HABAU Immobilien

Raiffeisen Immobilien

DonAUland

Au an der Donau



AU AN DER DONAU
BEZIRK PERG
OBERÖSTERREICH

Wohnen mit Lebensqualität, Spaß und Erholung nahe der Donau.

Mit der Liebe
zur Natur.

HABAU
Immobilien

part of the family
HABAU
GROUP



Zwischen Perg und
Mauthausen.

Zentrale aber ruhige Lage!



Foto: © donauregion.at



Das Grundstück liegt eingebette, in einer gemütlichen Siedlung **im Ort Au an der Donau der Marktgemeinde Naarn**.

Die Natur- und Naherholungsgebiete liegen direkt vor Ihrer Haustür - ein Paradies für Kinder und Erwachsene.

Der naheliegende Donaustrand bietet Urlaubsfeeling und der Donaudamm lädt zum Walken, Joggen und Radfahren ein.

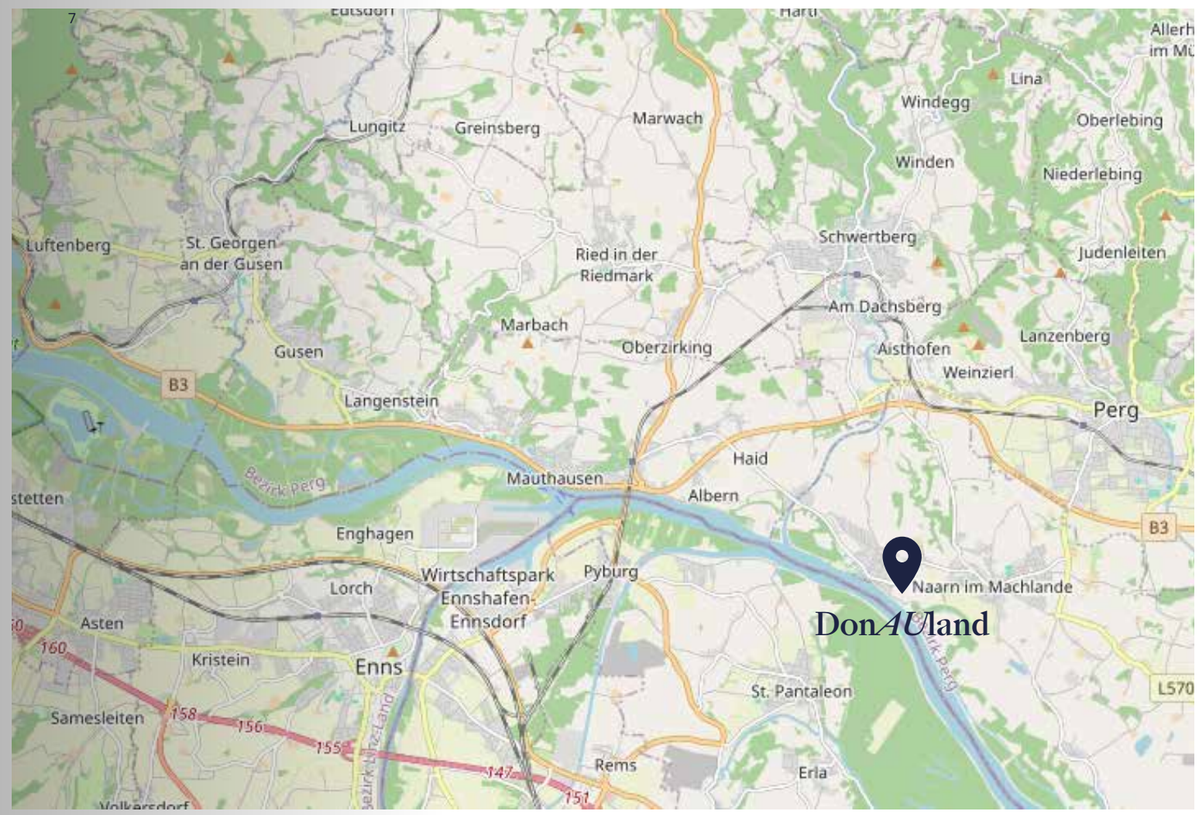
Durch die Nähe zu Naarn, Mauthausen und Perg sind Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Einkaufszentren nicht weit entfernt.

