

# TOP 11 Moderne Doppelhaushälften am Pesenbach



**Objektnummer: 5576/3241**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte       |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4101 Feldkirchen an der Donau |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024                          |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                     |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 120,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                             |
| <b>Bäder:</b>            | 2                             |
| <b>WC:</b>               | 2                             |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                             |
| <b>Garten:</b>           | 150,00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 414.260,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakob Hammer**

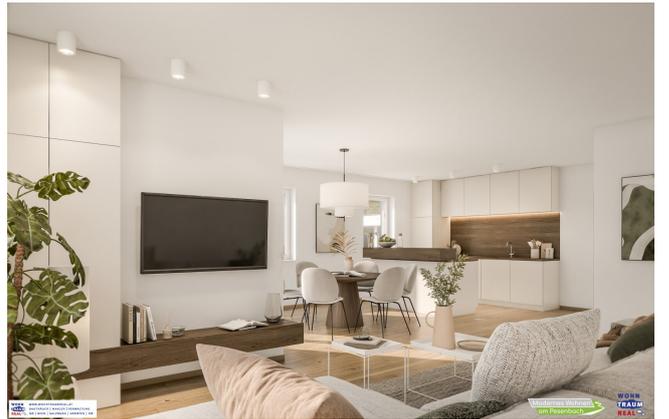
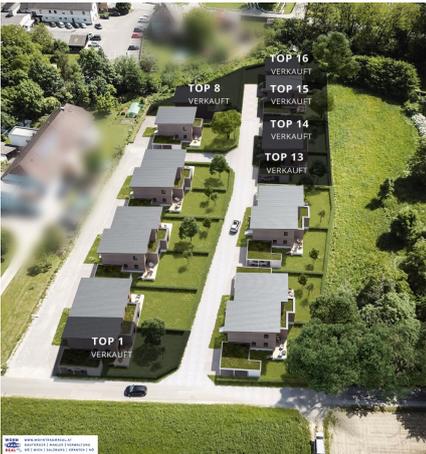
Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 660 444 7272







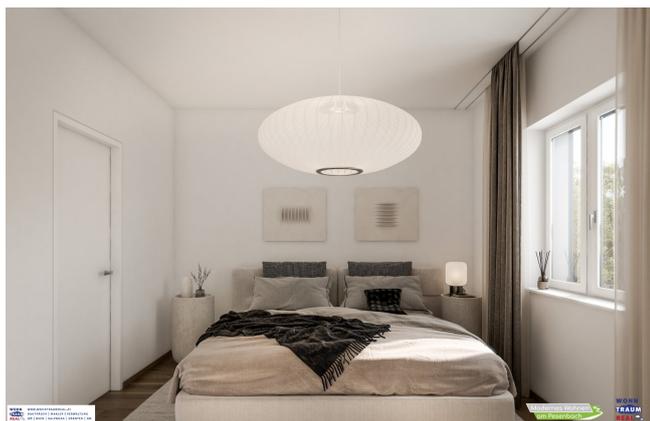




**Modernes Wohnen am Pesenbach**

exklusiv bei **WOHN TRAUM REAL**

**WOHN TRAUM REAL**  
 WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
 BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
 REALTYSYSTEME | WIEN | SALZBURG | KÖRNTEN | NO

