

Wohnwelt Unterbergerhof

Strengberg. Mit Fernblick vom Ötscher bis zum Traunstein.

Wohnhäuser mit je 7 bis 9 Eigentumswohnungen - mit Fixpreisgarantie



Wohnwelt zum Wohlfühlen

Ihr neuer Lebensmittelpunkt in Strengberg

Das ehemalige Gasthaus Steinkellner bietet den perfekten Platz für eine neue Wohnwelt. Ein fantastischer Weitblick erwartet Sie.

Optimal eingebettet und ausgestattet

Planerisch optimal in die Hanglage und Umgebung eingebettet, werden insgesamt sieben Gebäude mit je 7 bis 9 Einheiten errichtet, mit langlebigen Materialien ausgestattet, am neuesten Stand der Technik.

Maßgeschneiderter Luxus

Von der kompakten Singlewohnung bis zum Luxus-Penthouse – wir kreieren für jeden Bewohner das, was für ihn den maßgeschneiderten Luxus ausmacht.

Komfort und Barrierefreiheit

Aufzug und Tiefgarage ermöglichen modernen Komfort und barrierefreies Wohnen. Große persönliche Freiflächen bieten genügend Spielraum für's individuelle Gestalten und Genießen.

Zentral und doch im Grünen

Strengberg ist nicht nur eine Oase im Grünen, sondern dank der nahegelegenen Anbindung an die Autobahn auch für Pendler ein optimaler Rückzugsort: Zentral angebunden, mit Weitblick über Felder und Wiesen bis ins Gebirge, vom Ötscher zum Traunstein.





Fitness-Bonus

Ein moderner Fitnessbereich steht allen Bewohnern exklusiv zur Verfügung. Großzügig und trendig ist dieser Raum für verschiedenste Trainingsmethoden, körperliche Bewegung und Freizeitaktivitäten geeignet. Sie finden Platz fürs Gewichte stemmen, zum Gymnastik ausüben oder auch für Yoga, Stretching und Pilates.

Ein großzügiges Glasportal eröffnet den Blick über die Felder bis zu den Bergen. Auf über 140 m² und mit einer Raumhöhe von rund 4 m trainiert man im beheizten und belüfteten Fitnessraum. Aktiv sein, sich bewegen und bewusst Zeit nehmen wird hier leicht gemacht, auch bei Schlechtwetter und Zeitmangel. Da hat der innere Schweinehund keine Chance!

Infrastruktur-Bonus

Im Herzen der neuen Wohnwelt entsteht außerdem der optimale Raum und Rahmen für Veranstaltungen der Gemeinde in einem Mehrzwecksaal. Ein Plus an Lebensqualität für die Bewohner des Orts und der Umgebung.

Ihr PLUS im Unterbergerhof

- + Fitnessraum – exklusiv für Bewohner
- + Barrierefreiheit
- + Tiefgarage
- + Aufzug
- + Besucherparkplätze
- + wundervoller Ausblick ins Grüne
- + Wohnen mitten im Ort
- + Mehrzwecksaal



SICHERE INVESTITION

Die perfekte Lage mitten in Strengberg, umgeben von Natur und doch mit erstklassiger Verbindung zu Autobahnauffahrten und Städten, ergibt eine zukunfts-sichere Kapitalinvestition für Anleger und Vorsorger.



