

Linzerstraße

Traun





TRAUN
LINZ-LAND
OBERÖSTERREICH

Die Stadt im Blick. Die Natur im Herzen.

Das Beste aus
beiden Welten.



Wohnen im Herzen
von Traun.

Leben in der Stadt und die Vorteile der Natur genießen!



Foto: © austria-forum.org

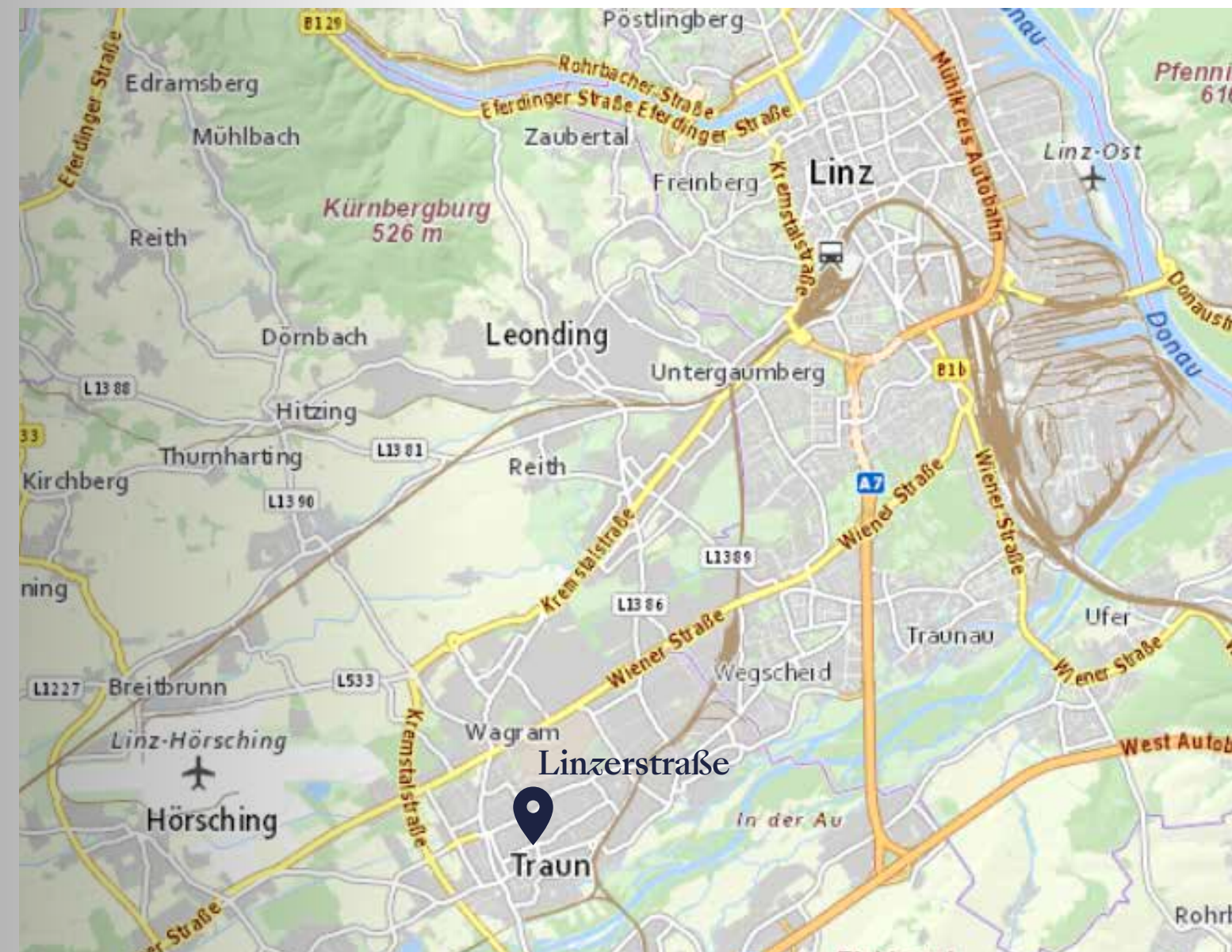
Die Wohnanlage befindet sich in bester Lage im Herzen von Traun – einer der attraktivsten Wohnorte im Bezirk Linz-Land und zugleich eine der größten Gemeinden Oberösterreichs.

