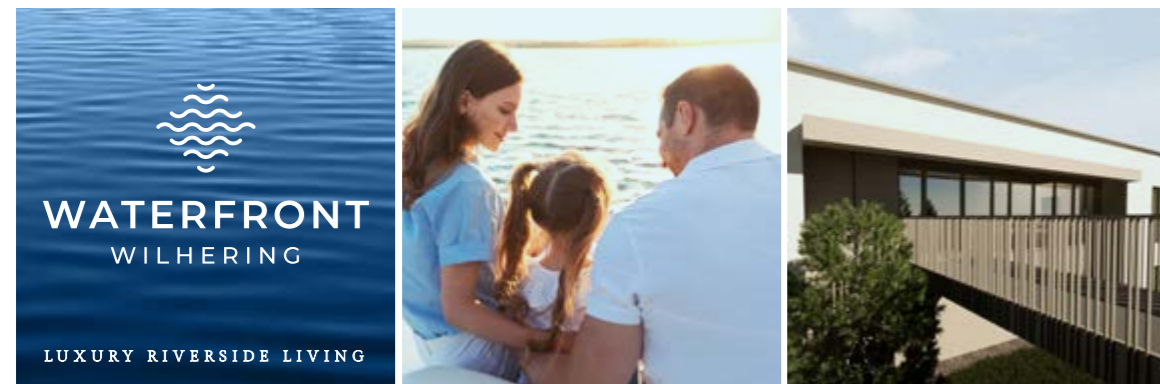


# WATERFRONT

## WILHERING

LUXURY RIVERSIDE LIVING





WATERFRONT WILHERING

## Wohnen am Wasser

In Wilhering - Ufer, direkt an der Donau in idyllischer Lage gelegen, entsteht ein kleines, hochwertiges Wohnbauprojekt mit nur acht Wohneinheiten mit großzügigen Terrassen und vorgelagerten Eigengärten, Balkonen und Dachterrassen in absoluter Toplage in erster Linie am Wasser.

Abgeschildert von der Linzer Straße mit einer Lärmschutzwand erreicht man den Baukörper fußläufig von dieser über eine Zugangsbrücke wie ein Schiff an der Donau. Die optimale Ausrichtung aller Wohneinheiten sowie der vorgelagerten privaten Freiräume mit unverbaubarem Ausblick auf die gegenüberliegende Uferseite mit dem historischen Schloss Ottensheim ist einzigartig.

[www.waterfront-wilhering.at](http://www.waterfront-wilhering.at)





LUXURY RIVERSIDE LIVING

## Luxuriöses Leben am Wasser

Eine außergewöhnliche Ruheoase als Anker in der heutigen, vernetzten und sich ständig und immer schneller verändernden Welt. An diesem einzigartigen Standort lassen sich alle Jahreszeiten in anspruchsvollen Ambiente ganz besonders erleben. Vom erfrischenden Wasser im Sommer am öffentlichen Strandbereich direkt vor dem Projekt über besondere Stimmungen im Herbst bis in den Winter. Das Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre lädt ein zum Spazierengehen, Radfahren, Skaten etc.

### Renaturiertes Donauufer

Naturbelassene Inseln im Anschluss an den Bauplatz und ein öffentlicher Badestrand direkt vor dem Grundstück sorgen im Sommer für schnelle Abkühlung in einem attraktiven Ambiente.

[www.waterfront-wilhering.at](http://www.waterfront-wilhering.at)

EINFACH LEBENSWERT

## Exklusive Vorteile



### Lage

Ruhige und dennoch zentrale Lage mit hoher Freizeitqualität.



### Infrastruktur

Optimale Infrastruktur für den täglichen Bedarf.



### Verkehrsanbindung

Optimale öffentliche Verkehrsanbindung nach Linz etc. über Bushaltestelle Wilia Ufer.



### Radwege

Radwege bis Linz und bis Eferding führen direkt an Waterfront Wilhering vorbei.



### Naherholungsgebiet

Naherholungsgebiet mit Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.



### Urlaub Zuhause

Öffentlicher Badestrand direkt vor der Haustüre.

## PREMIUM LAGE

# Ausgezeichnete Infrastruktur

Ottensheim bietet viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Mit der Drahtseilbrücke | Autofähre überquert man die Distanz von Wilhering nach Ottensheim täglich in nur wenigen Minuten. Die nahegelegene Bushaltestelle sorgt für eine regelmäßige Verbindung nach Linz, den regionalen Schulen, Nahversorgern und zwei Kindergärten.

