

Belvariastraße 1 ♦ 4786 Brunnenthal

belvaria  
ENSEMBLE

[www.belvaria.at](http://www.belvaria.at)



# bleiben, WO ES AM SCHÖNSTEN IST.

Da, wo außergewöhnliche Architektur auf die Schönheit der Natur trifft und sich mit Lebendigkeit verbindet, entspringt neuer Wohnraum von höchster Qualität und Baukunst.

Belvaria Ensemble - Ihr Wohnraum von morgen, der Mensch, Architektur und Natur im Herzen des Innviertels vereint. Im schönen Brunnenthal bei Schärding entsteht im ersten Bauabschnitt moderner Wohnraum mit 48 Wohneinheiten und 7 Reihenhäusern.

Da wohnt man gerne, da bleibt man gerne für immer - in einem Zuhause, welches das Beste aus Leben am Land und Nähe zur Stadt verbindet. Ob auf kleinem individuellem Raum in smart geplanten 1-Zimmer-Singlewohnungen oder in weitläufigen Wohneinheiten oder Reihenhäuser für Familien mit 4 Zimmern. Das Belvaria Ensemble bietet mit 48 vielseitigen Wohneinheiten und 7 Reihenhäusern genau den Platz, an dem Sie Ihre Zukunft planen möchten. Mit Wohnungsgrößen zwischen 54 - 133 m<sup>2</sup> steht Ihnen ein vielfältiges Wohnangebot genau nach Ihren Bedürfnissen zur Verfügung.

[www.belvaria.at](http://www.belvaria.at)



belvaria  
ENSEMBLE

berührt,  
NICHT NUR DIE SEELE.



Foto: getty-images-53x3/9kaerai/O-unsplash.com

# belvaria

## ENSEMBLE

Eine Ausstattung, die nicht nur beeindruckt, sondern vor allem berührt. So wird für Sie auf eine ausbalancierte Materialauswahl von höchster Qualität für ein ausgewogenes Raumgefühl geachtet. Echtholzparkett in den Wohnräumen trifft auf moderne große Fliesen in sanften Farbtönen in den Sanitärräumen. Eine Basis, die Ihr Wohnensemble spürbar vollkommen macht.





bewusste,  
BLICKE IN DIE NATUR.

Foto: too-herfiba-unsplash.com

# belvaria

## ENSEMBLE

Ist es nicht ein Blickfang, wenn Architektur mit Natur in Austausch steht? Genau das macht Wohnen im Belvaria Ensemble so besonders.

Großzügige Freiflächen machen die moderne Wohnlandschaft so lebenswert. Ob liebevoll angelegte Eigengärten, großzügige Balkone oder weitläufige Terrassen mit Blick ins grüne Innviertel, ein Stück Natur zählt zu jeder einzelnen Wohneinheit. Im Belvaria Ensemble lässt sich gut ganz privat für sich sein oder auch aufeinandertreffen. Denn grüne Allgmeinflächen, Begegnungsräume im Freien und ein sorgfältig integrierter Kinderspielplatz runden den modernen Lebensraum ab.



# beeindruckend

## HIGHLIGHTS

- ◆ Hochwertige und edle Ausstattung
- ◆ Nachhaltige Bauweise
- ◆ Traumhafte Architektur
- ◆ Attraktive Preise
- ◆ Ruhige Lage
- ◆ Mitten im Grünen

[www.belvaria.at](http://www.belvaria.at)





www.belvaria.at

# belvaria

ENSEMBLE



# bequem DARF ES SEIN.



Wo es sich am schönsten wohnt? Natürlich da, wo Moderne, Design und Komfort im Einklang stehen. Jedes Wohngebäude ist unterkellert und bietet mit einer Tiefgarage Platz für Fahrzeuge und Kellerabteile. Ganz bequem und barrierefrei gelangen Sie in jedes Geschoss mit dem Aufzug und so direkt in Ihr neues Zuhause.

Durchdacht und schön – da bleibt man gerne für immer. Im Belvaria Ensemble Brunnenthal

# Reihenhäuser

ZUSAMMEN-  
FASSUNG

7

Reihenhäuser

2

Carportstellplätze

ca. 133m<sup>2</sup>

Wohnungsgrößen

ENERGIEAUSWEIS:

Reihenhäuser/Doppelhäuser: HWB 42 Klasse B; fGee: 0,68 A+ (Gültig bis 2024)

GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 48204 / EZ 875 / GST-Nr. 1085/8; 1085/9;

