



**KÖNIGSWIESEN**

PROJEKTFOLDER

**WOHNUNGEN AM ROSENWEG**



**IN ZUKUNFT  
ZUHAUSE.**



## INHALT

|                                         |                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Wohnen in<br>Königswiesen               | Seite 04-05                               |
| Erdgeschoß<br>Wohnungen                 | Seite 06-07<br>Seite 08-10                |
| Obergeschoß<br>Dachgeschoß<br>Wohnungen | Seite 12-13<br>Seite 14-15<br>Seite 16-19 |
| Kellergeschoß                           | Seite 20                                  |
| Bau & Ausstattungs-<br>beschreibung     | Seite 21-25                               |
| Finanzierung                            | Seite 26                                  |

# LEBENSQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Ein Zuhause ist mehr als vier Wände – es ist der Ort, an dem man ankommt, Kraft schöpft und das Leben genießt. Mit den Wohnprojekten von WIMBERGER entscheiden Sie sich für Wohnen mit Zukunft: nachhaltig, hochwertig und durchdacht bis ins Detail.

Die modernen Wohnungen im Zentrum von Königswiesen vereinen die Vorteile einer zentralen Lage mit einer ruhigen Umgebung und einem unvergleichlichen Panoramablick von den Balkonen. Hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten – urbanes Wohnen mit direkter Nähe zur Natur.

Durch flexible Raumkonzepte, durchdachte Grundrisse und barrierefreie Zugänge passen sich die Wohnungen Ihren individuellen Wünschen an. Großzügige Terrassen und Gärten laden dazu ein, das Leben ins Freie zu verlagern und die Natur unmittelbar zu genießen.

Ein Zuhause in Königswiesen bedeutet: Komfort, Wohlfühlen und Wertbeständigkeit – eine Investition in Ihre Zukunft voller Lebensqualität.

Christian Wimberger

# WOHNEN IN KÖNIGSWIESEN.

**Königswiesen, eingebettet in die sanft-hügelige Landschaft des Mühlviertels, verbindet naturbelassene Idylle mit lebendiger Tradition. Die reizvolle Umgebung und das breite Freizeitangebot machen die Marktgemeinde zu einem besonderen Wohn- und Lebensraum.**

Die weitläufigen Wälder, Wander- und Radwege laden zu erholsamen Ausflügen ein und bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Natur hautnah zu erleben. Kulturelle Highlights wie die Pfarrkirche, historische Bauten im Ortskern oder die traditionsreichen Veranstaltungen prägen das Gemeindeleben und vermitteln Einblicke in Handwerk und Geschichte.

Familien schätzen besonders die ausgezeichnete Infrastruktur: von Krabbelstuben und Kindergärten über Volks- und Mittelschule bis hin zu Musik- und Sportvereinen, die das soziale Miteinander stärken.

Dank guter Verkehrsanbindung sind auch die nächstgelegenen Städte wie Perg oder Freistadt sowie die Landeshauptstadt Linz mit dem Auto bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Nahversorger und gemütliche Gastronomiebetriebe befinden sich direkt im Ort – alles, was man für den Alltag braucht, liegt in unmittelbarer Nähe.

**Finden Sie Ihr neues Zuhause in Königswiesen –  
wo Natur, Tradition und modernes Leben in Einklang stehen!**

MEHR INFORMATIONEN und das gesamte Angebot der Marktgemeinde auf [www.koenigswiesen.at](http://www.koenigswiesen.at)





Freizeit-Einrichtungen



Kinderbetreuung



Nahversorger



Gastronomie/Hotellerie



Arzt und Apotheke



Bushaltestellen



Bildungseinrichtungen



Altstoffsammelzentrum





Alle Informationen  
zu dieser Immobilie  
finden sie hier.

