

**WAIDHOFEN/Y.**  
Ybbstal  
Mostviertel  
NÖ



**Die Region**

**WAIDHOFEN/YBBS**  
DIE STADT VOLLER MÖGLICHKEITEN

Waidhofen an der Ybbs ist eine Statutarstadt mit 11.222 Einwohnern in Niederösterreich. Die Geschichte der Stadt wurde geprägt von ihrer jahrhundertlangen Stellung als Zentrum der Eisenverarbeitung.

In 20 Minuten Fußweg gibt es ein großes Angebot an Kindergärten, Schulen, Nahversorgern, Ärzten, Sportstätten sowie Gastronomiebetrieben

Informationen: [www.waidhofen.at](http://www.waidhofen.at)



**Alles auf einen Blick**

- ⊕ ideal für Familien, Paare und Anleger
- ⊕ provisionsfreie Doppelhaushälfte
- ⊕ Sonnenseite von Waidhofen an der Ybbs
- ⊕ schlüsselfertig - einziehen & wohlfühlen
- ⊕ persönliche Gestaltungsmöglichkeit
- ⊕ stadtnahes wohnen im Grünen
- ⊕ ansprechende Architektur
- ⊕ hochwertige Materialien

**HABEN SIE INTERESSE?**

**NEHMEN SIE MIT  
UNS KONTAKT AUF!**

**HIMMLISCH  
WOHNBAU**  
*...mehr als wohnen!*

ist eine Kooperation von:



Planung  
**DIE HOFBAUER GMBH**

Graben 12  
3340 Waidhofen an der Ybbs

07442 / 55130  
office@hofbauer-architektur.at



Generalunternehmen  
**SPREITZER BAU GMBH**

Grestnerstraße 20  
3341 Ybbsitz

07443 / 862 480  
welcome@spreitzer-bau.at

[www.himmlisch-wohnbau.at](http://www.himmlisch-wohnbau.at)



**HIMMLISCH  
WOHNBAU**  
*...mehr als wohnen!*

**DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN**  
**STADTNAH – IM GRÜNEN – TRAUM-AUSBLICK**

Klaus-Kassegg-Straße, 3340 Waidhofen an der Ybbs



## Die Lage



Das Grundstück



Der Ausblick

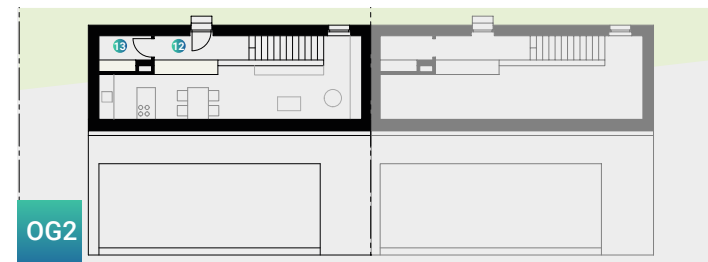


Das Wohnzimmer



Das Schlafzimmer

## Der Plan



### OBERGESCHOSS 1

ARBEITEN

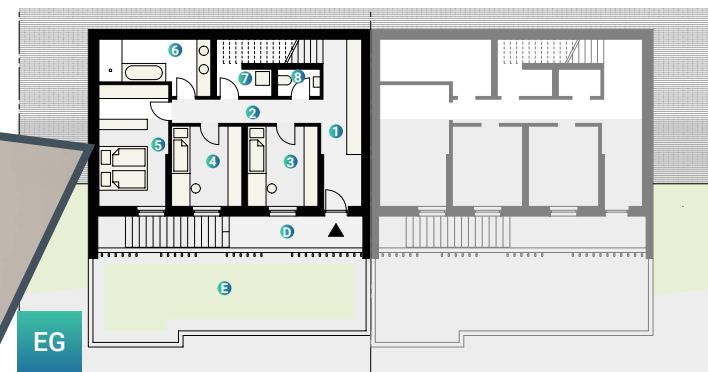
12 / GANG   BÜRO	5,1m <sup>2</sup>
13 / ABSTELLRAUM	3,2m <sup>2</sup>