Traun vereint hohe Lebensqualität mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur: Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel.

Historisches Flair trifft auf lebendige Gegenwart: Das traditionsreiche Schloss Traun mit Wurzeln bis ins 12. Jahrhundert prägt das Stadtbild ebenso wie die moderne Spinnerei Traun, die mit Konzerten und Kabaretts begeistert. Veranstaltungen wie die Trauner Kulturtage, das Stadtfest oder die sommerlichen FR.I.Z.-Abende sorgen ganzjährig für ein abwechslungsreiches kulturelles Leben.



Urbane Lebensqualität
mit naturnahen
Erholungsmöglichkeiten.
Ein wertvolles Natur- und
Freizeitparadies unmittelbar
vor Ihrer Haustüre.
Dem hektischen Alltag
entfliehen und neue
Energie tanken – sei es
beim Spazieren, Joggen,
Radfahren oder beim
Beobachten der Natur.



Traun überzeugt mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung: Über die nahe A1 Westautobahn und die Wiener Straße B1 erreichen Sie schnell alle wichtigen Ziele der Region.

Die Nähe zu Linz ermöglicht kurze Wege in das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum – ob mit dem Auto oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Busverbindungen und die Straßenbahnlinie 3 Linz sorgen für eine direkte, umweltfreundliche Anbindung.

Der Flughafen Linz-Hörsching ist in wenigen Minuten erreichbar und rundet die hervorragende Lage ab.

