

Exklusives Wohnen an der Ager

inkl.
Bade-
platz



Lenzing

an der Ager,
Unterachmann

23

freifinanzierte
Eigentumswohnungen mit
Tiefgaragenplätzen

RUHEOASE IN TRAUMHAFTER LAGE



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft



Leben am Wasser

Natur. Ruhe. Zuhause.



Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgermeister der jungen Stadtgemeinde Lenzing an der Ager freut es mich natürlich sehr, dass Sie sich für ein neues Zuhause in unserer liebenswerten Kleinstadt interessieren.

Sie haben dabei Ihr Auge wohl zu Recht auf einen der schönsten Flecken unserer Gemeinde geworfen: am Areal einer früheren Mühle gelegen, welches aber bereits seit 130 Jahren für Wohnzwecke genutzt wird. Zwar nicht immer für schönes und entspanntes Wohnen, wie es jetzt der Fall sein wird, jedoch nachweislich als einfachere Unterkünfte für Arbeiter der vis-à-vis gelegenen ehemaligen Papierfabrik Pettighofen.

„An der Ager“ gelegen, im wunderschönen Tal der alten Mühlen. Diesen Beinamen – an der Ager – hat auch unsere junge Stadt inspiriert und zum Anlass genommen, ihren Namen damit zu ergänzen. Als Symbol für Vergangenes und Zukünftiges, für Arbeit und Wohnen, aber vor allem für Verbindendes.

Ich freue mich, wenn Sie als neue Bewohnerinnen und Bewohner die derzeitigen und zukünftigen Einrichtungen unserer Kleinstadt nutzen, den Vorteil „Wohnen in der Stadt und doch am Land“ genießen und sich wohlfühlen können.

Ihr

Ing. Rudolf Vogtenhuber

Bürgermeister der Stadtgemeinde Lenzing an der Ager

Ihr exklusives Eigentum

Wohnbau-
förderung
Land OÖ
möglich!

In unmittelbarer Nähe zur Ager werden **23 traumhafte Wohnungen mit Eigengärten, Balkone, Loggien bzw. Dachterrassen** in hochwertiger Bauweise realisiert.



INKLUSIVE BADEPLATZ

Die attraktive Wohnanlage nahe dem Attersee zeichnet sich durch optimal aufgeteilte Grundrisse aus, welche einen modernen Wohnstandard widerspiegeln.

Das Projekt vereint eine ansprechende Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine ökologisch nachhaltige Heizform.

Aufgrund des gut durchdachten Wohnungsmixes stehen Einheiten mit Wohnnutzflächen zwischen ca. 55 m² und 114 m² zur Auswahl.



Das Projekt:

Heizwärmebedarf Haus 1

HWB_{SK} 34,40

$f_{GEE SK}$ 0,68

Heizwärmebedarf Haus 2

HWB_{SK} 37,40

$f_{GEE SK}$ 0,70

Heizwärmebedarf Haus 3

HWB_{SK} 34,60

$f_{GEE SK}$ 0,69

Architekt

F2-Architekten ZT GmbH

Graben 21

4690 Schwanenstadt

www.f2-architekten.at



Baubeginn:

geplant Sommer 2026*

*abhängig vom Vorvermarktungsgrad

Fertigstellung:

geplant Sommer 2028**

**abhängig vom tatsächlichen Baubeginn



3

Häuser

55-114 m²

Wohnungen

23

Wohnungen

46

Tiefgaragen-
plätze



45



8

23 Eigentumswohnungen für allerhöchste Ansprüche

Freuen Sie sich auf schöne Spaziergänge im Naherholungsgebiet gemeinsam mit Ihren Liebsten entlang der Ager.

Zentrale Lage

Dank der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum mit hervorragender Infrastruktur sind Banken, schulische Einrichtungen, Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar.

Eine rasche Verkehrsanbindung an die Autobahn gewährleisten die Auffahrten in Seewalchen und Schörfling. Die charmante Stadtgemeinde Lenzing an der Ager bietet eine harmonische Kombination aus Natur, Kultur und moderner Infrastruktur. Sie ist für ihre malerische Landschaft sowie die herzliche Gemeinschaft bekannt und verfügt über ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot.

Architektur

Die Architektur überzeugt durch eine klare, zeitgemäße Formensprache und eine harmonische Einbettung in die umgebende Landschaft. Sanft gerundete Linien treffen auf präzise, reduzierte Volumen und verleihen dem Gebäude eine ruhige, elegante Präsenz.

Großzügige Glasflächen öffnen die Wohnungen nach außen und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Weitläufige Terrassen und Eigengärten erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten einen hohen Grad an Privatsphäre.

Aufgrund des gut durchdachten Wohnungsmixes stehen Einheiten mit Wohnnutzflächen zwischen ca. 55 m² und 114 m² zur Auswahl.

Ausstattung

Diese Wohnanlage steht für Qualität, Verlässlichkeit und ein durchdachtes Gesamtkonzept. Von der präzisen Bauausführung über die termingerechte Übergabe bis hin zur Fixpreisgarantie – hier können Sie sich auf jedes Detail verlassen.

Bereits die Standardausstattung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus ästhetischem Anspruch und langlebiger Qualität. Sorgfältig ausgewählte Materialien und eine klare Gestaltung sorgen für ein Wohngefühl, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt – heute und in Zukunft.

Stilvolle Ästhetik, modern interpretiert.



Nicht nur die großzügigen Freibereiche, welche zum gemütlichen Beisammensein einladen, zeichnen die Eigentumswohnungen aus, sondern auch die zentrale jedoch zugleich ruhige Lage am Fluss mit eigenem Badeplatz.



Jeder Wohneinheit stehen nebenbei auch zugeordnete Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Mikrolage



Makrolage



1 Badeplatz
2 Nahversorgung Nah&Frisch Rabler

3 Autobahn A1
4 Attersee

5 Kindergarten
6 Hofladen Hausjell

7 Attersee Straße

Lageplan



AGER

BADEPLATZ



ZUGANG

TG EINFÄHRT
AUSFAHRT

HAUS 3

HAUS 2

HAUS 1

ZUGANG
HAUS 3

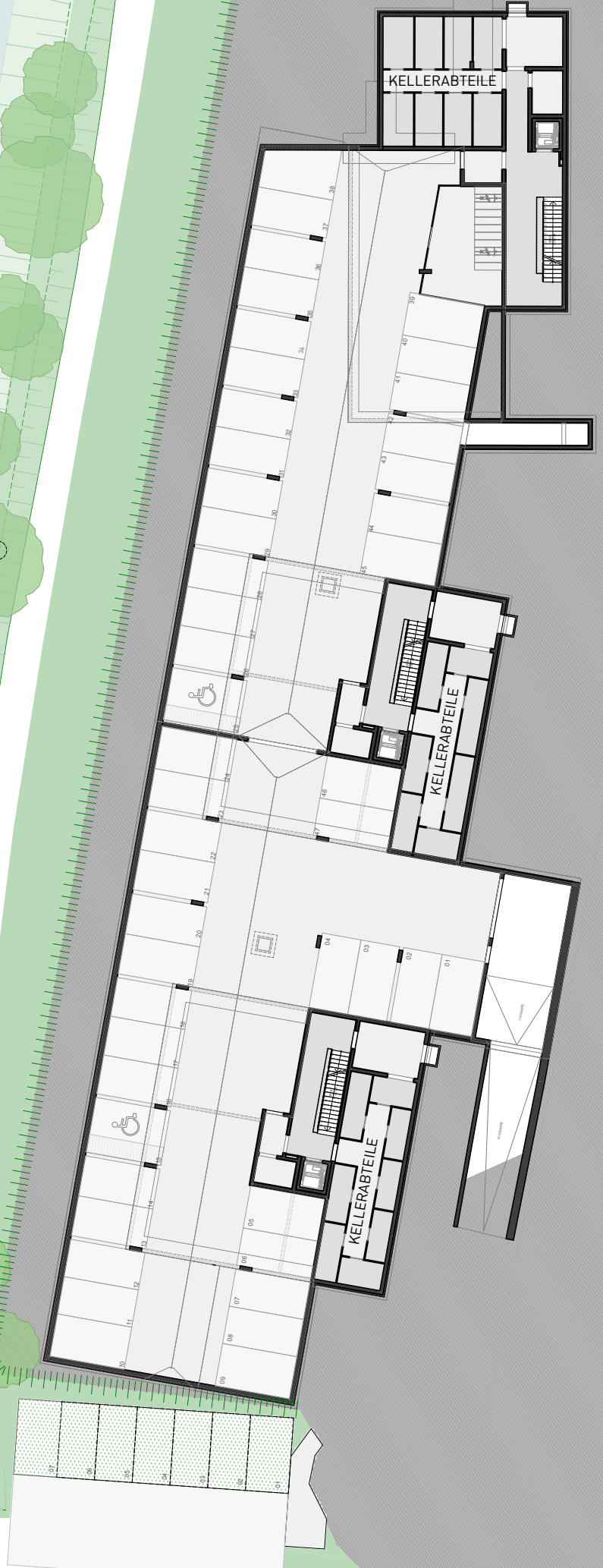
ZUGANG
HAUS 2

ZUGANG
HAUS 1

MÜLLRAUM

Kellergeschoss

Ager



Erdgeschoss

Ager



1. Obergeschoss

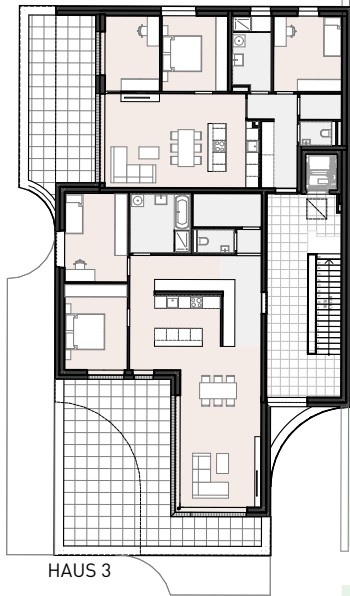
Ager



TG EINFAHRT
AUSFAHRT

2. Obergeschoss

Ager



TG EINFAHRT
AUSFAHRT
17

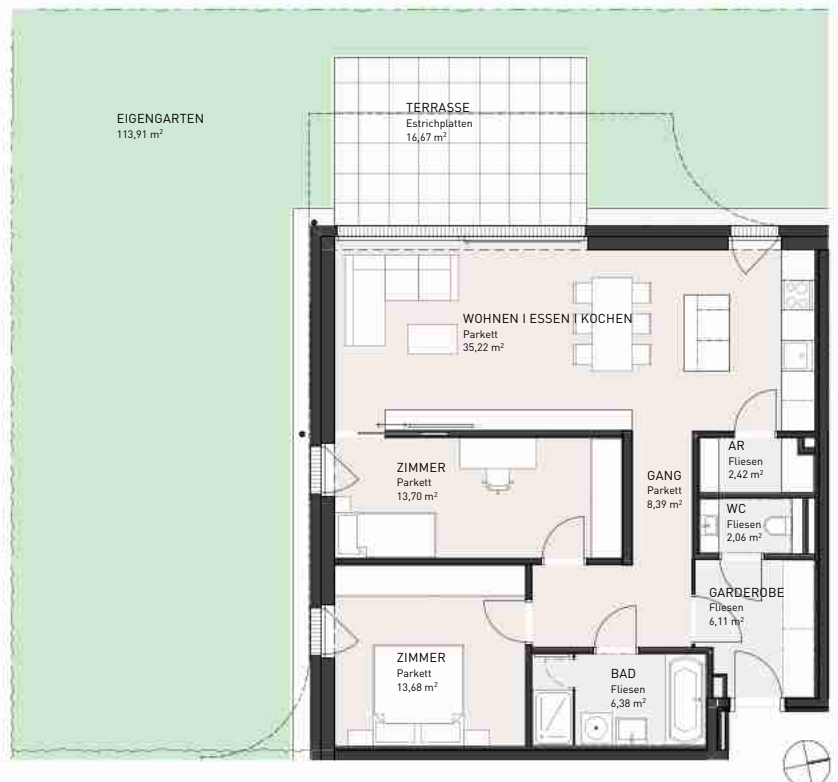
Haus 1 Top 1 (EG)

