

An aerial photograph showing three modern, two-story houses with dark grey roofs and light-colored facades. The houses are arranged in a cluster on a green hillside. The houses have large windows and balconies. There are trees and flowering plants around the houses. In the background, there are other houses and a road. The sky is clear and blue.

 bauWerkstatt
Zehentner GmbH

Gilgenberg7

NATURVERBUNDENES WOHNEN IN GILGENBERG AM WEILHART

DER MENSCH

IST DER MASSSTAB

Gilgenberg7

Vorwort

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Natur auf Moderne trifft. Es ist uns eine Freude, Ihnen unser neues Immobilienprojekt in Gilgenberg am Weihart vorstellen zu dürfen. Unter dem Motto "Naturverbundenes Wohnen in herrlicher Lage" präsentieren wir Ihnen drei einzigartige Einfamilienhäuser. Genießen Sie 365 Tage im Jahr höchste Lebensqualität vereint mit modernem Wohnkomfort und der natürlichen Schönheit Ihrer Umgebung.

Unser Projekt verkörpert Innovation, Ambition und Wohnlichkeit. Inspiriert von zahlreichen erfolgreich realisierten Vorhaben, streben wir danach, Ihnen ein weiteres Wohnkonzept zu präsentieren, das Ihren persönlichen Ansprüchen zu 100 % gerecht wird. Dabei legen wir besonderen Wert auf durchdachte Gestaltung, hochwertige Ausstattung und persönliche Beratung.

Die Planung wurde sorgfältig auf moderne Architektur im Einklang mit der Natur und der Umgebung abgestimmt. Daher entstehen alle drei Objekte in energiesparender Bauweise und bieten eine moderne, zeitgemäße Ausstattung.

Die bauWerkstatt Zehentner verfügt über langjährige Erfahrung und das notwendige Know-how, um das Projekt gemeinsam mit einem Team aus Experten gemäß Ihren Bedürfnissen umzusetzen. In Zusammenarbeit mit unseren erfahrenen Partnern stehen wir Ihnen bei allen Fragen und Anliegen zur Seite und begleiten Sie gerne auf Ihrem Weg zu Ihrer Traumimmobilie.

Wir laden Sie herzlich ein, sich auf den folgenden Seiten von unserem Projekt inspirieren zu lassen und freuen uns darauf, Sie in Gilgenberg am Weihart willkommen zu heißen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.gilgenberg7.at sowie www.bauwerkstatt.co.at

Ihr Bauträger
bauWerkstatt Zehentner GmbH

Willkommen in Gilgenberg am Weilharth

Erleben Sie die Harmonie von Natur und modernem Wohnkomfort in Gilgenberg am Weilharth, Oberösterreich. Hier erwarten Sie drei stilvolle Häuser, die ab Mai 2024 zum Verkauf stehen. Der Baustart ist für Herbst 2024 oder Frühjahr 2025 geplant.

Unter dem Motto "Naturverbundenes Wohnen in herrlicher Lage" bieten wir jungen Paaren und Familien eine einzigartige Möglichkeit, das Leben in einer idyllischen Umgebung zu genießen.

Die Gemeinde besticht nicht nur durch ihre malerische Naturkulisse, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Nahversorger, Schule, Kindergarten und eine Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die nächstgelegene Lokalbahnstation befindet sich in Ostermiething bzw. Lamprechtshausen. Darüber hinaus liegen die Städte Salzburg, Burghausen, Mattighofen und Braunau in einem Umkreis von ca. 30 km und bieten weitere Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten.

Geografische Lage und Besonderheiten:

Gilgenberg am Weilharth liegt im Herzen des Innviertels an der Grenze zu Deutschland. Die Gemeinde wird vom Fluss Weilharth durchzogen und ist von sanften Hügeln umgeben. Diese natürliche Umgebung bietet das ganze Jahr über eine Fülle von Outdoor-Aktivitäten für Naturliebhaber und lädt zum Wandern, Radfahren und Erkunden ein.



