

AMSTETTEN

ADALBERT-STIFTER-STRASSE



WIMBERGER
IMMOBILIEN

IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.



Übersicht	4
Nachhaltigkeit	5
Wohnen in Amstetten	6-7
Erdgeschoss	8-13
1. Obergeschoss	14-16
Bau & Ausstattungs- beschreibung	17 -26
Referenz	27
Finanzierung & Förderung	28

LEBENSQUALITÄT IN ALLEN BEREICHEN



Etwas Neues zu schaffen bedeutet, Verantwortung für die Zukunft zu übernehmen. In einer der begehrtesten Lagen Amstettens entsteht aktuell ein besonderes Bauvorhaben: 8 kompakte Eigentumswohnungen, die zeitgemäße Architektur mit nachhaltiger Bauweise verbinden.

Durch WIMBERGER Immobilien entsteht hier nicht nur moderner Wohnraum, sondern ein hochwertiges Zuhause mit bleibendem Wert. Jede Einheit überzeugt mit durchdachter Planung, ökologischer Verantwortung und ein angenehmes Wohngefühl.

Amstetten als Herz des Mostviertels bietet dafür die ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, bester Anbindung und hoher Lebensqualität.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Christian Ambacher'.

8 WOHNUNGEN

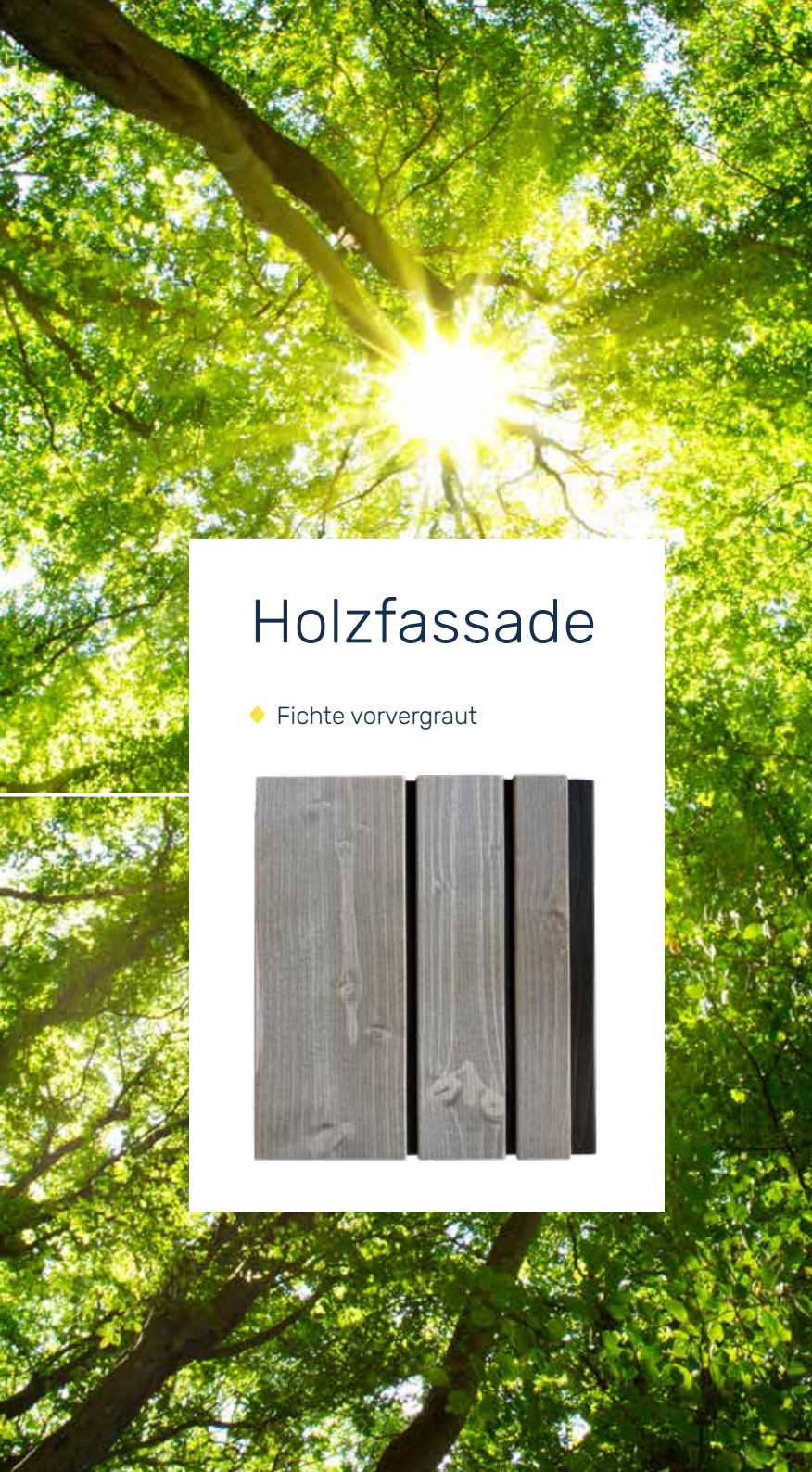
REDUZIERTER BETRIEBSKOSTEN
DURCH PV-ANLAGE

BEGRÜNTETES FLACHDACH

NACHHALTIGER
HOLZBAU

EIGENGÄRTEN

1 STELLPLATZ
PRO WOHNUNG



Holzfassade

◆ Fichte vorvergraut



SICHTBARE
HOLZDECKE



NACHHALTIG. GESUND. ZUKUNFTSSICHER.

