



bezungsfertig
im 3. Quartal
2025

Leben zwischen Stadt und Natur

Schafwiesenstrasse 40, 4614 Marchtrenk

EMMA
BAUTRÄGER | IMMOBILIEN





Schönes Wohnen in Handschlagqualität

Ihre Wohnung ist Kraftplatz, Ruhezone und Action Point gleichzeitig. Ein Ort der Begegnung, des Lernens und manchmal Schauplatz von Posen und Komödien. Die eigenen vier Wände hüten Gefühle wie auch gute Geheimnisse und könnten viele Geschichte erzählen, wenn sie könnten.

Wände sind meine Leidenschaft - als Malfläche und als Raumgeber. Ich bin langjähriger Malermeister und verantwortungsbewusster Bauträger. Mit EMMA Immobilien kann ich meine Leidenschaft umsetzen und meinen Kundinnen und Kunden zu einer vertrauenswürdigen und individuellen Wohnqualität aus einer Hand verhelfen. Mir ist wichtig, Ihnen ein leistbares und faires Komplettpaket zu bieten. Ich lege großen Wert darauf, dass Sie sich von Anfang an in der Zusammenarbeit wohlfühlen.

Freuen Sie sich auf die Rundum-Versorgung, die hochwertigen Materialien und die persönliche Abwicklung mit Handschlagqualität. Die nötige Erfahrung und das Know-how bringe ich aus meiner langen Erfahrung auf Baustellen, mit Kund:innen, Lieferant:innen und mit Architekt:innen mit.

Ich freue mich sehr darauf, auch mit Ihnen Ihr neues Zuhause erschaffen zu dürfen!

Ihr

Andreas Wolfsegger
Geschäftsführer

Urbane Anbindung im Grünen

Genießen Sie in der Schafwiese die Natur vor der Haustür und gleichzeitig den urbanen Lifestyle der nahen Städte Wels und Marchtrenk. Kulturelle Angebote, attraktive Arbeitgeber, vielfältige Bildungswege und eine sehr gute Infrastruktur sind dort zum Greifen nahe.

Die naturbelassenen Traunauen mit den zahlreichen Wegen und Wasserzugängen laden Sie zu erlebnisreichen Abenteuern zu Fuß und per Fahrrad ein. Und für umweltfreundliche Mobilität bietet die Schafwiese ebenso eine perfekte Home Base.

Auftanken und Entspannen

Der Heidingerhof in Schafwiesen ist nicht nur ein Bauernhof, sondern Nahversorger, Abenteuerschauplatz für tierliebe Kinder und Veranstaltungsort für Yoga sowie zahlreichen weiteren Angeboten. Im Gemeinschaftsgarten, in der Jurte oder beim hauseigenen Hofladen werden Sie schnell mit Ihren neuen Nachbarn vertraut.





in der
Nähe

Auf einen Blick

Öffis

Bushaltestelle	0,77 km
Lokalbahnhof Marchtrenk	2,13 km

Einkaufen

Supermarkt	1,34 km
Bäckerei	1,24 km
Drogerie	2,01 km
Apotheke	1,68 km
Trafik	1,62 km
Bank	1,65 km
Tankstelle	0,91 km

Sport & Freizeit

Gasthof	1,28 km
Bar/Lokal	1,72 km
Kino Wels	5,94 km
Freibad Marchtrenk	1,61 km
Fitnessstudio	1,66 km
Delta Sportpark Marchtrenk	1,58 km

Kinder & Jugend

Kindergarten	1,41 km
Volksschule	1,42 km
Mittelschule	1,86 km





Ihre vier Wände

Ihr Familien-Wohntraum mit Kinderzimmer ist gerade im Entstehen. Wir bauen ein Wohnhaus mit drei unterschiedlich großen Appartements. Zwei Wohnungen mit einem Kinder- oder Extrazimmer liegen ebenerdig. Das Penthouse mit zwei Extrazimmern verläuft über das gesamte Obergeschoß. Für jede Wohnung sind im Außenbereich zwei Freistellplätze mit Leerverrohrung für Wallbox vorgesehen.

