

# AMSTETTEN

ALBERT-STIFTER-STRASSE



**WIMBERGER**  
IMMOBILIEN

IN ZUKUNFT

ZUHAUSE.



Übersicht	4
Nachhaltigkeit	5
Wohnen in Amstetten	6-7
Erdgeschoss	8-13
1. Obergeschoss	14-19
Bau & Ausstattungs- beschreibung	20 -29
Referenz	30
Finanzierung & Förderung	31

# 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.

*Christian Wimberger*

# 8 WOHNUNGEN

REDUZIERTER BETRIEBSKOSTEN  
DURCH PV-ANLAGE

BEGRÜNTESES 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 CO<sub>2</sub> und trägt aktiv zum Klimaschutz bei. Gleichzeitig sorgt es für ein angenehmes Raumklima und eine warme, bebagliche 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 Umdasch-Stadion, das nahegelegene Stadtbad mit Hallen- und Freibad (400 m entfernt).



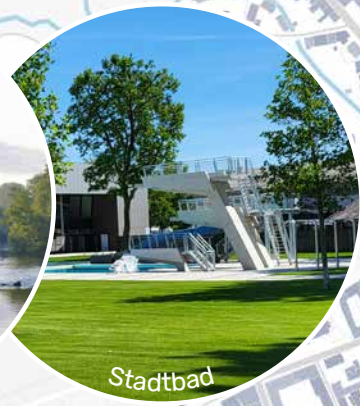
Mehr Informationen  
und das gesamte Angebot  
der Stadtgemeinde auf  
[www.amstetten.at](http://www.amstetten.at)



Stadtplatz Amstetten



Ybbs



Stadtbad

**Albert-Stifterstraße,  
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
<b>TOP 1</b>	88 m <sup>2</sup>	-	16 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	1	Seite 10
<b>TOP 2</b>	51 m <sup>2</sup>	-	17 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1	Seite 11
<b>TOP 3</b>	51 m <sup>2</sup>	-	17 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1	Seite 12
<b>TOP 4</b>	98 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	-	114 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1	Seite 13