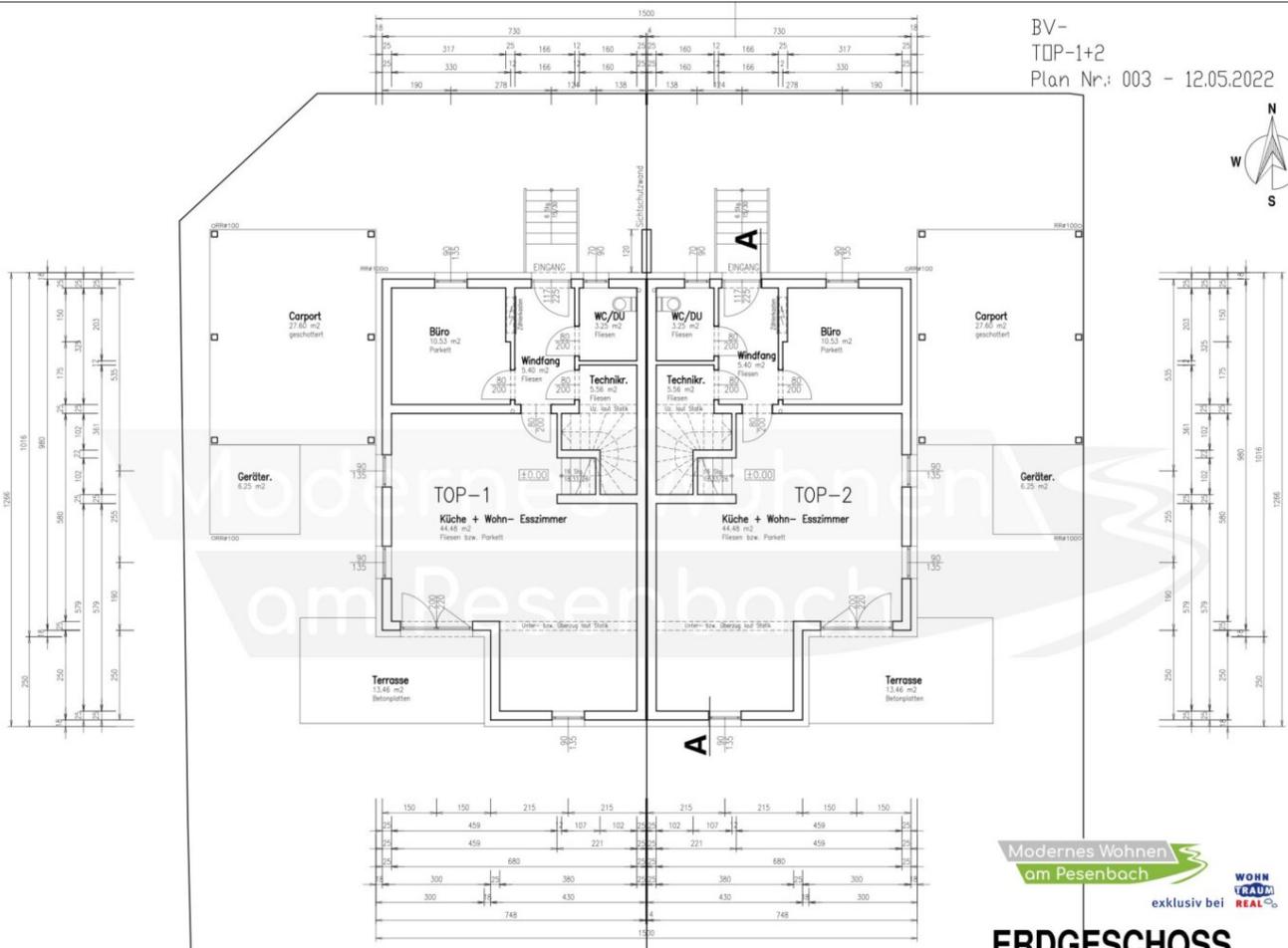








BV-  
TOP-1+2  
Plan Nr.: 003 - 12.05.2022



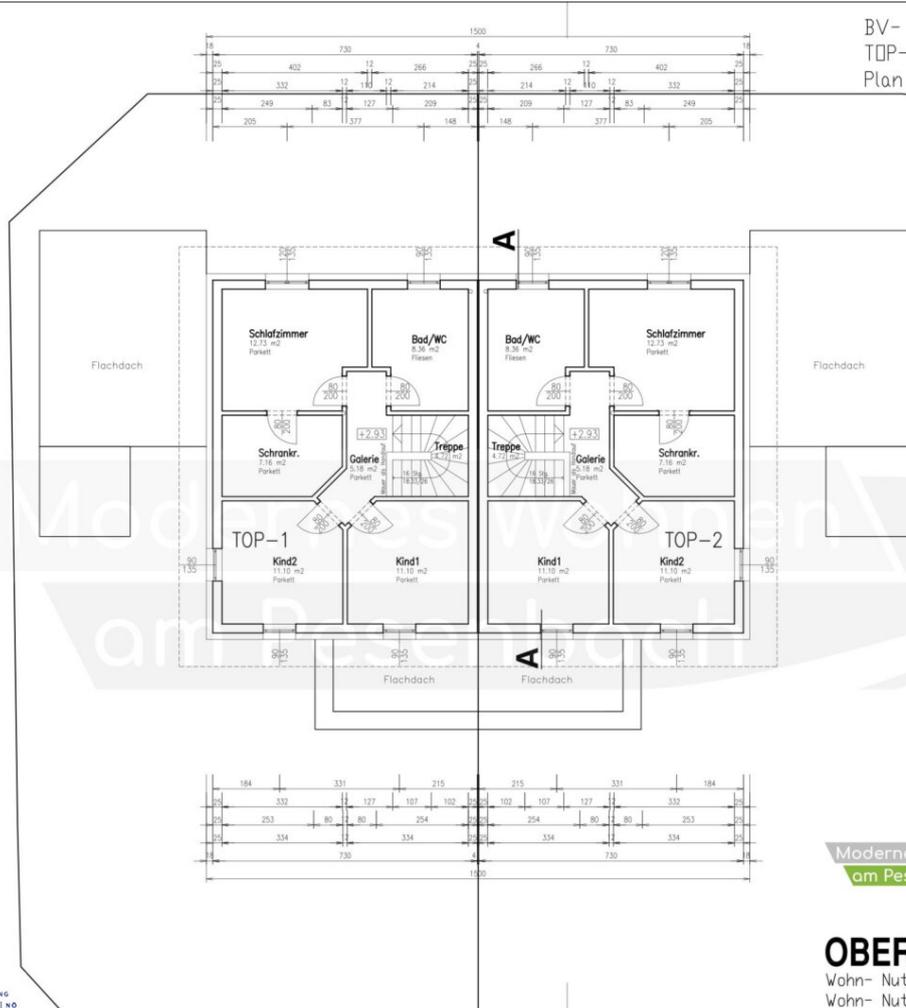
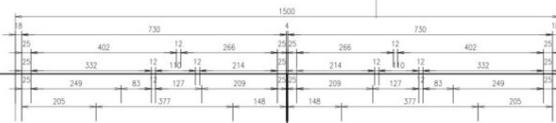
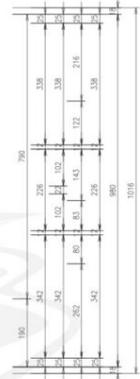
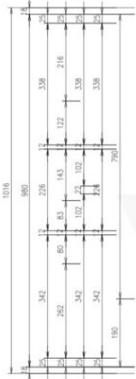
Modernes Wohnen  
am Pesenbach



**ERDGESCHOSS**  
Wohn- Nutzfläche-TOP-1 : 69,22 m<sup>2</sup>  
Wohn- Nutzfläche-TOP-2 : 69,22 m<sup>2</sup>

WOHN REAL  
WWW.WOHNRAUMREAL.AT  
BAUFÄHRER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

BV-  
TOP-1+2  
Plan Nr.: 004 - 12.05.2022



Modernes Wohnen  
am Pesenbach

WOHN  
STRAU  
exklusiv bei REAL

## OBERGESCHOSS

Wohn- Nutzfläche-TOP-1 : 60.35 m<sup>2</sup>  
Wohn- Nutzfläche-TOP-2 : 60.35 m<sup>2</sup>

WOHN  
STRAU  
www.wohnraumreal.at  
BAUFÄHRER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KRÄNTEN | NO

- Ⓐ BETONDACHSTEIN  
LÄTLUNG 3/5  
KONTERLÄTLUNG 5/6  
UNTERSCHNITTBAHN  
RAUSCHALUNG 2.4cm  
SPARREN 8/18  
ZANGENDECKE 24cm dzw. WÄRMEDÄMMFILZ  
QUERLÄTLUNG 5/8cm dzw. WÄRMEDÄMMFILZ  
SPARSCHALUNG 2.4cm  
FOLIE  
GKF-PLATTEN 1.5cm - E30