Die gesunde Gemeinde Naarn bietet viele Freizeitaktiviäten wie Fischen, Beachvolleyball, Stockschießen und eine Tennisanlage an. Auch die Rast beim Wirt ist nicht zu vergessen.



Ihr neues Zuhause liegt in wunderschöner Grünlage in einer ruhigen Siedlung, umgeben von der Natur und Wäldern. Wanderungen und Radausflüge beginnen direkt vor der Haustüre.





Karte: © freecountrymaps.com

Au an der Donau überzeugt durch seine gute Erreichbarkeit. Über die Bundesstraße B3 sind sowohl Linz als auch Grein rasch erreichbar, wodurch auch Pendler von der zentralen Lage profitieren. Öffentliche Busverbindungen stellen eine direkte Anbindung an die umliegenden Gemeinden sicher. Über die nahegelegenen Bahnhöfe in Enns oder Mauthausen besteht Anschluss an das überregionale Schienennetz. Auch die Donau selbst ist ein wichtiger Verkehrs- und Freizeitfaktor – ob für Schifffahrt, Radtouren am Donauradweg oder entspannte Ausflüge in die umliegende Region.



Foto: © donauregion.at

DonAUland

Schöner Wohnen nahe der Donau

Eingebettet in die Natur, gliedert sich das Projekt in eine Wohnsiedlung ein. Nahe genug an den Städten Mauthausen und Perg, um deren Annehmlichkeiten zu nutzen und doch ausreichend entfernt, um „Landluft“ zu schnuppern und Zeit in der Natur genießen zu können.

Großzügige Eigengärten und Außenbereiche





Zu allen Doppelhäusern gehört eine Grundfläche zwischen 370 und 400 m² das heißt jedes Haus verfügt über einen Eigengarten samt Terrasse, die nach Lust und Laune genutzt werden können.

Errichtet werden 12 Doppelhaushälften (Typ A und B) mit einer Wohnfläche von 121 oder 131 m². Es kann zwischen einer belags- oder schlüsselfertigen Ausführung gewählt werden. Den Häusern ist entweder ein Carport oder eine Garage zugeordnet.





Wohnen mit Raum für die ganze Familie

Die Doppelhaushälften vereinen modernes Wohnen mit dem Gefühl von Geborgenheit. Auf großzügig geschnittenen Wohnflächen findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort – und gleichzeitig gibt es viel Platz für gemeinsame Zeit.



