





LUX II – WOHNEN AM NÄCHSTEN LEVEL

www.lux-living.at

”

SEHNSUCHT NACH LICHT IST DES LEBENS GEBOT.

Henrik Ibsen

LUX – lateinisch „Licht“

Licht gibt Geborgenheit. Licht schenkt Wärme. Es durchdringt die aufgelockerte Struktur der Anlage, streicht über die großzügigen Terrassen und beendet den Tag mit einem warmen Farbenspiel am Horizont.

www.lux-living.at







EIN LEBEN IN PERFEKTER BALANCE.

St. Ulrich liegt südöstlich angrenzend an die Stadt Steyr. Die Nähe zur Stadt ermöglicht beste Anbindung an jegliche Bedürfnisse des täglichen Lebens. Steyr bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichnete medizinische Versorgung, ein breites Ausbildungsangebot, ein zuverlässiges Verkehrsnetz und vieles mehr. Die Infrastruktur in Steyr lässt keine Wünsche offen und ist in wenigen Minuten fußläufig bzw. mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.



Waldreiche Landschaften und unberührte Natur kennzeichnen St. Ulrich bei Steyr. Die Freizeit kann hier abwechslungsreich gestaltet werden. Für alle, die gerne wandern oder mit dem Fahrrad die Herausforderung suchen, stellt die hügelige Landschaft des Dambergs einen wunderbaren Anreiz dar. Belohnt wird man mit grenzenlosen Weitblicken und Trainingsbedingungen der natürlichen Art.

Wer strapaziöse Höhenprofile eher meidet, findet Erholung auf der Ennsmeile, die am Fuße von St. Ulrich liegt. Die beliebte Strecke entlang der Enns lädt zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.

www.lux-living.at

LEBENSRAUM IN EINZIGARTIGER LAGE.

In ruhiger Lage und Stadtnähe befindet sich das anspruchsvolle Projekt „LUX“ – ein repräsentatives Wohnidyll für alle, die das Besondere, das Stilvolle, das Ausgesuchte bevorzugen. Klassische Farben spiegeln in Kombination mit der durchdachten, detailgetreuen Architektur den speziellen Charakter dieser Wohnanlage wider.

Mit LUX II werden nun weitere 13 Wohnungen und 3 Penthäuser zu einem neuen Zuhause für jene, die einen hohen Anspruch an Komfort und Ästhetik haben.

www.lux-living.at







2 WOHNHÄUSER

13 Eigentumswohnungen und
3 Penthäuser von 47 – 144 m²



PANORAMABLICK

Atemberaubender Ausblick über Steyr
und Garsten bis zum Horizont.



RUHE & SICHERHEIT

Die Wohnanlage ist nach außen
abgesperrt und autofrei.



GROSSE TERRASSEN

Jede Wohnung verfügt über großzügige
und überdachte Terrassen.



TOP AUSSTATTUNG

Hochwertige Dielenböden, flächenbündige Innentüren,
Walk-In Dusche, Design-Armaturen ... sorgen für
ein behagliches Wohngefühl.



TIEFGARAGE

Den Wohnungen sind mindestens je 2 Stellplätze
zugeordnet. Der Anschluss für eine 5 kW
E-Ladestation ist vorbereitet.



WASSERAUFBEREITUNG

Enthärtung, Filterung und Mineralisierung von Trinkwasser in jeder Wohnung mittels BWT OnePipe Pearlwater.



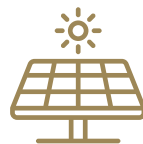
DESIGNER EINRICHTUNG

Küche, Diele und Badezimmermöbel von Wohnstil Interiordesign sind bereits im Kaufpreis enthalten.



AUSGEZEICHNETE LAGE

Die sonnige Lage vereint Natur- und Stadtnähe zum perfekten Lebensraum.



PHOTOVOLTAIK ANLAGE

Eine im Kaufpreis inkludierte Photovoltaik Anlage sorgt für nachhaltige Energiegewinnung und niedrige Stromkosten.

WOHNEN MIT STIL.

