



# 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 06-09
1. Obergeschoß	Seite 10-15
2. Obergeschoß	Seite 16-19
Kellergeschoss	Seite 20
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 22-25
Finanzierung	Seite 26

# 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](http://www.st-marien.at)





Symbofoto



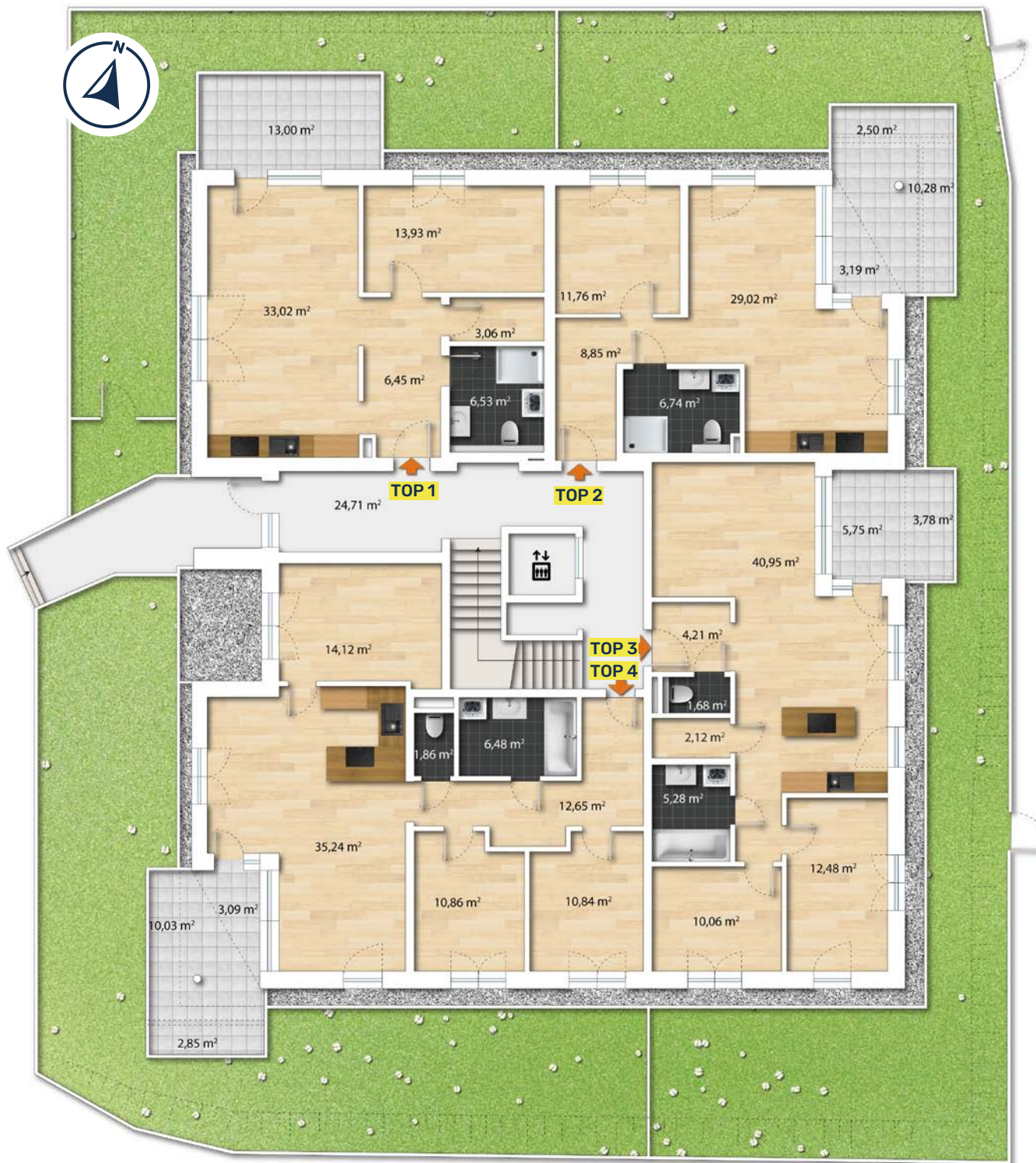
RHEMASTRASSE 1, 4502 ST. MARIEN

- ◆ 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



TOP 1





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



## ERDGESCHOSS

# WOHNUNGEN MIT EIGENGARTEN

	WFL	Garten	Loggia/Terrasse	Kellerabteil	Stellplatz*	Info
TOP 1	63 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	1	Seite 08
TOP 2	56 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1	Seite 09
TOP 3						VERKAUFT
TOP 4						VERKAUFT

\*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



MEHR INFORMATIONEN  
zu dieser Immobilie  
und dem gesamten  
Projekt finden Sie unter:  
[wimbergerimmobilien.at](http://wimbergerimmobilien.at)

