

**6 NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WALDBURG BEI  
FREISTADT III GRÜN-RUHE-LAGE III SCHLÜSSELFERTIG**



**Objektnummer: 396**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldburg 159
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Waldburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,98 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	103,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,44
Kaufpreis:	347.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Gebühr für Grundbuch- u. Pfandrechteintragung (bei Hauptwohnsitz)!!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger





# Vermarktungspläne

OG Top 06

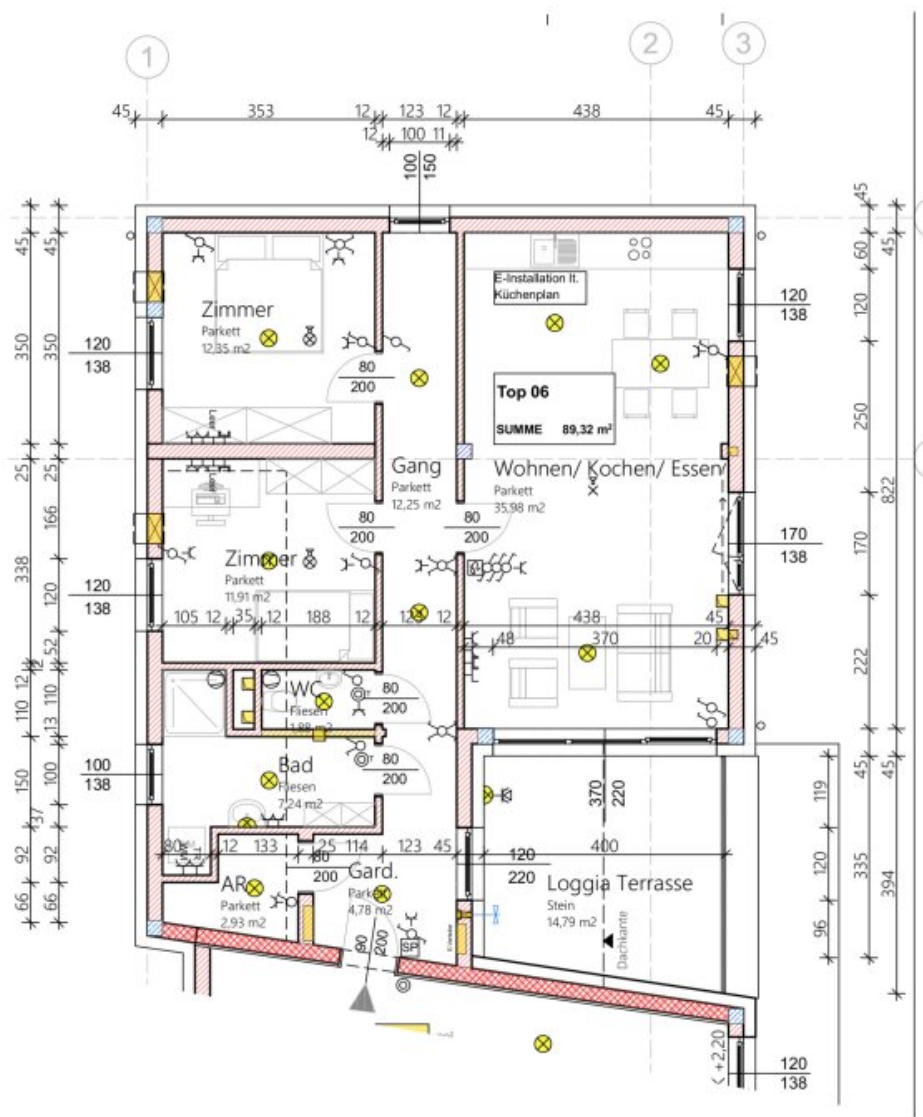
Top 06: Obergeschoss

WNF: 89,32m<sup>2</sup>  
Loggia/ Terr.: 14,97m<sup>2</sup>

0 1m 5m



- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Serienschalter
- Steckdose
- Außensteckdose
- Datendose
- TV
- Brandmelder
- Deckenauslass
- Wandauslass
- Taster
- Zeitschalttaster
- Gegensprechanlage
- Thermostat
- Wohnraumlüftung
- Abluft
- Kemperventil



