



WIMBERGER

**BAUSTART
ERFOLGT**

**VOM
LAND OÖ
GEFÖRDERT!**

ST. MARIEN

PROJEKTFOLDER

WOHNUNGEN IM GRÜNEN



**IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.**



LEBENSQUALITÄT IN ALLEN BEREICHEN

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 steht für Wohnprojekte, die im Einklang mit der Natur und den Bedürfnissen unserer Zeit stehen. Unsere Wohnprojekte bieten höchste Wohnqualität und berücksichtigen Nachhaltigkeit in vielen Aspekten. Wir setzen auf hochwertige Materialien und eine durchdachte Gestaltung, um unseren Kunden ein behagliches Zuhause zu bieten, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Unsere Wohnungsgrundrisse sind so konzipiert, dass sie sich flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner in allen Lebensphasen anpassen. Barrierefreie Zugänge und ein intelligentes Raumkonzept sind dabei selbstverständlich. Unsere Wohnprojekte umfassen Fahrrad- und Kinderwagenräume, großzügige Spielplätze und grüne Ruheoasen. Unsere Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen sind nicht nur Erweiterungen des Wohnraums, sondern auch Rückzugsorte inmitten der Natur, die zum Verweilen einladen und die Lebensqualität steigern.

Christian Wimberger

INHALT

Wohnen in St. Marien	Seite 04-05
Erdgeschoß	Seite 06-11
1. Obergeschoß	Seite 12-16
2. Obergeschoß	Seite 20-22
Kellergeschoss	Seite 24
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 26-29
Finanzierung	Seite 30