TOP 1

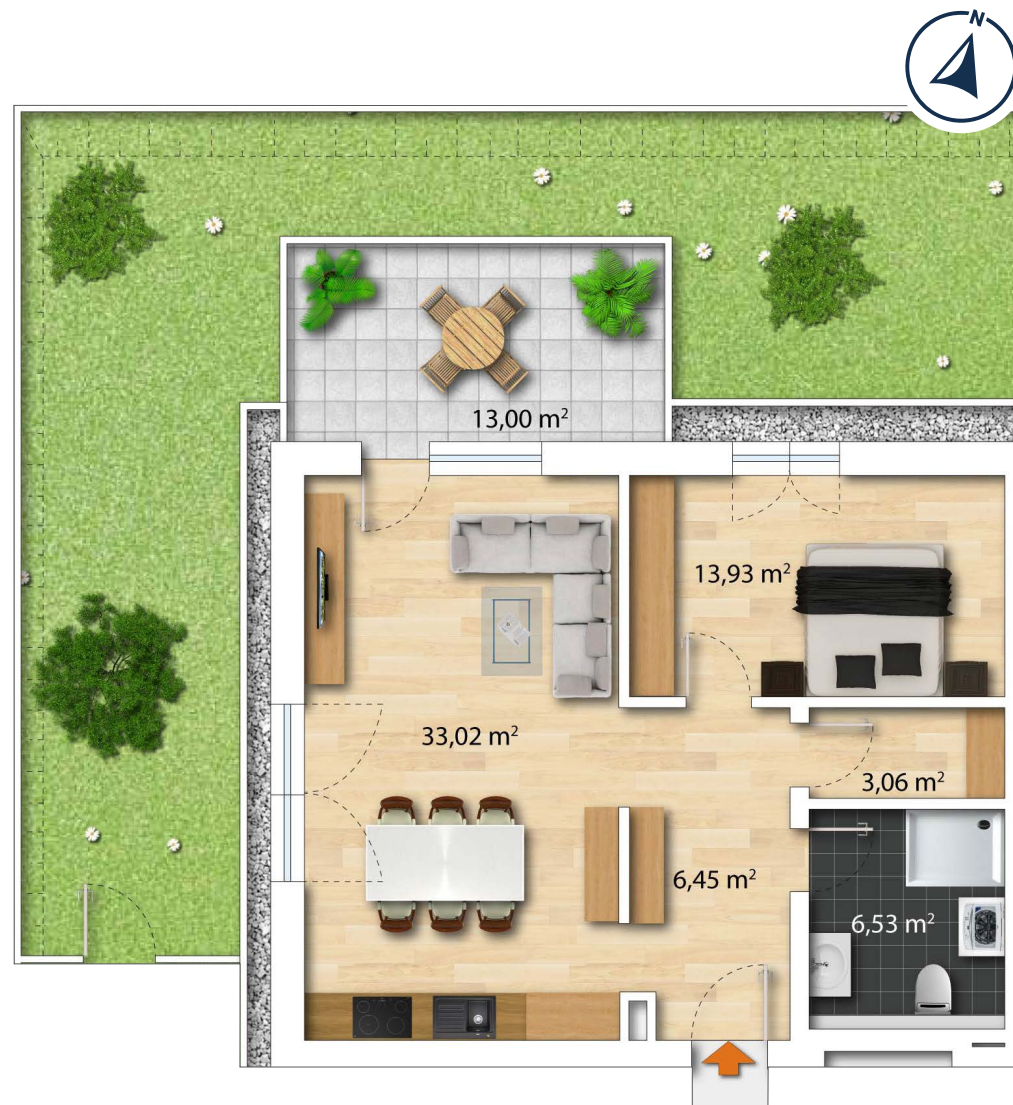


Symbolfoto

## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 1

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





TOP 2



## ERDGESCHOSS

# WOHNUNG TOP 2

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

