

# IMPERA

— IMMOBILIEN —



Qualität  
aus dem  
Salzkammergut

Perfekte Infrastruktur trifft  
Ruhelage und Naturparadies!

## 2 Doppelhaushälften

**Provisionsfreier Verkauf!**

---

Gschwandt bei Gmunden  
Dorf

---

# Wohnen in Gschwandt bei Gmunden.

Provisionsfreier  
Verkauf!

Das neue Wohnhaus wird in einer attraktiven Ruhelage im familienfreundlichen Wohngebiet Dorf in Gschwandt bei Gmunden, nur ca. 1,2 km vom Ortskern entfernt, errichtet und ermöglichen so ein naturnahes Wohnen in der Region Salzkammergut.

## Keyfacts:

- Nähe zum Traunsee
- Zentrale Ortsrandlage
- Perfekte Infrastruktur - Traunseetram
- Arbeiten und Wohnen im Einklang
- Idyllische Siedlungslage
- Qualität direkt vom Baumeister
- Regionale Professionisten
- Ökologische Bauweise
- 50er Ziegelmassivbauweise
- Niedrigenergiebauweise
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Stellplätze
- Geschützter Eingangsbereich
- Überdachte Terrasse
- Außenabstellraum
- Großzügiger Eigengarten
- Hochwertige Materialien
- Lichtdurchfluteter Wohnraum
- Moderne Grundrissgestaltung
- Inkl. Anschlussgebühren
- Carport Stellplätze



## Die Idee.

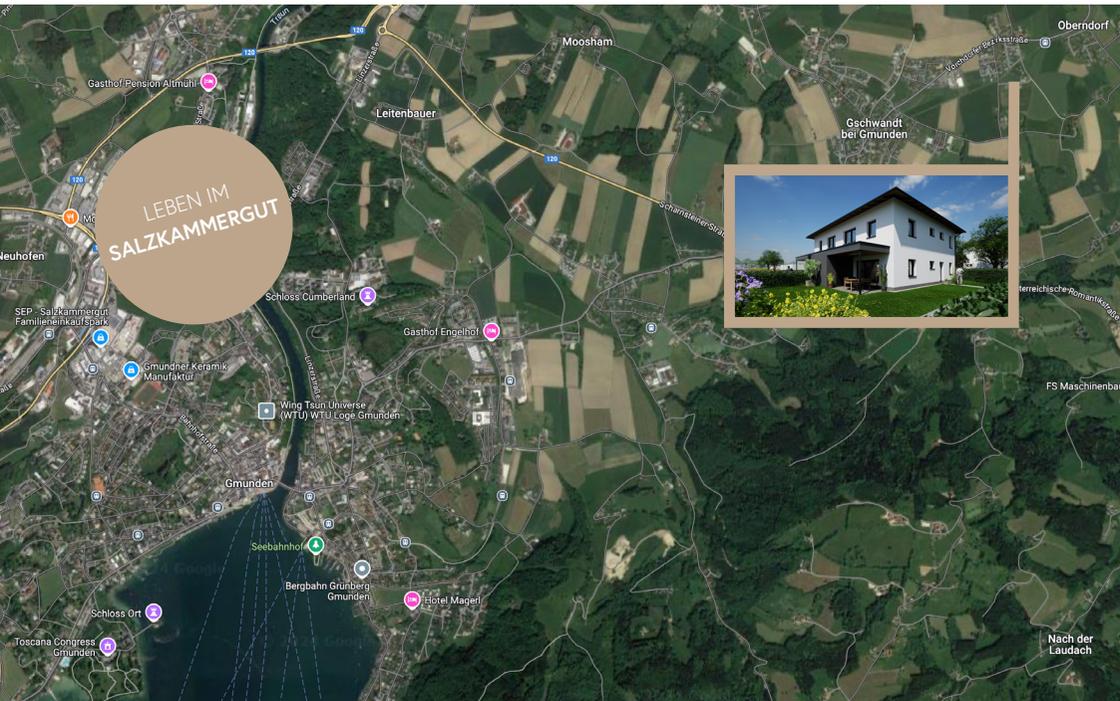
„Die Realisierung von Eigentum in höchster Bauqualität, in begehrten Lagen, mit hochwertiger Ausstattung zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis!“

# Die Lage.

Vom Wohnhaus aus erreichen Sie in Kürze das Naturerholungsgebiet Salzkammergut, sowie mit der nahe liegenden Traunseetram-Haltestelle die Wirtschaftsregionen der Städte Gmunden/Wels/Linz/Salzburg. Die Gemeinde verfügt über ein Sport- und Freizeitzentrum, einen Musikverein, Feuerwehr, Pfarrheim, Reitsportzentrum und vielen weiteren Sozial- und Kulturvereinen, welche für ein lebendiges Gemeinschaftsleben stehen. In der öffentlichen Mehrzweckhalle und Turnsaal werden laufend Veranstaltungen aller Art abgehalten.