### OBERGESCHOSS 2

WOHNEN & KOCHEN

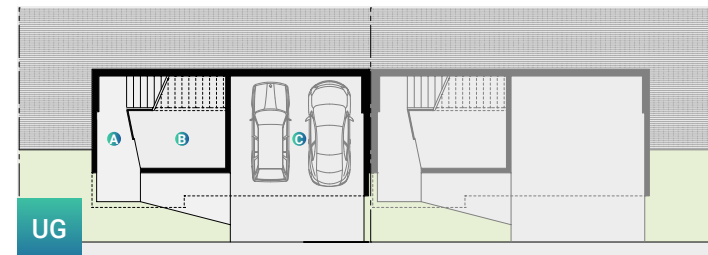
9 / WOHNKÜCHE	46,1m <sup>2</sup>
10 / ABSTELLRAUM	1,9m <sup>2</sup>
11 / WC	2,0m <sup>2</sup>
F / TERRASSE	35,0m <sup>2</sup>



### ERDGESCHOSS

ENTSPANNEN & SCHLAFEN

1 / EINGANG   Garderobe	12,3m <sup>2</sup>	D LAUBENEINGANG
2 / GANG	6,8m <sup>2</sup>	E GRÜNDACH
3 / ZIMMER 1	10,6m <sup>2</sup>	
4 / ZIMMER 2	10,6m <sup>2</sup>	
5 / SCHLAFZIMMER	15,7m <sup>2</sup>	
6 / BAD	10,0m <sup>2</sup>	
7 / TECHNIK   ABSTELLRAUM	7,6m <sup>2</sup>	
8 / WC	2,1m <sup>2</sup>	



### UNTERGESCHOSS

PARKEN & ANKOMMEN

A / GEDECKTER ZUGANG	
B / ABSTELLRAUM	15,0m <sup>2</sup>
C / CARPORT	30,0m <sup>2</sup>

\* Beispielaufbau einer Doppelhaushälfte

WOHNFLÄCHE 134m<sup>2</sup>



## Die Qualität

Neben der hohen Standortqualität war bereits in der Planung ein Maximum an Wohnqualität sowie Bauqualität sehr wichtig.

### STANDORTQUALITÄT

- stadtnahe im Grünen
- ausgezeichnete Infrastruktur
- sichere Arbeitsplätze im Umkreis
- abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten
- sehr gutes Bildungsangebot
- viele Naherholungsgebiete

### BAUQUALITÄT

- Massivbauweise
- moderne Wärmepumpe
- hochwertige Bodenbeläge
- gesundes Wohnklima
- sehr Energieeffizient
- terrassenförmige Bauweise

### WOHNQUALITÄT

- moderne lichtdurchflutete Wohnbereiche
- funktionelle Planung
- zwei Garagenplätze pro Haus
- großflächige Verglasung
- attraktives Wohnumfeld
- Terrasse & Garten

## Die Finanzierung

Es handelt sich um Eigentumsdoppelhäuser, welche provisionsfrei direkt vom Generalunternehmer erworben werden können.

- provisionsfrei direkt vom Generalunternehmer
- Grundstücksgrößen: 300m<sup>2</sup> / 400m<sup>2</sup> / 600m<sup>2</sup>
- Doppelhaushälfte, schlüsselfertig ab € 400.000,-
- Grundstück € 160,-/m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten
- Gartenanlage ist parifiziert

## LEBEN IM GRÜNEN MIT AUSBLICK

Oberhalb der Siedlung Am Moos entsteht eine Wohnhausanlage aus 6 Wohnhäusern. Hangseitig der Klaus-Kassegg-Straße sind die 3 Doppelhäuser direkt von der Straße erreichbar.

Süd- Südwesthanglage mit wunderschöner Aussicht auf die Stadt der Türme, Waidhofen und die Berge der Ybbstaler Alpen. 1,5km bis in das Stadtzentrum

## ALLE INFORMATIONEN ZUM PROJEKT

[WWW.HIMMLISCH-WOHNBAU.AT](http://WWW.HIMMLISCH-WOHNBAU.AT)

[WWW.HIMMLISCH-WOHNBAU.AT](http://WWW.HIMMLISCH-WOHNBAU.AT)