

**Kulisse Katsdorf - Wohnen in Balance:  
DOPPELHAUSHÄLFTEN mit Garten und Aussicht,  
SCHLÜSSELFERTIG zum TOP-Preis!**



DOPPELHAUSHÄLFTEN FÜR LEISTBARES WOHNEN IN MÜHLVIERTLER TRAUMKULISSE

WOHN [www.wohntraumreal.at](http://www.wohntraumreal.at)  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | GRENZ | NO

**Objektnummer: 5576/3290**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4223 Katsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	427.625,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



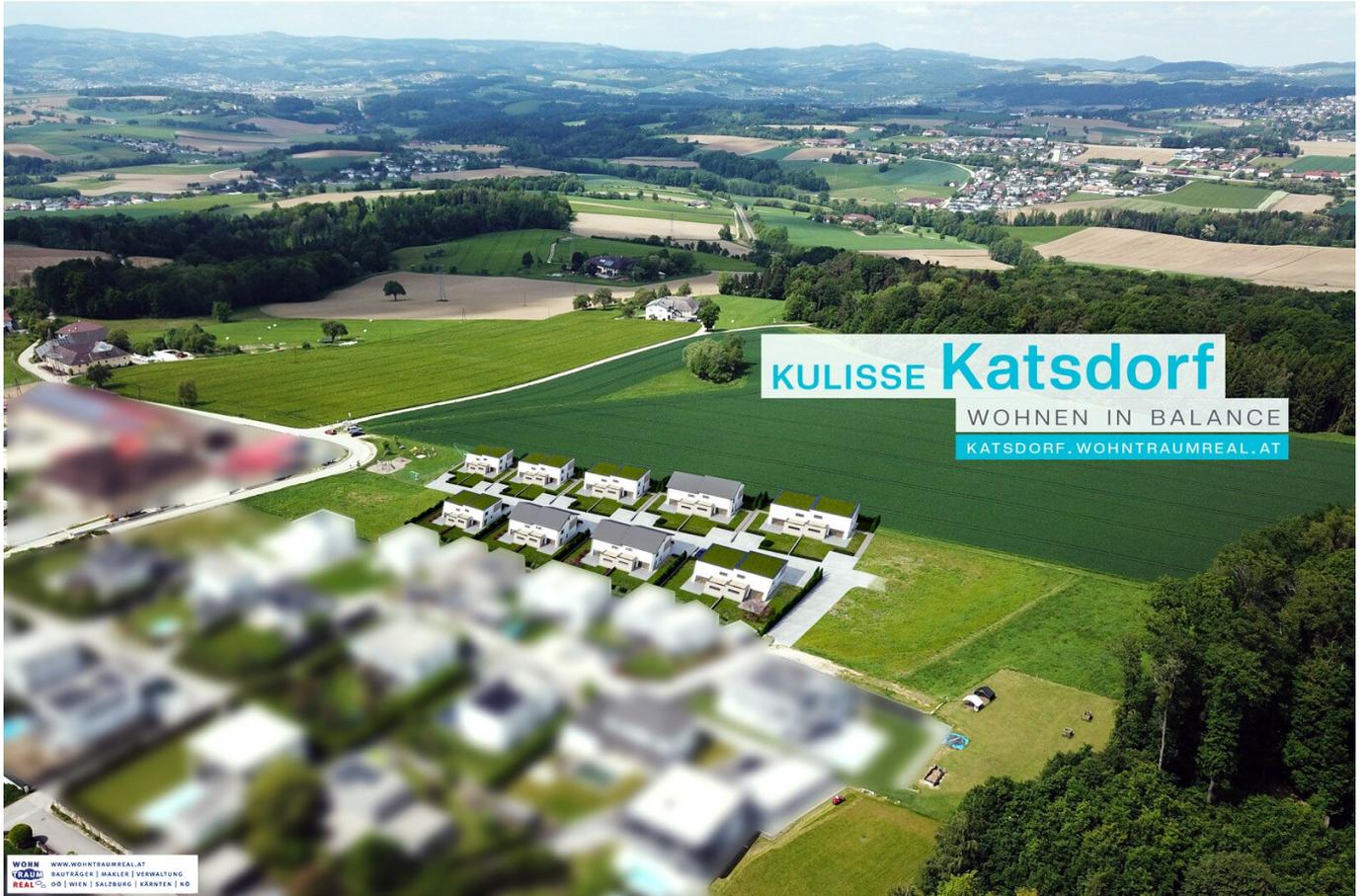
**Jürgen Pessl**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz







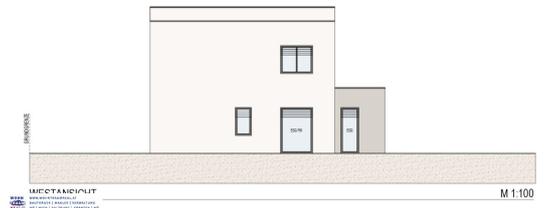


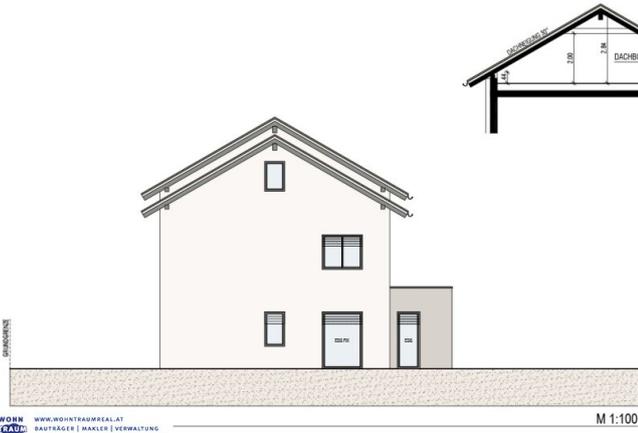
# KULISSE Katsdorf

WOHNEN IN BALANCE

KATSDORF.WOHNTRAUMREAL.AT

WOHN  
TRAUM  
REAL  
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KRÄNTEN | ND





WOHN [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
 REALTUM [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
 REALTUM, 800 WIEN | SALZBURG | KREMS | NO





**WOHNTRAUMREAL** [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
**REAL** | 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



**WOHNTRAUMREAL** [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
**REAL** | 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

11.02.2024, 16:14

**WOHNTRAUMREAL** [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
**REAL** | 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

**KULISSE Katsdorf**  
 WOHNEN IN BALANCE

Nur 20 Minuten bis Linz Zentrum!

DOPPELHAUSHÄLFTEN FÜR LEISTBARES WOHNEN IN MÜHLVIERTLER TRAUMKULISSE

**KATSDORF.WOHNTRAUMREAL.AT**

**WOHNTRAUMREAL** [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
**REAL** | 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

# DOPPELHAUSHÄLFTEN

mit Terrasse, Garten und wunderschöner Aussicht  
belags- oder schlüsselfertig je zum TOP-Preis!

Wohnfläche  
120 m<sup>2</sup>

Grundflächen  
312 - 355 m<sup>2</sup>

Etagen: 2  
Zimmer: 5

Absolute  
Ruhelage

2 Varianten:

Flachdach  
oder Satteldach  
mit Dachboden

Sonderwünsche  
möglich!

- Baumeisterhaus in Ziegelmassivbauweise
- höchste Bauqualität und Langlebigkeit
- südwestlich ausgerichteter Garten
- Top Ausstattung, u.a. mit:
  - Kunststoff / Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
  - Elektrische Rollläden
  - Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
  - Badezimmer im OG mit wahlweise Duschkabine oder Badewanne + extra WC und/oder Dusche im EG
  - Terrasse (20 m<sup>2</sup>), 2 Stellplätze

ab € 352.615\* BELAGSFERTIG oder € 402.615\* SCHLÜSSELFERTIG

\* Das Haus gibt's zum Fixpreis (zeitlich limitiert)! Preise variieren je nach Grundstücksgröße. Zzgl. Maklergebühr (3% + USt)



LAGEPLAN STAND 27.02.2025

R...RESERVIERT, V...VERKAUFT

## DAS TEAM HINTER DER KULISSE

Nur die richtige Planung mit dem richtigen Team macht ein Projekt wie dieses möglich. Das gibt Sicherheit für Ihre Investition in Ihr neues Eigenheim.

<p><b>Wohntraumreal GmbH</b> Projektentwicklung und Verkauf</p> <p>Ihre Ansprechpartner: Jürgen Dörsch   Jakob Hommer</p> <p>www.wohntraumreal.at BAUTRÄGER   MAKLER   VERWALTUNG 00   WIEN   SALZBURG   KÄRNTEN   NÖ</p>	<p><b>DAB Bau &amp; Architektur</b> Planung und Ausführung</p> <p>Baumleiter, GP Adis Duracko</p> <p>dab</p>	<p><b>Mag. Dr. Hannes Schäffer</b> Notar, Beglaubigung</p> <p>Für sichere und sorgenfreie Absicherung Ihrer Investition. Jahrelange Kuratormitarbeit mit WTR</p> <p>Mag. Dr. Hannes Schäffer ÖFFENTLICHER NOTAR</p>	<p><b>ABLS Rechtsanwälte</b> Vorträge</p> <p>Alle notwendigen Verträge zur Absicherung aller Beteiligten werden von Anwälten der ABLS Anwaltskanzlei aufgesetzt und abgewickelt.</p> <p>ABLS Stöglehner</p>	<p><b>Ing. Hans-Peter Humer</b> Finanzierung, Vermögensberater</p> <p>Auf Ihren Wunsch unterstützen wir Sie in der Erstellung einer auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse abgestimmten Finanzierung für Ihr neues Eigenheim.</p>
---	--	---	---	---

