



WARTBERG OB DER AIST

*Am Türnbergfeld*

BAUETAPPEN 1 & 2

---



## Von Ihnen der Traum - von uns der Raum

Wählen Sie schon jetzt Ihr Zuhause im Grünen! Das Projekt am Türnbergfeld bietet viele Möglichkeiten:

- Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte
- Ausbau mit oder ohne Keller möglich
- Carport oder Garage erweiterbar
- Italienisches Feinsteinzeug sowie tolle Eichen-Parkettböden in mehreren Varianten zur Wahl

### Gefördert!

Unterstützt wird die Errichtung der Eigenheime durch die Gewährung von monatlichen Zuschüssen zu einem Hypothekendarlehen der OÖ Landesbank AG oder mittels eines einmaligen nicht rückzahlbaren Bauzuschusses. Nähere Details hierzu unter [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)



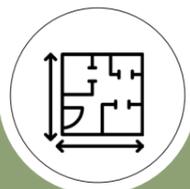
Die eigenen vier Wände mitten im Grünen. In nur kurzer Zeit zum Einzug bereit.

Freiraum, Ruhe und Natur für Sie direkt vor der Haustüre: Perfekt in die Umgebung eingebettet, entstehen in der sympathischen und beliebten Markt-gemeinde Wartberg ob der Aist im Unteren Mühlviertel familienfreundliche Häuser in mehreren Bauabschnitten. Das Projekt am Türnbergfeld lässt keine Wünsche offen: Sie haben die Wahl zwischen Einfamilien- und Dop-

pelhäusern, allesamt in hochwertiger Ziegelbauweise ausgeführt. - Flexibel gestaltbar mit oder ohne Keller, mit Garage oder Carport. Großzügige, private Außenbereiche in Richtung Süden erweitern den persönlichen Wohnraum ins Freie. Hier ist für jeden Geschmack der richtige Grundriss dabei. Die massive Bauweise samt Vollwärmeschutz und dreifach verglasten Fenstern sorgt für ökologische Nachhaltigkeit und effiziente Energienutzung. Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Luftwärmepumpe sowie

einer im Kaufpreis enthaltenen Photovoltaikanlage am Dach! Darüber hinaus wird im Vorgarten ein 3000 Liter Regenwasserspeicher vergraben. Dieser kann umweltfreundlich und kostengünstig für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Sonderwünsche? Je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause auf Ihre speziellen Bedürfnisse anzupassen. (Weitere Details sowie technische Infos zum Projekt finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung).



2 HAUSTYPEN  
& flexible Ausbaustufen



GEFÖRDERT  
vom Land OÖ



SCHLÜSSELFERTIG  
bezugsfertige Übergabe



PROVISIONSFREI  
für den Käufer

## Stadt. Land. Wartberg! Ihr facettenreicher neuer Lebensmittelpunkt stellt sich vor:

Der malerisch gelegene Ort mit den drei gotischen Kirchen gilt zu Recht als landschaftliche Perle des Unteren Mühlviertels.

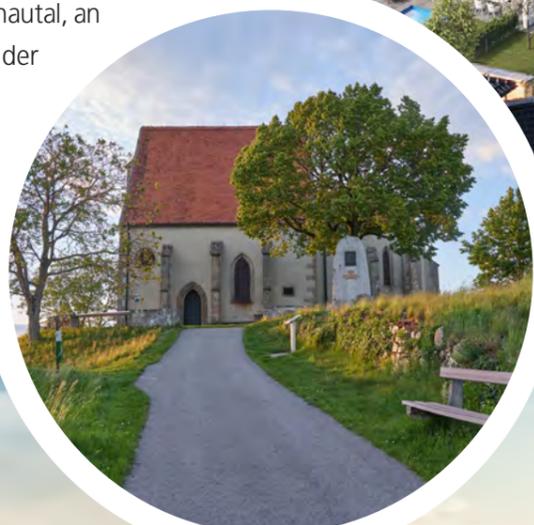
Wartberg ob der Aist im Bezirk Freistadt befindet sich nordöstlich von Linz. Aufgrund der guten Anbindung ist die Stadtgrenze der Landeshauptstadt in nur 15 Autominuten erreichbar. Bus und Zug (Schnellbahn S3 nach Linz) sind weniger als fünf Gehminuten vom Türnbergfeld entfernt und ermöglichen stressfreies Pendeln in die City.

