ST. VALENTIN

PROJEKTFOLDER

11
26



Symbolfoto

WIMBERGER
IMMOBILIEN


IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.

INHALT

Übersicht	4-5
Wohnen in St. Valentin	6-7
Erdgeschoss	10-14
1. Obergeschoss	18-27
2. Obergeschoss	20-27
Dachgeschoss	30-33
Keller	34
Bau & Ausstattungs-beschreibung	36-43
Finanzierung	44
Ankauf	45

LEBENSQUALITÄT
IN ALLEN BEREICHEN



Wohnen ist weit mehr als das tägliche Leben in den eigenen vier Wänden – es ist Ausdruck von Lebensstil, von Geborgenheit und von einem Ort, an dem man zur Ruhe kommt und neue Kraft schöpft. WIMBERGER Immobilien steht für Wohnprojekte, die Ästhetik, Qualität und Weitblick vereinen. Mit Liebe zum Detail, ausgewählten Materialien und klarer Architektur entstehen Räume, die zeitlose Eleganz mit behaglicher Wohnlichkeit verbinden.

Die Lage in St. Valentin vereint zentrale Urbanität mit außergewöhnlicher Lebensqualität: Eine familienfreundliche Stadt mit exzellenter Infrastruktur, die durch ihr vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot begeistert. Ob entspannte Momente auf der großzügigen Dachterrasse, sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Nähe oder inspirierende Veranstaltungen im Valentinum – hier genießen Sie die perfekte Symbiose aus Erholung und urbanem Leben. Dank der optimalen Anbindung an Bahn und Autobahn sind Linz, Amstetten und die gesamte Region in kürzester Zeit erreichbar.

Ein Zuhause in St. Valentin bedeutet Wohnen im Herzen der Stadt mit Stil, Komfort und Perspektive – für eine Zukunft voller Lebensqualität.

Christian Wimberger


15 WOHNUNGEN
TIEFGARAGENPARKPLATZ
PRO WOHNUNG
MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
EIGENE PAKETSTATION


REDUZIERTE BETRIEBSKOSTEN
DURCH PV-ANLAGE
EIGENES
BALKONKRAFTWERK
DACHTERRASSE
FÜR ALLE BEWOHNER NUTZBAR
LAGE MIT TOP
INFRASTRUKTUR

WOHNEN IN
ST. VALENTIN

St. Valentin – eine traditionsreiche Stadt mit modernem Charakter, eingebettet im malerischen Mostviertel. Die zentrale Lage im Enns-Donau-Winkel, kombiniert mit einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot, macht diesen Ort besonders lebenswert.

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



- Die großzügigen Freizeitmöglichkeiten reichen vom Freibad direkt im Ort über Rad- und Wanderwege bis hin zum modernen Pumptrack für Jung und Alt. Kulturelle Highlights wie das Veranstaltungszentrum Valentinum oder die Pfarrkirche zum Heiligen Valentin prägen das Stadtbild und sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot.

- Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur mit Kinderbetreuung, Schulen, Sportvereinen und einem breiten Freizeitprogramm. Ein öffentlicher Spielplatz und zahlreiche Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- Dank des Bahnhofs an der Westbahnstrecke und des direkten Autobahnanschlusses sind Linz, Amstetten und die gesamte Region schnell und bequem erreichbar.

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Nahversorger sind im Stadtzentrum vorhanden und größtenteils zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.



Brunhildstrasse 9 – 4300 Sankt Valentin

- Freizeit-Einrichtungen
- Nahversorger
- Arzt und Apotheke
- Bildungseinrichtungen
- Kinderbetreuung
- Gastronomie/Hotellerie
- Bushaltestellen
- Altstoffsammelzentrum

IHR ANSPRECHPARTNER



Horst Eggendorfer
0676 76 66 625
horst.eggendorfer@wimbergerimmobilien.at

VORTEILE

Sicherheit

Unsere ausgezeichnete Bonität, bestätigt durch Creditreform, bietet Ihnen ein hohes Maß an Verlässlichkeit. In Verbindung mit unserer bewährten Handschlagqualität schaffen wir eine Vertrauensbasis, auf die Sie sich in jeder Projektphase verlassen können.

Persönliche Betreuung

Von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe begleiten wir Sie persönlich und individuell. Unser Team steht Ihnen jederzeit zur Seite und sorgt dafür, dass Ihre Wohnträume reibungslos und nach Ihren Vorstellungen Wirklichkeit werden.

Qualitative, hochwertige Projekte

Unsere Projekte entstehen auf Basis jahrzehntelanger Erfahrung und zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse, moderne Konzepte und hochwertige Massivbauweise aus. So schaffen wir Wohnräume, die höchste Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Beständigkeit erfüllen.

Alles aus einer Hand

Als Teil der starken WIMBERGER Gruppe setzen wir auf die Kompetenz unserer eigenen Fachbetriebe. Dadurch gewährleisten wir eine reibungslose Umsetzung,



LEISTUNGEN

Eigene Bauausführung

Durch die Ausführung mit unseren eigenen Fachkräften sichern wir höchste Qualität, Präzision und Wertbeständigkeit – alles aus einer Hand.