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

Details siehe Preisblatt



# EG



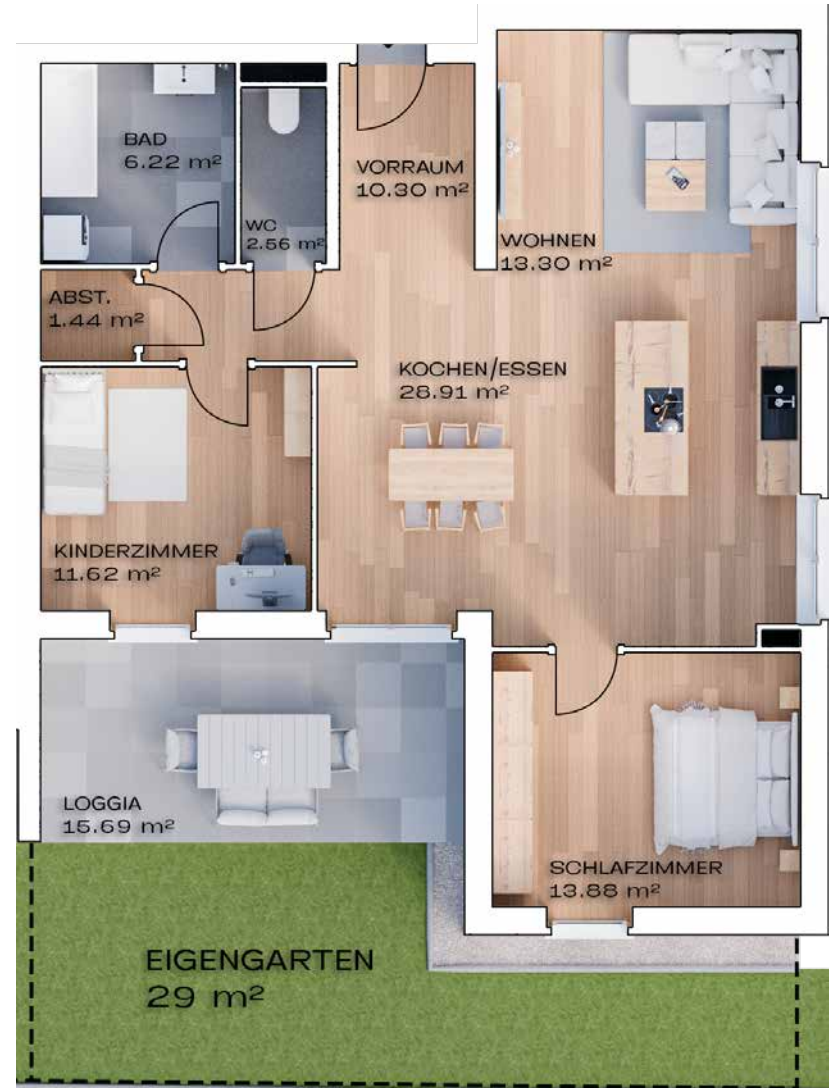


Symbolfoto

WOHNUNG  
**TOP 1**



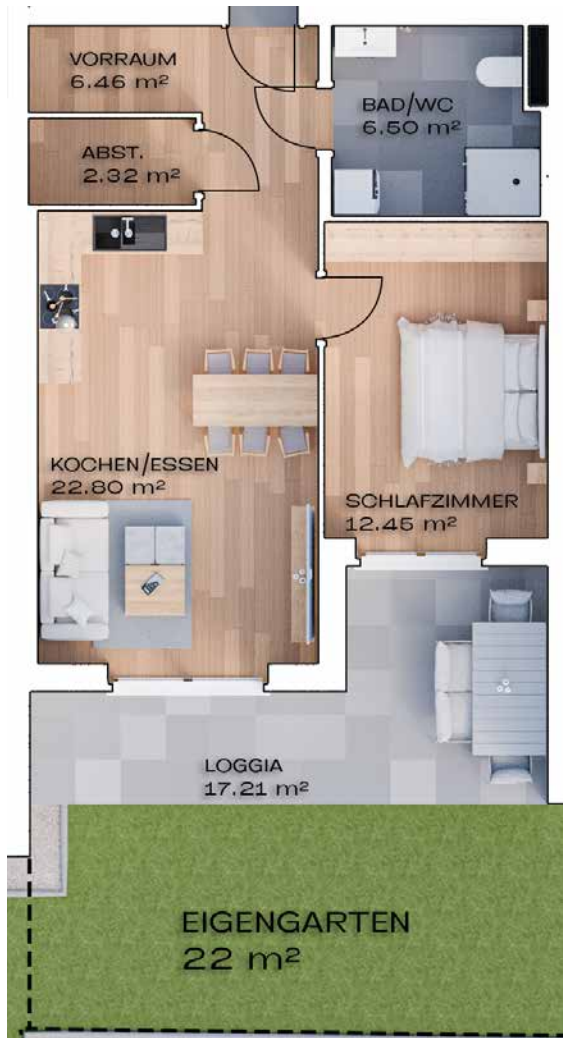
Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Garten	Keller-ersatzraum	Stellplatz
EG	88 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	1



# WOHNUNG TOP 2

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





# WOHNUNG TOP 3

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





Symbolfoto

# WOHNUNG TOP 4



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





Symbolfoto



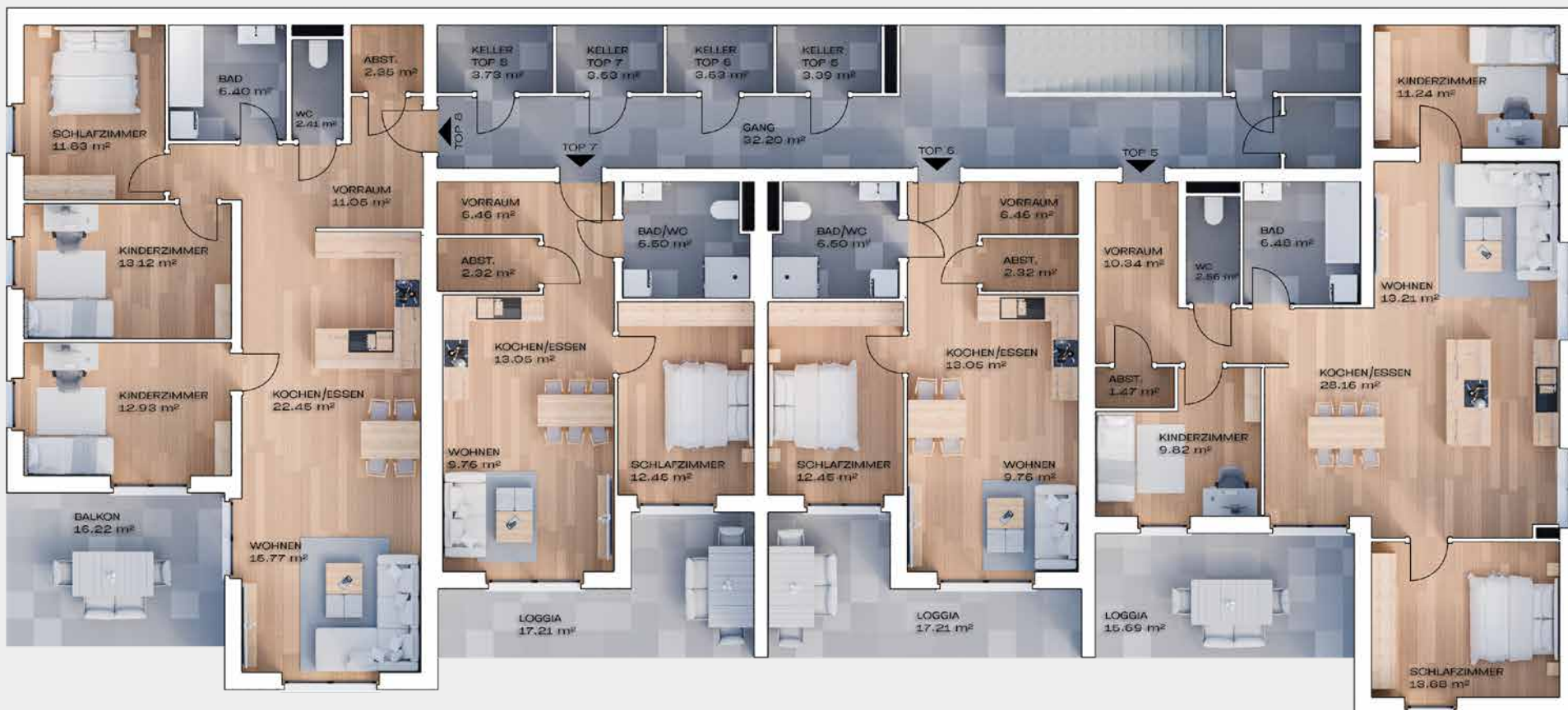
Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.

# WOHNUNGEN IM OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller-ersatzraum	Stellplatz	Projektfolder
<b>TOP 5</b>	99 m <sup>2</sup>	-	16 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	1	Seite 16
<b>TOP 6</b>	51 m <sup>2</sup>	-	17 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1	Seite 17
<b>TOP 7</b>	51 m <sup>2</sup>	-	17 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1	Seite 18
<b>TOP 8</b>	98 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	-	4 m <sup>2</sup>	1	Seite 19