Ihr Ansprechpartner

Johann Simader

Geschäftsführer

+43 (0) 664 / 350 23 15

johann.simader@simader-immo.at



L6099

Limbach

Sportplatzstraße

Hauptstraße

Hauptstraße

Grubstraße

Grub

Grub

Ihr Zuhause

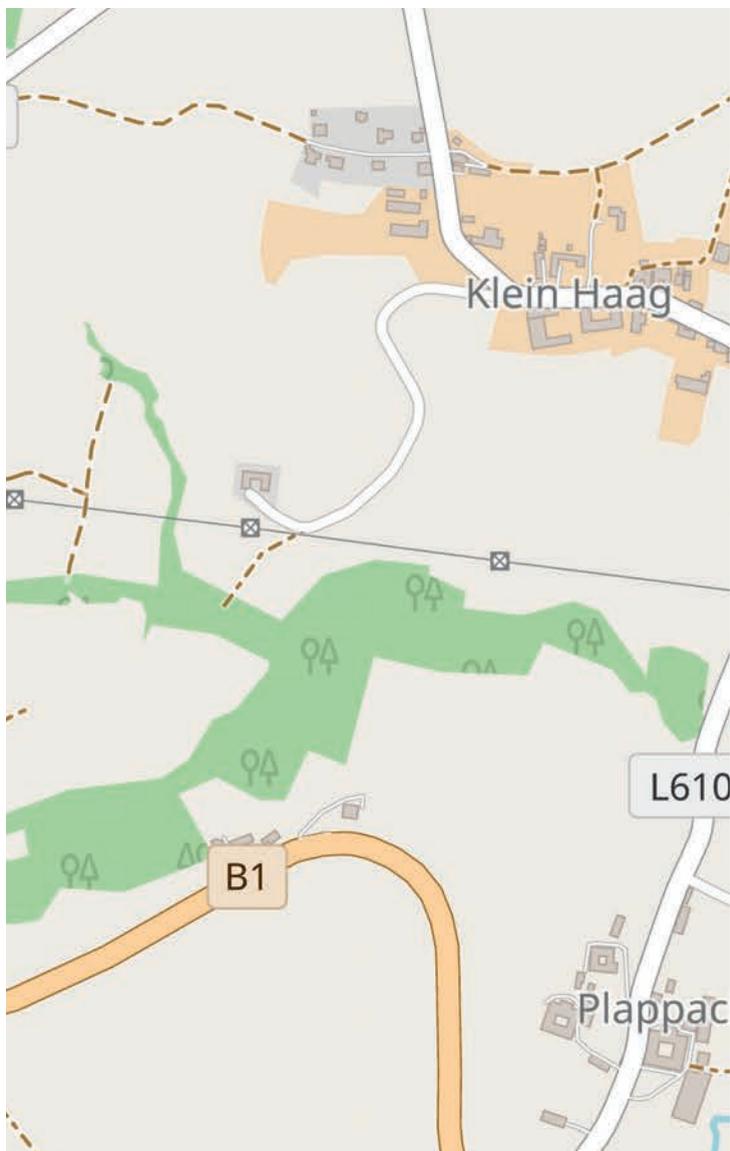
L6101

garten

Thalling

Masing

- | | |
|---|---------------|
| ① Kindergarten, Volks- und Mittelschule | ⑤ Gemeindeamt |
| ② Heuriger | ⑥ Gasthaus |
| ③ Spar | ⑦ Pfarrkirche |
| ④ Sportplatz | ⑧ Friseur |