Unabhängige Finanzierungsberatung

Unsere Experten unterstützen Sie bei der Wahl der passenden Finanzierungslösung. Unabhängig und individuell abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse.

WIMBERGER
IMMOBILIEN

Projektentwicklung & Planung

Von der ersten Idee bis zum fertigen Konzept entwickeln und planen wir Projekte mit Weitblick. Funktionalität, Architektur und Wohnqualität stehen dabei gleichermaßen im Mittelpunkt.

Individuelle Bemusterung

Damit Ihr Zuhause Ihren Vorstellungen entspricht, gestalten Sie Ausstattung und Details persönlich mit. So entsteht ein Wohnraum, der Ihre Handschrift trägt.

Persönliche Kundenbetreuung

Wir begleiten Sie Schritt für Schritt – von der ersten Beratung bis weit über die Schlüsselübergabe hinaus. Ihre Wünsche und Anliegen stehen dabei stets im Vordergrund.

Verkauf direkt vom Bauträger

Als Bauträger bieten wir Ihnen die Sicherheit und Transparenz eines direkten Ansprechpartners – ohne Zwischenhändler und mit klaren Strukturen.





WOHNUNGEN IM **ERDGESCHOSS**

Reduzierte Betriebskosten
durch **PV-Anlage** auf Dach & Balkon!

	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 1	101 m²	33 m²	175 m²	4 m²	2	Seite 12
TOP 2	68 m²	21 m²	82 m²	4 m²	1	Seite 13
TOP 3	84 m²	23 m²	360 m²	6 m²	1	Seite 14

*Details siehe Preisblatt



Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.

EG

ERDGESCHOSS



WOHNUNG

TOP 1

Geschoss	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage
EG	101 m²	33 m²	175 m²	4 m²	2

1 cm = 1 m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8





WOHNUNG

TOP 2

Geschoss	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage
EG	68 m²	21 m²	82 m²	4 m²	1

1cm = 1m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8



ERDGESCHOSS





VERKAUFT

WOHNUNG

TOP 3

Geschoss	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Keller	Stellplatz Tiefgarage
EG	84 m²	23 m²	360 m²	6 m²	1



Symbolfoto

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit **top Infrastruktur**

Geräumig und **lichtdurchflutet**

Massive **Ziegelbauweise**

Durchdachte **Raumkonzepte**





WOHNUNGEN IM **1. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 4	101 m²	31 m²	6	4 m²	1	Seite 20
TOP 5	54 m²	18 m²	–	4 m²	1	Seite 21
TOP 6	82 m²	15 m²	–	4 m²	1	Seite 22
TOP 7	68 m²	15 m²	–	5 m²	1	Seite 24
TOP 8	84 m²	16 m²	–	5 m²	1	Seite 25

*Details siehe Preisblatt

1. OG



Reduzierte Betriebskosten

durch **PV-Anlage** auf Dach & Balkon!





WOHNUNGEN IM **2. OBERGESCHOSS**

	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 9	101 m²	31 m²	6	4 m²	1	Seite 20
TOP 10	54 m²	18 m²	–	4 m²	1	Seite 21
TOP 11	82 m²	15 m²	–	6 m²	1	Seite 22
TOP 12	68 m²	15 m²	–	6 m²	1	Seite 24
TOP 13	84 m²	16 m²	–	5 m²	1	Seite 25