Sie erhalten die Schlüssel zu Ihrer Wohnung entweder, sobald sie belagsfertig ist, oder schlüsselfertig nach der Verlegung der Böden und der Sanitäreinrichtung. Individuelle Wünsche berücksichtigen wir bei termingerechter Vereinbarung gerne.

Top 1 und 2

Die Tops im Erdgeschoß ermöglichen Ihnen unmittelbaren Gartengenuss und barrierefreie Wege. Sonne tanken Sie auch in der lichtdurchfluteten, freundlichen Wohnung, die sowohl gut aufgeteilte ruhige Rückzugsräume sowie offene Gemeinschaftsplätze bietet.

Top 3

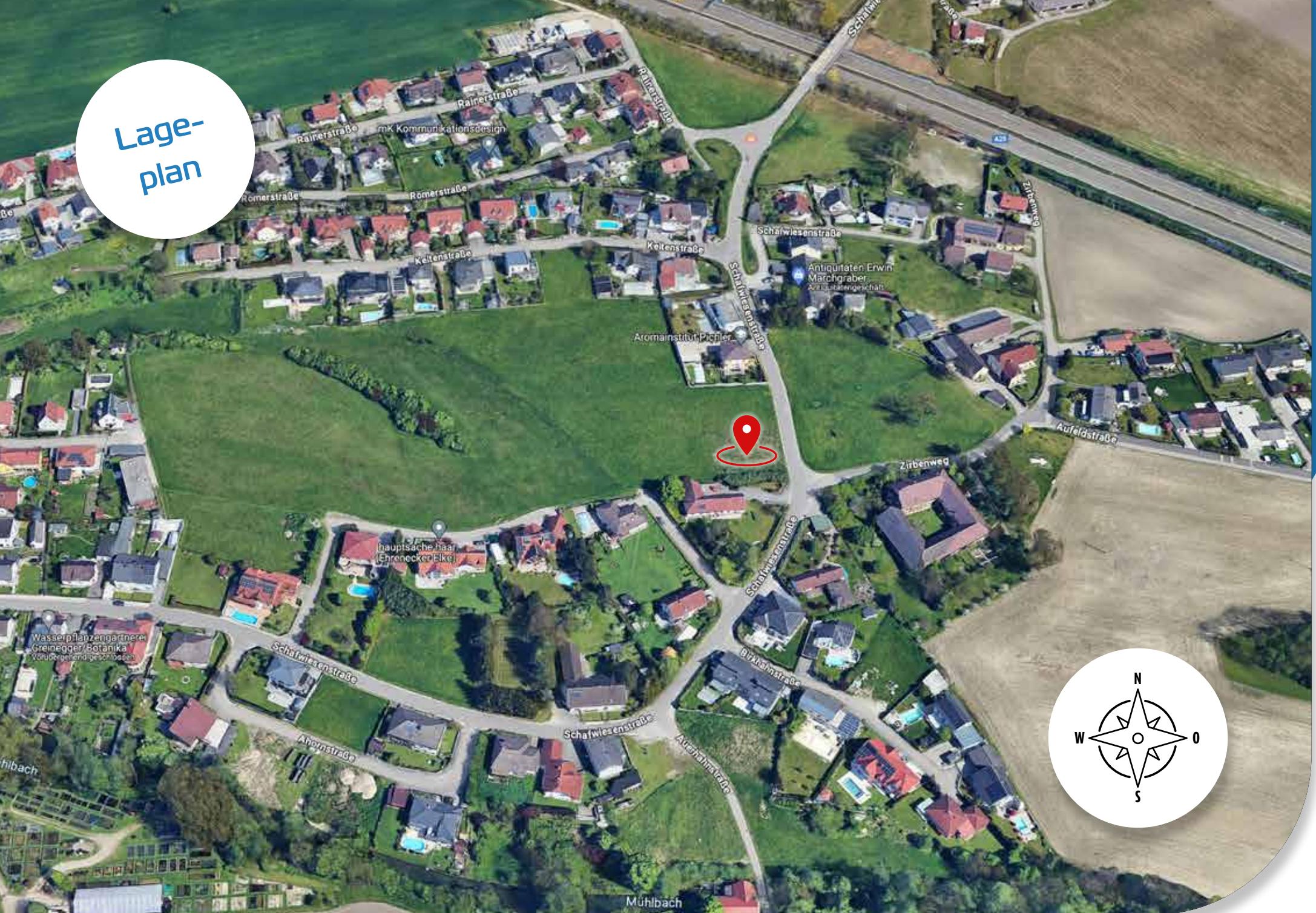
In der Penthouse-Wohnung genießen Sie Sonne und Frischluft auf der Terrasse. Mit den zwei Extrazimmern ist genug Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Falls Sie Barrierefreiheit wünschen, haben wir bereits jetzt geeignete Platzreserven dafür vorgesehen.