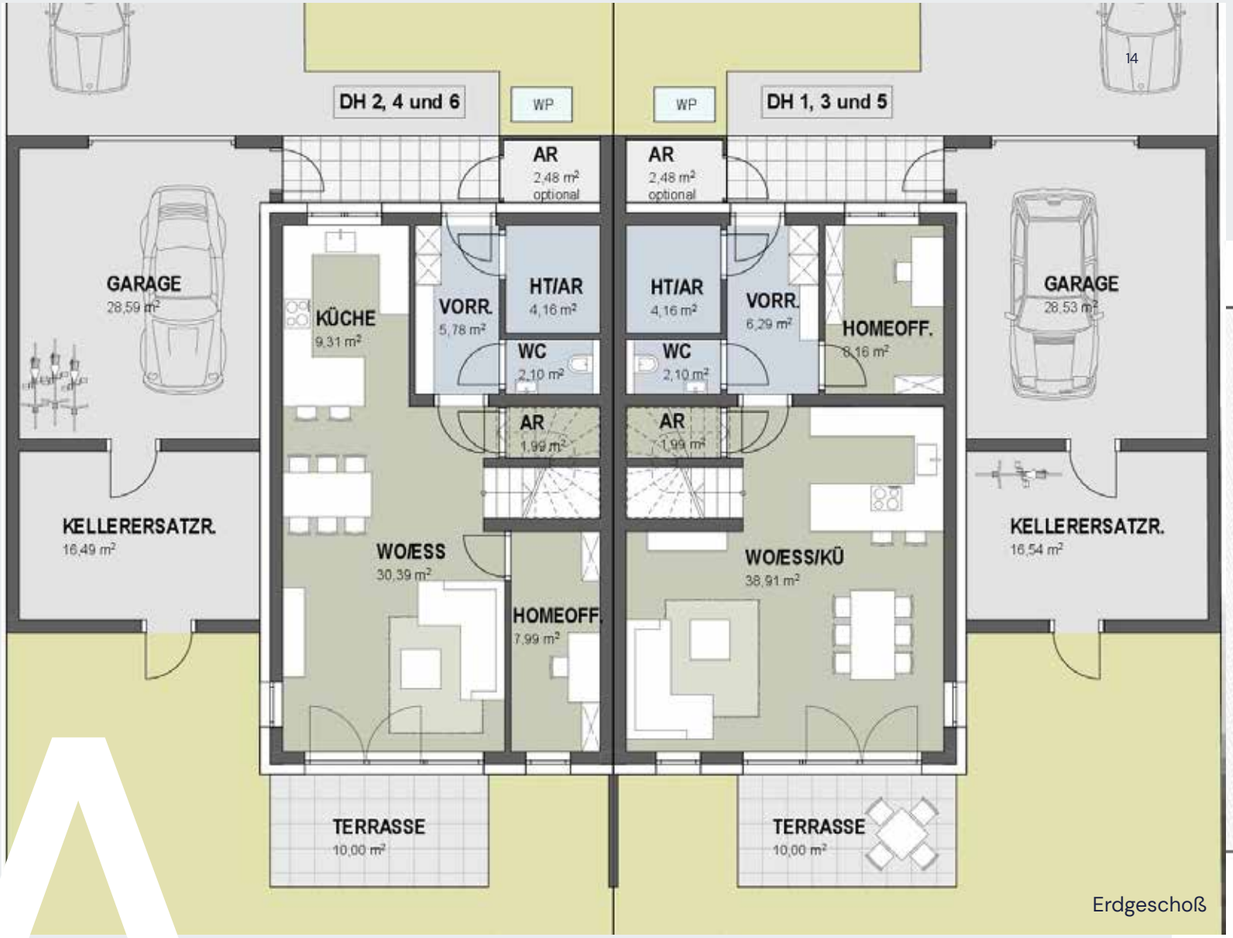
Ankommen, wohlfühlen, zuhause sein.



Das Projekt

- 12 Doppelhaushälften
- Projektstandort in Au an der Donau, vor den Toren von Mauthausen und Perg.
- Wohnbauförderung möglich
- Wohnflächen zwischen 121 und 131 m²
- Eigengärten und Terrassen
- Garagen und Carports
- Hochwertige Ziegelbauweise
- Wahlweise Belags- oder Schlüsselfertig
- Sonderwünsche möglich
- Baubeginn: Frühjahr 2026
- Fertigstellung: Ende 2027

DonAUland



Erdgeschoß

DH 2, 4, 6

Wohnen/Essen	30,39 m²
Küche	9,31 m²
WC	2,10 m²
HT/AR	4,16 m²
AR	1,99 m²
Vorraum	5,78 m²
Homeoffice	7,99 m²
Wohnfläche EG	**61,72 m²**
Kellerersatzraum	16,49 m²
Terrasse	10,00 m²
Garage	28,59 m²
Grund	von 370-390 m²
AR optional	2,48 m²

DH 1, 3, 5

Wohnküche	38,91 m²
WC	2,10 m²
HT/AR	4,16 m²
AR	1,99 m²
Vorraum	6,29 m²
Homeoffice	8,16 m²
Wohnfläche EG	**61,61 m²**
Kellerersatzraum	16,54 m²
Terrasse	10,00 m²
Garage	28,53 m²
Grund	von 370-390 m²
AR optional	2,48 m²

Die Doppelhäuser im Überblick



Obergeschoß

DH 2, 4, 6

Vorraum	6,57 m²
Bad/WC	11,11 m²
Schlafen	10,77 m²
Schrankraum	4,42 m²
Kind	12,51 m²
Kind	14,02 m²
Wohnfläche OG	**59,40 m²**
Balkon optional	9,22 m²

