

LIVING INVEST

PRESTIGE Obstplatzl

**Eigentums- und Penthousewohnungen
in Engerwitzdorf**

HAUS C / D



Das PRESTIGE Obstplatzl

Der Ursprung entstand in einem Obstgarten hoch über den Gemeinden Engerwitzdorf und Gallneukirchen.

Dieser auf drei Seiten von Einfamilienhäusern umschlossene Ort soll der Ausgangspunkt des „PRESTIGE Obstplatzl“ werden.

Bei der architektonischen Umsetzung wurde einerseits auf einen ressourcenschonenden Bodenverbrauch und andererseits auf die Schaffung einer hohen Wohnqualität mit großflächigen Grünanlagen Wert gelegt.

Dies war durch die Einbindung einer Tiefgarage möglich, welche die gesamte Wohnanlage damit nicht nur autofrei macht, sondern einen parkähnlichen Innenhof mit Eigengärten und Erholungsflächen als zentralen Platz der Begegnung schafft.



Selbst die Penthouse-Eigentümer können über eine private Wendeltreppe direkt auf ihre Eigengärten gelangen, der mit einem 360 Grad Rundumblick in die wunderschöne Landschaft belohnt.

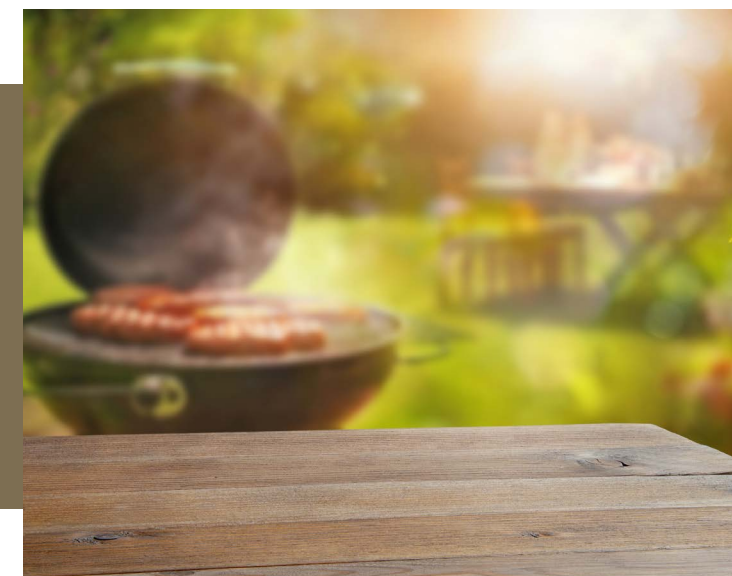


Die Anlage bietet bei über 80 % der Wohnungen einen privaten Eigengarten.



In diesem Bereich wird auch ein neu angelegter Obstgarten „Das Obstplatzl“ integriert, bei dem die zukünftigen Eigentümer das Fruchtgenussrecht haben und sich bei dem frischen und biologisch angebauten Obst bedienen können.

Ob Familienfeiern mit BBQ oder einfach den Sonnenuntergang bei einem Drink genießen, hier können die zukünftigen Eigentümer die Seele baumeln lassen und entspannen!



Ihr Andreas Radlmüller, MBA

Geschäftsführender Gesellschafter
LIV-Living Invest Immobilien GmbH



EIN PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Engerwitzdorf ist eine Gemeinde im Bezirk Urfahr-Umgebung im Bundesland Oberösterreich. Das Gebiet um das „Obstplatzl“ ist eine ruhige Wohngegend, die von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wiesen und Felder, die dem Ort eine ländliche Atmosphäre verleihen. Gleichzeitig ist das Zentrum von Engerwitzdorf mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kinderbetreuung nur wenige Gehminuten entfernt.

INFRASTRUKTUR

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Bundesstraße B3, die durch Engerwitzdorf verläuft, verbindet das Gebiet mit Linz und anderen umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A7 ist ebenfalls schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien bedient, die regelmäßig verkehren und eine schnelle Verbindung nach Linz ermöglichen. Insgesamt ist Engerwitzdorf eine attraktive und ruhige Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung und einer ländlichen Atmosphäre, die ideal für Familien und Pendler geeignet ist.

Engerwitzdorf verfügt über eine gute Infrastruktur, die den Bewohnern eine breite Palette von Dienstleistungen und Einrichtungen bietet. Hier sind einige Beispiele:
Engerwitzdorf hat mehrere Supermärkte, darunter eine Filiale einer großen österreichischen Supermarktkette, die in der Nähe des Obstplatzl's liegt. Außerdem gibt es eine Apotheke, eine Bäckerei und weitere Geschäfte.
Engerwitzdorf verfügt über mehrere Kindergärten, eine Volks- und eine Mittelschule.

Das Ortszentrum der Nachbargemeinde Gallneukirchen mit einem Einkaufszentrum, zahlreichen Gastronomiebetrieben, einem Ärztezentrum, u.s.w. ist bequem mit dem Auto in nur 5 Minuten zu erreichen.
Weitere Bildungseinrichtungen, wie Gymnasien, Berufsschulen und Universitäten befinden sich in der Landeshauptstadt Linz.

Freizeitmöglichkeiten: Es gibt einen Sportplatz in der Nähe, sowie mehrere Wander- und Radwege in der Umgebung. Auch der Pleschingersee, ein beliebtes Ausflugsziel zum Baden und Spaziergehen ist nicht weit entfernt.

Insgesamt bietet der Ort eine gute Infrastruktur mit einer breiten Palette von Dienstleistungen und Einrichtungen, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität ermöglichen. Das Obstplatzl befindet sich in idyllischer Lage in der Nähe des Zentrums mit einer guten Anbindung an die Umgebung.

WICHTIGE DISTANZEN

Nahversorger		Sport/Freizeit		Gastronomie	
Bäckerei	1,50 km	Skatepark	1,70 km	Gasthaus	1,10 km
Supermarkt	1,70 km	Streichelzoo	4,00 km	Restaurant	2,90 km
Drogerie	3,00 km	Fitnessstudio	3,06 km	Bar/Lokal	4,00 km
Bank	1,60 km	Golfplatz	8,78 km		
Post	4,00 km	Ärzte		Bildung	
Tankstelle	2,34 km	Arzt/Allgemeinmedizin	2,67 km	Kinderbetreuung	1,50 km
Trafik	1,53 km	Zahnarzt	1,26 km	Volksschule	1,45 km
		Kinderarzt	2,71 km	Mittelschule	3,89 km
Öffentl. Nahverkehr		Apotheke	2,85 km	Kunst und Kultur	
Bus	0,36 km	Tierarzt	3,05 km	Kulturzentrum	1,70 km
Lokalbahnhof	5,96 km			Bibliothek	4,05 km
Straßenbahn	9,67 km			Kirche/Kulturgut	3,09 km

www.livinginvest.at



 FÜR ALLE DIE HOCH

HINAUS WOLLEN!

www.livinginvest.at



GALLNEUKIRCHEN

ENGERWITZDORF



PRESTIGE Obstplatzl



DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Ruhige Siedlungslage mit autofreiem Innenhofbereich
- Ziegel-Massivbauweise
- Sonnige Haupt- und Dachgärten sowie Balkon-, bzw. Terrassenflächen
- Allgemeiner Obstgarten mit Fruchtgenuss für alle Eigentümer
- Niedrigenergiebauweise mit Wärmepumpenheizsystem und Kühlung im Sommer
- Photovoltaikanlage am Gebäudedach für die Reduktion der Betriebskosten
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Beschattungssystem bei allen Fenstern (elektrische Rollläden)
- Videosprechanlage mit Farbmonitor
- Wohnungseingangstüren mit WK 2 Schutz
- Hochwertige Badezimmersausstattung
- Überdachte Terrassenbereiche inkl. Belag in Keramik 60/60
- Kellerabteil inkl. Stromanschluss (am eigenen Stromzähler)
- Elektroinstallation mit Busch & Jäger Designsystem „Future Linear“
- Tiefgarage mit Ladevorbereitung für Elektro Autos
- Barrierefreie Aufzugsanlage mit hochwertiger Ausstattung
- Echtholzparkettböden Landhausdiele oder Vinylböden
- Feinsteinzeug in verschiedenen Farben
- Kunex Innentüre mit Holztürzargen 2,1 m Höhe
- Raumhöhe 2,6 m

PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER

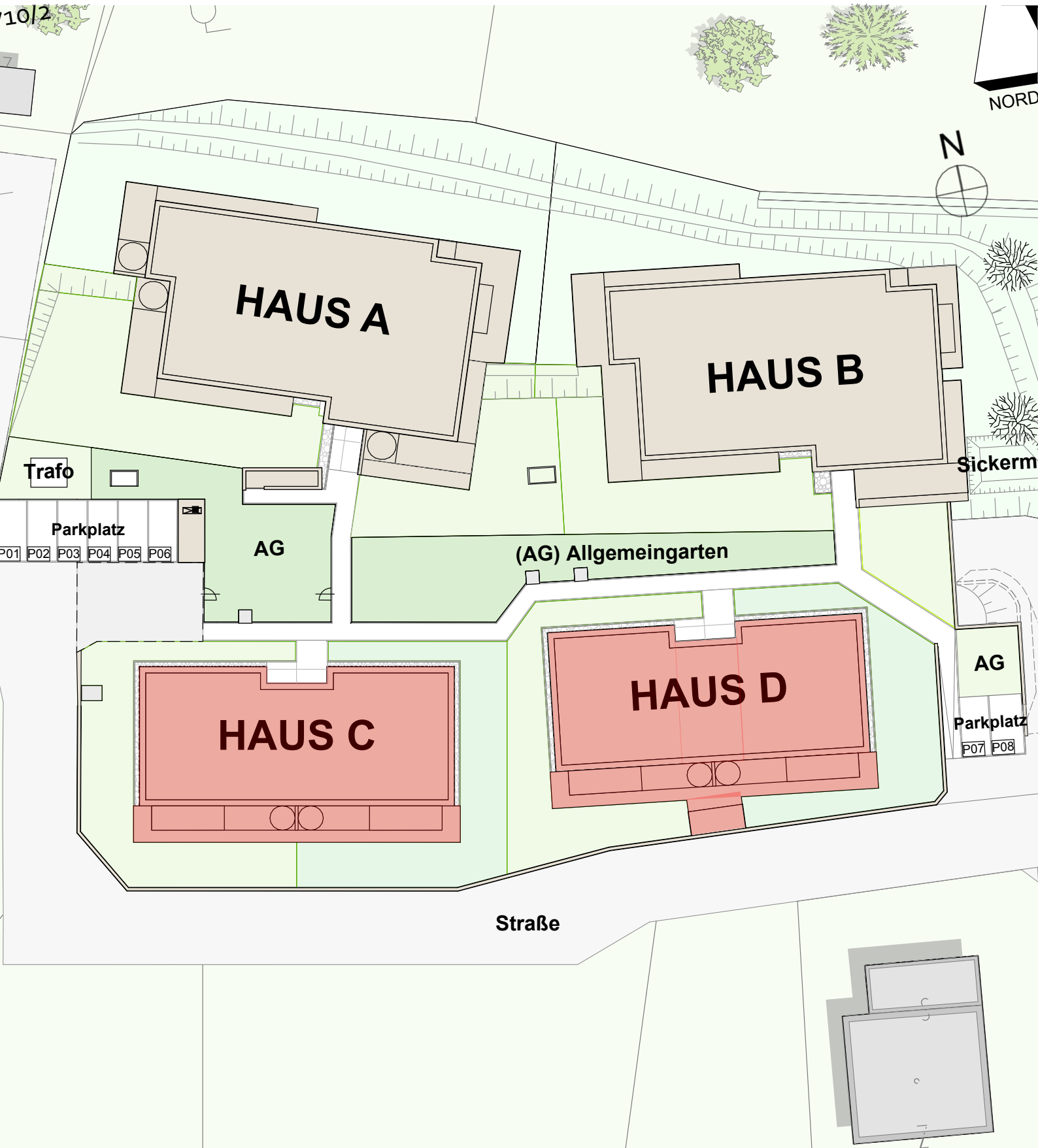


Beispiel Eigentumswohnung
Haus A TOP 03



www.livinginvest.at





Übersicht Wohnungen

Haus C	Typ	Raum	Wohnfläche	Terrasse/Balkon	Garten
Top C01	Gartenwohnung	4-Raum	105,28 m²	35,96 m²	144,99 m²
Top C02	Gartenwohnung	4-Raum	105,17 m²	35,81 m²	151,55 m²
Top C03	Penthouse	4-Raum	105,22 m²	36,59 m²	45,08 m²
Top C04	Penthouse	4-Raum	105,10 m²	36,63 m²	44,25 m