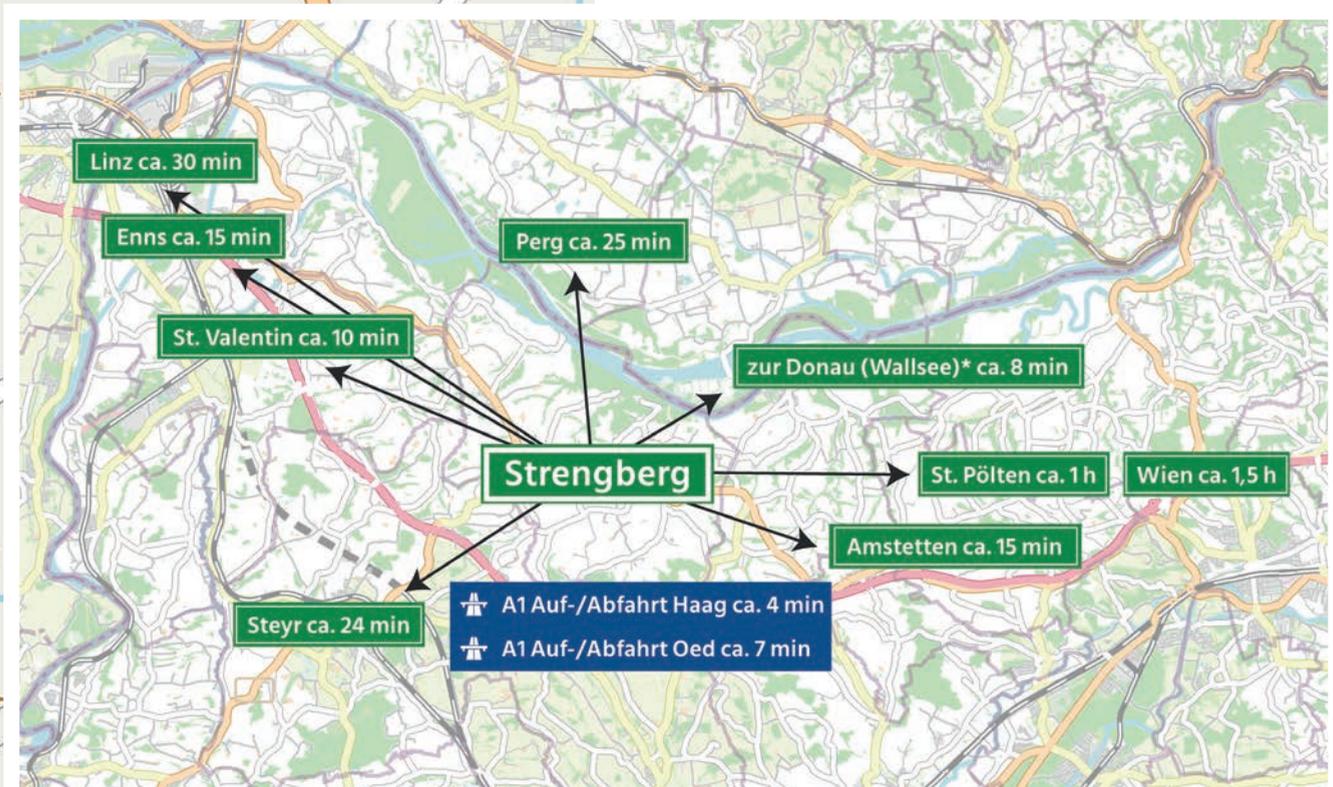
Strengberg

Ein Ort zum Wohlfühlen

Strengberg liegt südlich der Donau im Mostviertel, im Bezirk Amstetten in Niederösterreich. Der Ort ist eingebettet in hügelige, naturbelassene Landschaft und zählt ca. 2.100 Einwohner.

Die Nähe zu den Städten St. Valentin, Steyr und Enns macht den Wohnort zu einer beliebten Heimatgemeinde. Auch Amstetten und Linz sind schnell erreicht.

Strengberg liegt verkehrsmäßig günstig: Der Autobahnanschluss zur Westautobahn liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Auf- und Abfahrten Haag und Oed bei Amstetten sind in wenigen Autominuten erreicht.



* Schiffsstationen, Yachtclub, Wassersportzentrum, Donau-Altarm-Rundwanderweg

Wohnen in Strengberg

Ruhige Wohnumgebung – gute Infrastruktur

Strengberg ist eine Marktgemeinde mit ländlichem Charakter und ca. 2.100 Einwohnern. Die naturbelassene ruhige Umgebung kombiniert mit guter Verkehrsanbindung bietet den Bewohnern hohe Lebensqualität.