Gute Planung ermöglicht Top-Qualität zum Fixpreis. Fragen Sie uns zu Ausstattung und Materialien!



**JETZT ANFRAGEN!**

Herr Jakob Hammer  
+43 660 444 7272  
j.hammer@wohntraumreal.at

KATSDORF.WOHNTRAUMREAL.AT

Die **KULISSE KATSDORF** steht für ruhiges Mühlviertler Landleben mit einer perfekten Anbindung nach Linz. Situiert in erhabener Lage am Rande von Wiesen und Feldern. Nach Norden und Westen genießen Sie Weitsicht und wunderschönes Mühlviertler Panorama. Sie wohnen 5 Fahrminuten vom Ortszentrum Katsdorf sowie der Bahnhofstation entfernt. In 15 km Umkreis (max. 20 Fahrminuten) befinden sich die Orte Linz, Pregarten, Hagenberg i. M., Marchhausen, Perg, Scheerberg, Gallneukirchen, St. Georgen a. d. Gusen und viele mehr. Eine absolute Traumlage in jeder Hinsicht.

www.wohntraumreal.at  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



**dab** bau & architektur

**WOHN** [www.wohntraumreal.at](http://www.wohntraumreal.at)  
**TRAUM** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL** OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

baumeister  
uracak

Betriebsstandort in Strengberg

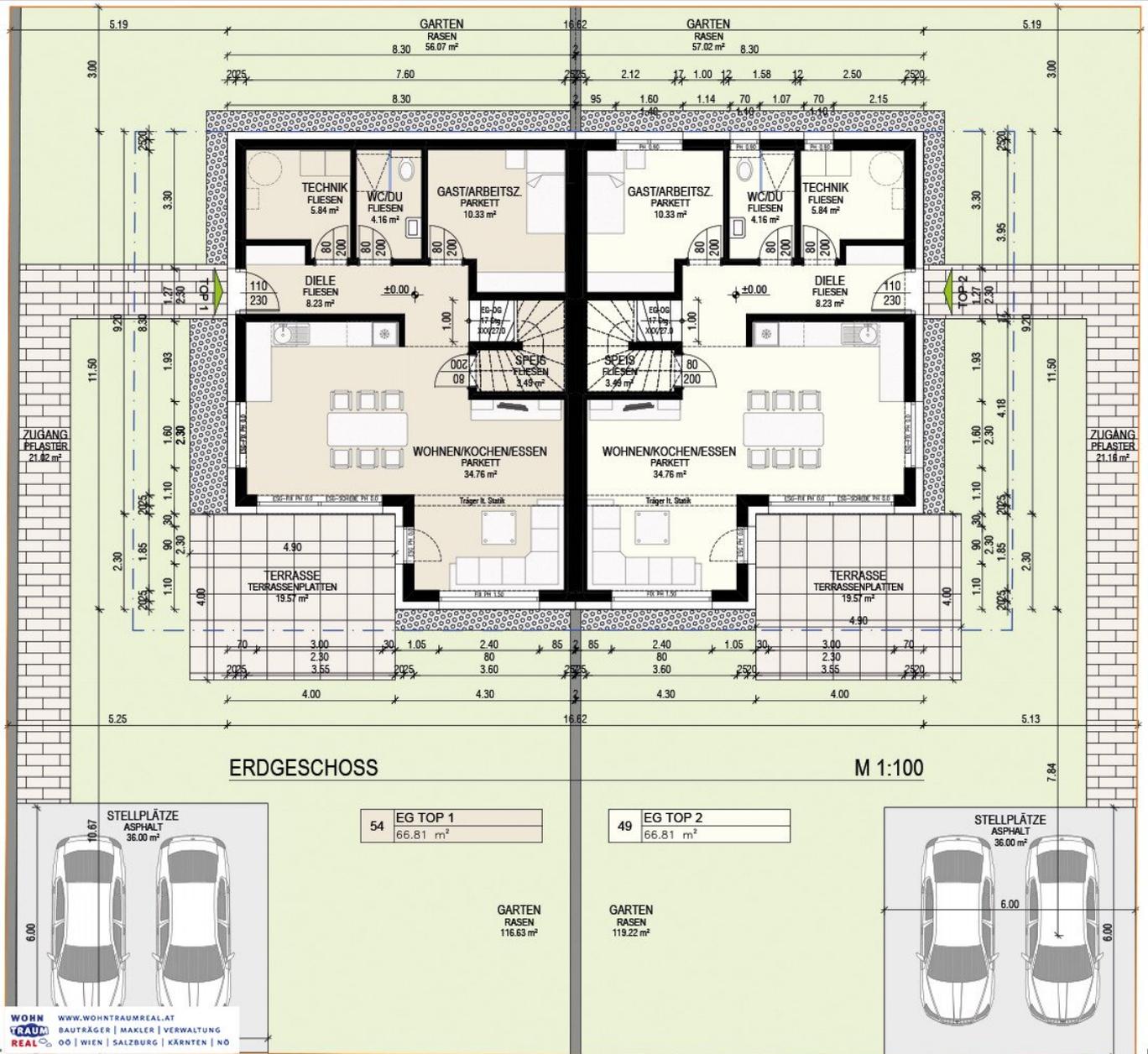


**WOHN** [www.wohntraumreal.at](http://www.wohntraumreal.at)  
**TRAUM** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL** OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

**WOHN** [www.wohntraumreal.at](http://www.wohntraumreal.at)  
**TRAUM** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL** OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ









OBERGESCHOSS