Bauen mit Vollholz bedeutet Wohnen im Einklang mit der Natur. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, speichert CO₂ und trägt aktiv zum Klimaschutz bei. Gleichzeitig sorgt es für ein angenehmes Raumklima und eine warme, behagliche Atmosphäre.

Dank moderner Fertigung überzeugt der Holzbau durch hohe Qualität, Energieeffizienz und Langlebigkeit – eine wertbeständige Entscheidung für heute und morgen. Nachhaltig gebaut, wertbeständig gedacht – für ein Leben im Einklang mit der Zukunft.



WOHNEN IN AMSTETTEN

- ◆ Der Bahnhof mit schnellen Direktverbindungen nach Linz, St. Pölten und Wien ist in 10 Gehminuten erreichbar, die Autobahn in rund 10 Fahrminuten.
- ◆ Eine lebendige Kulturszene prägt die Stadt. Der alljährliche Musical-Sommer sowie die nur 850 Meter entfernte Johann-Pözl-Halle bilden zentrale Veranstaltungsorte für Konzerte, Theateraufführungen, Bälle und weitere Events.
- ◆ Apotheke und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, zudem ist das Landeskrankenhaus Amstetten in 6 Minuten mit dem Auto erreichbar.
- ◆ Ein Spar ist nicht einmal 100 Meter entfernt und bequem fußläufig erreichbar, ebenso wie Billa Plus, Hofer und verschiedene Bäckereien und Cafés in der Umgebung. Weitere Shoppingmöglichkeiten bieten zudem das City Center Amstetten sowie die Geschäfte in der Innenstadt.
- ◆ Ein besonderes Highlight ist der traditionelle Bauernmarkt am Hauptplatz (jeden Donnerstag und 1. Samstag im Monat, seit 1579) mit regionalen Produkten und lebendigem Markttreiben.
- ◆ Erholung bieten die nahe Ybbs mit dem Donau-Radweg sowie das Mostviertel mit vielfältigen Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Genießen in der Natur. Ergänzt wird das Sport- und Freizeitangebot durch das Um-dasch-Stadion, das nahegelegene Stadtbad mit Hallen- und Freibad (400 m entfernt).



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



Stadtplatz Amstetten



Ybbs



Stadtbad



**Adalbert-Stifter-Straße,
3300 Amstetten**



Freizeit-Einrichtungen



Kunst & Kultur



Nahversorger



Arzt und Apotheke



Bildungseinrichtungen



Kinderbetreuung



Gastronomie/Hotellerie



Bahnhof



Zugfahrzeiten

30 min – Linz HBF

25 min – St. Pölten HBF

1h 10 min – Wien HBF





Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.

WOHNUNGEN IM ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Terrasse	Loggien	Garten	Keller- ersatzraum	Stellplatz	Projektfolder
TOP 1	88 m ²	-	16 m ²	29 m ²	3 m ²	1	Seite 10
TOP 2	51 m ²	-	17 m ²	24 m ²	4 m ²	1	Seite 11
TOP 3	51 m ²	-	17 m ²	22 m ²	4 m ²	1	Seite 12
TOP 4	98 m ²	16 m ²	-	114 m ²	4 m ²	1	Seite 13

Details siehe Preisblatt

**Reduzierte
Betriebskosten**
durch **PV-Anlage**
auf dem Dach!





Symbolfoto

WOHNUNG TOP 1



Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Garten	Keller- ersatzraum	Stellplatz
EG	88 m ²	16 m ²	29 m ²	3 m ²	1



WOHNUNG TOP 2

Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Garten	Keller- ersatzraum	Stellplatz
EG	51 m ²	17 m ²	24 m ²	4 m ²	1





WOHNUNG TOP 3

Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Garten	Keller- ersatzraum	Stellplatz
EG	51 m ²	17 m ²	22 m ²	4 m ²	1





WOHNUNG TOP 4



Geschoss	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller- ersatzraum	Stellplatz
EG	98 m ²	16 m ²	114 m ²	4 m ²	1





Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.

WOHNUNGEN IM OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller- ersatzraum	Stellplatz	Projektfolder
TOP 5	99 m ²	-	16 m ²	3 m ²	1	Seite 16
TOP 6			VERKAUFT			
TOP 7			VERKAUFT			
TOP 8			VERKAUFT			

**Reduzierte
Betriebskosten**

durch **PV-Anlage**
auf dem Dach!



