

**Kulisse Katsdorf – Wohnen in Balance: EINZELHAUS mit  
großem Garten und Aussicht, BELAGSFERTIG zum  
FIXPREIS!**



**Objektnummer: 5576/3352**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <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>                   | 122,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <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>                    | 548.750,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

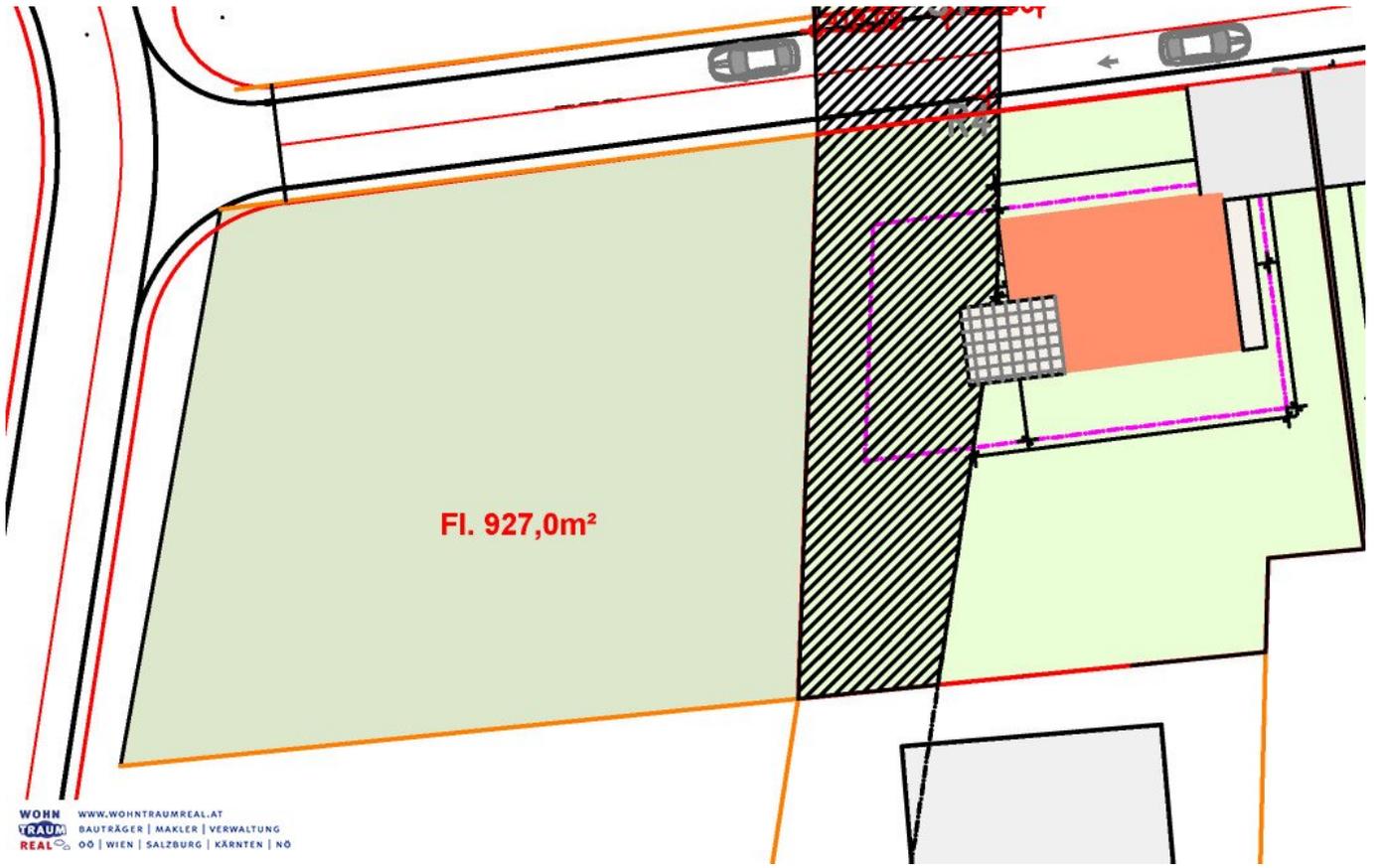
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