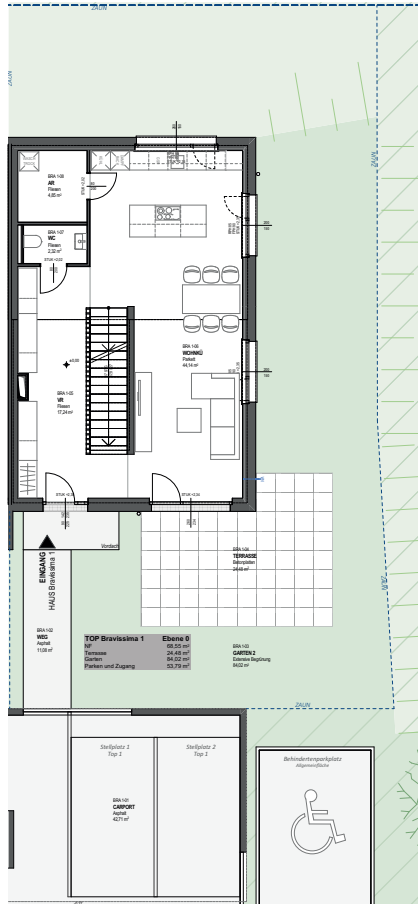


REIHENHÄUSER  
bravissima

# bravissima

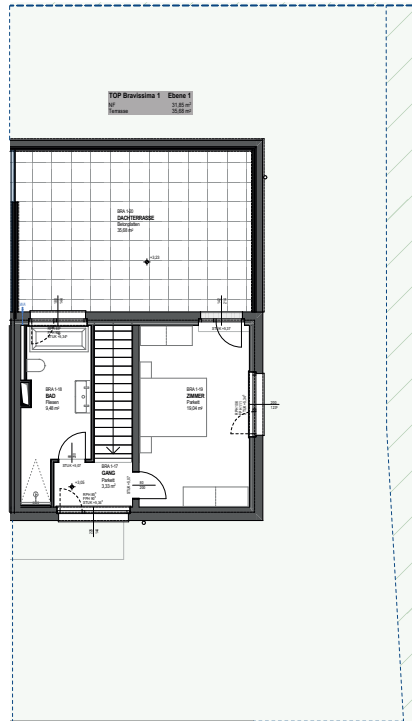
## REIHENHAUS 1

### EBENE 0



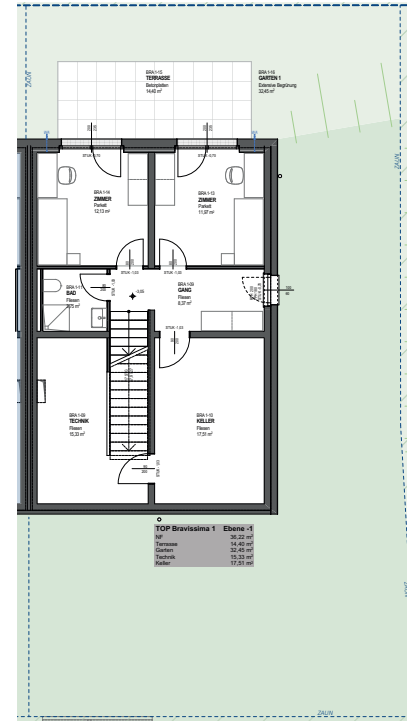
Eigengarten	84,02 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,48 m <sup>2</sup>
Carport + Weg	53,79 m <sup>2</sup>

### EBENE 1



Terrasse	35,68 m <sup>2</sup>
----------	----------------------

### EBENE -1



Terrasse	14,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten	32,45 m <sup>2</sup>
Keller	17,51 m <sup>2</sup>
Technik	15,33 m <sup>2</sup>

Terrassen Gesamt	74,56 m <sup>2</sup>
Garten Gesamt	116,47 m <sup>2</sup>

### EBENE 0

Wohnen/Essen/Kochen	44,14 m <sup>2</sup>
VR	17,24 m <sup>2</sup>
AR	4,85 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt</b>	<b>68,55 m<sup>2</sup></b>
---------------	----------------------------

### EBENE 1

Gang	3,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,04 m <sup>2</sup>

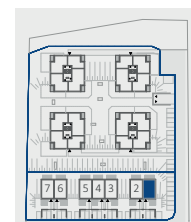
<b>Gesamt</b>	<b>31,85 m<sup>2</sup></b>
---------------	----------------------------

### EBENE -1

Zimmer	12,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,97 m <sup>2</sup>
Gang	8,37 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m <sup>2</sup>

<b>Gesamt</b>	<b>36,22 m<sup>2</sup></b>
---------------	----------------------------

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>136,62 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	-----------------------------



# bravissima

## REIHENHAUS 2

### EBENE 0

Wohnen/Essen/Kochen	44,14 m <sup>2</sup>
VR	17,24 m <sup>2</sup>
AR	4,85 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>

**Gesamt 68,55 m<sup>2</sup>**

### EBENE 1

Gang	3,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,04 m <sup>2</sup>

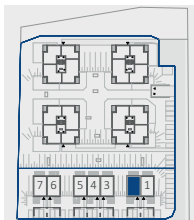
**Gesamt 31,85 m<sup>2</sup>**

### EBENE -1

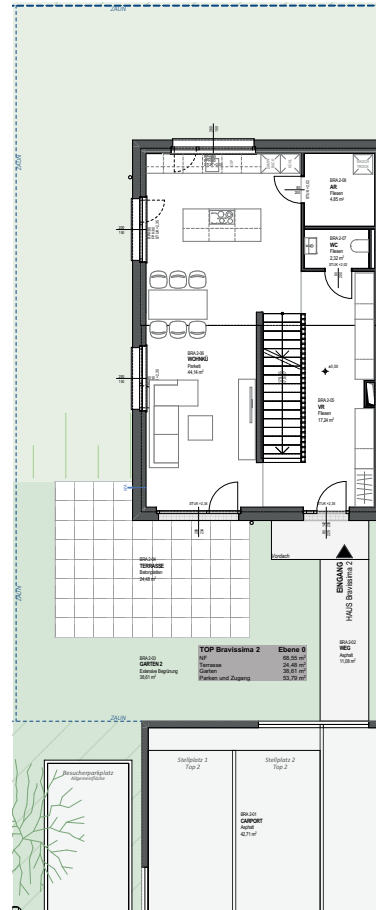
Zimmer	12,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,97 m <sup>2</sup>
Gang	8,37 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m <sup>2</sup>