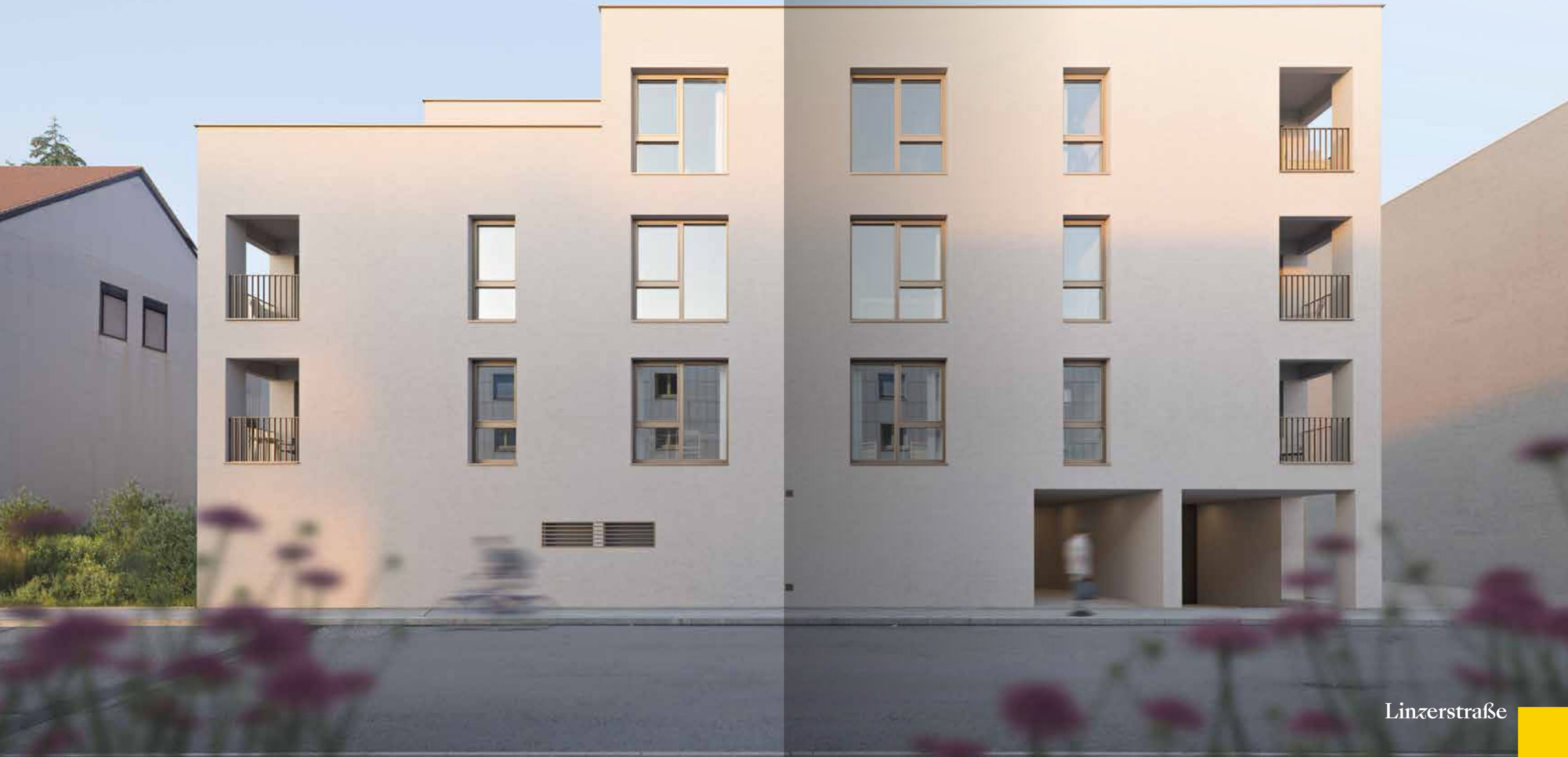


Linzerstraße

Zuhause zwischen Natur und Stadtleben

8

9



Großzügige Eigengärten und Außenbereiche



In attraktiver Lage entsteht ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt 16 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen reichen von ca. 46 m² bis 99 m² und bieten Grundrisse für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Großzügige Balkone, Terrassen mit Eigengärten sowie eine exklusive Dachterrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen besondere Rückzugsorte mit hoher Lebensqualität. Der offene, zeitgemäße Baustil sorgt dabei für ein helles und angenehmes Wohnumbiente.

Für komfortables Parken stehen 20 Tiefgaragenstellplätze sowie zusätzliche 8 Freistellplätze zur Verfügung.





Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Für jeden Lebensstil die passende Wohnung – von 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen mit Eigengarten und Terrasse, Loggia, Balkon oder Dachterrasse – hier findet jeder sein neues Zuhause!



Das Projekt

- 16 Eigentumswohnungen
- Projektstandort in Traun, vor den Toren von Linz.
- Wohnflächen zwischen 46 und 99 m²
- Eigengärten mit bis zu 124 m²
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- 20 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- 8 PKW-Stellplätze im Freien
- Sonderwünsche möglich
- voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2027
- geplante Fertigstellung: Ende 2028



2-Zimmer-Wohnung im EG

Top 2

Vorraum	7,46 m²
Bad/WC	8,37 m²
Schlafzimmer	12,26 m²
Wohnen/Essen/Kochen	25,23 m²
Wohnfläche	53,32 m²
Terrasse	14,90 m²
Eigengarten	68,64 m²

Vier Wände,
viele Möglichkeiten

Gartenwohnung im EG



Top 4

Vorraum	14,50 m²
Zimmer	10,58 m²
Schlafzimmer	11,89 m²
Wohnen/Essen/Kochen	29,04 m²
Bad	5,56 m²
WC	2,00 m²
Wohnfläche	73,56 m²
Balkon	19,60 m²



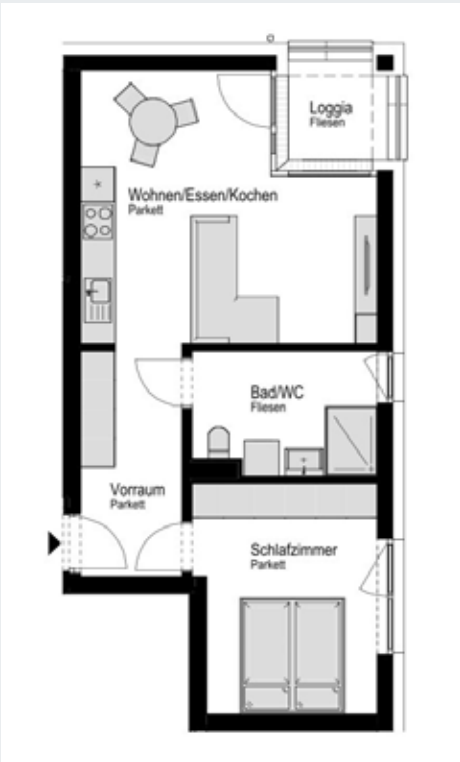
3-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Top 1

