

ST. VALENTIN



WIMBERGER
IMMOBILIEN

IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.



LEBENSQUALITÄT IN ALLEN BEREICHEN

Übersicht	4-5
Wohnen in St. Valentin	6-7
Erdgeschoss	10-14
1. Obergeschoss	18-27
2. Obergeschoss	20-27
Dachgeschoss	30-33
Keller	34
Bau & Ausstattungs- beschreibung	36-43
Finanzierung	44
Ankauf	45



Wohnen ist weit mehr als das tägliche Leben in den eigenen vier Wänden – es ist Ausdruck von Lebensstil, von Geborgenheit und von einem Ort, an dem man zur Ruhe kommt und neue Kraft schöpft. WIMBERGER Immobilien steht für Wohnprojekte, die Ästhetik, Qualität und Weitblick vereinen. Mit Liebe zum Detail, ausgewählten Materialien und klarer Architektur entstehen Räume, die zeitlose Eleganz mit behaglicher Wohnlichkeit verbinden.

Die Lage in St. Valentin vereint zentrale Urbanität mit außergewöhnlicher Lebensqualität: Eine familienfreundliche Stadt mit exzellenter Infrastruktur, die durch ihr vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot begeistert. Ob entspannte Momente auf der großzügigen Dachterrasse, sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Nähe oder inspirierende Veranstaltungen im Valentinum – hier genießen Sie die perfekte Symbiose aus Erholung und urbanem Leben. Dank der optimalen Anbindung an Bahn und Autobahn sind Linz, Amstetten und die gesamte Region in kürzester Zeit erreichbar.

Ein Zuhause in St. Valentin bedeutet Wohnen im Herzen der Stadt mit Stil, Komfort und Perspektive – für eine Zukunft voller Lebensqualität.

Christian Wimberger

15 WOHNUNGEN

**TIEFGARAGENPARKPLATZ
PRO WOHNUNG**

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

EIGENE PAKETSTATION



**REDUZIERTER BETRIEBSKOSTEN
DURCH PV-ANLAGE**

**DACHTERRASSE
FÜR ALLE BEWOHNER NUTZBAR**

**EIGENES
BALKONKRAFTWERK**

**LAGE MIT TOP
INFRASTRUKTUR**



WOHNEN IN ST. VALENTIN

St. Valentin – eine traditionsreiche Stadt mit modernem Charakter, eingebettet im malerischen Mostviertel. Die zentrale Lage im Enns-Donau-Winkel, kombiniert mit einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot, macht diesen Ort besonders lebenswert.



Mehr Informationen
und das gesamte Angebot
der Stadtgemeinde auf
www.sanktvalentin.at

- ◆ Die großzügigen Freizeitmöglichkeiten reichen vom Freibad direkt im Ort über Rad- und Wanderwege bis hin zum modernen Pumptrack für Jung und Alt. Kulturelle Highlights wie das Veranstaltungszentrum Valentinum oder die Pfarrkirche zum Heiligen Valentin prägen das Stadtbild und sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot.
- ◆ Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur mit Kinderbetreuung, Schulen, Sportvereinen und einem breiten Freizeitprogramm. Ein öffentlicher Spielplatz und zahlreiche Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- ◆ Dank des Bahnhofs an der Westbahnstrecke und des direkten Autobahnanschlusses sind Linz, Amstetten und die gesamte Region schnell und bequem erreichbar.
- ◆ Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Nahversorger sind im Stadtzentrum vorhanden und größtenteils zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Zugfahrzeiten

15 min – Linz HBF

40 min – St. Pölten HBF

1:15 h – Wien HBF



Brunhildstrasse 9 – 4300 Sankt Valentin



Freizeit-Einrichtungen



Nahversorger



Arzt und Apotheke



Bildungseinrichtungen



Kinderbetreuung



Gastronomie/Hotellerie



Bushaltestellen



Altstoffsammelzentrum

IHR ANSPRECHPARTNER



Horst Eggendorfer

0676 76 66 625

horst.eggendorfer@wimbergerimmobilien.at



VORTEILE

Sicherheit

Unsere ausgezeichnete Bonität, bestätigt durch Creditreform, bietet Ihnen ein hohes Maß an Verlässlichkeit. In Verbindung mit unserer bewährten Handschlagqualität schaffen wir eine Vertrauensbasis, auf die Sie sich in jeder Projektphase verlassen können.