M 1:100

48	OG TOP 1
	54.70 m <sup>2</sup>

50	OG TOP 2
	54.70 m <sup>2</sup>



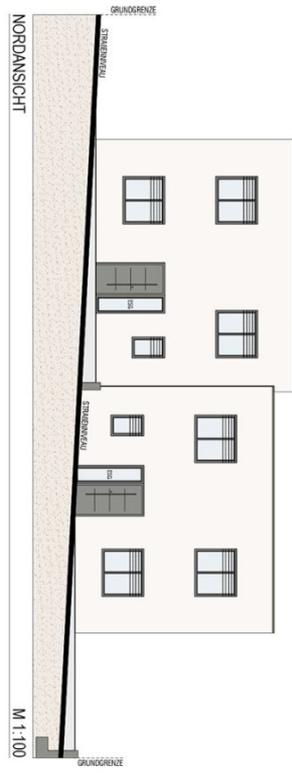
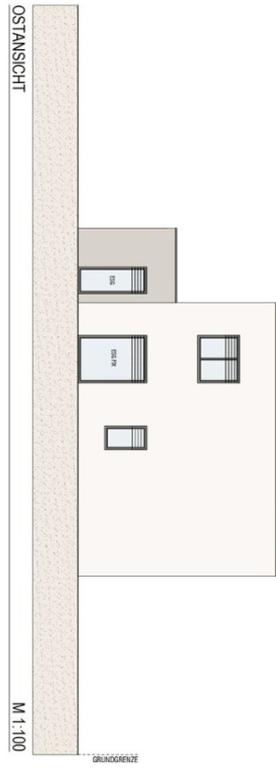


OBERGESCHOSS

M 1:100

01	OG TOP 1
	54.70 m <sup>2</sup>

02	OG TOP 2
	54.70 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Kulisse Katsdorf - das ist leistbares Wohnen mit Fixpreisgarantie:

#### 10 8 moderne Doppelhäuser in Ziegelmassivbauweise. Jede Doppelhaushälfte als

- Baumeisterhaus
- mit langlebiger Qualität
- südwestlich ausgerichteter **Garten**
- mit **Top Ausstattung**
  - Kunststoff / Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
  - Elektrische Rollläden
  - Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
  - Badezimmer im OG mit wahlweise Duschkabine oder Badewanne + extra WC und/oder Dusche im EG
  - Terrasse (20 m<sup>2</sup>)
  - 2 Stellplätze
  - Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

- Grundstücksflächen von 312,5 bis 355 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 122 m<sup>2</sup>
- 2 Etagen, 5 Zimmer

**Alle Details und mehr gibt es bei Anfrage im Angebotsexpose.**

**Das alles zum unschlagbaren, zeitlich begrenzten Fixpreis**

**ab € 377.625,00 BELAGSFERTIG oder € 427.625,00 SCHLÜSSELFERTIG**

**Jetzt anfragen und reservieren!**

- **Keine Überraschungen** – Ihr Haus zum garantierten Fixpreis!
- **Genießen Sie die Sonne den ganzen Tag** – Ihr Garten ist perfekt nach Süden ausgerichtet!
- **Sichere Treuhandabwicklung** – keine Vorauszahlung erforderlich

