

BAD SCHALLERBACH

ANZENGRUBERSTRASSE 5



WIMBERGER
IMMOBILIEN

IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.

Jetzt mehr
über uns erfahren:



Lage & Umgebung	4-5
Erdgeschoß	6-9
1. Obergeschoß	10-14
Bau & Ausstattungs- beschreibung	16-25
Referenzprojekt	26
Finanzierung	27

FORTSETZUNG IM QUELLENVIERTEL



Wir setzen unsere Vision von anspruchsvollem Wohnraum in Bad Schallerbach fort. Nach dem erfolgreichen Projekt in der Trattnachzeile entsteht nur wenige Meter entfernt in der Anzengruberstraße ein weiteres hochwertiges Wohnprojekt mit 5 exklusiven Eigentumswohnungen von WIMBERGER Immobilien.

Mit diesem Projekt schaffen wir eine neue Wohnadresse in absolut ruhiger und zugleich zentrumsnaher Bestlage des Kurorts. In familienfreundlicher Siedlungslage, nur wenige Minuten von der Eurotherme und dem Ortszentrum entfernt, entstehen hochwertige Wohnräume mit einem Höchstmaß an Privatsphäre.

Christian Wimberger

ZUHAUSE IM QUELLENVIERTEL

Das Herzstück des Kurortes ist das Thermenresort mit drei Erlebnisswelten: Aquapulco für Familien, Tropicana mit Südseefeeling und die AusZeit als großzügiges Sauna-Bergdorf.

Das Atrium bildet den kulturellen Mittelpunkt des Ortes und begeistert das ganze Jahr über mit Konzerten, Kabaretts, Ausstellungen sowie dem renommierten Internationalen Musiksommer.

Dank kurzer Wege sind Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und zahlreiche Gastronomiebetriebe bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ein reges Vereinsleben sowie das Rehabilitationszentrum tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Die nahegelegene Region Scharn lädt mit ihren Streuobstwiesen, idyllischen E-Bike-Routen, traditionellen Mostheurigen und regionalen Direktvermarktern zu genussvollen Ausflügen ein.

Mit der eigenen Bad Schallerbach Card profitieren Bewohner ab 6 Jahren zudem von attraktiven Vergünstigungen, etwa bei Thermeneintritten und vielen Freizeitangeboten in der Region.

Mehr Informationen
zur Gemeinde auf
www.bad-schallerbach.at





 **Anzengruberstraße 5,
4701 Bad Schallerbach**

-  Freizeit-Einrichtungen
-  Kunst & Kultur
-  Nahversorger
-  Arzt und Apotheke
-  Bildungseinrichtungen
-  Kinderbetreuung
-  Gastronomie/Hotellerie
-  Bushaltestelle / Bahnhof

Zugfahrzeiten
10 min - Wels HBF
20 min - Grieskirchen
30 min - Linz HBF

GRIESKIRCHEN
8 km

EFERDING
13 km

LINZ
37 km

WELS
13 km







Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden Sie hier.

WOHNUNGEN MIT EIGENGARTEN

	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Keller- ersatzraum	Stellplatz	Seite
TOP 1	98 m ²	77 m ²	13 m ²	8 m ²	2	Seite 08
TOP 2	89 m ²	137 m ²	12 m ²	6 m ²	2	Seite 09