Die nach außen hin abgeschlossene Wohnanlage bietet mit großzügigen und überdachten Terrassen höchsten Wohnkomfort. Die exklusive Ausstattung und die Auswahl an hochwertigsten Materialien sorgen für ein luxuriöses Wohlfühlambiente.

www.lux-living.at





WOHNHAUS LUX II_01

Wohnhaus LUX II_01 schließt die Anlage im Osten ab und beherbergt 8 Wohnungen und 2 Penthäuser.

Dieser Baukörper mit direktem Zugang von der Tiefgarage überzeugt mit hochwertiger Ausstattung. Die großzügigen Terrassen laden zum Sonnen und Erholen ein, zudem bieten sie einen phantastischen Ausblick in Richtung Ennstal und über Steyr.

Die großen Fensterfronten verleihen in den Wohnräumen viel Freiheit und schaffen eine besondere Atmosphäre.

www.lux-living.at

WOHNHAUS LUX II_02

An der Südseite gelegen, finden sich im Wohnhaus LUX II_02 5 Wohnungen und 1 Penthaus.

Jeder Wohnbereich besticht mit einem unverbaubaren Blick nach Westen. Sonnenuntergänge, die das Panorama in ein ganz besonderes Licht tauchen, lassen sich am besten auf der eigenen Terrasse genießen. Im Sockelbereich laden gemütliche Eigengärten zum Entspannen ein.

www.lux-living.at









”

LUX II – HIER WIRD DAS BESONDERE GANZ SELBSTVERSTÄNDLICH.

Die exklusiven Wohneinheiten werden hohen Ansprüchen urbanen Wohnens mehr als gerecht. Licht ist zentrales Thema dieser Architektur und untermalt seine Präsenz in jeder Wohneinheit auf eigene Art und Weise.

Großzügige Eigengärten, Terrassen und Dachterrassen schaffen einladende Rückzugsgebiete und Wohlfühloasen. Modernste haustechnische Ausstattung in allen Wohneinheiten sorgt für ein behagliches Zuhause in jeder Jahreszeit. Während in den kalten Monaten eine Fußbodenheizung den Wohnraum wärmt, reguliert im Sommer eine Kühlung die Temperatur und schafft somit Wohlbefinden. Küche, Bäder und Sanitärbereiche glänzen mit hochwertiger Designer-Ausstattung und -Einrichtung.

www.lux-living.at





AUSSTATTUNG

”

NATÜRLICHES WOHLBEFINDEN IM EIGENEN BADEZIMMER

Jedes Badezimmer wird mit hochwertigsten Designer-Armaturen ausgestattet. Boden sowie Wandbelag werden in 60 x 60 cm Feinsteinzeug ausgeführt. Ein Höchstmaß an Anspruch und Komfort lädt zum Wohlfühlen im eigenen Badezimmer ein.

www.lux-living.at





Die bodenebene Walk-In Dusche, die mit einer Bodenrinne der Firma Geberit ausgestattet ist, wird durch eine Echtglaswand vom restlichen Raum abgetrennt. Als besonderes Highlight verfügt jedes Badezimmer in den Penthäusern über eine freistehende Designer-Badewanne. In den Penthäusern TOP 1.9 und TOP 2.6 genießen Sie zusätzlich die behagliche Wärme einer Infrarot-Sauna..







SANITÄRKERAMIK UND ARMATUREN

Sämtliche Sanitärkeramiken stammen von der Firma Geberit.
Dazu passende Grohe Armaturen der Serie Lineare runden
das hochwertige Sanitärprogramm ab.

www.lux-living.at



FEINSTEINZEUG BIANCO

EDLES MATERIAL FÜR WAND UND BODEN



Die Böden sowie Teile der Wände in WC, Bad und Diele werden mit hochwertigstem Feinsteinzeug der Marke Castelvetro Fusion ausgestattet. Die keramischen Fliesen im Format 60 x 60 cm sind äußerst widerstandsfähig und können aufgrund exakt geschnittener Kanten sehr präzise mit kleinstmöglicher Fuge verlegt werden.



LANDHAUSDIELE EICHE GEÖLT



Der Landhausdielenboden der Firma Scheucher überzeugt nicht nur mit edler Ästhetik, sondern garantiert auch eine angenehme wohnliche Atmosphäre.

Die Dielen verleihen mit ihrer Größe von 180 x 14 cm und der strukturierten Oberfläche dem Raum eine angenehm warme Optik.

www.lux-living.at

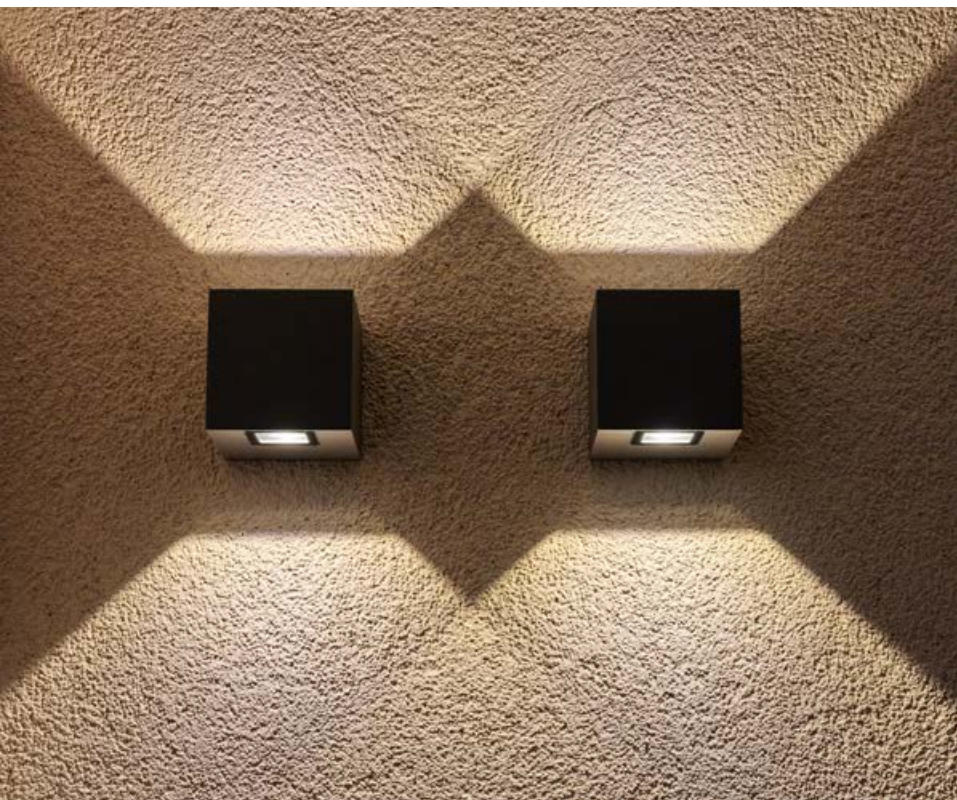


TOS 242 – BEIGE



TERRASSENBELAG

Als Terrassenbelag verwenden wir Steinzeugplatten im Format 60 x 60 cm. Sie sind pflegeleicht, bleichen in der Sonne nicht aus und sind vor allem optisch ansprechend. Die Terrassenfliesen sind frostsicher und können problemlos mit dem Hochdruckreiniger gereinigt werden.



CHICCO round LED



CHICCO square LED



ARGON round LED



ARGON square LED



GIRA Video-Sprechanlage

GIRA E2 (innen weiß, außen anthrazit)

ELEKTRIK

Jede Wohnung verfügt über eine moderne Videosprechanlage. In der Diele und im Gangbereich sind Decken-Einbauspots vorgesehen, deren Design wählbar ist.



PHOTOVOLTAIK

Zur Verringerung der Betriebskosten werden die Dachflächen der Wohnhäuser mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.



HAUSTECHNIK

Moderne, äußerst leise Luftwärmepumpen der Marke Waterkotte erzeugen die Raumwärme, welche über die Fußbodenheizung mit Niedertemperatur abgegeben wird. Zusätzlich werden alle Wohnungen im Sommer über dieses Medium gekühlt.