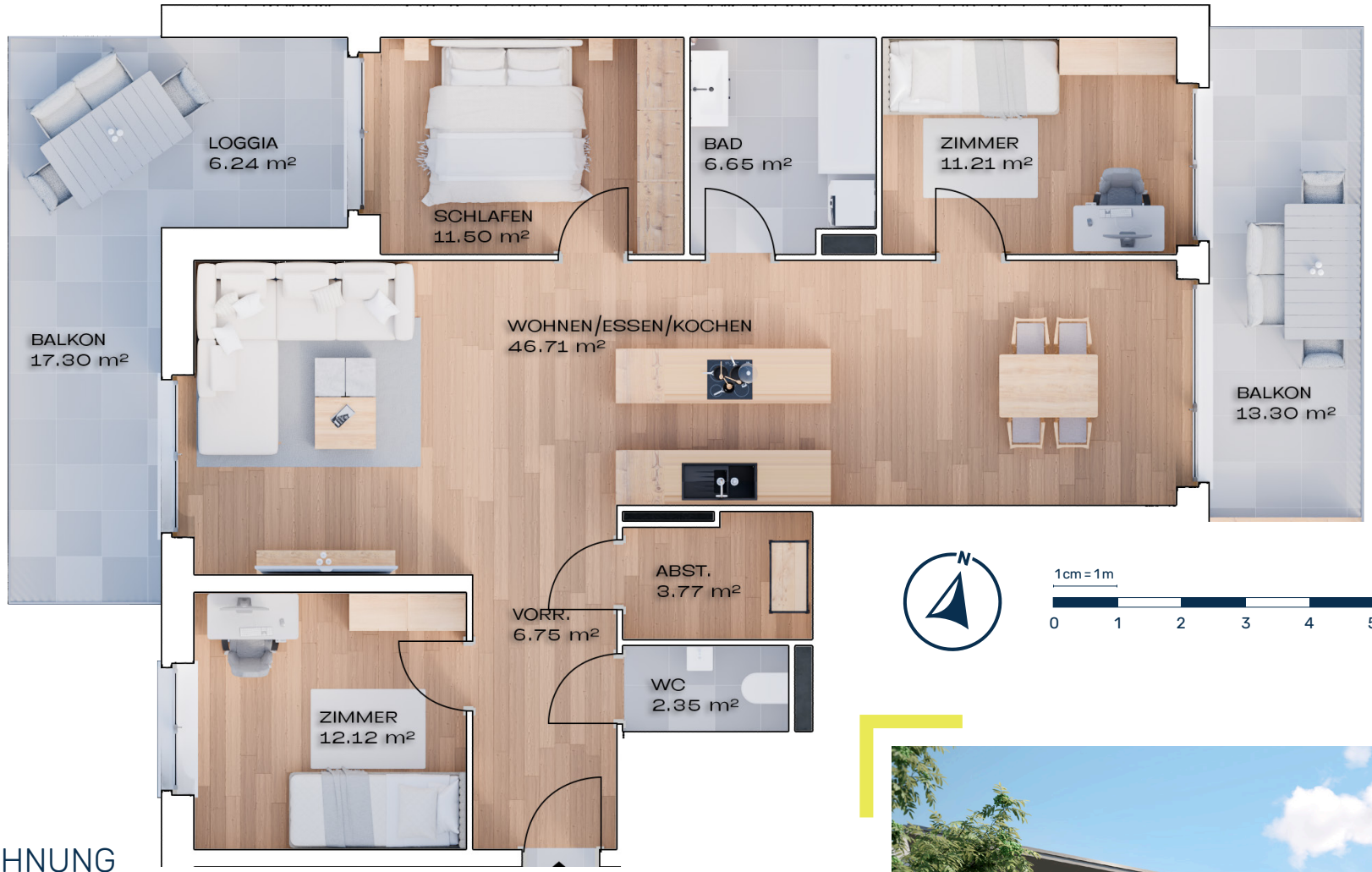
Reduzierte Betriebskosten
durch **PV-Anlage** auf Dach & Balkon!

*Details siehe Preisblatt

Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.



2.06



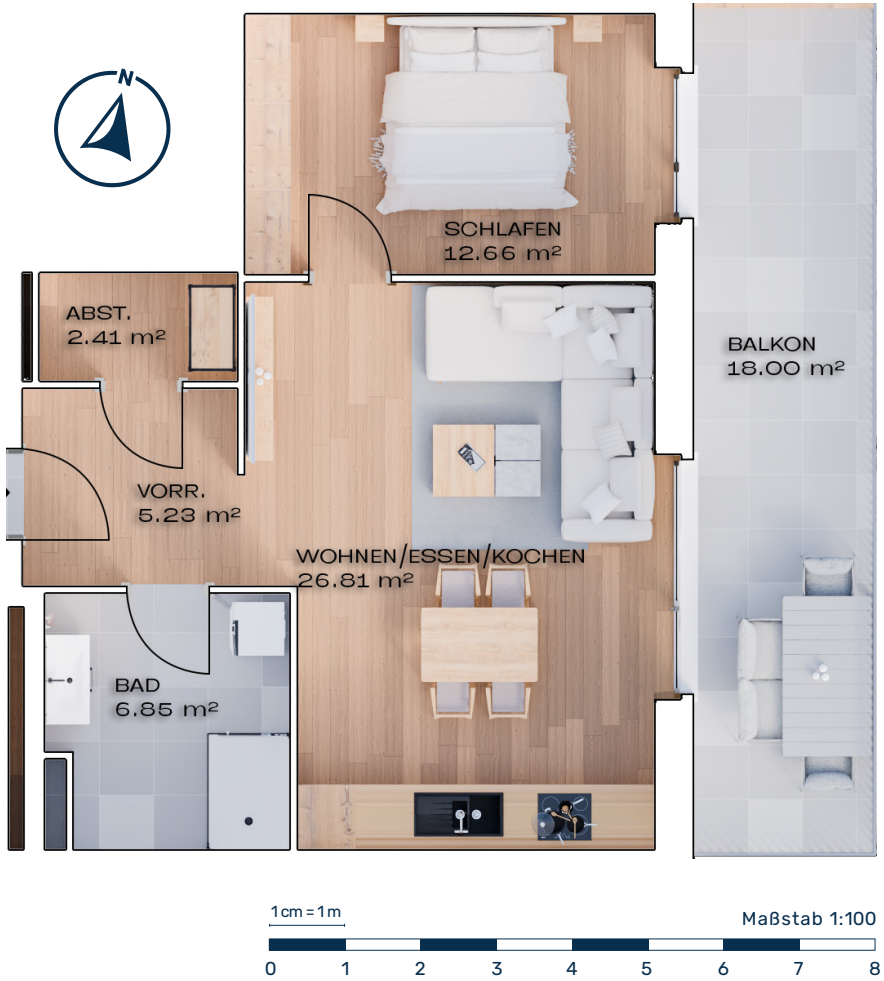
WOHNUNG

TOP 4/9

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 4	1. OG	101 m²	31 m²	6	4 m²	1
TOP 9	2. OG	101 m²	31 m²	6	4 m²	1