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



Symbolfoto

WOHNUNG TOP 1

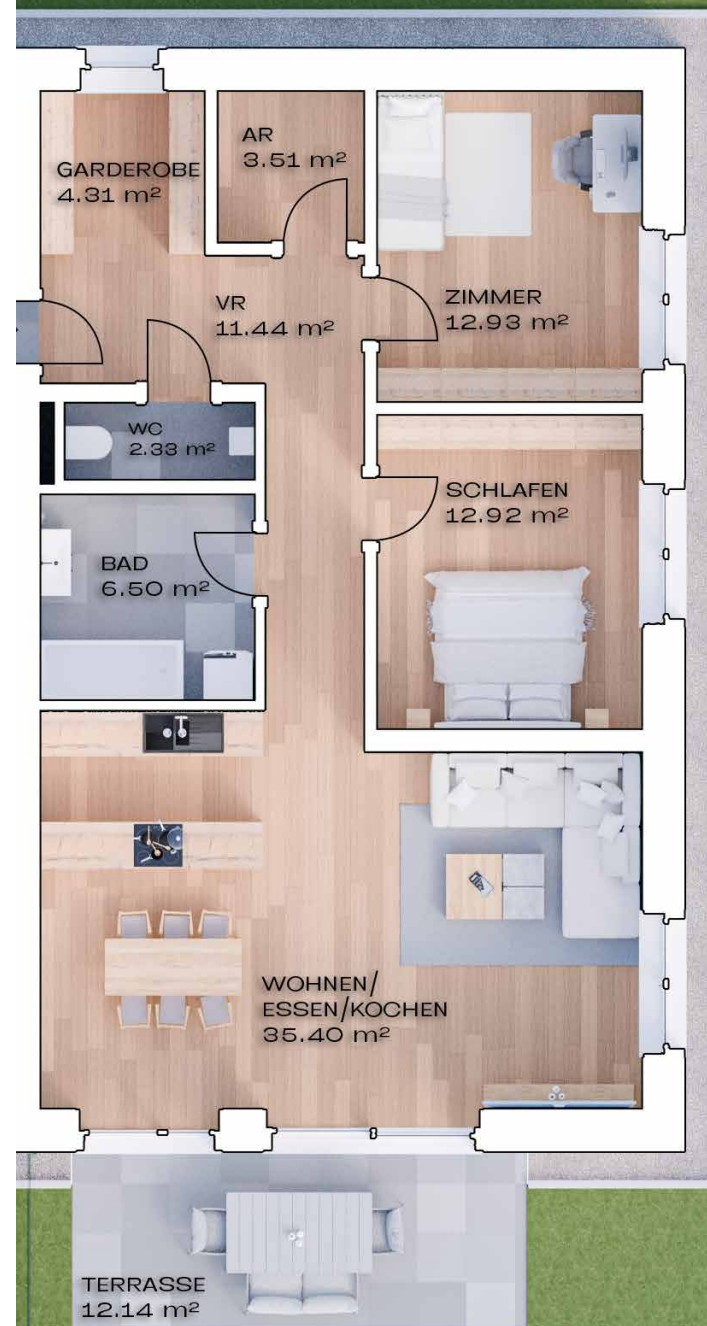
WFL	Garten	Terrasse	Keller- ersatzraum	Stellplatz
98 m ²	77 m ²	13 m ²	8 m ²	2



WOHNUNG

TOP 2

WFL	Garten	Terrasse	Keller- ersatzraum	Stellplatz
89 m ²	137 m ²	12 m ²	6 m ²	2







Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden Sie hier.

WOHNUNGEN MIT BALKON

	Wohnfläche	Balkon	Keller- ersatzraum	Stellplatz	Seite
TOP 3	84 m ²	12 m ²	5 m ²	2	Seite 12
TOP 4	81 m ²	13 m ²	6 m ²	2	Seite 13
TOP 5	89 m ²	12 m ²	7 m ²	2	Seite 14





WOHNUNG TOP 3

WFL	Balkon	Keller- ersatzraum	Stellplatz
84 m ²	12 m ²	5 m ²	2

1cm = 1m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8



WOHNUNG TOP 4

WFL	Balkon	Keller- ersatzraum	Stellplatz
81 m ²	13 m ²	6 m ²	2





Symbolfoto

WOHNUNG TOP 5

WFL	Balkon	Keller- ersatzraum	Stellplatz
89 m ²	12 m ²	7 m ²	2

1 cm = 1 m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8



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



Außenwände

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

Innenwände

- ◆ Zwischenwände: 12/17/25 cm Ziegelmauerwerk
- ◆ Nichttragende Wände werden in Trockenbauweise ausgeführt
- ◆ Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel / Betonwand
- ◆ Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

Innenputz

- ◆ Kalk-Gips Putz in allen Wohnräumen (Glätputz)
- ◆ Kalk-Zement Putz in allen Nassräumen

Malerarbeiten

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

Farbkonzept

- ◆ Farben gemäß Konzept vom Architekten/Bauträger

Fußbodenaufbau

- ◆ Gemäß Energieausweis

Dach

- ◆ Normgerechte Abdichtung
- ◆ Flachdach Extensive Begrünung

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. Allgemeine Enthärtungsanlage für alle Tops im Technikraum.