Persönliche Betreuung

Von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie persönlich und individuell. Unser Team steht Ihnen jederzeit zur Seite und sorgt dafür, dass Ihre Wohnträume reibungslos und nach Ihren Vorstellungen Wirklichkeit werden.

Qualitative, hochwertige Projekte

Unsere Projekte entstehen auf Basis jahrzehntelanger Erfahrung und zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse, moderne Konzepte und hochwertige Massivbauweise aus. So schaffen wir Wohnräume, die höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Beständigkeit erfüllen.

Alles aus einer Hand

Als Teil der starken WIMBERGER Gruppe setzen wir auf die Kompetenz unserer eigenen Fachbetriebe. Dadurch gewährleisten wir eine reibungslose Umsetzung,



LEISTUNGEN

Eigene Bauausführung



Durch die Ausführung mit unseren eigenen Fachkräften sichern wir höchste Qualität, Präzision und Wertbeständigkeit – alles aus einer Hand.

Unabhängige Finanzierungsberatung



Unsere Experten unterstützen Sie bei der Wahl der passenden Finanzierungslösung. Unabhängig und individuell abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse.

Projektentwicklung & Planung

Von der ersten Idee bis zum fertigen Konzept entwickeln und planen wir Projekte mit Weitblick. Funktionalität, Architektur und Wohnqualität stehen dabei gleichermaßen im Mittelpunkt.



WIMBERGER
IMMOBILIEN

Individuelle Bemusterung

Damit Ihr Zuhause Ihren Vorstellungen entspricht, gestalten Sie Ausstattung und Details persönlich mit. So entsteht ein Wohnraum, der Ihre Handschrift trägt.

Persönliche Kundenbetreuung

Wir begleiten Sie Schritt für Schritt – von der ersten Beratung bis weit über die Schlüsselübergabe hinaus. Ihre Wünsche und Anliegen stehen dabei stets im Vordergrund.



Verkauf direkt vom Bauträger

Als Bauträger bieten wir Ihnen die Sicherheit und Transparenz eines direkten Ansprechpartners – ohne Zwischenhändler und mit klaren Strukturen.





WOHNUNGEN IM **ERDGESCHOSS**

	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 1	101 m²	33 m²	175 m²	4 m²	2	Seite 12
TOP 2	68 m²	21 m²	82 m²	4 m²	1	Seite 13
TOP 3	84 m²	23 m²	360 m²	6 m²	1	Seite 14

**Reduzierte
Betriebskosten**
durch **PV-Anlage**
auf Dach & Balkon!

*Details siehe Preisblatt



Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.





WOHNUNG TOP 1

Geschoss	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage
EG	101 m ²	33 m ²	175 m ²	4 m ²	2





WOHNUNG TOP 2

Geschoss	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage
EG	68 m²	21 m²	82 m²	4 m²	1



TOP 3

WOHNUNG

TOP 3

Geschoss	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage
EG	84 m ²	23 m ²	360 m ²	6 m ²	1

EIGENGARTEN





Symbolfoto

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit **top Infrastruktur**

Geräumig und **lichtdurchflutet**

Massive **Ziegelbauweise**

Durchdachte **Raumkonzepte**





WOHNUNGEN IM 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 4	101 m²	31 m²	6	4 m²	1	Seite 20
TOP 5	54 m²	18 m²	–	4 m²	1	Seite 21
TOP 6	82 m²	15 m²	–	4 m²	1	Seite 22
TOP 7	68 m²	15 m²	–	5 m²	1	Seite 24
TOP 8	84 m²	16 m²	–	5 m²	1	Seite 25