Vorraum	13,39 m²
Schlafzimmer	24,90 m²
Zimmer 1	10,93 m²
Zimmer 2	11,89 m²
Wohnen/Essen/Kochen	29,04 m²
Bad	6,68 m²
WC	2,00 m²
Wohnfläche	98,84 m²
Terrasse	20,47 m²
Loggia	2,90 m²
Eigengarten	124,04 m²

Top 7

Vorraum	6,93 m²
Schlafzimmer	12,12 m²
Bad/WC	6,61 m²
Wohnen/Essen/Kochen	20,81 m²
Wohnfläche	46,46 m²
Loggia	2,85 m²



2-Zimmer-Wohnung im 1. OG

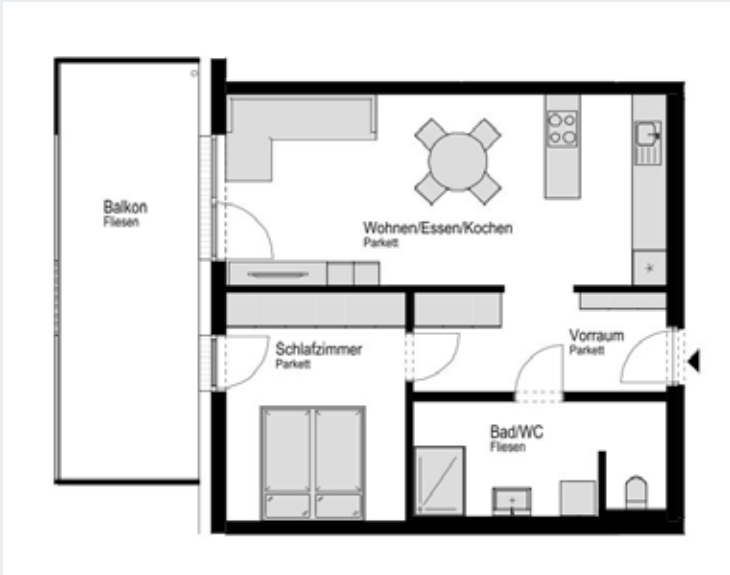
16

17

Top 13

Vorraum	6,24 m²
Schrankzimmer	4,84 m²
Schlafzimmer	9,51 m²
WC	2,58 m²
Bad	10,11 m²
Wohnen/Essen/Kochen	37,46 m²
Wohnfläche	70,74 m²
Dachterrasse	59,30 m²
Balkon	19,60 m²