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



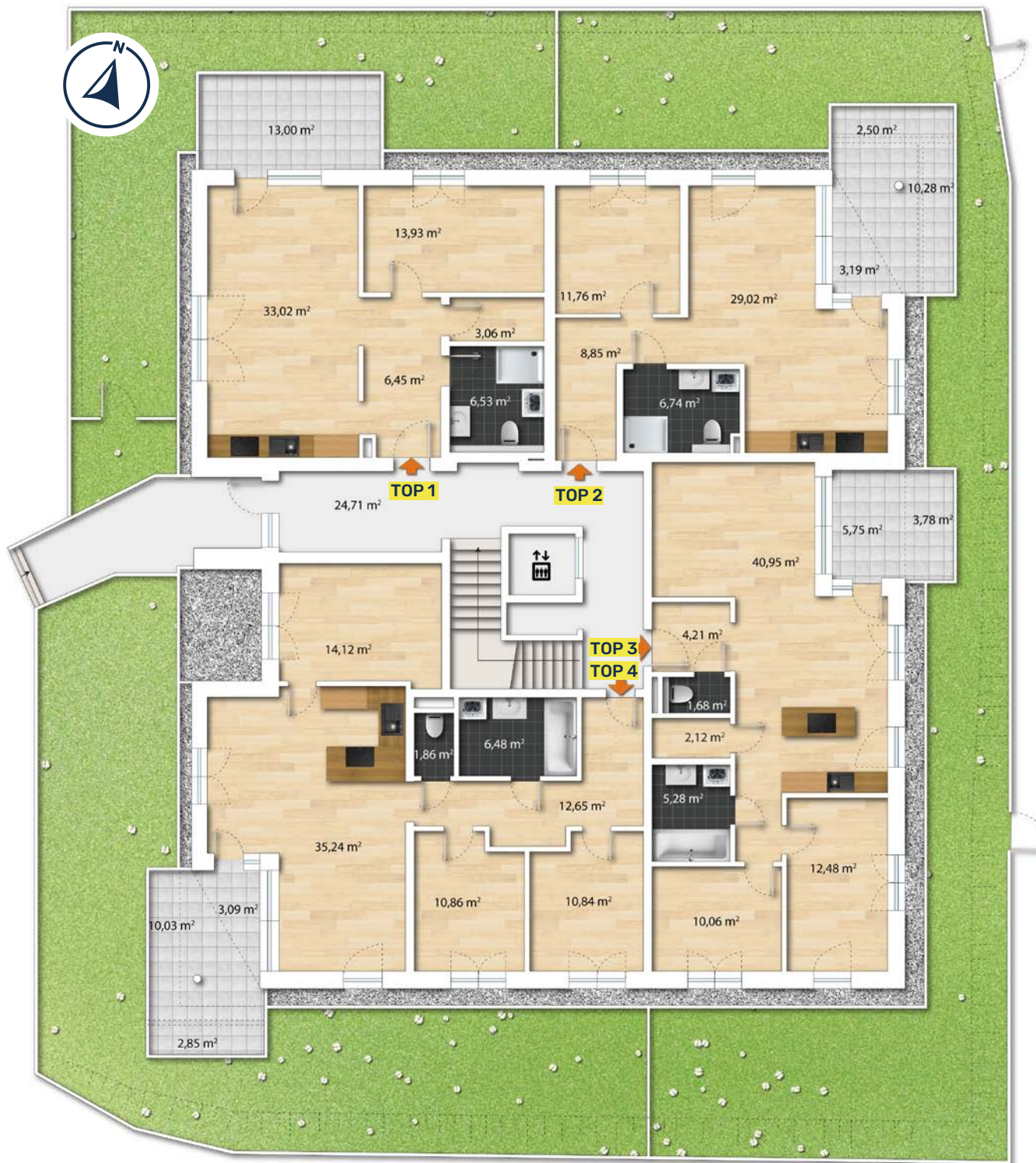
RHEMASTRASSE 1, 4502 ST. MARIEN

- ◆ 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

St. Marien





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



ERDGESCHOSS

WOHNUNGEN MIT EIGENGARTEN

	WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*	Info
TOP 1	63 m ²	67 m ²	13 m ²	11 m ²	1	Seite 08
TOP 2	56 m ²	63 m ²	16 m ²	12 m ²	1	Seite 09
TOP 3	VERKAUFT					
TOP 4	92 m ²	83 m ²	13 m ²	7 m ²	2	Seite 10

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



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

TOP 1



ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 1

WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*
63 m ²	67 m ²	13 m ²	11 m ²	1



*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

EIGENGARTEN

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN



ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 2

WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*
56 m ²	63 m ²	16 m ²	12 m ²	1

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



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

ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 4

WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*
92 m ²	83 m ²	13 m ²	7 m ²	2