**Jetzt anfragen und vormerken lassen! Es gibt bereits die ersten Reservierungen.**

## **Wohnen in Balance - das ist ruhiges Landleben mit einer perfekten Anbindung nach Linz**

Die "**Kulisse Katsdorf**" ist situiert in erhabener Lage am Rande von Wiesen und Feldern. Nach Norden und Westen genießen Sie Weitsicht und wunderschönes Mühlviertler Panorama. Sie wohnen 5 Fahrminuten vom Ortszentrum Katsdorf sowie der Bahnhaltestelle entfernt. In 15 km Umkreis (=max. 20 Fahrminuten) befinden sich die Orte Linz Urfahr, Pregarten, Hagenberg i. M., Mauthausen, Perg, Schwertberg, Gallneukirchen, St. Georgen a. d. Gusen und viele mehr. Eine absolute Traumlage in jeder Hinsicht.

- Wunderschöne, erhabene Lage in malerischer Umgebung
- Viel Natur und Freiraum

- Nahe dem Gemeindezentrum
- Super Anbindung nach Linz (20 Autominuten)

## **Leistbares Wohnen durch guten Preis und intelligente Finanzierung inkl. Förderungen:**

Wir helfen Ihnen mit unserem Experten für Finanzierung Ing. Hans-Peter Humer eine auf Sie abgestimmte, leistbare Finanzierung aufzustellen und beim Finden und Beantragen passender Wohnbauförderungen.

### **Ideal für Jungfamilien – Jetzt Förderung sichern!**

- **Besonders attraktiv für Jungfamilien:** Das Land OÖ bietet **zusätzliche Zuschläge** für Kinder.
- **Fixpreis & niedrige Raten** – ein sicheres Zuhause ohne böse Überraschungen.
- **Eigenheim zum Mietpreis** – anstatt Miete zu zahlen, in die eigene Zukunft investieren!

Genauere Infos auf Anfrage im Angebotsexpose.

## **Das Team hinter der Kulisse**

Das alles klingt zu schön um wahr zu sein? Die richtige Planung mit dem richtigen Projektteam macht es möglich. Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie das ganze Team "hinter der Kulisse" an unserem Infoabend am 28.02., 18 Uhr im Deisinger Hof (4223 Katsberg) kennen.

Nähere Infos zu allen Beteiligten auch auf Anfrage:

**Wohntraumreal GmbH (Projektentwicklung und Verkauf):**

Geschäftsführer **Jürgen Pessl** und Projektmanager **Jakob Hammer** sind Ihre Ansprechpartner und begleiten Sie von der ersten Anfrage, Planung und Koordination Ihrer Wünsche bis zur finalen Schlüsselübergabe.

**DAB Bau und Architektur (Baumeister, Planung und Ausführung):**

Das renommierte Bauunternehmen und Planungsbüro, unter der Leitung von Baumeister Adis Duracak, steht für ausgefeilte Planung und solide Umsetzung, alles aus einer Hand. Das Team, der Firmenstandort in Strengberg und vor allem die vielen, aktuellen Referenzen überzeugen.

**Mag. Dr. Hannes Schäffer (Notar, Beglaubigung):**

Für eine sorgenfreie Abwicklung Ihrer Investition sorgt Notar Mag. Dr. Hannes Schäffer. Wir von Wohntraumreal schätzen uns glücklich über die bereits viele Jahre andauernde, stets für alle Beteiligten sehr zufriedenstellende Zusammenarbeit mit Dr. Schäffer und seinem Team.

**ABLS Anwaltskanzlei (Verträge):**

Alle notwendigen Verträge zur Absicherung aller Beteiligten werden von Anwälten der ABLS Anwaltskanzlei aufgesetzt und abgewickelt.

**Ing. Hans-Peter Humer (Finanzierung, gewerblicher Vermögensberater):**

Auf Ihren Wunsch unterstützen wir Sie in der Erstellung einer auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse abgestimmten Finanzierung für Ihr neues Eigenheim. Herrn Ing. Hans-Peter Humer ist seit über 20 Jahren als selbstständiger Finanzdienstleister tätig und inzwischen als ungebundener Kreditvermittler spezialisiert auf Finanzierungen für den privaten Wohnbereich. Dadurch bietet er die Möglichkeit, mit **allen** Banken im Sinne des Kunden zusammenzuarbeiten.

# **Kulisse Katsdorf – Ihr neues Zuhause am Land nimmt Form an**

**Interesse geweckt? Fragen Sie direkt an bei Wohntraumreal und setzen Sie den ersten Schritt für Ihr Wohnen in Balance!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <6.500m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap