

# Exposé

## Wohnung in Tiefgraben

### Weitblick Tiefgraben, Top 8



Objekt-Nr. OM-441446

#### Wohnung

Verkauf: **1.231.000 €**

Ansprechpartner:  
Carina Sommerauer

Mühldorfstrasse 21  
5310 Tiefgraben  
Oberösterreich  
Österreich

|                       |                   |                |                 |
|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr               | 2026              | Übernahmedatum | 01.12.2027      |
| Etagen                | 1                 | Zustand        | Erstbezug       |
| Zimmer                | 4,00              | Schlafzimmer   | 3               |
| Wohnfläche            | 150,13 m²         | Badezimmer     | 1               |
| Energieträger         | Luft-/Wasserwärme | Etage          | 1. OG           |
| Preis Garage/Stellpl. | 8.000 €           | Heizung        | Fußbodenheizung |
| Übernahme             | ab Datum          |                |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit dem Wohnprojekt Weitblick entsteht in der Mühldorfstraße 21 in Tiefgraben ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde als hochwertiges Wohnhaus mit klarer architektonischer Linie und durchdachtem Nutzungskonzept geplant.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Ergänzt wird das Projekt durch private Gartenflächen, Terrassen bzw. Balkone sowie ein stimmiges Außenanlagenkonzept. Insgesamt stehen 16 Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich sind ein Kinderspielfeld, ein überdachter Müllabstellplatz sowie ein Lift in alle Geschosse vorgesehen, wodurch ein hoher Wohnkomfort im Alltag geschaffen wird.

Die Wohnungsgrößen sind vielseitig angelegt und sprechen unterschiedliche Lebenssituationen an.

## Ausstattung

Die Ausführung erfolgt in den unteren Geschossen überwiegend massiv in Beton und Ziegel, während der Dachbereich mit einer Holzmassivwand und vorgehängter Holzfassade geplant ist. Die Fassadengestaltung kombiniert teilweise eine Steinfassade im Kellergeschoß, Putzfassaden in den übrigen Hauptgeschossen sowie Holzschalung im Dachgeschoss.

Für ein modernes und energieeffizientes Wohnkonzept sorgt die technische Ausstattung mit einer zentralen Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung in allen Wohnungen mit Einzelraumregelung. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen; in den Bau- und Ausstattungsunterlagen wird eine 4-kW-Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrom angeführt.

Auch bei den Materialien wurde auf Wohnqualität und Langlebigkeit Wert gelegt. Vorgesehen sind Kunststoff-Alu-Fenster, eine Alu-Glasportaltüre im Eingangsbereich, Landhausdielen in Eiche, Feinsteinzeug in Bädern, WCs und Allgemeinbereichen sowie weiße Innentüren mit Beschlägen in Edelstahloptik. Die Sanitärausstattung umfasst unter anderem Produkte von Laufen Pro sowie Armaturen von Grohe. Terrassen und Balkone erhalten einen Feinsteinplattenbelag, im Dachgeschoss sind zudem Glasgeländer vorgesehen.

Abgerundet wird die Ausstattung durch eine moderne Elektro- und Haustechnik mit Raumthermostaten, IT-Vorbereitung in den Wohnbereichen sowie CEE-Steckdosen bei den Stellplätzen als Vorbereitung für spätere Ladelösungen. Damit verbindet Weitblick moderne Architektur, effiziente Haustechnik und hochwertige Materialien zu einem stimmigen Wohnprojekt mit langfristiger Qualität.

Beim Top 8 ist ein großzügiger Dachraum inkludiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Aufzug

## Sonstiges

Der Grundriss vom Dachgeschoss kann bei Bedarf per Mail übermittelt werden

## Lage

Weitblick befindet sich in der Mühldorfstraße 21 in Tiefgraben. In der unmittelbaren Umgebung ist zudem die Zeller Ache ersichtlich. Das Gebäude ist über die Straße erschlossen, der Zugang erfolgt im Erdgeschoss. Der Außenbereich wurde mit Zufahrt, Stellplätzen, Grünflächen und einer Spielfeldfläche funktional und zugleich wohnlich geplant.