Haus D	Typ	Raum	Wohnfläche	Terrasse/Balkon	Garten
Top D01	Gartenwohnung	4-Raum	105,28 m²	40,46 m²	135,66 m²
Top D02	Gartenwohnung	2-Raum	105,16 m²	40,31 m²	146,12 m²
Top D03	Gartenwohnung	4-Raum	105,22 m²	36,59 m²	45,20 m²
Top D04	Balkonwohnung	4-Raum	105,10 m²	36,63 m²	44,08 m²

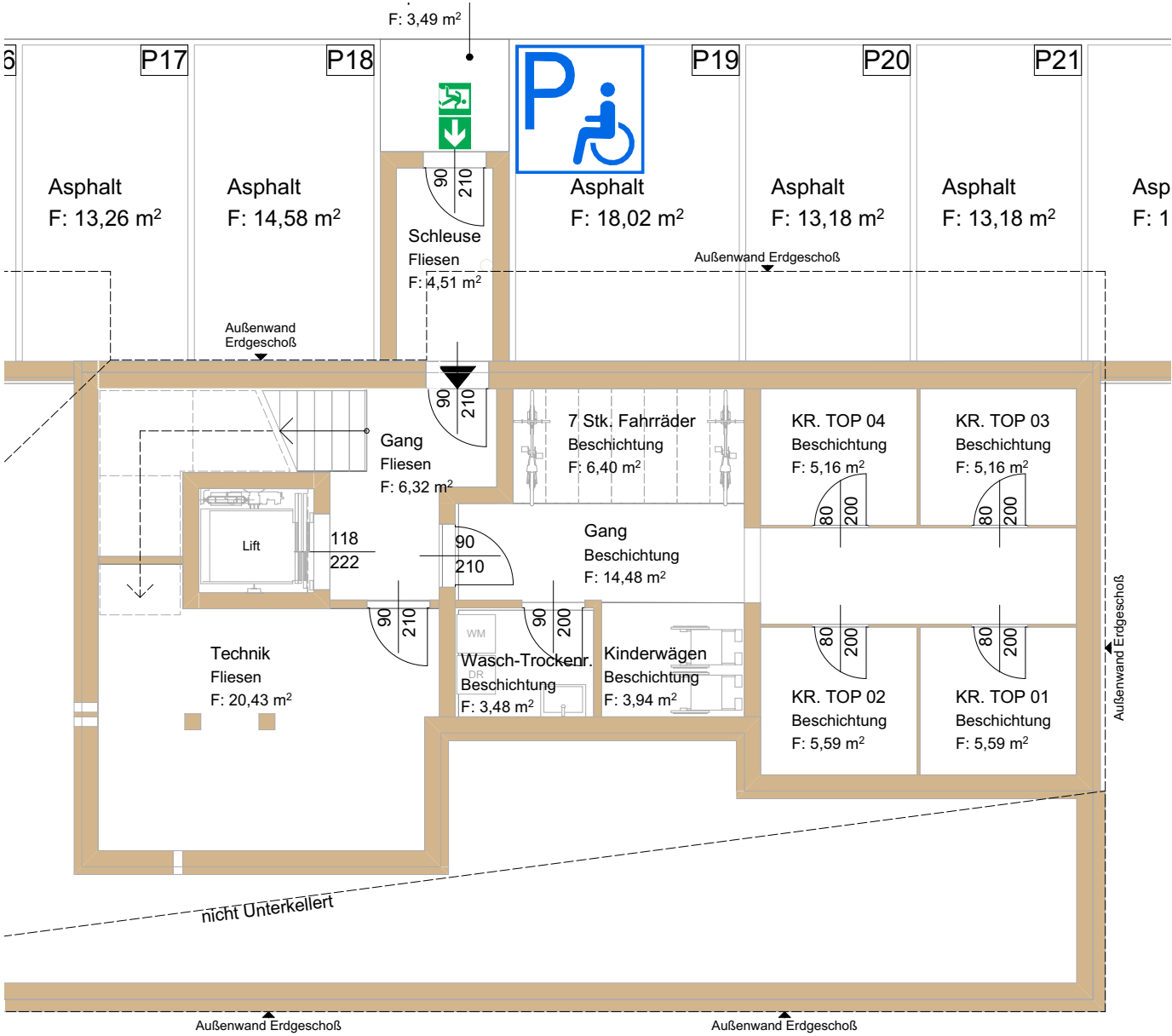


**LIVING INVEST STEHT AUF
INDIVIDUALITÄT MIT STIL,**

**SCHLIESSLICH IST ES JA IHR
NEUES ZUHAUSE!**

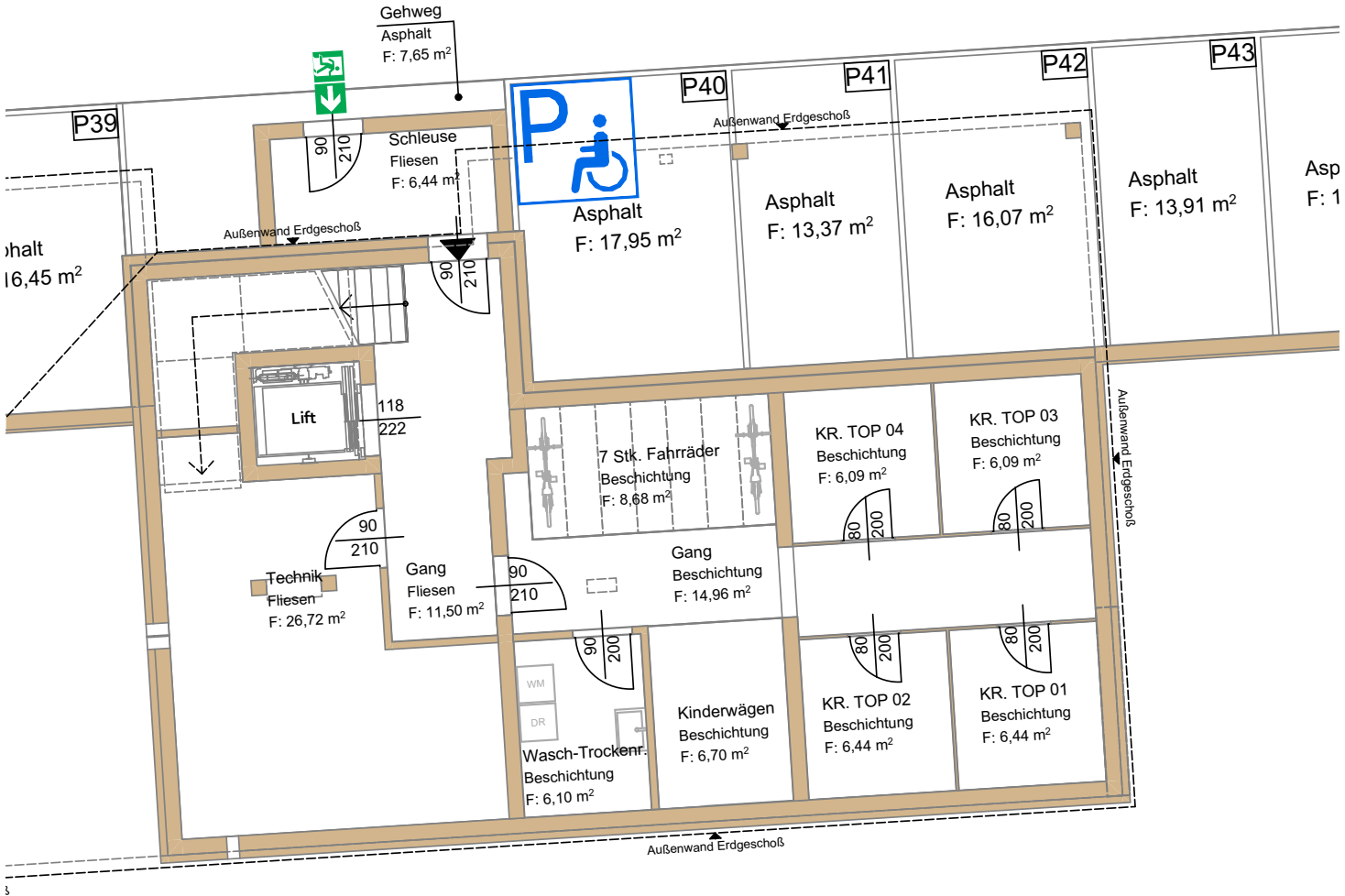
KELLER HAUS C

KELLER HAUS D

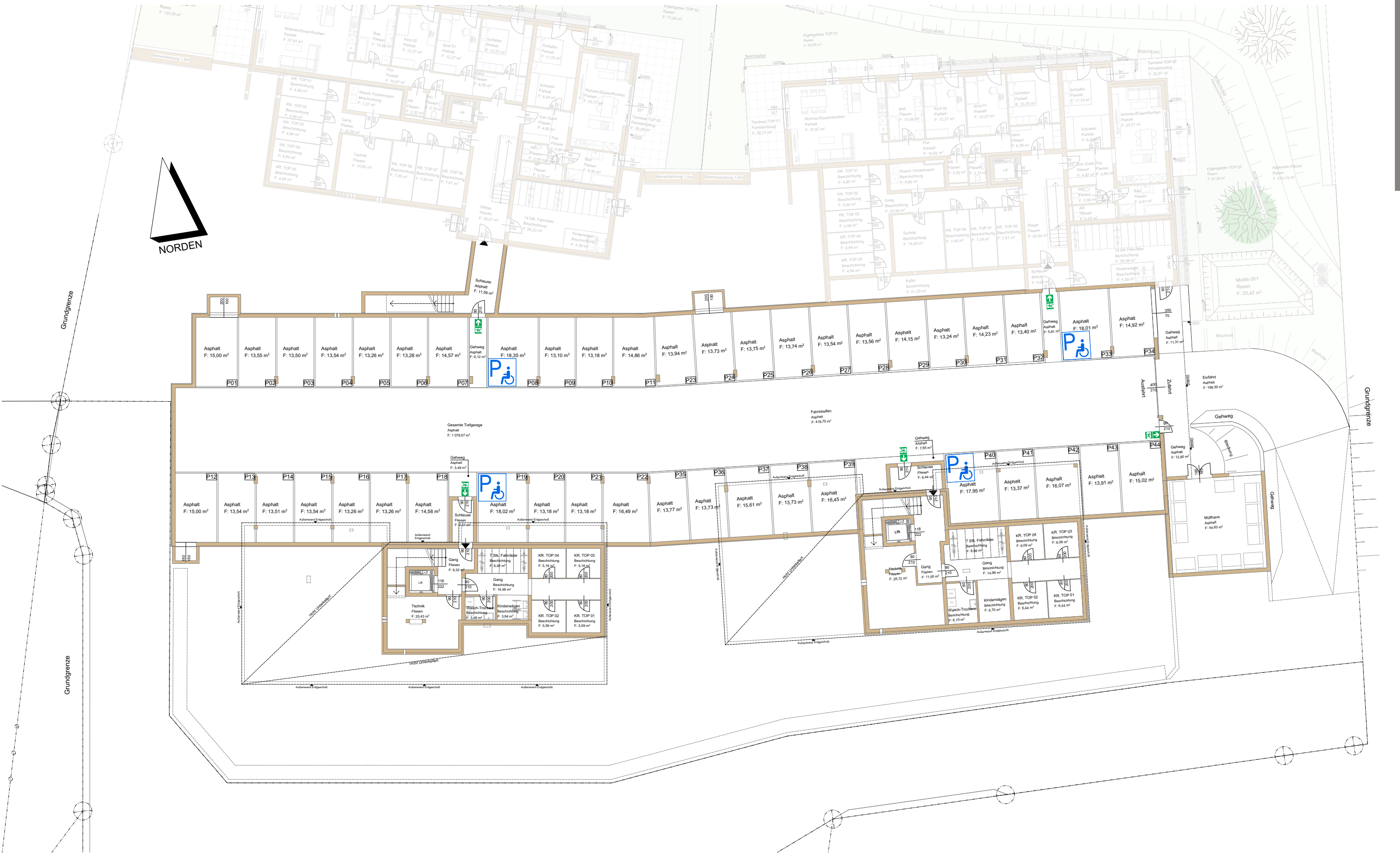


0 1 5 m

0 5 10 cm



TIEFGARAGE



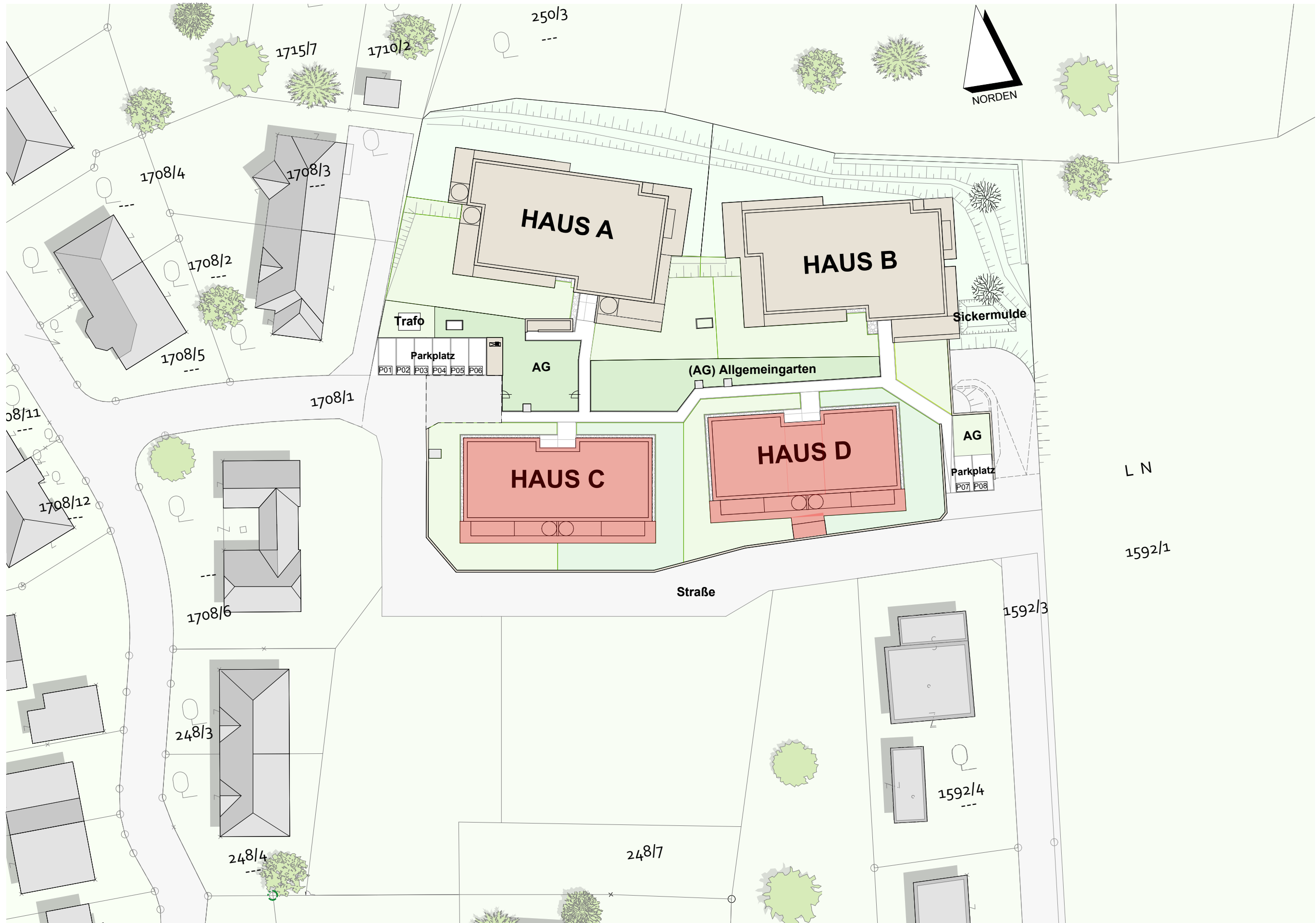
Tiefgarage

- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbaubauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



Untergeschoß	M = 1 : 250	LIVING INVEST	Übersichtsplan
PLANSTAND	24.11.2025	www.living-invest.com	SYMBOLPLAN

EBENE 1 - ZUGANG, ALLGEMEINFLÄCHEN, KFZ-STELLPLÄTZE



...ein guter Grund Wurzeln zu schlagen in Engerwitzdorf

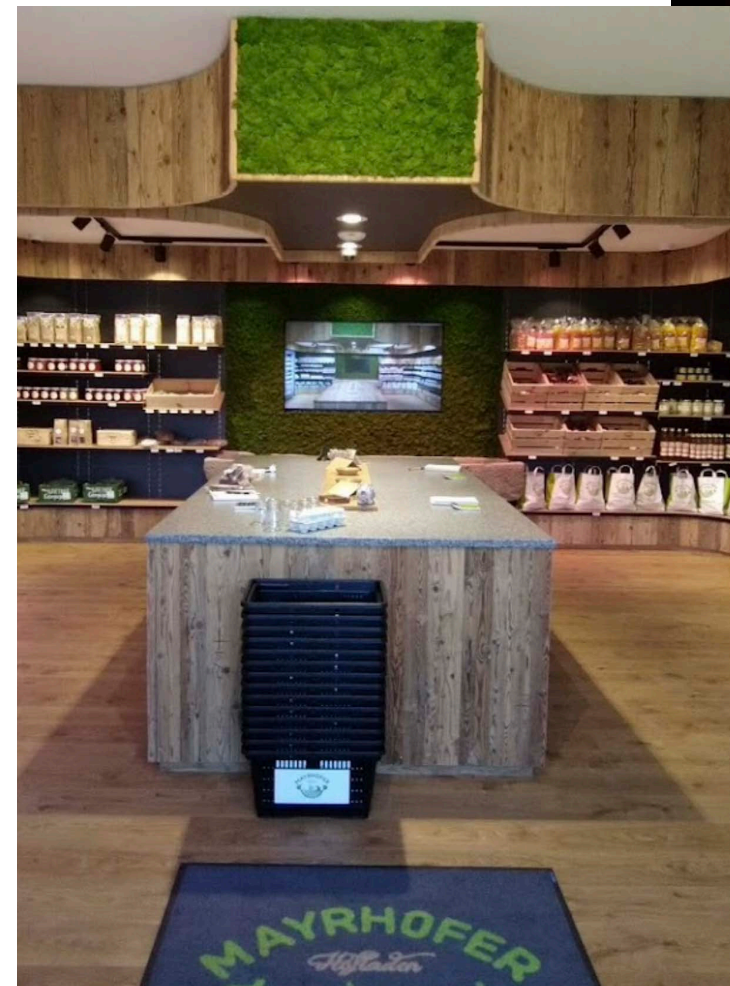


Auch ganz in der Nähe finden Sie den Streichelzoo der Diakonie, sowie die Motorikarena - da ist für die ganze Familie was dabei!



