

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



Objektnummer: 5576/3359

Eine Immobilie von Wohnraumreal 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:	

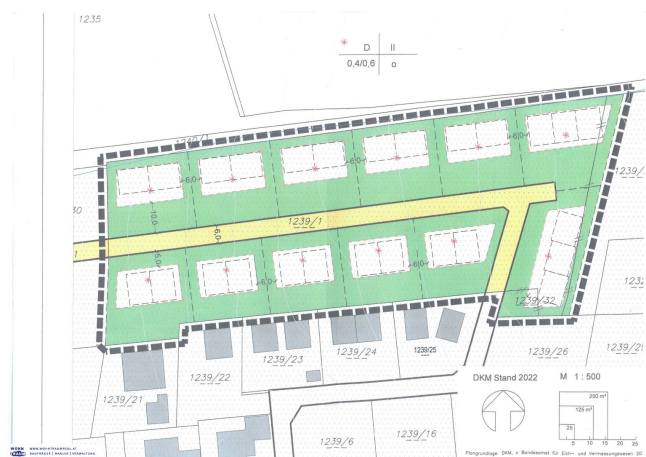
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakob Hammer

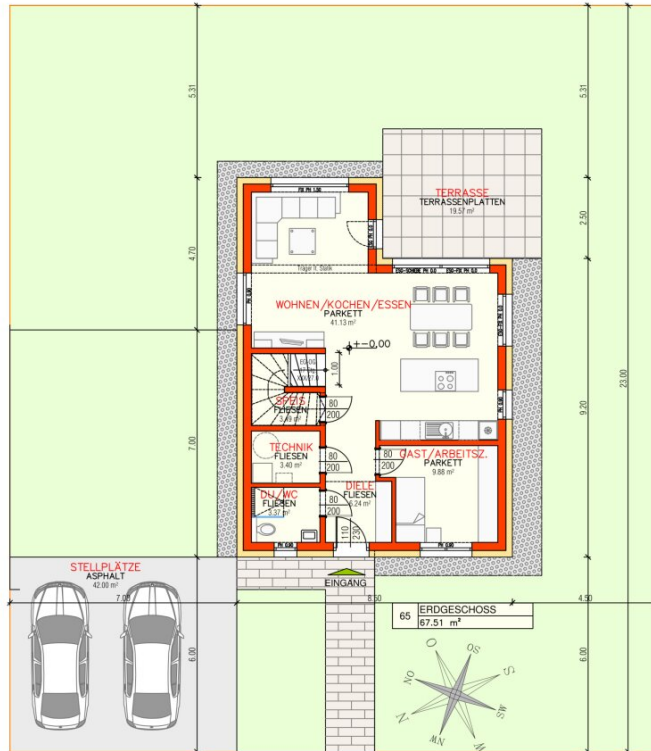
Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz







KONZEPTPLAN



07.04.2025

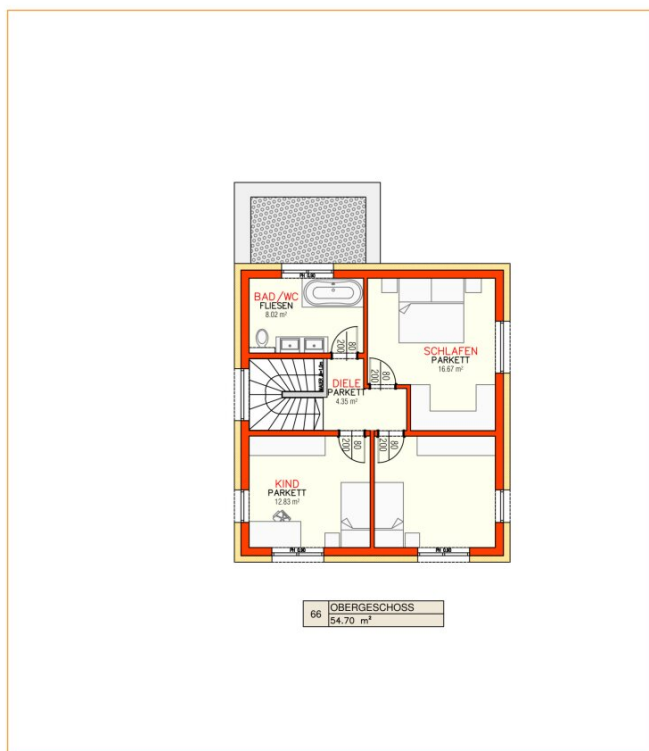
ERDGESCHOSS M 1:100

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

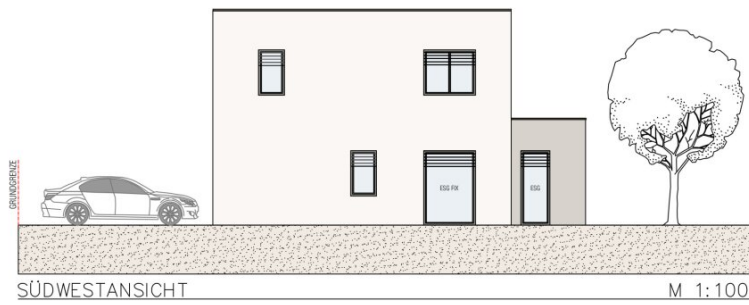
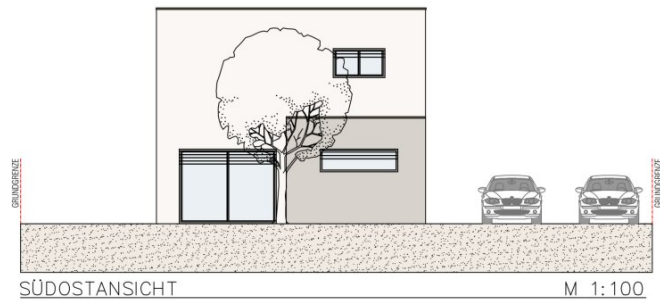
OBERGESCHOSS M 1:100

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

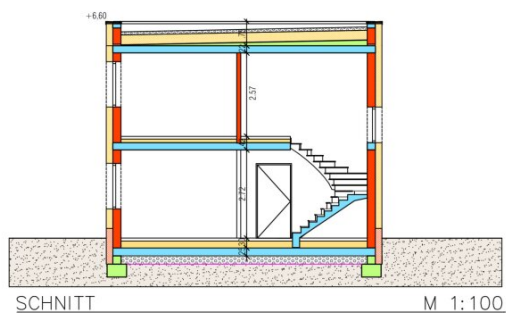
ANSICHTEN M 1:100

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

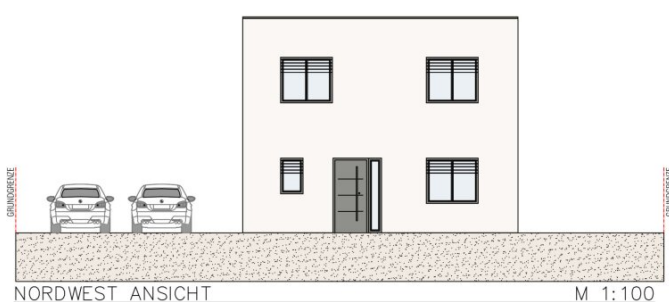
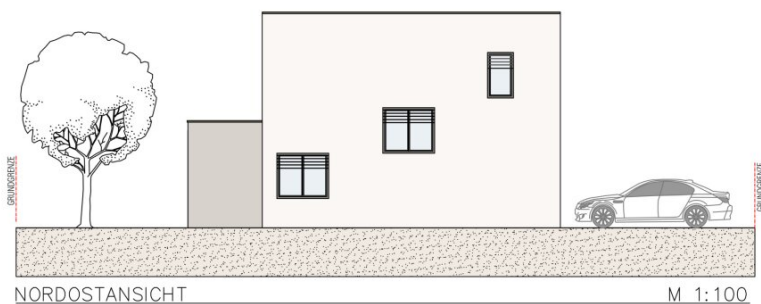
Bmst. Adis Duracak | dab architektur