*Details siehe Preisblatt

GO



**Reduzierte
Betriebskosten**
durch PV-Anlage
auf Dach & Balkon!



WOHNUNGEN IM 2. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 9	101 m²	31 m²	6	4 m²	1	Seite 20
TOP 10	54 m²	18 m²	–	4 m²	1	Seite 21
TOP 11	82 m²	15 m²	–	6 m²	1	Seite 22
TOP 12	68 m²	15 m²	–	6 m²	1	Seite 24
TOP 13	84 m²	16 m²	–	5 m²	1	Seite 25

**Reduzierte
Betriebskosten**
durch PV-Anlage
auf Dach & Balkon!

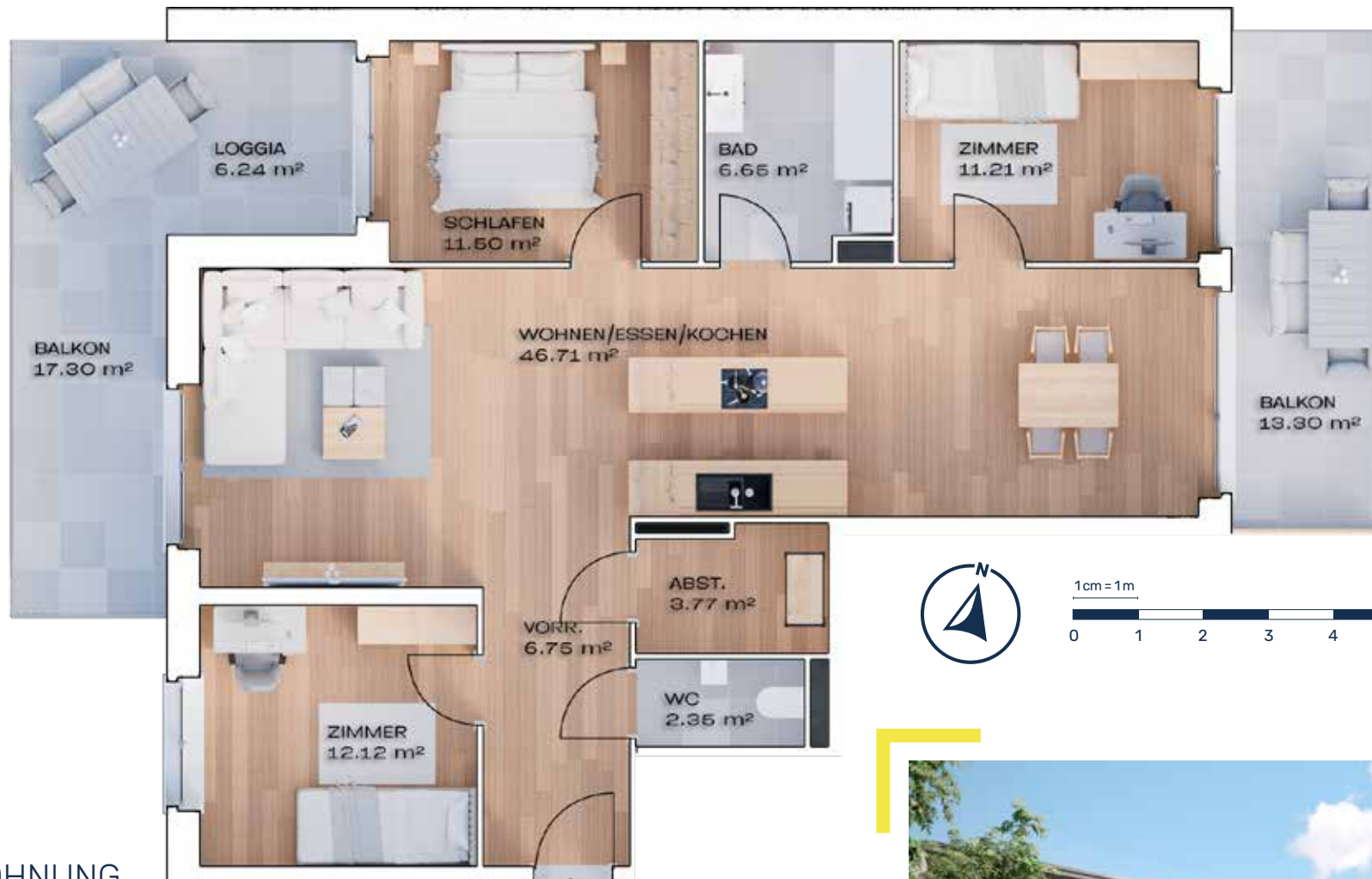
*Details siehe Preisblatt



Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.



Wohnung



WOHNUNG

TOP 4/9

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 4	1. OG	101 m²	31 m²	6	4 m²	1
TOP 9	2. OG	101 m²	31 m²	6	4 m²	1





WOHNUNG

TOP 5/10



	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 5	1. OG	54 m²	18 m²	–	4 m²	1
TOP 10	2. OG	54 m²	18 m²	–	4 m²	1