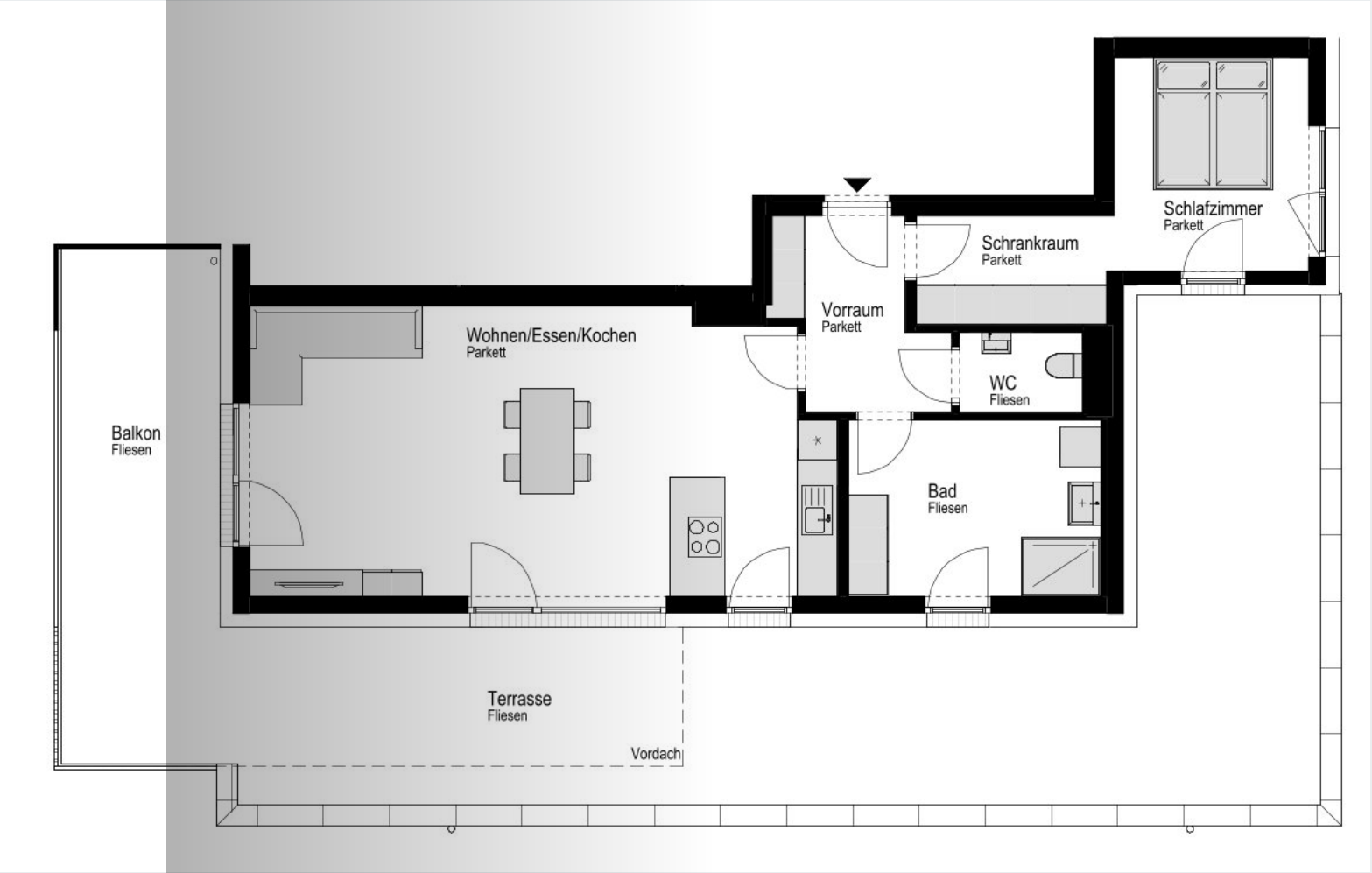
Penthousewohnung im DG



2-Zimmer-Wohnung im 2. OG

Top 10

Vorraum	7,46 m²
Bad/WC	8,37 m²
Schlafzimmer	12,26 m²
Wohnen/Essen/Kochen	25,23 m²
Wohnfläche	53,32 m²
Balkon	17,95 m²



Ihr Wohnkomfort



Schalterserie
Busch Jaeger Future linear



hansgrohe Einhebel-
Waschtischmischer Rebris E



Laufen Pro S Waschtisch

- Stahlbetonwände- und decken
- nichttragende Wände in Trockenbauweise
- Kunststoff-Aluminiumfenster- und Balkontüren mit Isolierverglasung und Balkontüren
- elektrischer Sonnenschutz als Raffstore bei allen Schlaf- und Aufenthaltsräumen
- Fußbodenheizung
- Kühlung über Fußboden, im Dachgeschoss zusätzlich auch über die Decke
- attraktive Sanitärausstattungen
- zeitgemäße Elektroinstallationen
- nachhaltige Fernwärme
- geräumige Kellerabteile



hansgrohe Croma
Brauseset



Laufen Pro S DW Marbond



Parkettboden Eiche



*Innentüren weiß mit
Drückergarnitur,
Röhrenspantürblätter mit
Holzumfassungszarge*

Von der Materialauswahl bis zu Böden und Armaturen gestalten Sie Stil und Qualität Ihrer Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen.

- **Malerarbeiten:** Die Wände sowie die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.
- **Fliesenlegerarbeiten:** Wandfliesen in Bad und WC sowie Bodenfliesen im Bad, WC und auf Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse.
- **Tischlerarbeiten:** Holzböden in Eiche in Aufenthalts- und Nebenräume sowie weiße Innentüren mit Holzzarge.



