

**Kulisse Katsdorf – Wohnen in Balance:
DOPPELHAUSHÄLFTE mit sonnigem Garten & Aussicht –
BELAGSFERTIG zum FIXPREIS!**



Objektnummer: 5576/3326

Eine Immobilie von Wohnraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4223 Katsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	377.625,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Hammer

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz



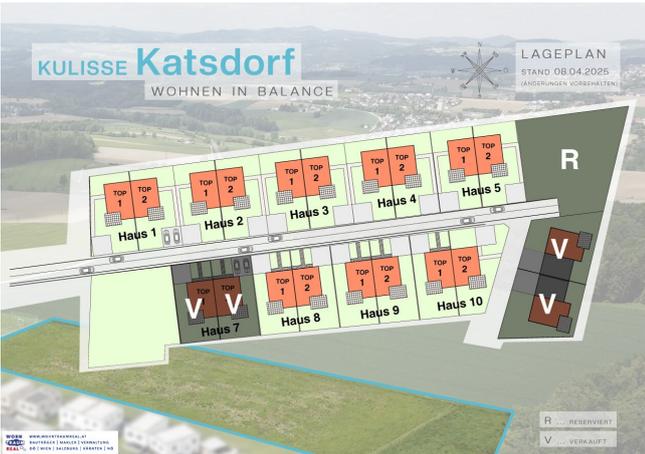
KULISSE Katsdorf

WOHNEN IN BALANCE

KATSDORF.WOHNTRAUMREAL.AT



Wohnen: www.wohntraumreal.at
 KATSDORF: BAUFÄHRER | MAKLER | VERMITTLUNG
 REAL: 00 | WIEN | SALZBURG | KRÄNTZEN | NO





KULISSE Katsdorf

Nur 20 Minuten bis Linz Zentrum!

WOHNEN IN BALANCE



DOPPELHAUSHÄLFTEN FÜR LEISTBARES WOHNEN IN MÜHLVIERTLER TRAUMKULISSE

KATSDORF.WOHNTRAUMREAL.AT

DOPPELHAUSHÄLFTEN

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

Wohnfläche 120 m²

Grundflächen 312 - 355 m²

Etagen: 2

Zimmer: 5

Absolute Ruhelage

2 Varianten:

Flachdach oder Satteldach mit Dachboden

Sonderwünsche möglich!

- Baumstufenhaus in Zweigeschossbauweise
- höchste Baugüte und Langlebigkeit
- südwestlich ausgerichteter Garten
- Top Ausstattung, u. a. mit:
 - Kunststoff / Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
 - Elektrische Rollläden
 - Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
 - Badzimmer im OG mit wahlweise Duschkabine oder Badewanne + extra WC und/oder Dusche im EG
 - Terrasse (20 m²), 2 Stellplätze

ab € 352.615* BELAGSFERTIG oder € 402.615* SCHLÜSSELFERTIG

*Das Mess geld vom Fixpreis (Stichtag Lieferort) Preise variieren je nach Grundstücksgröße, Größe, Maklergebühr



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.

Wohntraumreal GmbH
Projektentwicklung und Verkauf

Ihre Ansprechpartner:

Jürgen Perndl
Jakob Hammer

 **WWW.WOHNTRAUMREAL.AT**
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

DAB Bau & Architektur
Planung und Ausführung

Referenzen:

Baumstufen, GF, Aids Durack

 **dab**

Mag. Dr. Hannes Schäfer
Notar, Beglaubigung

Für sichere und sorgenfreie Abwicklung Ihrer Investition jahrelange Zusammenarbeit mit WTR

 **Mag. Dr. Hannes Schäfer**
ÖFFENTLICHER NOTAR

ABLS Rechtsanwälte
Verträge

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

 **ABLS**

Ing. Hans-Peter Humer
Finanzierung, Vermögensberater

Auf Ihren Wunsch unterstützen wir Sie in der Erhaltung einer auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse abgestimmten Finanzierung für Ihr neues Eigenheim.

 **ABLS**

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

Doppelhäuser Süd Grundrisse



Doppelhäuser Nord Grundrisse



Doppelhäuser Süd Grundrisse



Doppelhäuser Nord Grundrisse



JETZT ANFRAGEN!