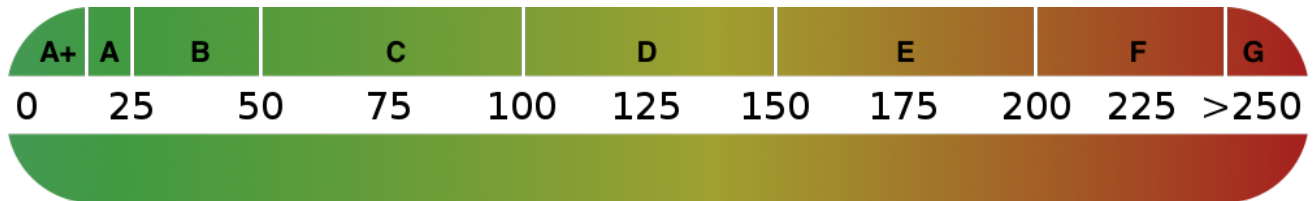
Gartenbereiche bei mehreren Tops, Terrassenflächen sowie die Einbindung des Baukörpers in das Grundstück unterstreichen den wohnlichen Charakter des Projekts.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 29,50 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Innenansicht Top 3



Dachterrasse Top 8

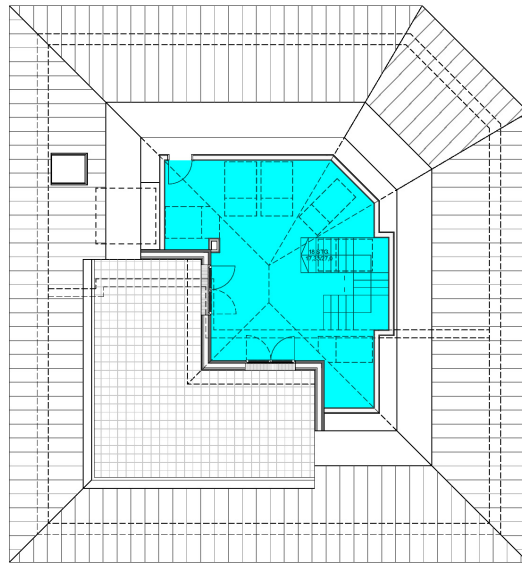


# Exposé - Grundrisse

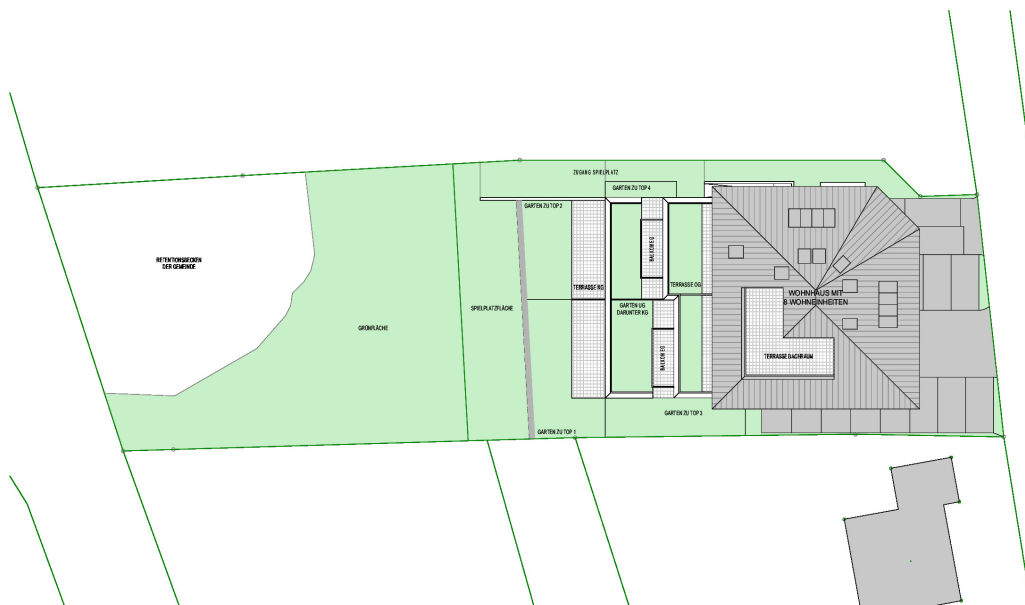


Lage Top 8 im Objekt