\*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

EIGENGARTEN

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

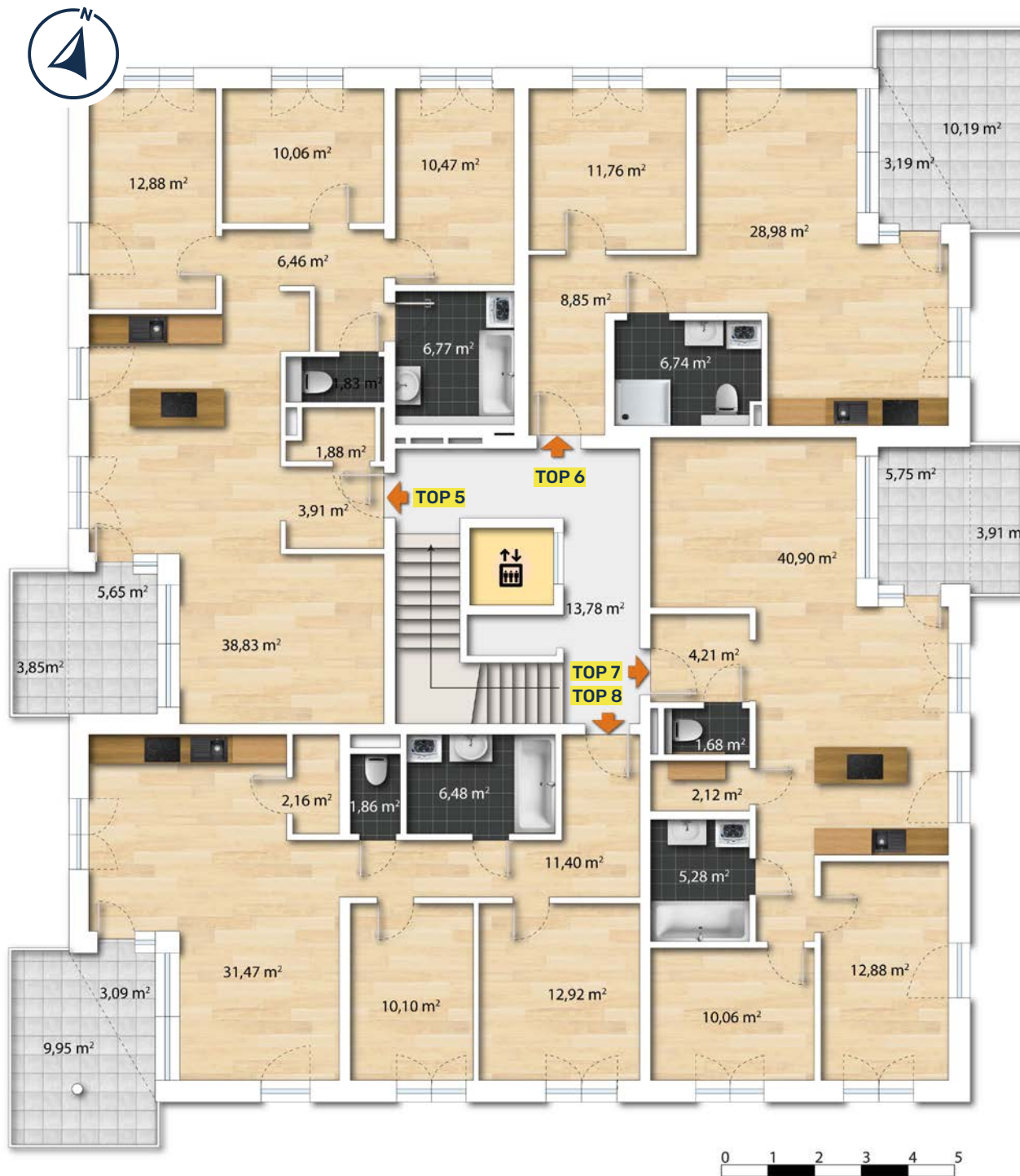
MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