WOHNUNG

TOP 5/10

VERKAUFT

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 5	1. OG	54 m²	18 m²	–	4 m²	1
TOP 10	2. OG	54 m²	18 m²	–	4 m²	1

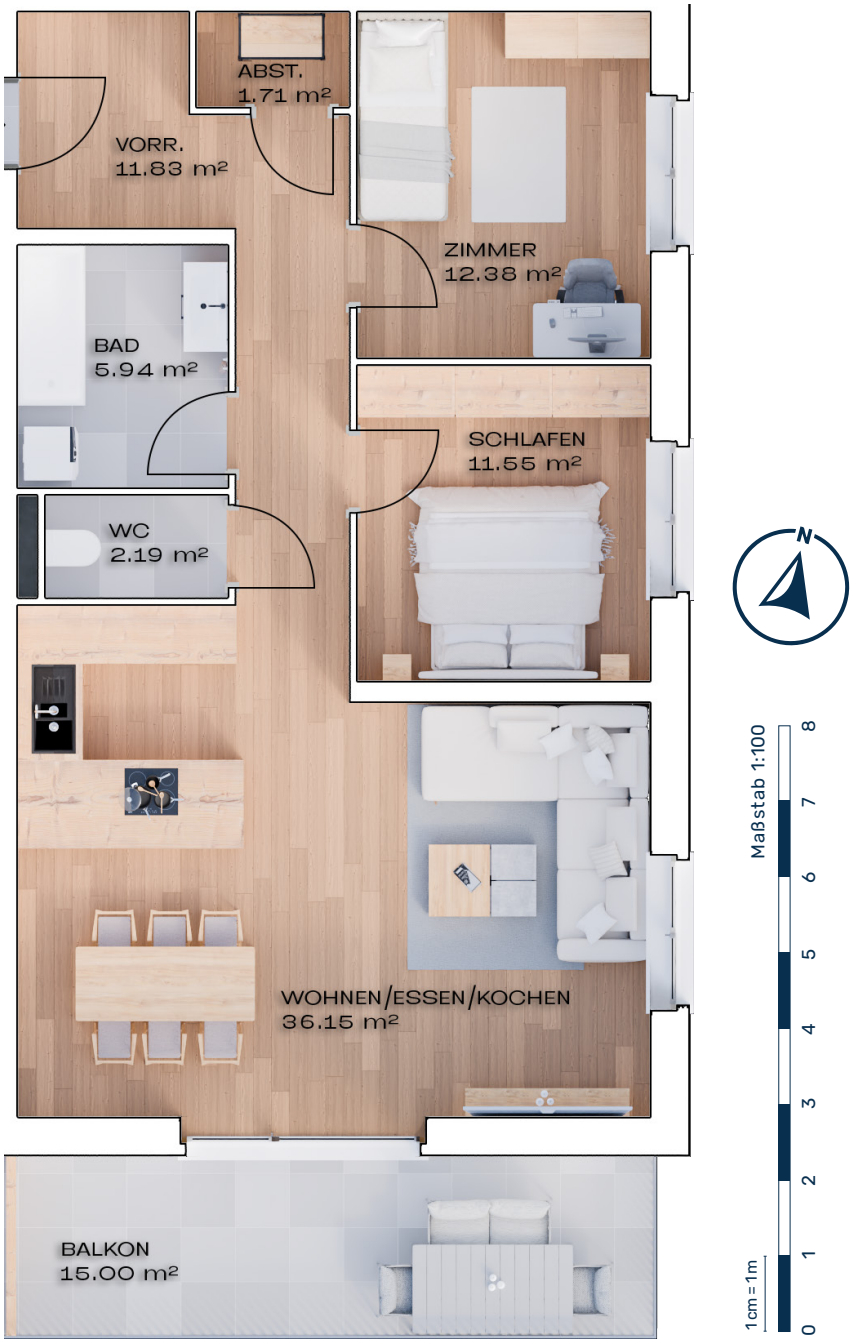


VERKAUFT

WOHNUNG

TOP 6/11

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 6	1. OG	82 m²	15 m²	–	4 m²	1
TOP 11	2. OG	82 m²	15 m²	–	6 m²	1





IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit **top Infrastruktur**

Geräumig und **lichtdurchflutet**

Massive **Ziegelbauweise**

Durchdachte **Raumkonzepte**

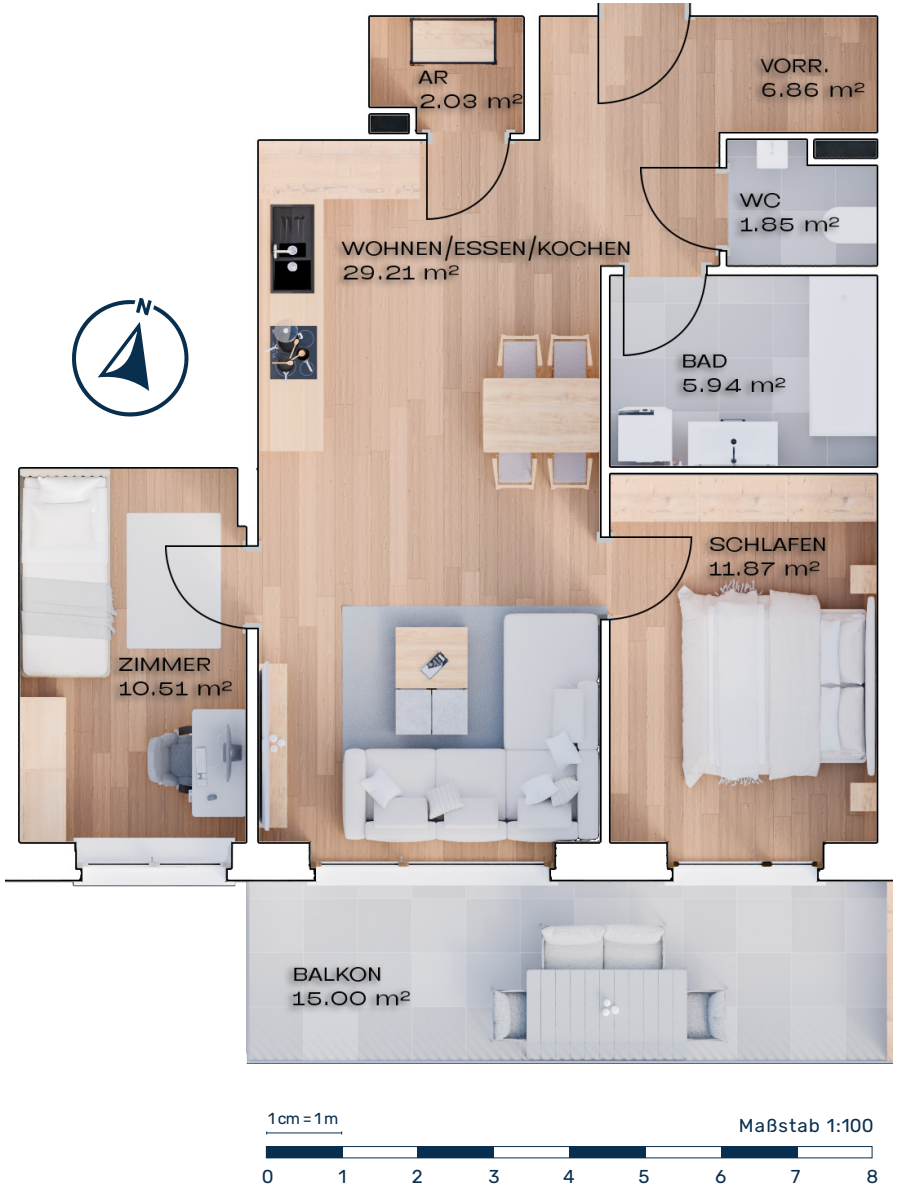


WOHNUNG

TOP 12/7

VERKAUFT

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 12	2. OG	68 m²	15 m²	–	5 m²	1
TOP 7	1. OG	68 m²	15 m²	–	6 m²	1



