

I M P E R A

— IMMOBILIEN —



Qualität
aus dem
Salzkammergut

Perfekte Infrastruktur trifft
Ruhelage in Zentrumsnähe!

2 Doppelhaushälften

Provisionsfreier Verkauf!

Schwanenstadt
Südtiroler Straße

Wohnen in Schwanenstadt.

Provisionsfreier
Verkauf!

Das neue Wohnhaus wird in einer attraktiven Ruhelage in zentrumsnähe nur ca. 700 m vom Stadtplatz in Schwanenstadt errichtet und ermöglicht so ein naturnahes Wohnen mit perfekter Infrastruktur.

Keyfacts:

- Seen- und Flussnähe
- Zentrale Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Arbeiten und Wohnen im Einklang
- Idyllische Siedlungslage
- Qualität direkt vom Baumeister
- Regionale Professionisten
- Ökologische Bauweise
- 50er Ziegelmassivbauweise
- Niedrigenergiebauweise
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- 130 m² Wohnfläche
- Stellplätze
- Geschützter Eingangsbereich
- Überdachte Terrasse
- Außenabstellraum
- Großzügiger Eigengarten
- Hochwertige Materialien
- Lichtdurchfluteter Wohnraum
- Moderne Grundrissgestaltung
- Inkl. Anschlussgebühren
- Carport Stellplätze



Die Idee.

„Die Realisierung von Eigentum in höchster Bauqualität, in begehrten Lagen, mit hochwertiger Ausstattung zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis!“

Die Lage.

Vom Wohnhaus aus erreichen Sie in Kürze das Seengebiet sowie die Wirtschaftsregionen der Städte Vöcklabruck, Wels, Linz und Salzburg mit öffentlichen Verkehrsmitteln über den Bahnhof und Busverbindungen. Die Gemeinde verfügt über ein Sport- und Freizeitzentrum, eine Musikschule, Feuerwehr, Pfarrheim, vielen weiteren Sozial- und Kulturvereinen, welche für ein lebendiges Gemeinschaftsleben stehen. In mehreren Veranstaltungszentren wie dem Stadtsaal, der Stadtturmalerie, dem Kulturkino und dem Süßmayr Saal werden laufend Veranstaltungen aller Art abgehalten.

Daneben gewährleisten Bäcker, Nahversorger/Supermärkte, Postamt und Bankstellen, Bücherei, Apotheken und Ärzte die Grundversorgung. Am Stadtplatz stehen Ihnen mehrere Wirts- und Kaffeehäuser sowie Bars zur Verfügung, die für eine breite Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten sorgen. Die Stadt Schwanenstadt bietet Ihren Bewohnern ein gutes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, wie Kindergärten, Volksschule, Musik Mittelschule und Sport Mittelschule sowie diverse Vereine. Die weiterführenden Bildungseinrichtungen können bequem über den naheliegenden Bahnhof und mehreren Busstationen erreicht werden.

Für alle Erwerbstätigen bietet die Stadt und seine nahe Umgebung mit seinen zahlreichen Unternehmen und Produktionsstätten in den verschiedensten Branchen eine Vielzahl von Arbeitsplätzen – ganz nach dem Motto „leben, wo man arbeitet“. Auch für anspruchsvolle Individualisten stellt die Lage einen perfekten Ausgangspunkt für ein breitgefächertes Sport- und Freizeitprogramm dar.





Legende

- | | | | |
|-----------------------|----------------------------------|---------------|------------------|
| 01 Volksschule | 05 Sport- und
Freizeitzentrum | 07 Kirche | 10 Feuerwehr |
| 02 Kindergarten | 06 Ärztezentrum und
Altenheim | 08 Stadtplatz | 11 Fitnessstudio |
| 03 Musik-Mittelschule | 09 Sport- und
Supermärkte | 12 Bahnhof | 13 Freibad |
| 04 Sport-Mittelschule | | | |

Am Wochenende mit der Familie einen Ausflug zum Traunsee oder Attersee unternehmen? Von hier aus sogar per Fahrrad über die ausgewiesenen Radwege leicht möglich! Der Bahnhof bietet die perfekte Möglichkeit, autofrei die Naturschätze der Region Salzkammergut und des Hausrucks zu erkunden.

Die Region bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Bergsteigen, Klettern, Rad- und Mountainbiketouren sowie kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen. Die nahe Autobahnauffahrt auf die A1 (ca. 8 km) sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung an das Straßennetz.