**Gesamt 36,22 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche 136,62 m<sup>2</sup>**

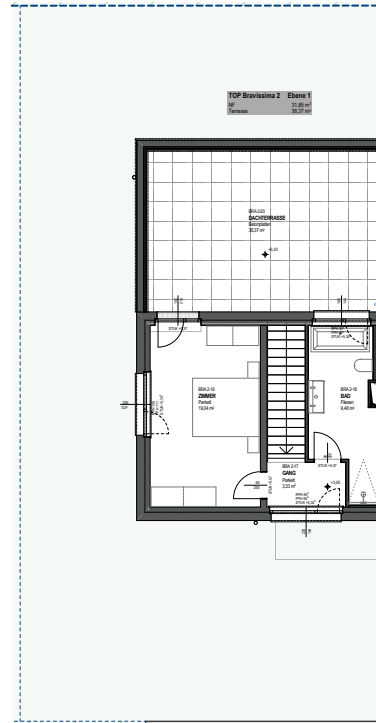


### EBENE 0



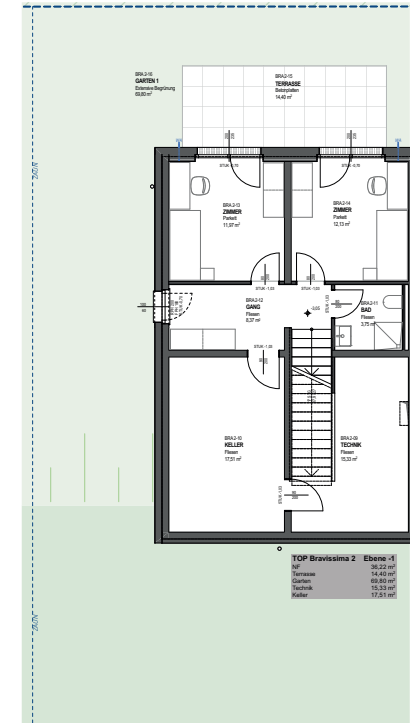
Eigengarten	38,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,48 m <sup>2</sup>
Carport + Weg	53,79 m <sup>2</sup>

### EBENE 1



Terrasse 36,37 m<sup>2</sup>

### EBENE -1



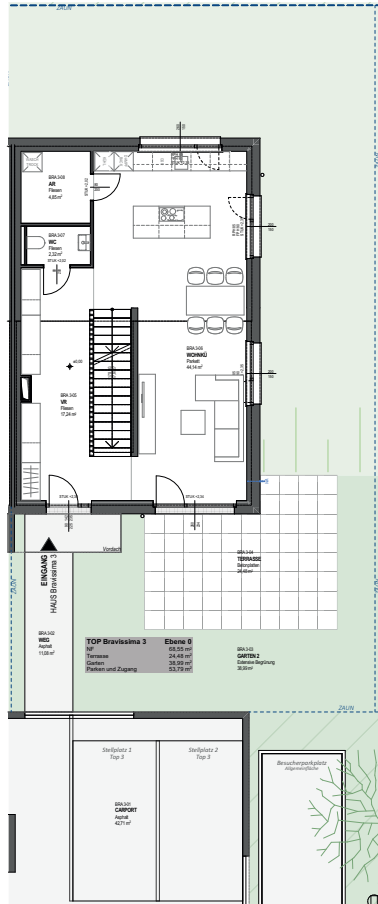
Terrasse	14,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten	69,80 m <sup>2</sup>
Keller	17,51 m <sup>2</sup>
Technik	15,33 m <sup>2</sup>

