



# KLEINWOHNANLAGE KATSDORF AM SONNENHANG



[www.etzi-wohnbau.at](http://www.etzi-wohnbau.at)





100 % in Familienbesitz - Maximilian Etzenberger, Gerlinde Etzenberger, David Etzenberger, Stefanie Etzenberger

## Tradition & Qualität seit 1993

Ein eigenes Haus oder eine Wohnung zu bauen ist immer eine enorme Herausforderung. Schließlich geht es um eine große und langfristige Investition.

Seit Beginn unserer unternehmerischen Tätigkeit im Jahre 1993, ist es meiner Familie und unserem erfahrenen Team ein Anliegen, unseren Kunden Wünsche zu erfüllen und ihren Traum von den eigenen 4 Wänden zu verwirklichen.



Im Laufe der 26 Jahre durften wir mehr als 2.700 Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie mehrstöckige Wohn- und Gewerbebauten in Ziegelbauweise errichten.

Wir freuen uns schon darauf, auch für Sie den perfekten Wohnraum zu schaffen.

*Maximilian Etzenberger*

-  Österreichischer Marktführer für belags- und schlüsselfertige Ein- und Mehrfamilienhäuser
-  Alles aus einer Hand
-  Individuell Bauen
-  Regionale Partner
-  Fixer Terminplan
-  Qualität und Gewährleistung
-  Abwicklung über Notar und Bauträgervertragsgestez

## DIE LAGE

-  18 km nach Linz
-  47 km nach Wels

 7 km nach Gallneukirchen

Kleinwohnanlage Katsdorf



- Bildung**  
Pfarrcaritas-Kindergarten, Kinderhort Pinselstrich, Volksschule Katsdorf
- Verkehr**  
Bahnhaltestelle Summerauerbahn, Bahnhof Lungitz
- Sport/Freizeit**  
Fußballvereine ASKÖ & Union, Tennisplätze, Beachvolleyballplätze, Motorikparkoasen, Musikverein, Kino, Karden- & Heimatmuseum

### In traumhafter Aussichtslage in Katsdorf - wohnen auf der Sonnenseite des Lebens!

Katsdorf scheint mit der Sonne eine eigene Vereinbarung zu haben. Klar über der Nebelgrenze gelegen, bietet die Sonnengemeinde viel Ruhe und Sicherheit, eingebettet in eine zauberhafte Hügellandschaft mit Wäldern, Wiesen und Feldern.

Wandern oder einfach Ruhe und Erholung suchen ist in Katsdorf perfekt möglich.

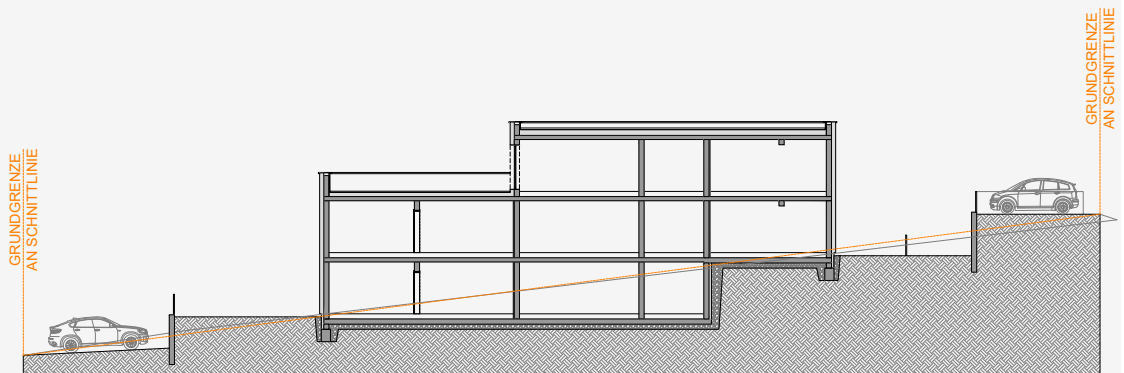
Die intakte Infrastruktur mit Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Bäckerei, Banken, Sportanlagen, Kino sowie drei Motorikparks sind der Rahmen dieses Wohlfühlpakets.