Die drei umliegenden Gemeinden Hagenberg, Pregarten und Unterweirdorf bilden gemeinsam mit Wartberg die Kooperation Region Untere Feldaist („RUF“) und ergänzen die bereits ausgewogene Infrastruktur innerorts mit zahlreichen Angeboten. Kindergarten, Volksschule, mehrere Ärzte, Apotheke, Nahversorger, Bäckerei, Banken, Gasthaus und vieles mehr sind in weniger als fünf Minuten mit dem PKW erreichbar.

### *Zuhause im Erholungsraum*

Zugleich ermöglicht diese traumhafte Lage, gleich von der Haustüre sportlich loszustarten: etwa auf dem Wartberger Rundwanderweg, der an drei Mühlenstandorten und schattigen Rastplätzen vorbei durchs wildromantische Landschaftsschutzgebiet unteres Feldaisttal führt, oder ins Gusental oder auch zur Flehlucka, dem gut erhaltenen Erdstall in Reitling. Wie

von einer hohen Warte aus bietet sich von der Wenzelskirche aus ein Blick von besonderem Reiz über wellige Hügel bis zum Pöstlingberg und Sternstein. Am Kalvarienberg sieht man bis zum Donautal, an schönen Tagen reicht der Blick zur Alpenkette vom Ötscher bis zum Untersberg.



Rendering Häuser aus Bauetappe 2

- 5 KM PREGARTEN
- 6 KM HAGENBERG
- 9 KM GALLNEUKIRCHEN
- 20 KM LINZ
- 22 KM FREISTADT



Panoramaaufnahme Wartberg & Wenzelskirche

## Einfamilienhäuser

Wohlfühlen auf insgesamt knapp 140 Quadratmetern Wohnfläche: Genießen Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit großzügigem Essbereich und offener Küche. Im Erdgeschoß finden Sie ebenso einen Wirtschaftsraum, eine Toilette sowie einen eigenen Abstellraum. Das obere Stockwerk gibt sich einladend und zeitgemäß mit drei Schlafräumen und einem eigenen Homeoffice. Das Badezimmer mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche ist räumlich getrennt vom WC. Auch im ersten Stock gibt es einen Abstellraum und - als praktisches Gadget - einen Wäscheschacht vom Schlafzimmer hinunter ins Erdgeschoß. Alle Fenster sind mit elektrischem Sonnenschutz ausgestattet.



Zufahrt Einfamilienhaus links & Wohnbereich Einfamilienhaus



Zufahrt Doppelhäuser

## Doppelhäuser

Auch die Doppelhaushälften mit 4 Zimmern (Grundrisse mit 107 oder ca. 120 m<sup>2</sup>) präsentieren sich als sehr geräumig: Hier finden sich im EG ein Homeoffice oder Gästezimmer (Top 8/9 und Top 14/15) sowie eine Toilette. Daneben entspannen Sie im großzügigen Wohn-Essbereich, von dem aus die Stiege ins obere Stockwerk führt. Dort liegen zwei Kinderzimmer nebeneinander, Bad und WC sind auch hier getrennt. Genießen Sie den Luxus eines direkt an das Schlafzimmer angrenzenden Schrankraumes. Hier ist selbstverständlich auch ein Wäscheschacht vorgesehen.