# Exposé - Grundrisse

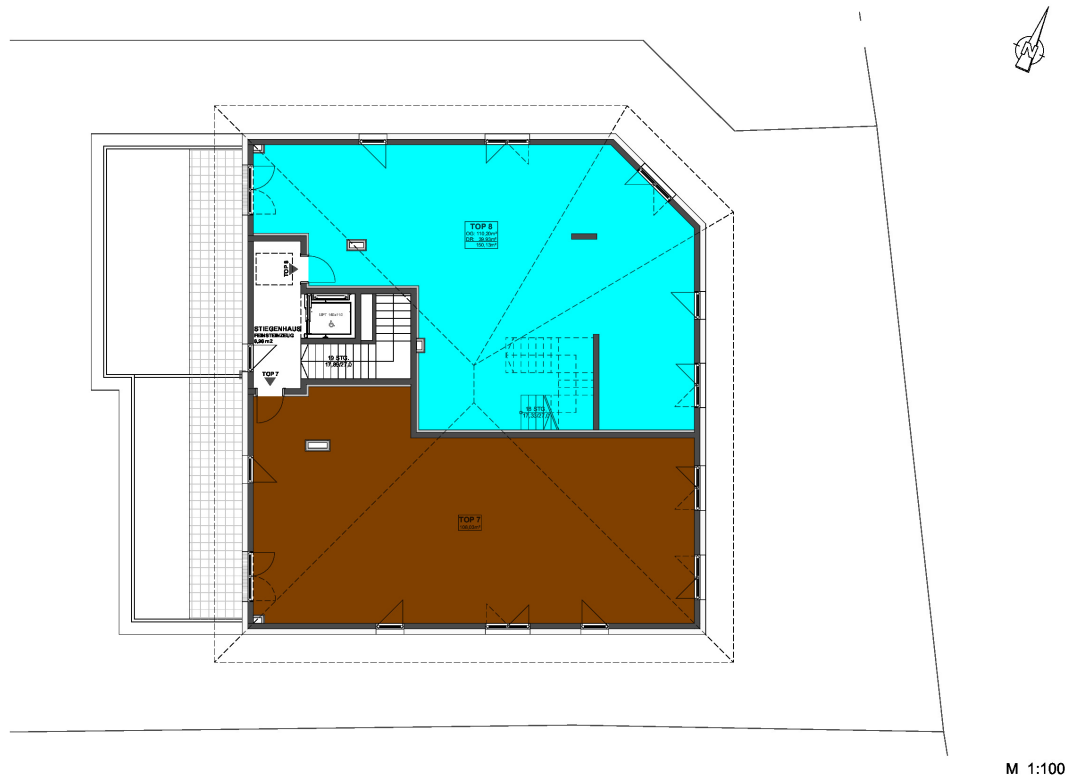


M 1:100



M 1:250

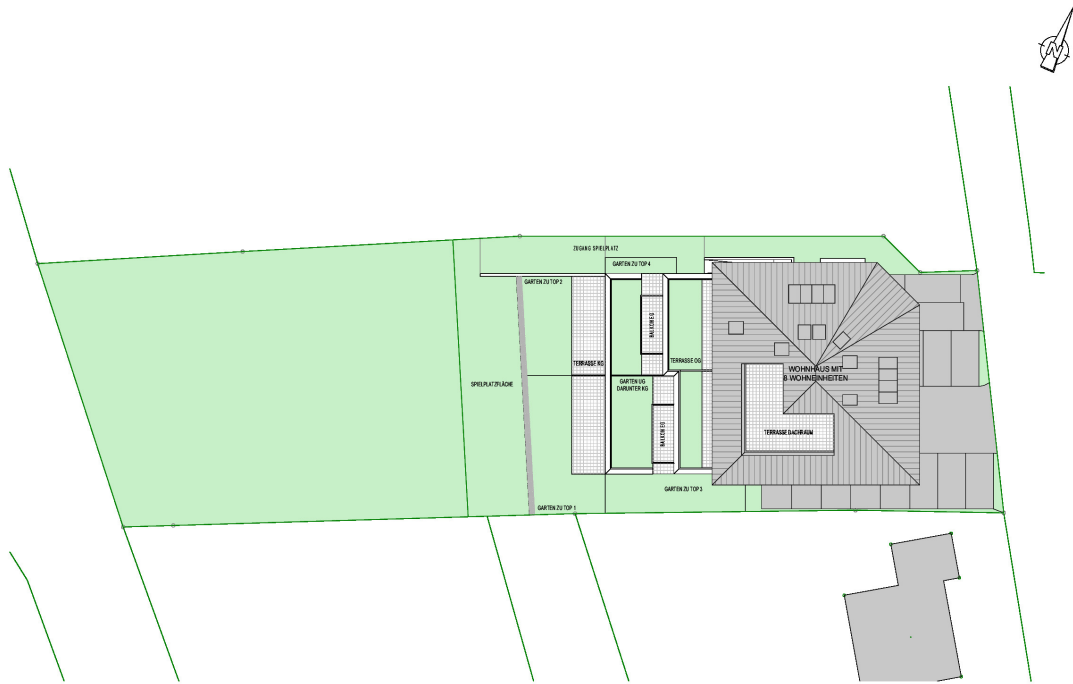
# Exposé - Grundrisse



M 1:100

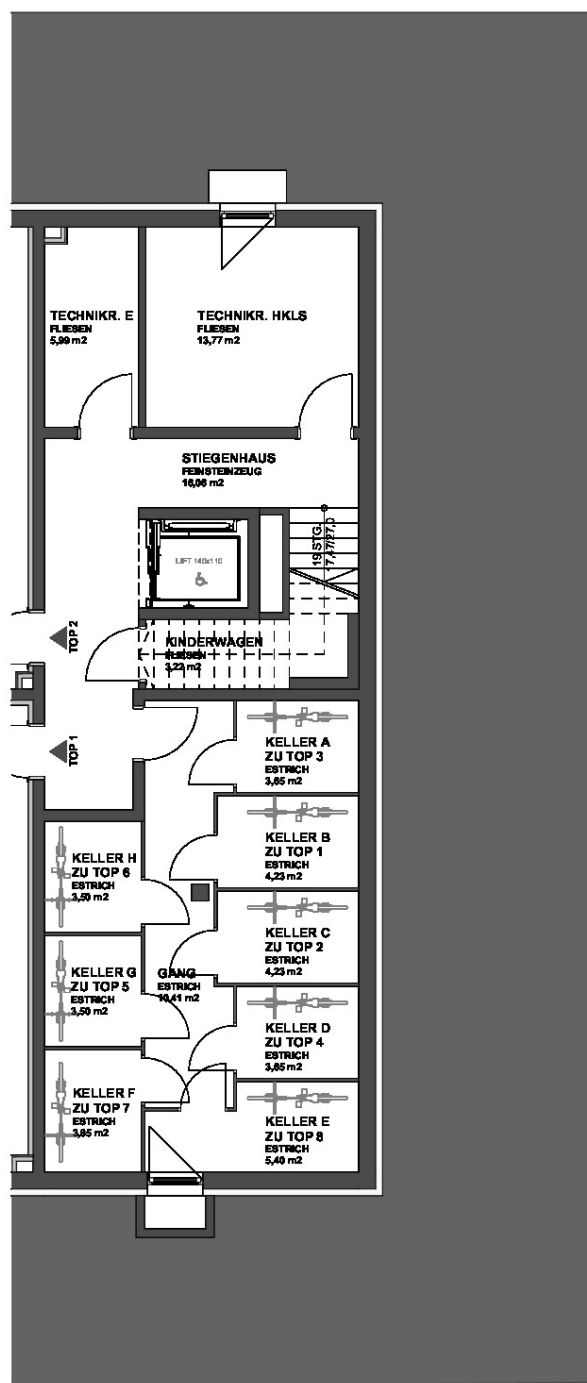


# Exposé - Grundrisse



M 1:250

# Exposé - Grundrisse



M 1:100