DH 1, 3, 5

Vorraum	4,42 m²
Bad/WC	11,11 m²
Schlafen	10,77 m²
Schrankraum	6,26 m²
Kind	13,62 m²
Kind	13,52 m²
Wohnfläche OG	**59,70 m²**
Balkon optional	9,22 m²

DonAUland



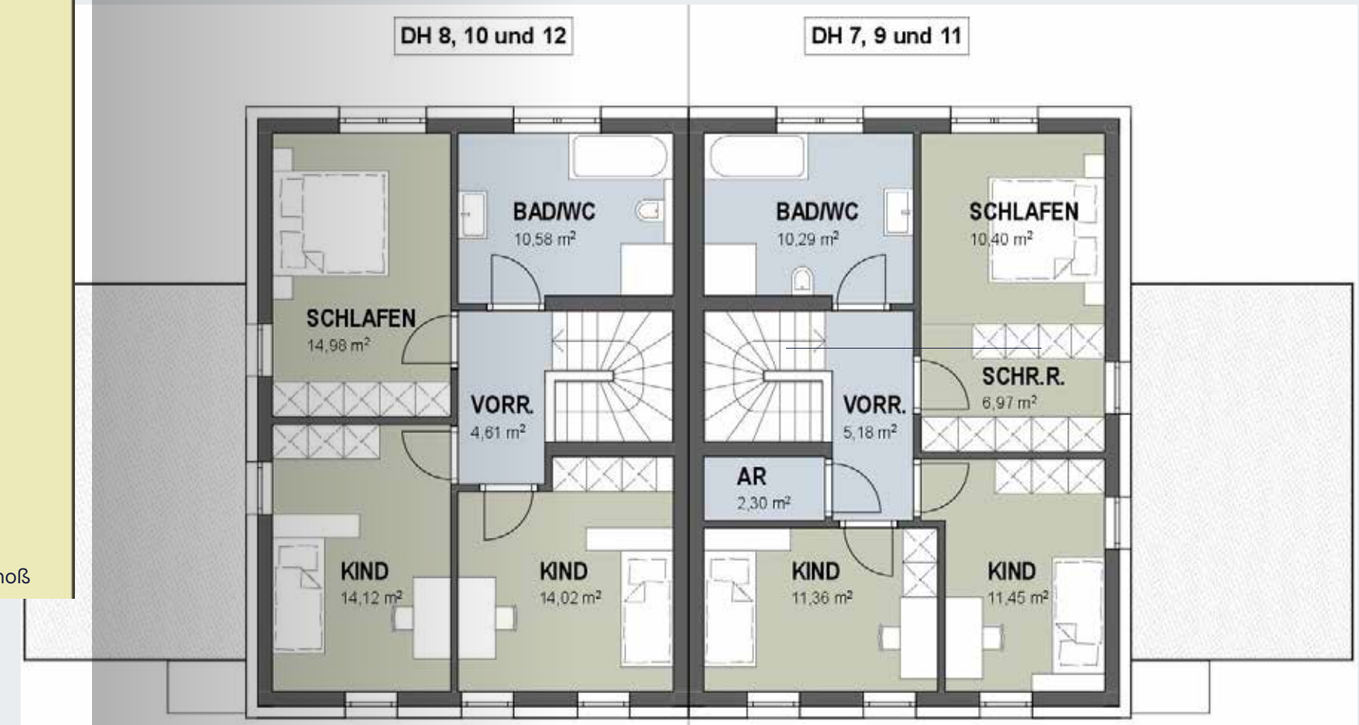
Erdgeschoß

DH 8, 10, 12

Wohnküche	43,16 m²
AR	2,25 m²
Homeoffice	9,31 m²
Garderobe	3,44 m²
WC	2,44 m²
Vorraum	4,09 m²
HT/AR	8,91 m²
Wohnfläche EG	**73,60 m²**
Terrasse	10,00 m²
Grund	von 397-400 m²

DH 7, 9, 11

Wohnküche	43,16 m²
AR	2,25 m²
Homeoffice	9,31 m²
Garderobe	3,28 m²
WC	2,25 m²
Vorraum	5,88 m²
HT/AR	7,39 m²
Wohnfläche EG	**73,52 m²**
Terrasse	10,00 m²
Grund	von 397-400 m²



Obergeschoß

DH 8, 10, 12

Vorraum	4,61 m²
Bad/WC	10,58 m²
Schlafen	14,98 m²
Kind	14,12 m²
Kind	14,02 m²
Wohnfläche OG	**58,31 m²**

DH 7, 9, 11

Vorraum	5,18 m²
Bad/WC	10,29 m²
AR	2,30 m²
Schlafen	10,40 m²
Schrankraum	6,97 m²
Kind	11,36 m²
Kind	11,45 m²
Wohnfläche OG	**57,95 m²**

DonAUland

Sie mögen es gerne Individuell?