In einer funktionierenden Dorfgemeinschaft zu leben wo noch jeder jeden kennt und dies unmittelbar vor den Toren von Linz. Ein langfristig unbezahlbarer Wert für ein Leben in Katsdorf!

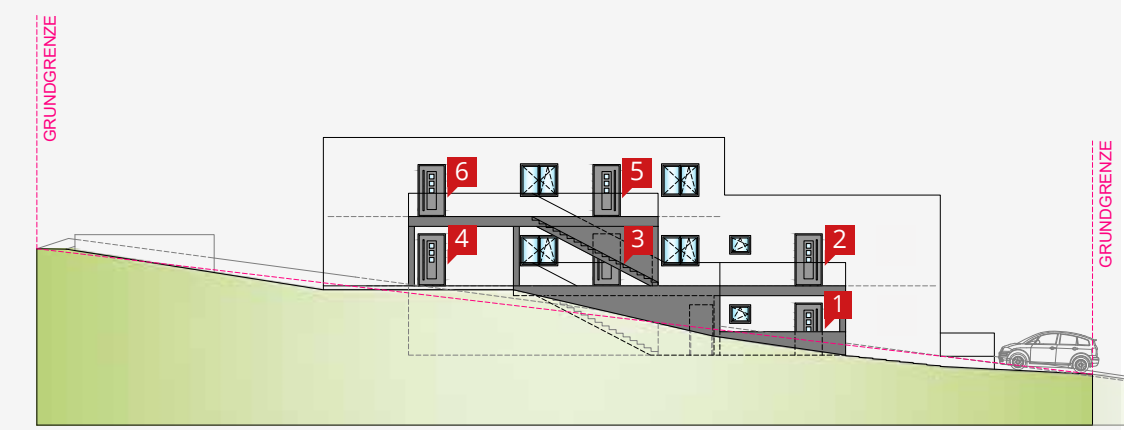








Schnitt



Ansicht Nordwest



Untergeschoss

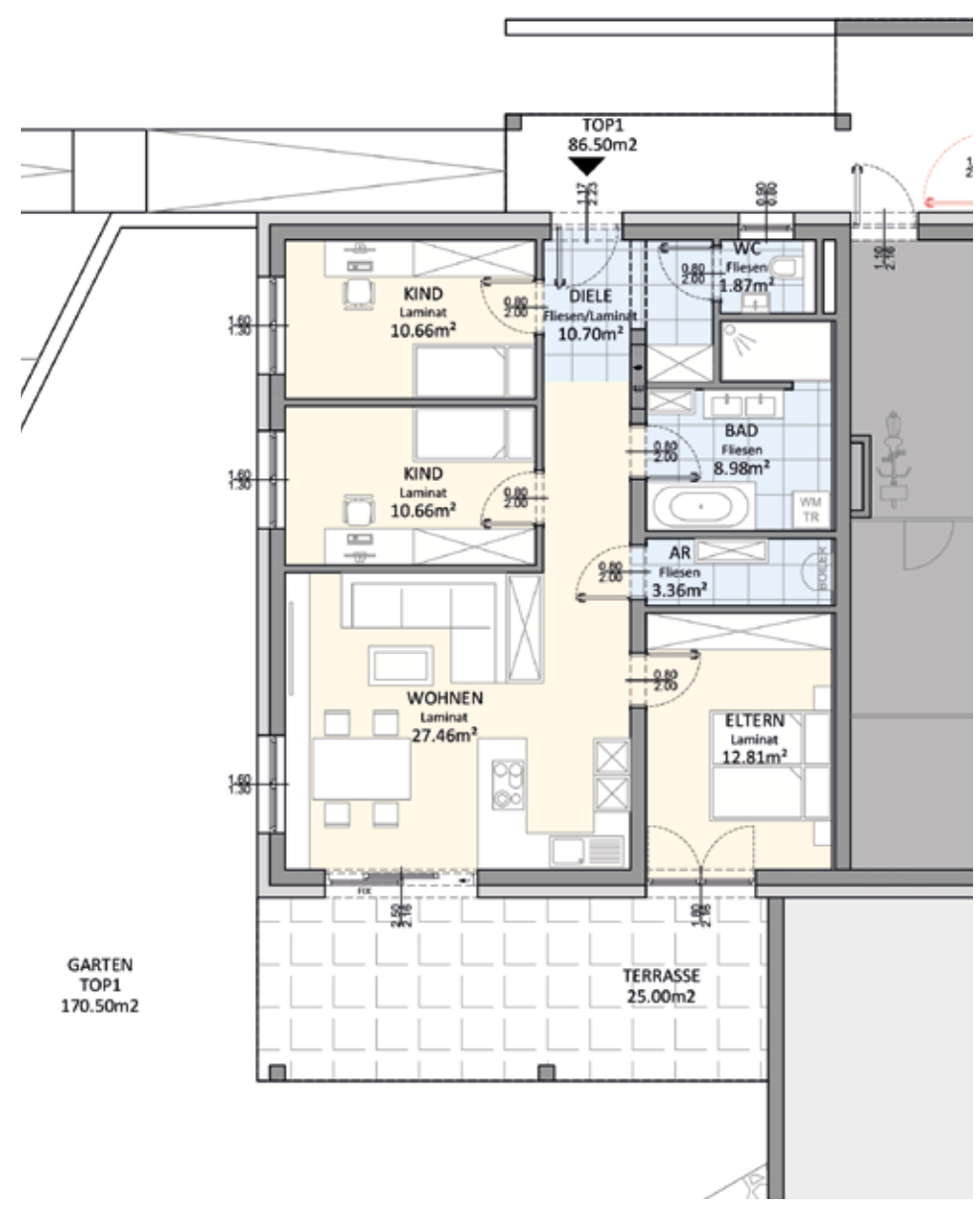


Erdgeschoss

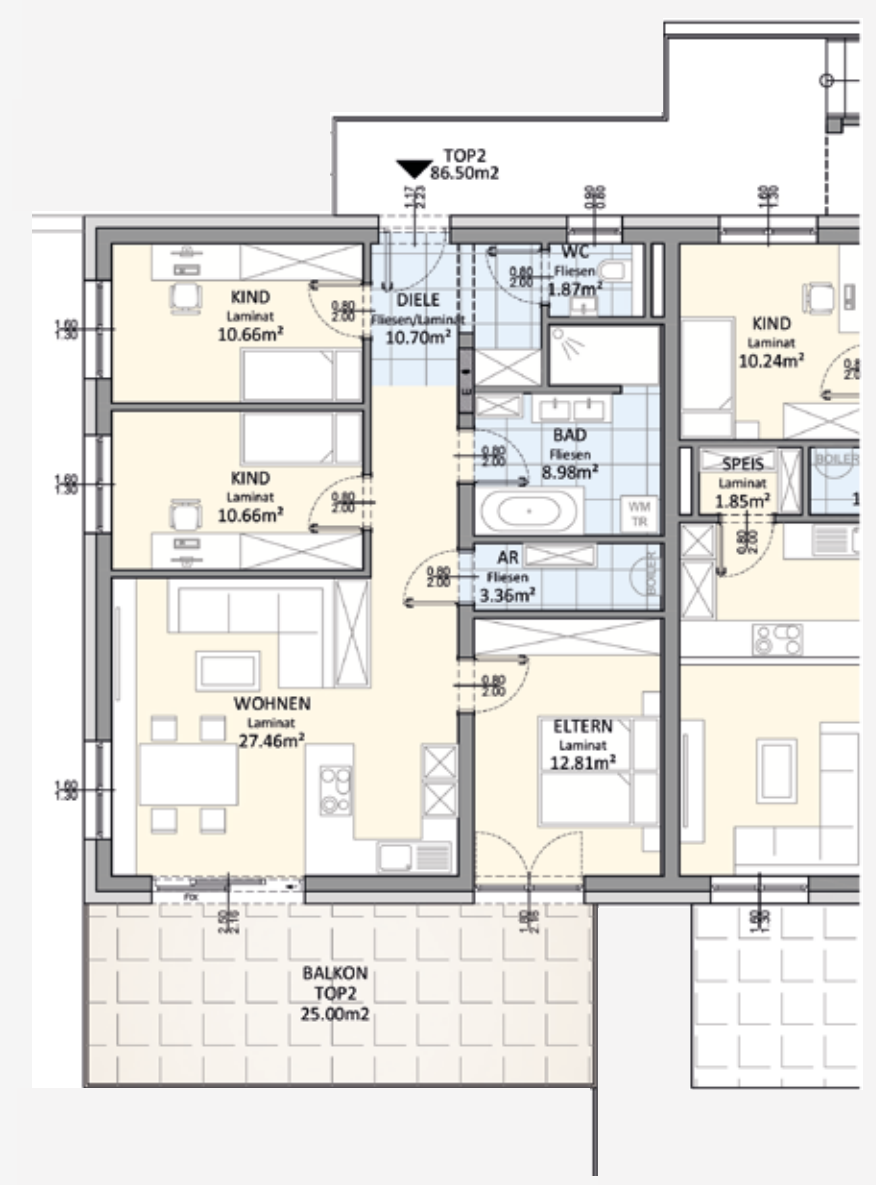


Obergeschoss

**Wohnung TOP 01**  
ca. 86,50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

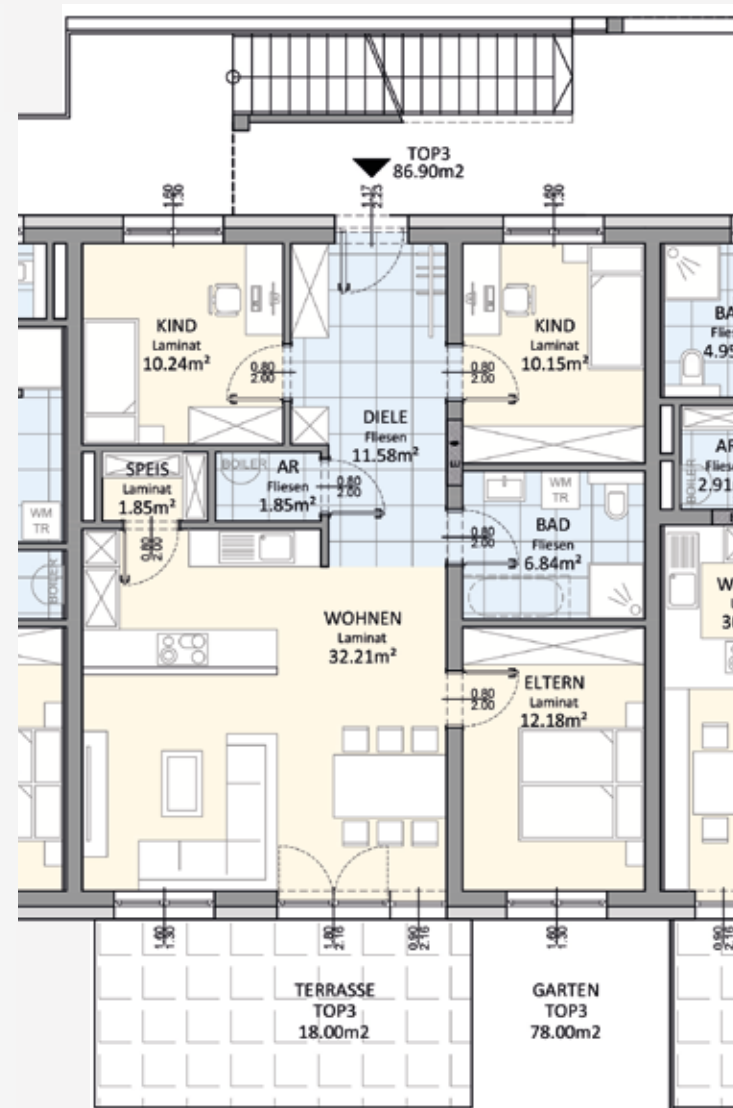


**Wohnung TOP 02**  
ca. 86,50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



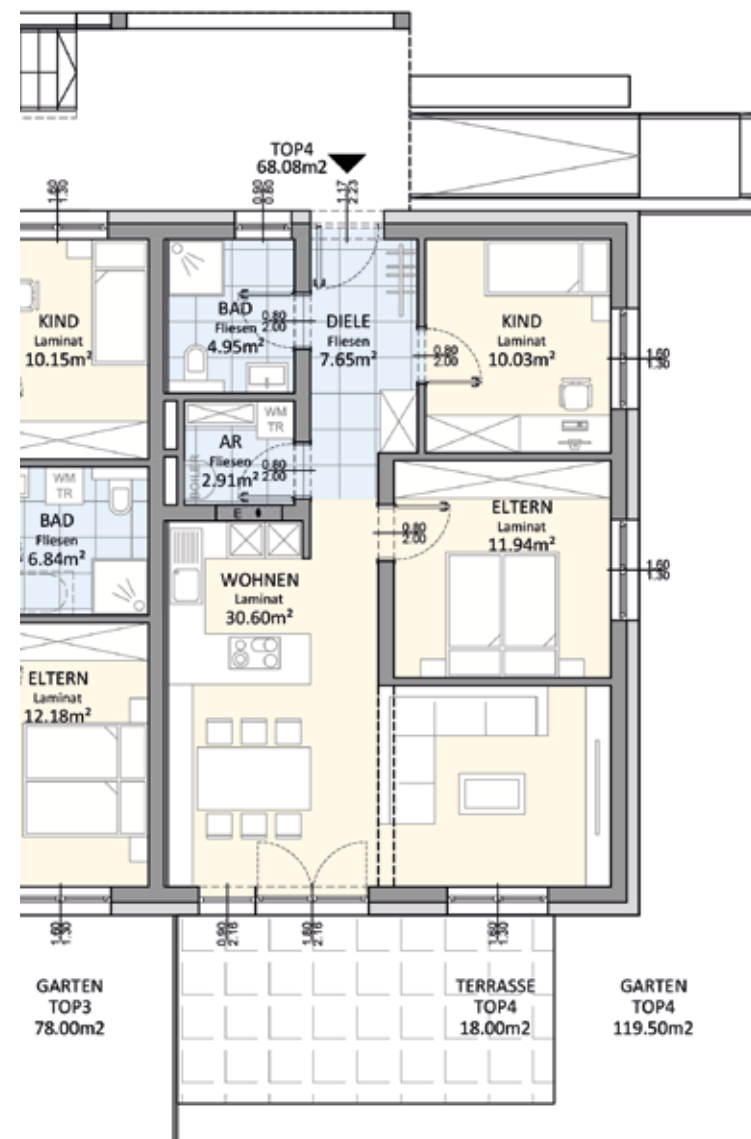