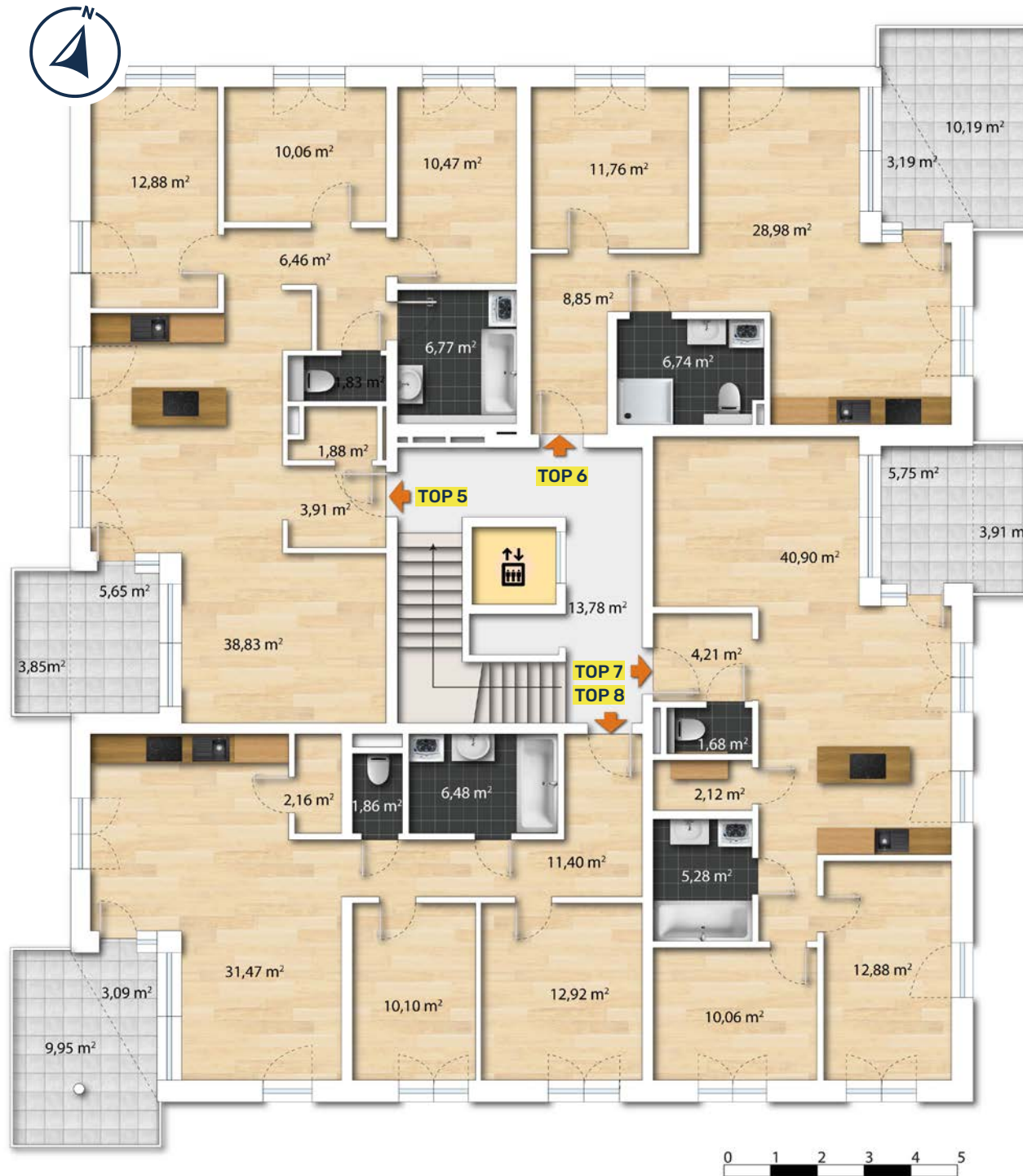
*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt





DAS 1. OBERGESCHOSS

St. Marien



TOP 5





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



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNGEN MIT BALKON

	WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*	Info
TOP 5	93 m ²	10 m ²	8 m ²	2	Seite 14
TOP 6	56 m ²	13 m ²	8 m ²	1	Seite 15
TOP 7	77 m ²	10 m ²	8 m ²	2	Seite 16
TOP 8	VERKAUFT				