zu schlagen in Engerwitzdorf

Nur 3,6 km vom PRESTIGE Obstplatzl entfernt finden Sie den Hofladen Mayrhofer, welcher selbst hergestellte und regionale Produkte verkauft.



...gut zu wissen alles in der Nähe

Das PRESTIGE Obstplatzl bietet Familien eine ruhige und herzliche Umgebung mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und nahegelegenen Kindergarten und Schulen.



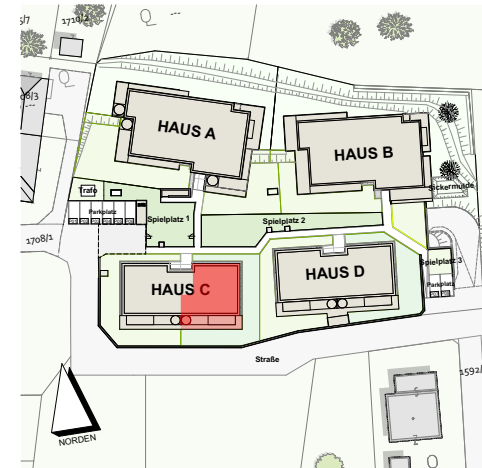
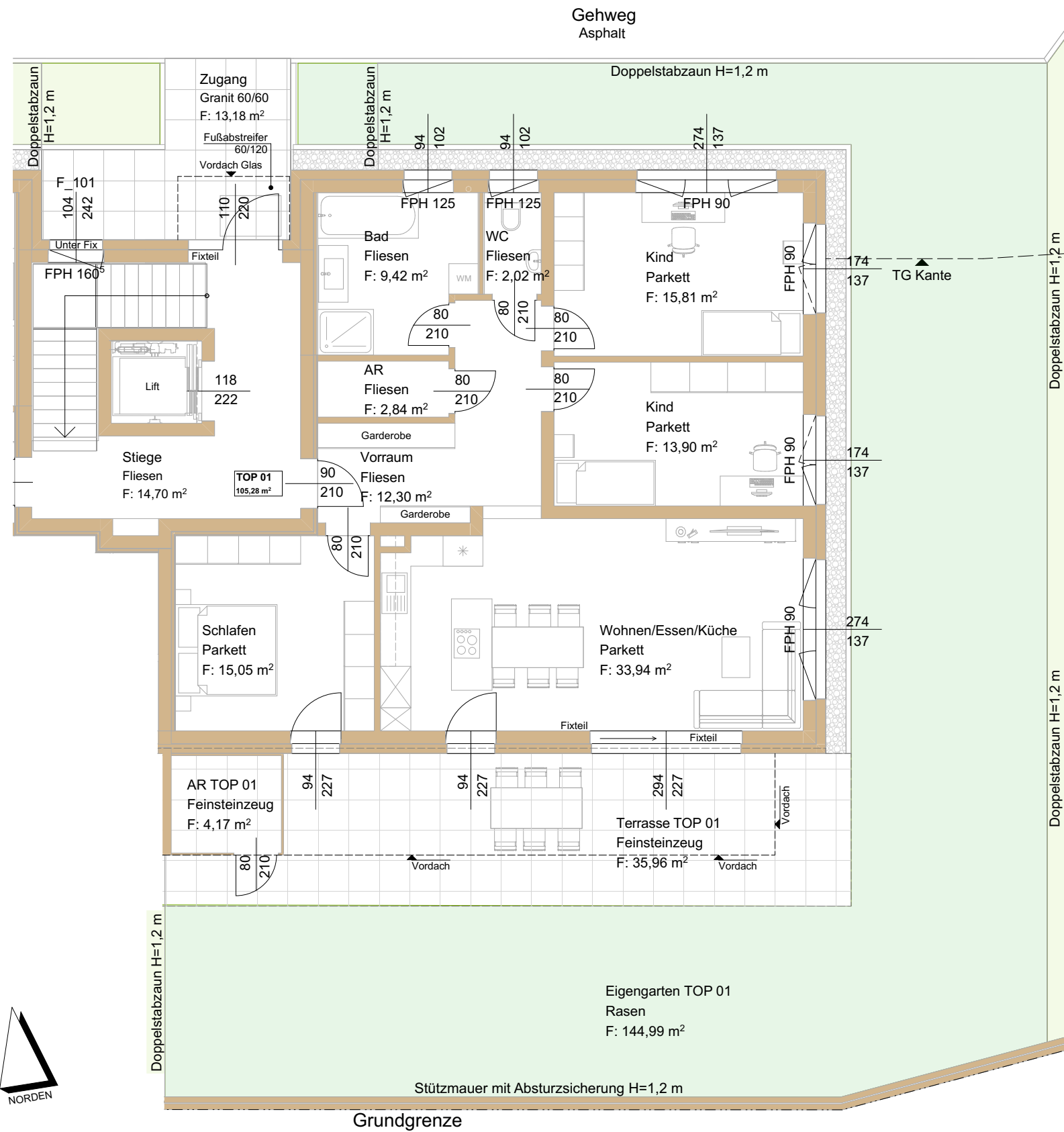
Neben dem Musikverein in Engerwitzdorf finden Sie das „Kultur im Schöffl“, welches das ganze Jahr zu unterschiedlichsten Veranstaltungen einlädt.



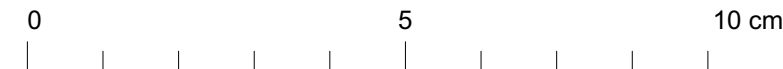
Nur 6,4 km vom PRESTIGE Obstplatzl entfernt, erwartet Sie das Mirellen Stüberl - ein beliebter Treffpunkt für Genießer. Hier lassen sich regionale Köstlichkeiten und die herzliche Atmosphäre in ländlichem Ambiente erleben.



In Gallneukirchen bietet das neue Einkaufszentrum ONE eine breite Auswahl an Geschäften und Cafés. Ob für den täglichen Bedarf oder zum entspannten Bummeln.