Wohnfläche	63,31 m ²
Terrasse	15,51 m ²
Eigengarten	92,89 m ²



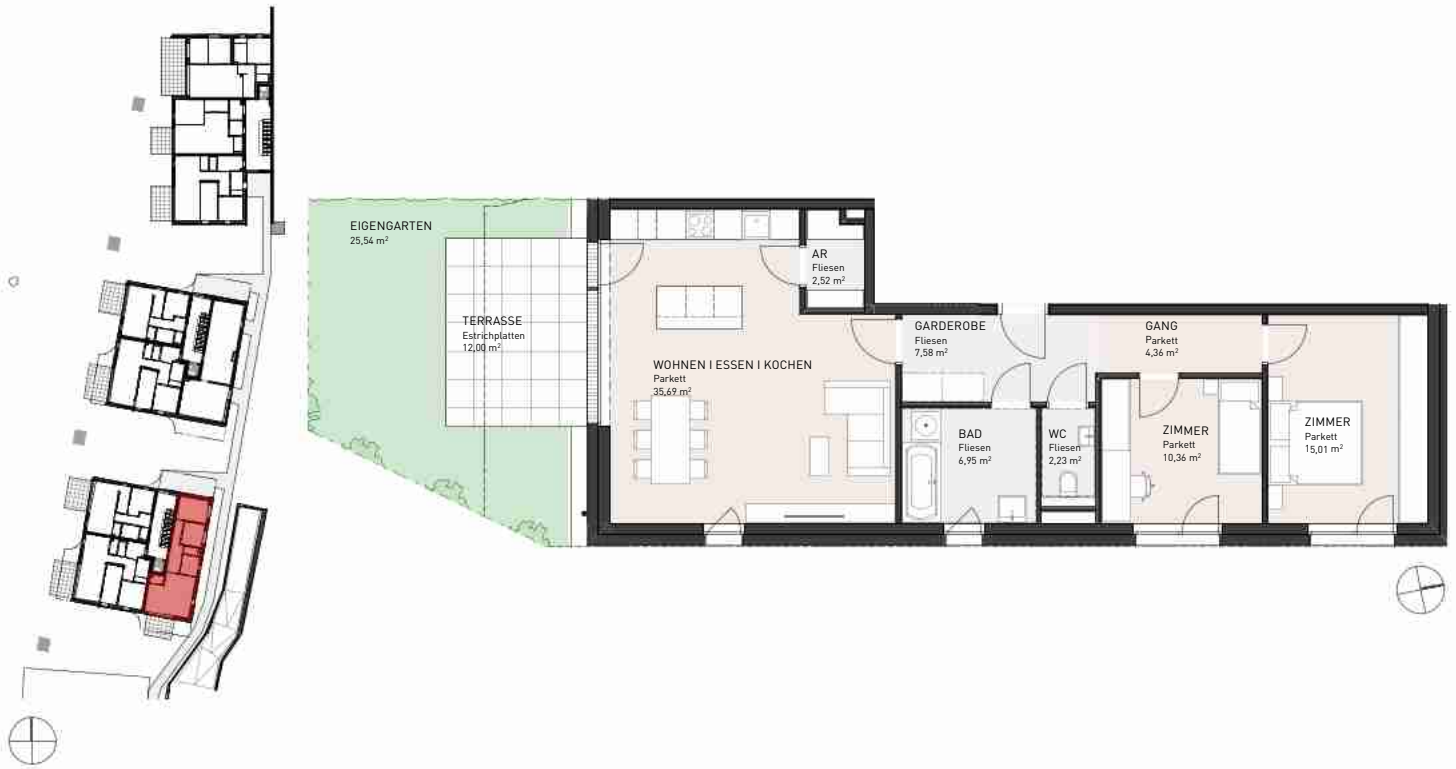
Haus 1 Top 2 (EG)

Wohnfläche	87,96 m ²
Terrasse	16,67 m ²
Eigengarten	113,91 m ²



Haus 1 Top 3 (EG)

Wohnfläche	84,70 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Eigengarten	25,54 m ²



Haus 1 Top 4 (1.OG)

Wohnfläche	55,15 m ²
Loggia	7,84 m ²



Haus 1 Top 5 (1.0G)