Kinderbetreuung & Bildung

- Tagesbetreuung für 1- bis 2,5-Jährige
- Kindergarten ab 2,5 Jahren
- Volksschule
- Mittelschule
- Musikschule Haag
- große Auswahl an höheren Schulen im nahen Umkreis

Freizeit

- Reges Vereinsleben (Landjugend, Fußball, Kampfsportverein, Chöre, Musikkapelle usw.)
- Sportplatz sowie Plätze für Tennis, Stockschießen, Beach-Volleyball
- Sauna
- Rad-, Spazier- und Wanderwege

Nahversorger

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Arzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde
- Massage, Friseur, Energetiker etc.
- Poststelle, Banken, Lebensmittelhandel, Tankstelle, Gasthäuser
- Tierärzte

Öffentliche Verkehrsmittel

- Bus: Linie 613 fährt direkt zu den Bahnhöfen Amstetten und St. Valentin und zu den Nachbarorten
- Bahnhof: Sankt Valentin, Amstetten, Enns, Steyr





Haus A



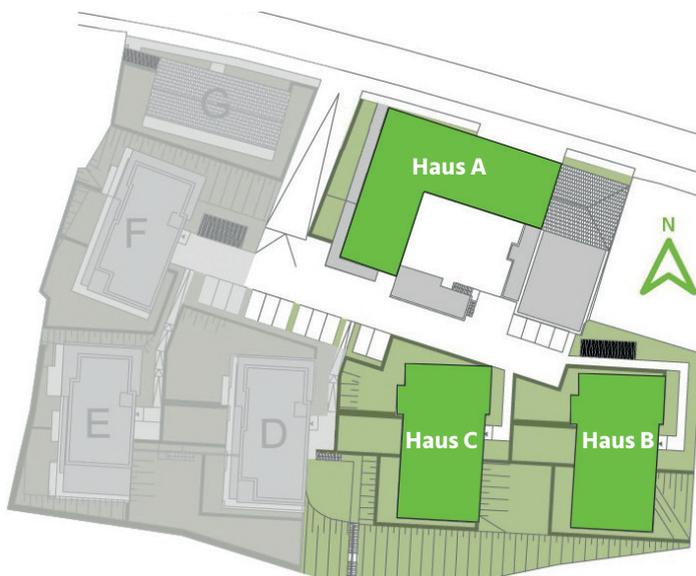
Haus A



Haus B



Haus C



- Haus A – 8 Wohnungen
- Haus B – 9 Wohnungen
- Haus C – 9 Wohnungen

Niedrigenergie HWB:

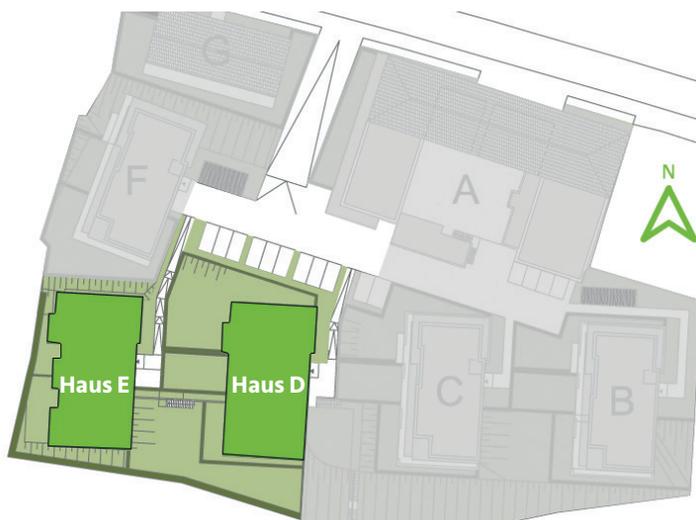
- Haus A Nordtrakt: HWB Ref, sk 27 kWh/m²a; fGEE 0,7
- Haus A Westtrakt: HWB Ref, sk 39 kWh/m²a; fGEE 0,71
- Haus B: HWB Ref, sk 32 kWh/m²a; fGEE 0,74
- Haus C: HWB Ref, sk 32 kWh/m²a; fGEE 0,74



Haus D



Haus E



Haus D – 7 Wohnungen

Haus E – 7 Wohnungen

Niedrigenergie HWB:

Haus D: HWB Ref, sk 34 kWh/m²a; fGEE 0,74

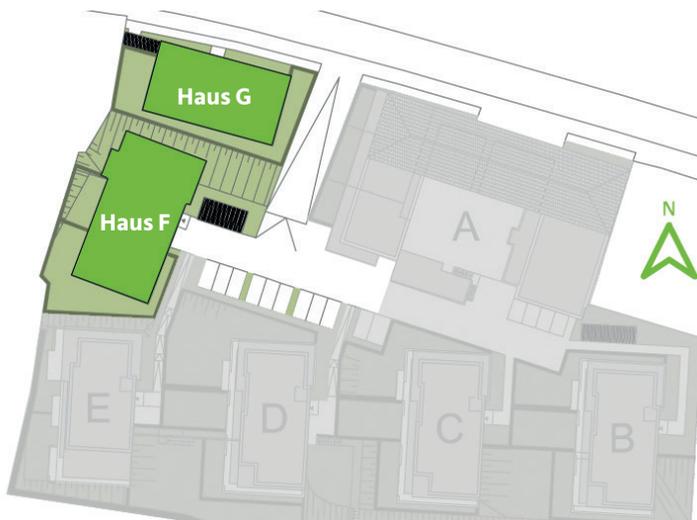
Haus E: HWB Ref, sk 33 kWh/m²a; fGEE 0,73



Haus F



Haus G



Haus F – 7 Wohnungen
 Haus G – 7 Wohnungen

Niedrigenergie HWB:

Haus F: HWB Ref, sk 33 kWh/m²a; fGEE 0,73

Haus G: HWB Ref, sk 32 kWh/m²a; fGEE 0,73

Studio mit 41m² Wohnfläche

Wohlfühlen leicht gemacht! Die perfekte Grundrissplanung, um gemütlich, hell und sonnig zu wohnen.



Symbolbild Top G2

Top	Wohnfläche m ²	Etage	Freiflächen m ²	Tiefgaragenplätze	Kaufpreis €
G2	41	1	Terrasse 13, Eigengarten 13	1	157.900

Finanzierungsbeispiel Wohnung Top G2 € 157.900

Fixpreis	Baukosten	€ 157.900
	Kaufnebenkosten*	€ 10.200
- Eigenmittel		- € 34.000
Gesamtfinanzierungsbedarf		€ 134.100
Finanzierungsmöglichkeit	Bankfinanzierung: 35 Jahre	

Ihre monatliche Rückzahlungsrate: € 597**

*Kaufnebenkosten:

- > 3,5 % Grunderwerbssteuer (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- > 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- > € 2.750,- Notarkostenpauschale (inkl. UST; exkl. Barauslagen)

** Finanzierungsbeispiele wurden von unabhängigem Finanzierungsberater erstellt. Die Simader GmbH übernimmt keine Gewähr oder Haftung für Zahlen und Berechnungen.

i Die perfekte Anlegerwohnung

TOP G2 40,53m²



Wohnen und mehr:

Zur Wohnung gehören 1 Tiefgaragenplatz und 1 Kellerabteil. Der Fitnessraum steht exklusiv den Bewohnern zur Verfügung. Barrierefreie Erreichbarkeit mit Aufzug und Tiefgarage.



91 m² großer Wohnraum für die Familie

Für gesellige Glücksmomente im gemütlich angelegten Wohnbereich. Vier Räume mit vielen neuen Lieblingsplätzen.



Symbolbild

Top	Wohnfläche m ²	Etage	Freiflächen m ²	Tiefgaragenplätze	Kaufpreis €
F3	91	2	Terrasse 17, Eigengarten 87	2	verkauft

Finanzierungsbeispiel Wohnung Top F3 € 333.800

Fixpreis	Baukosten	€ 333.800
	Kaufnebenkosten*	€ 18.400
- Eigenmittel		- € 71.000
Gesamtfinanzierungsbedarf		€ 281.200
Finanzierungsmöglichkeit	Bankfinanzierung: 35 Jahre	