# 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 <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	2	Seite 12
TOP 6	56 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	1	Seite 13
TOP 7	77 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	2	Seite 14
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](http://wimbergerimmobilien.at)



Symbolfoto



1cm=1m

Maßstab 1:100



## 1. OBERGESCHOSS

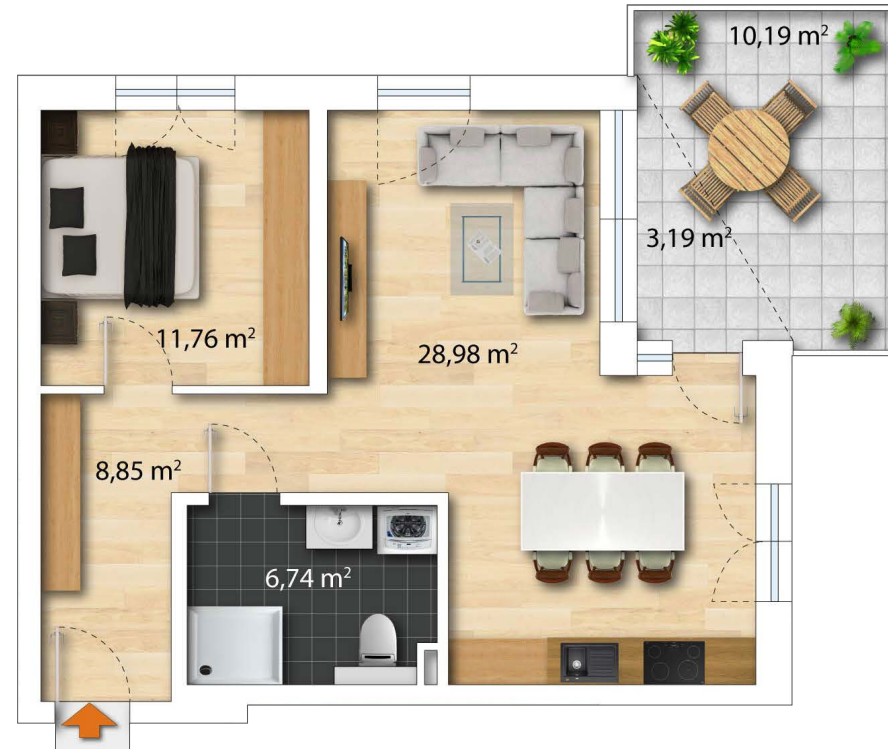
### WOHNUNG TOP 5

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

\*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



TOP 6



## 1. OBERGESCHOSS

# WOHNUNG TOP 6

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

\*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt

RUHIGE LAGE MIT TOP INFRASTRUKTUR

GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET

MASSIVE ZIEGELBAUWEISE

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.