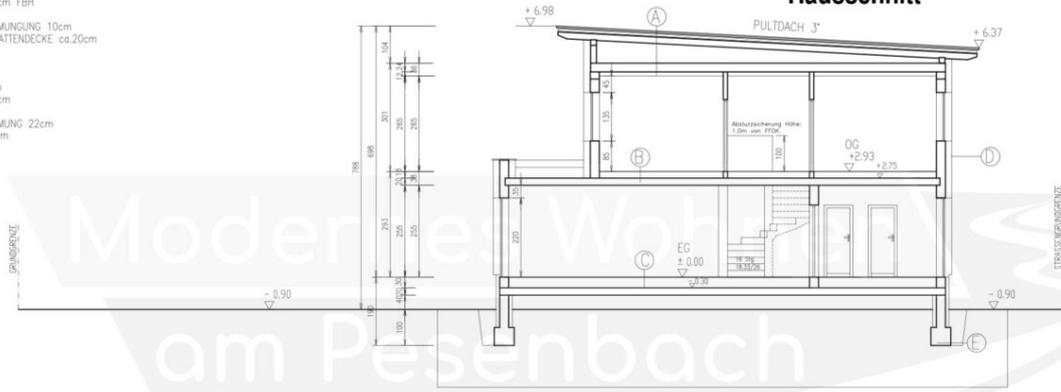
- Ⓓ EDELPUTZ 2mm  
POLYSTYROL-HÄRTSCHAUMPLATTE 18cm  
PLANBLOCKZIEGEL 25cm  
PUTZ 1.5cm

- Ⓔ NÖPPELBAHN 1cm  
PERIMETERDÄMMUNG 10cm  
BITUMENANSTRICH 2-lagig  
FUNDAMENT

- Ⓑ BELAG 1cm  
ESTRICH 7cm FBH  
FOLIE  
WÄRMEDÄMMUNG 10cm  
ELEMENTPLATTENDECKE ca.20cm

- Ⓒ BELAG 1cm  
ESTRICH 7cm  
FOLIE  
WÄRMEDÄMMUNG 22cm  
BETON 20cm

## SCHNITT A-A Hausschnitt



FUNDAMENTE LT, STATIK,  
IN FROSTFREIER TIEFE UND  
AUF TRAGFÄHIGEM BODEN  
GRÜNDEN !!!