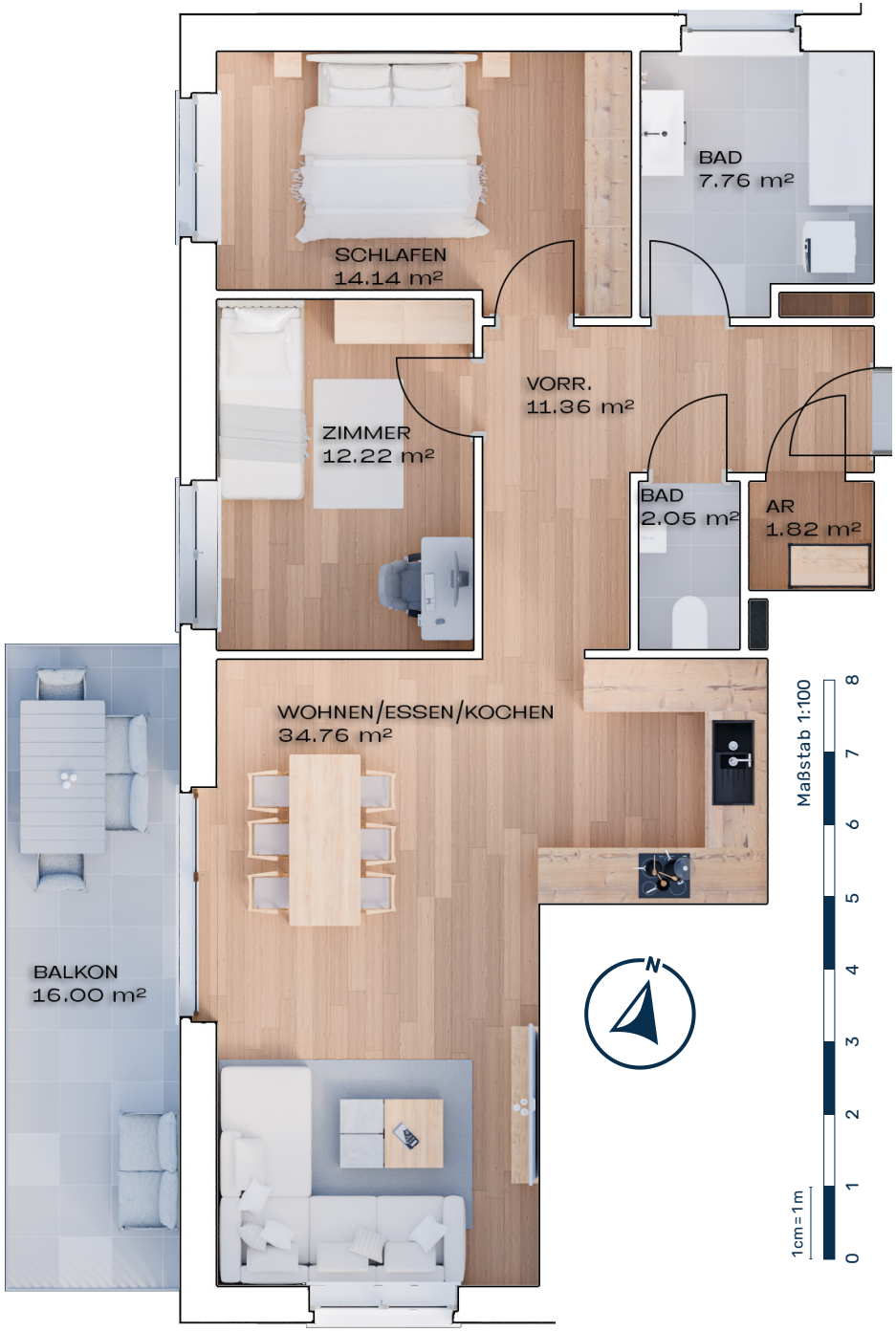


WOHNUNG

TOP 8/13

VERKAUFT

	Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggien	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 8	1. OG	84 m²	16 m²	–	5 m²	1
TOP 13	2. OG	84 m²	16 m²	–	5 m²	1







WOHNUNGEN IM **DACHGESCHOSS**

	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Keller	Stellplatz Tiefgarage	Info
TOP 14	101 m²	31 m²	6 m²	5 m²	2	Seite 28
TOP 15	54 m²	18 m²	–	5 m²	1	Seite 29

*Details siehe Preisblatt

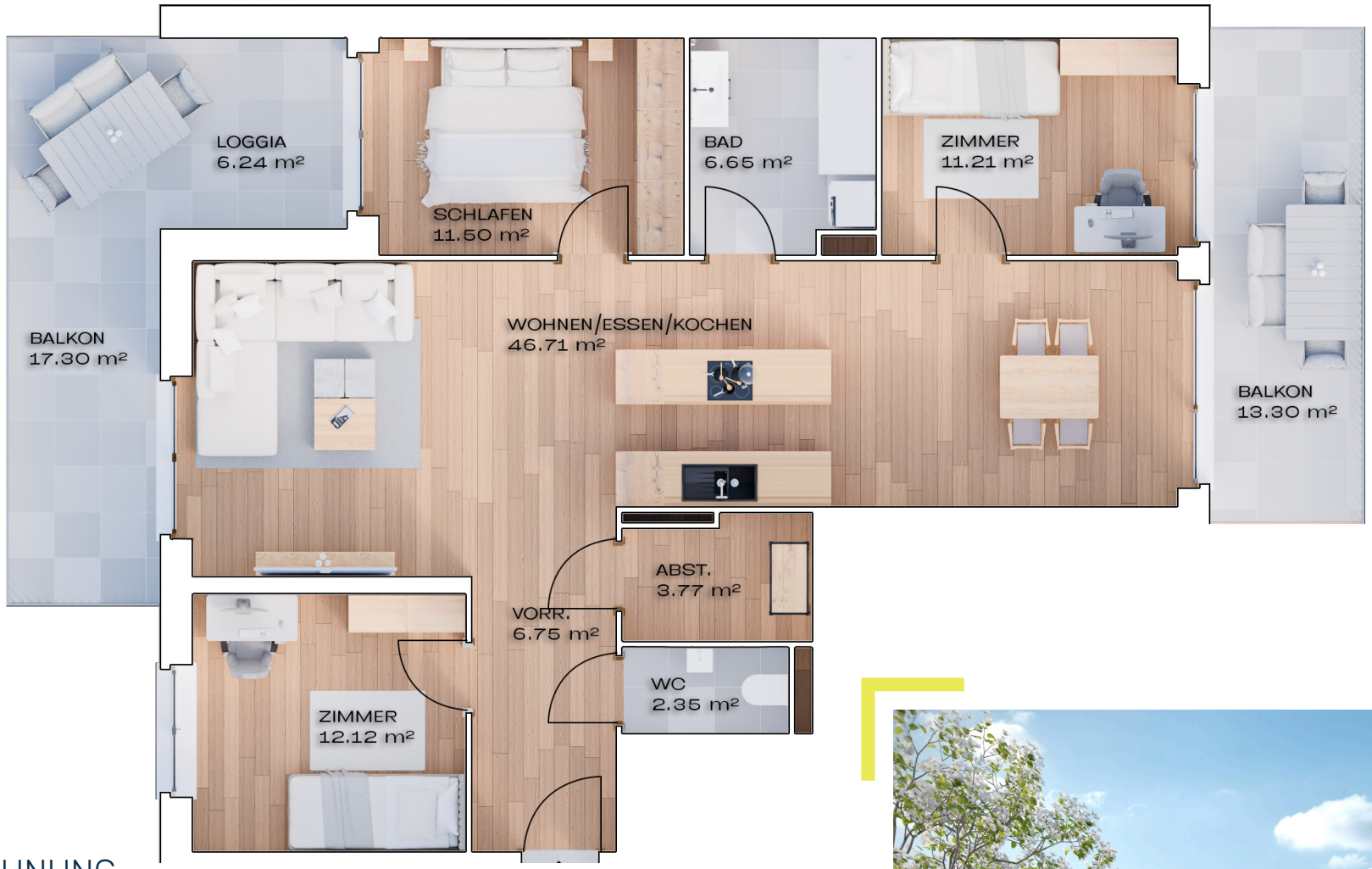
Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.