Überblick

- 3 Einfamilienhäuser in ruhiger Lage
- Individuelle Planungsmöglichkeiten
- Freie Wahl der Ausbaustufe von Rohbau bis schlüsselfertig
- Beheizung nach Wunsch: Pelletheizung, Stückgutheizung oder Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage für niedrige Betriebskosten
- Ziegelmassivbauweise
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger
- Geplanter Baubeginn: Herbst 2024 / Frühjahr 2025

Was zeichnet Ihre künftige Immobilie aus

- Eigentum an Haus und Grundstück
- Balkon und Terrasse mit Zugang zum Garten
- Carports und Außenstellplätze
- Hobbyräume und Geräteschuppen
- Familienfreundliche Wohngegend inmitten der Natur
- Durchdachte Grundrisse mit hochwertiger Ausstattung
- Sonnige Ausrichtung mit unverbautem, freiem Ausblick

Objektdaten

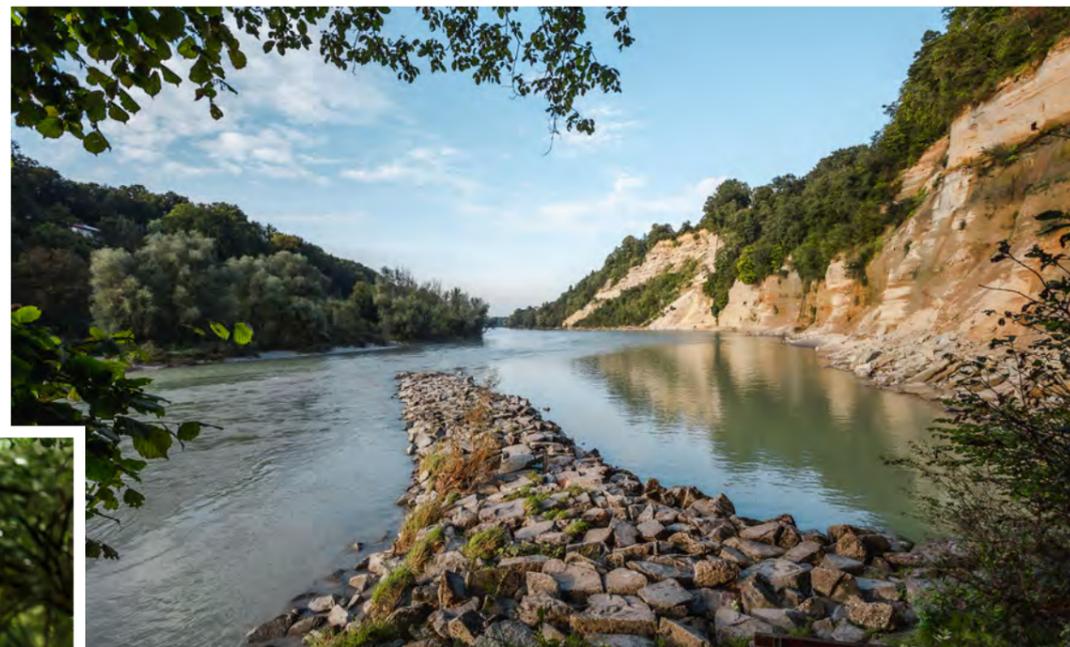
- Ort: 5133 Gilgenberg am Weilharth
- Preis: Auf Anfrage
- Provisionsfrei: Ja



Individuelles Wohnen ohne Kompromisse

Ihr Traumhaus, von Anfang bis Ende nach Ihren Wünschen gestaltet!

- Planung nach Maß: Lassen Sie Ihre Wohnträume wahr werden, die Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen entspricht.
- Flexibilität von Anfang bis Ende: Vom Rohbau bis zur schlüsselfertigen Übergabe, begleitet von unserem kompetenten Team.
- Individuelle Gestaltung: Schaffen Sie die perfekte Raumaufteilung für Ihre Familie
- Innovativen Bauweise: Profitieren Sie von der nachhaltigen Kombination aus Ziegelmassiv- im Erdgeschoss und Holzmassivbauweise im Obergeschoss.
- Eigenständige Gestaltung: Gestalten Sie Ihr Zuhause eigenständig mit Estrich, Sanitär, Bodenbelägen und mehr, während wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.
- Ganzheitlicher Service: Alles aus einer Hand bis zur gewünschten Übergabe – egal für welche Vorgehensweise Sie sich entscheiden.
- 100 % transparente Preisgestaltung: Zugeschnitten auf Ihre individuellen Planungsanforderungen – kontaktieren Sie uns für eine persönliche Preiskalkulation und starten Sie Ihre Reise zum Traumhaus!



www.gilgenberg7.at | Umgebung

Bereit, Ihr Traumhaus zu entdecken?