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

Details siehe Preisblatt



# OG





Symbolfoto

# WOHNUNG TOP 5

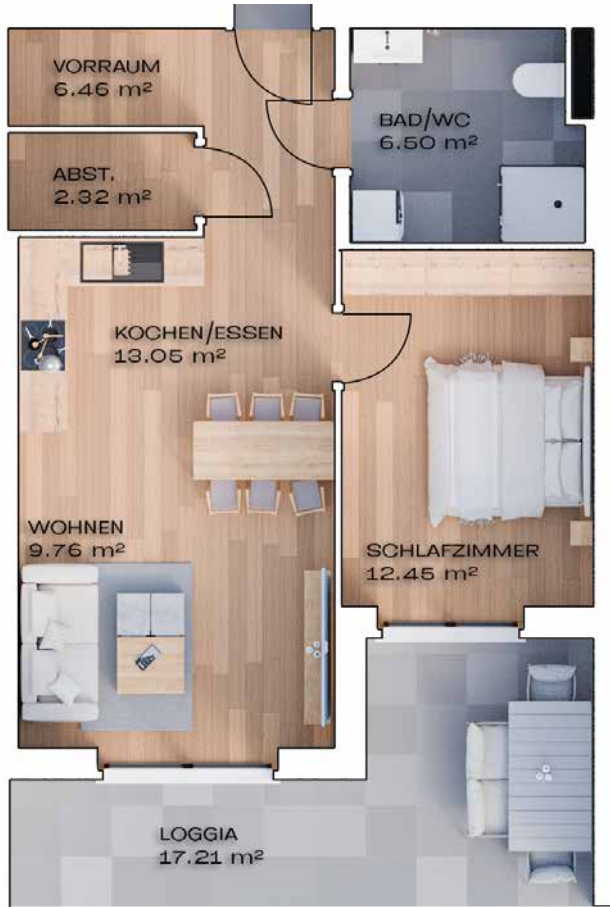
Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Keller-ersatzraum	Stellplatz
OG	99 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	1



# WOHNUNG TOP 6

Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Keller-ersatzraum	Stellplatz
OG	51 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1





# WOHNUNG TOP 7

Geschoss	Wohnfläche	Loggia	Keller-ersatzraum	Stellplatz
OG	51 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1