OG





Symbolfoto

WOHNUNG TOP 5

Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Keller- ersatzraum	Stellplatz
OG	99 m ²	16 m ²	3 m ²	1



Außenwände

- ◆ 10 cm Brettsperrholzplatten
- ◆ Holzfaserdämmung lt. Energieausweis
- ◆ Holzfassade

Innenwände

- ◆ Zwischenwände: Trockenbau 12,5 cm
- ◆ Wohnungstrennwände: Brettsperrholz beplankt
- ◆ Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

Fußbodenaufbau

- ◆ Gemäß Energieausweis

Malerarbeiten

- ◆ Sämtliche Wände werden mit lösemittelfreier, geruchsneutraler, weißer Farbe gestrichen.
- ◆ Die Decken bleiben sichtbar in Holz

Farbkonzept

- ◆ Farben gemäß Konzept vom Architekten/Bauträger

Dach

- ◆ Normgerechte Abdichtung
- ◆ Flachdach extensiv begrünt (Hauptdach)

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.

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
- ◆ Vorsehung für Elektromobilität bei den Stellplätzen
- ◆ Gegensprechanlage inkl. Vorrichtung für Videofunktion

Schließanlage

- ◆ 5 Zentralschlüssel pro Wohnung (für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellerersatzraum und Postkasten)

Haustüre

- ◆ Alukonstruktion mit Glasfüllung
- ◆ Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage

Stellplätze Aussen

- ◆ Rasengittersteine
- ◆ 1 Stellplatz pro Einheit

Kellerersatzräume

- ◆ Türen versperrbar
- ◆ Je eine Steckdose und ein Lichtauslass pro Abteil
- ◆ Fliesen am Boden



Terrassen- bzw. Balkonbelag

◆ Feinsteinzeug 60 x 60 cm





Terrassen- und Balkontüren

- ◆ Dreh-Kipp-Türe

Fenster

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

Fensterbänke

- ◆ Innenfensterbänke: Gussmarmor
- ◆ Außenfensterbänke: Alu

Sonnenschutz (lt. Verkaufsplan)

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



Außenanlagen

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

Geländer

- ◆ Flachstahlkonstruktion pulverbeschichtet

Sanitärausstattung

(lt. Verkaufsplan)

- ◆ Keramik-Waschtisch im Bad
- ◆ Armatur: Einhandmischer verchromt
- ◆ Dusche oder Badewanne
 - Badewanne: Kunststoff 180 x 80 cm
 - Duschtasse: 90 x 120 cm
- ◆ Waschmaschinenanschluss
- ◆ Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- ◆ Keramik-Handwaschbecken im WC (*gegen Aufpreis*)
- ◆ Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten



Symbolfoto

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 48 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 120 cm



Fliesen

- ◆ Format: 30 x 60 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



Esche weiß





REFERENZPROJEKT, DAS KUNDEN BEGEISTERT



Projekt Freistadt

Wohnen mit Gefühl und Qualität

Jedes Projekt von WIMBERGER Immobilien besticht durch ein stimmiges Gesamtambiente. Zeitgemäße Architektur, einladende Begegnungszonen und nachhaltig gestaltete Außenanlagen greifen nahtlos ineinander. Dabei setzen wir auf edle Materialien wie Stein, Holz und Textilien, die durch ein subtiles Lichtdesign perfekt inszeniert werden. So erschaffen wir einen individuellen Mix aus Ästhetik und Komfort. Ein Wohlgefühl, das schon vor der Haustür beginnt – ein Zuhause, das weit über die eigenen vier Wände hinausreicht.

Jetzt mehr
über uns erfahren:



<https://wimbergerimmobilien.at/ueber-uns>





FINANZIERUNG BEIM IMMOBILIENKAUF

Damit Sie Ihr neues Zuhause auf einem soliden finanziellen Fundament aufbauen können, unterstützen wir Sie mit einer individuellen und unabhängigen Finanzierungsberatung.

Dafür arbeiten wir eng mit externen, staatlich geprüften Spezialisten zusammen, die gemeinsam mit Ihnen Ihren finanziellen Spielraum ermitteln und die passende Finanzierungslösung für Ihr Wohneigentum finden – objektiv, professionell und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.



AKTUELLES PROJEKT IN ST. VALENTIN

Optimal an Bahn und Autobahn angebunden, entsteht hier ein weiteres Wohnprojekt in zentraler, zugleich angenehm ruhiger Lage – ideal für Berufspendler. Linz, Amstetten und Wien sind bequem mit dem Zug erreichbar, staufrei und ohne Parkplatzsuche.

Das Projekt setzt zudem auf Nachhaltigkeit: Eine PV-Anlage am Dach versorgt die Allgemeinbereiche, ergänzend ermöglichen private Balkonkraftwerke eine effiziente Eigenstromnutzung.

Eine Förderung ist möglich; über Höhe und Voraussetzungen entscheidet ausschließlich das Land NÖ.

DACHTERRASSE
MIT BERGPANORAMA
FÜR ALLE BEWOHNER



Alle Informationen
zur Immobilie
finden Sie unter



wimbergerimmobilien.at/portfolio/st-valentin

Horst Eggendorfer

0676 76 66 625

horst.eggendorfer@wimbergerimmobilien.at



IHR ANSPRECHPARTNER