*Bodenflächen Wohnung und Außenbereich
Feinsteinzeug Fliesen
60x60 cm
Farbe hellbeige*

Der Weg zu Ihrer Immobilie

- 01.** Vereinbaren Sie einen Termin für ein Gespräch mit uns. Persönlich, telefonisch oder per Mail.
+43 664 789 14 900 oder +43 699 123 444 10
immobilien.ooe@habau.at
- 02.** Wir informieren Sie umfassend über das Projekt und die Ausstattung sowie der Möglichkeit der Individualisierung (Sonderwünsche).
- 03.** Lassen Sie sich Ihre Wunschimmobilie nach der Präsentation unverbindlich und kostenlos für zwei Wochen reservieren und werfen Sie zu Hause noch einmal in Ruhe einen Blick in unsere Projektunterlagen.
- 04.** Mit den erhaltenen Verkaufsunterlagen informieren Sie sich bei Ihrer Bank bezüglich der Finanzierung.
- 05.** Haben Sie sich für eine Immobilie von Habau Immobilien entschieden, unterzeichnen Sie bei uns ein Kaufangebot für die Immobilie.
- 06.** Die vertragliche Abwicklung nach den Bestimmungen des BTVG (Bau trägervertragsgesetz) erfolgt durch die bestellte Treuhänderin, die Rechtsanwälte Gloyer Dürnberger Mayerhofer Rechtsanwälte GmbH. Wir übermitteln dann dieses Kaufanbot und die relevanten Informationen der Kaufvertragserrichterin, die Ihnen in weiterer Folge den Entwurf des Kaufvertrages samt weiterer Urkunden übermitteln wird. Daraufhin wird Herr Dr. Andreas Gloyer mit Ihnen einen Termin für die Durchsicht, Prüfung und Unterfertigung des Kaufvertrages vereinbaren.

- 07.** Nach Kaufvertragsunterzeichnung überweisen Sie binnen der vereinbarten Frist den Gesamtkaufpreis sowie die Nebenkosten auf das dafür eingerichtete Treuhandkonto. Die Nebenkosten setzen sich zusammen aus:

 - 3,5 % Grunderwerbsteuer
 - 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
 - 1,5 % des Kaufpreises, zuzüglich 20 % USt. und Barauslagen (in Höhe von rund 500 €) für die Errichtung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages, einschließlich der grundbücherlichen Durchführung
 - Alternativ ist es auch möglich die Gesamtsumme des Kaufpreises mit einer Bankgarantie zu hinterlegen.
- 08.** Ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger wird als Baufortschrittsprüfer bestellt. Erst nach Bestätigung des Baufortschrittes durch diesen wird die Auszahlung der festgelegten Raten laut Ratenplan B gemäß § 10 (2) Z 2 BTVG vom Rechtsanwalt an den Verkäufer freigegeben.
- 09.** Nach Fertigstellung der Immobilie erhalten Sie bei der Übergabe die Schlüssel zu Ihrem neuen Zuhause.
- 10.** Anschließend sind Sie stolzer Eigentümer/ stolze Eigentümerin einer Immobilie des Projektes Linzerstraße und genießen Ihr neues Zuhause in Traun.



Ihre persönliche Ansprechpartnerin

Tina Schrenk
M. +43 (0) 664/789 14 900
immobilien.ooe@habau.at



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Dkfm. Dieter Nowak, MBA
M. +43 (0) 699/123 444 10
immobilien.ooe@habau.at

Haftungsausschluss:

Unverbindliche Visualisierungen, Änderungen vorbehalten; kein Rechtsanspruch ableitbar. Die Darstellung der Umgebung, wie Gebäude und Bepflanzung, basiert auf dem Stand bei Drucklegung. Änderungen sind jederzeit möglich. Jegliche Haftung für Veränderungen auf den umliegenden Liegenschaften wird gänzlich ausgeschlossen. Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Technische Details entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

HABAU

Immobilien

HABAU Hoch- und
Tiefbaugesellschaft m.b.H.
Greiner Straße 63, 4320 Perg

T. +43 7262 555 0

E. office@habau.at

www.habau.immo/linzerstrasse