Wir beraten Sie gerne! Bei allen Anliegen stehen wir Ihnen mit kompetenter Beratung zur Seite. Dabei nehmen wir uns Zeit, um Ihre aktuelle Situation sowie Ihre persönlichen Vorstellungen vom perfekten Zuhause zu verstehen.

Gemeinsam besprechen wir in Ruhe die weiteren Schritte zum Erwerb Ihrer Traumimmobilie – von einem unverbindlichen Gespräch über die Kaufabwicklung bis hin zur Berücksichtigung von Sonderwünschen.

Ihre persönliche Beratung ist kostenlos und unverbindlich – direkt vom Bauträger.

- Naturverbunden
- Modern
- Lebenswert

NATURverbunden WOHNEN in HERRLICHER Lage!

 bauWerkstatt
Zehentner GmbH



HAUS

A

Haus A

Grundstücksfläche:	552 m²
Wohnnutzfläche EG + OG:	130,19 m²
Nutzfläche KG:	60,38 m²
Carport + Geräteraum:	46,24 m²
Terrasse + Zugang:	42,53 m²
Vorplatz:	56,69 m²
Garten:	296,69 m²

Einladendes Einfamilienhaus auf einem 552 m² großen Grundstück.
Die Wohnnutzfläche erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss mit insgesamt 130,19 m², während das Kellergeschoss zusätzliche 60,38 m² Nutzfläche bietet.
Ein Carport mit angrenzendem Geräteraum ergänzt die Annehmlichkeiten dieses charmanten Hauses auf einer Gesamtfläche von 46,24 m².

MASSTAB 1:500



Haus A



Haus A

Kellergeschoss:

Keller:	6,93 m ²
Keller:	27,06 m ²
Flur:	9,66 m ²
Heizraum:	7,36 m ²
Pelletslagerraum:	9,37 m ²
Nutzfläche KG:	60,38 m²



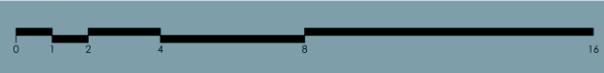
Haus A

Erdgeschoss:

Wohnraum:	37,12 m ²
Schrankraum:	7,04 m ²
Flur:	6,04 m ²
Eingang:	4,95 m ²
AR:	3,04 m ²
WC:	2,02 m ²
Wohnnutzfläche EG:	60,21 m²



MASSTAB 1:200



Haus A

Obergeschoss:

Flur/Spielen:	11,46 m ²
Kind 1:	11,34 m ²
Kind 2:	13,16 m ²
Büro:	8,06 m ²
WC:	1,73 m ²
Bad:	8,82 m ²
Eltern:	15,41 m ²
Wohnnutzfläche OG:	69,98 m²



MASSTAB 1:100



HAUS

B

Haus B

Grundstücksfläche:	670 m²
Wohnnutzfläche EG + OG:	147,78 m²
Nutzfläche KG:	72,87 m²
Garage:	37,50 m²
Terrasse + Zugang:	64,69 m²
Balkon:	8,92 m²
Vorplatz:	79,52 m²
Garten:	343,07 m²

Dieses geräumige Einfamilienhaus bietet auf einem 670 m² großen Grundstück viel Platz. Die Wohnnutzfläche von 147,78 m² erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss, während das Kellergeschoss weitere 72,87 m² Nutzfläche bereitstellt. Eine großzügige Garage mit 37,50 m² Fläche komplettiert dieses Anwesen, das sowohl Raum als auch Komfort bietet.