Waldburg BA2

RealGUT Immobilien GmbH



SINGER Bau GmbH  
4230 Pregarten, Tragweiner Straße 61  
Tel. 07236 / 2328-0, Fax 07236 / 2328-1  
technik@singerbau.at, www.singerbau.at

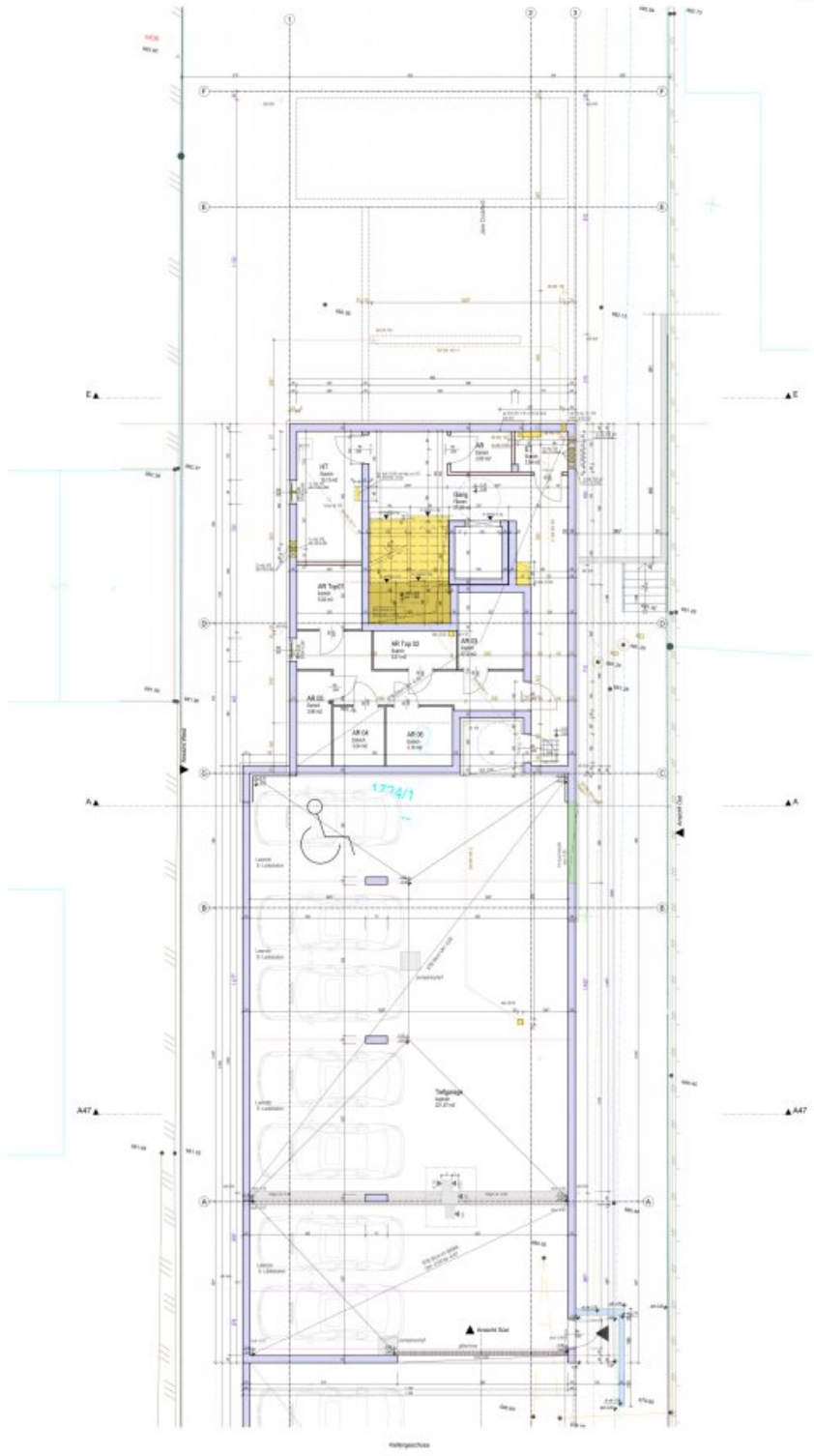
01.04.2024

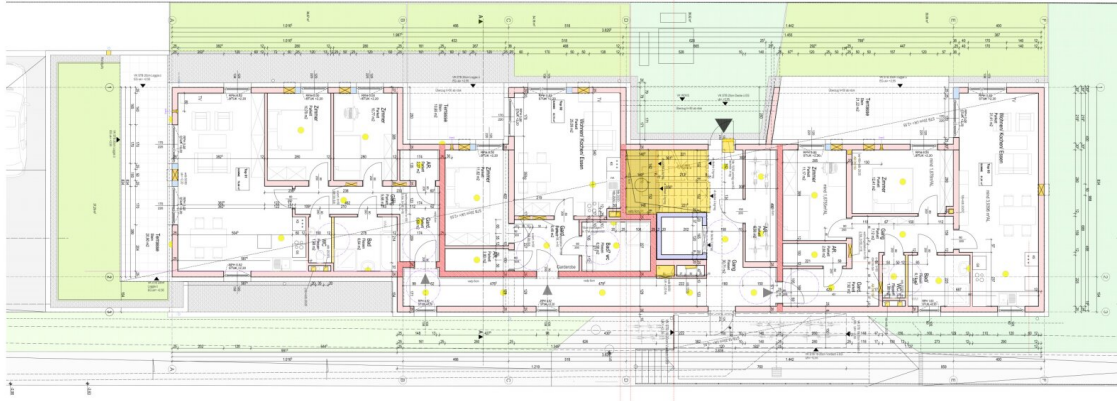
**Singer**  
**AUSFÜHRUNGSPLAN ROHBAU**  
 Projektname: Pflanzhaus - Pflanzhaus  
 Auftraggeber: ImmoBau GmbH  
 Tragsystem: Stahlbeton (ET, STB) / Tragwerk: Stahlbeton (ET, STB)  
 Maßstab: 1:100  
 Datum: 12.12.2023  
 Blatt: 1 von 1  
 Folio: 1 von 1  
 Projekt: Pflanzhaus (ET, STB)  
 Zeichner: [Name]  
 Geprüft: [Name]  
 Freigegeben: [Name]

**KOTEN PRÜFEN NATURGRASSE NEHMEN!**

**Legende:**  
 - ET: Estrich  
 - STB: Stahlbeton  
 - M: Mauerwerk  
 - G: Gips  
 - T: Trennlage  
 - D: Decke  
 - F: Fundament  
 - S: Sanitär  
 - E: Elektro  
 - W: Wasser  
 - L: Lüftung  
 - H: Heizung  
 - A: Anstrich  
 - P: Putz  
 - B: Bodenbelag  
 - T: Trennlage  
 - D: Decke  
 - F: Fundament  
 - S: Sanitär  
 - E: Elektro  
 - W: Wasser  
 - L: Lüftung  
 - H: Heizung  
 - A: Anstrich  
 - P: Putz  
 - B: Bodenbelag