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	105,28 m²	BALKON	-----	Erdgeschoß	
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	144,99 m²	M = 1 : 100	
TERRASSE	35,96 m²	AR AUSSEN	4,17 m²	PLANSTAND	29.12.2025



LIVING
INVEST

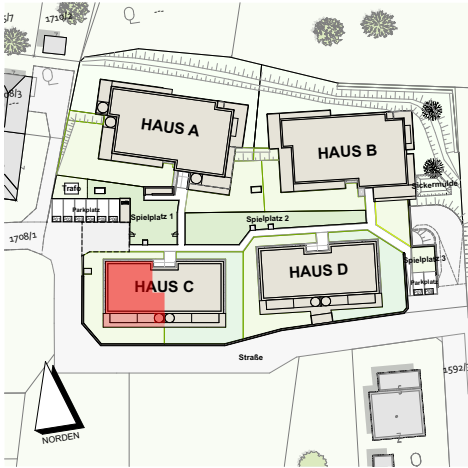
Top 01

SYMBOLPLAN

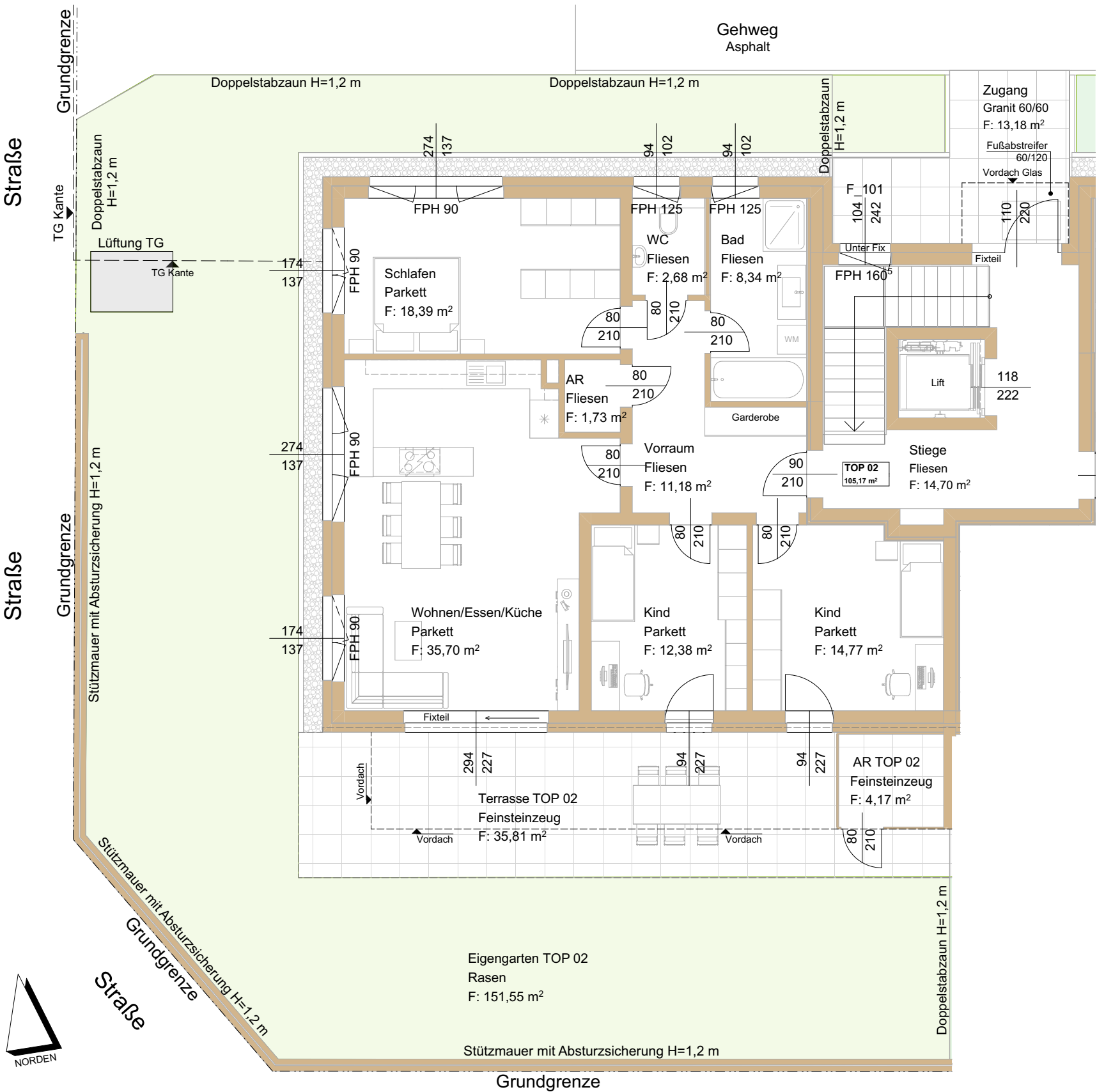


Architektur, die

Atmosphäre schafft



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	105,17 m²	BALKON	-----	Erdgeschoß	
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	151,55 m²	M = 1 : 100	
TERRASSE	35,81 m²	AR AUSSEN	4,17 m²	PLANSTAND	29.12.2025

LIVING INVEST

IMMOBILIEN GMBH

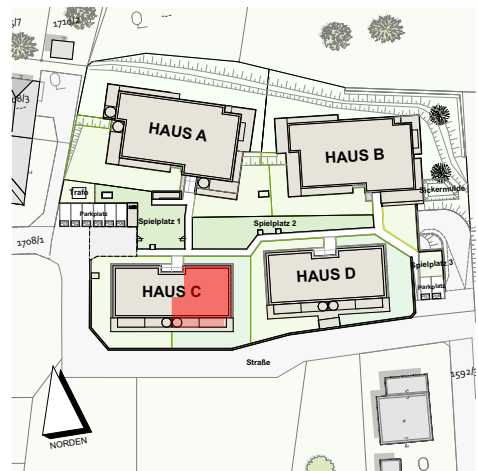
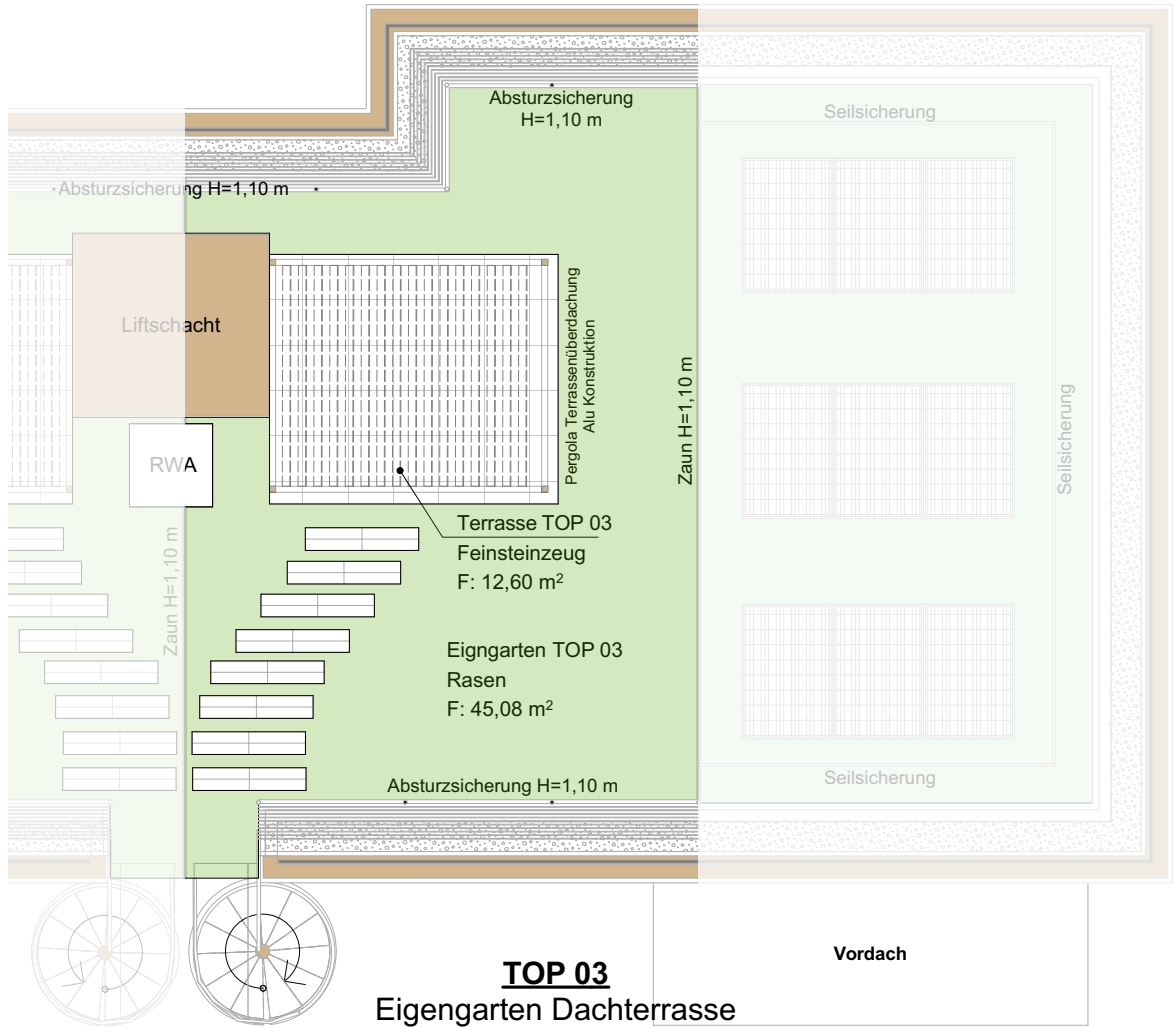
Top 02

SYMBOLPLAN

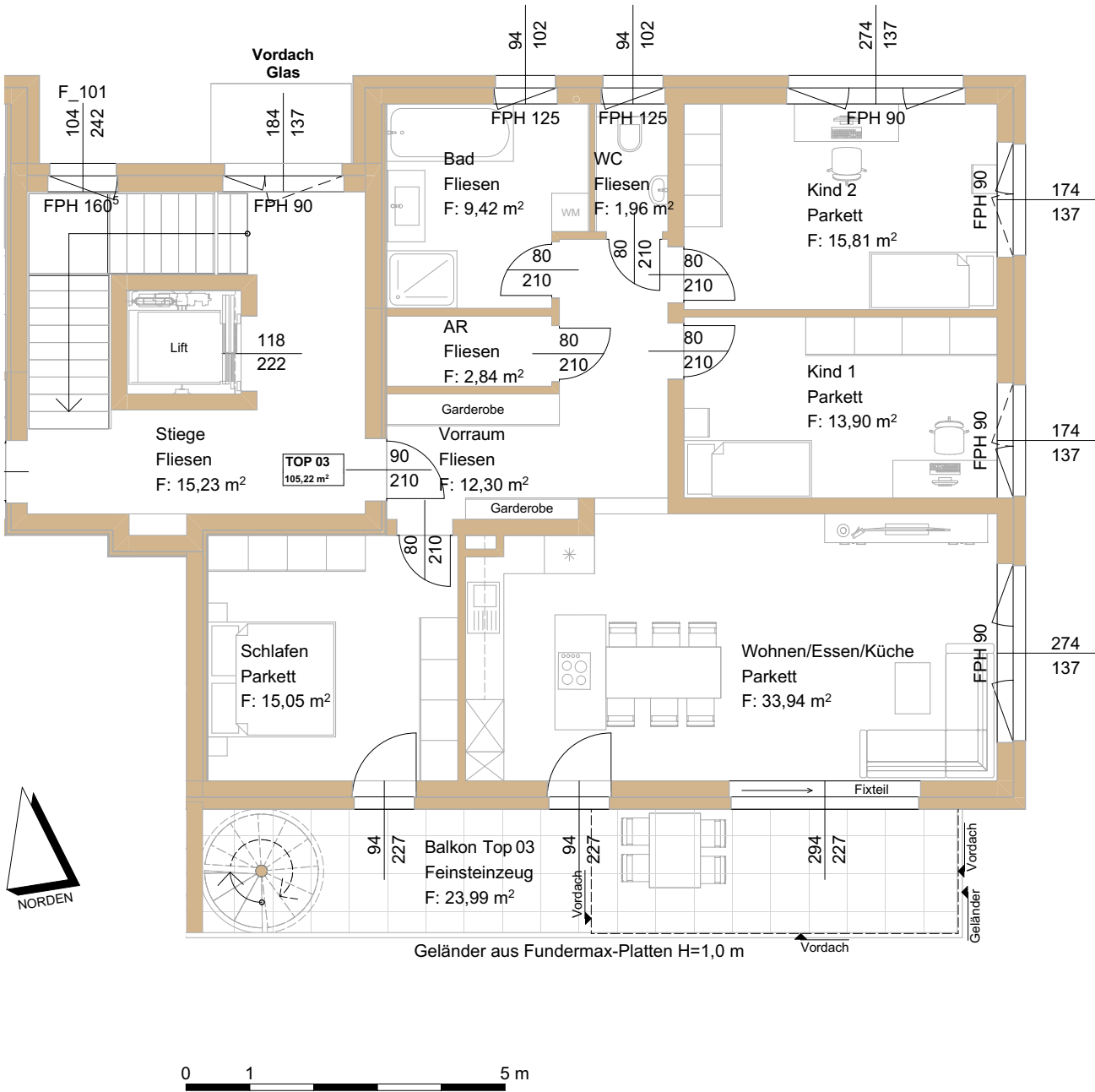
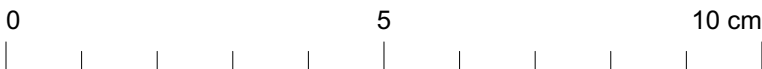