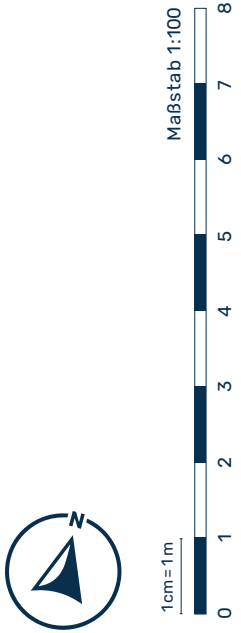
DG

Reduzierte Betriebskosten

durch **PV-Anlage** auf Dach & Balkon!







WOHNUNG

TOP 14

Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Keller	Stellplatz Tiefgarage
OG	101 m²	31 m²	6 m²	5 m²	2







VERKAUFT

WOHNUNG

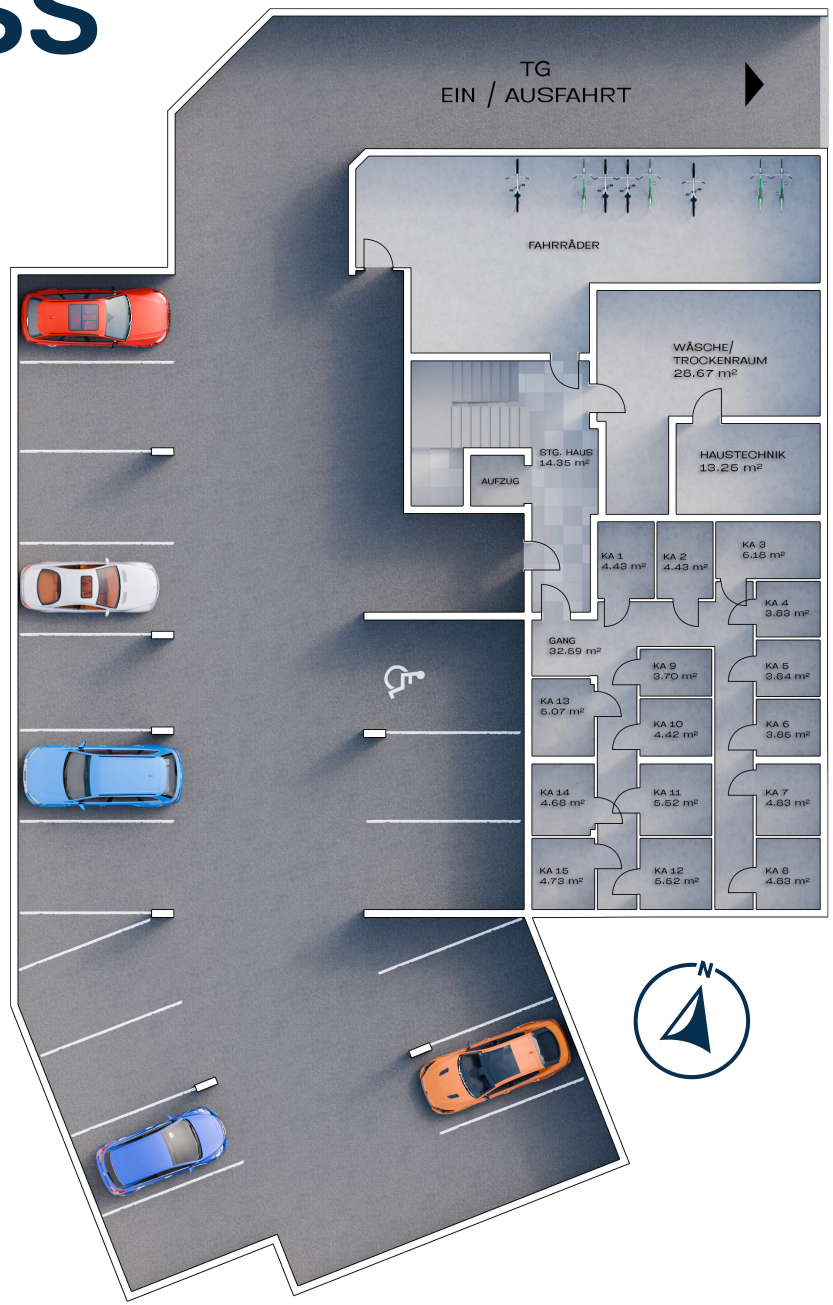
TOP 15

Geschoss	Wohnfläche	Balkon	Loggia	Keller	Stellplatz Tiefgarage
OG	54 m²	18 m²	–	5 m²	1