Wohnfläche 88,15 m²

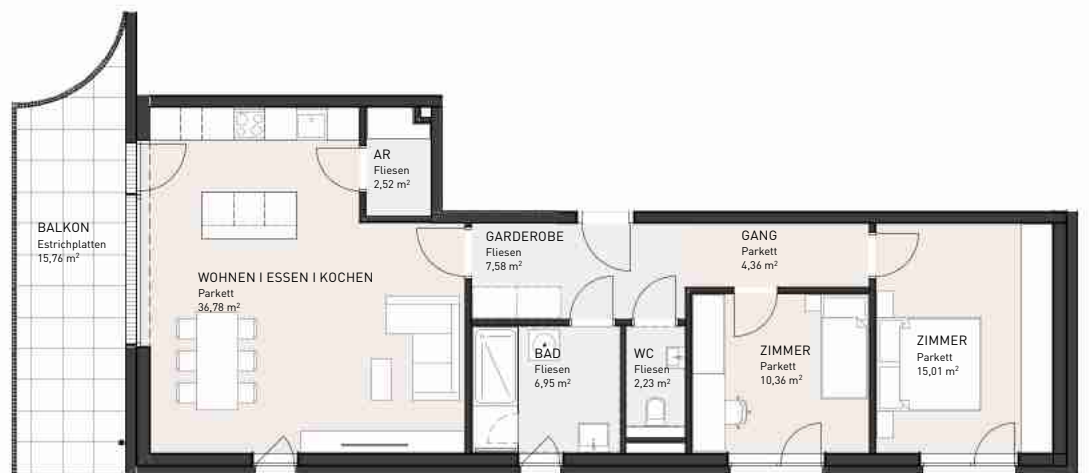
Balkon 16,77 m²



Haus 1 Top 6 (1.0G)

Wohnfläche 85,79 m²

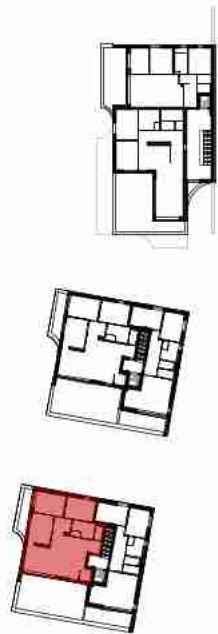
Balkon 15,76 m²



Haus 1 Top 7 (2.OG)

Wohnfläche 109,40 m²

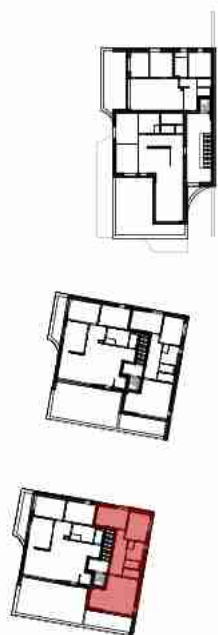
Balkon 59,93 m²



Haus 1 Top 8 (2.OG)

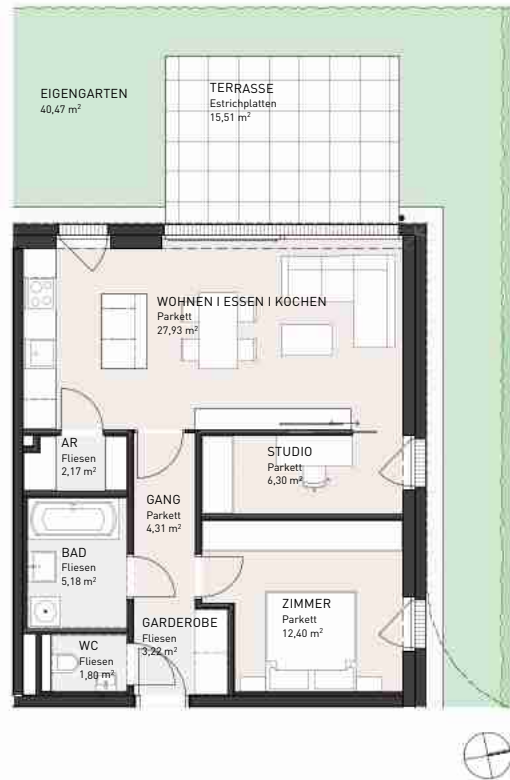
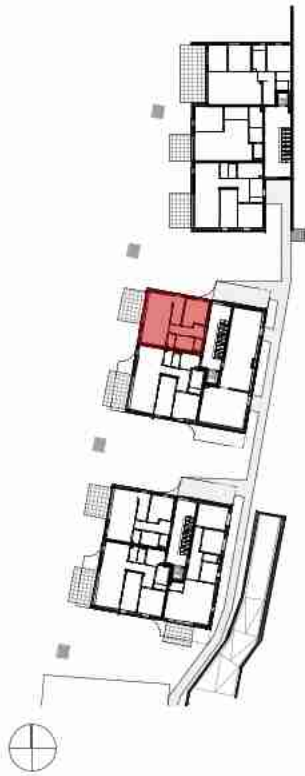
Wohnfläche 78,08 m²

Balkon 15,05 m²



Haus 2 Top 1 (EG)

Wohnfläche 63,31 m²
 Terrasse 15,51 m²
 Eigengarten 40,47 m²



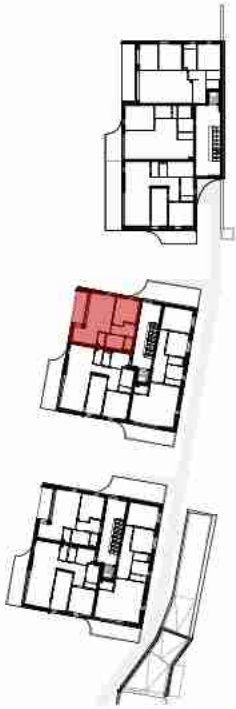
Haus 2 Top 2 (EG)

Wohnfläche 87,95 m²
 Terrasse 16,67 m²
 Eigengarten 100,13 m²



Haus 2 Top 3 (1.OG)

Wohnfläche 55,15 m²
Loggia 7,84 m²



Haus 2 Top 4 (1.OG)

Wohnfläche 88,15 m²
Balkon 16,77 m²



Haus 2 Top 5 (1.OG)

