

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



Objektnummer: 5576/3359

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4223 Katsdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	481.250,00 €
Provisionsangabe:	

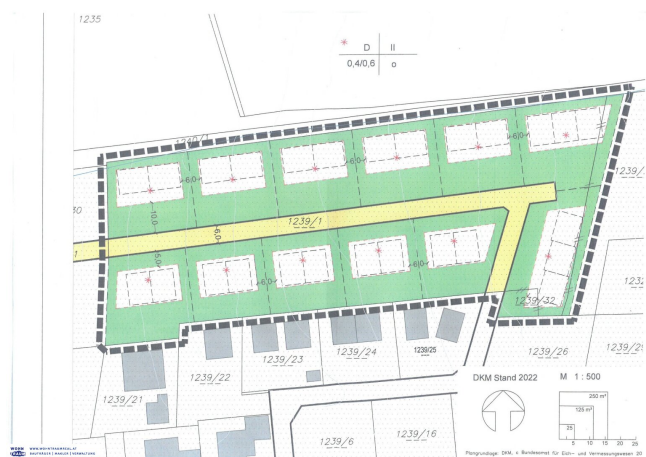
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Hammer

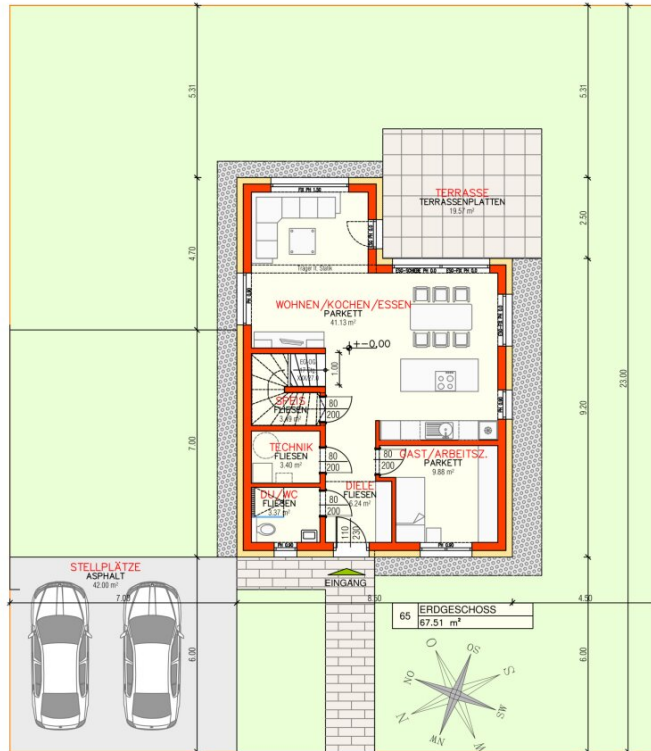
Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz







KONZEPTPLAN



07.04.2025

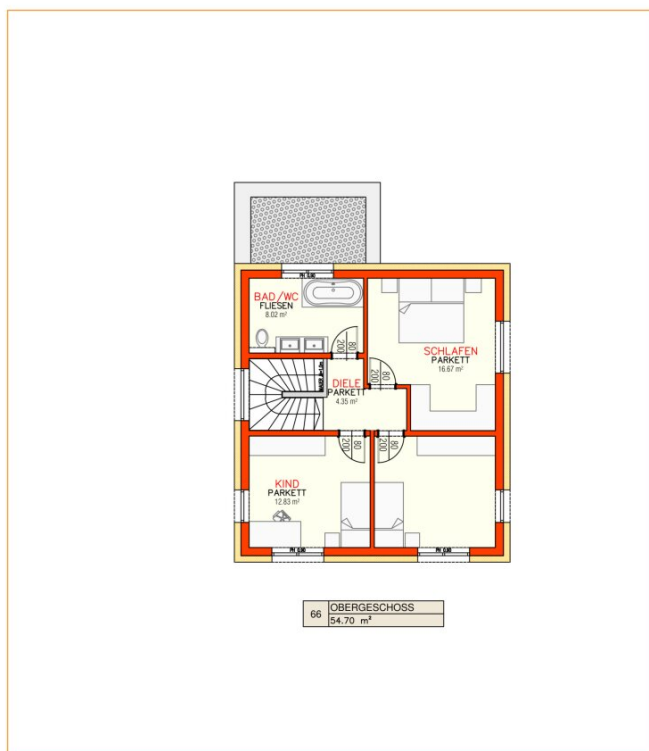
ERDGESCHOSS M 1:100

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

dab | architektur

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

WOHN
TRAUM
REAL
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



07.04.2025

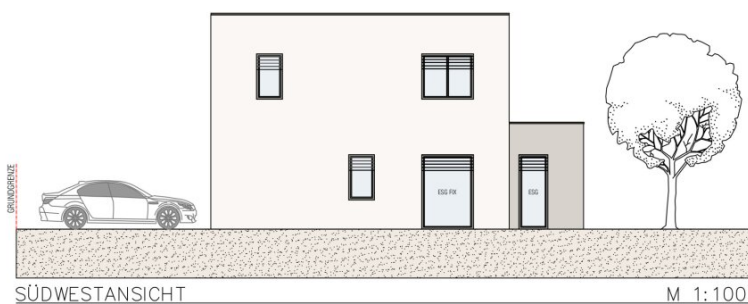
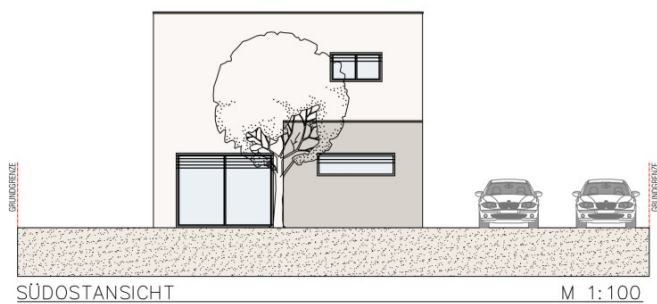
OBERGESCHOSS M 1:100

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

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



07.04.2025

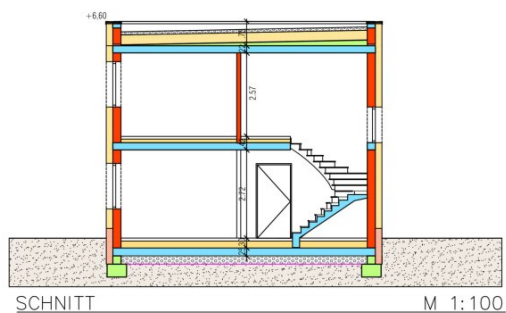
ANSICHTEN M 1:100

Bmst. Adis Duracak | 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

dab | architektur

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



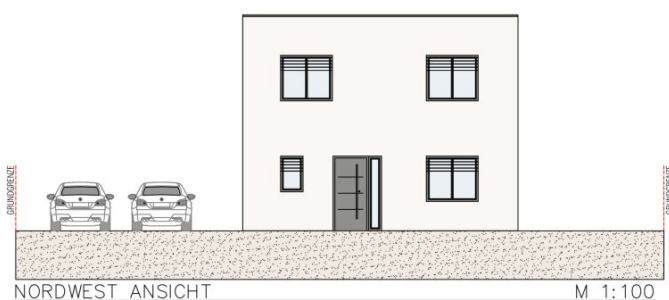
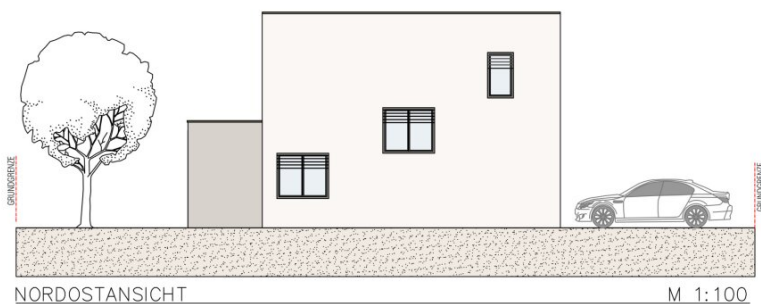
07.04.2025