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



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



Symbolfoto



1cm=1m

Maßstab 1:100



1. OBERGESCHOSS

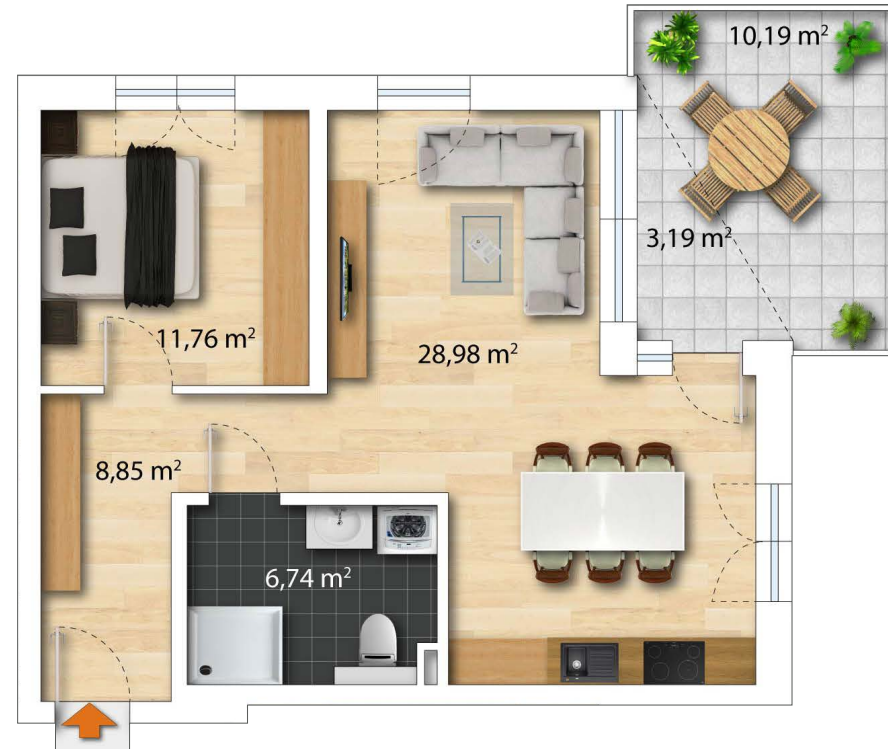
WOHNUNG TOP 5

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

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



TOP 6



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 6

WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
56 m ²	13 m ²	8 m ²	1