MASSTAB 1:500



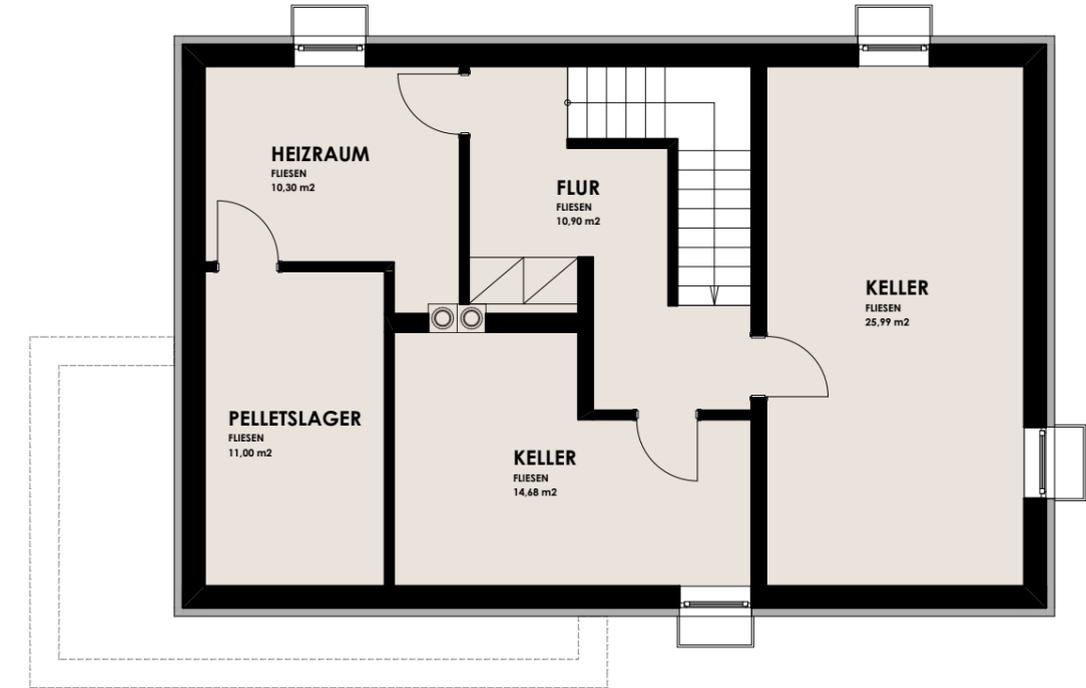
Haus B



Haus B

Kellergeschoss:

Keller:	25,99 m ²
Keller:	14,68 m ²
Flur:	10,90 m ²
Heizraum:	10,30 m ²
Pelletslagerraum:	11,00 m ²
Nutzfläche KG:	72,87 m ²



Haus B

Erdgeschoss:

Wohnraum:	22,67 m ²
Essen/Kochen:	26,76 m ²
AR:	3,56 m ²
Eingang:	6,53 m ²
Garderobe:	6,54 m ²
Flur:	2,78 m ²
WC:	3,62 m ²
Wirtschaftsraum:	9,99 m ²
Wohnnutzfläche EG:	84,45 m ²



MASSTAB 1:200



Haus B

Obergeschoss:

Flur:	4,54 m ²
Kind 1:	14,68 m ²
Kind 2:	13,12 m ²
WC/Bad:	4,72 m ²
Eltern:	12,47 m ²
Ankleide:	7,34 m ²
Bad:	6,46 m ²
Wohnnutzfläche OG:	63,33 m ²



MASSTAB 1:100



HAUS



Haus C

Grundstücksfläche:	1245 m²
Wohnnutzfläche EG + OG:	190,61 m²
Nutzfläche KG:	86,31 m²
Garage + Geräteraum + Lager:	69,98 m²
Terrasse + Zugang:	60,16 m²
Vorplatz + Zufahrt + Gästeparkplatz:	193,23 m²
Garten:	785,31 m²

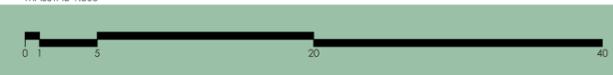
Großzügiges Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.245 m².