Living Invest erschafft

Pures Lebensgefühl



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	105,22 m²	BALKON	23,99 m²	1. Obergeschoß und Dachgeschoß
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	45,08 m²	M = 1 : 100
TERRASSE	12,60 m²			PLANSTAND 29.12.2025



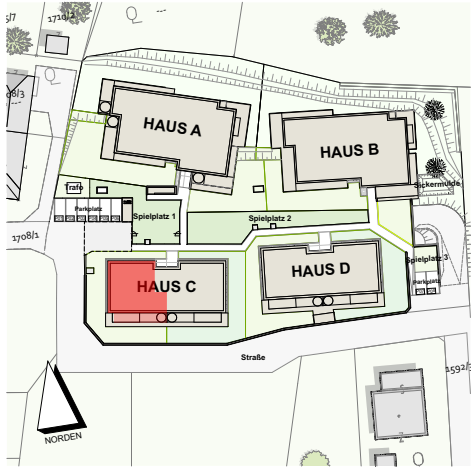
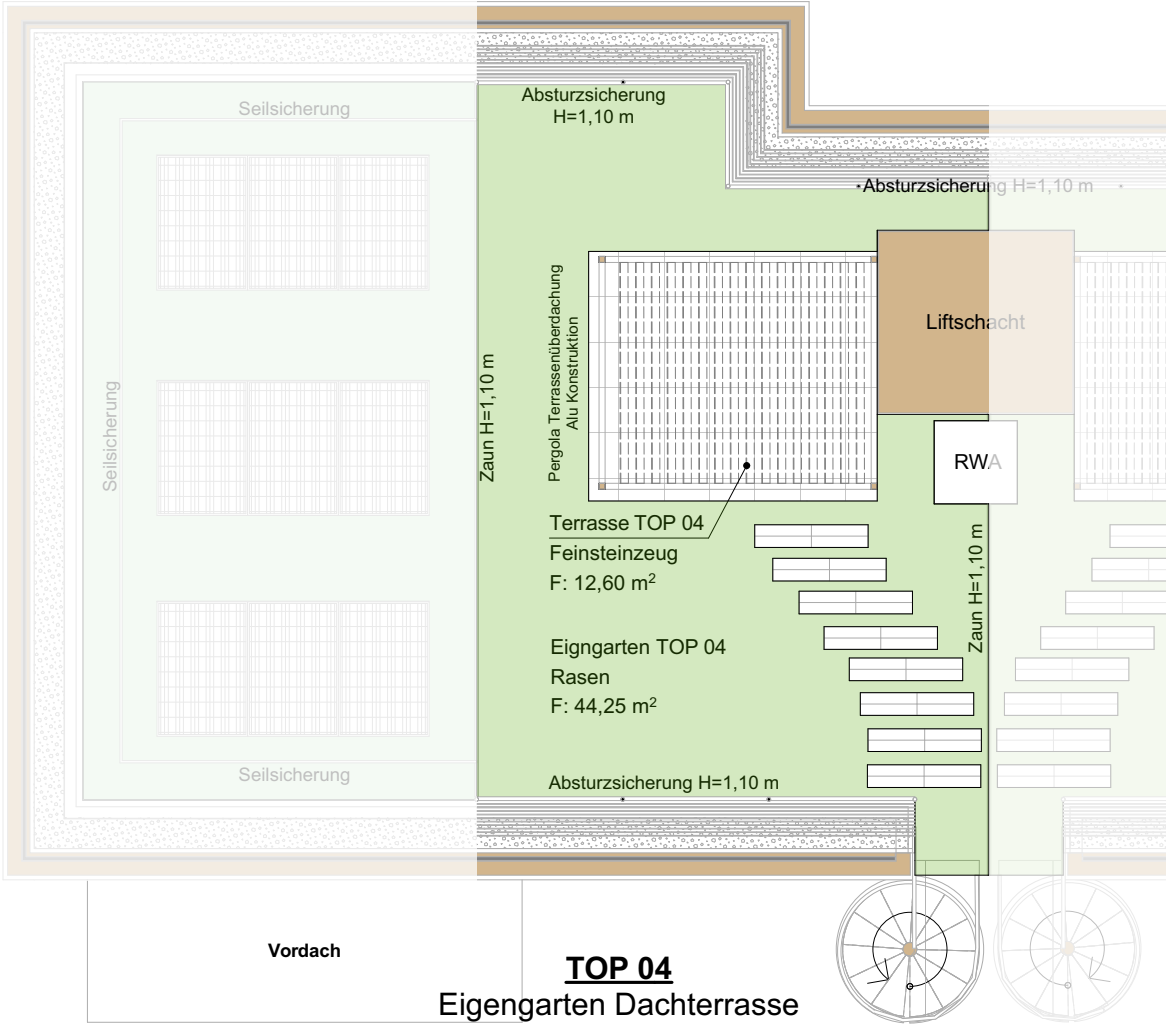
LIVING
INVEST

Top 03

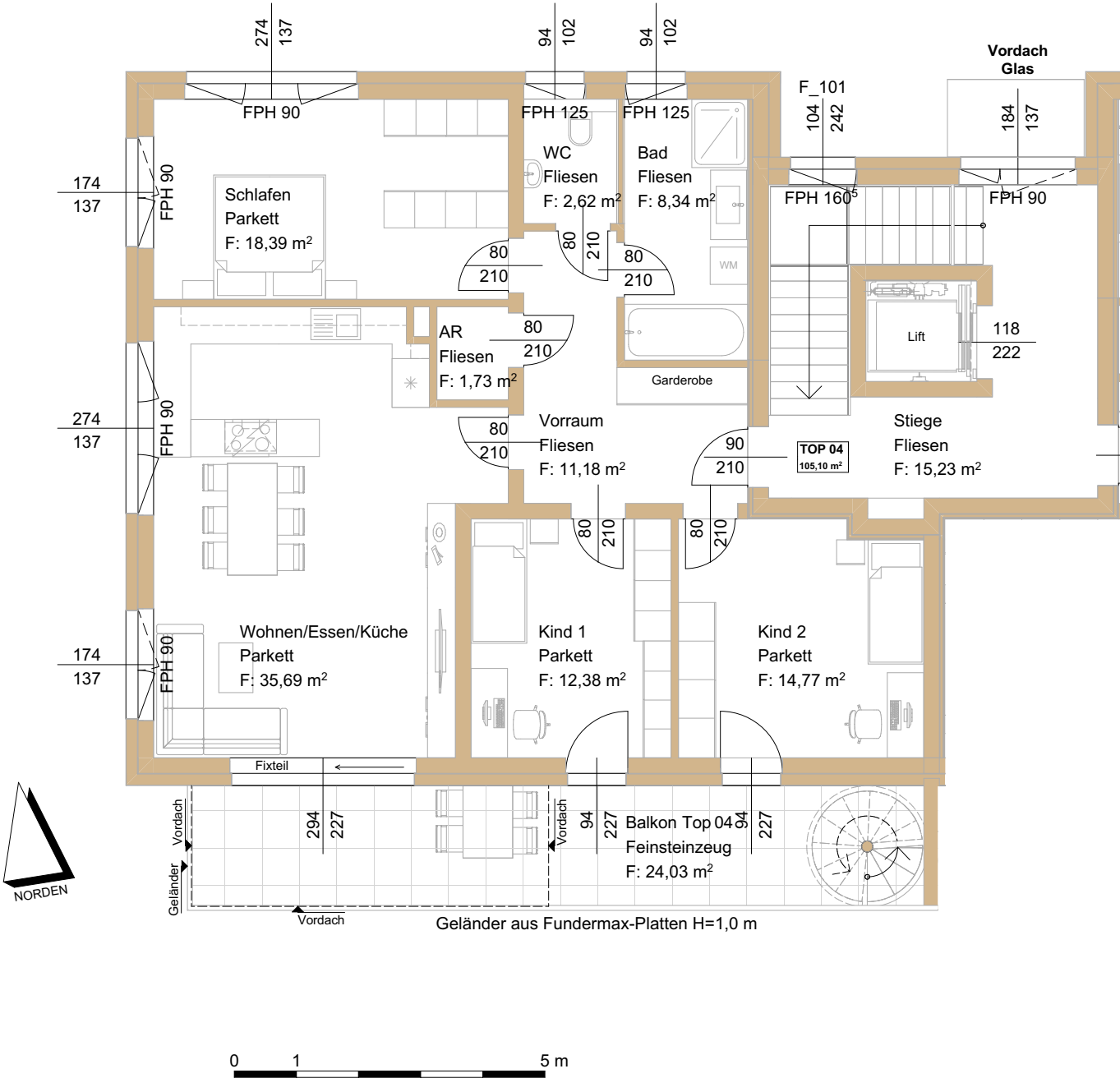
SYMBOLPLAN

IHR WOHNTRAUM
SO INDIVIDUELL WIE SIE!

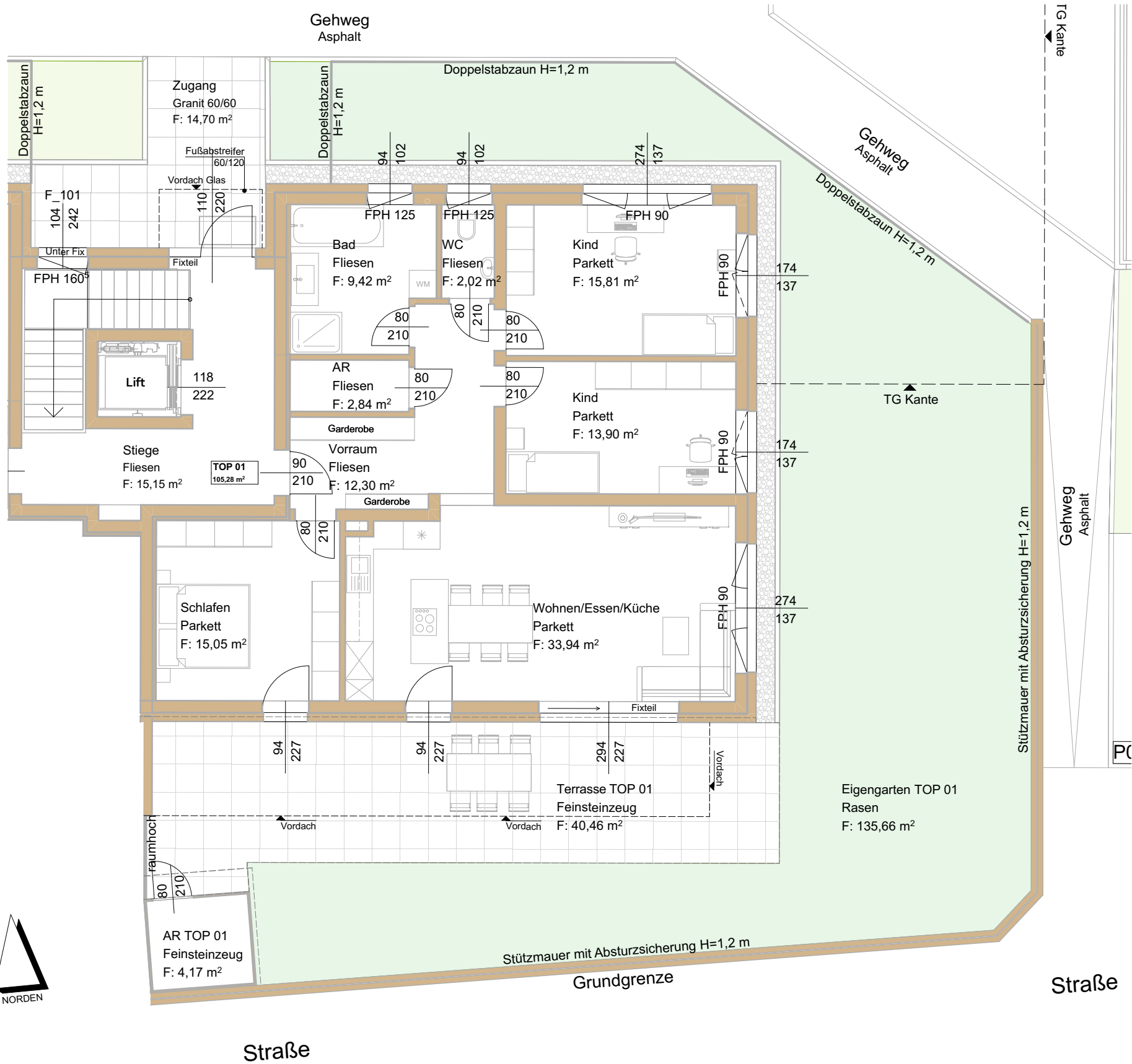




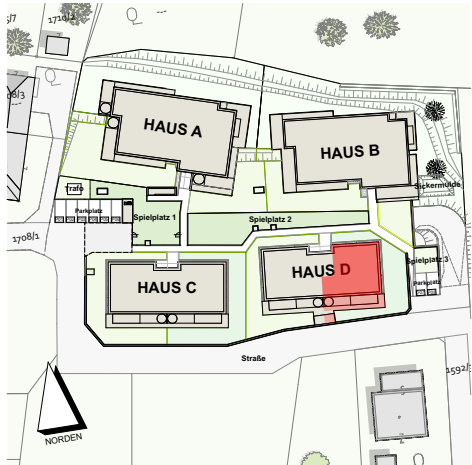
- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	105,10 m²	BALKON	24,03 m²	1. Obergeschoß und Dachgeschoß	
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	44,25 m²	M = 1 : 100	
TERRASSE	12,60 m²			PLANSTAND	29.12.2025