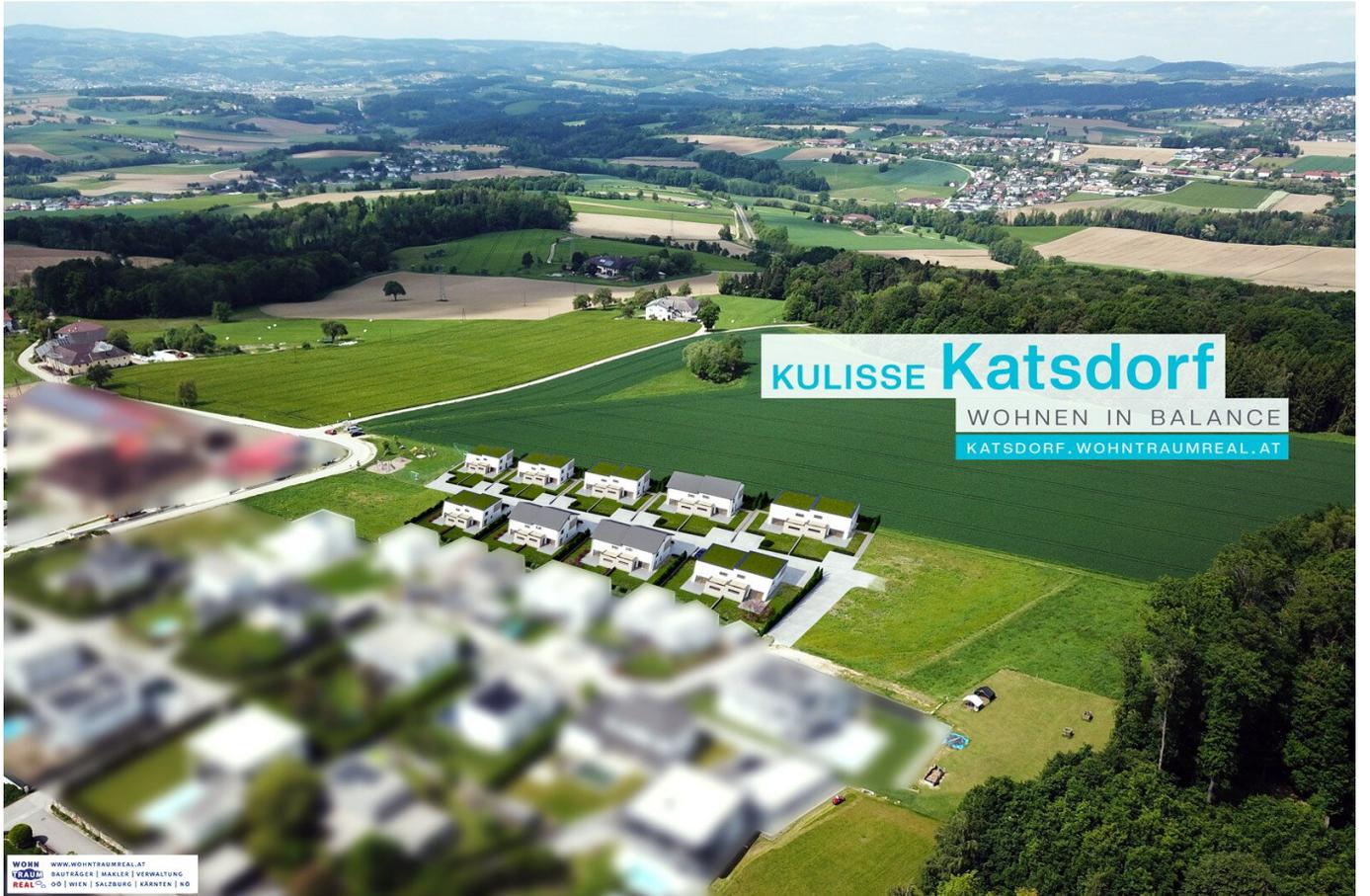
## Ihr Ansprechpartner



**Jakob Hammer**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz





# KULISSE Katsdorf

WOHNEN IN BALANCE

KATSDORF.WOHNTRAUMREAL.AT

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



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

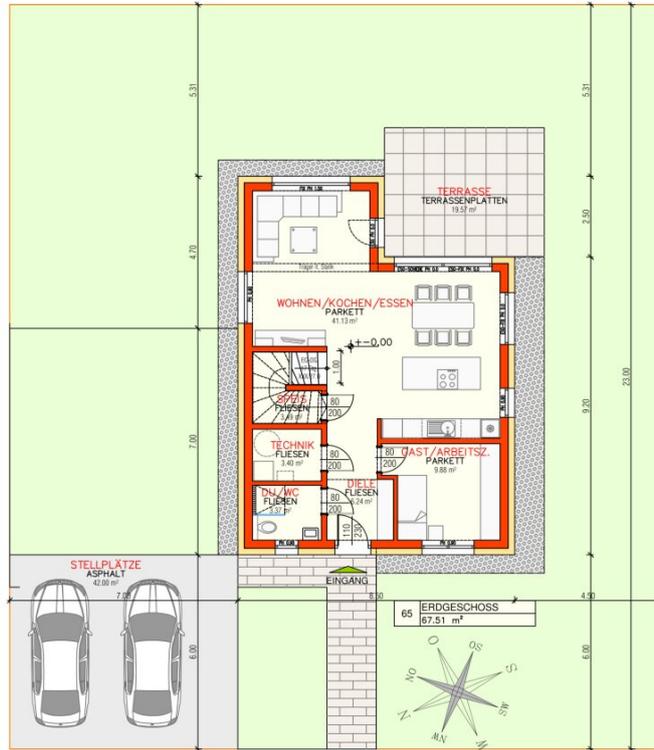
©/Mapbox.com about/Map



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

13.02.2024, 09:18

# KONZEPTPLAN



07.04.2025

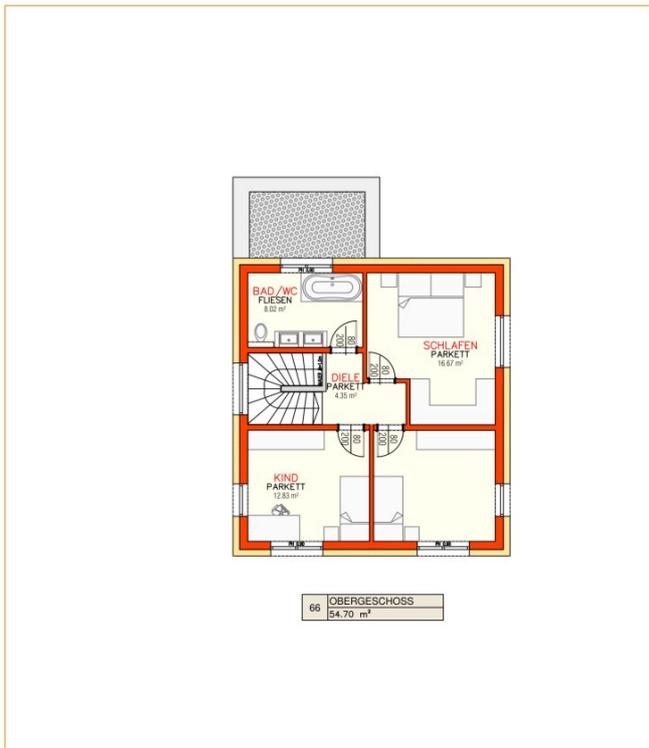
ERDGESCHOSS M 1:100

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

**dab** | architektur

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

WOMN WWW.HOHNTRAUMREAL.AT  
 16400 BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
 REAL 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