An der Nordseite des Grundstücks befindet sich ein Grünstreifen (Fläche ca. 313 m²). Dieser Bereich bietet zusätzliches Potenzial und könnte als Gartenfläche oder für andere Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Mit einer Wohnnutzfläche von 190,61 m² auf Erdgeschoss und Obergeschoss sowie 86,31 m² Nutzfläche im Kellergeschoss bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie.

Eine Garage, ein Geräteraum und ein Lager mit insgesamt 69,98 m² Fläche bieten zusätzlichen Stauraum und Funktionalität für ein komfortables Wohnen.

MASSTAB 1:500

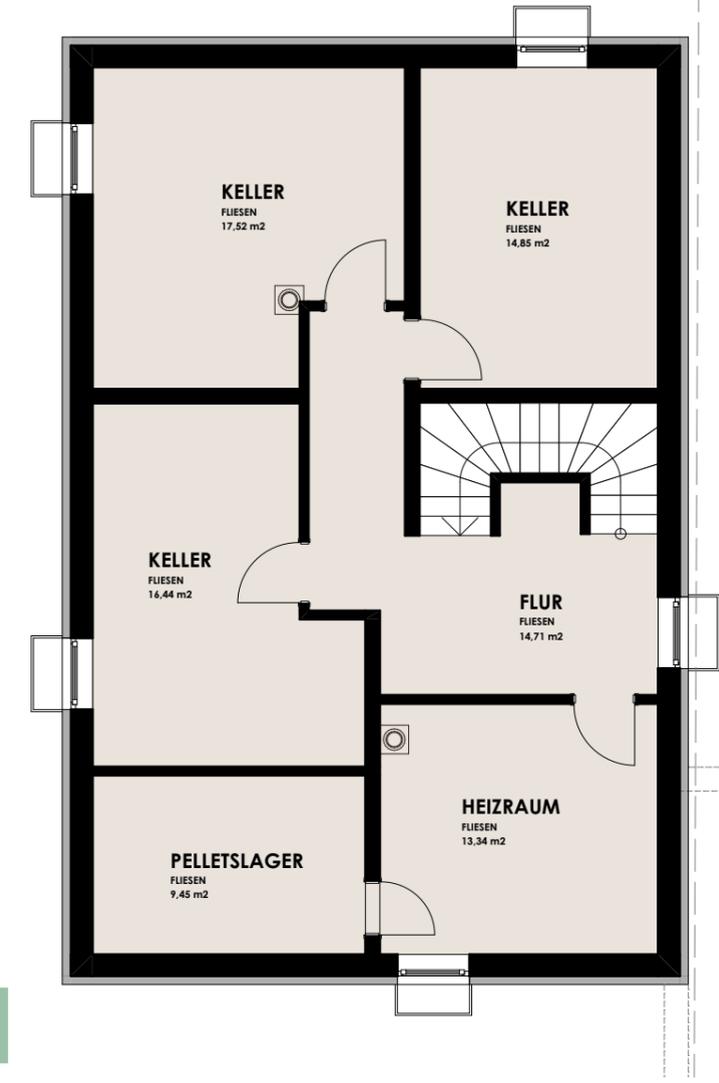


Haus C



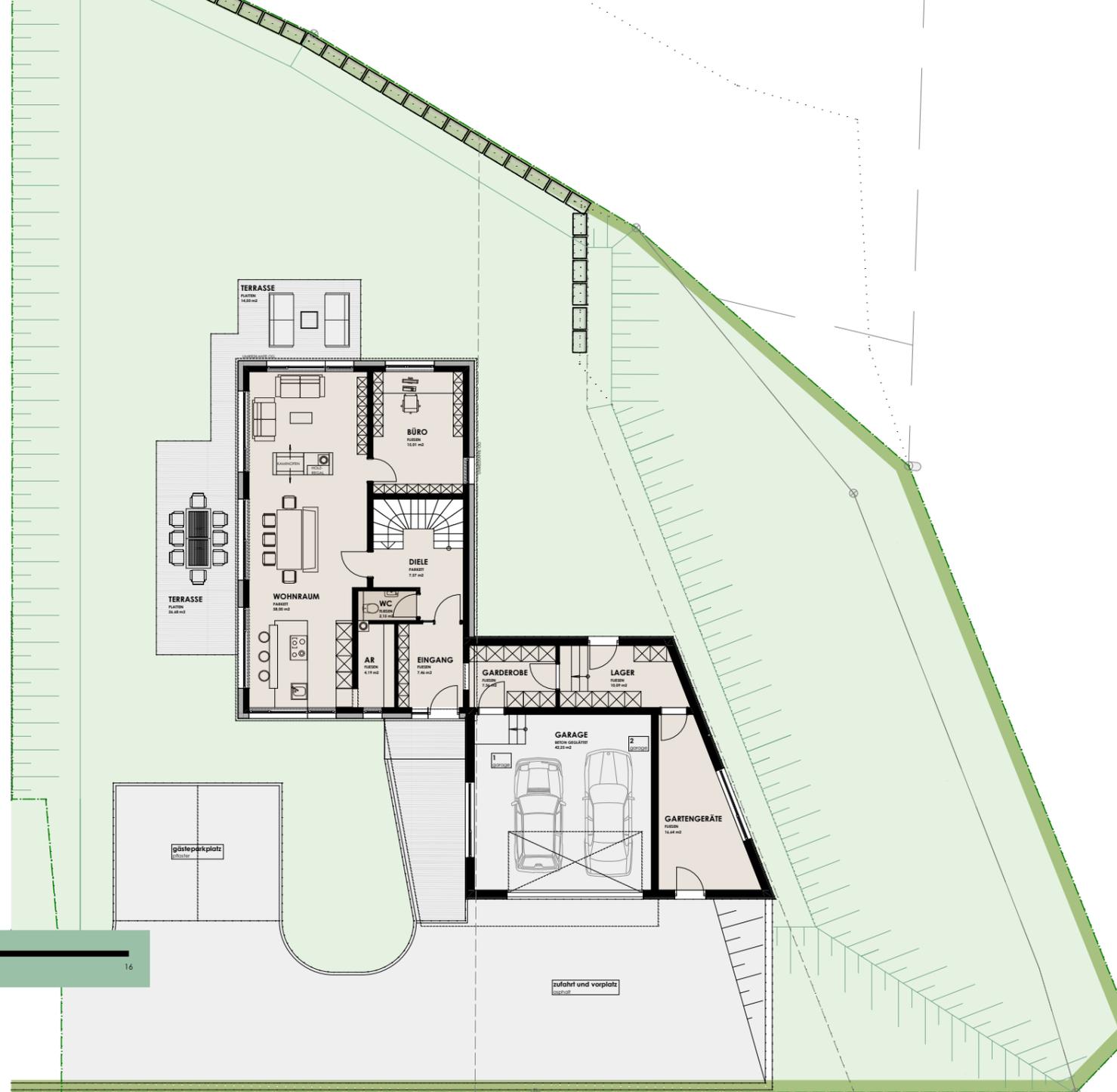
Haus C Kellergeschoss:

Keller:	14,85 m ²
Keller:	17,52 m ²
Keller:	16,44 m ²
Flur:	14,71 m ²
Heizraum:	13,34 m ²
Pelletslagerraum:	9,45 m ²
Nutzfläche KG:	86,31 m ²