*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



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 7

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



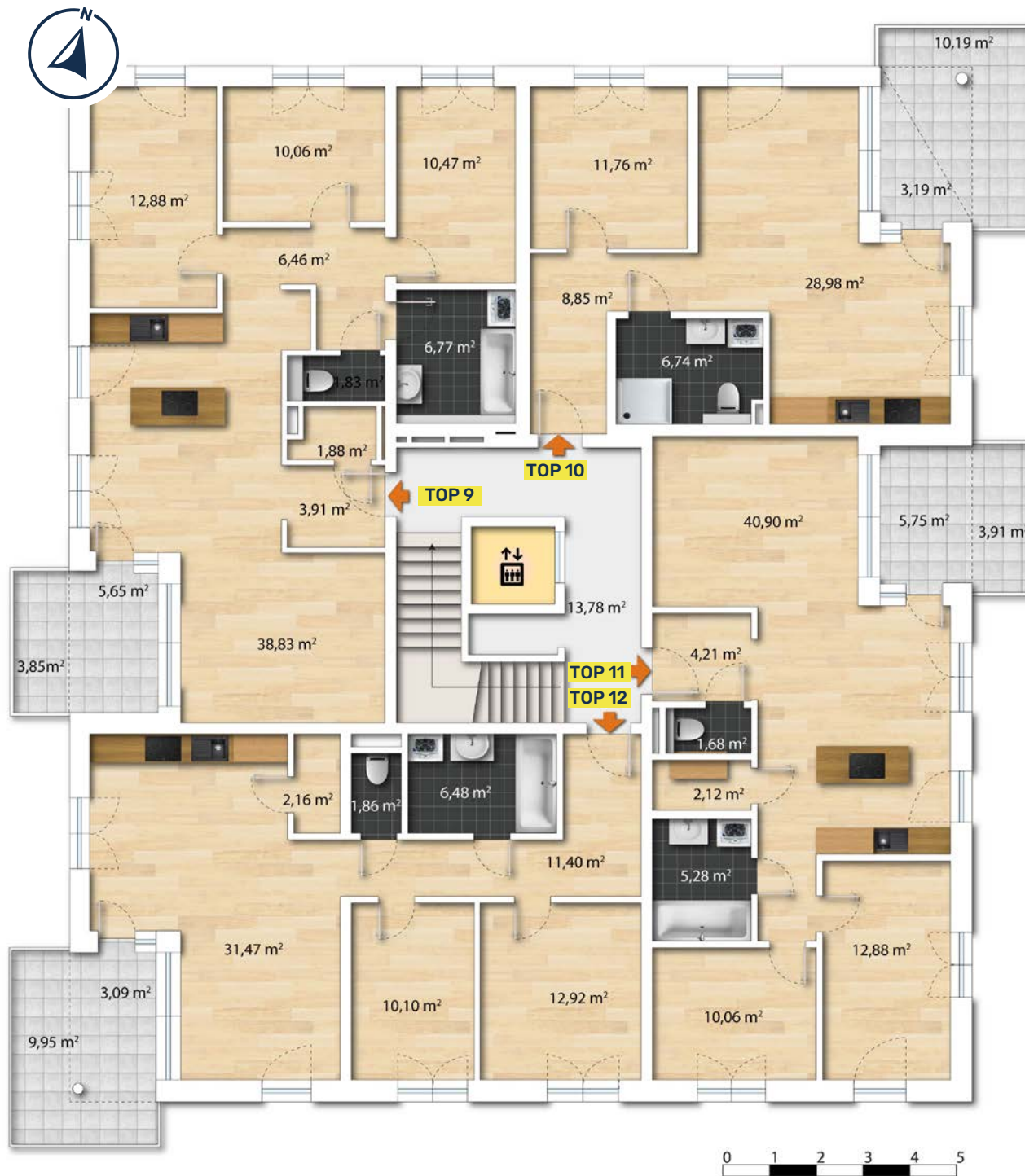






DAS 2. OBERGESCHOSS

St. Marien





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



2. OBERGESCHOSS

WOHNUNGEN MIT BALKON

	WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*	Info
TOP 9					VERKAUFT
TOP 10					VERKAUFT
TOP 11	77 m ²	10 m ²	8 m ²	2	Seite 22
TOP 12					VERKAUFT