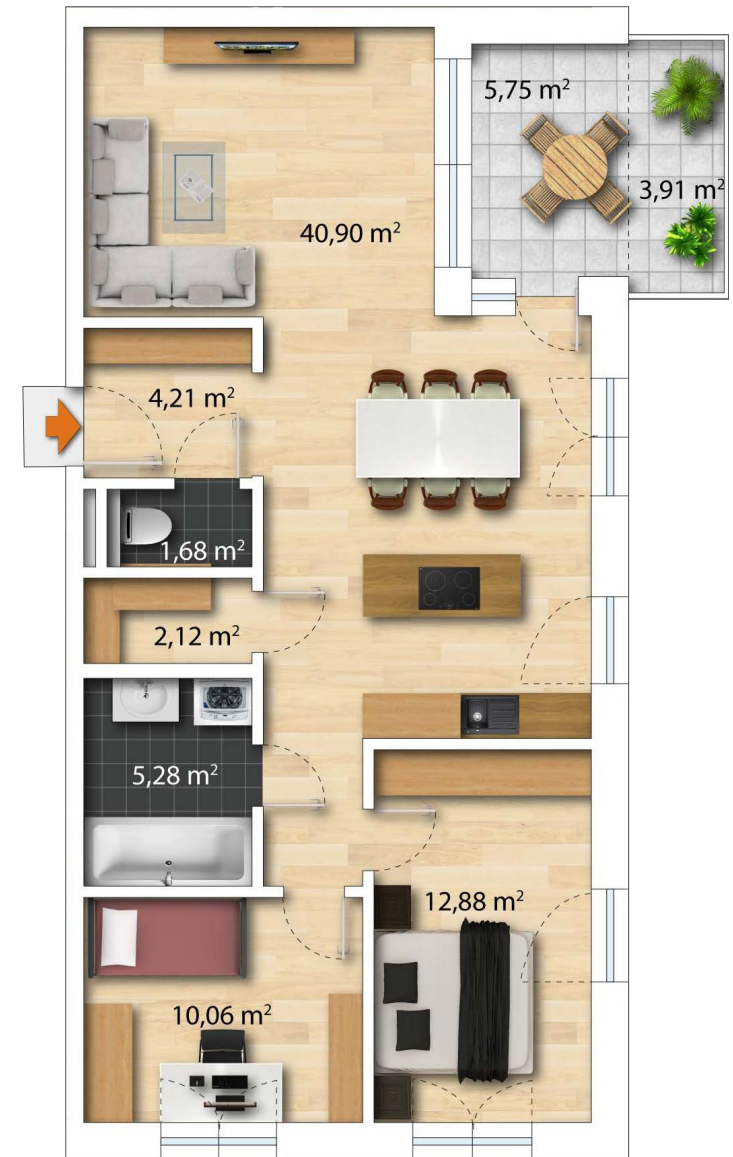
MEHR INFORMATIONEN  
zu dieser Immobilie  
und dem gesamten  
Projekt finden Sie unter:  
[wimbergerimmobilien.at](http://wimbergerimmobilien.at)