BWT OnePipe Pearlwater vereint Enthärtung, Filterung und Mineralisierung von lokalem Trinkwasser, direkt aus nur einer Leitung. Ein Knopfdruck remineralisiert (Calcium, Magnesium, Silicate, Hydrocarbonate) das zuvor enthärtete Wasser und macht daraus wertvolles Trinkwasser, das zudem außergewöhnlich gut schmeckt.

Für eine optimale Luftqualität, speziell auch für Allergiker, sorgen die zentralen Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohneinheit.

In der Tiefgarage sind für jede Wohneinheit die Vorbereitung für eine E-Ladestation mit 5 kW Ladeleistung.



www.lux-living.at



EINRICHTUNG

DESIGN UND PERFEKTION AUS EINER HAND

WOHNSTIL bringt die Expertise eines Interior Designers in die enge Zusammenarbeit mit Obermair Immobilien ein. Als Team vereinen wir Kreativität und technisches Know-how, um Ihnen die perfekte Lösung aus einer Hand zu bieten. Vom ersten Entwurf bis zum letzten Feinschliff begleiten wir Sie mit Leidenschaft und höchstem Anspruch an Qualität.

www.wohnstil-interior.at





PERFEKT KONZIPIERT

Durch die enge Verzahnung von Bauträger, Architekt und Interior Designer profitieren Sie von einer nahtlosen Umsetzung. Alle Gewerke sind optimal aufeinander abgestimmt, wodurch Verzögerungen und Reibungsverluste vermieden werden. Architektur und Interieur verschmelzen zu einer Einheit, die Ihrem Wohnraum Charakter und Stil verleiht. Italienisches Design kombiniert mit österreichischer Präzision – für Wohnprojekte, die unverwechselbar sind.

DIE KÜCHE, DAS HERZSTÜCK DER WOHNUNG

Die Küche fasziniert mit klaren Linien und hochwertigen Materialien und geht fließend in die großzügigen Wohnbereiche über. Zeitlos und unaufdringlich fügt sie sich in jedes Wohnkonzept hervorragend ein und lässt sich auch mit anderen Farben gut kombinieren!

Form trifft Funktion: Hinter der eleganten Optik verbirgt sich durchdachte Technik, die den Alltag erleichtert. Hochwertige Geräte und clevere Stauraumlösungen schaffen perfekte Bedingungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Stilvolles Wohnen beginnt in der Küche: Sie ist nicht nur ein Ort der Zubereitung, sondern ein Treffpunkt für Familie und Freunde.







WOHLFÜHLEN MIT ANSPRUCH

Das Badezimmer überzeugt mit zeitloser Eleganz, hochwertigen Oberflächen und einer klaren Formensprache. Warme Materialien und moderne Ausstattung schaffen eine Atmosphäre der Ruhe – perfekt für den Start in den Tag oder entspannte Abendrituale.

Durchdachte Details, stimmige Beleuchtung und edle Armaturen machen das Bad zu einem Ort, an dem Funktion und Ästhetik harmonisch verschmelzen. Ein Raum, der mehr ist als nur praktisch – ein echtes Stück Lebensqualität.



ELEGANZ AUF DEN ERSTEN SCHRITT

Die Diele heißt Bewohner und Gäste mit einer klaren, aufgeräumten Gestaltung willkommen. Hochwertige Materialien, dezente Farben und durchdachte Stauraumlösungen schaffen eine einladende Atmosphäre – elegant und funktional zugleich.





LUX – Luxury Living
Ulrichstraße 22
4400 St. Ulrich bei Steyr

Alle verwendeten Schaubilder und Fotos sind grundsätzlich Symbolbilder.
Druck- und Satzfehler vorbehalten. Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Auflagen oder Änderungen der Normalausstattung oder Weiterentwicklung bzw. geringfügige Änderungen der Maße bleiben vorbehalten.
Änderungen, die eine Gleichwertigkeit oder Verbesserung der Produkte mit sich bringen, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Konzeption, Design und Umsetzung: Brandzone Kreativagentur GmbH
Planung und Architektur-Rendering: Architekt Dipl. Ing. Michael Obermair

Für den Inhalt verantwortlich:

Obermair Immobilien GmbH
Leopold-Werndl-Straße 27
4400 Steyr

www.obermair-immobilien.at