„Die Nähe zur Region Salzkammergut mit ihrem hohen Freizeitwert sowie die ausgezeichnete Anbindung an Infrastruktur und Arbeitsmarkt machen diese Lage ideal für alle, die sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten.“

- Imlinger Mathias

Wohnen im Baumeisterhaus.

Die Doppelhäuser werden in der bewährten Ziegelmassivbauweise mit 50er Ziegel im Niedrigenergiehaus-Standard (HWB 44 kWh/m²) errichtet. Es werden ausschließlich regionale Unternehmen beauftragt und bewehrte Materialien verwendet, um Ihnen die hochwertigste Ausführung zu garantieren.

Auf Wunsch können Sie von der hochwertigen und vielfältigen Standardausstattung abweichen und Ihre Wünsche in die Planung und Umsetzung mit einfließen lassen, um so Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen.

Schafft
Werte für
Generationen –
seit 1986



Gebaut von Ing. Manfred Penninger Bau GmbH

Ihr Baumeisterbetrieb mit über 35-jähriger Bau Erfahrung.
Wir denken langfristig und bauen auf Vertrauen und Kompetenz,
das gewährleistet eine nachhaltige Baukultur über Generationen.
Langjährige Erfahrung gepaart mit junger Kreativität verbindet
Weitsicht und Innovationsfreude, um zukunftsorientierte Bauwerke
in höchster Qualität zu errichten.

Bauen mit System und Leidenschaft, das schafft Werte für
Generationen. Dafür steht unser Familienbetrieb seit 1986.

www.penninger-bau.at



„Der Ziegelbau hat im Salzkammergut eine lange Tradition und überzeugt mit seinen hohen ökologischen und bautechnischen Qualitäten. Darum planen und bauen wir unsere Bauvorhaben mit natürlichen Materialien, wie hocheffizienten 50er Ziegel, um eine generationsübergreifende Wohnqualität zu gewährleisten!“

– Thomas Penninger

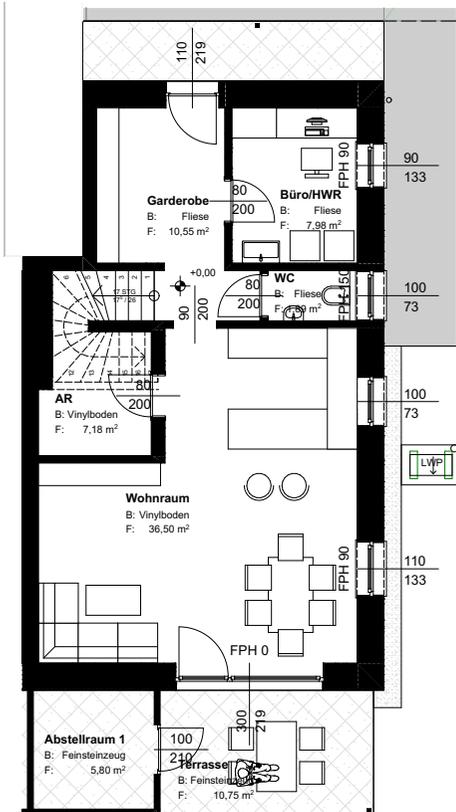
Das Haus.

Erdgeschoss

Das Doppelhaus hat nordseitig die überdachte Hauseingangstür. Durch diese betritt man den Vorraum, welcher als Garderobe genutzt werden kann.

Dieser ist der zentrale Erschließungsraum im Erdgeschoss und von hier aus gelangt man in das WC, in den Hauswirtschaftsraum, in die große Wohnküche und über die Stiege ins Obergeschoss.

Ein Abstellraum, welcher bewusst neben der Stiege angeordnet wurde, um so den Raum, der sich unter der Stiege bildet, bestmöglich zu nutzen, rundet das Platzangebot im Erdgeschoss ab. Da die gesamte Haustechnik im externen Technikraum untergebracht ist, bietet der Hauswirtschaftsraum noch zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit zur Nutzung als Büro.