Die von 1733 bis 1751 errichtete Stiftskirche gilt als wichtigster Rokoko-Sakralbau in Österreich. Neben einer bedeutenden Gemäldegalerie beherbergt das Stift auch das seit 1895 bestehende Stiftsgymnasium Wilhering. Die fußläufig oder per Bus erreichbare Volksschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stift Wilhering. Als Kleinschule ist die Betreuung sehr persönlich.

Im benachbarten Restaurant Dionysos werden die Gäste mit einem reichhaltigen Angebot an frischen Meerestieren, herzhaften Fleischgerichten, frischen Salaten und natürlich einem Glas Ouzo verwöhnt.

Nur 2 Gehminuten entfernt finden Sie in der Dorfladenbox allerlei regionale und saisonale Köstlichkeiten. Im nur wenige Fahrminuten entfernten Ortsteil Schönering bieten Unimarkt und BILLA alles für den täglichen Bedarf.

[www.waterfront-wilhering.at](http://www.waterfront-wilhering.at)



## BESTE QUALITÄT

# Exklusive Ausstattung

Hohe Ausstattungsqualität mit kontrollierter Wohnraumlüftung, Raffstore-Sonnenschutzelementen bei allen Öffnungen, um den einmaligen Ausblick jederzeit genießen zu können. Raumhohe Innentüren, AluClip im Aussenbereich bei allen Fenster- und Türelementen, hochwertige Materialien im Bereich der Oberflächen sowie sanitären Ausstattungselementen und vieles mehr.