KELLERGESCHOSS

	Keller	Stellplatz Tiefgarage
TOP 1	4 m²	2
TOP 2	4 m²	1
TOP 3	6 m²	1
TOP 4	4 m²	1
TOP 5	4 m²	1
TOP 6	4 m²	1
TOP 7	5 m²	1
TOP 8	5 m²	1
TOP 9	4 m²	1
TOP 10	4 m²	1
TOP 11	6 m²	1
TOP 12	6 m²	1
TOP 13	5 m²	1
TOP 14	5 m²	2
TOP 15	5 m²	1

*Details siehe Preisblatt





IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit **top Infrastruktur**

Geräumig und **lichtdurchflutet**

Massive **Ziegelbauweise**

Durchdachte **Raumkonzepte**

Außenwände

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

Innenwände

- Zwischenwände: Trockenbau 12,5 cm
- Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel/Betonwand
- Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

Fußbodenaufbau

- Gemäß Energieausweis

Fenster

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

Fensterbänke

- Innenfensterbänke: Gussmarmor

Tiefgarage

- Asphaltiert
- 1 bzw. 2 Stellplätze pro Einheit

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
- Gegensprechanlage inkl. Vorrichtung für Videofunktion
- Balkonkraftwerk (lt. Verkaufsplan)

Malerarbeiten

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

Schließanlage & Paketstation

- 5 Zentralschlüssel pro Wohnung (für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten und Allgemeinräume)
- Eigene Paketstation

Dach

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach begrünt bei Dachterrasse, bekiest bei Hauptdach

Liftanlange

- Barrierefreie Aufschließung aller Stockwerke inkl. Keller/Tiefgarage

Energieversorgung

- Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung des Gebäudes wird über Luftwärmepumpen vorgesehen. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Diese ist individuell in jeder Wohnung regelbar.



Terrassen- bzw. Balkonbelag

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm





Terrassen- und Balkontüren

- Dreh-Kipp-Türe

Sonnenschutz (lt. Verkaufsplan)

- Schienengeführte Raffstores bei Fenstern und Terrassentüren
- Elektrisch bedienbar

Haustüre

- Alukonstruktion mit Glasfüllung
- Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage

Dachterrasse

- Dachterrasse bepflanzt und möbliert für alle Bewohner nutzbar

Außenanlagen

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

Keller

- Estrich versiegelt

Kellerabteile

- Metallkonstruktion mit versperrbarem Zylinderschloss
- Je eine Steckdose und ein Lichtauslass pro Abteil
- Außenfensterbänke: Aluminium

Sanitärausstattung

(lt. Verkaufsplan)

- Keramik-Waschtisch im Bad
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche oder Badewanne
  - Badewanne: Kunststoff 180 x 80 cm
  - Duschtasse: 90 x 90 cm oder 90 x 120 cm
- Waschmaschinenanschluss
- Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- Keramik-Handwaschbecken im WC
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten und auf Dachterrasse

Geländer

- Stabstahlkonstruktion und teilweise PV Module



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 47 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 90 cm oder 90 x 120 cm





Fliesen

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung Raumhoch
- WC: Wandverfliesung ca. 120 cm hoch



Weiß Matt

Betonoptik beige

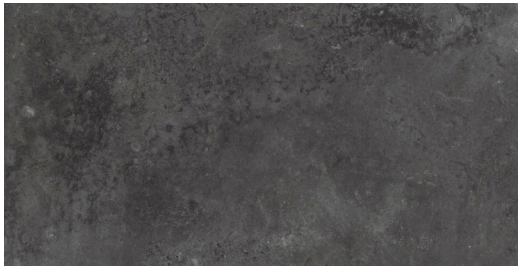
Betonoptik hellgrau



Betonoptik graubraun



Betonoptik grau



Betonoptik anthrazit

Türen

- Innentüren: Türen mit Holzzargen, Farbe: weiß matt beschichtet, Drückergarnitur: Edelstahl
- Wohnungseingangstüre: Einbruchsichere 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







FINANZIERUNG & FÖRDERUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Wir bieten angehenden Immobilienbesitzern eine individuelle, unabhängige Finanzierungsberatung und Finanzierungsbegleitung 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. Unser Wohnwertspezialist begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.



Mario Lohmüller
0664 / 88 58 96 02
mario.lohmueller@wimbergergruppe.at

Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen, einfach und unkompliziert, einen Überblick über alle Finanzierungs-möglichkeiten und beraten bei der Auswahl der Förderungen.


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.

Kontaktieren Sie uns gerne unter:

0732/78 78 28 – 21
anfragen@wimbergerimmobilien.at

AKTUELLES PROJEKT 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.



Alle Informationen zur Immobilie finden Sie unter

wimbergerimmobilien.at/st-marien



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