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

„WOHNEN IN BALANCE“

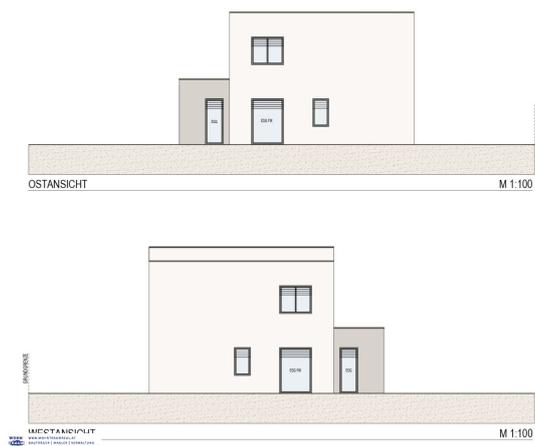
Die **KULISSE KATSDORF** steht für ruhiges Mühlviertler Landleben mit einer perfekten Anbindung nach Linz.

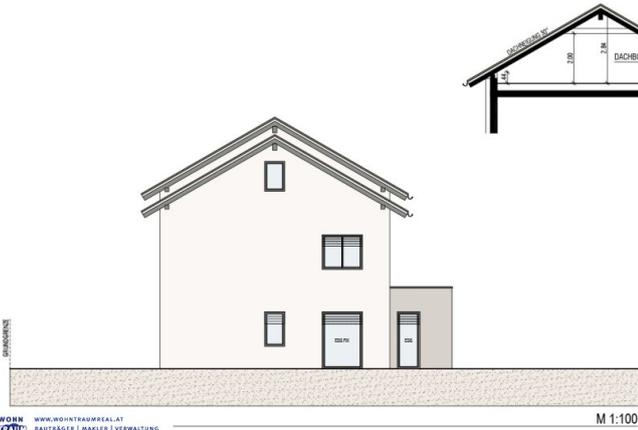
Situiert in erhabener Lage am Rande von Wiesen und Feldern. Nach Norden und Westen genießen Sie Weitsicht und wunderschönes Mühlviertler Panorama. Sie wohnen 5 Fahrminuten vom Ortszentrum Katsdorf sowie der Bahnhaltestelle entfernt. In 15 km Umkreis (=max. 20 Fahrminuten) befinden sich die Orte Linz,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

KATSDORF.WOHNTRAUMREAL.AT

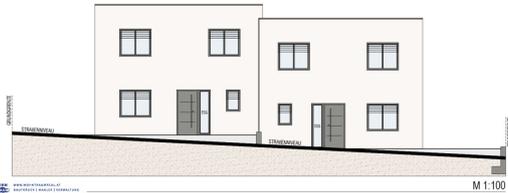
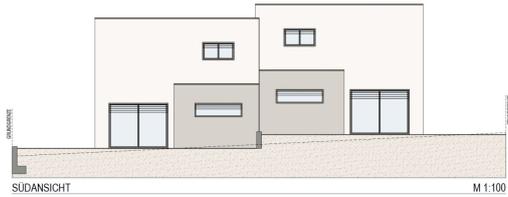
WOHN TRAUM REAL WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
 BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
 OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

WOHN TRAUM REAL WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
 BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
 OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



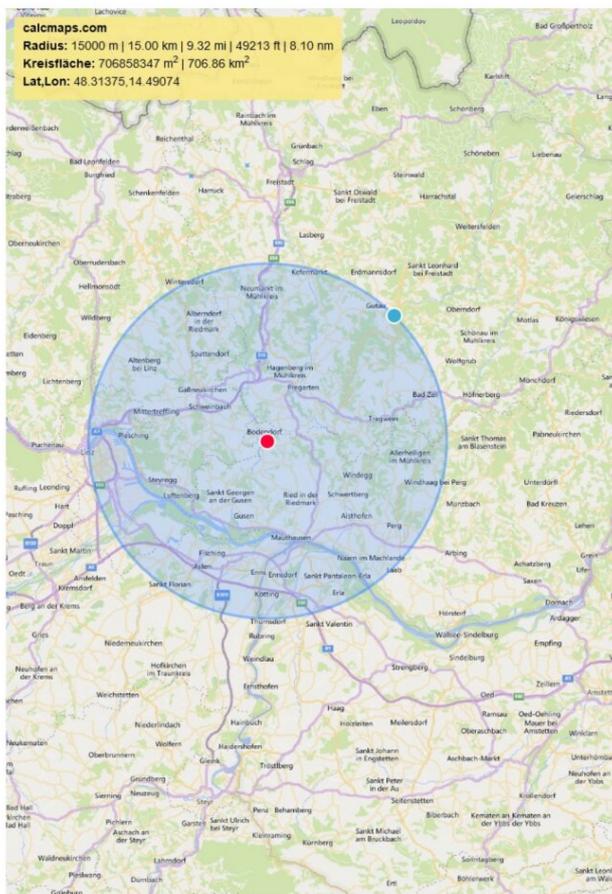


WORN WWW.WORNIMMOBILIENREALTAT.COM
 REALTAT **WORN** | SALZBURG | KERNTEIL | NO



WORN WWW.WORNIMMOBILIENREALTAT.COM
 REALTAT **WORN** | SALZBURG | KERNTEIL | NO

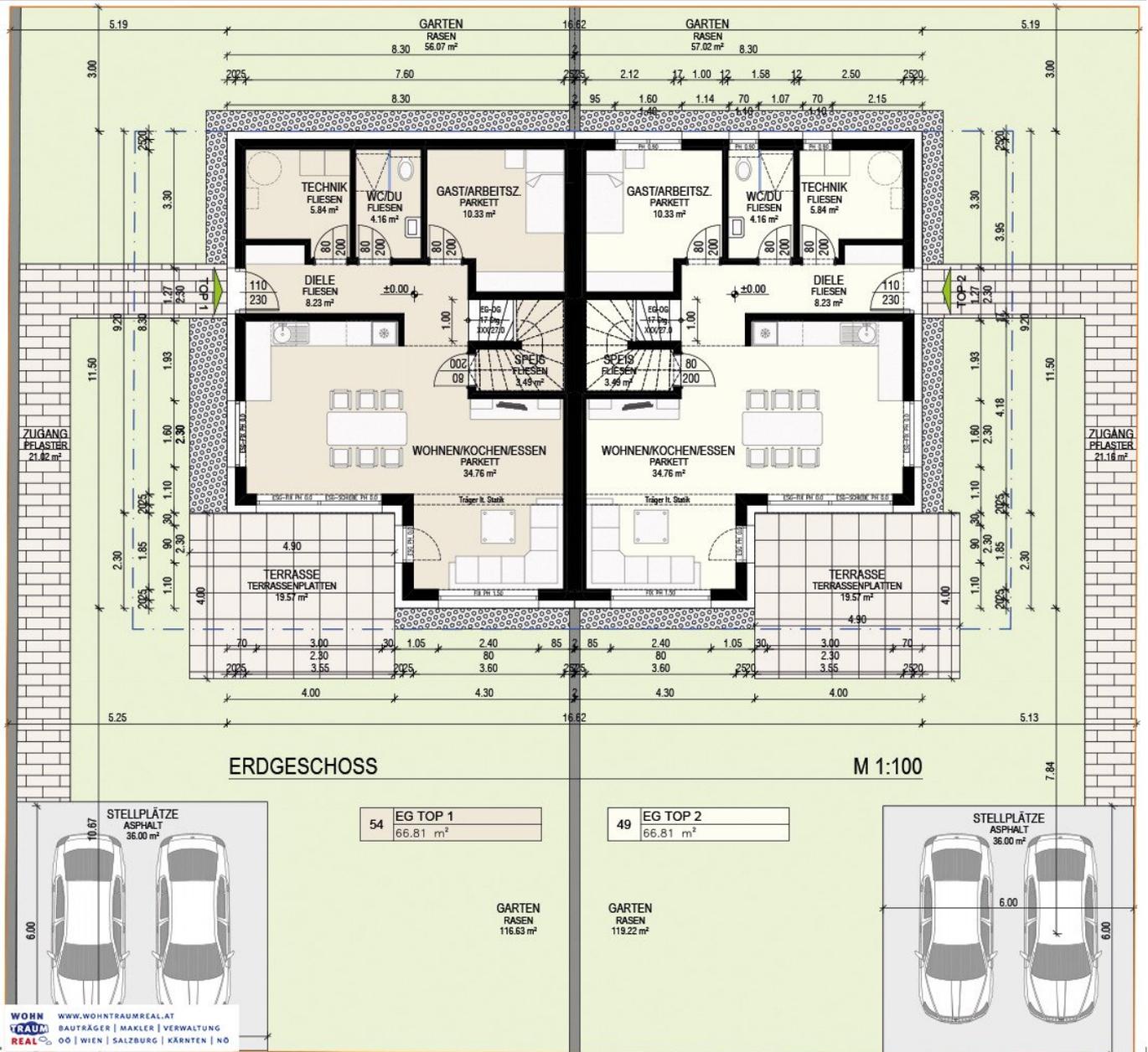




WOHN REALTAT
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUFRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

13.12.2024, 10:10







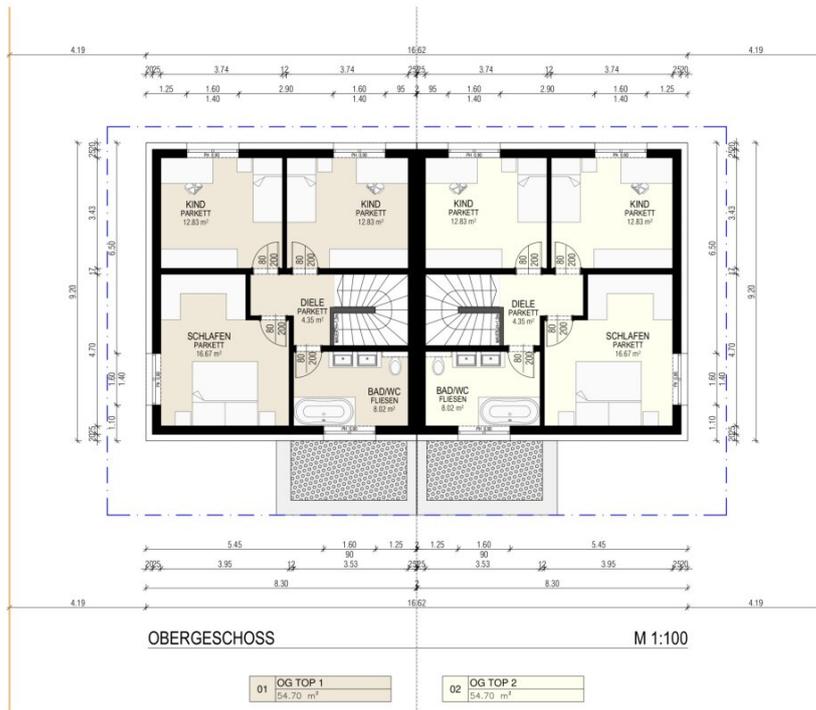
OBERGESCHOSS

M 1:100

48	OG TOP 1
	54.70 m ²

50	OG TOP 2
	54.70 m ²

KONZEPTPLAN



10.02.2025

OBERGESCHOSS M 1:100

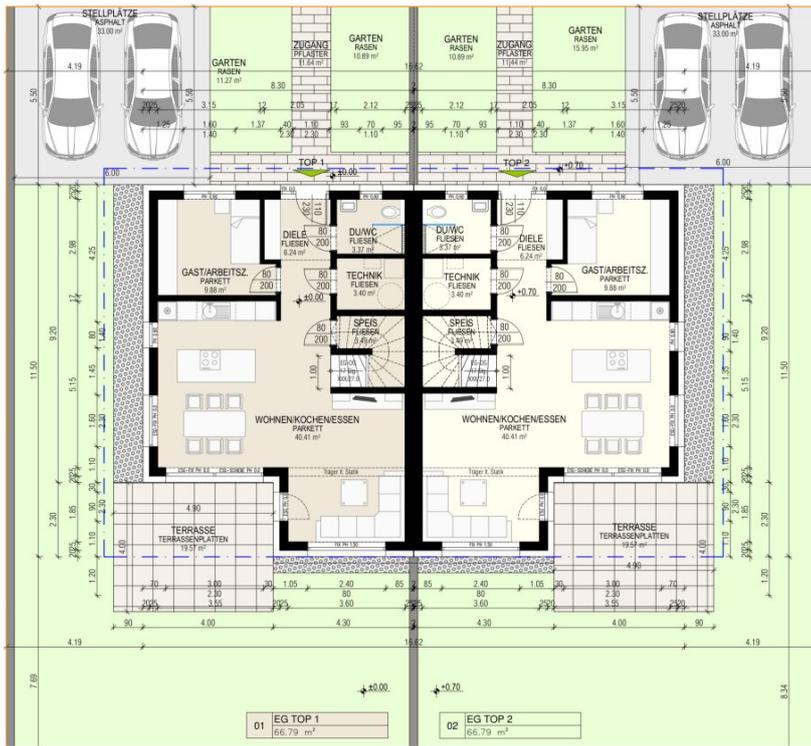
Bmst. Adis Duracak | dab architektur

dab | architektur

A-3314 Strenberg | Sportplatzstraße 18/2 | Tel/Fax 07432 299 27 | Mobil: 0676 525 82 50 | office@dab-architektur.at | www.dab-architektur.at

WOHN REAL
 WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
 BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

KONZEPTPLAN



ERDGESCHOSS

M 1:100

10.02.2025

ERDGESCHOSS M 1:100

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

dab | architektur

A-3314 Stenchen | Sportplatzstraße 18/2 | Tel/Fax 07432 299 27 | Mobil: 0676 525 82 50 | office@dab-architektur.at | www.dab-architektur.at

Wohn
TRAUM
REAL

WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

Objektbeschreibung

wenn nicht jetzt – wann dann? zögern ist kein plan.

vorwort von jakob hammer

seit acht monaten beobachte ich denselben film:

wir bringen aktionen auf den markt, bieten solide häuser zu preisen, wie sie **vor corona** kaum denkbar gewesen wären – und trotzdem passiert: **nichts.**

interessenten schauen. vergleichen. fragen. und warten.

aber worauf eigentlich? auf politik, zinsen, frieden, ein gefühl?

in einem unserer projekte sind die hauspreise in nur sechs monaten um **über 8 % gestiegen** – das sind im schnitt **€24.000,00** mehr pro haus.

danach kamen dieselben interessenten zurück – und wunderten sich, warum alles teurer ist.

weil warten kostet.

weil nicht verkaufen bedeutet: neu kalkulieren.

wer meint, der markt dreht sich um ihn, **verwechselt wunschdenken mit realität.**

dieser text ist ein testlauf.

kein schönreden. kein „sonnige lage“-blabla.

sondern die einfache, ehrliche frage:

was hält sie WIRKLICH davon ab, jetzt zu kaufen – wenn alles passt?

vielleicht ist die antwort unbequem.

aber eins ist sicher:

warten kostet geld. manchmal auch die chance.

wenn alles passt – warum zögern sie noch?

was viele menschen gerade wirklich tun – sie warten

vielleicht warten wir ja wirklich auf das eine magische jahr, in dem plötzlich alles günstiger wird – die zinsen, die baupreise, der grundbuchauszug.

aber mal ehrlich: **wann genau ist das in den letzten jahren passiert?**

wurden handwerkerpreise günstiger? immobilien in guter lage plötzlich billiger?

eher nicht.

ganz im gegenteil: fast alles ist kontinuierlich gestiegen – und zwar unabhängig davon, ob man gerade bereit war zu kaufen oder nicht.

wer wartet, **hofft oft auf etwas, das in der realität selten eintritt.**

und verliert dabei oft genau die gelegenheit, **die eigentlich schon perfekt passt.**

was braucht es mehr als: „es passt“?

die frage ist nicht, ob der markt sich noch verändert.

die frage ist: **was fehlt eigentlich noch zur entscheidung**, wenn die wichtigsten rahmenbedingungen längst stimmen?

? beruflich und privat ist alles stabil

? das finanzielle setup ist durchdacht und tragfähig

? das angebot entspricht genau dem, was sie suchen

das sind ideale voraussetzungen – besser wird's selten.

wer in dieser situation wartet, sagt innerlich vielleicht: *„ich bin bereit – aber ich traue mich nicht ganz.“*

und genau hier lohnt sich ein ehrlicher blick nach innen:

geht es wirklich noch um zahlen, oder eher um entscheidungskraft?

ehrlich: was genau soll sich noch verbessern?

wer heute nicht entscheidet, **wartet nicht auf bessere rahmenbedingungen – sondern auf ein gefühl, das vielleicht nie kommt.**

und ganz ehrlich: **wenn alles passt und man trotzdem zögert, ist das keine strategie – das**

ist selbstsabotage mit ansage.

wer auf „sicherer“ wartet, läuft gefahr, dass andere ihm die entscheidung abnehmen – mit einem „verkauft“-schild.

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