Wohnfläche 85,78 m²

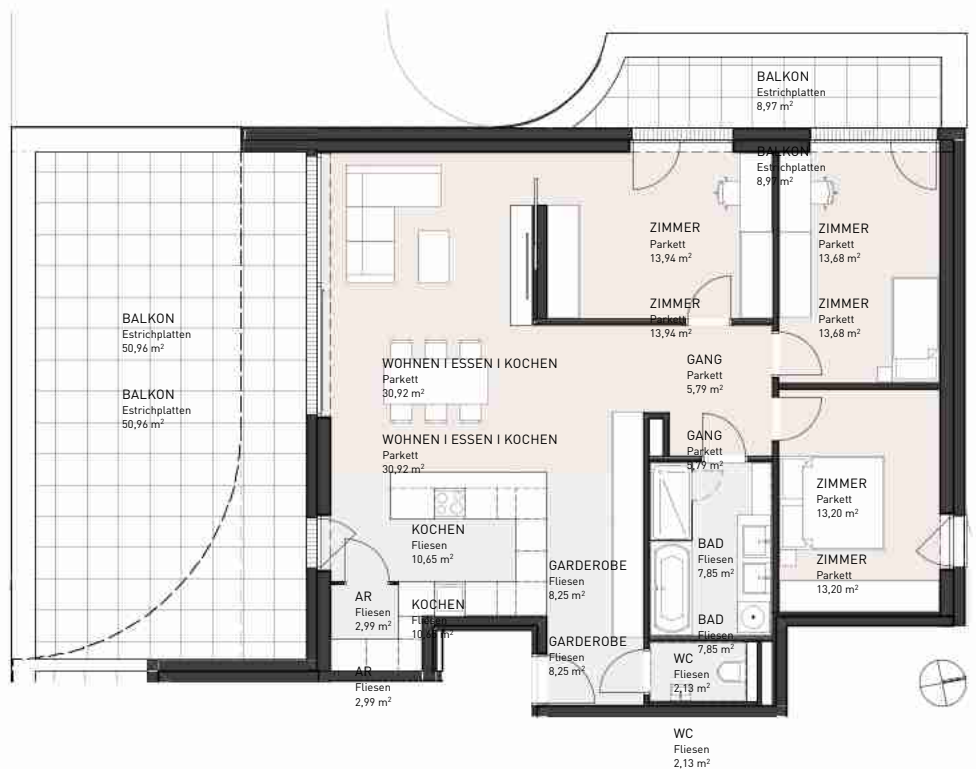
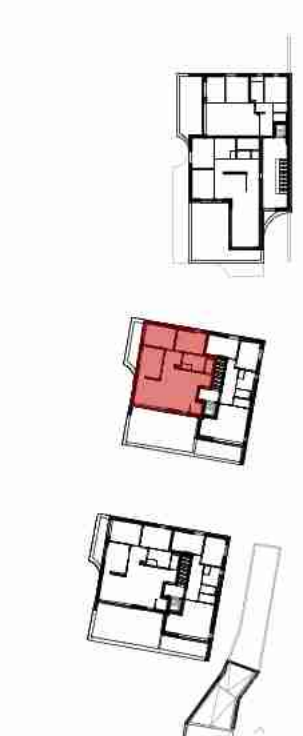
Balkon 15,76 m²



Haus 2 Top 6 (2.OG)

Wohnfläche 109,40 m²

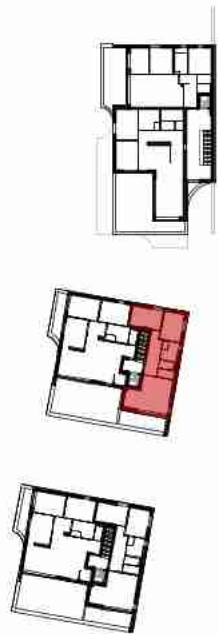
Balkon 59,93 m²



Haus 2 Top 7 (2.OG)

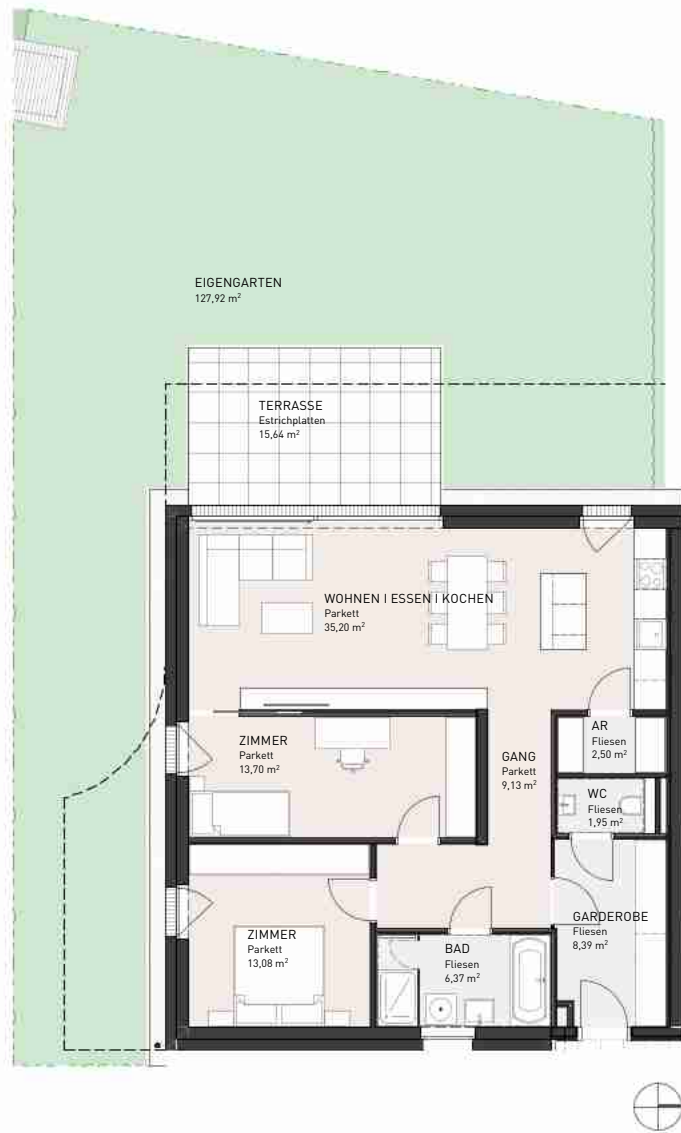
Wohnfläche 78,08 m²

Balkon 15,05 m²



Haus 3 Top 1 (EG)