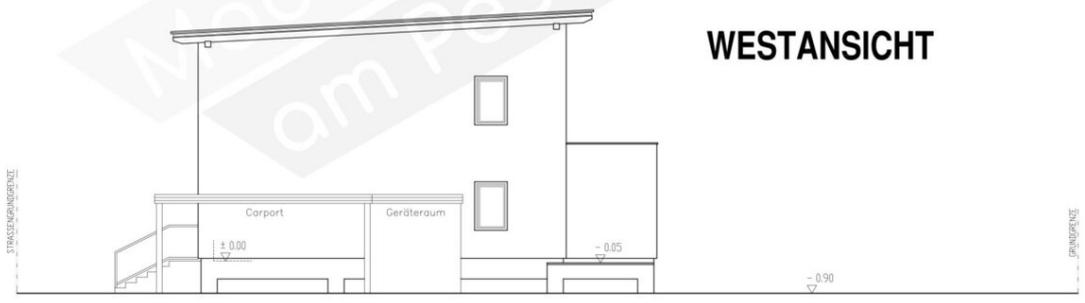
Modernes Wohnen  
am Pesenbach

WOHN  
REAL  
exklusiv bei

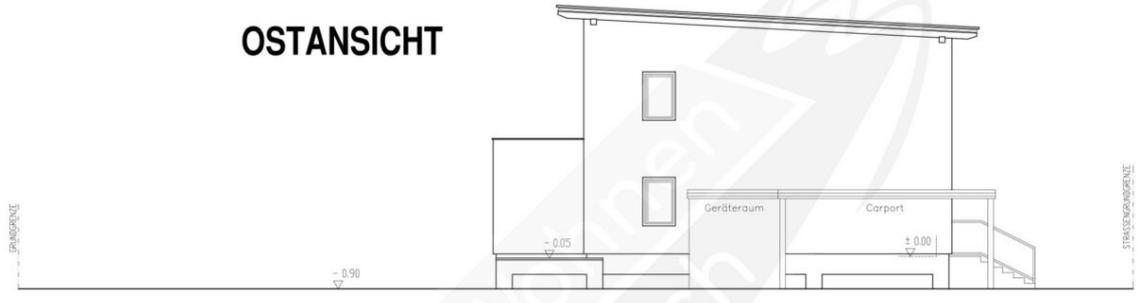
### OSTANSICHT



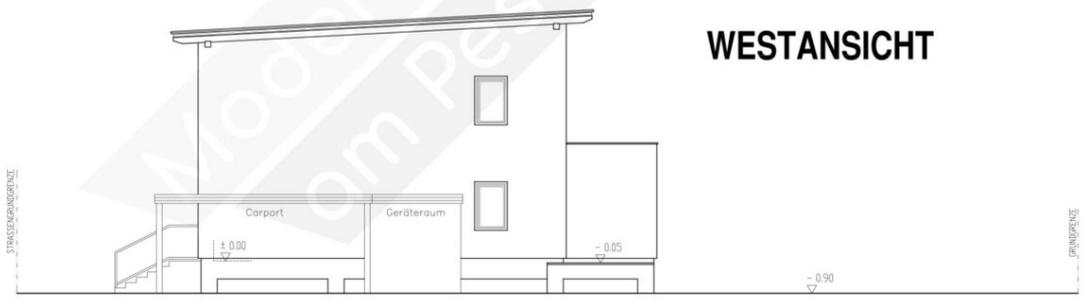
### WESTANSICHT



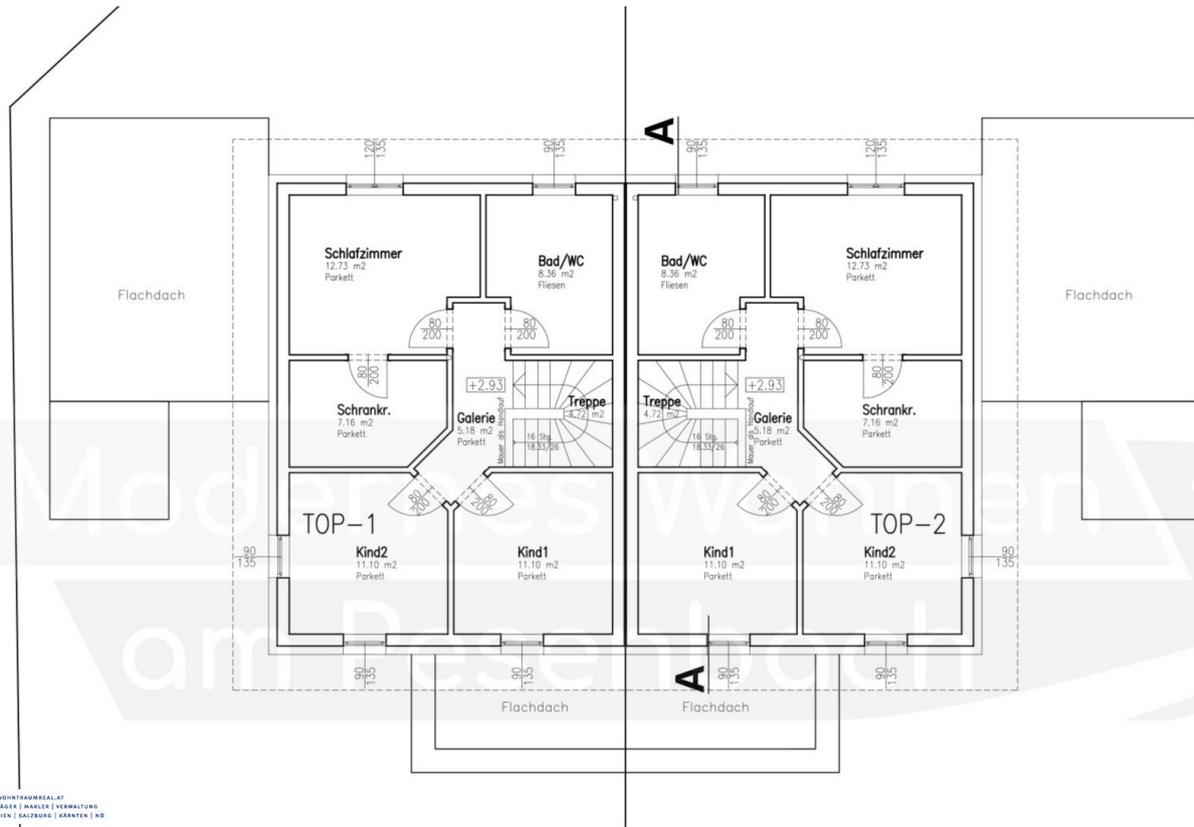
### OSTANSICHT



### WESTANSICHT







## Objektbeschreibung

### "Modernes Wohnen am Pesenbach"

**!!!! „Bereits 6 der 16 Einheiten sind verkauft! Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus!“ !!!!**

Dieses Neubauprojekt bietet moderne Doppelhaushälften mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen, eigenen Gartenflächen und Terrassen – ideal für Familien, die komfortables Wohnen in einer ruhigen, naturnahen Umgebung suchen. Helle, lichtdurchflutete Räume und eine massive Ziegelbauweise garantieren höchsten Wohnkomfort.

Zusätzlich bieten wir die Möglichkeit, innovative Heizsysteme wie Bauteilaktivierung (Temperierung) und Lehmputz für ein gesundes Raumklima als optionale Upgrades zu nutzen.

#### Highlights:

- Moderne, massive Ziegelbauweise
- Garten und Terrasse
- 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Belagsfertige Übergabe, Schlüsselfertig möglich
- Regionaler Baumeister
- Optional: Temperierung mit Bauteilaktivierung für optimales Raumklima
- Optional: Lehmputz für Luftreinigung und Feuchtigkeitsregulierung – ideal für Allergiker
- Optional: hinterlüftete Holzfassade

„Nutzen Sie die Gelegenheit, eines dieser begehrten Häuser zu erwerben – bereits 6 von 16 Einheiten sind verkauft!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die moderne Architektur und den einzigartigen Wohnkomfort vor Ort.

Lassen Sie sich von der traumhaften Lage und den flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern. Kontaktieren Sie uns jetzt für Ihr persönliches Exposé und weitere Informationen!“

## "Modernes Wohnen am Pesenbach" – moderne und massive Bauweise, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten und Terrasse!

Dieses Projekt bietet hochwertige Doppelhaushälften auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen.

Jede Einheit besticht durch lichtdurchflutete Räume, einen eigenen Garten und eine großzügige Terrasse. **Belagsfertig** übergeben, sind individuelle Gestaltungsoptionen möglich.

Als Erweiterung bieten wir die Möglichkeit der **Temperierung** und **Lehmputz**,

was besonders für ein angenehmes Raumklima und für Allergiker geeignet ist.

Wenn Sie mehr über diese einzigartigen Wohnmöglichkeiten erfahren möchten,

fordern Sie gerne unser **detailliertes Exposé** an, in dem wir Ihnen alle Optionen und weiteren Details vorstellen!

### Ziegelmassiv trifft moderne Wohntechnologie – Ihr Doppelhaus mit individuellen Optionen

Unsere Doppelhäuser werden in solider Ziegelmassivbauweise zum Fixpreis errichtet und bieten Ihnen eine perfekte Grundlage für komfortables Wohnen. Zusätzlich können Sie Ihr Zuhause mit zwei attraktiven Optionen individuell aufwerten: **Temperierung** und **Lehmputz** – für noch mehr Wohnkomfort und Wohlbefinden.

**Temperierung – Wohlfühlklima zu jeder Jahreszeit:**

- **Angenehm kühl im Sommer, wohlig warm im Winter:** Mit unserer modernen Temperierungstechnologie genießen Sie das ganze Jahr über eine optimale Raumtemperatur, ohne auf Klimaanlage oder übermäßige Heizungen angewiesen zu sein.
- **Energie sparen und die Umwelt schonen:** Die Temperierung ist nicht nur effizient, sondern hilft auch dabei, den Energieverbrauch zu reduzieren, was Ihre Heiz- und Kühlkosten langfristig senkt.

### **Lehmputz – Natürliche Eleganz und gesundes Raumklima:**

- **Natürliche Feuchtigkeitsregulierung:** Lehmputz schafft ein natürliches, gesundes Raumklima, das die Luftfeuchtigkeit auf einem idealen Niveau hält. So fühlen Sie sich in Ihrem Zuhause jederzeit wohl.
- **Nachhaltigkeit und Komfort:** Lehm ist ein umweltfreundlicher Baustoff, der nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch wohngesund ist. Die natürliche Wärmedämmung sorgt für spürbare Energieeinsparungen.
- **Akustische Vorteile:** Zusätzlich bietet Lehmputz eine hervorragende Schalldämmung, was für eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sorgt.

**Nutzen Sie diese Optionen und verwandeln Sie Ihr neues Zuhause in einen Ort, der perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist – für nachhaltiges und komfortables Wohnen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <8.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap