



WIMBERGER

wimbergerimmobilien.at



Symbolfoto

**KRUSTETTEN**

**PROJEKTFOLDER**

**EINFAMILIENHÄUSER**

MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK

WER **ZUHAUSE** SAGT,  
MEINT WIMBERGER.





# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Es ist weitaus mehr als nur ein Wohngefühl.  
Es geht um Raum für sich und die Familie, ein Ort  
der Gemütlichkeit und des sich Zurückziehens.

**Es ist der Ort, wo das Leben stattfindet.  
Wer nach einem Zuhause sucht, will ankommen.**

WIMBERGER Immobilien setzt seit jeher auf eine  
massive Ziegelbauweise, innovative Heizsysteme  
und durchdachte Raumkonzepte.

Unser Expertenteam bei WIMBERGER  
entwickelt individuelle Hausideen und dabei  
stehen Ihre Wünsche und die bewährte Qualität  
eines Ziegelmassivhauses für Ihren Wohnraum  
im Mittelpunkt.

Christian Wimberger

## INHALT

Wohnen in Krustetten	Seite 04-05
Häuser & Grundrisse	Seite 06-11
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 12-16
Finanzierung	Seite 17
Zusatzservices	Seite 17

# WOHNEN IN KRUSTETTEN.

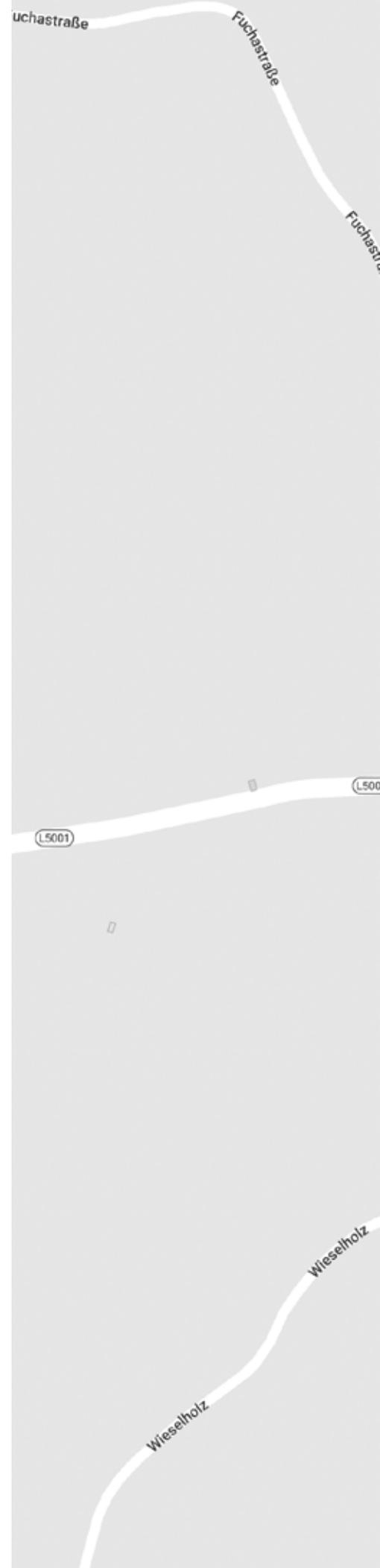
Krustetten bietet eine einzigartige Wohnmöglichkeit inmitten von malerischen Weinbergen. Erkunden Sie die Umgebung bei Wanderungen oder Fahrradtouren, genießen Sie die Ruhe und Gelassenheit der Natur oder nutzen sie andere der vielzähligen Freizeitmöglichkeiten.

