

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



Ausblick von Top 4

**Objektnummer: 394**

**Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldburg 159
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Waldburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,33 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	105,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,44
Infos zu Preis:	

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger







**FINANZIERUNGS-  
BERATUNG**

**>> KOSTENFREIE  
ERSTBERATUNG**

**>> AKTUELLE  
FIXZINS-  
KONDITIONEN**  
25 Jahre -> ab 2,95%

**BERNHARD WOLFSEGGER**

Mittefeld 21, 4230 Pregarten  
Mobil: +43 699 134 133 76  
office@bernhardwolfsegger.at  
www.bernhardwolfsegger.at

Ihr Partner für maßgeschneiderte  
Finanzierungsleistungen

Sie planen den Kauf einer Immobilie oder suchen  
die besten Konditionen für Ihre Finanzierung?

Ich helfe Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen.  
Mit einer breiten Auswahl an Angeboten,  
persönlicher Beratung und maßgeschneiderten  
Lösungen finde ich die Finanzierung, die perfekt zu  
Ihnen passt.

>> Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches  
Gespräch - gemeinsam realisieren wir Ihre  
Pläne!

**FINANZIERUNGSBERATUNG**  
Als Experte für Finanzierungen mit 35 Jahren  
Berufserfahrung, verhalte ich für Sie den besten  
Kredit.

**IMMOBILIEN TREUHÄNDER (Muster)**  
Immobilienberatung in Kooperation mit marktwert  
Immobilien, Mr. Gilbert Kogner, MBA  
www.immobiliensachwert.at

marktwert

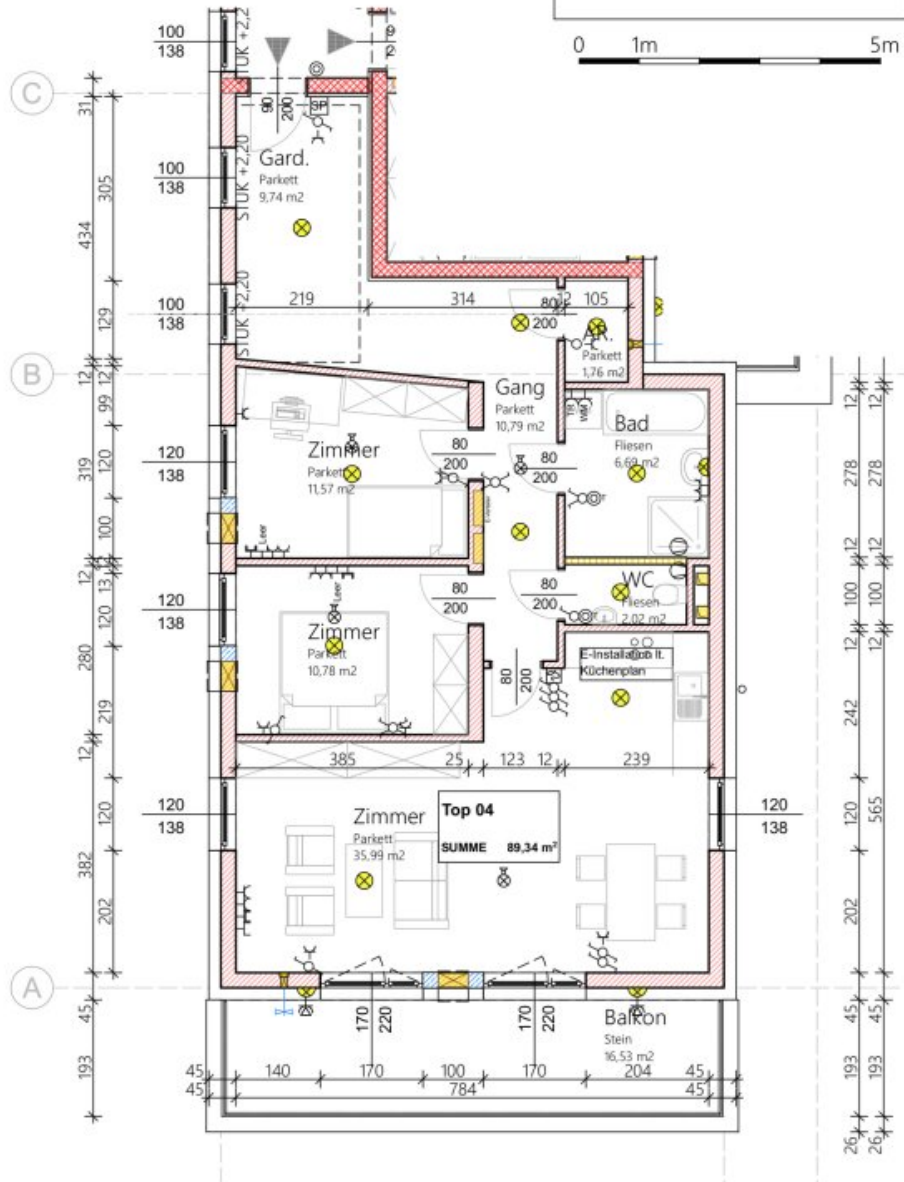
# Vermarktungspläne

OG Top 04

Top 04: Obergeschoss  
 WNF: 89,38m<sup>2</sup>  
 Balkon: 16,53m<sup>2</sup>



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



Waldburg BA2

RealGUT Immobilien GmbH

01.04.2024



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

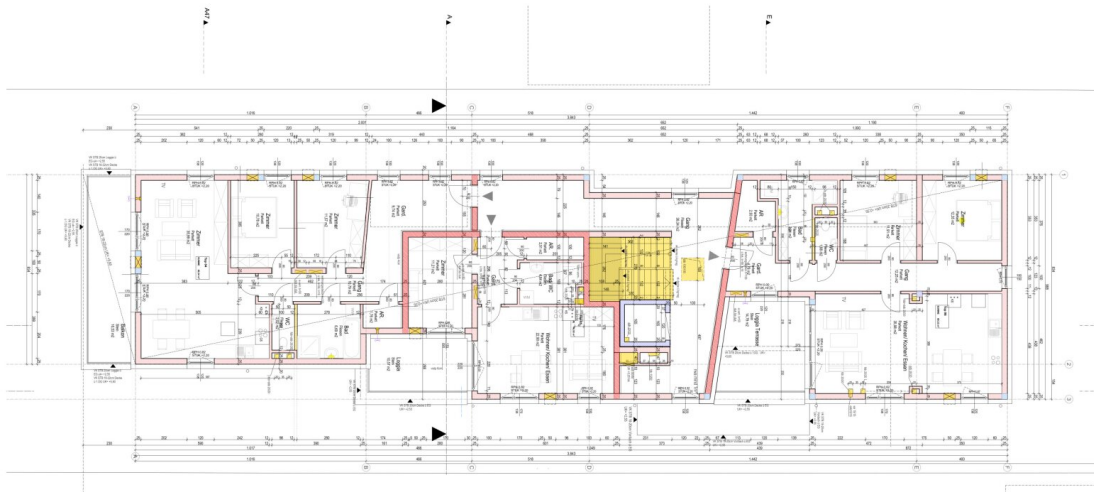












**Singer**

**AUSFÜHRUNGSPLAN ROHBAU**

Waldburg BA2

Real2IT Immobilien GmbH  
Trapezoid Straße 61, 4230 Proppertin

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

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

1. Maßstab: 1:1000 (Ausschnitt 1:100)

2. Projekt: \_\_\_\_\_

3. Datum: \_\_\_\_\_

Zust.	Struktur	Stütz- und Festlagerelemente
Bauwerk	Tragwerk	Tragwerk
Einbauelemente	Einbauelemente	Einbauelemente
Einbauelemente	Einbauelemente	Einbauelemente
Einbauelemente	Einbauelemente	Einbauelemente
Einbauelemente	Einbauelemente	Einbauelemente

**KOTEN PRÜFEN NATURMASSE NEHMEN!**

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

Überprüft: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

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

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

Real2IT Immobilien GmbH  
Trapezoid Straße 61, 4230 Proppertin

Real2IT Immobilien GmbH  
Trapezoid Straße 61, 4230 Proppertin



## 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 4 im OG:

### Wohnfläche

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	35,99 m <sup>2</sup>	mit Ausgang zum Wohnbalkon
BAD	6,69 m <sup>2</sup>	
WC	2,02 m <sup>2</sup>	
GARDEROBE	9,73 m <sup>2</sup>	
VORRAUM	10,79 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	10,78 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	11,57 m <sup>2</sup>	
ABSTELLRAUM	1,76 m <sup>2</sup>	
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 89,33 m<sup>2</sup></b>	
<b>SÜD-BALKON</b>	<b>ca. 16,53 m<sup>2</sup></b>	

sowie:

1 KELLERABTEIL                      ca.     3,64 m<sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.