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

dab | architektur

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

Wohn
traum
real
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



07.04.2025

ANSICHTEN M 1:100

Bmst. Adis Duracak | 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

dab | architektur

WOHN
TRAUM
REAL

WWW.WOHNTRAUMREAL.AT

BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG

00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



31.03.2025

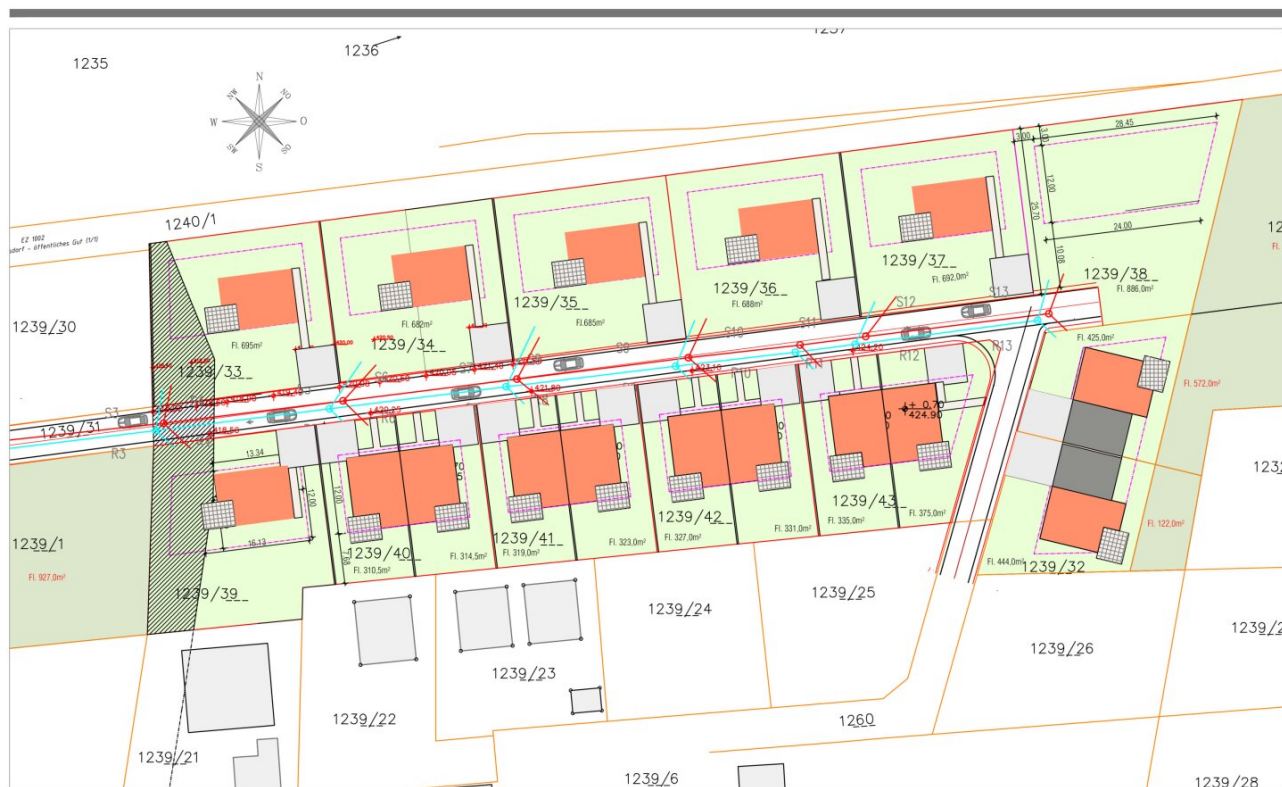
LAGEPLAN M 1:750

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

dab | architektur

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

WOHN
BAU
REAL
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



KONZEPTPLAN

31.03.2025

LAGEPLAN M 1:500

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

dab | architektur

A-3314 Streggarn | 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

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