



**ÖLKAM - SANKT FLORIAN**  

---

**UPSCALE LIVING**



# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

---

## UPSCALE LIVING

---

In Ölkam – Sankt Florian, einen Steinwurf vor der südlichen Grenze zu Linz, an einer ruhigen Privatstraße, liegt ein hochwertiges Doppelhaus aus Baumeisterhand mit großzügigen Terrassen und vorgelagerten Gärten, samt Pools, Geräteräumen und Garagen.

Eingebettet in eine ruhige Siedlung mit ländlichem Flair unweit des Stifts Sankt Florian, bieten die optimal ausgerichteten Baukörper ein qualitativ hochwertiges Wohnerlebnis.





ÖLKAM - SANKT FLORIAN  
UPSCALE LIVING





## ANKOMMEN UND ENTSCHEUNIGEN

Als Wohnmittelpunkt bietet dieser Standort alles was man in einer sich stetig ändernden und fordernden Welt benötigt

- ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt –
- ein Ort, an dem man entspannen und Kraft tanken kann –
- eine Wellnessoase für Körper , Geist und Seele –





# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

## UPSCALE LIVING

### MITTENDRIN STATT NUR DABEI

---

Sankt Florian, mit seiner unmittelbaren Nähe zu Linz, liegt inmitten des Oberösterreichischen Zentralraums, dem wirtschaftlichen Zentrum der Region. Es ist bekannt für das barocke Stift Sankt Florian, eines der größten und bekanntesten Klöster Österreichs, welches die Florianer Sängerknaben beheimatet und in dem auch der berühmte Komponist Anton Bruckner wirkte.

Ölkam, Sankt Florian zugehörig, ist bekannt für die sogenannten Kreisgrabenanlagen des Mittelneolithikums, welche auf 4500 v. Chr. zurückgehen. Deren Zweck ist bis heute Gegenstand der prähistorischen Forschung.

Es wird jedoch vermutet, dass es sich hierbei um eine Schutzeinrichtung handelt, da Funde in unmittelbarer Nähe eine Ansiedlung bestätigen.

Ein herausragendes Fundstück ist hierbei eine Venusfigur - die Venus von Ölkam.

Die Nähe zum Fundort erklärt hierbei die Namensgebung des Venusweges.

Neben der kulturellen Attraktivität zeichnet diesen Standort eine sehr gute Infrastruktur aus. Nennenswert sind unter anderem Einrichtungen zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs sowie Kinderbetreuungeinrichtungen.

Darüber hinaus ist er aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung optimaler Ausgangspunkt für Ausflüge jeglicher Art.







# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

## UPSCALE LIVING



Die Doppelhäuser bestechen durch die bestmögliche Ausrichtung um den natürlichen Lichteinfall zu maximieren.