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumasse
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



Straße

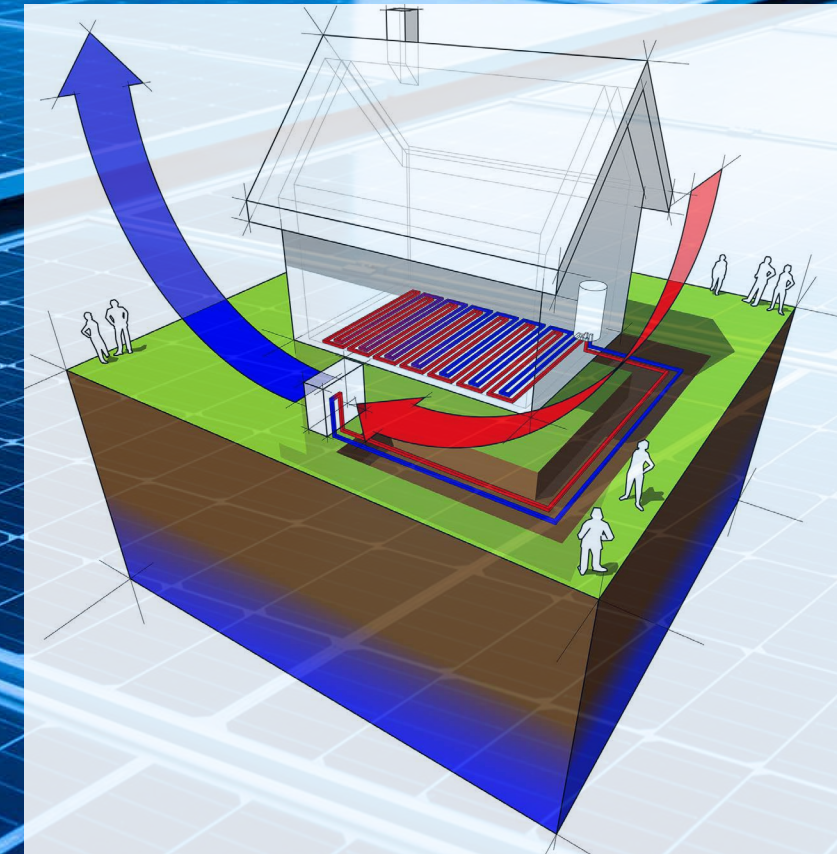
WOHNFLÄCHE	105,28 m²	BALKON	-----	Erdgeschoß
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	135,66 m²	M = 1 : 100
TERRASSE	40,46 m²	AR AUSSEN	4,17 m²	PLANSTAND 29.12.2025

Top 01

SYMBOLPLAN



#SOMMER



#WINTER

Umweltfreundliches Heizen im Winter und Kühlen im Sommer!

Durch den Einsatz des modernen Luft-Wasser Wärmepumpensystems ist ein umweltbewusstes Heizen inklusive Warmwasseraufbereitung, sowie an heißen Sommertagen das Kühlen über die Fußbodenheizschlangen möglich.

Funktionen:

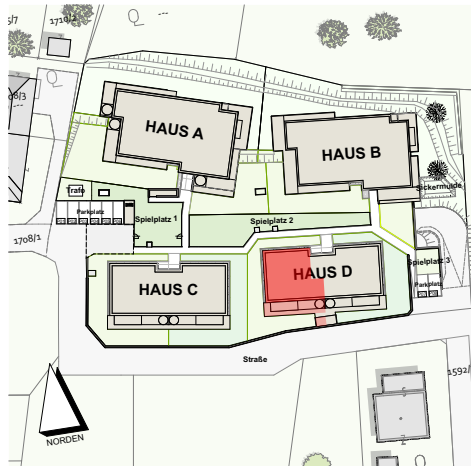
Winter: Heizen über Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
Sommer: Kühlen über die Fußbodenheizung (ca. 3-4 Grad Kühlung möglich)
Regelung je Wohnung über die Zentralsteuerung im Wohnbereich.

Der Vorteil:

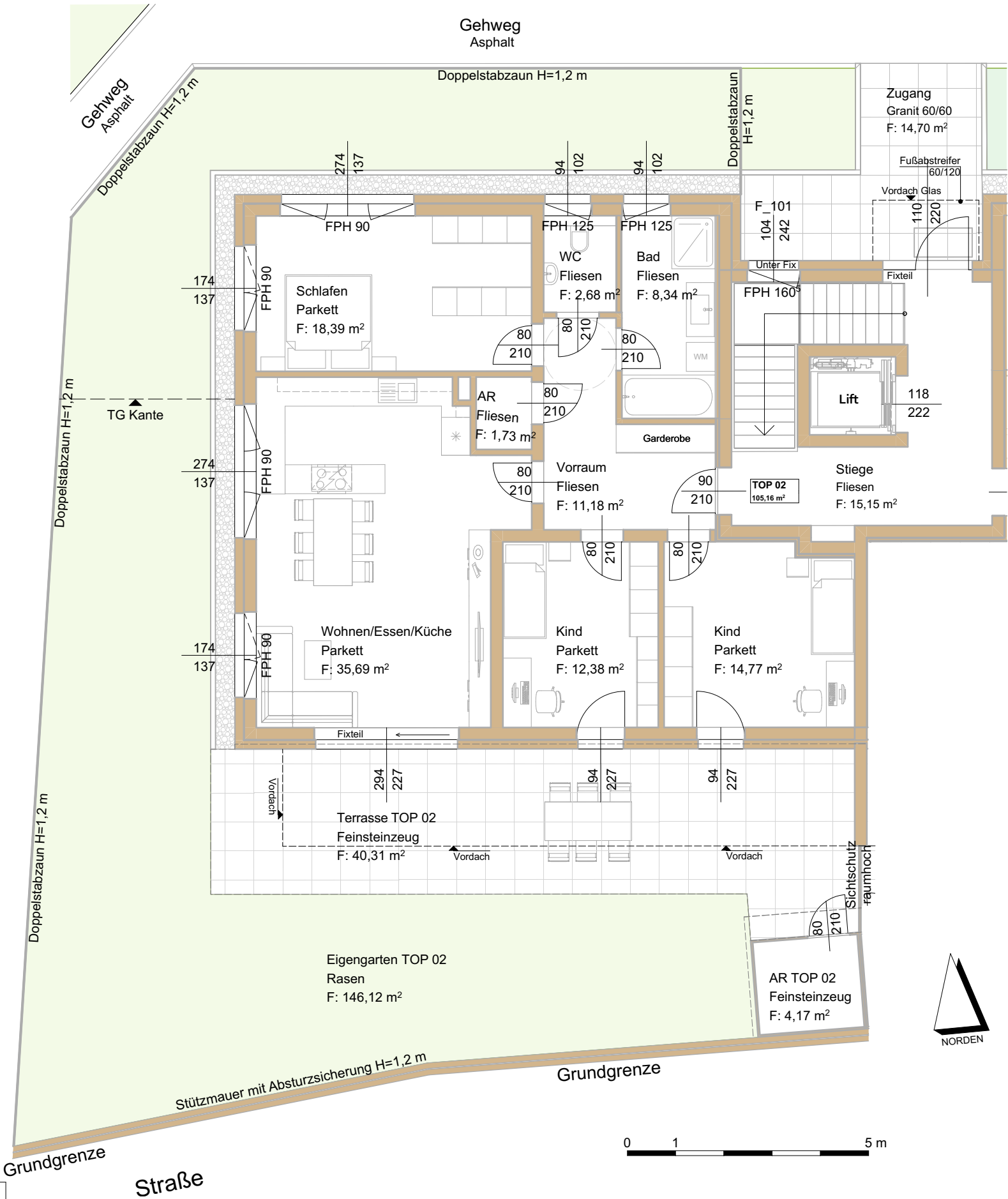
Gegenüber herkömmlichen Klimaanlage wird die Luft nicht ausgetrocknet und es sind keine zusätzlichen Wartungsarbeiten wie Filterwechsel notwendig. Durch das Wärmepumpenprinzip sind die entstehenden Energiekosten nur ein Bruchteil derer bei herkömmlichen Klimaanlage.

Geringe Betriebskosten:

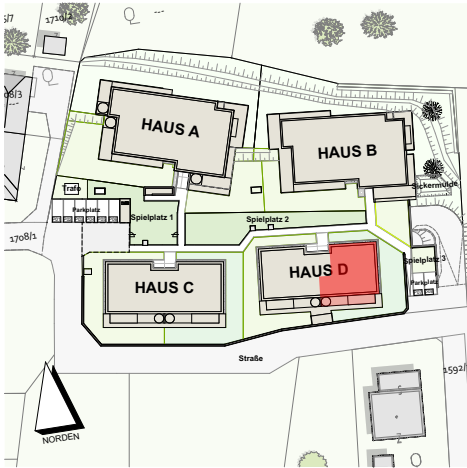
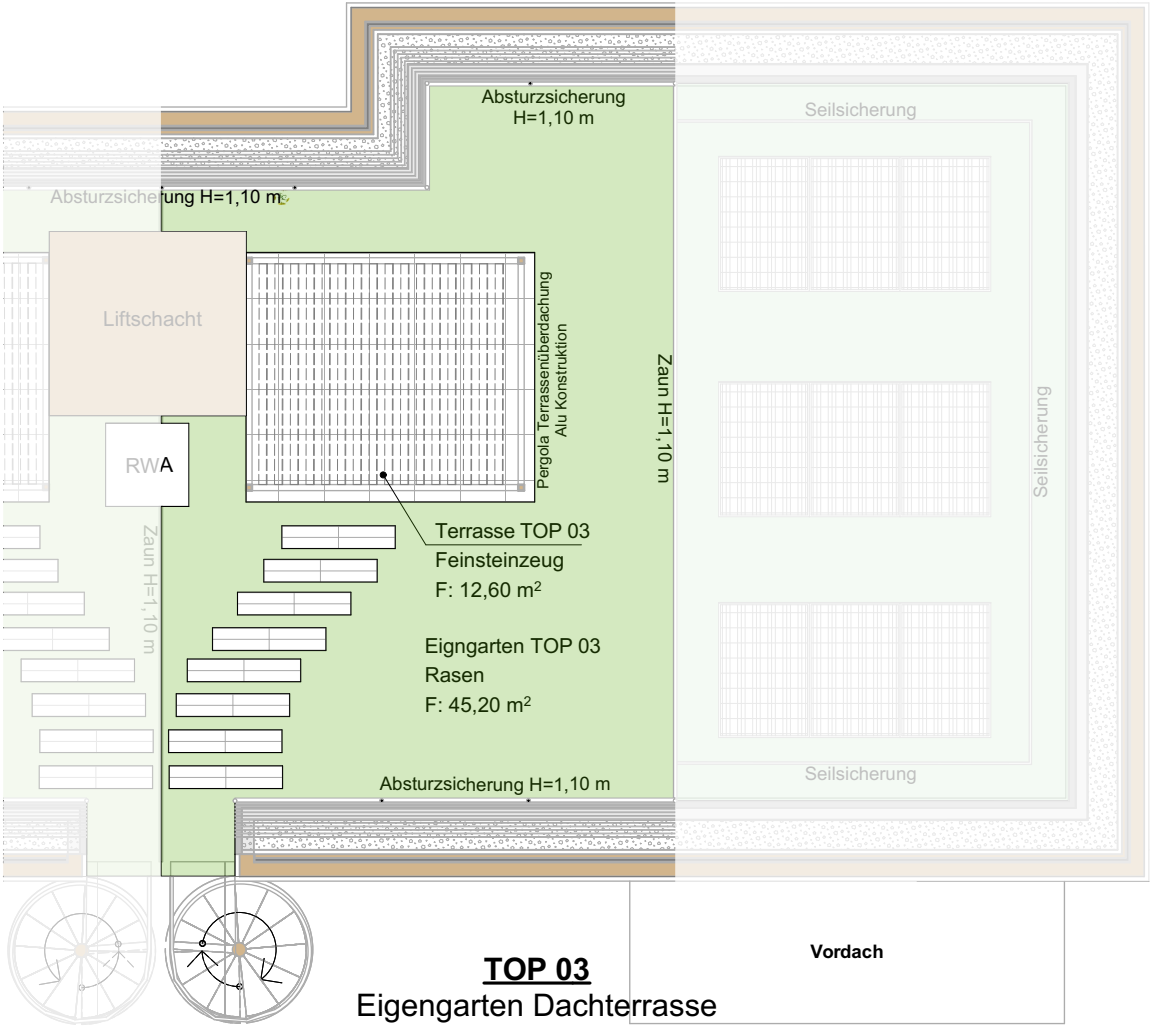
Aufgrund des Heizsystems in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage verringern sich die Kosten für den Allgemeinstrom und der Warmwasseraufbereitung.