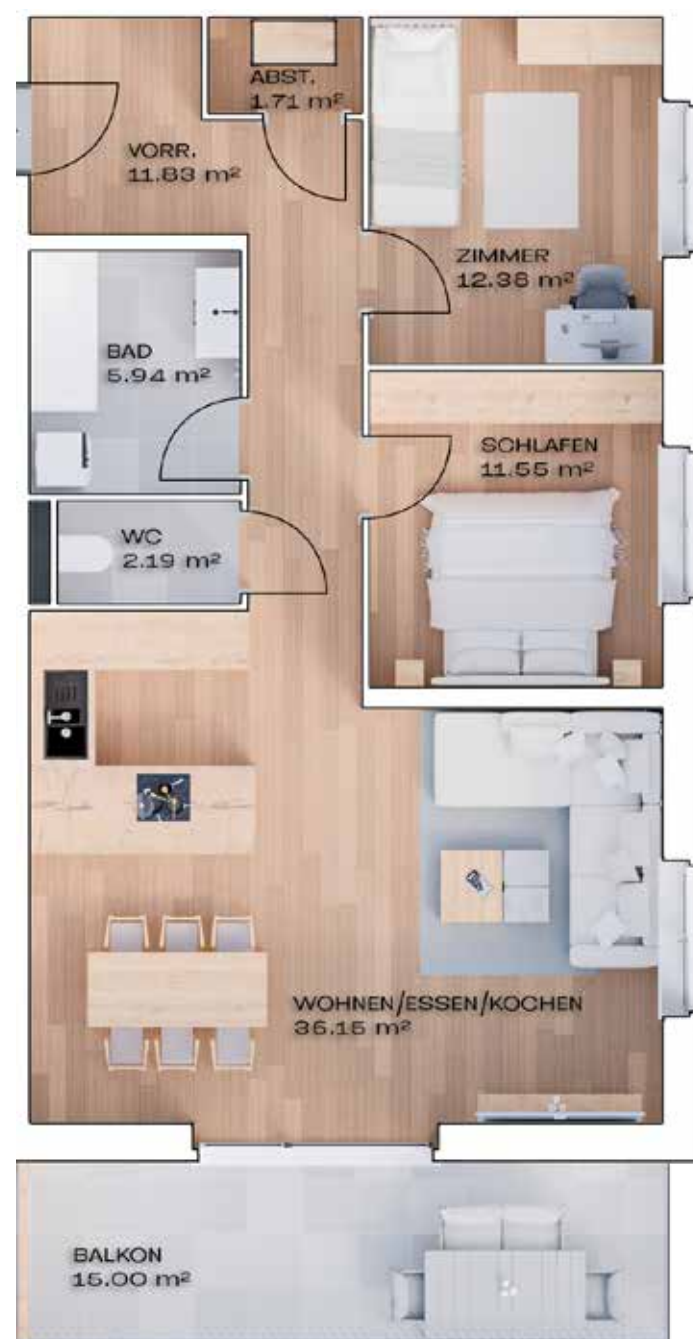




WOHNUNG

TOP 6/11

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 6	1. OG	82 m ²	15 m ²	–	4 m ²	1
TOP 11	2. OG	82 m ²	15 m ²	–	6 m ²	1





IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit **top Infrastruktur**

Geräumig und **lichtdurchflutet**

Massive **Ziegelbauweise**

Durchdachte **Raumkonzepte**





WOHNUNG

TOP 7/12

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 7	1. OG	68 m ²	15 m ²	–	5 m ²	1
TOP 12	2. OG	68 m ²	15 m ²	–	6 m ²	1





WOHNUNG

TOP 8/13

VERKAUFT

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 8	1. OG	84 m ²	16 m ²	–	5 m ²	1
TOP 13	2. OG	84 m ²	16 m ²	–	5 m ²	1





WOHNUNGEN IM **DACHGESCHOSS**

	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 14	101 m²	31 m²	6 m²	5 m²	2	Seite 28
TOP 15	54 m²	18 m²	–	5 m²	1	Seite 29