## 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 7

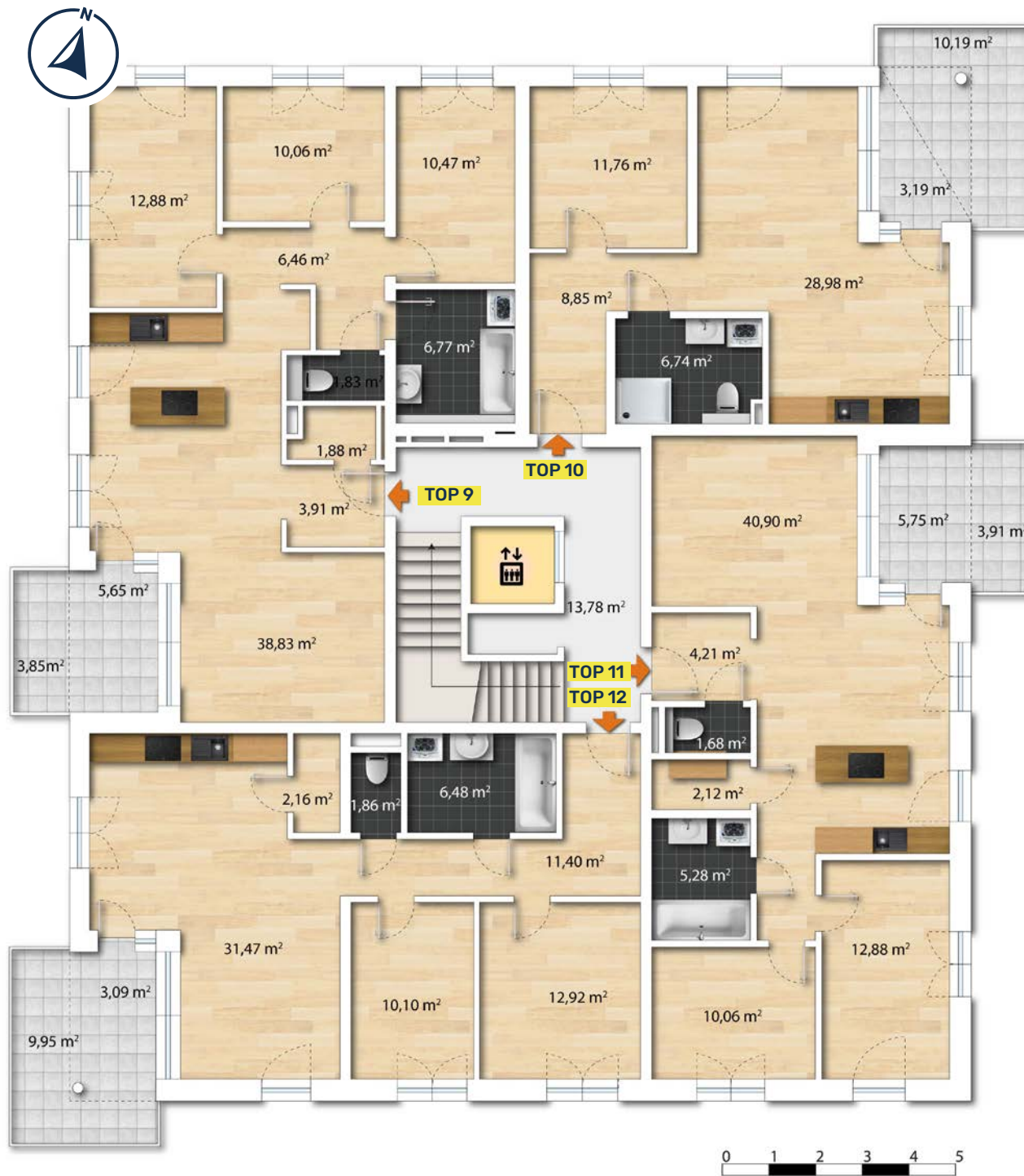
WFL	Loggia/Balkon	Kellerabteil	Stellplatz*
77 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	2





# 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 <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	2	Seite 18
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](http://wimbergerimmobilien.at)



## 2. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 11

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



\*Stellplätze optional, Details siehe Preisblatt



# DAS KELLERGESCHOSS

St. Marien



## HOBBYRÄUME

	Fäche
HOBBYRAUM 1	22 m <sup>2</sup>
HOBBYRAUM 2	16 m <sup>2</sup>

# 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 Allgmeinräume)

## 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

## 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

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

## INNENTÜREN

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

## FLIESEN

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



## FLIESEN



Betnoptik anthrazit



Betnoptik beige



Betnoptik grau



Betnoptik graubraun

## EICHENPARKETT in 3 Farbnuancen

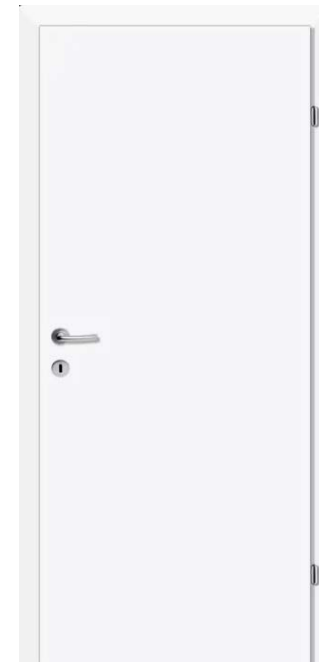


## TERRASSENBELAG



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](mailto: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.

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

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Dominik Neuwirth**

0664 88 20 10 34

dominik.neuwirth@wimbergerimmobilien.at



05/2026