### Wohnung TOP 03

ca. 86,90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



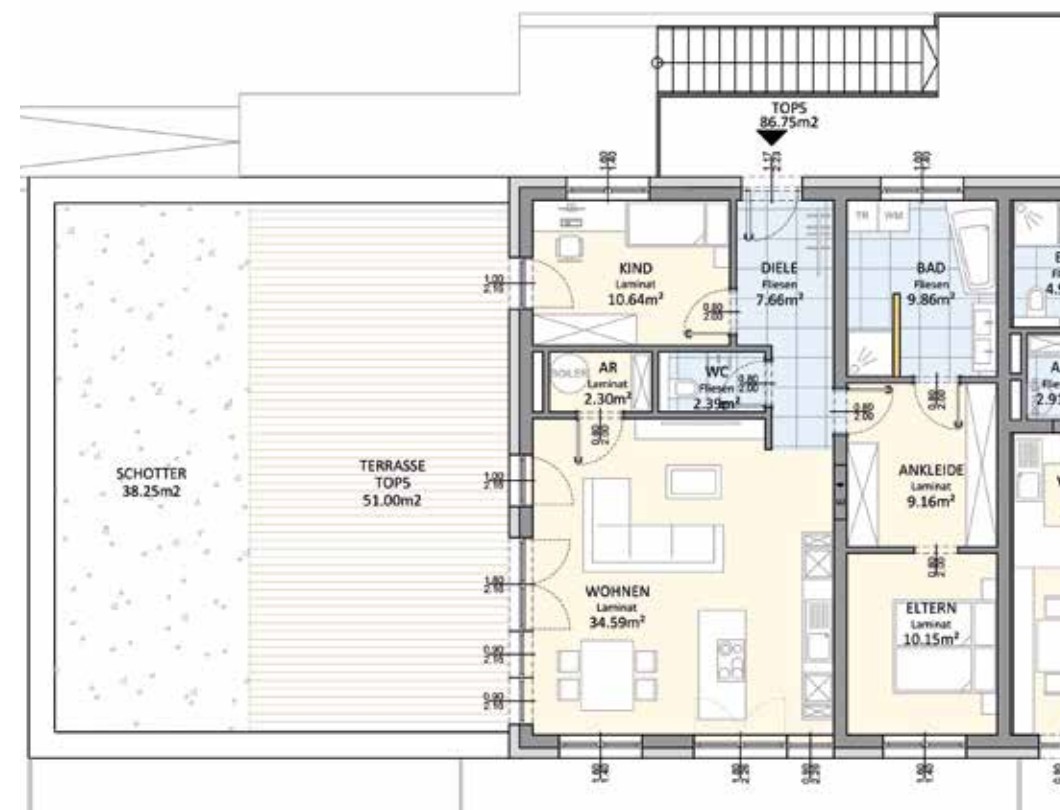
### Wohnung TOP 04

ca. 68,08 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



### Wohnung TOP 05

ca. 86,75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



### Wohnung TOP 06

ca. 68,08 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



**PROVISIONSFREI FÜR  
DIE KÄUFER**

Wohneinheit	Geschoß	Wohnfläche netto m²	Terrasse m²	Balkon m²	Eigengarten² m²	Kellerabteil m²	Freiparkplatz	Verkaufspreis BELAGSFERTIG*	Verkaufspreis SCHLÜSSEL-FERTIG*
<b>Wohnung</b>									