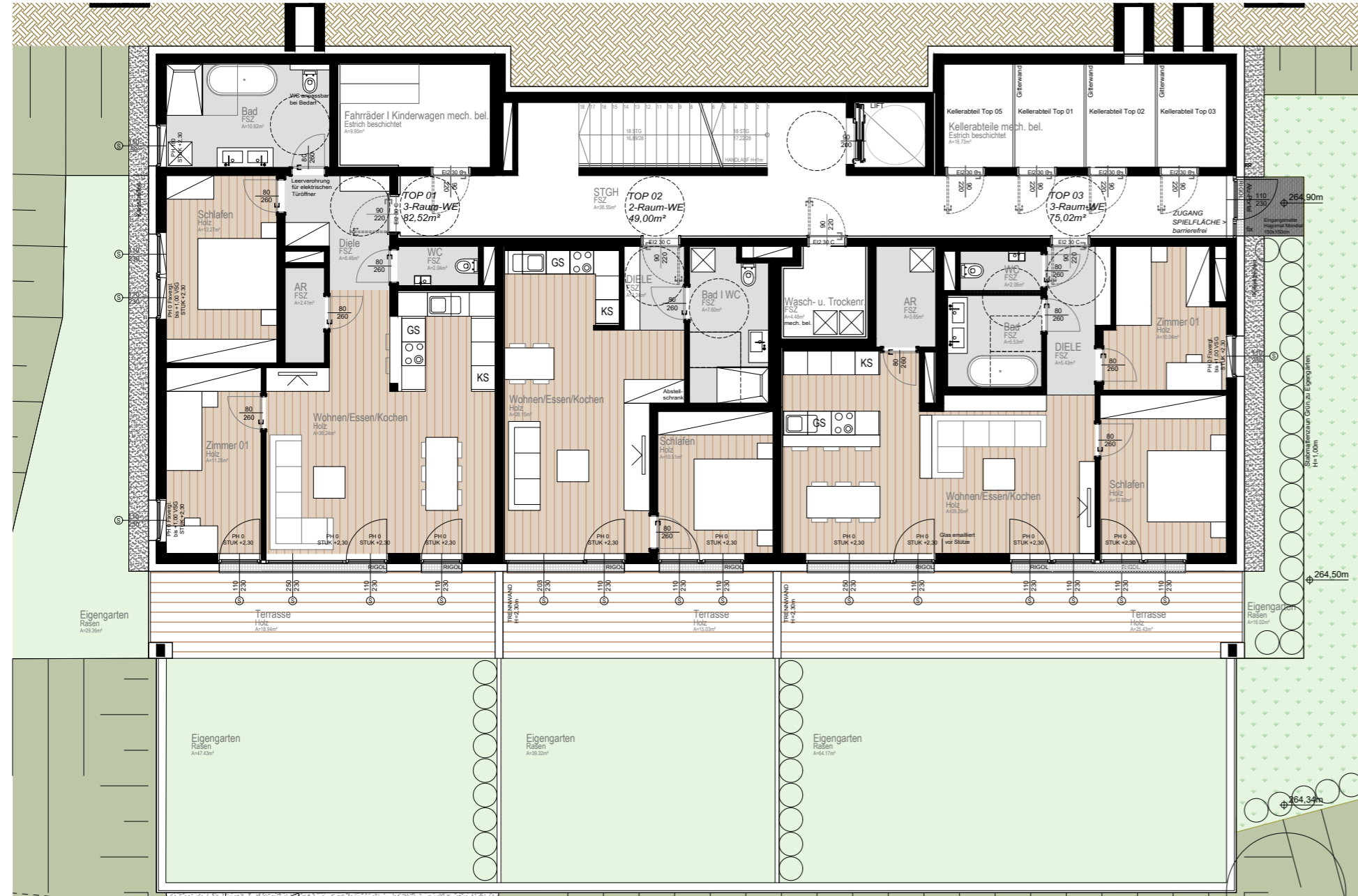
## Private Freiräume

Jede Wohneinheit verfügt über einen großzügigen, massiv gedeckten privaten Freiraum wie Terrassen mit vorgelagerten Eigengärten im Gartengeschoss, Balkone im Erdgeschoss sowie Dachterrassen im Dachgeschoss.

## Tiefgarage

Jede Wohneinheit erhält zwei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. Zudem befinden sich hier auch großzügig bemessene Abstellplätze für Fahrräder, E-Bikes und Kinderwagen.





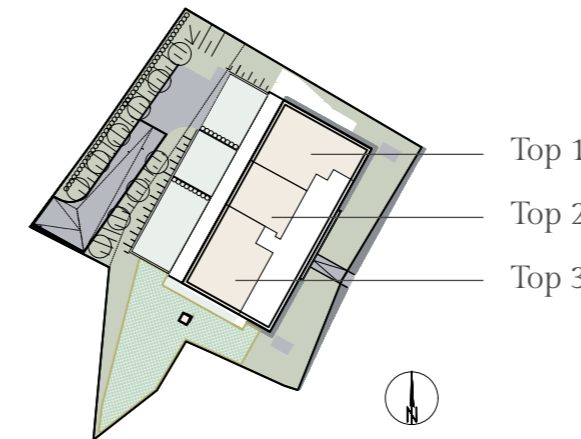
## WATERFRONT WILHERING

# Gartengeschoß

Alle drei Wohneinheiten im Gartengeschoß verfügen über großzügige gedeckte Terrassen und diesen vorgelagerte Eigengärten in einzigartiger Lage in erster Reihe direkt an der Donau.

Die großzügigen Gärten erweitern die Wohnungen im Freien und bieten Erholung pur. Das vor der Haustüre liegende Naherholungsgebiet in Verbindung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sind einzigartig. Nahversorger, Schulen und Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar.

	Top 01	Top 02	Top 03
Wohnfläche	82,52 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	80,81 m <sup>2</sup>
Zimmer	3	2	3
Eigengarten	76,79 m <sup>2</sup>	39,32 m <sup>2</sup>	80,19 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,94 m <sup>2</sup>	15,03 m <sup>2</sup>	25,43 m <sup>2</sup>
TG-Stellplätze	2	1	2
Kellerabteil	1	1	1



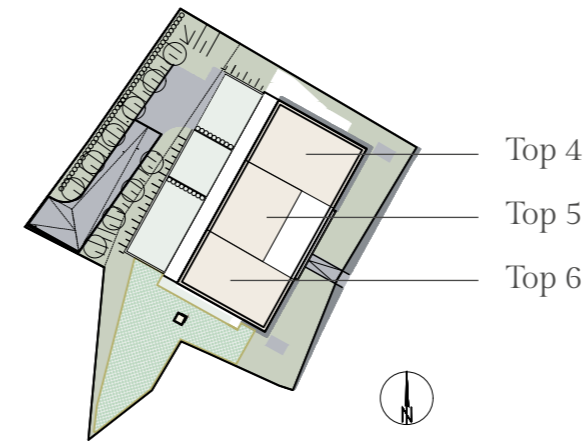


## WATERFRONT WILHERING

# Erdgeschoß

Alle drei Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten großzügige gedeckte Balkone über die gesamte Fassadenfront mit Nurglasgeländern für traumhafte unverbaubare Ausblicke sowohl von den Wohnräumen als auch den privaten Freiräumen.