**Terrassen Gesamt 75,25 m<sup>2</sup>**  
**Garten Gesamt 108,41 m<sup>2</sup>**

# bravissima

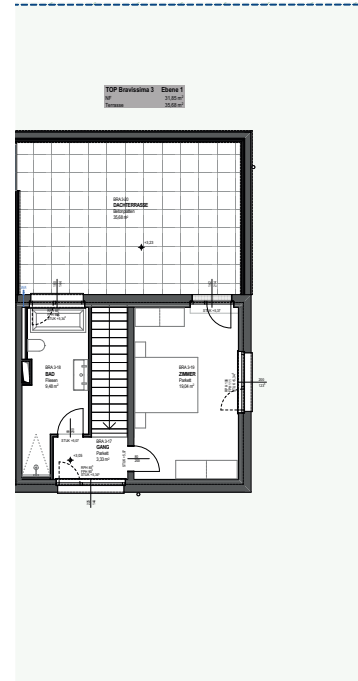
## REIHENHAUS 3

### EBENE 0



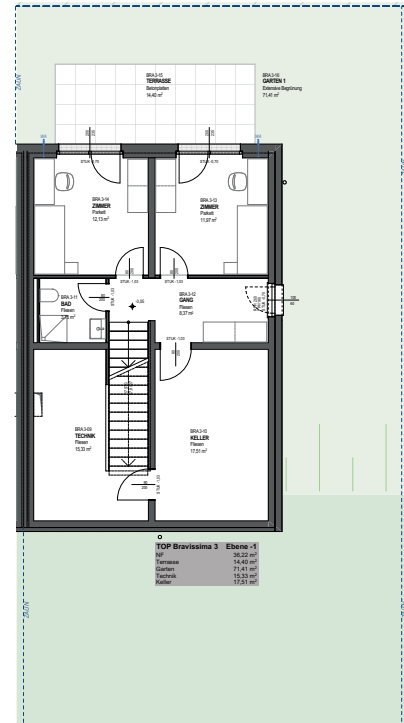
Eigengarten	38,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,48 m <sup>2</sup>
Carport + Weg	53,79 m <sup>2</sup>

### EBENE 1



Terrasse	35,68 m <sup>2</sup>
----------	----------------------

### EBENE -1



Terrasse	14,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten	71,41 m <sup>2</sup>
Keller	17,51 m <sup>2</sup>
Technik	15,33 m <sup>2</sup>

### EBENE 0

Wohnen/Essen/Kochen	44,14 m <sup>2</sup>
VR	17,24 m <sup>2</sup>
AR	4,85 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>

**Gesamt 68,55 m<sup>2</sup>**

### EBENE 1

Gang	3,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,04 m <sup>2</sup>

**Gesamt 31,85 m<sup>2</sup>**

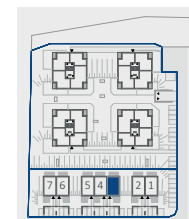
### EBENE -1

Zimmer	12,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,97 m <sup>2</sup>
Gang	8,37 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m <sup>2</sup>

**Gesamt 36,22 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche 136,62 m<sup>2</sup>**

**Terrassen Gesamt 74,56 m<sup>2</sup>**  
**Garten Gesamt 110,40 m<sup>2</sup>**





# bravissima

## REIHENHAUS 4

### EBENE 0

Wohnen/Essen/Kochen	43,48 m <sup>2</sup>
VR	17,24 m <sup>2</sup>
AR	4,85 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>

**Gesamt 67,89 m<sup>2</sup>**

### EBENE 1

Gang	3,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,70 m <sup>2</sup>

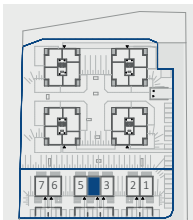
**Gesamt 31,51 m<sup>2</sup>**

### EBENE -1

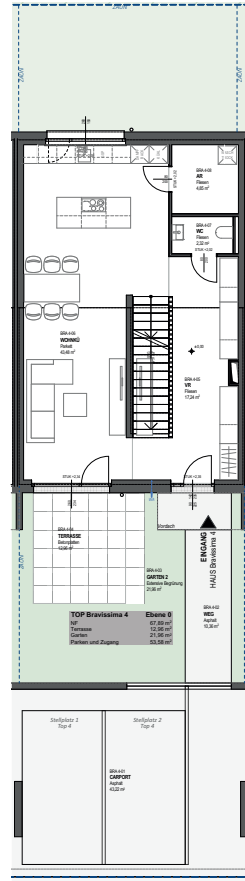
Zimmer	12,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,97 m <sup>2</sup>
Gang	8,37 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m <sup>2</sup>

**Gesamt 36,22 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohfläche 135,29 m<sup>2</sup>**

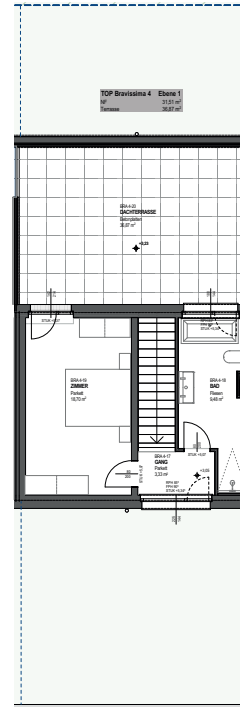


### EBENE 0



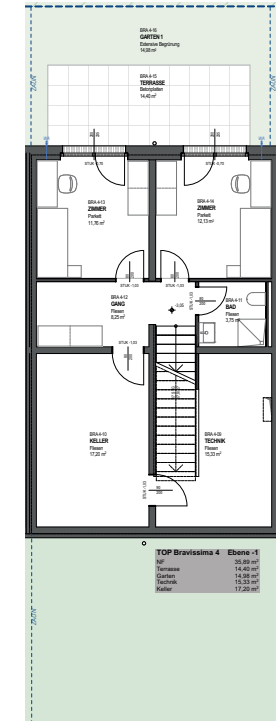
Eigengarten	21,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,96 m <sup>2</sup>
Carport + Weg	53,58 m <sup>2</sup>

### EBENE 1



Terrasse 36,87 m<sup>2</sup>

### EBENE -1



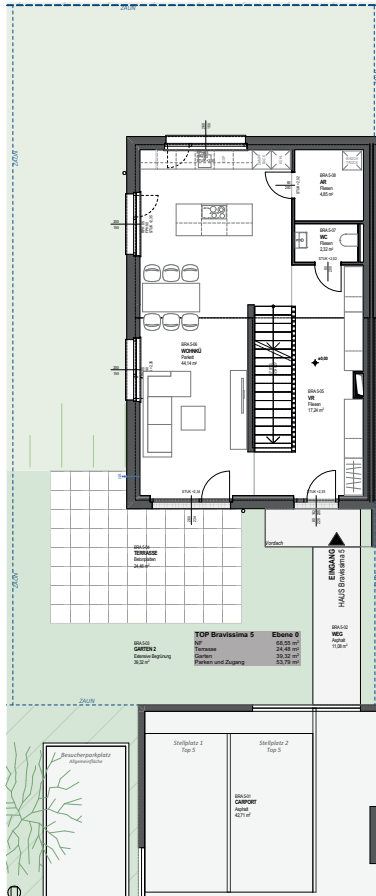
Terrasse	14,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten	14,98 m <sup>2</sup>
Keller	17,20 m <sup>2</sup>
Technik	15,33 m <sup>2</sup>

**Terrassen Gesamt 64,23 m<sup>2</sup>**  
**Garten Gesamt 36,94 m<sup>2</sup>**

# bravissima

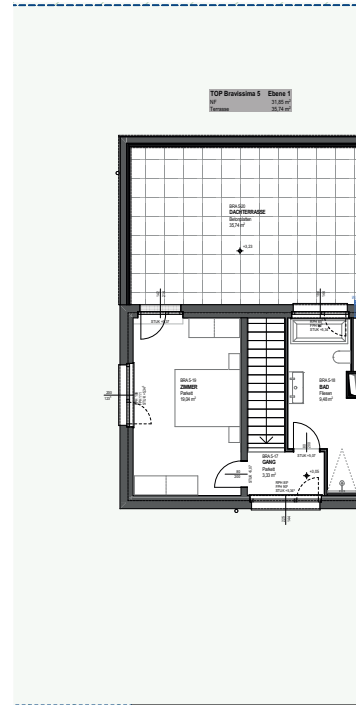
## REIHENHAUS 5

### EBENE 0



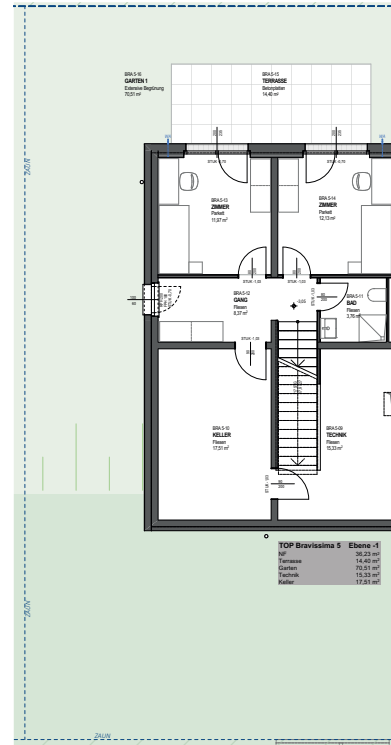
Eigengarten	39,32 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,48 m <sup>2</sup>
Carport + Weg	53,79 m <sup>2</sup>

### EBENE 1



Terrasse 35,74 m<sup>2</sup>

### EBENE -1



Terrasse	14,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten	70,51 m <sup>2</sup>
Keller	17,51 m <sup>2</sup>
Technik	15,33 m <sup>2</sup>

**Terrassen Gesamt 74,62 m<sup>2</sup>**  
**Garten Gesamt 109,83 m<sup>2</sup>**

### EBENE 0

Wohnen/Essen/Kochen	44,14 m <sup>2</sup>
VR	17,24 m <sup>2</sup>
AR	4,85 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>

**Gesamt 68,55 m<sup>2</sup>**

### EBENE 1

Gang	3,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,04 m <sup>2</sup>

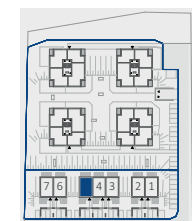
**Gesamt 31,85 m<sup>2</sup>**

### EBENE -1

Zimmer	12,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,97 m <sup>2</sup>
Gang	8,37 m <sup>2</sup>
Bad	3,76 m <sup>2</sup>

**Gesamt 36,23 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohfläche 136,62 m<sup>2</sup>**



# bravissima

## REIHENHAUS 6

### EBENE 0

Wohnen/Essen/Kochen	44,14 m <sup>2</sup>
VR	17,24 m <sup>2</sup>
AR	4,85 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>

**Gesamt 68,55 m<sup>2</sup>**

### EBENE 1

Gang	3,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,04 m <sup>2</sup>

**Gesamt 31,85 m<sup>2</sup>**

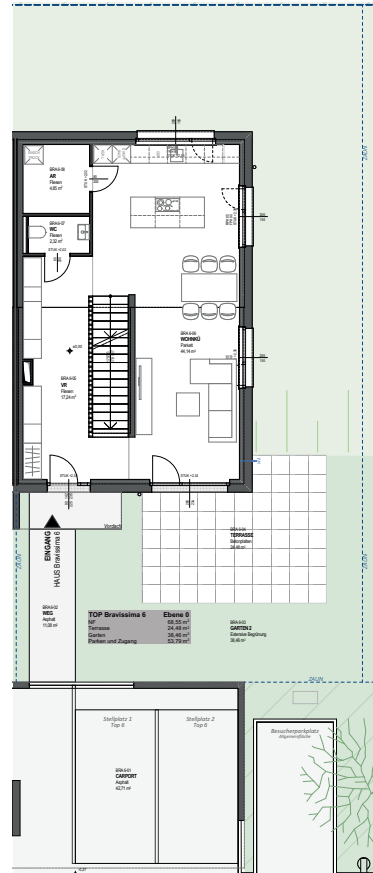
### EBENE -1

Zimmer	12,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,97 m <sup>2</sup>
Gang	8,37 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m <sup>2</sup>

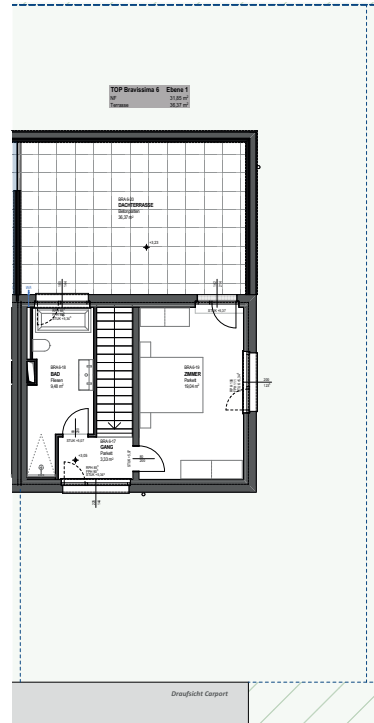
**Gesamt 36,22 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche 136,62 m<sup>2</sup>**

### EBENE 0

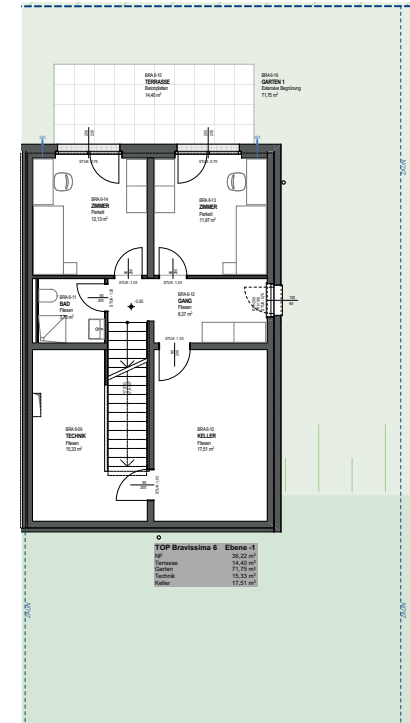


### EBENE 1



Terrasse 36,37 m<sup>2</sup>

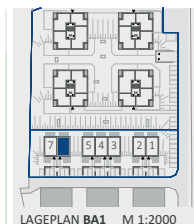
### EBENE -1



Terrasse 14,40 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten 71,75 m<sup>2</sup>  
 Keller 17,51 m<sup>2</sup>  
 Technik 15,33 m<sup>2</sup>

Eigengarten 38,46 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 24,48 m<sup>2</sup>  
 Carport + Weg 53,79 m<sup>2</sup>

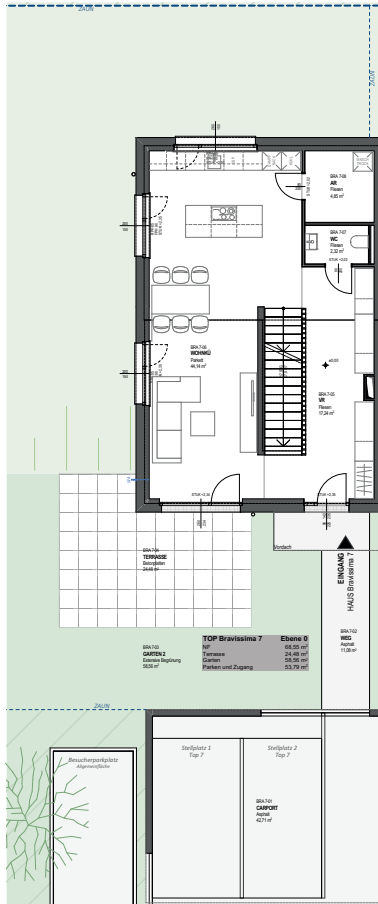
**Terrassen Gesamt 75,25 m<sup>2</sup>**  
**Garten Gesamt 110,21 m<sup>2</sup>**



# bravissima

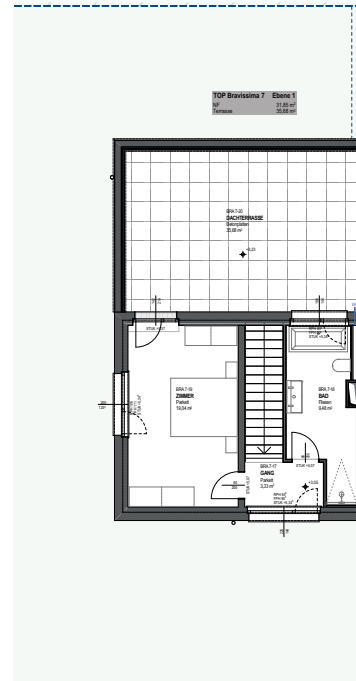
## REIHENHAUS 7

### EBENE 0



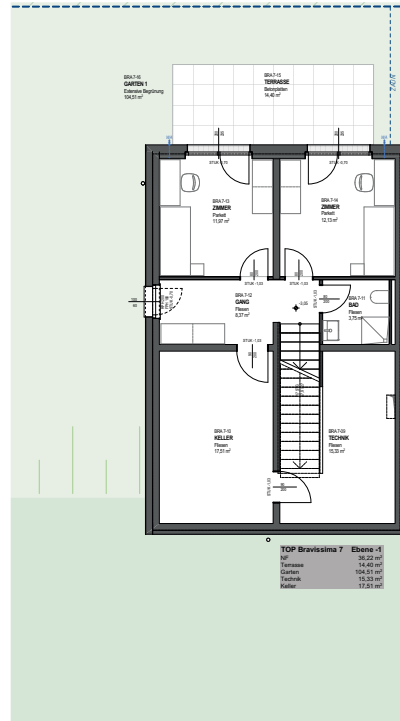
Eigengarten	58,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,48 m <sup>2</sup>
Carport + Weg	53,79 m <sup>2</sup>

### EBENE 1



Terrasse 35,68 m<sup>2</sup>

### EBENE -1



Terrasse 14,40 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten 104,51 m<sup>2</sup>  
 Keller 17,51 m<sup>2</sup>  
 Technik 15,33 m<sup>2</sup>

### EBENE 0

Wohnen/Essen/Kochen	44,14 m <sup>2</sup>
VR	17,24 m <sup>2</sup>
AR	4,85 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>

**Gesamt 68,55 m<sup>2</sup>**

### EBENE 1

Gang	3,33 m <sup>2</sup>
Bad	9,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,04 m <sup>2</sup>

**Gesamt 31,85 m<sup>2</sup>**

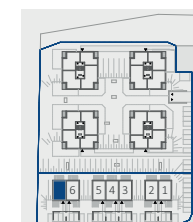
### EBENE -1

Zimmer	12,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,97 m <sup>2</sup>
Gang	8,37 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m <sup>2</sup>

**Gesamt 36,22 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche 136,62 m<sup>2</sup>**

**Terrassen Gesamt 74,56 m<sup>2</sup>**  
**Garten Gesamt 163,07 m<sup>2</sup>**



# beliebt LAGE



## Bestens zu Fuß erreichbar:

Nahversorger	9 min
Kindergarten (Brunnenthal)	5 min
Volksschule (Brunnenthal)	5 min
Friseur (Brunnenthal)	6 min
Gasthaus (Brunnenthal)	12 min



## Nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt:

Apotheke (Schärding)	7 min
Bahnhof (Schärding)	7 min
Mittelschule (Schärding)	7 min
Nahversorger (St. Florian am Inn)	10 min
Fitnessstudio (Schärding)	7 min
Freibad (Schärding)	7 min

**Straße:** Schärding liegt in direkter Nähe zur Innkreisautobahn A8 (Wels - Passau - Regensburg).

**Bahn:** Westbahn: Anbindung an Linz, Wien sowie an Deutschland und ganz Westeuropa. Der Bahnhof Schärding ist Ausgangspunkt nach Ried im Innkreis, Attnang-Puchheim, bzw. Braunau am Inn.

**Schifffahrt:** Touristische Schifffahrt auf dem Inn.

## Fahrzeit zu den umliegenden Städten:



26 min  
Bad Füssing  
und Oberberg  
am Inn

24 min  
Passau

19 min  
Pocking

4 min  
Schärding



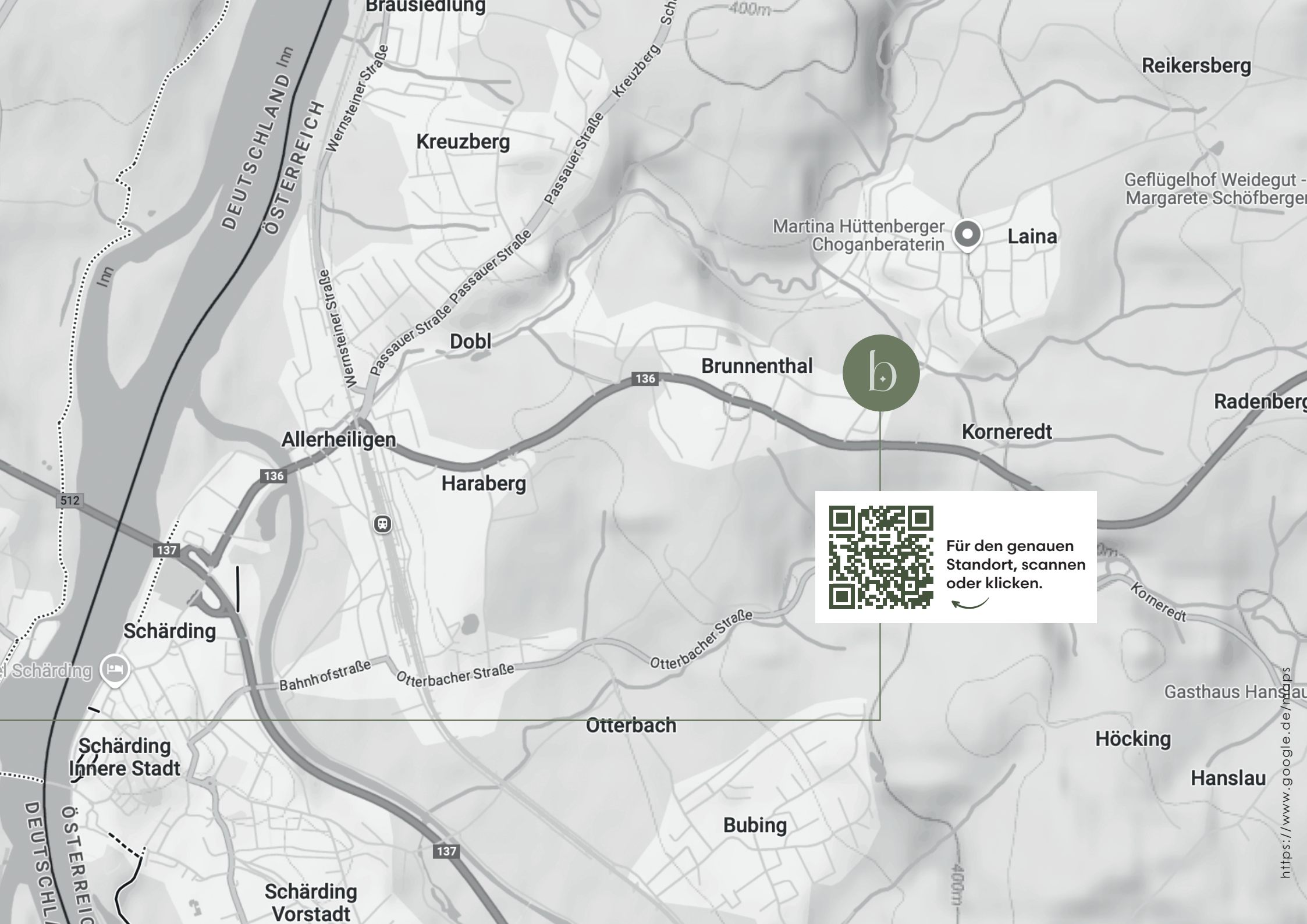
35 min  
Ried i. I.

39 min  
Grieskirchen

54 min  
Wels

1h 16 min  
Linz

[www.belvaria.at](http://www.belvaria.at)



Reikersberg

Geflügelhof Weidegut -  
Margarete Schöfberger

Martina Hüttenberger  
Choganberaterin

Laina

Brunnenthal



Korneredt

Radenberg

Allerheiligen

Haraberg



Für den genauen  
Standort, scannen  
oder klicken.

↷

512

137

136

136

Scharding

Scharding

Scharding  
Innere Stadt

Bahnhofstraße  
Otterbacher Straße

Otterbacher Straße

Otterbach

Höcking

Hanslau

Bubing

Scharding  
Vorstadt

137

DEUTSCHLAND  
ÖSTERREICH

# beschaulich

## BRUNNENTHAL / SCHÄRDING

14,82 KM<sup>2</sup> | 2.060 EINWOHNER

4,08 KM<sup>2</sup> | 5.233 EINWOHNER

Brunnenthal, klangvoll und beschaulich, liegt die Ortschaft direkt an Schärding angrenzend im schönen Innviertel und auch nah zum Naherholungsgebiet Inn. Ein Ort, der das Beste aus beiden Welten auf lebenswerte Weise vereint.

Man lebt am Land und genießt gleichzeitig die direkte Nähe und Anbindung zur Barockstadt Schärding. Hier verschmelzen Natur und ein Hauch urbaner Lebensstil mit barocker Architektur. Was Schärding und sein Umland ausmachen, liegt auf der Hand. Es sind die Menschen mit ihrer Herzlichkeit, ein reichhaltiges Angebot an Wirtschaft, Tourismus und Gastronomie, Kultur, Bildungseinrichtungen sowie die perfekte Erreichbarkeit.

Dieser Gleichklang kombiniert mit den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Gebrauchs macht Schärding samt Brunnenthal zum perfekten Wohnort.



## FREIZEIT, KULTUR UND NATUR – ALLES VOR DER HAUSTÜR

Wer in Schärding lebt, genießt ein breit gefächertes Freizeitangebot:

- Stadtbad mit Trendsportanlage
- Golfplatz
- Tennis- und Fußballanlagen
- Fitnessstudios
- Ein aktives Vereinsleben und viele Rad- und Wandertouren durch die herrliche Umgebung
- Zahlreiche Cafés & Restaurants mit regionalem Charme

Das kulturelle Leben ist lebendig: Veranstaltungen im Kubinsaal, dem Schlosspark oder am Stadtplatz, sowie wechselnde Ausstellungen in der Schlossgalerie, im Stadt- und Granitmuseum. Nicht zu vergessen: die beliebten Wochen-, Bauern- und Antikmärkte.



Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Lebensmittelgeschäfte, ein modernes Landeskrankenhaus, das Ärztezentrum Schärding sowie das Kneipp- und Gesundheitszentrum sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot.

Schärding - eine Stadt, die nicht nur zum Leben, sondern auch zum Bleiben einlädt.





b

www.belvaria.at

# belvaria

ENSEMBLE



# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



Lukas Gabriel BSc.

**M** +43 664 1049 381

**E** lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.