HAUS A

HAUS B





# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

## UPSCALE LIVING



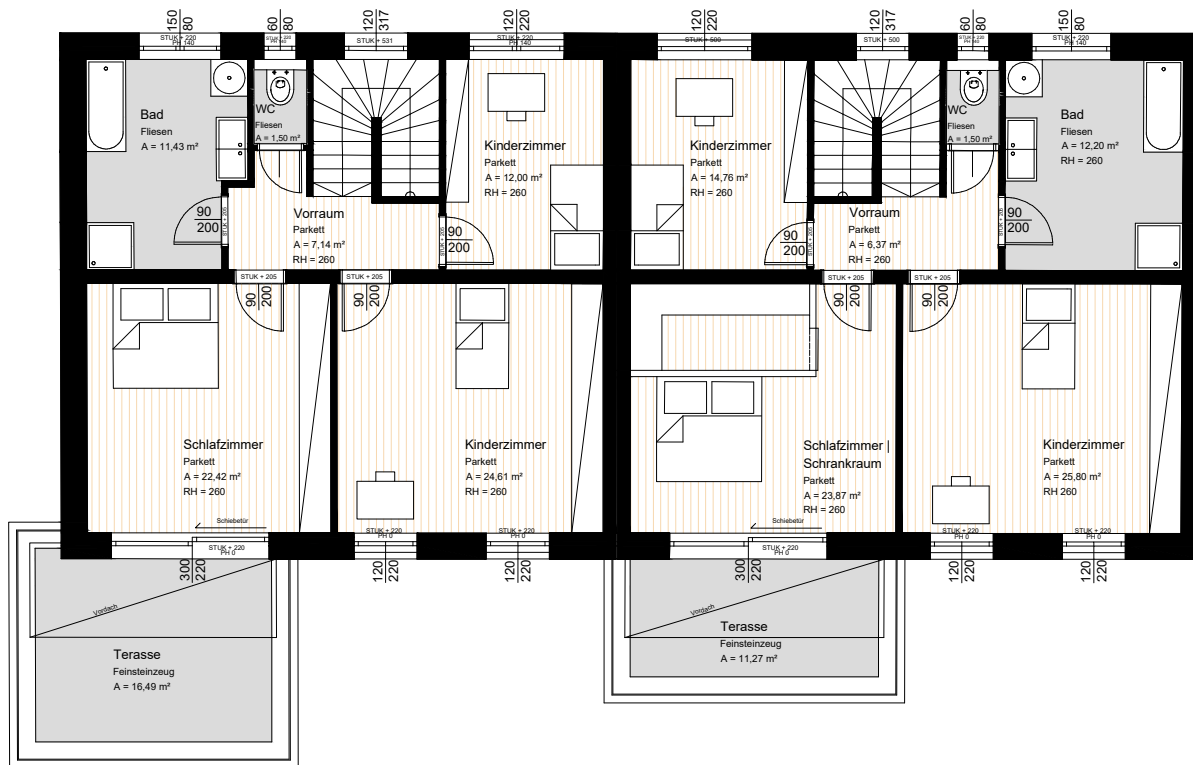
Beide Einheiten bestehen durch ihre großzügigen Raumaufteilungen, die viel Platz für Familien in einem gediegenen Wohnambiente bieten.

Große Fensterfronten im offenen Wohnbereich gewährleisten bestmögliche Lichtdurchflutung.

Ein separater Raum als Wellnessbereich konzipiert, eröffnet einem die Möglichkeit zum Rückzug und zur Entspannung. Die notwendigen Anschlüsse zur Installation eines Dampfbads oder einer Sauna wurden berücksichtigt.

Haus A

Haus B



	Haus A	Haus B
Wohnfläche	177,6 m <sup>2</sup>	186,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	6	6
Garten	99,35 m <sup>2</sup>	182,8 m <sup>2</sup>
Terrasse	27,65 m <sup>2</sup>	27,04 m <sup>2</sup>
Balkon	16,49 m <sup>2</sup>	11,27 m <sup>2</sup>
PWK-Stellplätze	2	2
Geräteraum	1	1
Pool	1	1

In den Sommermonaten laden die vorgelagerten Terrassen zum Sonnetanken ein und die Basins bieten die Möglichkeit zum Abkühlen von der sommerlichen Hitze.

Der Technikraum, der die Pooltechnik beheimatet, wurde derart konzipiert, dass man sich mühelos darin stehend aufhalten kann.

Die Decken im Bereich der oberen Terrassen wurden statisch verstärkt, um die Option zur Installation eines Jacuzzi zu gewähren.



ÖLKAM - SANKT FLORIAN  
UPSCALE LIVING

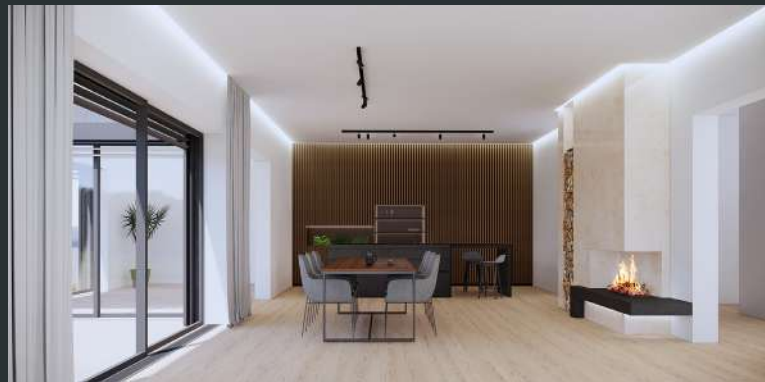
Die vorgelagerten Gärten und das ländliche Panorama bieten eine entspannende und ruhige Atmosphäre

Große Fensterfronten im offenen Wohnbereich gewährleisten bestmögliche Lichtdurchflutung und ein natürliches und gediegenes Wohnerlebnis



Die Wohnräume in Verbindung mit den Außenanlagen laden zum Leben ein

- dort lebt man - dort entspannt man - dort hat man eine gute Zeit -





# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

---

## UPSCALE LIVING

Sämtliche Materialien und Installationen wurden ausgewählt mit Bedacht auf

- Funktionalität - Qualität - Stand der Technik - Energieeffizienz -
- Wertbestand -



Elektrisch betriebenen Raffstore können auf Wunsch integriert werden

Anschlussvorbereitungen wurden bereits getroffen um den  
Wellnessbereich bestmöglich ausstatten zu können

der Installation eines Kaminofens für wohlige Wärme steht nichts im Wege





# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

## UPSCALE LIVING



### MAUERWERK

Für die Errichtung des Gewerks kamen 50 cm Planziegel zum Einsatz. Aufgrund ihrer hervorragenden bauphysikalischen Eigenschaften sind sie eine ideale Wahl für alle, die ein sicheres, langlebiges, nachhaltiges und wertbeständiges Zuhause wünschen.

- sehr gute Wärmekapazität - gute Warmedämmfähigkeit -
- guter Schall- und Brandschutz - ökologisch wertvoll -



### HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Um Wärme und Warmwasser zu erzeugen kommt eine effiziente und umweltfreundliche Luftwärmepumpe zum Einsatz. Eine Luftwärmepumpe kann bis zu 75% der Energie für das Heizen und Aufbereiten von Warmwasser bereitstellen.



### ELEKTRO

Die Elektroinstallationen sind auf dem neuesten Stand der Technik und die Ausführung entspricht den geltenden Normen, um Sicherheit und Funktionalität zu garantieren. Es kamen bewährte Markenprodukte zum Einsatz, die eine lange Lebensdauer und Leistung gewährleisten.



## POOLTECHNIK

Beide Pools verfügen über modernste Pooltechnik, die höchsten Standards entspricht. Es wurde dabei Wert auf bewährte Markenqualität gesetzt um höchste Funktionalität und Zuverlässigkeit zu garantieren. Die moderne Pooltechnik bietet den Bewohnern des Objekts eine einzigartige Möglichkeit, in ihrer Freizeit zu entspannen und das Leben zu genießen.

## LÜFTUNG

Beide Haushälften verfügen über jeweils 2 dezentrale Wohnraumlüftung in den Wohn- und Schlafräumen, die ein angenehmes und natürliches Raumklima bewerkstelligen. Hierbei wird auf die bewährte Qualität der Firma J. Wernig KG gesetzt, einem renomierten, traditionsreichem, Österreichischen Unternehmen, welches seit Jahrzehnten als Produzent und Großhändler agiert.

## SANITÄR

Moderne und zeitgemäße Sanitärinstallationen kamen zum Einsatz, die nach den geltenden Normen ausgeführt wurden. Dabei wurde auf bewährte Markenqualität gesetzt. Die moderne Sanitärinfrastruktur bietet einen hohen Komfort und eine angenehme Wohnumgebung.



# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

---

## UPSCALE LIVING



### TERRASSENBELÄGE

Der Belag der vorgelagerten Terrassen wird in Feinsteinzeug ausgeführt. Dabei handelt es sich um ein Material, das sowohl robust, als auch kratz- und abriebfest, sowie pflegeleicht ist.

Zudem ist es witterungsbeständig und rutschhemmend.

Feinsteinzeug gibt es in vielen verschiedenen Farben und Designs, sodass es individuell an die Terrassengestaltung angepasst werden kann.



### BODENBELÄGE

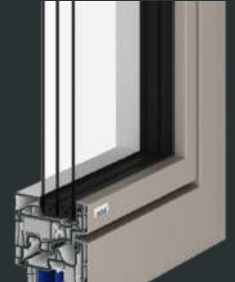
Im Innenbereich werden Parkett- bzw. Fliesenboden empfohlen.

Parkettböden sind durch ihre natürliche Optik und haptische Wärme ein perfekter Bodenbelag für Wohnräume. Fliesenböden hingegen sind pflegeleicht, robust und langlebig.

Beide bieten eine große Auswahl an Farben und Designs und können je nach Raum- und Einrichtungsstil individuell angepasst werden.

## FENSTER UND TÜREN

Innovative, langlebige Kunststoff-Alu-Fenster, sowie Türen und Schiebetüren von Internorm , mit 3-fach-Verglasung , bieten hervorragende Vorteile im Bereich der Wärme- und Schalldämmung. Sie sind pflegeleicht und bewahren auch nach Jahren noch ihre Form und Farbe.



Quelle: Actual

## GLASGELÄNDER

Die wartungsarmen Glasgeländer aus getöntem Sicherheitsglas bieten nicht nur eine moderne Optik, sondern auch zusätzlichen Schutz. Sie sind besonders robust und schwer zu beschädigen. Die getönte Oberfläche hält unerwünschte Blicke von außen ab.



## HAFTUNGSAUSCHLUSS

Die Abbildungen von Farben, Perspektiven, 3D-Modellen und ähnlichen zeichnerischen Mitteln, wie Einrichtungsgegenstände, Küchen, Sanitäranlagen, Pflanzen und Bauelementen, sind lediglich Vorschläge und stellen keine verbindliche Beschreibung des Bauprojekts dar. Der Bauherr behält sich das Recht vor, Änderungen an Materialien und Technologien vorzunehmen, sofern diese keine Verminderung des Werts des Projekts darstellen und diese Änderungen nicht die Zustimmung der zukünftigen Eigentümer erfordern. Abweichungen in Abmessungen, Flächen und Raumaufteilungen können aufgrund baulicher Anforderungen oder Genehmigungsverfahren auftreten. Rechtlich verbindlich sind lediglich die Angaben in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie im Kaufangebot. Öffentliche Äußerungen im Zusammenhang mit dem Verkauf, insbesondere in Werbematerialien, dienen lediglich der Veranschaulichung des Projekts und müssen nicht der Realität entsprechen. Der Bauherr behält sich das Recht vor, Änderungen an den Bauplänen, der Bauausführung und der Ausgestaltung des Projekts und der Außenanlagen aufgrund von bau- und abwicklungstechnischen Gründen vorzunehmen, vorausgesetzt diese Änderungen sind für den Käufer zumutbar. Möblierungen, wie Küchen und Sofas, sind nicht im Kaufpreis enthalten. Pools sind im Kaufpreis enthalten. Visualisierte Ausblicke der einzelnen Einheiten müssen nicht mit den tatsächlichen Ausblicken übereinstimmen. Sonder- oder Zusatzausstattungen können je nach Baufortschritt gegen Aufpreis angeboten werden, eventuelle Mehrkosten müssen von Käuferseite getragen werden.



# ÖLKAM - SANKT FLORIAN

---

## UPSCALE LIVING

## KONTAKT



Ing. Günter Penz  
+43 664 176 10 13

| g.penz@penz-immobilien.at  
| www.penz-immobilien.at

Ein Projekt der WRG Bauträger GmbH | Kaarstraße 2, 4040 Linz | +43 732 23 77 99 | office@wrg-immo.at | www.wrg-immo.at