Daneben gewährleisten Bäcker, Nahversorger/Supermarkt, Postamt und Bankstellen, Bücherei, Apotheke und Ärzte die Grundversorgung. In der gesunden Gemeinde stehen Ihnen mehrere Wirts- und Kaffeehäuser zur Verfügung, die für eine breite Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten sorgen. Die Gemeinde Gschwandt bietet Ihnen Bewohnern ein gutes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, wie einen Kindergarten und einer Musik-Volksschule, sowie einen Jugendverein. Die weiterführenden Bildungseinrichtungen können bequem mit der nahe liegenden Traunseetram-Haltestelle erreicht werden.

Für alle Erwerbstätigen bietet die Gemeinde und seine nahe Umgebung mit seinen zahlreichen Unternehmen und Produktionsstätten in den verschiedensten Branchen eine Vielzahl von Arbeitsplätzen – ganz nach dem Motto „leben, wo man arbeitet“. Auch für anspruchsvolle Individualisten stellt die Lage einen perfekten Ausgangspunkt für ein breitgefächertes Sport- und Freizeitprogramm dar.





## Legende

01 Gemeindeamt	04 Nahversorger	07 Kindergarten	10 Arzt und Physio
02 Kirche	05 Feuerwehr	08 Zughaltestelle	11 Gasthaus
03 Bücherei	06 Bank	09 Sport- und Freizeitzentrum	12 Waldspielplatz

Am Wochenende mit der Familie einen Ausflug zum Traunsee oder Almtal unternehmen? Von hier sogar zu Fuß oder per Fahrrad leicht möglich.

Die „Traunseetram“ bietet die perfekte Möglichkeit autofrei die Naturschätze der Region Salzkammergut Traunsee-Almtal zu erkunden.

Die Region bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Bergsteigen, Klettern, Rad- und Mountainbike touren sowie kulturelle und gesellschaftliche Unterhaltungen und ein gemeinschaftliches Gemeindeleben. Die nahe Autobahn-auffahrt auf die A1 (ca. 10 km) bietet eine optimale Verkehrsanbindung an das Straßennetz.

„Der hohe Freizeitfaktor, den das Salzkammergut bietet, sowie die perfekte Anbindung an Infrastruktur und Arbeitsmarkt machen die Lage ideal für alle, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.“

- Imlinger Mathias

# Wohnen im Baumeisterhaus.

Die Doppelhäuser werden in der bewährten Ziegelmassivbauweise mit 50er Ziegel im Niedrigenergiehaus-Standard (HWB 40 kWh/m<sup>2</sup>) errichtet. Es werden ausschließlich regionale Unternehmen beauftragt und bewehrte Materialien verwendet, um Ihnen die hochwertigste Ausführung zu garantieren.

Auf Wunsch können Sie von der hochwertigen und vielfältigen Standardausstattung abweichen und Ihre Wünsche in die Planung und Umsetzung mit einfließen lassen, um so Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen.

Schafft  
Werte für  
**Generationen** –  
seit 1986



## Gebaut von Ing. Manfred Penninger Bau GmbH

Ihr Baumeisterbetrieb mit über 35-jähriger Bau erfahrung. Wir denken langfristig und bauen auf Vertrauen und Kompetenz, das gewährleistet eine nachhaltige Baukultur über Generationen. Langjährige Erfahrung gepaart mit junger Kreativität verbindet Weitsicht und Innovationsfreude, um zukunftsorientierte Bauwerke in höchster Qualität zu errichten.

Bauen mit System und Leidenschaft, das schafft Werte für Generationen. Dafür steht unser Familienbetrieb seit 1986.

[www.penninger-bau.at](http://www.penninger-bau.at)



„Der Ziegelbau hat im Salzkammergut eine lange Tradition und überzeugt mit seinen hohen ökologischen und bautechnischen Qualitäten. Darum planen und bauen wir unsere Bauvorhaben mit natürlichen Materialien, wie hocheffizienten 50er Ziegel, um eine generationsübergreifende Wohnqualität zu gewährleisten!“

– Thomas Penninger

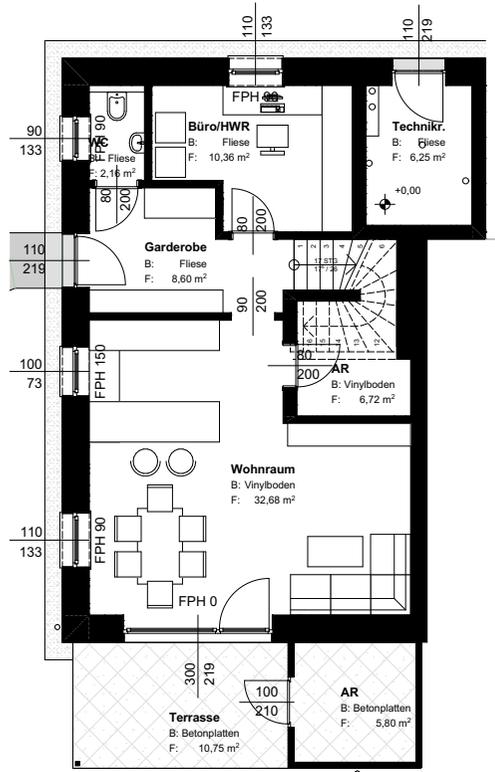
# Das Haus.

## Erdgeschoss

Das Doppelhaus hat ost/westseitig die überdachte Hauseingangstür. Durch diese betritt man den Vorraum, welcher als Garderobe genutzt werden kann.

Dieser ist der zentrale Erschließungsraum im Erdgeschoss und von hier aus gelangt man in das WC, in den Hauswirtschaftsraum, in die große Wohnküche und über die Stiege ins Obergeschoss.

Ein Abstellraum, welcher bewusst neben der Stiege angeordnet wurde, um so den Raum, der sich unter der Stiege bildet, bestmöglich zu nutzen, rundet das Platzangebot im Erdgeschoss ab. Da die gesamte Haustechnik im externen Technikraum untergebracht ist, bietet der Hauswirtschaftsraum noch zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit zur Nutzung als Büro.



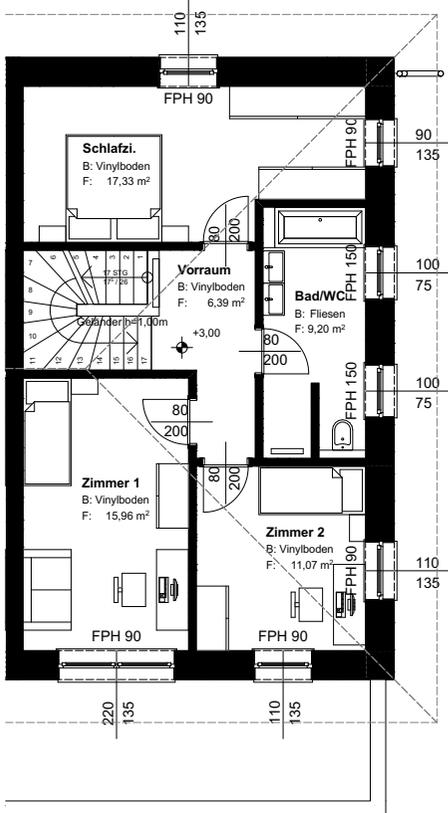
Das Highlight im Erdgeschoss ist der repräsentative, offen gestaltete, 32m<sup>2</sup> große Wohnbereich. Sie wollen Ihre Küche lieber vom Wohnraum abgetrennt? Kein Problem. Der Raum ist groß genug, um Ihnen das bieten zu können! Richtung Süden hat der Wohnraum eine große Verglasung, durch die man auf die überdachte Terrasse und den großzügigen Eigengarten gelangt.

Lichtdurchfluteter  
Wohnraum!

„Oftmals wird bei der Planung eines Gebäudes hauptsächlich auf eine schöne und moderne Optik geachtet. Das Um und Auf, sich dann darin aber auch wohl zu fühlen, ist ein durchdachter und funktionaler Grundriss.“ – Jürgen Rathberger

Familien-  
freundlicher  
Grundriss für  
Jung und Alt!

## Obergeschoss



Die Stiege wurde im Erdgeschoss bewusst im Vorraum und nicht im Wohnraum angeordnet, um abends den Lärm, der durch Besucher oder den Fernseher entsteht, weitestgehend von den Schlafräumen im Obergeschoss abzuschotten.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss werden zentral durch einen Vorraum erschlossen. Nordseitig, damit es auch im Sommer schön angenehm kühl ist, ist das Schlafzimmer angeordnet. Darin ist eine räumliche Nische, in die beidseitig Kleiderkästen gestellt werden können.

Südseitig, um tagsüber optimal mit natürlichem Sonnenlicht versorgt zu werden (ein Sonnenschutz für die Regulierung der Sonneneinstrahlung ist laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkludiert), sind zwei unterschiedlich große Zimmer konzipiert.

Diese können einfach als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die beiden Räume zusammenzulegen, um einen großen Mehrzweckraum zu schaffen. Mittig angeordnet befindet sich das Badezimmer mit integriertem WC. Dieses lässt mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Walk-in-Dusche keine Erwartungen offen.

„Wir setzen bei unseren Projekten immer auf eine Kombination aus durchdachtem Grundriss und moderner Optik. Denn unser Ziel ist, dass sich die neuen Besitzer zu 100% im Haus wohl fühlen!“

– Jürgen Rathberger

# Lageplan.



## Qualitativ, schlüsselfertige Ausführung

inklusive Anschlussgebühren, Sonnenschutz, Frestellplätze, fertige Terrasse, Zufahrt und optionales Carport

# Ausstattung.

- Ziegelmassiv - bauweise mit 50er Hochlochziegel
- Niedrig - energiebauweise (HWB 40 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Innovatives und energieeffizientes Heizsystem (Luft - Wasser - Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion in allen Wohnräumen
- Kunststoff - Alu - Fenster mit 3-fach Verglasung vom österreichischen Hersteller
- Feinsteinzeug Fliesen
- Fertig belegter Zugangsbereich
- Fertig angelegte Grünflächen
- Überdachter Eingangsbereich
- Großzügige Terrasse überdacht und fertig belegt
- Große Eigengärten
- Freiparkplätze
- Großer Geräteraum
- Glasfaseranschluss
- vollständige Elektroausstattung
- Hochwertige Sanitärausstattung (Badewanne, Duschrinne, WC)
- Holzinnentüren
- Asphaltierte Zufahrt
- Stellplätze
- Sonnenschutz (Raffstore und Rollläden)
- große Glasfronten für besonders helle Räume
- Designböden
- Vorinstallation-PV

Schlüsselfertig  
in qualitativ  
hochwertiger  
Ausführung!



# Am Tor zum Salzkammergut Gschwandt



## Nahversorger:

- Supermarkt
- Fachgeschäfte
- Bäckerei
- Not-Apotheke
- Bankstelle
- Postpartner

## Sport, Freizeit und Vereine:

- Sport- und Freizeitzentrum  
(Fußballzentrum, Beachvolleyball- und Tennisplatz, Reitsportanlage, Spielplatz, Imkervereine, Turnen, Landjugend, ...)
- Musikverein
- Feuerwehr
- Pfarrheim
- Heimat und Kulturverein

## Kulinarik:

- mehrere Gasthäuser
- Kaffeehaus
- Bar

## Verkehrsanbindung:

- Traunseetram
- Autobahnauffahrt A1
- Radwege
- Bushaltestelle

## Kinder und Bildung:

- Elternverein
- Kindergarten
- Musik-Volksschule
- Spielplatz

## Gesundheit und Ärzte:

- Gemeindearzt
- Zahnarzt
- Therapeuten
- Alternativmediziner

Die Region Traunsee - Salzkammergut bietet grenzenlose Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Bergsteigen, Klettern, Rad- und Mountainbiketouren sowie eine Vielzahl kultureller Unterhaltungen und Sehenswürdigkeiten.

# Team.



Bmst. Ing. DI (FH)

**Mathias Imlinger**

+43 699 10 67 93 54

imlinger@impera-immobilien.at

Bmst. Ing. DI (FH) DI

**Thomas Penninger**

+43 664 96 43 937

penninger@impera-immobilien.at

Bmst. DI (FH)

**Jürgen Rathberger**

+43 699 19 54 38 43

rathberger@impera-immobilien.at

# Wir sind IMPERA.

Wenn Freunde bauen...

**IM**linger, **PE**nninger, **RA**thberger.

Drei Baumeister und diplomierte Bauingenieure,  
die für eine gemeinsame Vision stehen:

**„Schaffung von qualitativem Wohnraum  
für Jung und Alt, in wertbeständigen  
Lagen zu fairen Konditionen“**

Wir bauen ausschließlich mit regionalen Fachbetrieben,  
von deren Kompetenzen und Qualitäten wir überzeugt sind.

Unsere Philosophie:

„So wie wir für uns selbst bauen, bauen wir auch für andere!“

Der Kauf eines Eigenheims stellt eine der größten Investitionen  
im Leben dar. Wir gewährleisten eine nachhaltige, auf den  
Lebenszyklus des Bauwerks optimierte Bauweise und  
Ausführungsqualität die Generationen übersteht und Werte  
für die Zukunft schafft.

Investieren Sie in Ihre Zukunft!