Wohnfläche 90,32 m²
 Terrasse 15,64 m²
 Eigengarten 127,92 m²



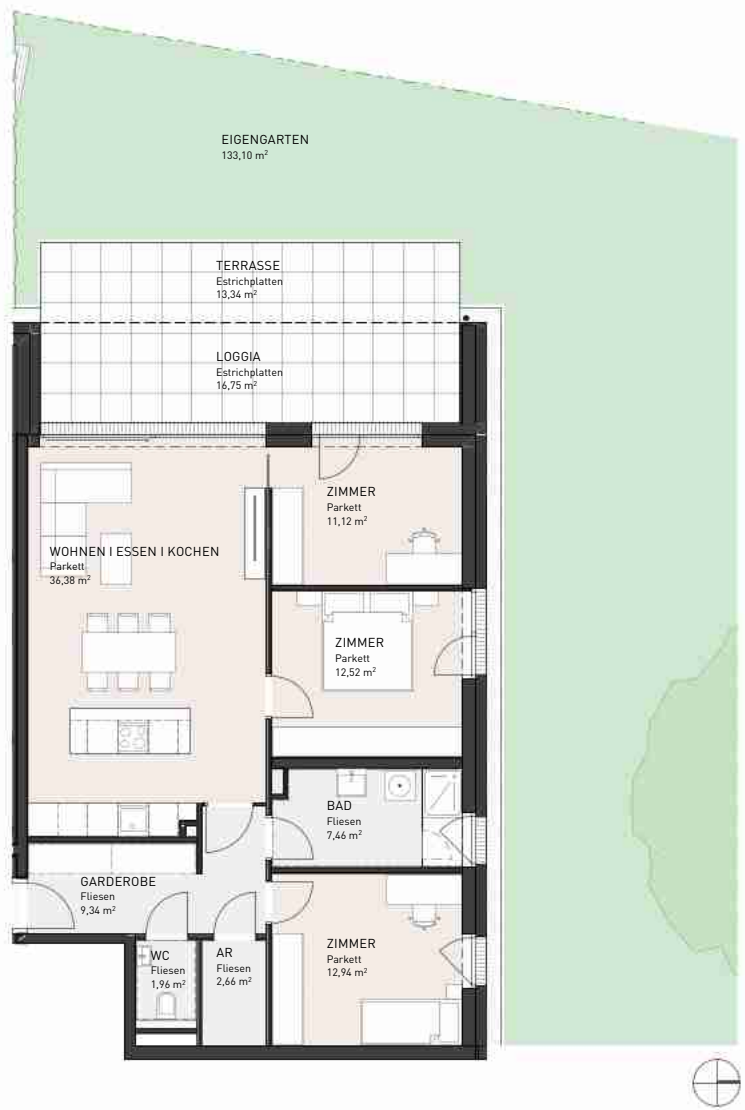
Haus 3 Top 2 (EG)

Wohnfläche 74,61 m²
 Terrasse 11,65 m²
 Eigengarten 47,01 m²



Haus 3 Top 3 (EG)

Wohnfläche	93,48 m ²
Loggia	16,75 m ²
Terrasse	13,34 m ²
Eigengarten	133,10 m ²



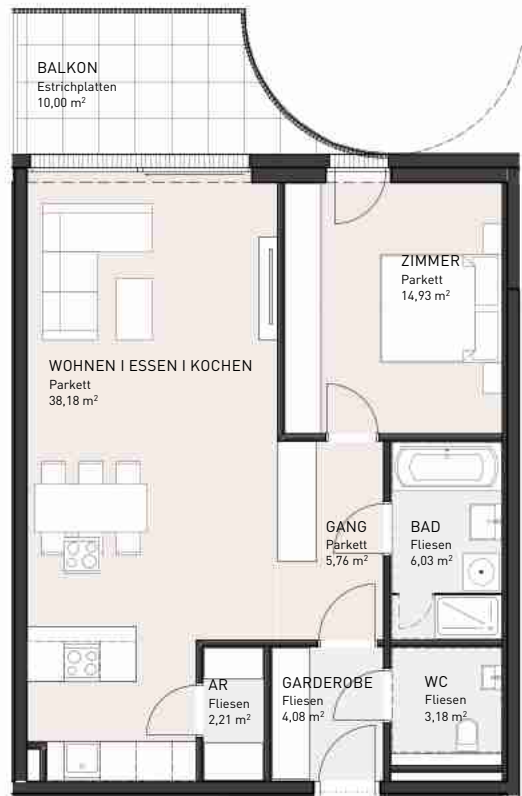
Haus 3 Top 4 (1.OG)