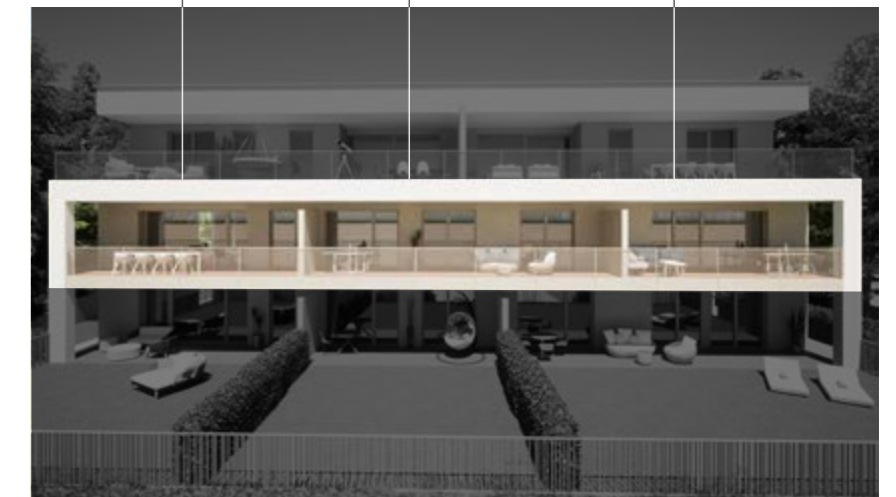
Die großzügigen 3- und 4-Raumwohnungen bieten Platz für Familien in außergewöhnlichem Ambiente. Die barrierefreien Wohnungen sind durch einen Lift von der Tiefgarage bequem erreichbar.



Top 04      Top 05      Top 06

Wohnfläche	95,67 m <sup>2</sup>	77,96 m <sup>2</sup>	82,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	4	3	3
Balkon	18,53 m <sup>2</sup>	23,52 m <sup>2</sup>	16,04 m <sup>2</sup>
TG-Stellplätze	2	2	2
Kellerabteil	1	1	1

Top 4      Top 5      Top 6



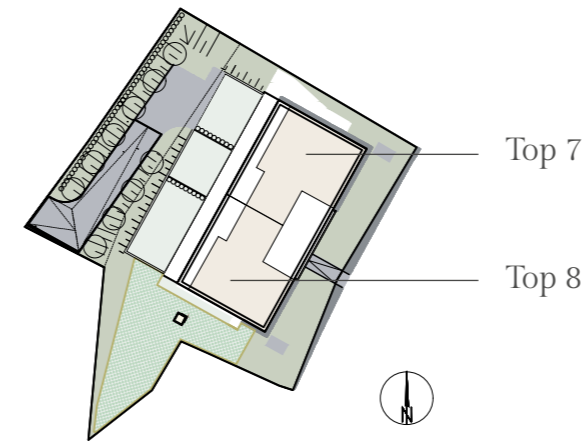


## WATERFRONT WILHERING

# Dachgeschoß

Die beiden Wohneinheiten im Donau-seitig zurückgesetzten Dachgeschoss verfügen über weitläufige Dachterrassen mit entsprechend großzügigen massiv überdachten Bereichen. Großflächige Verglasungen und Nurglasgeländer als Absturzsicherung ermöglichen herrliche unverbaubare Ausblicke sowohl vom Innen- als auch Außenbereich.

Offene und helle Wohnbereiche lassen Sie jeden Alltagsstress vergessen. Der atemberaubende Blick auf die Donau ist Luxus pur und lässt keine Wünsche offen. Die naturbelassenen Inseln in unmittelbarer Nähe und der fußläufig erreichbare öffentliche Badestrand lassen Sie hier leben wie im Urlaub.



Top 7

Top 8

Top 07

Top 08

Wohnfläche	108,7 m <sup>2</sup>	96,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	4	4
Dachterrasse	62,65 m <sup>2</sup>	57,86 m <sup>2</sup>
TG-Stellplätze	3	2
Kellerabteil	1	1

Top 7

Top 8



ZUKUNFTSSICHER

# Nachhaltige Haustechnik

## HAUSTECHNIK

Eine **Wärmepumpe** sorgt in Kombination mit wassergeführten Rohrsystemen für Heizung, Warmwasseraufbereitung und sanfte Kühlung um wenige Grade in den Sommermonaten ohne Einsatz fossiler Energieträger hinsichtlich Energieversorgung.

Eine **PV-Anlage** am Dach sorgt für eine entsprechende Strom-Produktion am eigenen Objekt.