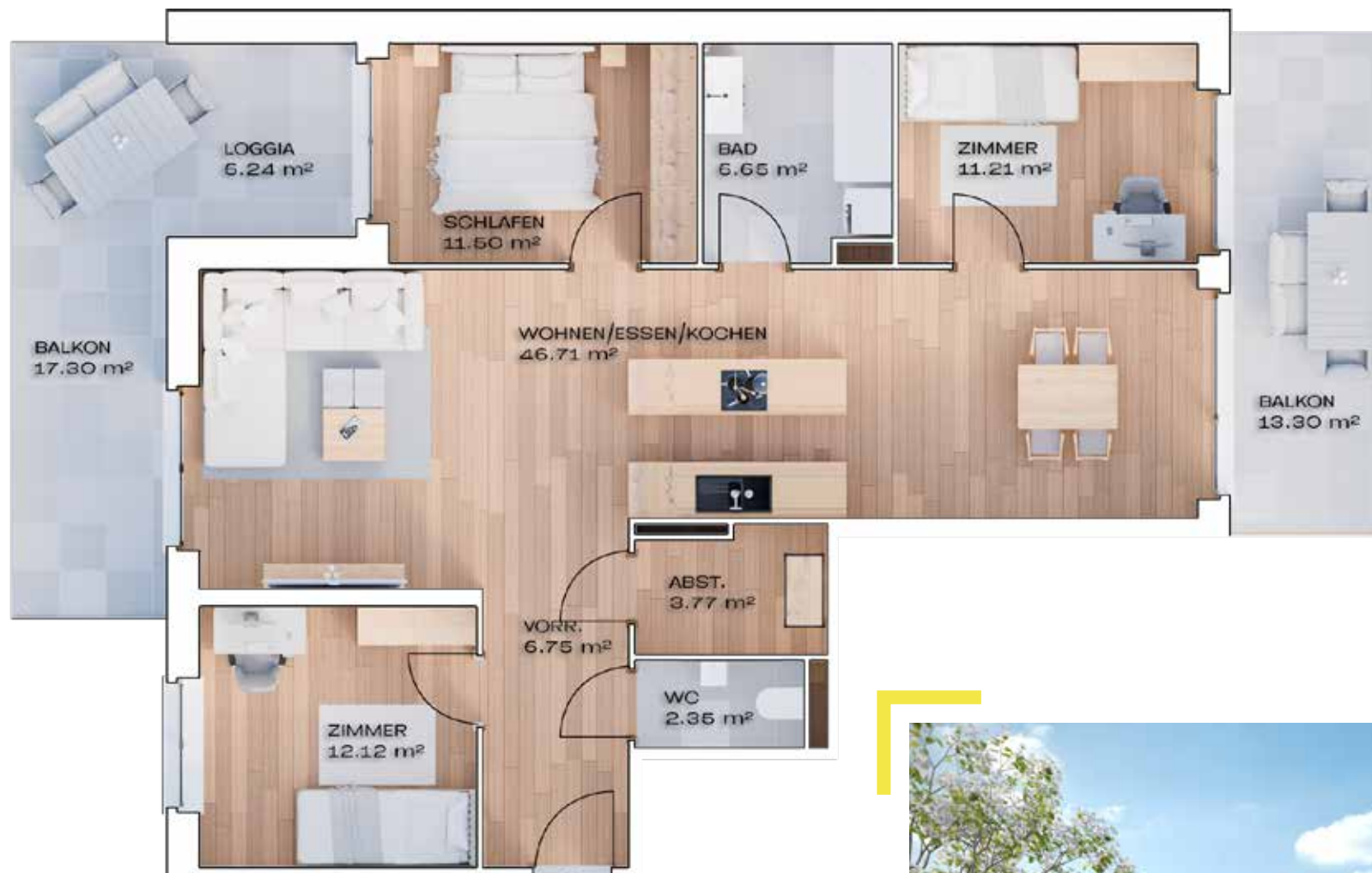


Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.

*Details siehe Preisblatt

Reduzierte
Betriebskosten
durch PV-Anlage
auf Dach & Balkon!





WOHNUNG

TOP 14

Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Keller	Stellplatz Tiefgarage
OG	101 m ²	31 m ²	6 m ²	5 m ²	2





WOHNUNG

TOP 15

VERKAUFT

Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Keller	Stellplatz Tiefgarage
OG	54 m ²	18 m ²	–	5 m ²	1



KELLERGEESCHOSS

	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 1	4 m ²	2
TOP 2	4 m ²	1
TOP 3	6 m ²	1
TOP 4	4 m ²	1
TOP 5	4 m ²	1
TOP 6	4 m ²	1
TOP 7	5 m ²	1
TOP 8	5 m ²	1
TOP 9	4 m ²	1
TOP 10	4 m ²	1
TOP 11	6 m ²	1
TOP 12	6 m ²	1
TOP 13	5 m ²	1
TOP 14	5 m ²	2
TOP 15	5 m ²	1

*Details siehe Preisblatt





IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit **top Infrastruktur**

Geräumig und **lichtdurchflutet**

Massive **Ziegelbauweise**

Durchdachte **Raumkonzepte**



Außenwände

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

Innenwände

- ◆ Zwischenwände: Trockenbau 12,5 cm
- ◆ Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel/Betonwand
- ◆ Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

Fußbodenaufbau

- ◆ Gemäß Energieausweis

Fenster

- ◆ Kunststoff-Alu Fenster: 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Energieausweis

Fensterbänke

- ◆ Innenfensterbänke: Gussmarmor

Tiefgarage

- ◆ Asphaltiert
- ◆ 1 bzw. 2 Stellplätze pro Einheit

Elektroausstattung

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

Malerarbeiten

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

Schließanlage & Paketstation

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

Dach

- ◆ Normgerechte Abdichtung
- ◆ Flachdach begrünt bei Dachterrasse, bekiest bei Hauptdach

Liftanlage

- ◆ Barrierefreie Aufschließung aller Stockwerke inkl. Keller/Tiefgarage

Energieversorgung

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



Terrassen- bzw. Balkonbelag

◆ Feinsteinzeug 60 x 60 cm





Terrassen- und Balkontüren

- ◆ Dreh-Kipp-Türe

Sonnenschutz (lt. Verkaufsplan)