Wohnfläche	90,85 m ²
Balkon	34,31 m ²



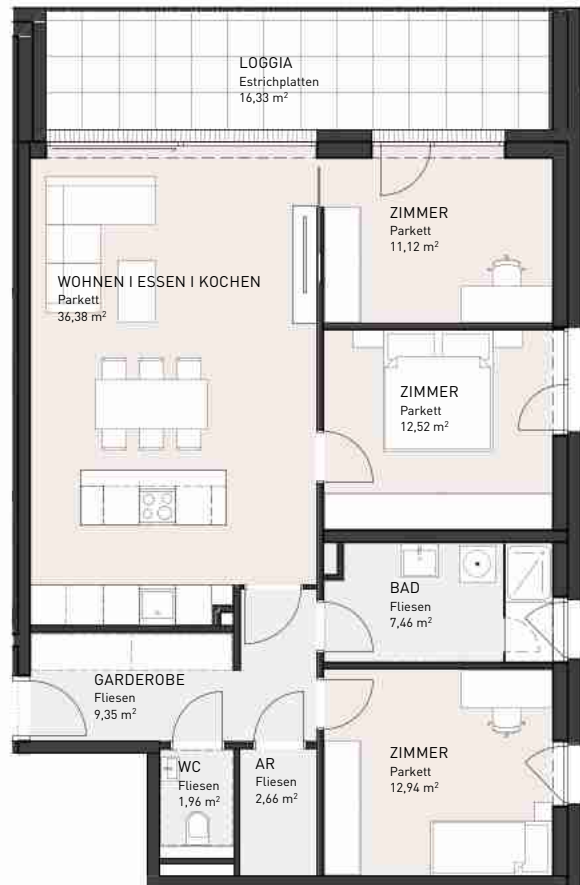
Haus 3 Top 5 (1.OG)

Wohnfläche 74,37 m²
Balkon 10,00 m²



Haus 3 Top 6 (1.OG)

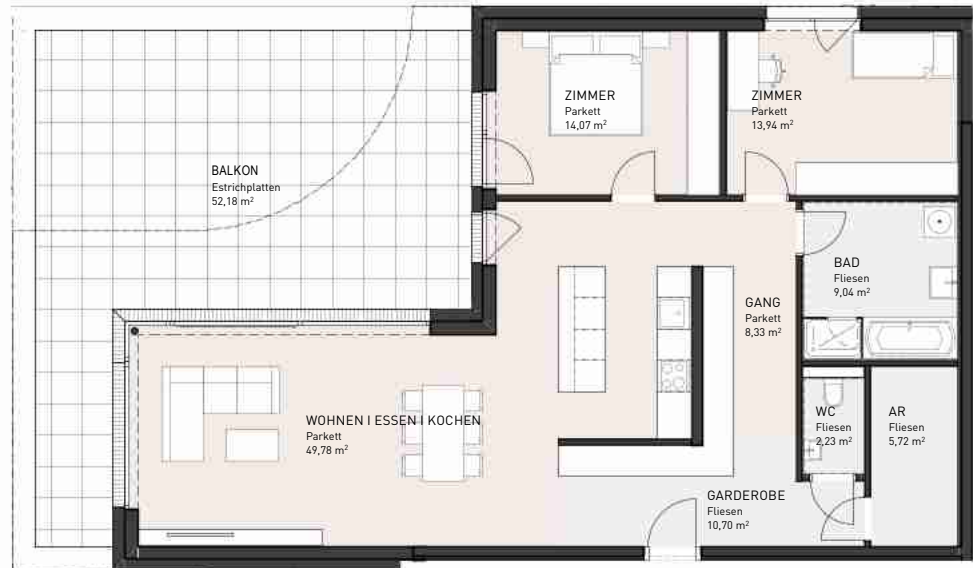
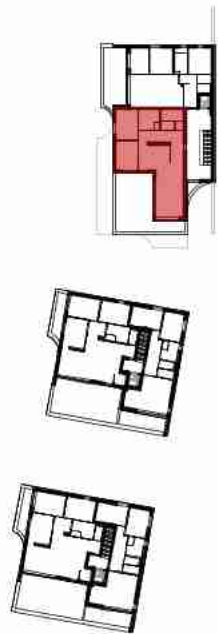
Wohnfläche 94,39 m²
Loggia 16,33 m²



Haus 3 Top 7 (2.OG)

Wohnfläche 113,81 m²

Balkon 52,18 m²

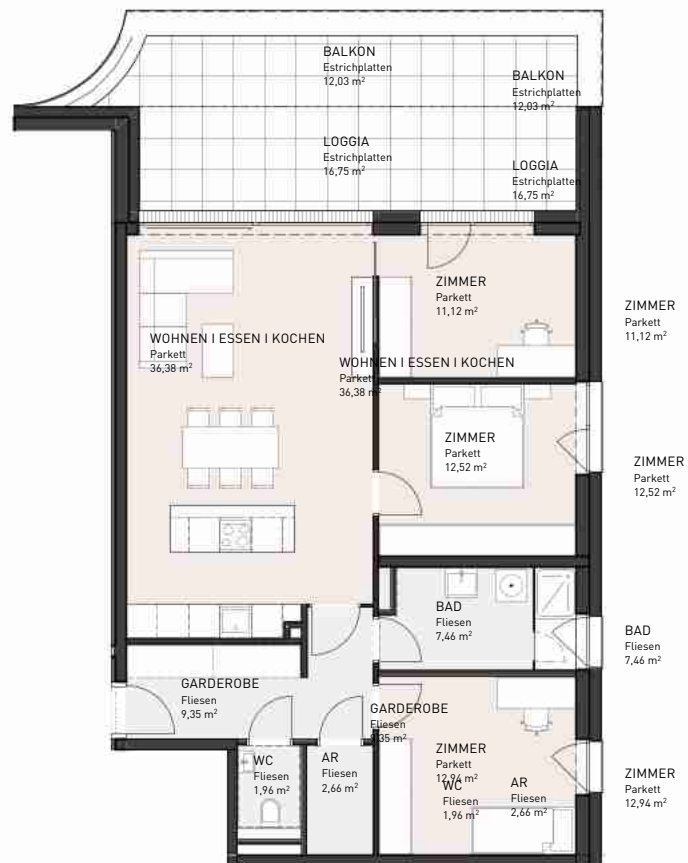
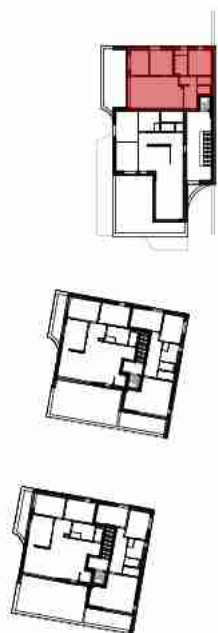