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, ein Auslass für 5 Stellplätze
- ◆ Gegensprechanlage inkl. Vorrichtung für Videofunktion

Liftanlage

- ◆ Barrierefreie Erschließung aller Stockwerke

Schließanlage

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

Haustüre

- ◆ Alukonstruktion mit Glasfüllung
- ◆ Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage

Stellplätze Aussen

- ◆ Asphaltiert oder Rasengittersteine
- ◆ 2 Stellplätze pro Einheit

Kellerersatzabteil

- ◆ Estrich versiegelt
- ◆ Metallkonstruktion mit versperrbarem Zylinderschloss
- ◆ Je eine Steckdose und ein Lichtauslass pro Abteil



Terrassen- belag

◆ Feinsteinzeug 60 x 60 cm





Terrassen- und Balkontüren

- ◆ Öffnungsfunktion lt. Verkaufsplan (Dreh-Kipp bzw. Fix)

Fenster

- ◆ Kunststoff-Alu: 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Energieausweis
- ◆ Farbe: innen Weiß, außen Alu (RAL lt. Bauträger)

Fensterbänke

- ◆ Innenfensterbänke: Gussmarmor
- ◆ Außenfensterbänke: Aluminium (RAL lt. Bauträger)

Sonnenschutz (lt. Verkaufsplan)

- ◆ Schienengeführte Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren (außer Bäder & WCs falls vorhanden)
- ◆ Elektrisch mit Schalter

Außenanlagen

- ◆ Hauszugänge und ein Parkplatz asphaltiert
- ◆ Parkplätze Rasengittersteine
- ◆ Rasenansaat bei Grünflächen
- ◆ Doppelstabmattenzaun bei Eigengärten (H= 1,20 m)
- ◆ Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen am Gebäude

Geländer

- ◆ Lochblech (RAL lt. Bauträger)

Sanitärausstattung

(lt. Verkaufsplan)

- ◆ Keramik-Waschtisch im Bad
- ◆ Armatur: Einhandmischer verchromt
- ◆ Dusche oder Badewanne (Optional)
 - 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
- ◆ Keramik-Handwaschbecken im WC



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

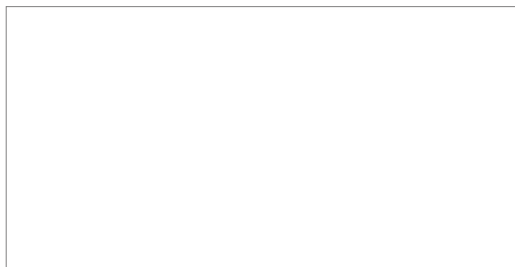
8 DUSCHTASSE

90 x 120 cm

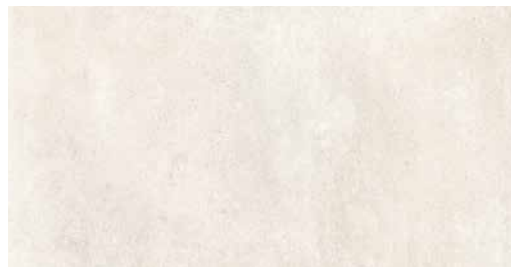


Fliesen

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



Weiß Matt



Betonoptik beige



Betonoptik hellgrau



Betonoptik graubraun



Betonoptik grau



Betonoptik anthrazit

Türen

- ◆ Innentüren: Türen mit Holzzargen
Farbe: weiß beschichtet
Drückergarnitur: Edelstahl
- ◆ Wohnungseingangstüre:
Einbruchssichere Türe mit Holzzarge,
Innenseite weiß lackiert,
Außenseite laut Farbkonzept
des Bauträgers, Türspion,
Namensschild



Parkettböden

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

Eiche natur



Eiche dunkel



Eiche hell



Esche weiß







REFERENZPROJEKT, DAS KUNDEN BEGEISTERT



Projekt Bad Schallerbach

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.



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.

Jetzt mehr
über uns erfahren:



WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE:

Dominik Neuwirth

0664 88 20 10 34

dominik.neuwirth@wimbergerimmobilien.at



IHR ANSPRECHPARTNER



WIMBERGER
IMMOBILIEN

[wimbergerimmobilien.at](https://www.wimbergerimmobilien.at)

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