07.04.2025

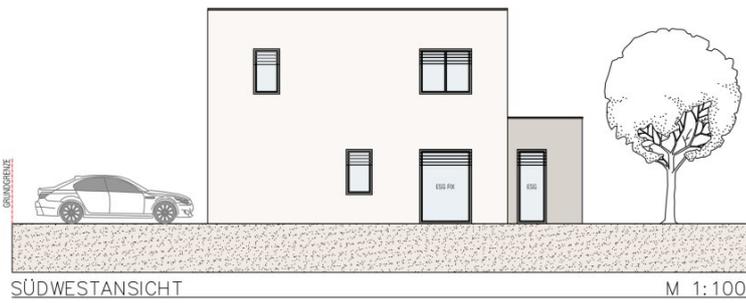
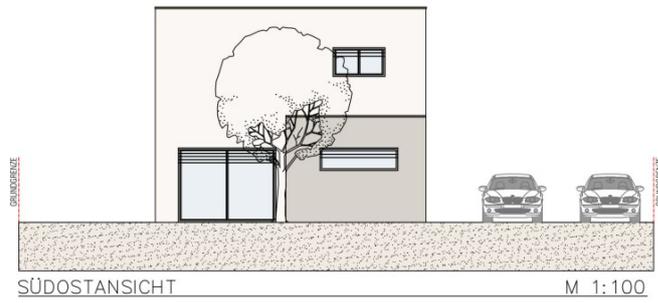
OBERGESCHOSS M 1:100

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

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



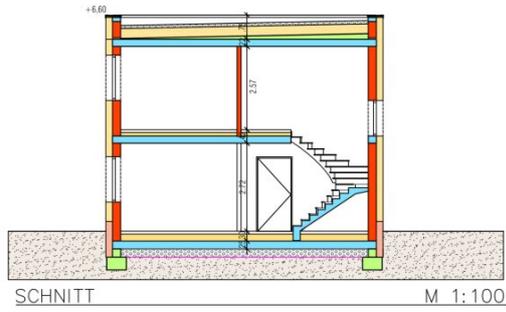
07.04.2025

ANSICHTEN M 1:100

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

**dab** | architektur

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



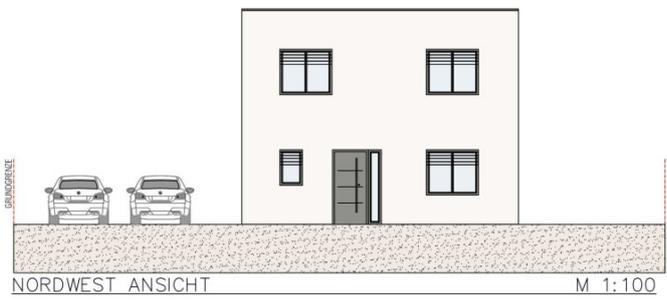
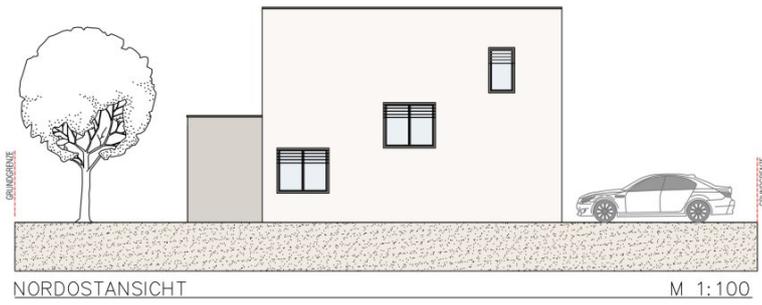
07.04.2025

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  
TRAUM  
REAL  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



07.04.2025

ANSICHTEN M 1:100

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

**dab** | architektur

A-3314 Stregberg | 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