Im Zuge der Projektrealisierung kann es aufgrund der aktuellen Entwicklung zu einer weiteren Optimierung im Sinne autarker Energieversorgung kommen.

## LÜFTUNGSANLAGE

Alle Wohneinheiten erhalten eine **kontrollierte Wohnraumlüftung** in Form dezentraler Einzel-lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung in allen Aufenthaltsräumen. Aussenseitige Blenden werden entsprechend der Fassadengestaltung lackiert.

Die innenliegenden WCs und Nassräume werden mechanisch mittels Einzellüfter entlüftet. Küchenabluft erfolgt mittels Umluft.

## BEWÄSSERUNGSANLAGE

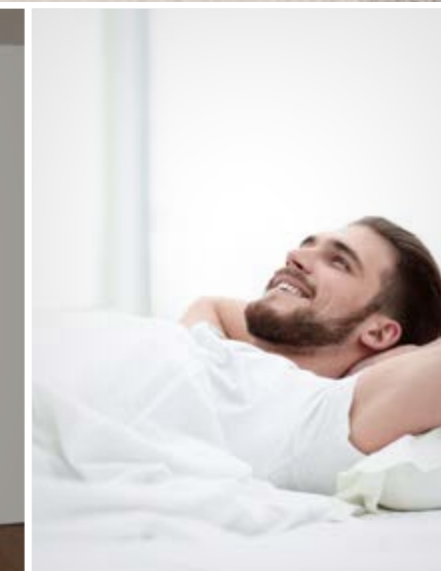
Die Eigengärten und allgemeine Grünflächen werden mittels Sprühregner bewässert.

## FENSTER | TÜREN | PORTALE

Kunststoff-Fenster, -Türen und -Schiebetüren mit eckiger Profilausbildung mit Aludeckschale außen, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Aluminiumkonstruktionen im Bereich der Portale.

## INNENTÜREN

**Raumhohe Rahmenstock-Innentüren** mit verdeckten Tectus-Bändern Format: DGL 80/260 (GG und EG) bzw. 80/280 (DG). Stumpf einschlagendes Türblatt in RAL 9016 mit Edelstahltürdrücker.



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN

# Boden- und Wandbeläge

### KERAMISCHE-BELÄGE

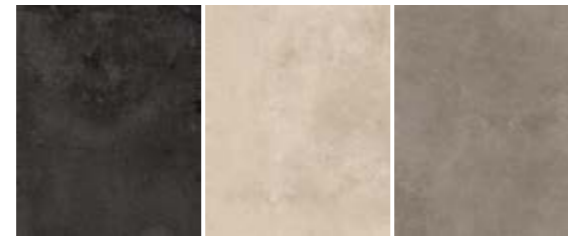
In sämtlichen Wohnungen werden hochwertige Feinsteinzeugfliesen CASTELCETRO FUSION mit matter Oberfläche im Format 60 x 60 cm oder in 30 x 60 cm im Verband verlegt.

Es stehen dabei 6 Farben zur Auswahl:  
Antracite | Bianco | Cemento | Cotto | Piombo | Tortora

### HOLZBÖDEN

Die Echtholzböden werden in sämtlichen Wohnungen als naturgeölte Bauwerk Landhausdiele verklebt. Sockelleisten in gleicher Ausführung oder Weiss, eckige kantige Ausführung.

Es stehen dabei 4 Farben zur Auswahl:  
Eiche | Eiche Farina | Eiche Crema | Eiche geräuchert



Antracite

Bianco

Cemento



Cotto

Piombo

Tortora



Eiche

Eiche Farina



Eiche Crema

Eiche geräuchert



## WITTERUNGSBESTÄNDIG

# Terrassen-Beläge

Der Terrassenbelag bei Balkonen, Dachterrassen, Terrassen vor den Eigengärten wird als WPC-Volldielen auf Alu-Unterkonstruktion in Holzoptik analog Schiffsdecks und Holzstegen passend zum Thema „Wohnen am Wasser“ ausgeführt.