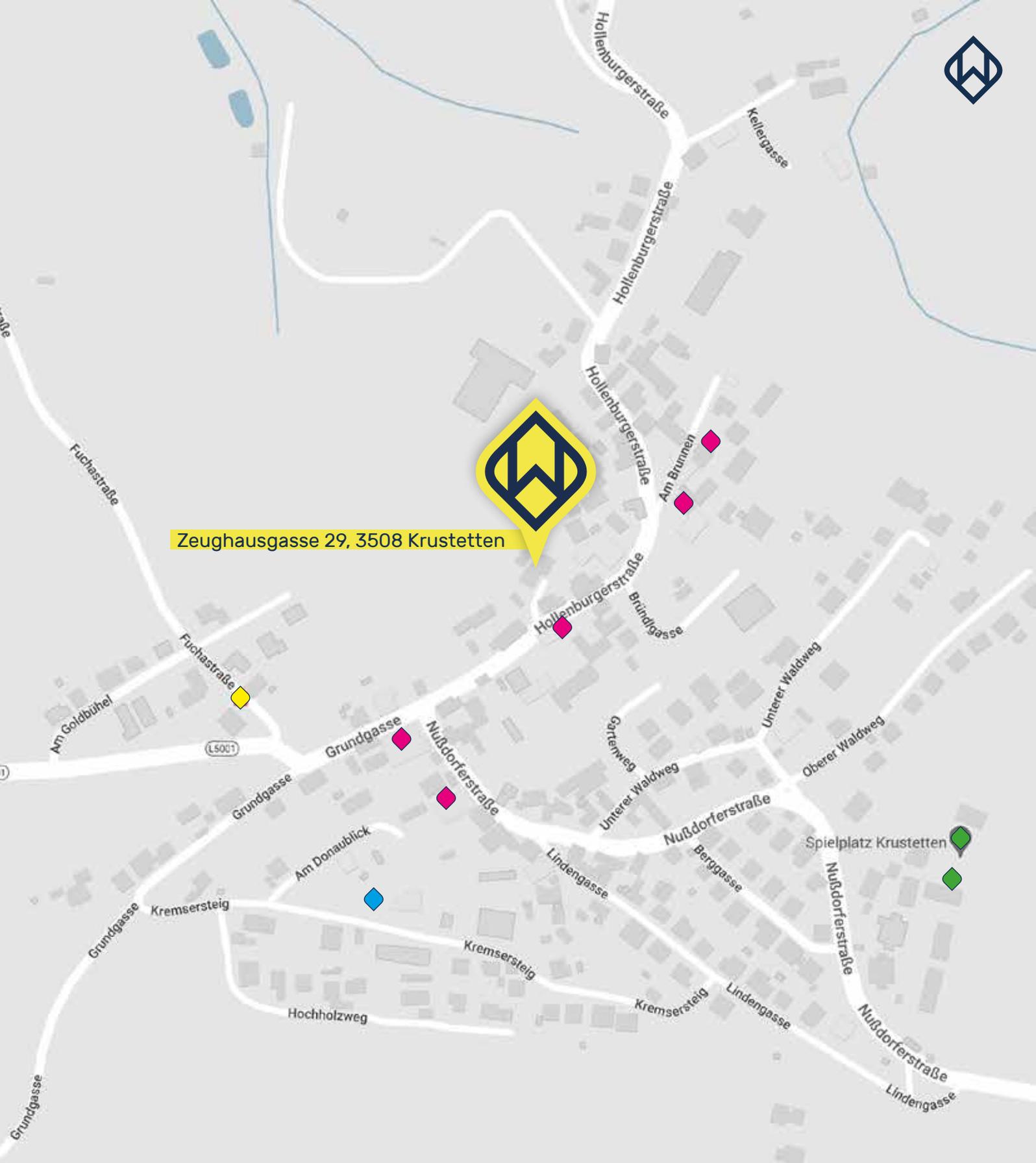
Die Gemeinde liegt eingebettet in das bezaubernde Kremstal und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Die grünen Hügel, die von Weingärten und Feldern geprägt sind, erstrecken sich bis zum Horizont und laden zu Spaziergängen und Erkundungen ein.

Es bietet sich auch ein beeindruckender Blick auf das berühmte Benediktinerstift Göttweig, das majestätisch auf einem Hügel über der Region thront. Diese einzigartige Perspektive auf das Stift und seine Umgebung verleiht Krustetten eine ganz besondere Atmosphäre.