*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



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



2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 11

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

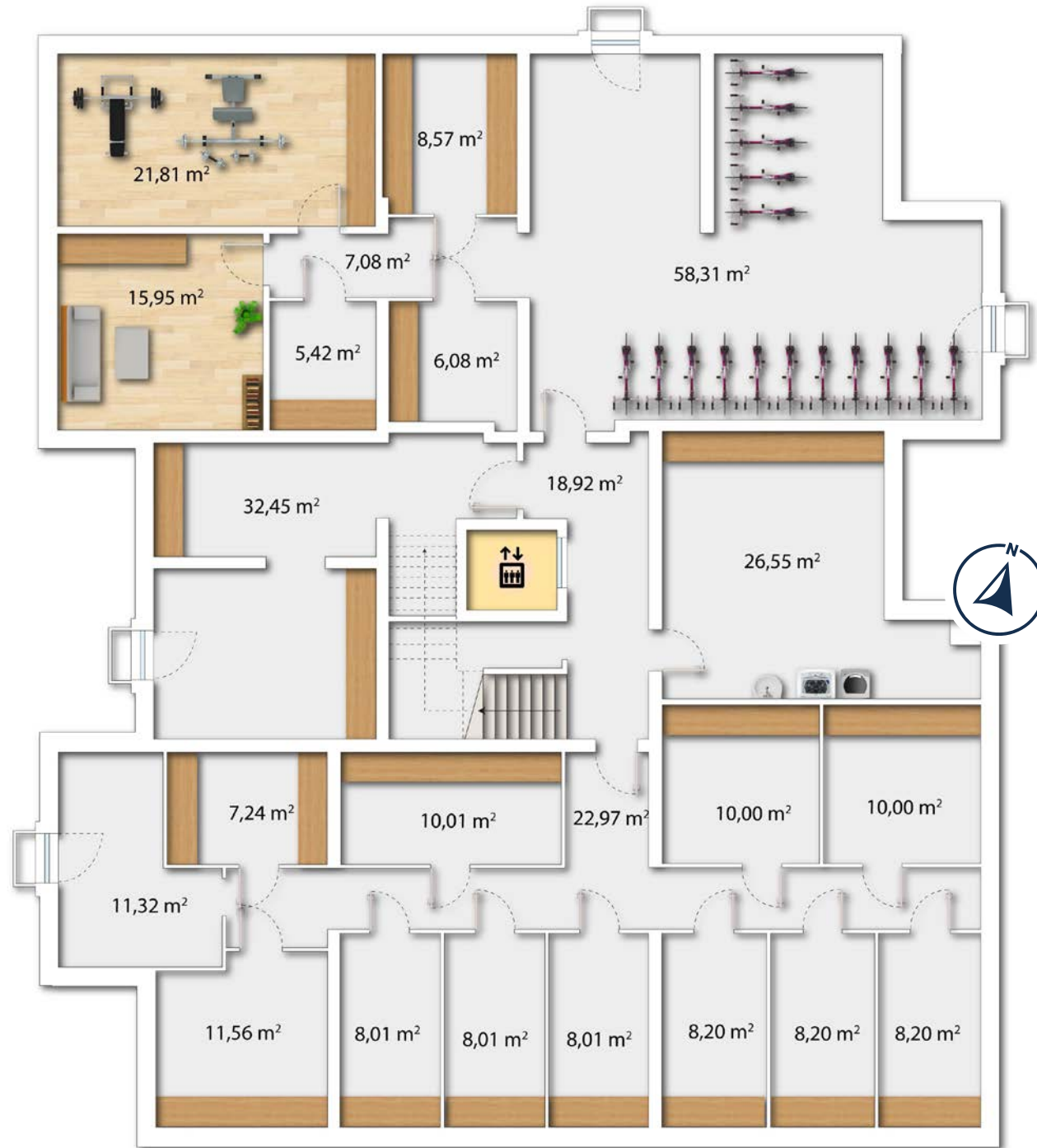


*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



DAS KELLERGESCHOSS

St. Marien



HOBBYRÄUME

	Fäche
HOBBYRAUM 1	22 m²
HOBBYRAUM 2	16 m²

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

AUSSENWÄNDE

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

INNENWÄNDE

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

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

SONNENSCHUTZ

- Schienengeführte Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Elektrisch mit Schalter 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

- Rasenansaat bei Grünflächen
- Doppelstabmattenzaun bei Eigengärten
- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen am Gebäude

MALERARBEITEN

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

GELÄNDER

- Metallkonstruktion

AUSSENSTELLPLATZ

- Rasengittersteine
- 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. Vorbereitung 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

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

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 im Garten
- Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten mit Wasserstopp

INNENTÜREN

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

FLIESEN

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung bis Türstockoberkante
- WC: verfliebt H = 1,20 m



FLIESEN



Betnoptik anthrazit



Betnoptik beige



Betnoptik grau



Betnoptik graubraun

EICHENPARKETT in 3 Farbnuancen

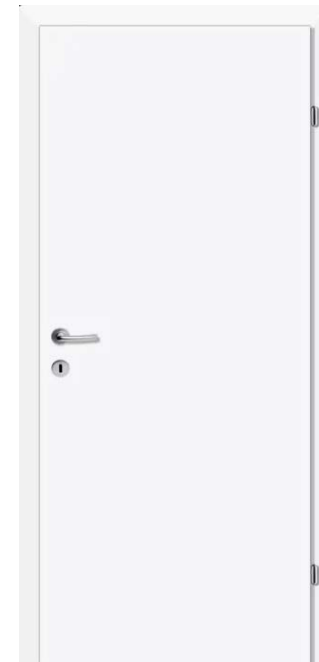


TERRASSENBELAG



Marmoriert graubraun

TÜREN



weiß matt
Drücker Edelstahl



UNSERE TOP
AUSSTATTUNG
IM DETAIL.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



WASCHTISCH
KERAMIK
80 X 47 CM



HANDWASCHBECKEN
IM WC (OPTIONAL)
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.

0664 / 88 58 96 02

mario.lohmueller@wimbergergruppe.at





IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.



AKTUELLES PROJEKT IN PUCKING
NUR NOCH EIN HAUS VERFÜGBAR

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!**

05/2026