Vorzüge

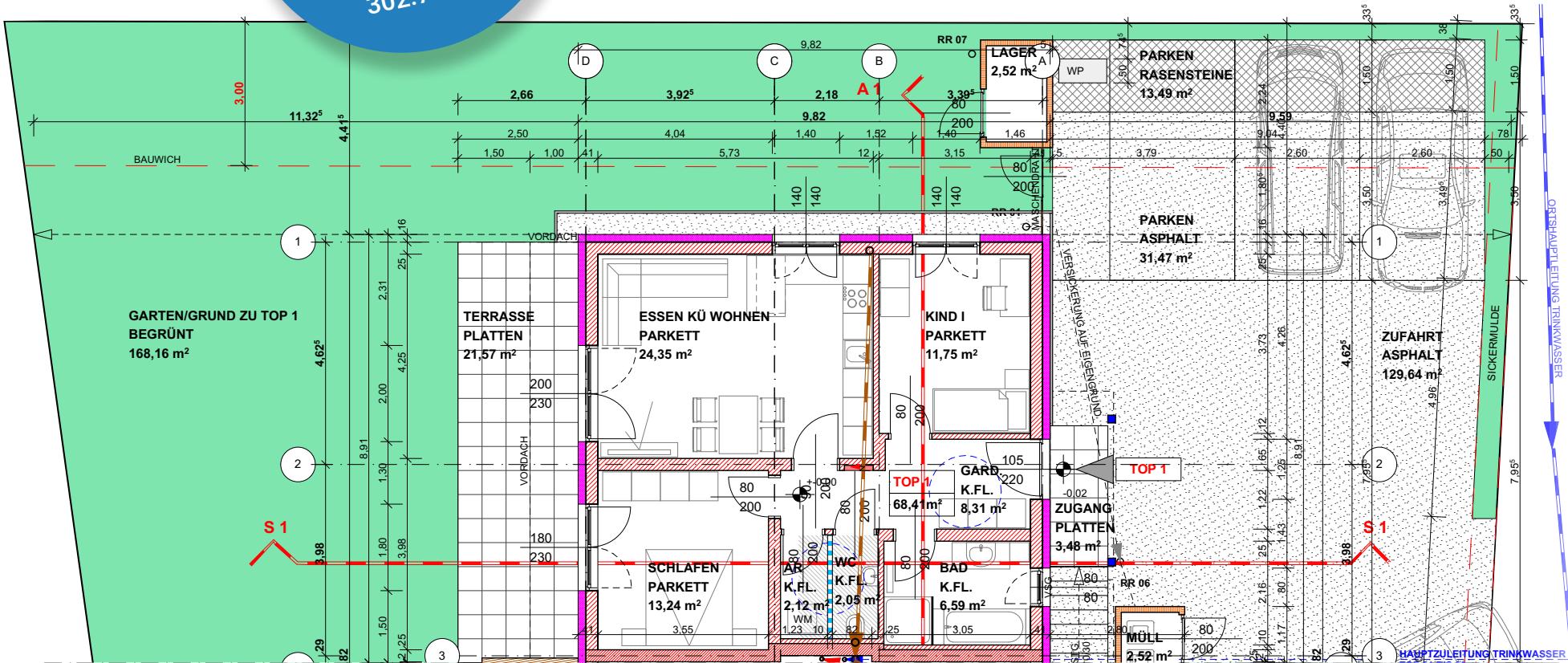
- ✓ Zweistöckiges modernes Wohnhaus mit drei Wohnungen in hochwertiger Massivbauweise
- ✓ Kompakte Bauweise und Ausführung in Niedrigenergiequalität
- ✓ Ebenerdige Top 1 und 2 mit ca. 70 m² Wohnfläche plus Garten und zwei Fahrzeugstellplätze
- ✓ Top 3 im Obergeschoß mit ca. 100 m² plus Terrasse und zwei Fahrzeugstellplätze
- ✓ Praktischer Raumschnitt mit heller, freundlicher Architektur
- ✓ Luftwärmepumpe mit PV-Anlage am Dach

bezugsfertig
im 3. Quartal
2025

Lage- plan



Kaufpreis
schlüsselfertig
322.708 €
belagsfertig
302.708 €



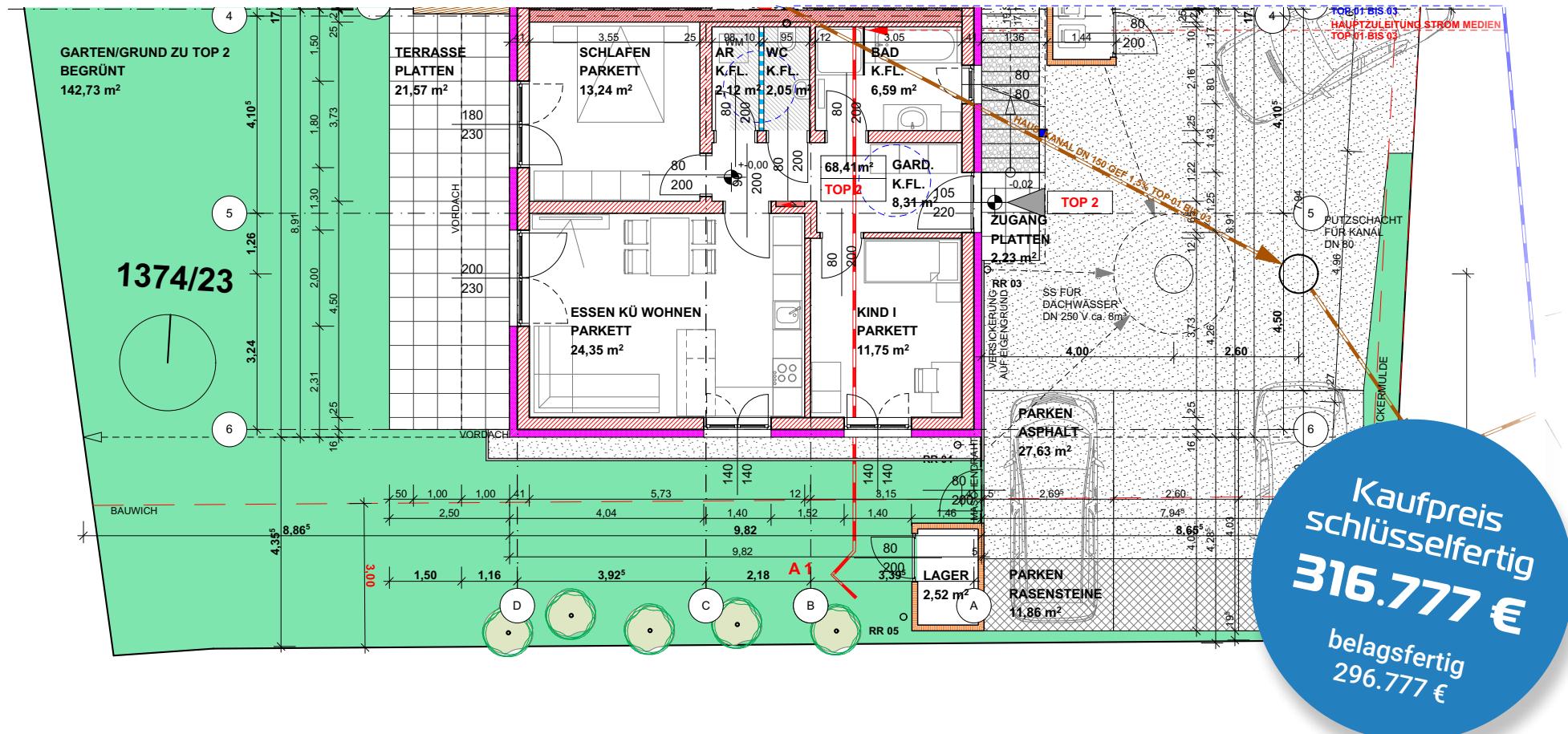
Erläuterungen: Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Einbeziehung von Terrasse oder Garten.

Belagsfertig mit Grundaanstrich. Nicht enthalten sind Boden- und Fliesenbeläge sowie Armaturen. **Heizwärmebedarf:** HWBRef,SK 55,3, fGEE,SK 0,72

In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

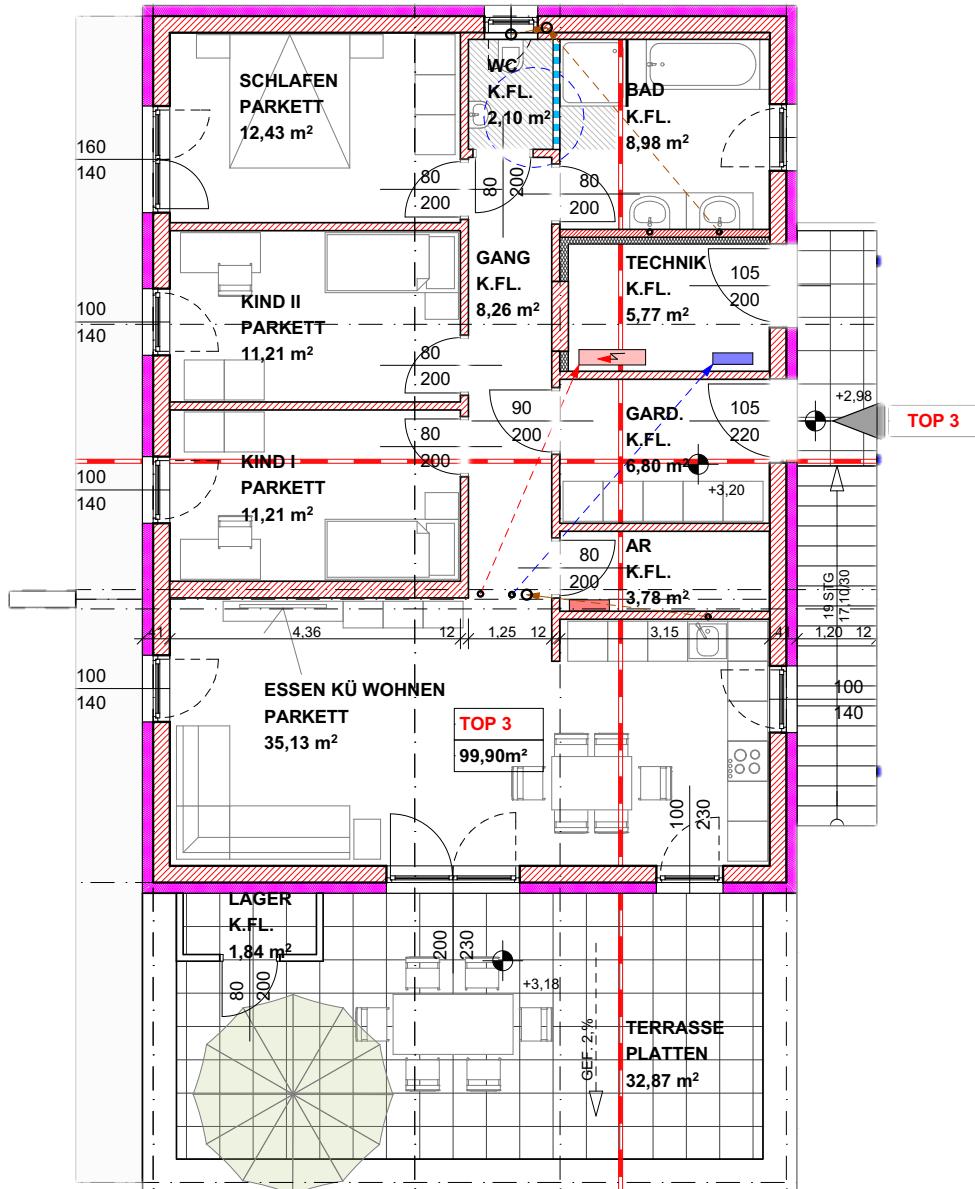
Top 2 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	68,41
Garten in m ²	ca. 143,79
Außenabstellplätze	2



Erläuterungen: Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Einbeziehung von Terrasse oder Garten.

Belagsfertig mit Grundanstrich. Nicht enthalten sind Boden- und Fliesenbeläge sowie Armaturen. **Heizwärmebedarf:** HWBRef,SK 55,3, fGEE,SK 0,72



Kaufpreis
schlüsselfertig
384.000 €
belagsfertig
359.000 €

Top 3 im Obergeschoß

Zimmer	4
Wohnnutzfläche in m ²	99,90
Terrasse in m ²	ca. 32,87
Außenabstellplätze	2

Erläuterungen: Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Einbeziehung von Terrasse oder Garten.

Belagsfertig mit Grundanstrich. Nicht enthalten sind Boden- und Fliesenbeläge sowie Armaturen.

Heizwärmebedarf: HWBRef,SK 55,3, fGEE,SK 0,72



Top Ausstattung

Decken und Wände

Flachdach mit UV-beständiger Folie und Isolierung sowie Bekiesung.

Stahlbetonmassivdecken bzw. Elementdecken nach statischen Erfordernissen.

Außenwände in Massivbauweise aus 25 cm starkem Ziegelmauerwerk und 16 cm starker, außenliegender Wärmedämmung. Fassade mit Wärmedämmverbundsystem mit 2 mm Edelputz.

Wohnungstrennwände aus Ziegelmassivmauerwerk nach statischen Erfordernissen.

Nichttragende Innenwände aus 10 bis 12 cm starken Ziegel- bzw. Trockenbauwänden.

Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich (Dispersionsfarbe). Geglätteter Gips- bzw. Kalkgipsputz an den Wänden. Gespachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

Garten und Terrasse

Beide Eigengärten der Erdgeschoßwohnungen bieten Rasenflächen mit Maschendrahteinfriedung und Garrentürl. Die Fundamentplatte besteht aus grauen Betonplatten. Darauf dürfen nur nicht bewilligungspflichtige Gegenstände abgestellt oder befestigt werden. Dies bedarf sonst einer Abstimmung mit der Gemeinde.

Die Terrasse im Obergeschoß ist mit Betonplatten in grau ausgeführt.

Jede Wohnung hat ihre eigene frostsichere Außenarmatur für Kaltwasser im Außenbereich.

Böden

Wohnräume, Diele
(Schlüsselfertig)

Eichen-Parkettboden

Bad, WC, Abstellraum
(Schlüsselfertig)

Feinsteinzeug (z.B. MARAZZI, VIRTA oder gleichwertig), Maße ca. 30 x 60 cm, inkl. Sockelleisten

Stiegenhaus, Treppe
(Schlüsselfertig)

Fertigteilbeton Sandgestrahlt, Rutschhemmend

Belagsauswahl bei termingerechter Bekanntgabe möglich.





Symbolbilder

Türen

Eingangstür

Einbruchshemmende, einflügelige Wohnungseingangstüre mit Türschloss und Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag. Stoßgriff außen und Türdrücker innen.

Innentüren (Schlüsselfertig)

Weiß beschichtete Innen-Vollbautüren aus Holz (Röhrenspanntürblätter, Holzzarge). WC-Türe mit weiß beschichteter Oberfläche und Beschlägen.

L-förmige Innentürdrücker aus eloxiertem Aluminium mit Rundrosetten im modernen Design.

Fenster

Alle Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoffkonstruktion in weiß mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Entweder mit Dreh-Kippbeschläge oder Fixverglast.

Pflegeleichte Innenfensterbänke aus wasserfesten, weiß beschichteten Schichtstoffplatten.

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

Sonnenschutz (Schlüsselfertig)

Bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes.

Elektro

Stromversorgung: Netz Oberösterreich GmbH

Klingel vor der Wohnungseingangstüre.

Energiesparmaßnahmen: Stiegenhausbeleuchtung und Eingangsbereiche mit Bewegungsmelder.

Stromzähler in Verteilerschränken im Vorraum.

Schukosteckdose (für Außen geeignet) im Terrassenbereich.

Anschlussdose für Ceranfeld (Starkstrom) in der Küche.



Top Ausstattung

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Wärmeerzeugung mittels 120 Liter Elektroboiler.

Die beheizung in den Wonungen erfolgt über eine Fußbodenheizung (ausgenommen Abstellraum).

Das Ein-Raumthermostat im Wohnzimmer dient zur Temperaturregelung. Verschiedene Temperaturen in den Räumen werden einmalig vor Wohnungsübergabe im Fußbodenheizungsverteiler manuell eingestellt.

Sanitär

Wasserversorgung: Stadtgemeinde Marchtrenk.

Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasser- und Heizwärmebedarfes mittels elektronischem Wärmemengenzähler in der Wohnung (Wohnungsstation).

Küche (Schlüsselfertig)

- ✓ Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie Abflussrohr für Spüle
- ✓ Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler vorbereitet

WC in Weiß (Schlüsselfertig)

- ✓ Wand-WC mit Tiefspülschale, WC-Sitz/Deckel und Unterputzspülkasten inklusive 2-Mengen Betätigungsplatte für Spülung
- ✓ Keramik-Handwaschbecken verchromte/r Einloch-Einhandarmatur und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten

Bad in Weiß (Schlüsselfertig)

- ✓ Keramik-Waschtisch (Maße ca. 65 x 48 cm), verchromte/r Einloch-Einhandarmatur und Ablauf, Eckventile und Abdeckrossetten
- ✓ Badewanne (Maße ca. 170 x 80 cm) aus Acryl, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Aufputz-Einhandarmatur und Handbrausegarnitur
- ✓ Duschwanne (Maße ca. 90 x 90 cm) aus Acryl, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Aufputz-Einhandarmatur und Handbrausegarnitur
- ✓ Waschmaschinenanschluss (Wahlweise im Abstellraum)



Symbolbilder

Bad und WC

Boden (Schlüsselfertig)

Feinsteinzeug,
Maße ca. 30 x 60 cm,
inkl. Sockelleisten

Wände

Feinsteinzeug,
Maße ca. 30 x 60 cm,
mit weißer Verfugung.

Verfliesung Bad ca. 2 m hoch
und WC (Rückwand) bis ca.
1,2 m Höhe.

Nicht verlieste Wandflächen mit
Kalp- bzw. Zementputz aus-
geführt.



Sonstige Ausstattung

Allgemeine Grünflächen

Rasenflächen mit einfacher Besamung. Einfriedungen
im Erdgeschoß teilweise aus Maschendrahtzeuan.

Abfallentsorgung

Ein Müllplatz befindet sich im Zufahrtsbereich.

Keller

Für die Wohnungen im Erdgeschoß sind Kellerersatzräume
im Garten vorgesehen.

Parkplätze

Freistellplätze sind direkt bei der Hauszufahrt situiert.
Sie sind den Wohnungen zugeordnet.

Sonderwünsche

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im
Rahmen der technischen Möglichkeiten gegen Aufpreis
möglich, soweit diese termingerecht bekannt gegeben
werden, Sie werden direkt bei den Professionisten be-
auftragt und abgerechnet. Zustimmung von Emma Im-
mobiliens GmbH ist erforderlich. Gewährleistung Emma
Immobilien GmbH entfällt hiermit.

Die vorgeschlagenen Sanitäreinrichtungsgegenstände
können gegen Aufpreis auf ein Produkt ihrer Wahl aus-
getauscht werden. Ebenso direkte Beauftragung und Ab-
rechnung. Zustimmung von Emma GmbH ist erforder-
lich. Gewährleistung Emma GmbH entfällt hierfür.

Hinweis: Die Bau-/Ausstattungsbeschreibung kann sich aus technischen und wirtschaftlichen Gründen jederzeit ändern. Alle Angaben und Kosten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.
Dargestellte Grundrisse, Bodenbeläge sowie Wandfliesen können Änderungen unterliegen. Einrichtungsgegenstände bzw. Möbel sind nicht inbegriffen und rein symbolisch zu verstehen.



www.emma-immo.at

0699 10 30 60 94 | office@emma-immo.at

EMMA-IMMOBILIEN GMBH | Hoferstraße 27a | 5302 Henndorf

EMMA
BAUTRÄGER | IMMOBILIEN