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

WOMM
TRAUM
REAL

WWW.WOMMTRAUMREAL.AT
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



31.03.2025

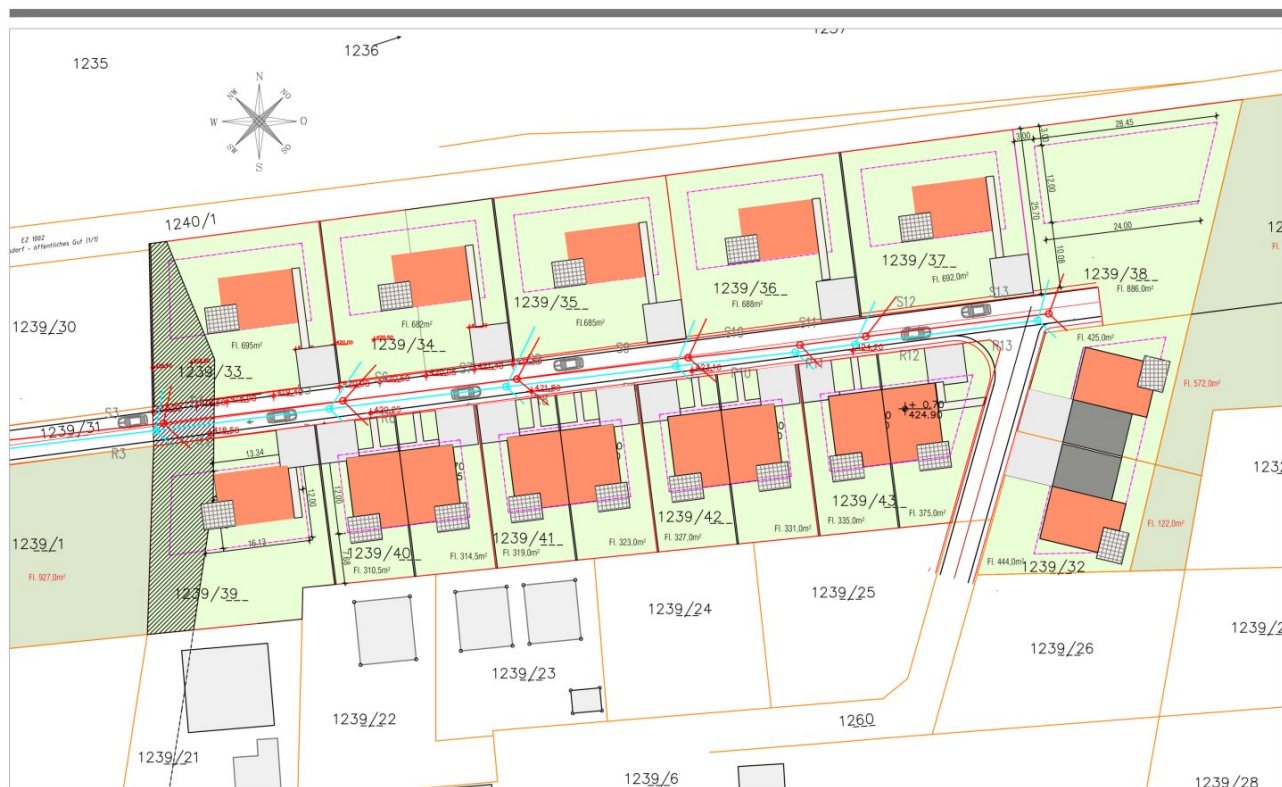
LAGEPLAN M 1:750

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
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



KONZEPTPLAN

31.03.2025

LAGEPLAN M 1:500

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

dab | architektur

A-3314 Stregghern | 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

warten kostet. nicht entscheiden kostet mehr.

wir bieten preise, die **vor corona undenkbar** gewesen wären – solide ziegelmassivhäuser, durchgerechnet, fair kalkuliert.

und trotzdem: viele schauen. vergleichen. fragen. und warten.

aber worauf genau?

auf zinsen unter null? auf billigere ziegel? auf politik, 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 pro haus**.

danach kamen dieselben interessenten zurück – und waren überrascht, dass alles teurer geworden ist.

die wahrheit ist einfach:

der markt wartet nicht.

und gute lagen mit guter energie – wie hier in katsdorf – wachsen nicht nach.

? beruflich alles stabil

? finanziell machbar

? das angebot passt

was genau fehlt also noch?

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

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

„verkauft“ kommt oft schneller, als man denkt.

und warten kostet: zeit, nerven – und bares geld.

wir haben das **projekt „wohnen in katsdorf“** so aufgestellt, dass es mehr ist als nur ein haus.

es ist eine echte chance – vor allem für die, die bereit sind, entscheidungen zu treffen, wenn der moment da ist.

jetzt entscheiden statt später ärgern.

wir freuen uns auf ihren anruf.

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