## SONNENSCHUTZ

# Individuelle Beschattung

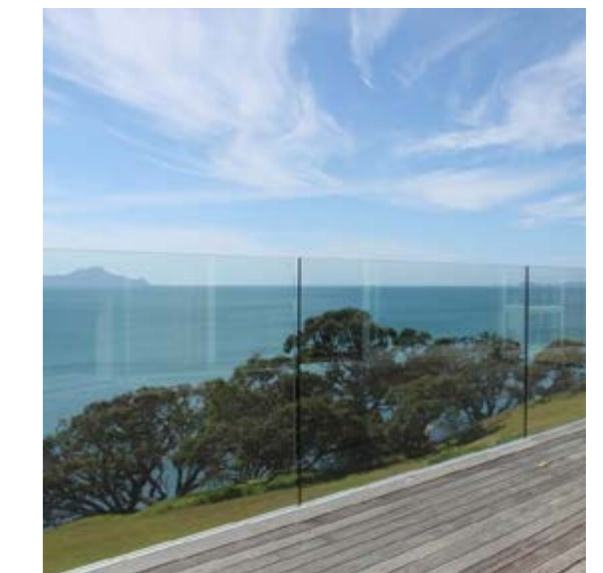
Jedes Wohnungsfenster kann durch elektrisch bedienbare Raffstore mit Schienenführung individuell verdunkelt werden. Die Ausführung erfolgt mit sichtbaren Kästen als Gestaltungselemente bzw. teilweise mit Unterputzschachtausführung.



## BESTE AUSSICHT

# Transparente Glasgeländer

Die Geländer bei Balkonen und Dachterrassen, werden als unten eingespannte Glasgeländer mit Nurglasoptik für uneingeschränkte Ausblicke ausgeführt.



## MARKENPRODUKTE

# Hochwertige Installationen

### SANITÄRINSTALLATION

Sämtliche Installationen werden laut Stand der Technik mit Markenprodukten ausgeführt.

#### Bad:

Freistehende Badewanne Modell Knief Fresh Weiss inklusive Schlitzüberlauf (1800 x 800 x 600mm), Duschbereich mit bodenbündiger Geberit Duschrinne, hansgrohe Showerpipe mit Regendusche, Einhebelmischer und Handbrause Rainfinity in Mattschwarz, Duschtrennwand aus Echtglas sofern räumlich nötig, sonst Ausbildung einer Dusche mittels Wandscheiben, Laufen Kartell Waschtische mit hansgrohe Vernis Einhebelmischer in Mattschwarz.

Alle Sanitärgegenstände weiß, Laufen Tiefspül-Hänge-WC mit Sitzbrett, Spülkasten eingebaut, Geberit Sigma Drückerplatte.  
Ein Waschmaschinenanschluss mit Abfluss pro Wohneinheit im Badezimmer bzw. Abstellraum.

#### Küche:

Anschluss für Einbauspüle. Abfluss, sowie Kalt- und Warmwasserleitung und Anschluss für Geschirrspülmaschine.

#### Wasseranschluss Balkon / Terrasse:

Jede Wohnung erhält einen frostsicheren Kaltwasseranschluss mit Aussenarmatur.

### ELEKTROINSTALLATION

Der Elektrozähler für die Wohnung wird im Elektroverteilerraum montiert und der Elektroverteiler in der Wohnung als Unterputzverteiler für die Stromkreise laut Önorm ausgeführt.  
Jede Wohneinheit erhält eine Videosprechanlage. Als Schutzmaßnahme kommt die Fehlerstromschutzschaltung zur Anwendung. Alle Wohn- und Schlafräume sowie laut Norm betroffenen Räume innerhalb der Wohneinheiten erhalten batteriebetriebene Brandmelder.

#### Multimediaverkabelung:

Im Vorraum ist ein zentraler Schwachstromverteiler für EDV/Telefon und Antenne vorgesehen. Der Verteiler ist mit einer 2fach Schuko und einer Hut-schiene zur Aufnahme von Patchmodulen bestückt. Für Schwachstromkomponenten wie ISDN, CATV-Modem, ... ist eine Montageplatte vorgesehen. Von diesem Verteiler aus erfolgt die weitere Verkabelung der TV und RJ45 Dosen der jeweiligen Zimmer. Detaillierte Angaben in den Wohnungsplänen HT/ET.

### AUSSENBELEUCHTUNG

Entlang der fussläufigen Erschliessung sowie im Bereich der Zufahrt kommen Pollerleuchten in kubischer Ausführung zum Einsatz.

Im Bereich der Balkone, sowie - wenn nötig - an Fassaden im Bereich von Gehwegen sind Up- & Down-Leuchten in kubischer Ausführung vorgesehen.



Busch-Jaeger Schalterserie



Busch-Jaeger Sprechanlage



hansgrohe Badewannenarmatur



hansgrohe Waschtischmischer



hansgrohe Duschesystem



## KONTAKT



Ing. Günter Penz  
+43 664 176 10 13

| g.penz@penz-immobilien.at  
| www.penz-immobilien.at