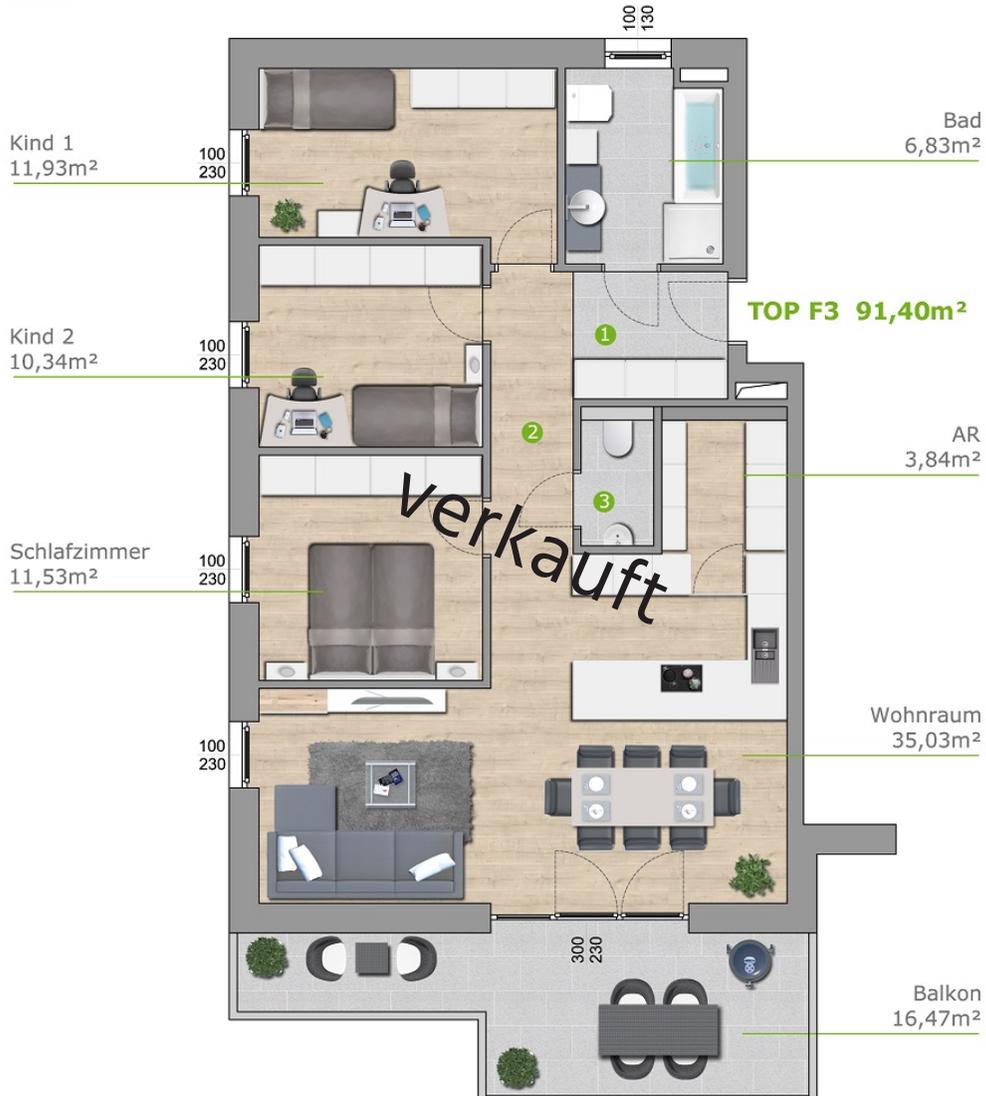
Ihre monatliche Rückzahlungsrate: € 1.252**

*Kaufnebenkosten:

- > 3,5 % Grunderwerbssteuer (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- > 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- > € 2.750,- Notarkostenpauschale (inkl. UST; exkl. Barauslagen)

** Finanzierungsbeispiele wurden von unabhängigem Finanzierungsberater erstellt. Die Simader GmbH übernimmt keine Gewähr oder Haftung für Zahlen und Berechnungen.