„BUSCH-JAEGER“
Busch-balance®
Elektroschalter





„HANSAPOLO“
Waschtisch-Armatur



Laufenpro A“ 65/46,5 cm

Das in hochwertiger Ziegelbauweise realisierte Projekt wird nach der ersten Grundausbaustufe belagsfertig übergeben. Sonderwünsche sind bereits in dieser Ausbaustufe nach Absprache möglich.

Ausbaustufe 1 Belagsfertig

- abgeschlossene Erdarbeiten und Kanalanschluss
- Außenarbeiten
- Fundamentierung
- Außenwände Ziegel 25 cm samt 20 cm Vollwärmeschutz-Dämmplatten und Innenwände mit 12 bzw. 25 cm Ziegel
- Stahlbetondecken
- Betonfertigteilstiegen
- Flachdach inklusive Abdichtung und Dämmung
- Kunststofffenster (3-fach Isolierverglasung) und Außentüren
- Außen- und Innenputz (Kalkgipsputz)
- Fußbodenheizung und Sanitärausstattungen
- Elektroinstallationen



„HANSAPOLO“
Dusch-Armatur

Badewanne 170/75 cm,
ideal Standard weiß



DonAUland

So gut wie fertig!

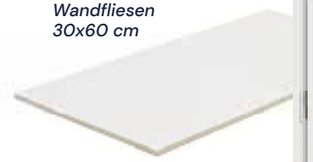




Holzböden in Eiche
Kährs Linnea

Ausbaustufe 2
Schlüsselfertig

Von Materialauswahl bis zu Böden und Armaturen können Sie den Stil und die Qualität des Hauses maßgeblich selbst beeinflussen.



Wandfliesen
30x60 cm



Innentüren weiß mit Drückergarnitur, Röhrenspantürblätter mit Holzumfassungszarge

- **Malerarbeiten:** Betondecken in Erd- und Obergeschoßen werden vollflächig überspachtelt, Wände und Decken in Erd- und Obergeschoßen erhalten einen weißen Anstrich.
- **Fliesenlegerarbeiten:** Wandfliesen in Bad und WC sowie Bodenfliesen im Vorraum, WC, Abstellraum, Küche und Bad
- **Tischlerarbeiten:** Holzböden in Eiche in Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und Stiege. Stiegenhandlauf in Holz sowie weiße Innentüren mit Holzzarge.

Pauschale:
€ 29.000,– (inklusive USt.)



Bodenfliesen
30x60 cm

DonAUland

Der Weg zu Ihrer Immobilie

01. Vereinbaren Sie einen Termin für ein Gespräch mit uns. Persönlich, telefonisch oder per Mail.
Barbara Pfefferl: +43 676 8142 777 37
pfefferl@raiffeisen-immobilien.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 (Bauträgervertragsgesetz) erfolgt durch die bestellte Treuhänderin, die Rechtsanwälte Gloyer Dürnberger Mayerhofer Rechtsanwälte GmbH. Wir übermitteln dann dieses Kaufanbot und die relevanten Informationen der Kaufvertragsverrichterin, 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 DonAUland und genießen Ihr neues Zuhause in Au an der Donau.



Ihre persönliche Ansprechpartnerin

Mag. Barbara Pfefferl
M. +43 (0) 676/8142 777 37
pfefferl@raiffeisen-immobilien.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.

Stand: September 2025

DREI2EINS.co.at

Raiffeisen Immobilien

Real-Treuhand
Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a, 4020 Linz

T. +43 50 6596 8002
E. office@raiffeisen-immobilien.at

www.raiffeisen-immobilien.at/de/immobilien

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/donauland