- ◆ Schienengeführte Raffstores bei Fenstern und Terrassentüren
- ◆ Elektrisch bedienbar

Haustüre

- ◆ Alukonstruktion mit Glasfüllung
- ◆ Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage



Dachterrasse

- ◆ Dachterrasse bepflanzt und möbliert für alle Bewohner nutzbar

Außenanlagen

- ◆ Hauszugänge asphaltiert bzw. gepflastert
- ◆ Rasenansaat bei Grünflächen
- ◆ Doppelstabmattenzaun bei Eigengärten
- ◆ Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen am Gebäude



Keller

- ◆ Estrich versiegelt

Kellerabteile

- ◆ Metallkonstruktion mit versperrbarem Zylinderschloss
- ◆ Je eine Steckdose und ein Lichtauslass pro Abteil
- ◆ Außenfensterbänke: Aluminium

Sanitärausstattung

(lt. Verkaufsplan)

- ◆ Keramik-Waschtisch im Bad
- ◆ Armatur: Einhandmischer verchromt
- ◆ Dusche 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 Garten und auf Dachterrasse

Geländer

- ◆ Stabstahlkonstruktion und teilweise PV Module



Badezimmer und WC



1 HANDWASCHBECKEN IM WC

Keramik, 50 x 25 cm

2 BADEWANNE

Kunststoff, 180 x 80 cm

3 EINHANDMISCHER

verchromt,
mit Ablaufgarnitur

4 WASCHTISCH

Keramik
80 x 47 cm

5 WC

wandhängend, spülrandlos,
Deckel mit Absenkautomatik,
Unterputzspülkasten mit
Wasserstopp

6 DUSCHSET

mit Thermostat
inkl. Handbrause
& Regendusche

7 WANNENARMATUR

Unterputz

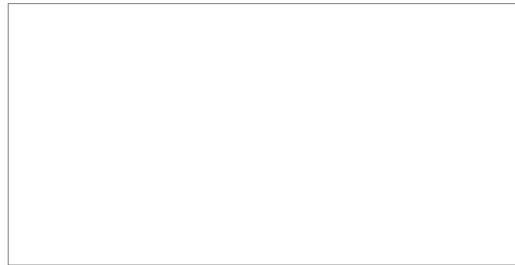
8 DUSCHTASSE

90 x 90 cm oder 90 x 120 cm



Fliesen

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



Weiß Matt



Betonoptik beige



Betonoptik hellgrau



Betonoptik graubraun



Betonoptik grau



Betonoptik anthrazit

Türen

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



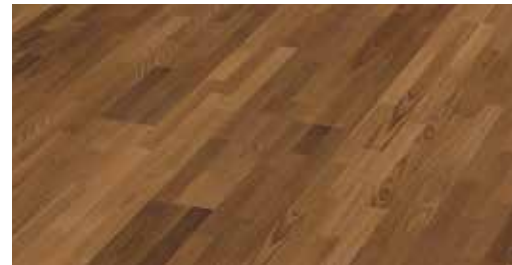
Parkettböden

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

Eiche natur



Eiche dunkel



Eiche hell





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. Unser Wohnwertspezialist begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.



Mario Lohmüller

0664 / 88 58 96 02

mario.lohmueeller@wimbergergruppe.at

Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen, einfach und unkompliziert, einen Überblick über alle Finanzierungsmöglichkeiten und beraten bei der Auswahl der Förderungen.





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.

Kontaktieren Sie uns gerne unter:

0732/78 78 28 – 21
anfragen@wimbergerimmobilien.at



AKTUELLES PROJEKT 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.

Alle Informationen
zur Immobilie
finden Sie unter



wimbergerimmobilien.at/st-marien



Horst Eggendorfer

0676 76 66 625

horst.eggendorfer@wimbergerimmobilien.at



IHR ANSPRECHPARTNER