- ① VR
4,49m²
- ② Diele
5,32m²
- ③ WC
2,09m²



inkl. Eigengarten mit 87 m²



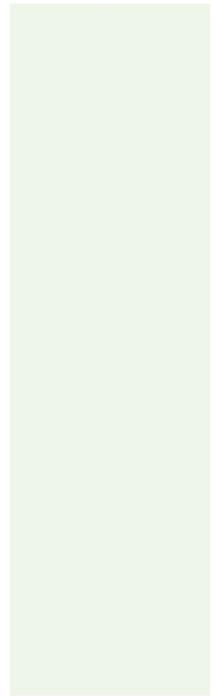
Wohnen und mehr:

Zur Wohnung gehören 2 Tiefgaragenplätze und 1 Kellerabteil. Der Fitnessraum steht exklusiv den Bewohnern zur Verfügung. Barrierefreie Erreichbarkeit mit Aufzug und Tiefgarage.



Impressionen

Mehr als nur wohnen - hier leben Sie!





Ausstattung & Zubehör

Komfortabel & nachhaltig

Die Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Das heißt, Ihre Wohnung ist bereit zum Möblieren und Einziehen. Langlebige Produkte aus hochwertigen Materialien wurden gewählt und harmonisch aufeinander abgestimmt, mit Fokus auf den neuesten Stand der Technik und zeitloses Design.

Balkon & Terrasse

- Balkon- und Terrassenplatten: frost- und tausalzbeständige, oberflächenveredelte Betonplatten
- überdachte, großzügige Terrassen und Balkone

Bauweise, Warmwasser & Heizen

- Niedrigenergiebauweise
- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, Zwischenwände in Ziegelbauweise (12 cm)
- Heizung und Warmwasseraufbereitung: Fernwärme Strengberg – regionale Rohstoffe, klimafreundlich und wartungsarm!
- vollflächige Fußbodenheizung, jeder Wohnraum separat regelbar

Weitere Ausstattungsdetails

Innen: **A1**

- Glasfasertechnologie - Unlimitiertes A1 Internet im Haus, inkl. WLAN und digitales Kabelfernsehen
- Elektroschaltprogramm von Busch-Jaeger
- Video-Gegensprechanlage: Hörerlose Video-Hausstation (Bticino) mit Farb-LCD-Display
- Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Zentralschließanlage, mit 5 Schlüsseln

Außen:

- frostsicherer Außenwasseranschluss (in Garten- und Penthouse-Wohnungen)
- Müllräume und Müllinseln mit Einhausung
- Allgemeinräume vorhanden: Kinderwagen-Abstell- und Trockenräume, Fahrradstellflächen
- Fitnessraum: beheizt und belüftet
- Tiefgarage – nie wieder Eiskratzen!
- persönlicher Motorrad-Tiefgaragenplatz optional
- Anschluss für E-Tankstelle optional
- Aufzug: barrierefrei

Fenster & Türen

- Kunststoff-Aluminiumfenster, Dreh-/Kipptüren und Hebe-/Schiebetüren mit 3-fach-Verglasung
- Sonnenschutz: elektrische Minirollläden

Auszug Ausstattung

Lassen Sie sich inspirieren ...

Echtholzböden "EICHE - Die Standhafte – Quercus (botanisch)"



Weitzer Parkett ist ein 1831 gegründetes österreichisches Familienunternehmen und steht für HANDWERK MIT PRÄZISION UND LEIDENSCHAFT. Weitzer Parkett ist ein echter Holzboden mit Funktion, die Ihnen einen speziellen Zusatznutzen bieten. Alle Produkte aus dem qualitativ hochwertigem Produktsortiment sind zudem ökologisch unbedenklich und stammen aus nachhaltiger Forstwirtschaft.



Dielen-Optik im Format 1800x175x11mm

www.weitzer-parkett.com



Eiche WILD



Eiche PURE wild bunt



Eiche KASCHMIR wild bunt

Innentüren



Türen können mehr als nur strapazierfähig, funktional und geräuschlos sein. Sie sind auch ein Blickfang im Raum.