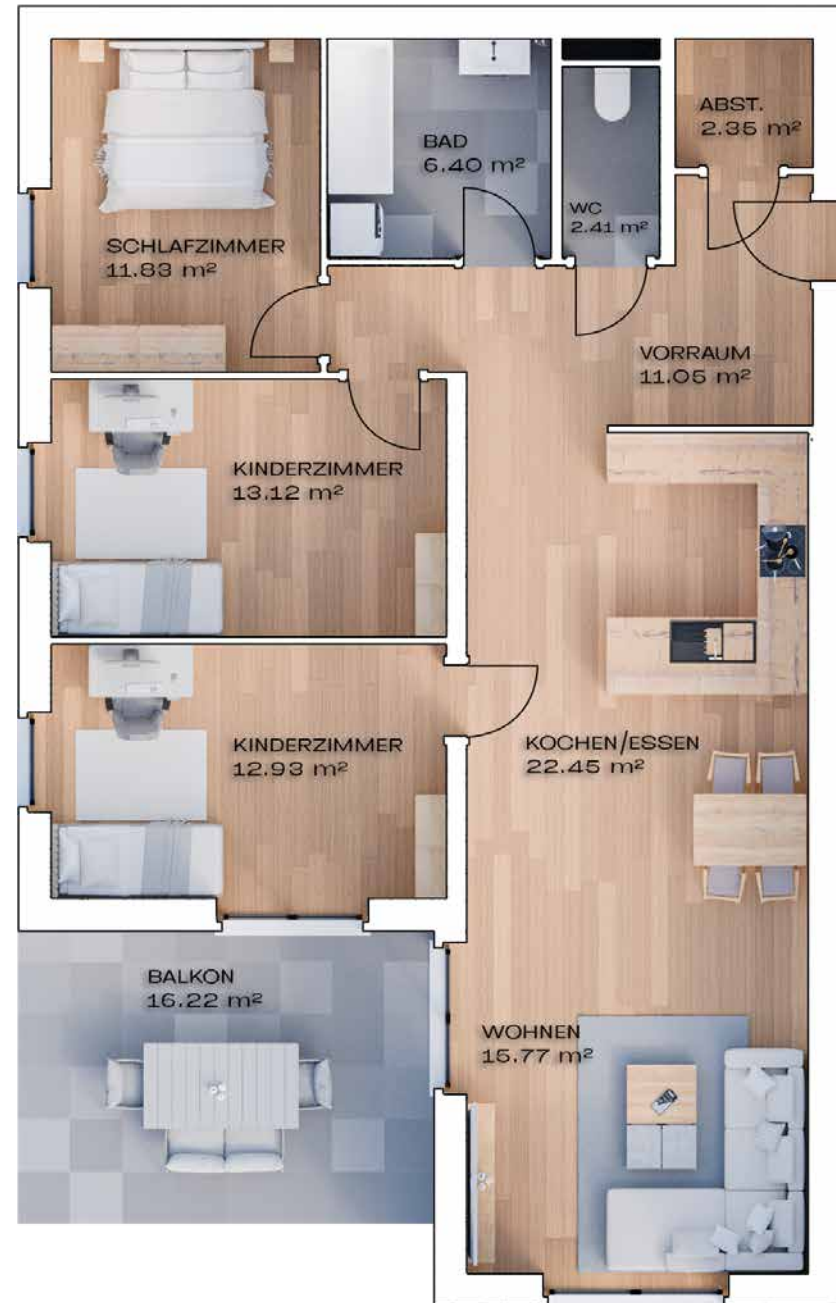
Symbolfoto



# WOHNUNG TOP 8



Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Keller-ersatzraum	Stellplatz
OG	98 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	1



## Außenwände

- ◆ 10 cm Brettsper Holzplatten
- ◆ Holzfaserdämmung lt. Energieausweis
- ◆ Holzfassade

## Innenwände

- ◆ Zwischenwände: Trockenbau 12,5 cm
- ◆ Wohnungstrennwände: Brettsper Holz 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