**Wichtige Hinweise:**  
 - Alle Maße sind in mm angegeben.  
 - Alle Abstände sind in mm angegeben.  
 - Alle Höhen sind in mm angegeben.  
 - Alle Tiefen sind in mm angegeben.  
 - Alle Winkel sind in Grad angegeben.  
 - Alle Linien sind in mm angegeben.  
 - Alle Flächen sind in m<sup>2</sup> angegeben.  
 - Alle Volumina sind in m<sup>3</sup> angegeben.  
 - Alle Gewichte sind in kg angegeben.  
 - Alle Kräfte sind in kN angegeben.  
 - Alle Momente sind in kNm angegeben.  
 - Alle Spannungen sind in N/mm<sup>2</sup> angegeben.  
 - Alle Dehnungen sind in mm/mm angegeben.  
 - Alle Temperaturen sind in °C angegeben.  
 - Alle Zeiten sind in min angegeben.  
 - Alle Kosten sind in € angegeben.





**Singer**

**AUSFÜHRUNGSPLAN ROHBAU**

Waldburg SAZ

RealGUT Immobilien GmbH  
Trapezoidstraße 61, 4230 Prosperau.

Objekt: \_\_\_\_\_

Blatt: \_\_\_\_\_

1. Maßstab: 1:500

2. Datum: 2024.05.10

3. Projekt: SAZ

1. Fundament	2. Erdgeschoss	3. Obergeschoss	4. Dach
5. Außenwand	6. Innenwand	7. Treppe	8. Balkon
9. Stütze	10. Wand	11. Decke	12. Boden
13. Fenster	14. Tür	15. Treppenhaus	16. Aufzug
17. Keller	18. Garage	19. Terrasse	20. Hof

**KOTEN PRÜFEN NATURMASSE NEHMEN!**

Gezeichnet: \_\_\_\_\_

Geprüft: \_\_\_\_\_

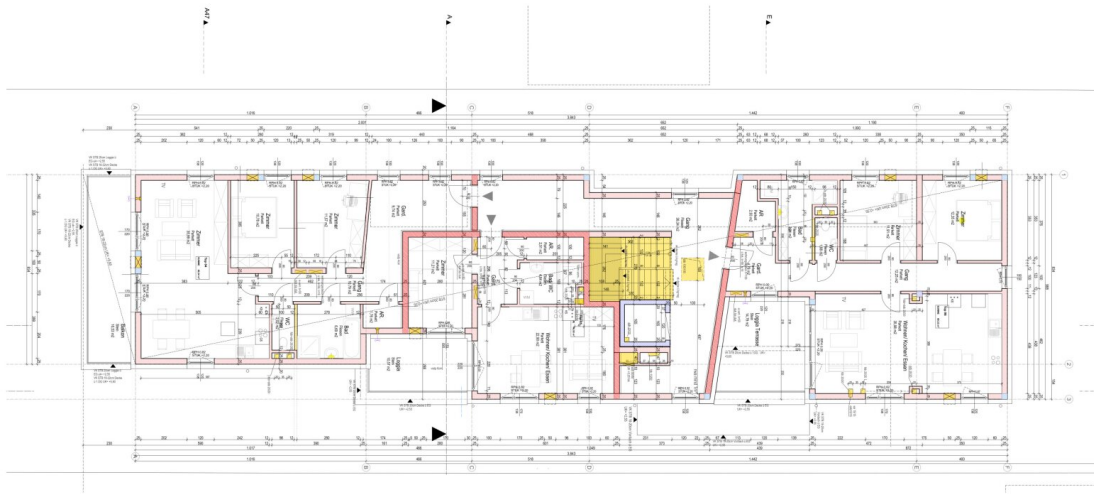
Projekt: SAZ

Blatt: 01

Standort: Waldburg SAZ

Trapezoidstraße 61, 4230 Prosperau

RealGUT Immobilien GmbH



**Singer**

**AUSFÜHRUNGSPLAN ROHBAU**

Waldburg BA2  
 Real2IT Immobilien GmbH  
 Traisenstr. 51, 4230 Prossern

Objekt: \_\_\_\_\_  
 Blatt: \_\_\_\_\_  
 1. Maßstab: 1:200  
 2. Datum: 10.08.2023  
 3. Projekt: 23010101 - 10.08.2023