- ◆ FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
- ◆ NAHVERSORGER
- ◆ ARZT UND APOTHEKE
- ◆ BILDUNGSEINRICHTUNGEN
- ◆ KINDERBETREUUNG
- ◆ GASTRONOMIE
- ◆ BUSHALTESTELLE

MEHR INFORMATIONEN zu Krustetten  
und dem gesamten Angebot der  
Gemeinde auf [www.paudorf.at/krustetten](http://www.paudorf.at/krustetten)





Zeughausgasse 29, 3508 Krustetten



TRISMAUER  
9 km



# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

- RUHIGE LAGE MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

## EINFAMILIENHAUS

### HAUS 1

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 548 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 134 m<sup>2</sup>

- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- Belags- oder schlüsselfertig
- Mit überdachtem Stellplatz

€ 364.000,- belagsfertig ohne Grundstück\*

\* Grundstückskosten inkl. Anschluss u. Aufschließung  
€ 149.000,- inkl Mwst

HWB<sub>Ref,SK</sub> 46, f<sub>GEE,SK</sub> 0,66

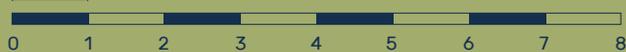


Obergeschoss

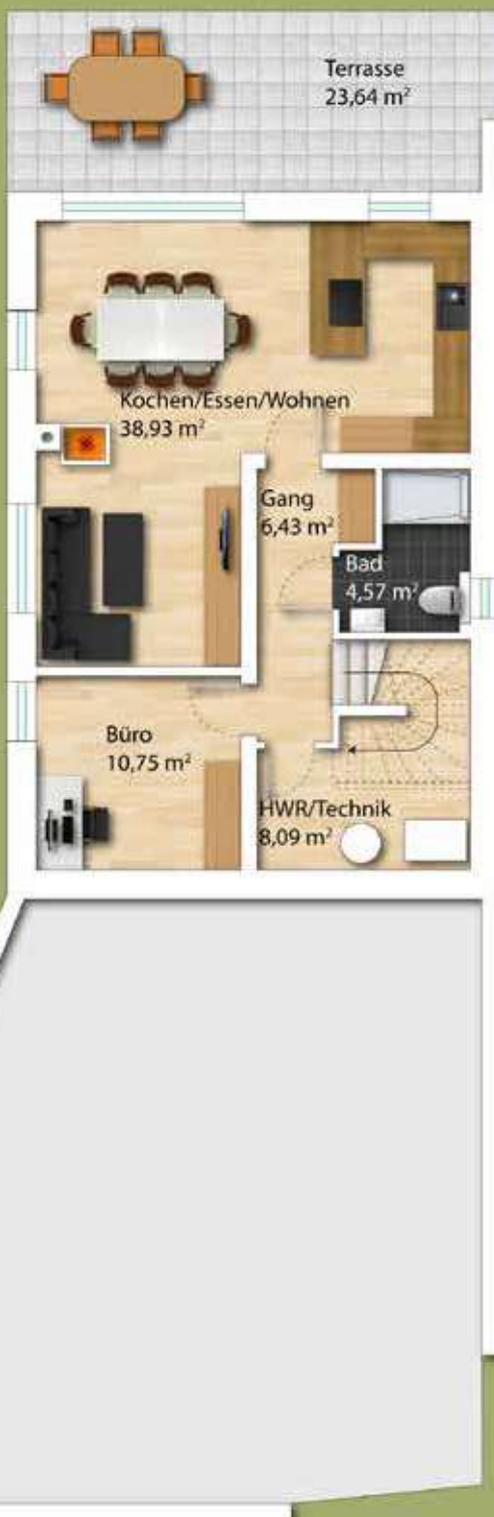


1cm = 1m

Maßstab 1:100



## Erdgeschoss



Symbolfoto



Symbolfoto



**MEHR INFORMATIONEN** zu dieser Immobilie und dem gesamten Projekt finden Sie unter: **wimbergerimmobilien.at**

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

- RUHIGE LAGE MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

## EINFAMILIENHAUS

### HAUS 2

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 508 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 134 m<sup>2</sup>

- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- Belags- oder schlüsselfertig
- Mit überdachtem Stellplatz