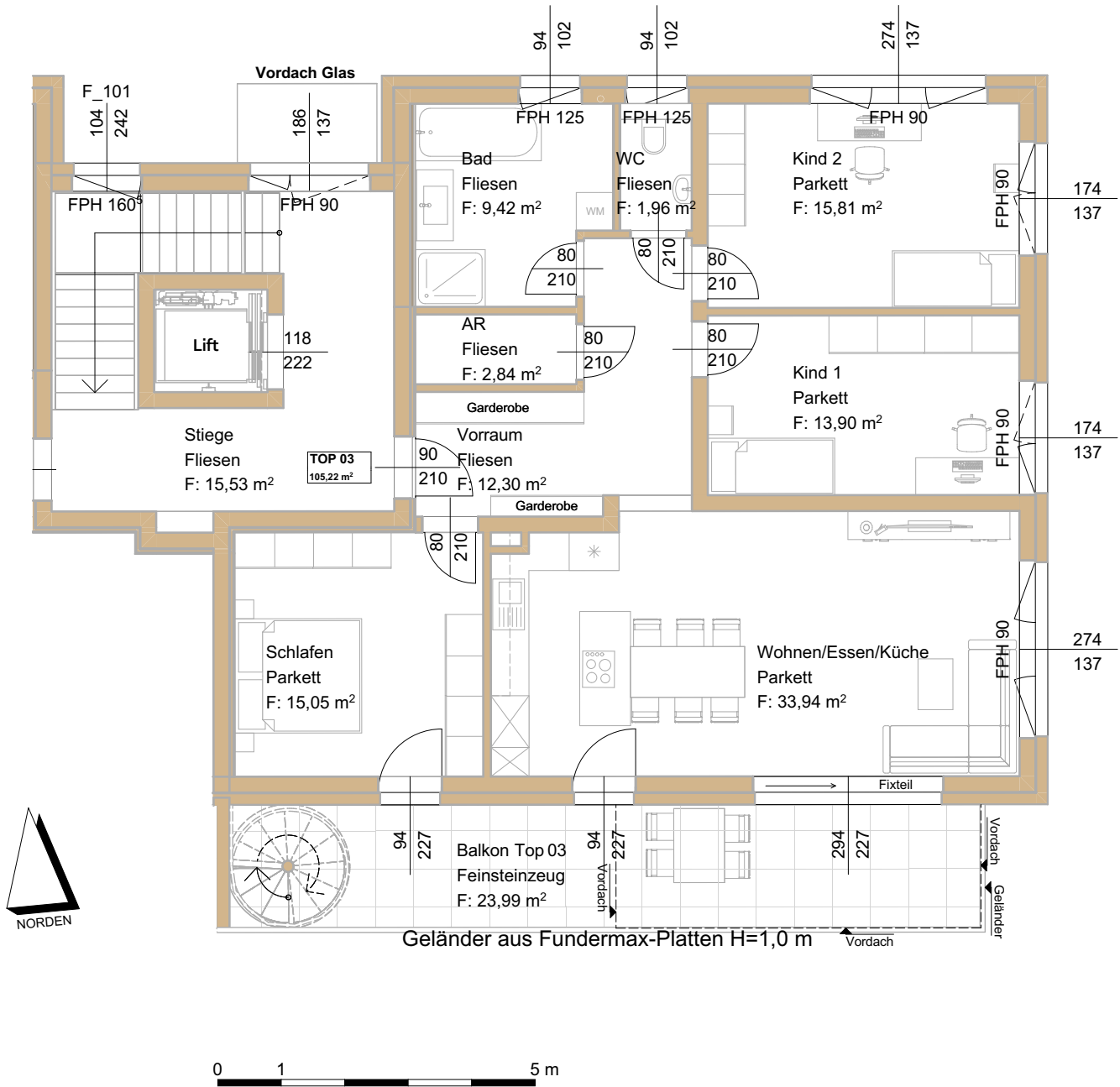
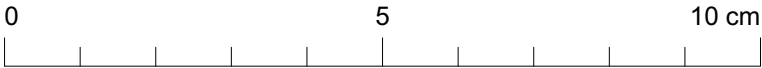
- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	105,16 m²	BALKON	-----	Erdgeschoß	LIVING INVEST SYMBOLPLAN Top 02
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	146,12 m²	M = 1 : 100	
TERRASSE	40,31 m²	AR AUSSEN	4,17 m²	PLANSTAND	
				29.12.2025	



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	105,22 m²	BALKON	23,99 m²	1. Obergeschoß und Dachgeschoß	
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	45,20 m²	M = 1 : 100	
TERRASSE	12,60 m²			PLANSTAND	29.12.2025

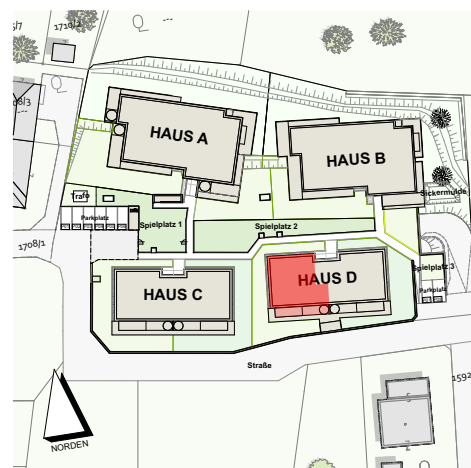
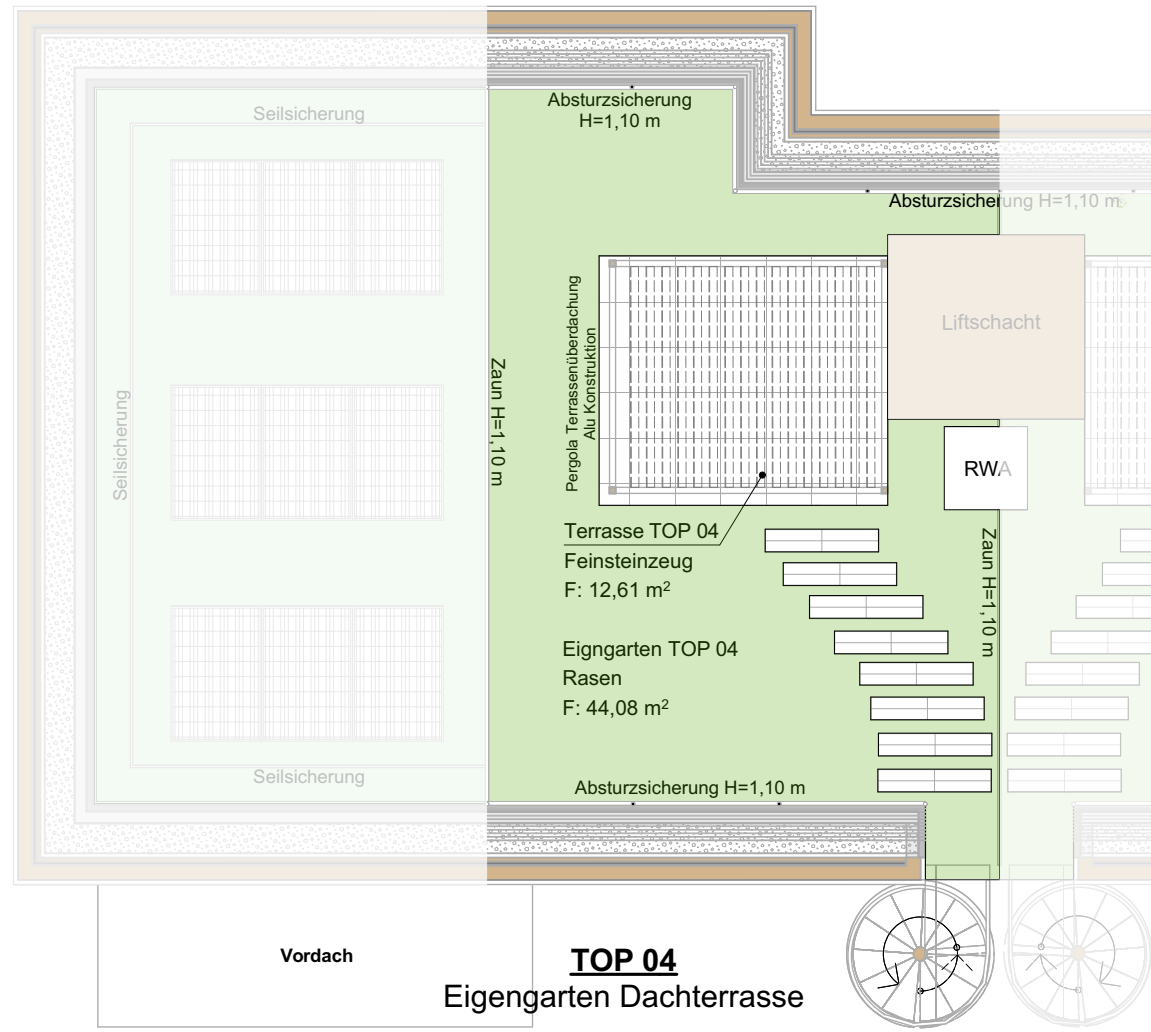




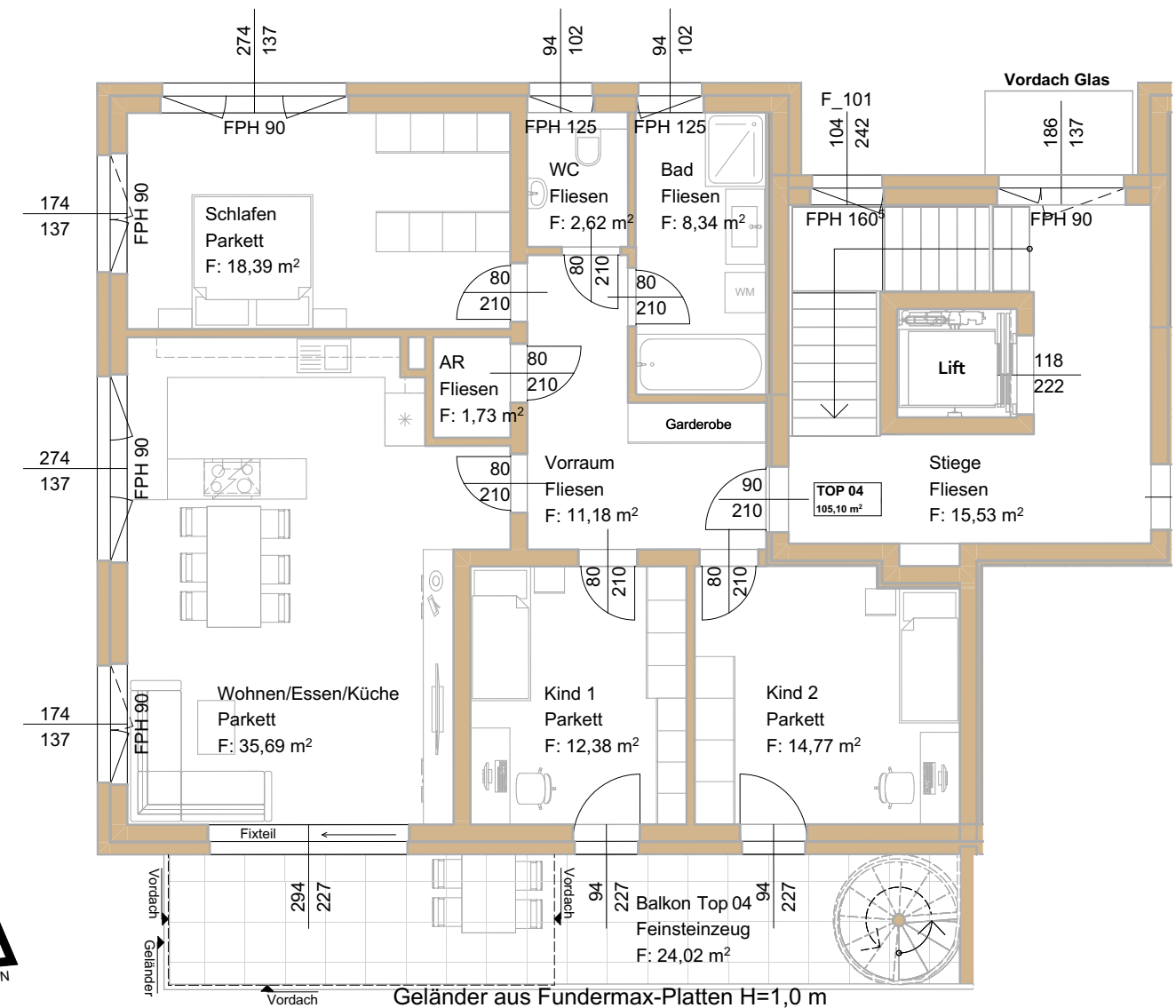
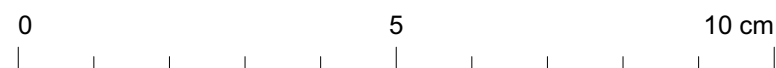
**HIER WERDEN IM SCHLAF IHRE
TRÄUME WAHR.**

