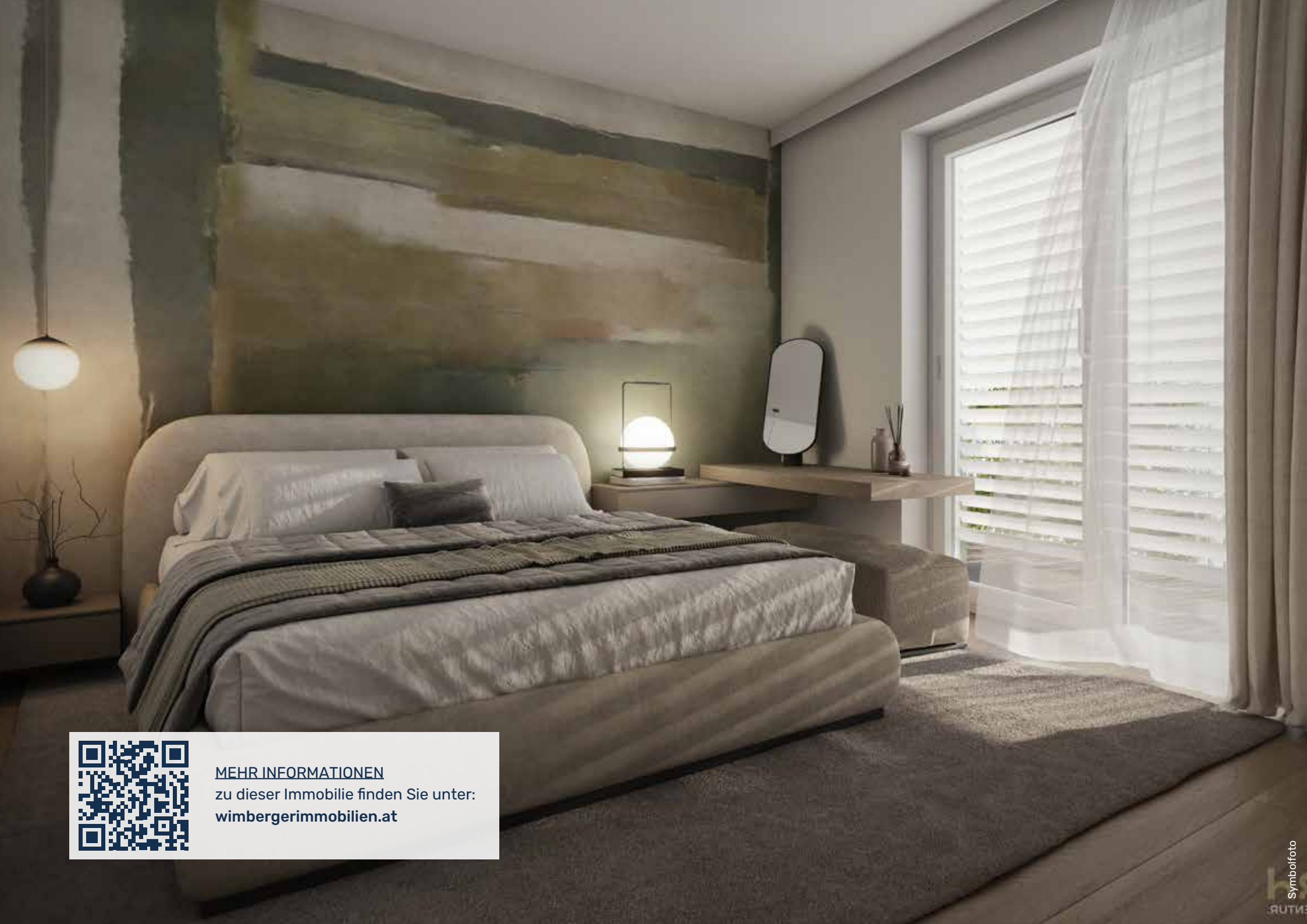
- Farben gemäß Konzept vom Architekten/Bauträger

DACH

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach

MALERARBEITEN

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



[MEHR INFORMATIONEN](#)
zu dieser Immobilie finden Sie unter:
wimbergerimmobilien.at

GELÄNDER

- Stabstahlkonstruktion bzw. lt. Bauträger

TIEFGARAGE/AUSSENSTELLPLATZ

- Asphaltiert (Tiefgarage)
- 1 Stellplatz pro Einheit

ELEKTROAUSSTATTUNG

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

ENERGIEVERSORGUNG

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

LIFTANLAGE

- Barrierefreie Aufschließung aller Stockwerke inkl. Keller/Tiefgarage

KELLERABTEILE

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

KELLER

- Estrich versiegelt

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
- Waschmaschinenanschluss
- Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- Keramik-Handwaschbecken im WC
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Außenbereich Erdgeschoss

INNENTÜREN

- Türen mit Holzzargen, Farbe: weiß beschichtet, Drückergarnitur: Edelstahl
- Wohnungseingangstüre: Einbruchssichere Türe mit Stahlzarge, innen weiß lackiert, Türspion, Namensschild

FLIESEN

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung Raumhoch
- WC: Wandverfliesung ca. 120 cm hoch



FLIESEN



Betonoptik anthrazit



Betonoptik beige



Betonoptik grau



Betonoptik 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 ABLAUGARNITUR



BADEWANNE
180 X 80 CM



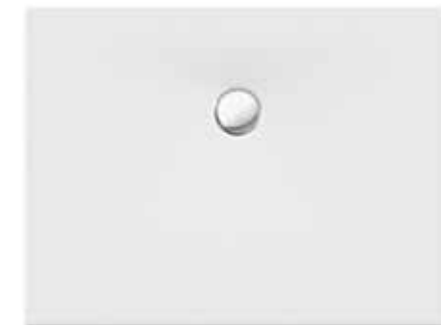
DUSCHSET
MIT THERMOSTAT
INKL. HANDBRAUSE
& REGENDUSCHE



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 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
Mario Lohmüller begleitet Sie
auf Ihrem Weg zum Eigenheim.

0664 / 88 58 96 02
mario.lohmueller@wimbergergruppe.at





IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



**AKTUELLES PROJEKT IN GALLNEUKIRCHEN
BEZUGSFERTIG FRÜHJAHR 2026**

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

Dominik Neuwirth

0664 88 20 10 34

dominik.neuwirth@wimbergerimmobilien.at



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

05/2025