# ERDGESCHOSS IN ZUKUNFT ZUHAUSE.





## ERDGESCHOSS

## WOHNUNGEN

|              | Wohnfläche | Garten | Terrasse | Keller | Info     |
|--------------|------------|--------|----------|--------|----------|
| <b>Top 1</b> | 59 m²      | 72 m²  | 18 m²    | 6 m²   | Seite 8  |
| <b>Top 2</b> | 58 m²      | 32 m²  | 19 m²    | 5 m²   | Seite 9  |
| <b>Top 3</b> | 80 m²      | 23 m²  | 49 m²    | 7 m²   | Seite 10 |

\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 1

|       | Wohnfläche        | Garten            | Terrasse          | Keller           |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Top 1 | 59 m <sup>2</sup> | 72 m <sup>2</sup> | 18 m <sup>2</sup> | 6 m <sup>2</sup> |

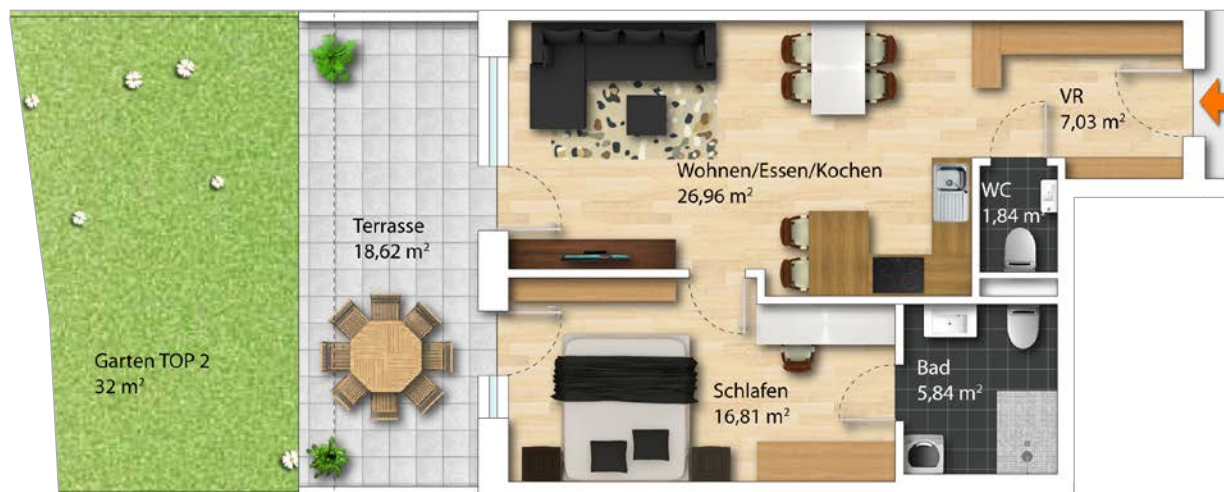




## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 2

|       | Wohnfläche        | Garten            | Terrasse          | Keller           |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Top 2 | 58 m <sup>2</sup> | 32 m <sup>2</sup> | 19 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup> |



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



Symbolfoto

## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 3

|              | Wohnfläche        | Garten            | Terrasse          | Keller           |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Top 3</b> | 80 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> | 49 m <sup>2</sup> | 7 m <sup>2</sup> |



1cm = 1m

Maßstab 1:100







Alle Informationen  
zu dieser Immobilie  
finden sie hier.

# OBERGESCHOSS IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

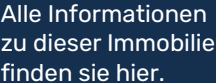




## OBERGESCHOSS WOHNUNGEN

|              | Wohnfläche | Balkon | Keller | Info     |
|--------------|------------|--------|--------|----------|
| <b>Top 4</b> | 59 m²      | 14 m²  | 5 m²   | Seite 16 |
| <b>Top 5</b> | 58 m²      | 15 m²  | 5 m²   | Seite 17 |
| <b>Top 6</b> | VERKAUFT   |        |        |          |
| <b>Top 7</b> | 81 m²      | 20 m²  | 7 m²   | Seite 18 |
| <b>Top 8</b> | 103 m²     | 16 m²  | 7 m²   | Seite 19 |

\*Details siehe Preisblatt



# DACHGESCHOSS IN ZUKUNFT ZUHAUSE.





## DACHGESCHOSS WOHNUNGEN

|               | Wohnfläche | Loggia/Balkon | Keller | Info     |
|---------------|------------|---------------|--------|----------|
| <b>Top 9</b>  | 59 m²      | 14 m²         | 5 m²   | Seite 16 |
| <b>Top 10</b> | 58 m²      | 15 m²         | 5 m²   | Seite 17 |
| <b>Top 11</b> | VERKAUFT   |               |        |          |
| <b>Top 12</b> | 81 m²      | 20 m²         | 7 m²   | Seite 18 |
| <b>Top 13</b> | VERKAUFT   |               |        |          |

\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



Symbolfoto

## OBER-/DACHGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 4 / 9

|              | Wohnfläche        | Loggia/Balkon     | Keller           |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Top 4</b> | 59 m <sup>2</sup> | 14 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup> |
| <b>Top 9</b> | 59 m <sup>2</sup> | 14 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup> |





Symbolfoto



Symbolfoto

## OBER-/DACHGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 5 / 10

|               | Wohnfläche        | Loggia/Balkon     | Keller           |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Top 5</b>  | 58 m <sup>2</sup> | 15 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup> |
| <b>Top 10</b> | 58 m <sup>2</sup> | 15 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup> |

1 cm = 1 m

Maßstab 1:100



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



## OBER-/DACHGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 7 / 12

|        | Wohnfläche        | Loggia/Balkon     | Keller           |
|--------|-------------------|-------------------|------------------|
| Top 7  | 81 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> | 7 m <sup>2</sup> |
| Top 12 | 81 m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> | 7 m <sup>2</sup> |





## OBERGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 8

|       | Wohnfläche         | Balkon            | Keller           |
|-------|--------------------|-------------------|------------------|
| Top 8 | 103 m <sup>2</sup> | 16 m <sup>2</sup> | 7 m <sup>2</sup> |





Alle Informationen  
zu dieser Immobilie  
finden sie hier.

# KELLERGEESCHOSS IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

## AUSSENWÄNDE

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

## INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 12/17/25 cm, GK-Ständerwände
- Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel/Betonwand
- Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

## FUSSBODENAUFBAU

- Gemäß Energieausweis

## FENSTER

- Kunststofffenster: 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Energieausweis
- Farbe: innen und außen weiß
- Fenstergrößen lt. Verkaufsplan

## FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

## TERRASSEN- UND BALKONTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe

## MALERARBEITEN

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

## AUSSENANLAGEN

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

## SONNENSCHUTZ

- Schienengeführte Raffstores bei Fenstern und Terrassentüren
- Elektrisch 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

## GELÄNDER

- Stabstahlkonstruktion

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

## TIEFGARAGE/AUSSENSTELLPLATZ

- Asphaltiert / Rasengitter
- 1-2 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
- Vorbereitung für Elektromobilität
- Gegensprechanlage inkl. Vorrichtung für Videofunktion

## ENERGIEVERSORGUNG

- Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung des Gebäudes wird über Nahwärme 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
- Frostsichere Kaltwasserarmatur bei Gartenwohnungen
- Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- Keramik-Handwaschbecken im WC

## 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

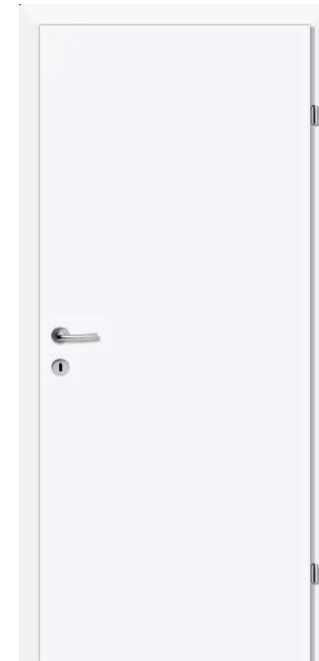


## TERRASSENBELAG



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](mailto:mario.lohmueller@wimbergergruppe.at)





IN ZUKUNFT  
ZUHAUSE.



**AKTUELLES PROJEKT IN GALLNEUKIRCHEN  
BAUBEGINN ERFOLGT**

Symbolfoto



**AKTUELLES PROJEKT IN PERG  
INDIVIDUELLE DOPPEL- & EINZELHÄUSER**

Symbolfoto

## IHR ANSPRECHPARTNER

Herbert Fischer

0676 / 55 19 997

[anfragen@wimbergerimmobilien.at](mailto:anfragen@wimbergerimmobilien.at)



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

09/2025