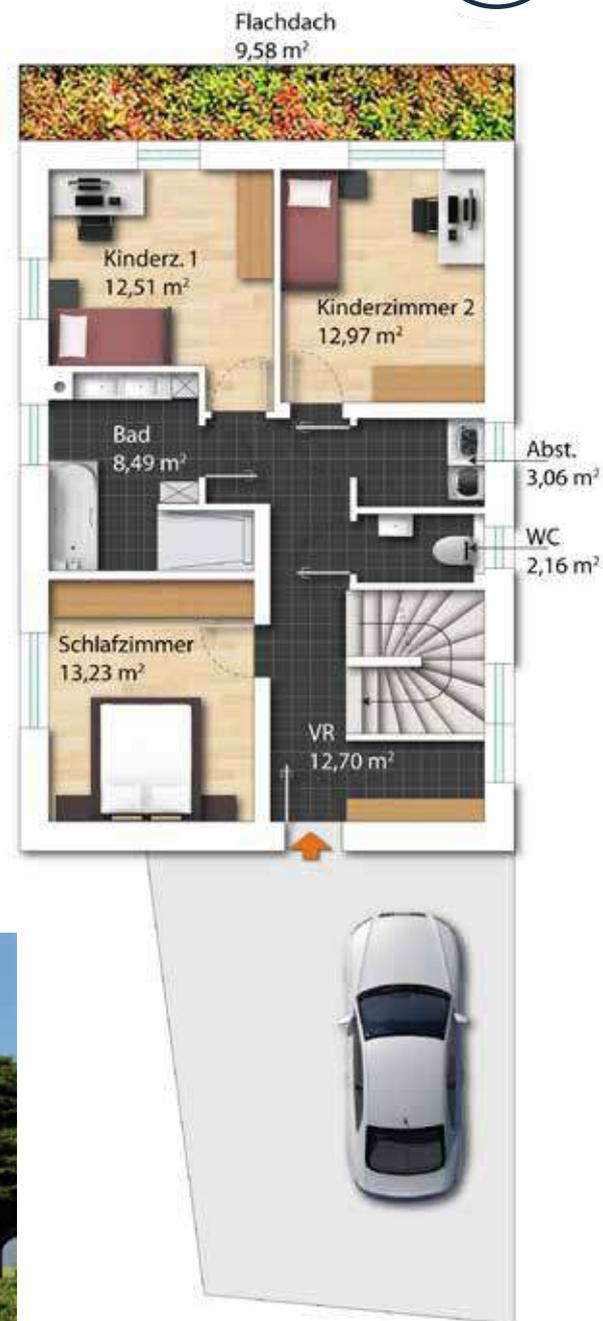
€ 362.800,- belagsfertig ohne Grundstück\*

\* Grundstückskosten inkl. Anschluss u. Aufschließung  
€ 143.000,- inkl. MwSt

HWB<sub>Ref.SK</sub> 46, f<sub>GEE.SK</sub> 0,66



Obergeschoss



1cm = 1m  
Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5 6 7 8

## Erdgeschoss



MEHR INFORMATIONEN zu dieser Immobilie  
und dem gesamten Projekt finden Sie unter:  
[wimbergerimmobilien.at](http://wimbergerimmobilien.at)

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

- RUHIGE LAGE MIT KREMSTAL- UND GÖTTWEIGBLICK
- SONNIGER GARTEN MIT TERRASSE
- GERÄUMIG & LICHTDURCHFLUTET
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

## EINFAMILIENHAUS

### HAUS 3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 637 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 132 m<sup>2</sup>

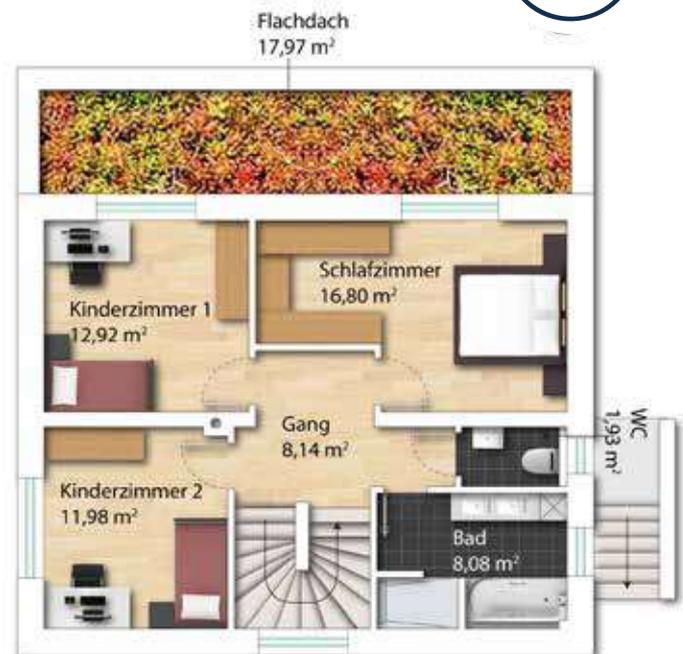
- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- Belags- oder schlüsselfertig
- Mit überdachtem Stellplatz