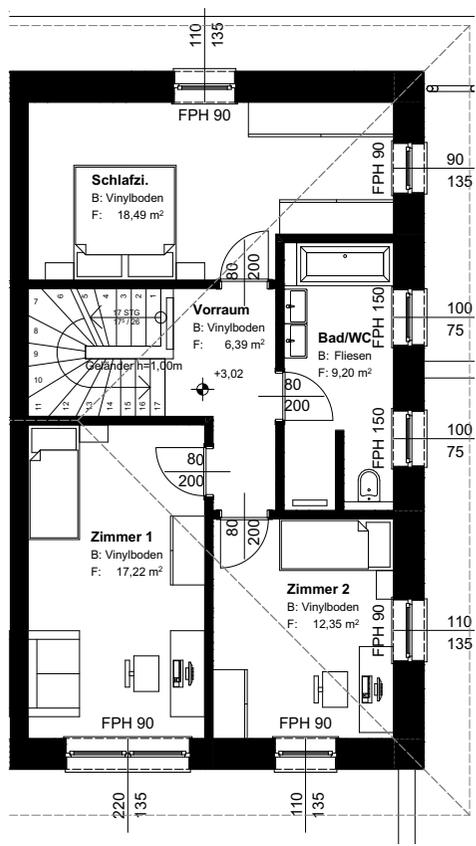
Das Highlight im Erdgeschoss ist der repräsentative, offen gestaltete, 36,5m² große Wohnbereich. Sie wollen Ihre Küche lieber vom Wohnraum abgetrennt? Kein Problem. Der Raum ist groß genug, um Ihnen das bieten zu können! Richtung Süden hat der Wohnraum eine große Verglasung, durch die man auf die überdachte Terrasse und den großzügigen Eigengarten gelangt.

Lichtdurchfluteter
Wohnraum!

„Oftmals wird bei der Planung eines Gebäudes hauptsächlich auf eine schöne und moderne Optik geachtet. Das Um und Auf, sich dann darin aber auch wohl zu fühlen, ist ein durchdachter und funktionaler Grundriss.“ – Jürgen Rathberger

Familien-
freundlicher
Grundriss für
Jung und Alt!

Obergeschoss



Die Stiege wurde im Erdgeschoss bewusst im Vorraum und nicht im Wohnraum angeordnet, um abends den Lärm, der durch Besucher oder den Fernseher entsteht, weitestgehend von den Schlafräumen im Obergeschoss abzuschotten.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss werden zentral durch einen Vorraum erschlossen. Nordseitig, damit es auch im Sommer schön angenehm kühl ist, ist das Schlafzimmer angeordnet. Darin ist eine räumliche Nische, in die beidseitig Kleiderkästen gestellt werden können.

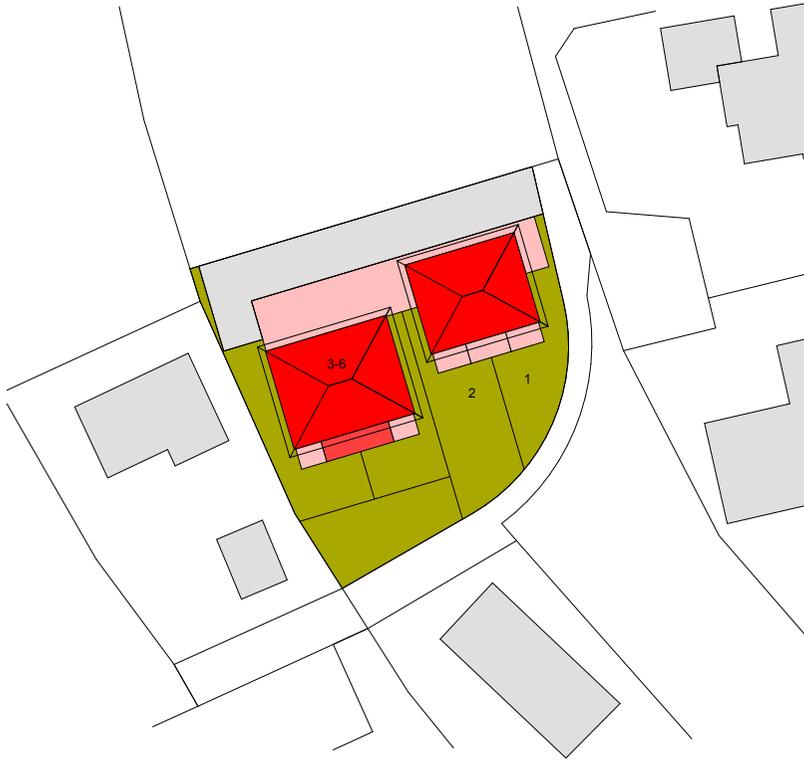
Südseitig, um tagsüber optimal mit natürlichem Sonnenlicht versorgt zu werden (ein Sonnenschutz für die Regulierung der Sonneneinstrahlung ist laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkludiert), sind zwei unterschiedlich große Zimmer konzipiert.