Haus 3 Top 8 (2.OG)

Wohnfläche 94,39 m²

Loggia 16,75 m²

Balkon 12,03 m²



BAUBESCHREIBUNG

Konstruktion:

- Fundamente bzw. Fundamentplatte in Stahlbeton nach statischer Erfordernis
- Außenwände Keller aus Stahlbeton
- Außenwände als Ziegelwände bzw. erforderlichen Stahlbetonwandscheiben, außen mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen und verputzt, innen gespachtelt bzw. verputzt
- Massive Geschoßdecken in Stahlbeton
- Wohnungstrennwände und tragende Innenwände als Ziegelwände bzw. als Stahlbetonwände, wenn bauphysikalisch erforderlich einseitig mit Vorsatzschale gespachtelt bzw. verputzt
- Zwischenwände in Trockenbau
- Stiegenläufe massiv in Stahlbeton, Oberbelag aus keramischen Fliesen
- Oberste Decke als Stahlbetonmassivdecke, hochwärmegeklämmt
- Flachdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung, extensiv begrünt

Technik:

- Die Energie für die Heizung liefert eine Luftwasserwärmepumpe inkl. PV-Anlage auf dem Flachdach
- Temperierung (Grundkühlung) über Fußbodenheizung mit Luftwasserwärmepumpe
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit Pufferspeicher
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung
- Einzelraumlüfter in den Sanitärräumen
- Fensterlüfter im Wohnraum und den Schlafräumen
- Barrierefreie Aufzugsanlage im Haus über alle Geschoße

Ausstattung:

- Schall- und wärmegeklämmt Wohnungs- eingangstür, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl, Sicherheits-Zusatzschloss, Stahlzarge mit Bodenanschlag
- Holz-Alu-Fensterkonstruktion mit Wärmeschutz- verglasung, U-Werte lt. Energieausweis
- Fensterlüfter im Wohnraum und den Schlafräumen
- Innenfensterbänke aus weiß beschichteten Holzwerkstoffplatten
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Fußböden in den Aufenthaltsräumen als Klebeparkett in Eiche, mit dazu passender Sockelleiste
- Fußböden in Vorraum, Abstellraum, Bad und WC mit keramischen Fliesen, teilweise mit dazu passendem Fliesensockel
- Keramische Wandfliesen, weiß, im Bad bis Zargen Oberkante und im WC bis ca. 1,40 m Höhe, darüber weiß gemalt
- Innentürblätter in weiß, teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Edelstahl, Holzzargen lackiert mit Gummidichtungseinlage
- Wände und Decken weiß gemalt

Sanitärausstattung:

- alle Sanitärgegenstände in Keramik, weiß, Markenfabrikate
- Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche (laut Verkaufsplan), Badewannenarmatur verchromt mit Brauseset, Waschbecken mit Einhandmischer, Waschgeräte, Einbausiphon mit integriertem Kaltwasseranschluss
- WC-Hängeklosett mit Unterputzspülkasten, WC-Sitz samt Deckel, Handwaschbecken mit Kaltwasserstandventil
- Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Anschlussmöglichkeit für Spüle und Geschirrspüler, Dunstabzugsbetrieb mittels Umluft möglich!

Elektroinstallation:

- Die Elektroinstallation wird nach den geltenden Normen und Vorschriften ausgeführt
- Alle UP-Schalt- und Steckgeräte in Standard, weiß
- Die Anzahl und Position der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind im Elektro-Wohnungsplan definiert
- Wandleuchten auf Terrasse bzw. Loggia/Balkon
- Licht und Steckdose im Kellerabteil
- Anschluss an das Netz des Kabel-TV Betreibers

Keller:

- Jeder Wohnung ist im Keller ein Abstellraum zugeordnet
- E-Technikraum
- Haustechnikraum
- Tiefgaragenabstellplätze

Erdgeschoss:

- Fahrradabstellraum
- Müllraum

Außenanlagen:

- Feinsteinzeug als Bodenbelag auf den Terrassen und Loggien/Balkonen
- Kinderspielplatz
- Gehwege asphaltiert oder gepflastert
- Fahrradabstellplätze
- Besucherparkplätze

Änderungen vorbehalten



INFORMATIONEN

Informationen zum Wohnungskauf

Es fallen keine Maklergebühren an!

Die Begründung eines Hauptwohnsitz (Eigennutzung) ist erforderlich.

Der Wohnungskauf erfolgt auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002)

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wird bei einem Weiterverkauf innerhalb von 15 Jahren ein entsprechender Ausgleich an die GSG vereinbart sowie ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen.

Der Baustart erfolgt nach Erreichen einer Mindestquote von 40 %, die Kaufangebote sind für sechs Monate bindend.

Eine Finanzierungsbestätigung ist vorzulegen. Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Ratenplan B BTVG (Bauträgervertragsgesetz).

Die Wohnungen werden freifinanziert zum Kauf angeboten

Wohnbauförderung möglich



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Atterseestraße 21, 4860 Lenzing an der Ager

Tel.: +43 7672/310 82-200

Mail: vertrieb@gsg-wohnen.at

Web: www.gsg-wohnen.at

© by GSG – all rights reserved, Änderungen vorbehalten.



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