€ 398.000,- belagsfertig ohne Grundstück\*

\* Grundstückskosten inkl. Anschluss u. Aufschließung  
€ 166.000,- inkl Mwst

HWB<sub>Ref.SK</sub> 49, f<sub>GEE.SK</sub> 0,68

Obergeschoss



HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3





MEHR INFORMATIONEN zu dieser Immobilie  
und dem gesamten Projekt finden Sie unter:  
[wimbergerimmobilien.at](http://wimbergerimmobilien.at)

# BELAGSFERTIG

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

## AUSSENWÄNDE

- Ziegelmassivbauweise: 25 cm Wandstärke
- Vollwärmeschutz gemäß Energieausweis
- Fassadenputz

## INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 12/17/25 cm  
Ziegelmauerwerk

## INNENPUTZ

- Kalk-Gips Putz in allen Wohnräumen  
(Glättputz)
- Kalk-Zement Putz in allen Nassräumen  
(Glättputz)

## FUSSBODENAUFBAU

- Gemäß Energieausweis

## FENSTER

- Kunststofffenster: 3-fach  
Wärmeschutzverglasung gemäß  
Energieausweis
- Farbe: innen Weiß  
aussen Aluminium Anthrazith

## FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

## TERRASSENTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe (lt. Verkaufsplan)

## SONNENSCHUTZ

- Schienengeführte Raffstores und Rollläden  
(lt. Verkaufsplan) bei allen Fenstern und  
Terrassentüren
- Elektrisch mit Schalter bedienbar

## SANITÄR

- Rohinstallation ohne Sanitärprodukte
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten

## HAUSEINGANGSTÜRE

- Einbruchhemmende Aluminiumtüre  
mit Glaseinsatz Satinato

## SCHLIESSANLAGE

- Zentralschließanlage
- 5 Zentralschlüssel

## FLIESEN

- Technikraum Boden mit 60 x 30 cm Fliesen

## FARBKONZEPT

- Farben gemäß Konzept vom Architekten / Bauträger

## DACH

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach bekliest
- Mit offener Rinne

## AUSSENANLAGEN

- Zufahrt inkl. KFZ-Abstellplatz asphaltiert
- Rasenansaat
- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen
- exklusive Erdarbeiten
- exklusive Pflaster
- exklusive Gartenmauer