Drückergarnitur

- Modell METRO oder HAVANNA
- Edelstahl matt und Rosettengarnitur

Modell „TIMELESS“
Oberfläche weiß walzlackiert
mit Holzumfassungszarge (weiß)



Feinsteinzeug „Ceramiche Castelvetro“

Ceramics of Italy



Ein Unternehmen aus der Provinz Modena in Italien, welches mit ökokompatiblen Herstellungssystemen arbeitet. Fokus wird auf Implementierung der technischen und ästhetischen Produkteigenschaften und auf vortreffliche Rohstoffe gelegt.

Bodenfliesen MATERIKA

- aus 5 Farben auswählbar
- Format: 60 x 60 cm



Bianco



Beige



Grigio



Cenere



Nero

Wandfliese VITRA, Arkitekt Steingut

- Format: 60 x 30 cm



weiß matt

Balkon- und Terrassenplatten

Ebenseer



„Im Frühling zieht das Wohnzimmer nach draußen.“ Die Salzburger Firma Ebenseer baut auf Innovation, Lebensqualität, Tradition – seit über 50 Jahren.

Gartenplatten Romero

- oberflächenveredelte Betonplatte
- geschliffen und gestrahlt
- frost- und tausalzbeständig
- silbergrau
- Format: 40 x 40 cm



Kunststoff-Aluminium-Fenster, Dreh-/Kipptüren und Hebe-/Schiebetüren



Qualität von **ACTUAL Fenster** für ein stimmiges Gesamtbild, Sicherheit, Ruhe und beste Wärmeschutzwerte für geringe Heizkosten.

3-fach-verglaste Kunststofffenster, an der Außenseite mit Aluminiumschale versehen.

MATRIX F.LINE

Flächenbündiges, geradliniges Design.

Schlanker Rahmen für mehr Licht.

Nachhaltig mit Sonnenenergie in Oberösterreich gefertigt.

www.actual.at



actual[®]
FENSTER | TÜREN | SONNENSCHUTZ
Wie der Name schon sagt

Sanitär-Ausstattung



Villeroy & Boch verspricht: Innovation, Qualität und Design auf höchstem Niveau.

Seit 270 Jahren Händler für Bad und Wellness. Die Marke hat es verstanden, mit der Zeit zu gehen und dabei trotzdem ihre Identität zu wahren.



Badezimmer

- **Waschtisch:** Kollektion Subway 2.0
80 x 47 cm
- **Badewanne:** Kollektion Subway Duo
75 x 170 cm
- **Exklusiv bei Penthäusern:** Wanne und Dusche*
- **Ausnahme Haus G:** Dusche* statt Wanne

(* Duscheinlaufrinne, Brausegarnitur und -thermostat)

WC

- **Handwaschbecken:** Kollektion Subway 2.0
45 x 37 cm, Sanitärporzellan, mit Überlauf
- **Wand-WC-Tiefspüler:** Kollektion Subway 2.0
Spülrandlos, DirectFlush, Sanitärporzellan,
mit Wassersparsystem, wandhängend
- **WC-Sitz Slimseat:** Kollektion Subway 2.0,
Komfort mit QuickRelease und SoftClosing
Funktion

Armaturen von Hansa

- in Badezimmer und WC, verchromt



Ihre Beratung



Johann Simader

Geschäftsführer

+43 (0) 664 / 350 23 15

johann.simader@simader-immo.at



Ing. David Simader

Immobilienreuhänder

+43 (0) 699 / 17 33 10 20

david.simader@simader-immo.at



Anna Simader

Immobilienreuhänderin

+43 (0) 699 / 18 01 36 10

anna.simader@simader-immo.at

Betreuung ALL INKLUSIVE

Wir realisieren Ihren persönlichen Wohnführlort.



Lassen Sie sich inspirieren ...
im Simader Schauraum
in Neuhofen!



Simader GmbH
Steyrer Straße 31/3
4501 Neuhofen/Krems

+43 (0) 7227 20 531
anfrage@simader-immo.at
www.simader-immo.at