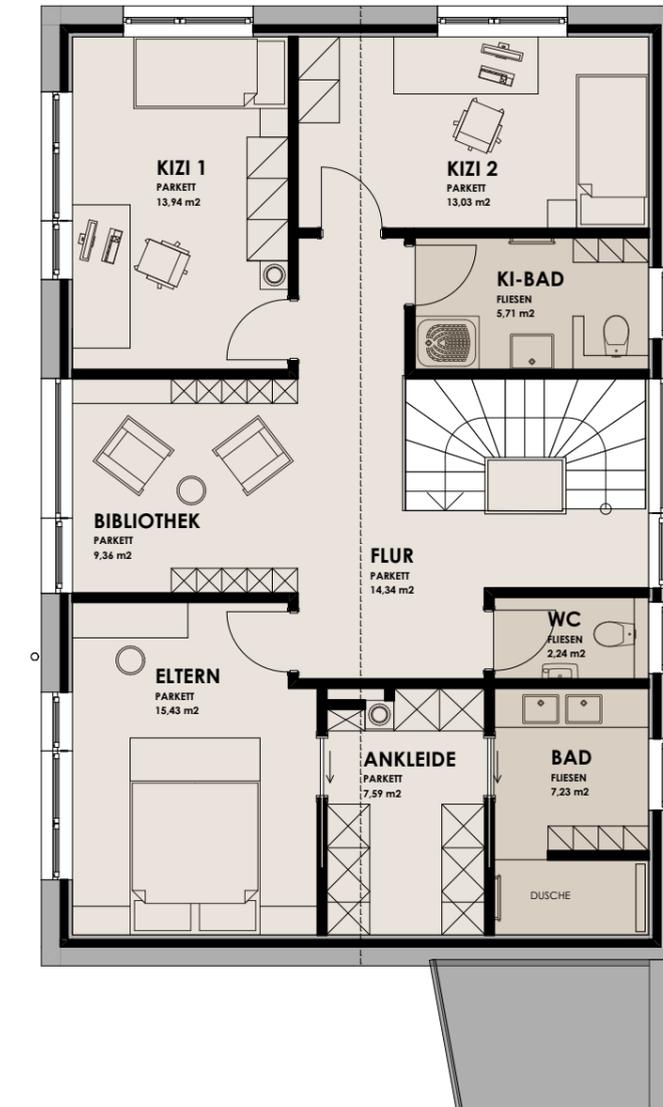
Haus C Erdgeschoss:

Wohnraum:	58,00 m ²
Büro:	15,01 m ²
Diele:	7,57 m ²
WC:	2,15 m ²
AR:	4,19 m ²
Eingang:	7,46 m ²
Garderobe:	7,36 m ²
Wohnnutzfläche EG:	101,74 m²



Haus C Obergeschoss:

Flur:	14,34 m ²
Kind 1:	13,94 m ²
Kind 2:	13,03 m ²
Bibliothek:	9,36 m ²
Ki-Bad:	5,71 m ²
WC:	2,24 m ²
Eltern:	15,43 m ²
Ankleide:	7,59 m ²
Bad:	7,23 m ²
Wohnnutzfläche OG:	88,87 m²



Kontaktieren Sie uns.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und lassen Sie sich von unserem Projekt begeistern. Kontaktieren Sie **Herrn Christian Zehentner** unter **+43 (0)650 2295011** oder per E-Mail unter **office@bauwerkstatt.co.at**

Wir freuen uns darauf, Sie in Gilgenberg am Weillhart willkommen zu heißen und Ihnen Ihre Traumimmobilie vorzustellen.



bauWerkstatt Zehentner GmbH

Autmannsdorf 7 | 5141 Eggelsberg

Tel: +43 (0)650/2295 011

office@bauwerkstatt.co.at

www.bauwerkstatt.co.at

www.gilgenberg7.at

Projektentwicklung, Verkauf und Bauträger:

bauWerkstatt Zehentner GmbH

Planung:

Baumeister Ing. Manfred Eibl GmbH

5165 Berndorf

Visualisierungen:

Architekturvisualisierung Peter Kröll

Graz

Bildmaterial:

Familie: Adobe Stock, Burg: Burghauser Touristik,

Salzachdurchbruch: Entdeckerviertel/Brothers,

Friedensweg: Hartl Bernhard

Konzeption und Gestaltung:

Werbegrafik Geisberger

5122 Hochburg-Ach

Ihr Geld in treuen Händen – Der Treuhänder:

Notar Mag. Stephan Moser

Neumarkt/Wallersee

Die Absicherung Ihrer Zahlungen erfolgt über ein Treuhandkonto ohne Risiko für Sie.

Allgemeine Hinweise:

Die abgebildeten Grafiken, Texte und Einrichtungsvorschläge sind als Inspiration abgebildet worden. Die angegebenen Maße und Quadratmeterangaben sind Circa-Angaben. Die hier enthaltenen Informationen sind für ein Angebot nicht verbindlich. Allfällige Änderungen vorbehalten. Details zur Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird seitens der bauWerkstatt Zehentner GmbH keine Haftung übernommen. Copyright by bauWerkstatt Zehentner GmbH