## TERRASSE

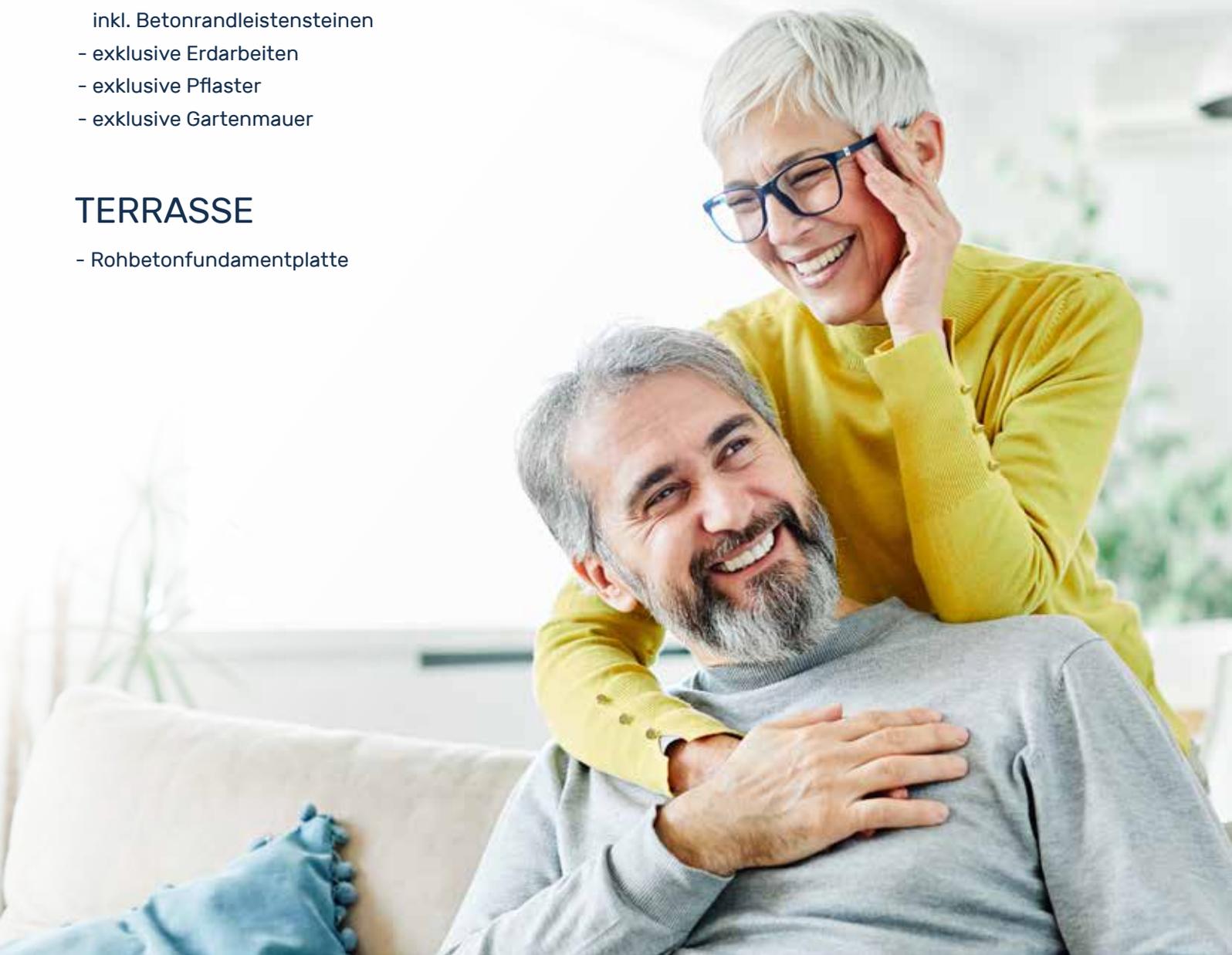
- Rohbetonfundamentplatte

## ELEKTROAUSSTATTUNG

- Steckdosen und Lichtauslässe in jedem Wohnraum sowie auf den Terrassen
- Schaltermaterial: Standard, Weiß
- Leerverrohrungen mit Unterputzdosen für Kabelfernsehen und Internet (lt. Verkaufsplan)
- Eine Leerverrohrung für PV-Anlage und Satellit am Dach
- Leerverrohrung für Elektromobilität beim Stellplatz

## HEIZUNGSANLAGE

- Luft Wasser Wärmepumpe mit Fußbodenheizung



# SCHLÜSSELFERTIG

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

## PARKETTböDEN

- Eiche Echtholzböden verklebt  
inkl. Sockelleisten

## SANITÄRAUSSTATTUNG

(lt. Verkaufsplan)

- Keramik-Waschtisch
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche und/oder Badewanne  
Badewanne: Kunststoff 180 x 80 cm  
Dusche: Bodenebener Duschbereich,  
barrierefrei mit Edelstahl-Rinne
- Armatur: verchromt
- Waschmaschinenanschluss

## WC

- Wandhängendes WC mit  
Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- Handwaschbecken: Keramik
- Armatur: verchromt

## MALERARBEITEN

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

## INNENTÜREN

- Türen mit Holzzargen
- Farbe: Weiß beschichtet
- Drückergarnitur: Edelstahl

## WANDHANDLAUF

- Handlauf Holz
- Befestigung mit Edelstahlkonsolen

## FLIESEN

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung bis Türstockoberkante
- WC: Rückwand verflieset