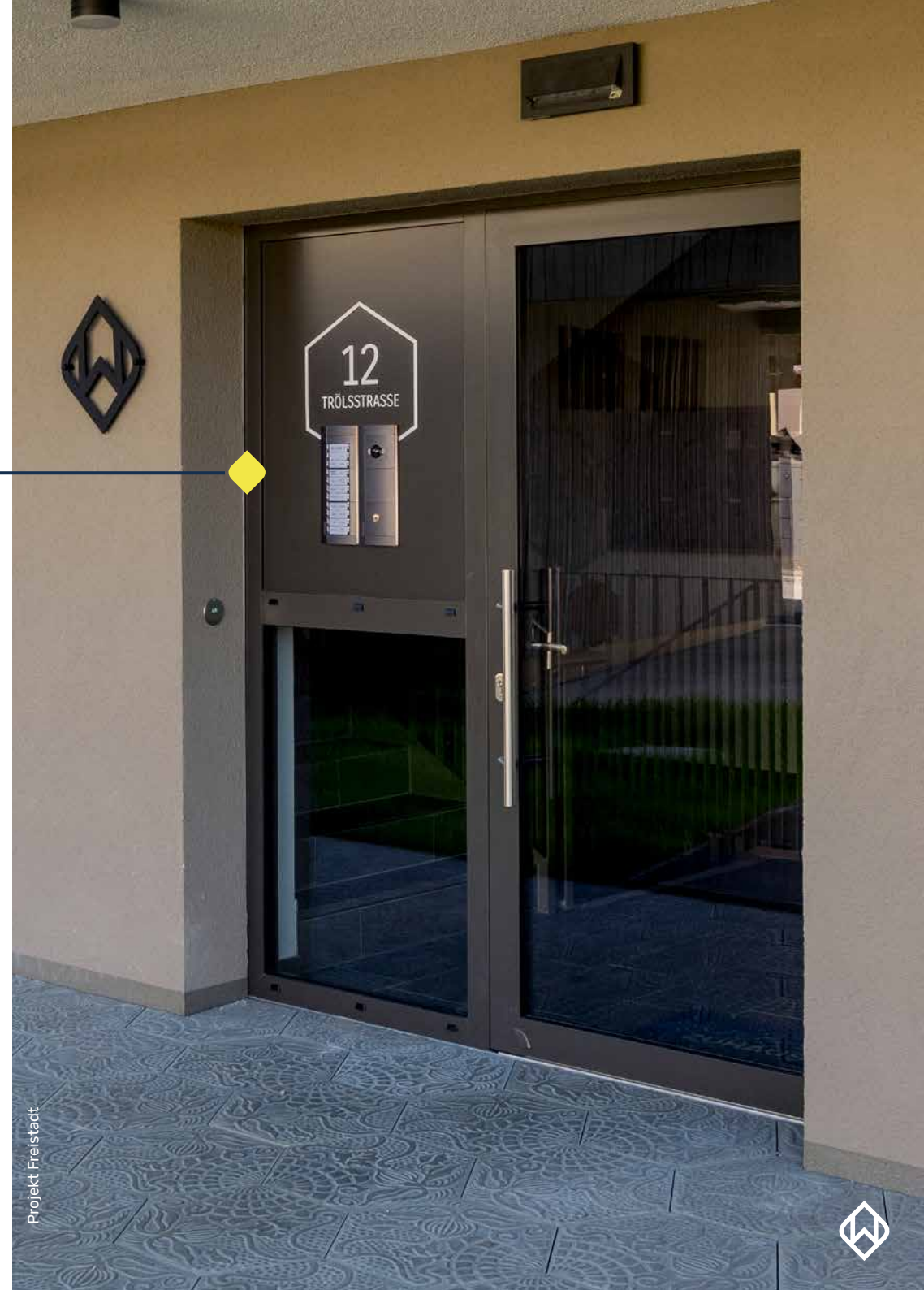
- ◆ Alukonstruktion mit Glasfüllung
- ◆ Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage

# 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

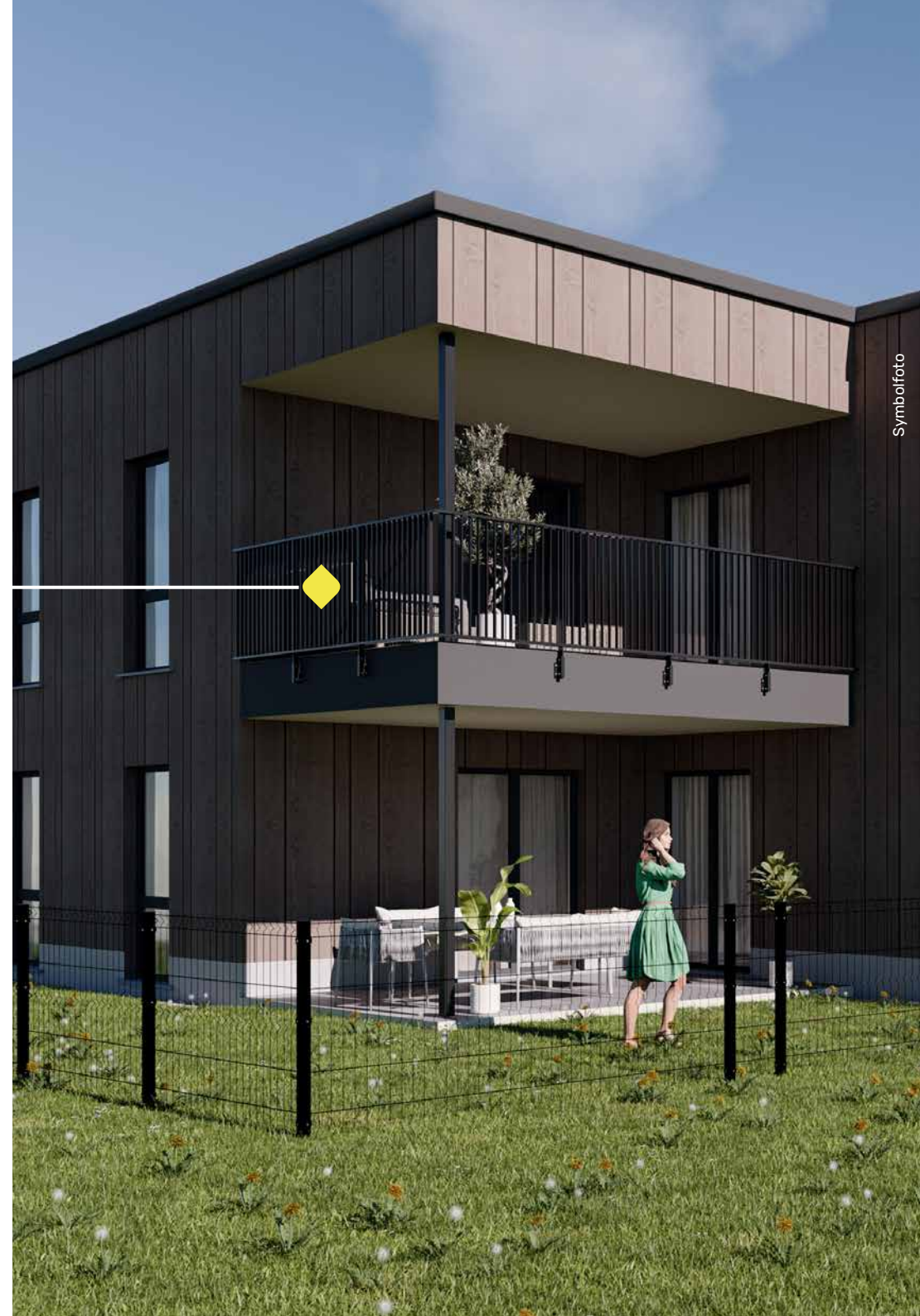
## Geländer

- ◆ 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 Unterputzpülkasten mit Wasserstopp
- ◆ Keramik-Handwaschbecken im WC *(gegen Aufpreis)*
- ◆ Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten



# Badezimmer und WC



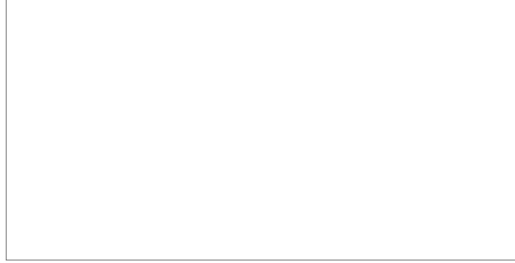
- 1 HANDWASCHBECKEN IM WC**  
Keramik, 50 x 25 cm
- 2 BADEWANNE**  
Kunststoff, 180 x 80 cm
- 3 EINHANDMISCHER**  
verchromt,  
mit Ablaufgarnitur
- 4 WASCHTISCH**  
Keramik  
80 x 48 cm
- 5 WC**  
wandhängend, spülrandlos,  
Deckel mit Absenkautomatik,  
Unterputzspülkasten mit  
Wasserstopp
- 6 DUSCHSET**  
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



**Horst Eggendorfer**

0676 76 66 625

horst.eggendorfer@wimbergerimmobilien.at



IHR ANSPRECHPARTNER



**WIMBERGER**  
IMMOBILIEN

wimbergerimmobilien.at

Am Winterhafen 11, 4020 Linz, 0732 / 78 78 28-21  
anfragen@wimbergerimmobilien.at