Zust.	Struktur	Struktur	Struktur
Bauwerk	Regelwerk	Regelwerk	Regelwerk
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement
Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement	Einbauelement

**KOTEN PRÜFEN NATURMASSE NEHMEN!**

Gezeichnet: \_\_\_\_\_ Datum: 10.08.2023  
 Geprüft: \_\_\_\_\_ Datum: 10.08.2023  
 Obergeschoss

Real2IT Immobilien GmbH  
 Traisenstr. 51, 4230 Prossern  
 Tel: +43 (0) 2272 2020-0  
 Fax: +43 (0) 2272 2020-10  
 E-Mail: office@real2it.at  
 www.real2it.at





## Objektbeschreibung

### WOHNEN IM GRÜNEN II ROHBAU FERTIGGESTELLT II ÜBERGABE CIRCA FRÜHJAHR 2025

Das **nur 6 Wohneinheiten** umfassende 2-geschoßige Wohnhaus wird vom renommierten **Bauunternehmen SINGER aus Pregarten** in Massivbauweise errichtet und besticht durch Qualität und sehr guter Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse samt Eigengarten bzw. Loggia, die den **Wohnraum** auf attraktive Weise **vergrößert**.

In allen Wohnungen wird hochwertiger Parkett verlegt und die Bäder mit sehr guten Produkten deutscher Qualitätshersteller ausgestattet.

Die behagliche Fußbodenheizung (Fernwärme) sorgt ebenso wie die Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und optimales Wohnklima.

Alle Außenflächen verfügen über eine Außenbeleuchtung, eine Steckdose und einen frostsicheren Wasseranschluss.

Eine Vorbereitung für Internet samt Leerverrohrung in die Aufenthaltsräume wird bis in den Medienverteiler der Wohnungen verlegt.

**Etwaige Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Anhang)** können noch berücksichtigt werden (sofern bautechnisch durchführbar).

Jeder Einheit wird ein Kellerabteil zugeordnet und Tiefgaragenplätze (€ 25.000.-- pro Platz) sowie Frestellplätze (€ 5.000.-- pro Platz) können zusätzlich erworben werden.

#### Zusammenfassung II Highlights:

- **Top Ausstattungs- und Generalunternehmerqualität** gewährleistet Firma **SINGER Bau GmbH** aus Pregarten
- ruhige Zentrumslage von Waldburg

- großzügige Freiflächen je Wohnung
- Wohnraumlüftung mittels dezentraler Lüftungsgeräte
- **niedrige Betriebs- und Heizkosten**
- Beschattung mittels Raffstores (Funkfernbedienung)
- Leerverrohrung für mögliche PV-Anlage und E-Ladestation (Wallbox)

### **WICHTIGER HINWEIS:**

Sie wissen nicht ob **DIESE Wunschimmobilie** für Sie finanzierbar ist (ausreichende Eigenmittel, Verkauf und Zwischenfinanzierung ihrer bestehenden Wohnliegenschaft etc.)?

Wir prüfen **VORWEG** für Sie völlig **kostenfrei** die Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute beschäftigen wir uns seit mehr als 30 Jahren mit Immobilienfinanzierungen und verfügen über beste Kontakte zu den Kreditinstituten. Vertrauen Sie uns.

### **Beschreibung Wohnung Top 6 im OG:**

#### **Wohnfläche**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	35,62 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur Loggia
BAD MIT FENSTER	7,24 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>

VORRAUM/GARDEROBE		17,05 m <sup>2</sup>
ZIMMER		11,91 m <sup>2</sup>
ZIMMER		12,35 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM		2,93 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca.</b>	<b>88,98 m<sup>2</sup></b>
<b>LOGGIA</b>	<b>ca.</b>	<b>14,83 m<sup>2</sup></b>

sowie:

1 KELLERABTEIL	ca.	4,74 m <sup>2</sup>
----------------	-----	---------------------

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.