**LIVING INVEST SCHAFFT ORTE
ZUM WOHLFÜHLEN!**

TOP D04



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrissen
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



HAUS D - EBENE 1

WOHNFLÄCHE	105,10 m²	BALKON	24,02 m²	1. Obergeschoß und Dachgeschoß	 Top 04 LIVING INVEST SYMBOLPLAN
LOGGIA	-----	EIGENGARTEN	44,08 m²	M = 1 : 100	
TERRASSE	12,61 m²			PLANSTAND 29.12.2025	

BADPLANUNG

*Hier können Sie
zukünftig bei
einem
entspannten
Vollbad Ihre
Seele baumeln
lassen.*

JEDES PROJEKT HAT ES VERDIENT,
MIT LEIDENSCHAFT, KREATIVITÄT
ABER AUCH ZUVERLÄSSIGKEIT UND
PERFEKTION REALISIERT ZU WERDEN.

Verlassen Sie sich auf das Know-how unserer Partner!





Aktuelle Projekte in der Bauphase

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH

- 1 Pichling Schwalbenweg · 2024-2026
24 Eigentumswohnungen
- 2 Wels – Fischlham · 2024-2026
44 Wohneinheiten

www.livinginvest.at





REFERENZEN

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

- 1** Sankt Marien, Linzerstraße · 2020-2021
6 Mietwohnungen
- 2** Bad Hall · 2021-2023
55 Eigentums- und Mietwohnungen
85 TG Plätze
- 3** Gründberg, Ruckerbauerweg · 2022-2024
6 Eigentumswohnungen
- 4** Dörnbach · 2023-2024
9 Eigentumswohnungen
- 5** Perg · 2019-2020
8 smarte Doppelhäuser
- 6** Ruffing · 2019-2021
10 exklusive Doppelhausvillen
- 7** Pasching · 2018-2020
26 exklusive Eigentumswohnungen,
40 TG Plätze, 6 Doppelhäuser
- 8** Sierning · 2019-2020
10 moderne Mietwohnungen
- 9** Enns · 2020-2021
6 Architekten Doppelhäuser
- 10** Gallneukirchen · 2017-2019
20 exklusive Eigentumswohnungen, 28 TG Plätze
- 11** Engerwitzdorf · 2019-2020
4 trendige Doppelhauseinheiten
- 12** St. Florian, Taunleiten · 2012-2013
6 Architekten Doppelhäuser und ein Bungalow
- 13** Wilhering, Hallerweg · 2013-2014
4 Doppelhausvillen
- 14** Luftenberg a.d. Donau, Winauweg · 2014-2015
4 moderne Doppelhäuser
- 15** St. Marien, Kimmersdorferstr. · 2015-2017
12 moderne Doppelhäuser, 1EFH
- 16** Niederneukirchen, Dörf 91 · 2015-2016
5 hochwertige Eigentumswohnungen
- 17** Pasching, Sonnenweg · 2015-2017
2 Doppelhausvillen, 2 exklusive ETW
- 18** Kefermarkt, Im Aistfeld · 2017-2019
16 leistbare Eigentumswohnungen, 18 TG Plätze





INNENAUSSTATTUNG

BÖDEN – PARKETT UND VINYLBOEDEN

Vinyl

Mehrschichtiger Dielenaufbau;
Trägervinyl mit Nutzschicht
Vinyl MATT Lack-Finish
FIX-Verbindung für leimfreie,
schwimmende Verlegung



Parkett

ca. 2,5 mm Massivholz-Nutzschicht
NATUR ÖL-Finish oder
Versiegelung mit matter Optik
Geeignet für leimfreie,
schwimmende Verlegung oder
vollflächige Verklebung



Symbolbilder

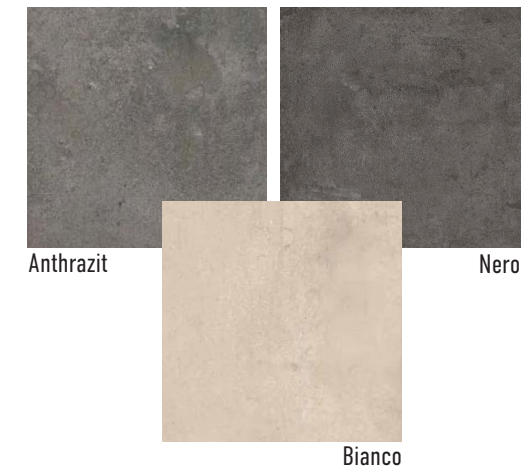
INNENAUSSTATTUNG

Feinsteinzeug

Modernes Feinsteinzeug

Bodenbereich:
Format 60x60 cm
verschiedenen Farben

Wandbereich:
Format: 60x30 cm
Farbe: Weiss Matt



Videosprechanlage

Bticino Sfera Aluminium



Busch & Jäger Future Linear

Steckdosen und Lichtschalter
Rollladen Bedienungselement



Innenfensterbänke

Material: Kunststein
Kantiges schmales Design
Fabrikat Helopal



Symbolbilder



AUSSENAUSSTATTUNG

Rolläden

Elektrische Rollläden



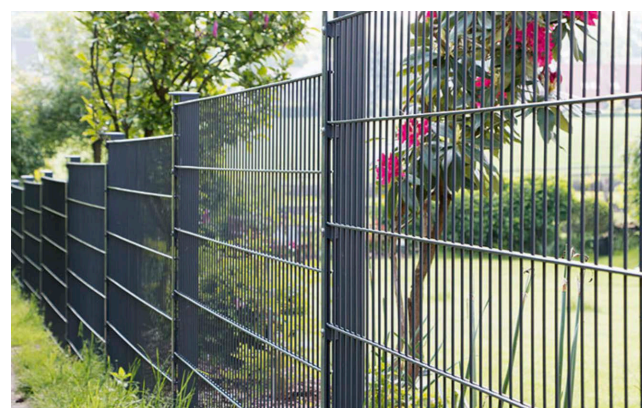
Terrassenbelag

Keramikplatten
Format 60x60 cm
verschiedene
Farben zur Auswahl



Zaunsystem

Doppelstabgitterzaun
pulverbeschichtet



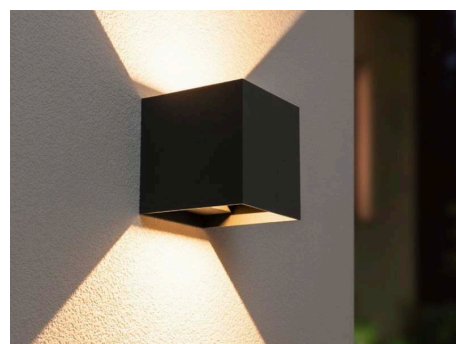
Frostsichere Aussenarmatur

Fabrikat Kemper



Beleuchtung

Architektonische Aussenbeleuchtungen



NOTIZEN...

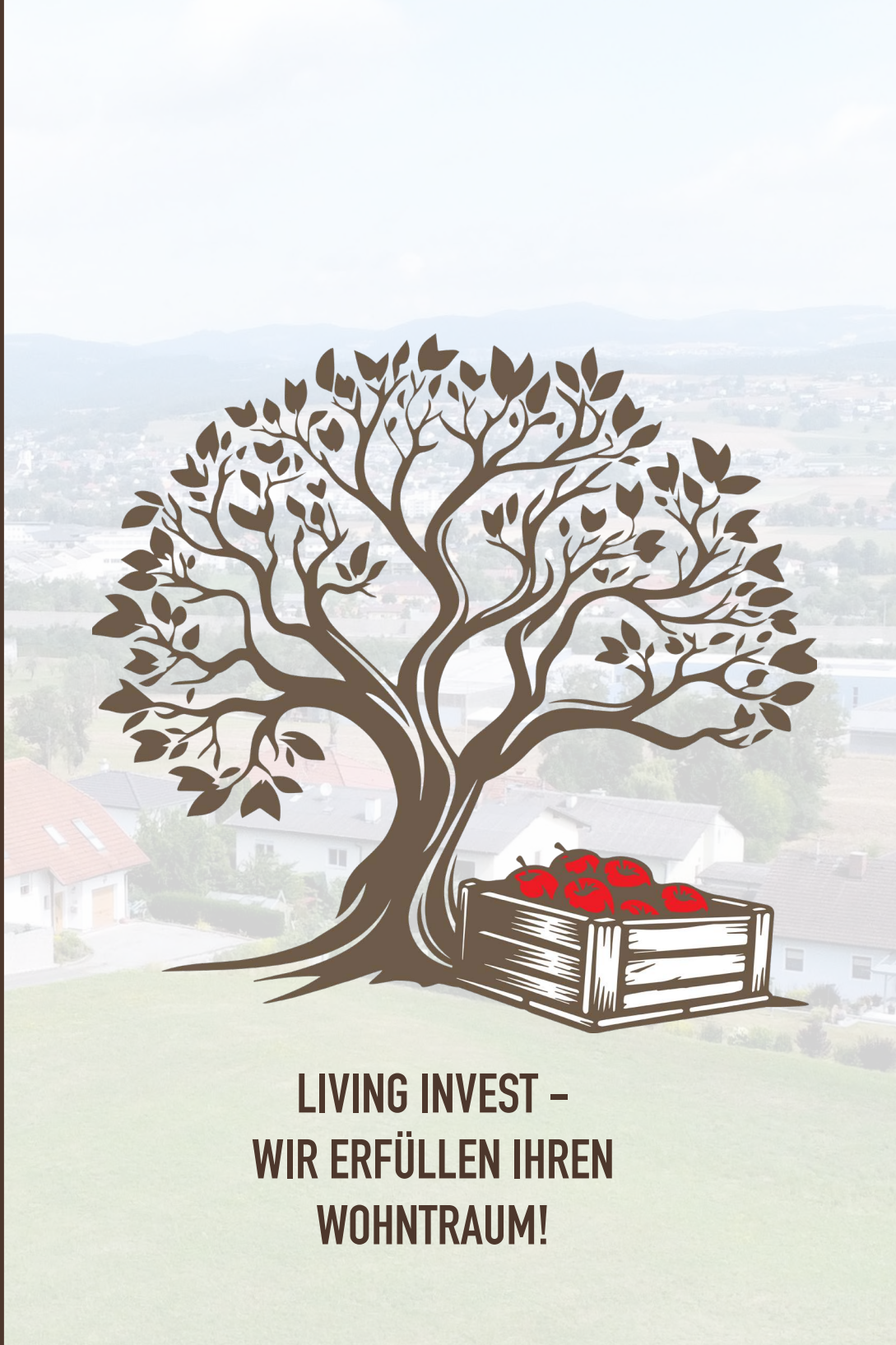
[illegible]



LIVING INVEST

**LIV - Living Invest
Immobilien GmbH**

—
Sankt Marien 9
4502 St. Marien
Tel. +43 (0) 7227 /205 43
office@livinginvest.at
www.livinginvest.at



**LIVING INVEST -
WIR ERFÜLLEN IHREN
WOHNTRAUM!**