## TERRASSENBELAG

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm

## AUFPREIS-PAKET SCHLÜSSELFERTIG

HAUS 1 € 67.200,-

HAUS 2 € 66.700,-

HAUS 3 € 68.300,-

# UNSERE TOP AUSSTATTUNG IM DETAIL.

## FLIESEN



Betnoptik anthrazit



Betnoptik beige



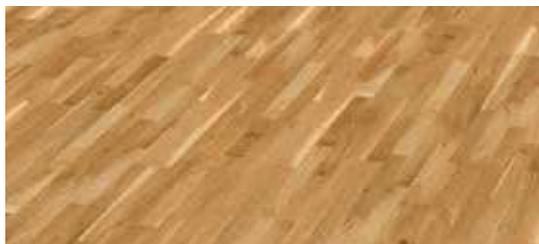
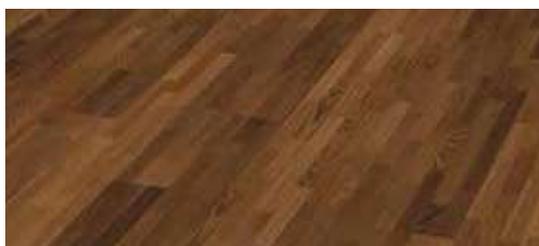
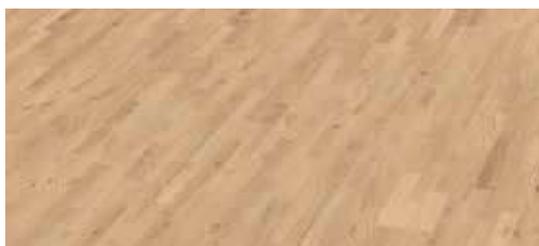
Betnoptik grau

## TERRASSENBELAG



Betnoptik

## EICHENPARKETT IN 3 FARBNUANCEN



## TÜREN



weiß matt  
Drücker Edelstahl

**WASCHTISCH  
KERAMIK WASCHTISCH  
80 X 47 CM**



**EINHANDMISCHER  
MIT ABLAUFGARNITUR**



**HANDWASCHBECKEN  
IM WC  
50 X 25 CM**



**WC SPÜLRANDLOS  
DECKEL MIT ABSENKAUTOMATIK**



**BADEWANNE  
180 X 80 CM**



**WANNENARMATUR  
UNTERPUTZ**



**DUSCHSET  
MIT THERMOSTAT  
INKL. HANDBRAUSE  
& REGENDUSCHE**



**DUSCHRINNE IN EDELSTAHL  
POLIERT/GEBÜRSTET**



# 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.

Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen einfach und unkompliziert einen Überblick über alle Finanzierungsmöglichkeiten und beraten bei der Auswahl der Förderungen.

Unser Wohnwertspezialist **Christian Haagen** begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.



## ZUSATZSERVICES

Die Zusatzservices von WIMBERGER Immobilien – in Zukunft zuhause mit dem gewissen Extra.

Unsere unabhängigen Wohnwertspezialisten beraten Sie in den Bereichen Finanzierung & Förderung, damit Sie mit einem guten Gefühl in Ihre neue Wohnzukunft starten können. Erleben Sie in unserem 400 m<sup>2</sup> großen Schauraum in Linz edelste Materialien und top Ausstattung hautnah. Licht- und Badberatung machen die Gestaltung des zukünftigen Wohnraumes komplett. Nutzen Sie auch den exklusiven Küchenschein für Ihre neue Traumküche. Schon bevor Sie Ihr neues Heim betreten können, ermöglichen unsere virtuellen Rundgänge einen Blick in die Räumlichkeiten. Zum Einzug hilft Ihnen unser Umzugsservice zuverlässig und schnell Ihren Wohnungs- oder Hausinhalt zu übersiedeln.



# WER **IMMOBILIE** SAGT, MEINT WIMBERGER.



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.

06/2023



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Johannes Maurer**

T 0676 / 766 66 92 | 02783 / 8754-24

M [johannes.maurer@wimbergerhaus.at](mailto:johannes.maurer@wimbergerhaus.at)

**„BEI UNS SIND  
SIE IN BESTEN HÄNDEN.  
ICH FREUE MICH AUF  
IHREN ANRUF!“**