Diese können einfach als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die beiden Räume zusammenzulegen, um einen großen Mehrzweckraum zu schaffen. Mittig angeordnet befindet sich das Badezimmer mit integriertem WC. Dieses lässt mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Walk-in-Dusche keine Erwartungen offen.

„Wir setzen bei unseren Projekten immer auf eine Kombination aus durchdachtem Grundriss und moderner Optik. Denn unser Ziel ist, dass sich die neuen Besitzer zu 100% im Haus wohl fühlen!“

– Jürgen Rathberger

Lageplan.



Qualitativ, schlüsselfertige Ausführung

inklusive Anschlussgebühren, Sonnenschutz, Frestellplätze, fertige Terrasse, Zufahrt und optionales Carport

Ausstattung.

- Ziegelmassiv - bauweise mit 50er Hochlochziegel
- Niedrig - energiebauweise (HWB 44 kWh/m²a)
- Innovatives und energieeffizientes Heizsystem (Luft - Wasser - Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion in allen Wohnräumen
- Kunststoff - Alu - Fenster mit 3-fach Verglasung vom österreichischen Hersteller
- Feinsteinzeug Fliesen
- Fertig belegter Zugangsbereich
- Fertig angelegte Grünflächen
- Überdachter Eingangsbereich
- Großzügige Terrasse überdacht und fertig belegt
- Große Eigengärten
- Freiparkplätze
- Großer Geräteraum
- vollständige Elektroausstattung
- Hochwertige Sanitärausstattung (Badewanne, Duschrinne, WC)
- Holztüren
- Asphaltierte Zufahrt
- Stellplätze
- Sonnenschutz (Raffstore und Rollläden)
- große Glasfronten für besonders helle Räume
- Designböden
- Vorinstallation-PV

Schlüsselfertig
in qualitativ
hochwertiger
Ausführung!



Schwanenstadt.

Nahversorger

- Supermärkte
- Fachgeschäfte
- Bäckerei
- Apotheken
- Bankstellen
- Poststelle

Sport, Freizeit und Vereine

- Sport- und Freizeitzentrum
(Ballsporthalle, Fußballplatz mit Tribüne, Spielplatz, Eislaufplatz, Turnen, Landjugend, ...)
- Musikverein
- Feuerwehr
- Pfarrheim
- Freibad

Kulinarik

- mehrere Gasthäuser
- Kaffeehaus
- Bar

Verkehrsanbindung

- Bahnhof
- Anbindung an B1
- Radwege
- Bushaltestellen

Kinder und Bildung

- Kindergärten
- Volksschule
- Sport-Mittelschule
- Musik-Mittelschule
- Musikschule

Gesundheit und Ärzte

- Hausärzte
- Augenarzt
- Zahnärzte
- Therapeuten
- Alternativmediziner
- Gesundheitszentrum
- Alten und Pflegeheime
- Fitnessstudio

Die Region Traunsee - Salzkammergut bietet grenzenlose Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Bergsteigen, Klettern, Rad- und Mountainbiketouren sowie eine Vielzahl kultureller Unterhaltungen und Sehenswürdigkeiten.

Team.



Bmst. Ing. DI (FH)

Mathias Imlinger

+43 699 10 67 93 54

imlinger@impera-immobilien.at

Bmst. Ing. DI (FH) DI

Thomas Penninger

+43 664 96 43 937

penninger@impera-immobilien.at

Bmst. DI (FH)

Jürgen Rathberger

+43 699 19 54 38 43

rathberger@impera-immobilien.at

Wir sind IMPERA.

Wenn Freunde bauen...

IMlinger, **PE**nninger, **RA**thberger.

Drei Baumeister und diplomierte Bauingenieure,
die für eine gemeinsame Vision stehen:

**„Schaffung von qualitativem Wohnraum
für Jung und Alt, in wertbeständigen
Lagen zu fairen Konditionen“**

Wir bauen ausschließlich mit regionalen Fachbetrieben,
von deren Kompetenzen und Qualitäten wir überzeugt sind.

Unsere Philosophie:

„So wie wir für uns selbst bauen, bauen wir auch für andere!“

Der Kauf eines Eigenheims stellt eine der größten Investitionen
im Leben dar. Wir gewährleisten eine nachhaltige, auf den
Lebenszyklus des Bauwerks optimierte Bauweise und
Ausführungsqualität die Generationen übersteht und Werte
für die Zukunft schafft.

Investieren Sie in Ihre Zukunft!