Top 01	UG	86,50	25,00	-	170,50	6,50	2	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 02	EG	86,50	-	25,00	-	6,50	2	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 03	EG	86,90	18,00	-	78,00	6,50	2	295.700,-	322.700,-
Top 04	EG	68,08	18,00	-	119,50	6,50	2	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 05	OG	86,75	51,00	-	-	6,50	2	VERKAUFT	VERKAUFT
Top 06	OG	68,08	-	-	68,00	6,50	2	228.700,-	247.700,-

Alle Preise in Euro; zuzüglich Kaufnebenkosten! Preisänderungen vorbehalten!

\*) Leistungsumfang gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

²) Die Größe der Eigengärten kann sich auf Grund der Ausführungsplanung noch verändern, was aber in keinem Fall zu einer Preisänderung (+/-) führen wird!

## FINANZIERUNG/ZAHLUNG

Zahlungsmodalitäten nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Zahlungsplan B

Zeitpunkt der Zahlung	Prozentsatz vom Gesamtkaufpreis
Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %
Nach Fertigstellung des Rohbaues und des Daches	30 %
Nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
Nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung	12 %
Nach Bezugsfertigstellung bzw. wegen vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes	17 %
Nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z. 1 BTVG)	9 %
Haftrücklass	2 %

**Die gesamte Zahlungsabwicklung erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz treuhändisch über den Notar/Rechtsanwalt und bietet somit den Käufern höchstmögliche Sicherheit!**

### Die Finanzierung Ihrer Immobilie:

**Der Gesamtpreis setzt sich zusammen aus** Kaufpreis + Nebenkosten + Barauslagen

#### Übersicht der Nebenkosten

3,5 % Grunderwerbssteuer (Kaufpreis und 50 % der Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage),  
1,1 % Eintragungsgebühr (Kaufpreis und 50 % der Vertragserrichtungskosten als Bemessungsgrundlage),  
1,5 % Vertragserrichtungskosten inkl. Beglaubigung und treuhändische Abwicklung (zuzüglich 20 % MwSt.)

#### Keine zusätzlichen Kosten:

- Die Anschlusskosten für Kanal, Wasser und Strom sind im Kaufpreis inkludiert!
- Die Kosten für zwei Parkplätze je Wohnung sind im Preis inkludiert!