### Projektdetails BAUETAPPE 1 & 2

#### 2 EINFAMILIENHÄUSER 4 DOPPELHÄUSER

- Baubeginn voraussichtlich 2. Quartal 2023
- Schlüsselfertiger Ausbau in Ziegelmassivbauweise
- Wahlweise mit oder ohne Keller (Aufpreis)
- Garagen und/oder Carports möglich (Aufpreis)
- Elektrischer Sonnenschutz an allen Fenstern (Rolläden und Raffstores in Kombination)
- Marken-Parkettböden
- Feinsteinzeug im Großformat
- Video-Gegensprechanlage
- Vorbereitung E-Anschluss für PKW
- 5 kWp Photovoltaik-Anlage und Luftwärmepumpe
- 3000 Liter Wasserzisterne im Vorgarten
- Förderung vom Land OÖ möglich



Top 1	EINFAMILIENHAUS	141 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi. & Homeoffice)	379 m <sup>2</sup> Garten	577 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 7	EINFAMILIENHAUS	140 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi. & Homeoffice)	485 m <sup>2</sup> Garten	697 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 8	DOPPELHAUSHÄLFTE	120 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi. & Homeoffice)	164 m <sup>2</sup> Garten	369 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 9	DOPPELHAUSHÄLFTE	119 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi. & Homeoffice)	128 m <sup>2</sup> Garten	319 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 10	DOPPELHAUSHÄLFTE	107 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi.)	106 m <sup>2</sup> Garten	318 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 11	DOPPELHAUSHÄLFTE	107 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi.)	106 m <sup>2</sup> Garten	303 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 12	DOPPELHAUSHÄLFTE	122 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi.)	138 m <sup>2</sup> Garten	315 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 13	DOPPELHAUSHÄLFTE	122 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi.)	159 m <sup>2</sup> Garten	356 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 14	DOPPELHAUSHÄLFTE	119 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi. & Homeoffice)	179 m <sup>2</sup> Garten	367 m <sup>2</sup> Grundstück
Top 15	DOPPELHAUSHÄLFTE	120 m <sup>2</sup> Wfl. (4 Zi. & Homeoffice)	216 m <sup>2</sup> Garten	421 m <sup>2</sup> Grundstück

Keller, Erweiterungen Carport/Garage gegen Aufpreis je nach Baufortschritt möglich



Rendering Badezimmer  
& Zufahrt Baustape 1



## *Zeitgemäßes Wohnen im Grünen & die City zum Greifen nah*

Wer die Natur vor der Tür und die vielen Vorzüge des Landlebens genauso schätzt, wie das umfangreiche Angebot der schnell erreichbaren Stadt, findet in Wartberg seinen idealen Lebensmittelpunkt.

Das in den nächsten Jahren entstehende neue Siedlungsgebiet am Türnbergfeld vereint eine Vielzahl aller Wünsche an Ihr neues Eigenheim: Die Wohnformen in moderner, zurückhaltender Architektur sind in vielerlei Hinsicht variabel. Wählen Sie Ihre Ausstattung aus einer breiten Palette und erkunden Sie diese ideale Umgebung für Ihr Zuhause. Lassen Sie sich von uns beraten, dann kann Ihr Traum vom Wohnen im Grünen schon bald in Erfüllung gehen!



Wohnbereich Doppelhaus



Vereinbaren Sie Ihren  
unverbindlichen Beratungstermin!



## Ihre Ansprechpartner



### Vertrieb

PROJEKTAS Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9, 4020 Linz · Tel.: 0732 / 77 0 88 5  
office@projektas.at · www.projektas.at  
Zuständiger Projektbetreuer:  
Roman Dirisamer, MBA · Tel.: 0664 / 88 73 78 70

### Finanzierung



Ing. Reinhard Rammer (unabhängige Finanzierungsberatung)  
Türnberg 1a, 4224 Wartberg ob der Aist · Tel. 0681 / 20 714 805  
reinhard.rammer@pluskonzept.at · www.reinhardrammer.at

### Bauträger

KORA Bauträger GmbH  
Haselgrabenweg 80, 4040 Linz

### Planung

Jungwirt Planung und Baumanagement  
Haselgrabenweg 80, 4040 Linz