Die Finanzierung ist über jede Bank möglich. Bei Bedarf kontaktieren Sie gerne unsere Kooperationspartner, die ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot zusammenstellen.



# HOCHWERTIGE QUALITÄT UND AUSSTATTUNG

## ■ Wände

**Außenwände:** Massive Ziegelbauweise mit einer Wandstärke von 25 cm und 20 cm Vollwärmeschutz mit 2mm Silikonharzputz

**Zwischenwände:** Massive 12 cm Ziegelbauweise, verputzt und weiß gemalt

**Wohnungstrennwände:** Bei Wohnungen Schallschutzziegel, Stärke 25 cm plus Vorsatzschale

**Innenputz:** Kalk-Gips für Wohnräume, Kalk-Zement-Putz für Nassräume

## ■ Raumhöhe

**Wohnräume:** ca. 252 cm

## ■ Böden

**Wohnräume:** Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küchen mit hochwertigen Laminatböden

## ■ Heizung

Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung



# HOCHWERTIGE QUALITÄT UND AUSSTATTUNG

## ■ Sanitäre Einrichtungen (gemäß Wohnungstypenplänen)

**Bad:** Einzelwaschtisch weiß mit Einhebelmischer-Armatur, Badewanne Kunststoff mit Wannen-Einhebelmischer-Armatur, Brausegarnitur und Duschkopfhalter.

**Dusche:** Acryl-Duschtasse mit Echtglas-Duschkabine 90 x 90 cm, Einhebelmischer-Armatur, Handbrause und Aufhängung, sowie Einhebel-Brausemischer und Brausegarnitur mit Schubstange

**WC:** Hänge-WC, Drückergarnitur in weiß, Handwaschbecken 48 x 28 cm mit Einhand-Waschtischmischer mit Kaltwasseranschluss

**Terrasse:** Frostsicherer Außenwasseranschluss - je 1 Stück pro Terrasse je Wohnung, je 1 Stück pro Hauseinheit (DH/EH).

## ■ Innentüren

Vollbautüren (Röhrenspan) in weiß lackiert inkl. Edelstahl-Türdrücker

## ■ Küchengutschein

Jeder Käufer erhält beim Kauf einer Küche, Essgruppe oder Wohnmöbel bei unserem Kooperationspartner eine Gutschrift im Wert von € 2.000,- gemäß den zugrunde liegenden Bedingungen für die Küchenaktion!





# HOCHWERTIGE QUALITÄT UND AUSSTATTUNG

- **WC/Bad/HWR/Diele/Technik/AR**  
Hochwertige keramische Bodenfliesen 30 x 60 cm inkl. Sockelleisten
- **Wandfliesen - 30 x 60 cm**  
**im WC:** 1,20 m hoch  
**im Bad:** 2,0 m hoch
- **Fenster**  
Marken Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, Rollläden in allen Wohn- & Schlafräumen.
- **Alu-Wohnungseingangstüren**
- **Gärten/Terrassen**  
**Eigengärten im EG:** Der Garten wird als Rasenfläche angelegt und eingezäunt. Bedingt durch Niveauunterschiede kann es erforderlich werden, Böschungen anzulegen, welche nicht im Plan ersichtlich sind.  
  
**Terrassen/Balkone**  
Endbelag mit Betonplatten ca. 40 x 40 cm
- **PKW-Parkplatz**  
Je Wohneinheit sind 2 Garagenparkplätze inklusive. Zusätzlich bietet ein Kellerlagerraum je Wohneinheit den notwendigen Lagerplatz für Hausrats-, Garten- und Freizeitensilien!





# ETZI-WOHNBAU



**PROVISIONSFREI FÜR  
DIE KÄUFER**

**ETZI-WOHNBAU**



**ETZI-WOHNBAU GmbH**

Lambacher Straße 40, 4655 Vorchdorf

Tel. 07614/717 97-0



**ANSPRECHPERSON**

Ing. Kurt Schlattinger

Beratung | Verkaufsleitung

0664/844 97 01 | k.schlattinger@etzi-wohnbau.at

**Weitere Informationen**

[www.etzi-wohnbau.at](http://www.etzi-wohnbau.at)