

# Raiffeisenweg

Altenberg bei Linz





ALTENBERG BEI LINZ  
OBERÖSTERREICH

# Exklusives Wohnen im Herzen von Altenberg.

Das Beste aus  
Natur und Stadtnähe

**HABAU**  
Immobilien

part of the family  
**HABAU**  
**GROUP**



Vor den Toren  
von Linz.

# Leben am Land und doch nahe der Stadt!



altenberg.at



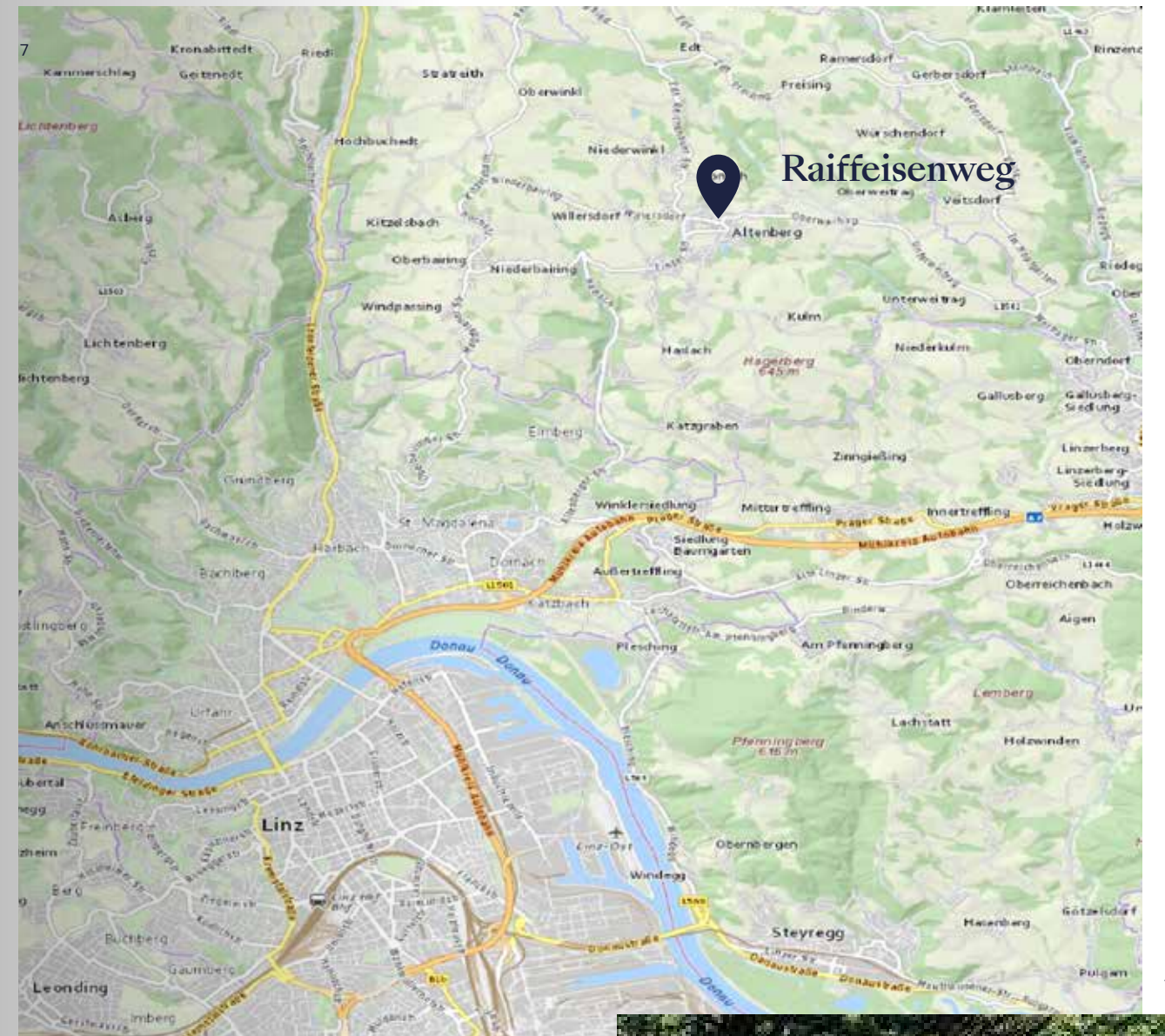
Altenberg bei Linz ist eine Marktgemeinde in Oberösterreich im Bezirk Urfahr-Umgebung und liegt auf einem südlichen Ausläufer des Mühlviertler Hochlandes und wird aufgrund seiner hohen balustradenartigen Lage und seiner weitreichenden Aussicht als „Balkon von Linz“ bezeichnet.

Von Altenberg aus bietet sich ein Panoramablick, der sowohl ins Mühlviertel als auch über die Landeshauptstadt Linz hinweg ins Oberösterreichische Zentralland bis hin zu den Ausläufern der Nördlichen Kalkalpen reicht.



Ihr neues Domizil liegt mitten im wunderschönen Altenberg.

Wanderungen und Radausflüge beginnen direkt vor der Haustüre.



basemap.at

Neben dem Vorzug seiner Nähe zur Landeshauptstadt Linz (ca. 8 km) und zur Universität, bietet Altenberg auch die Ruhe, das Ambiente und das Flair einer ländlichen Gemeinde.

Hier finden Sie alle wichtigen Orte des Lebens wie eine Schule, einen Kindergarten, Ärzte, eine Apotheke und Lebensmittelgeschäfte sowie auch Gasthäuser, Jausenstationen und zahlreiche Hofläden.



inlinedin



# Schöner Wohnen am Stadtrand



Eingebettet mitten im Herzen von Altenberg. Nahe genug an der Landeshauptstadt Linz 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



Errichtet werden 3 Gebäude im Herzen von Altenberg mit insgesamt 50 Eigentumswohnungen.

Die Wohnflächen der Wohnungen betragen zwischen 64 und 127 m<sup>2</sup> und sind zusätzlich mit Terrassen, Loggien oder einem Eigengarten ausgestattet. Darüber hinaus bieten fast alle Wohnungen die Annehmlichkeit eines eigenen Raumes, den man als Büro nutzen kann, dem Puls der Zeit folgend.

Die Aussicht in Richtung des großräumigen Innenhofes vermittelt das Gefühl von Gemütlichkeit.



# Das Ultimative Wohngefühl.



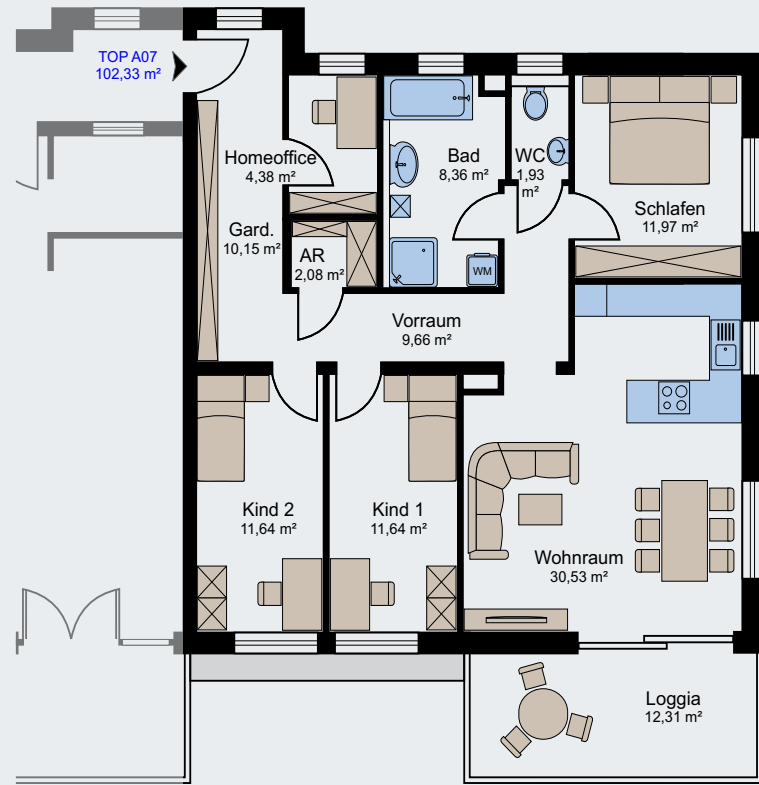
## Das Projekt

- 50 Eigentumswohnungen
- Projektstandort in Altenberg bei Linz
- Wohnflächen zwischen 64 und 127 m<sup>2</sup>
- Eigengärten mit bis zu 224 m<sup>2</sup>
- Großräumiger Innenhof
- 67 Tiefgaragen-Stellplätze
- 5 Carport-Abstellplätze
- 28 PKW-Stellplätze im Freien
- Hochwertige Massivbauweise
- Schlüsselfertige Ausführung
- Baubeginn: März 2022
- Fertigstellung: April 2024

Was gibt es Schöneres, als ein Zuhause zu haben, in dem man sich gut aufgehoben fühlt. Unterschiedliche Grundrisse bieten Platz für kleine und größere Familien.



## 1. Obergeschoss



## Wohnung A07

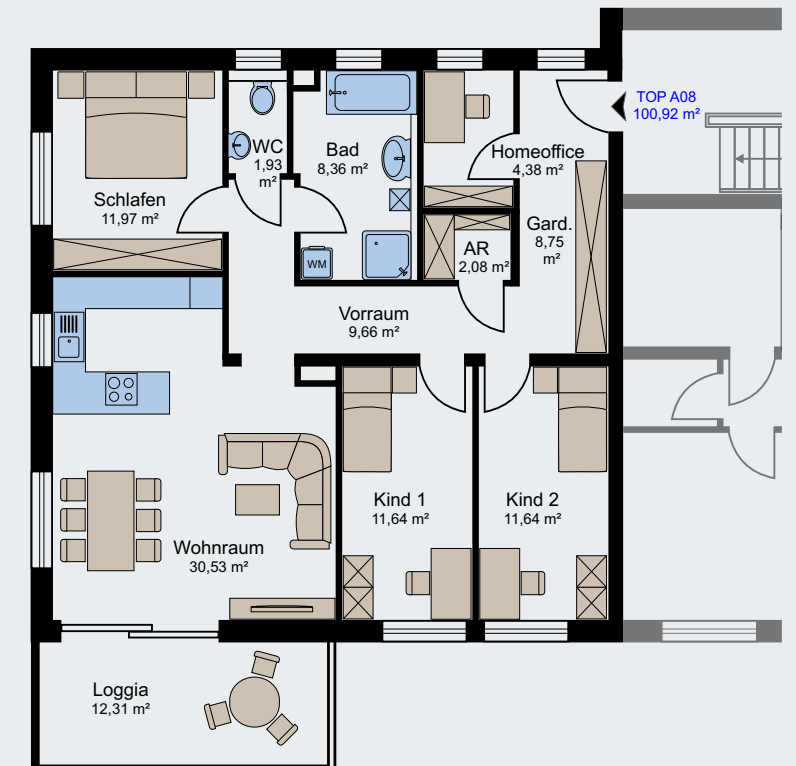
Garderobe	10,15 m <sup>2</sup>
AR	2,08 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,38 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,66 m <sup>2</sup>
Bad	8,36 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Wohnraum	30,53 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,64 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>102,33 m<sup>2</sup></b>
Loggia	12,31 m <sup>2</sup>

# Übersicht und Wohnungen



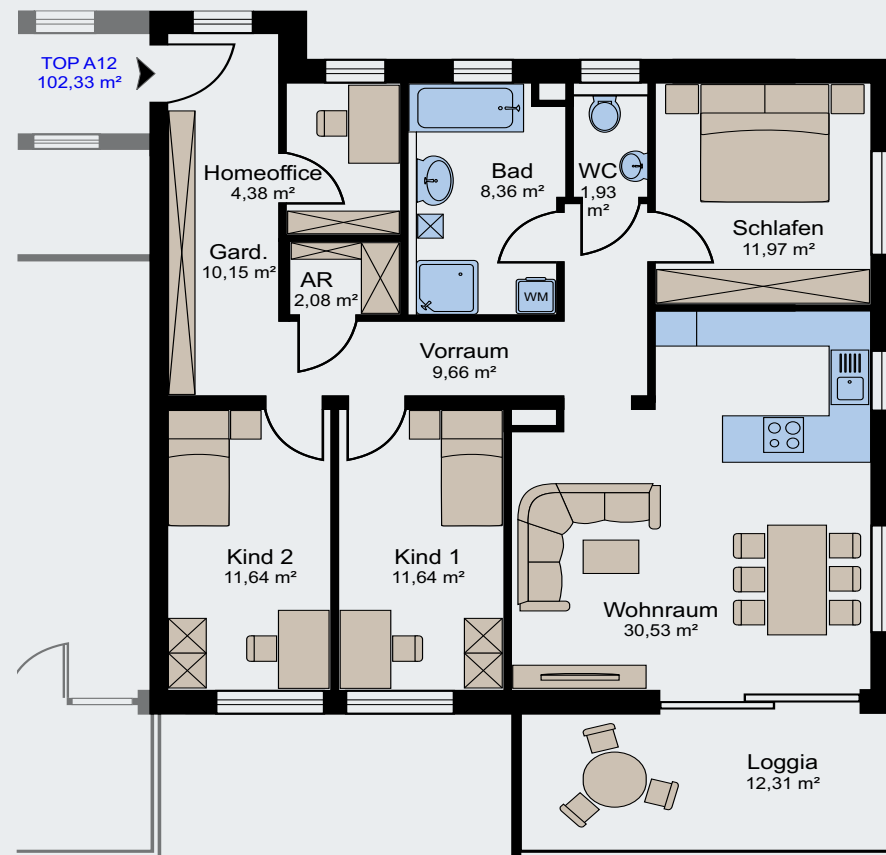
## Wohnung A08

Garderobe	8,75 m <sup>2</sup>
AR	2,08 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,38 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,66 m <sup>2</sup>
Bad	8,36 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Wohnraum	30,53 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,64 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>100,92 m<sup>2</sup></b>
Loggia	12,31 m <sup>2</sup>



## Wohnung A12

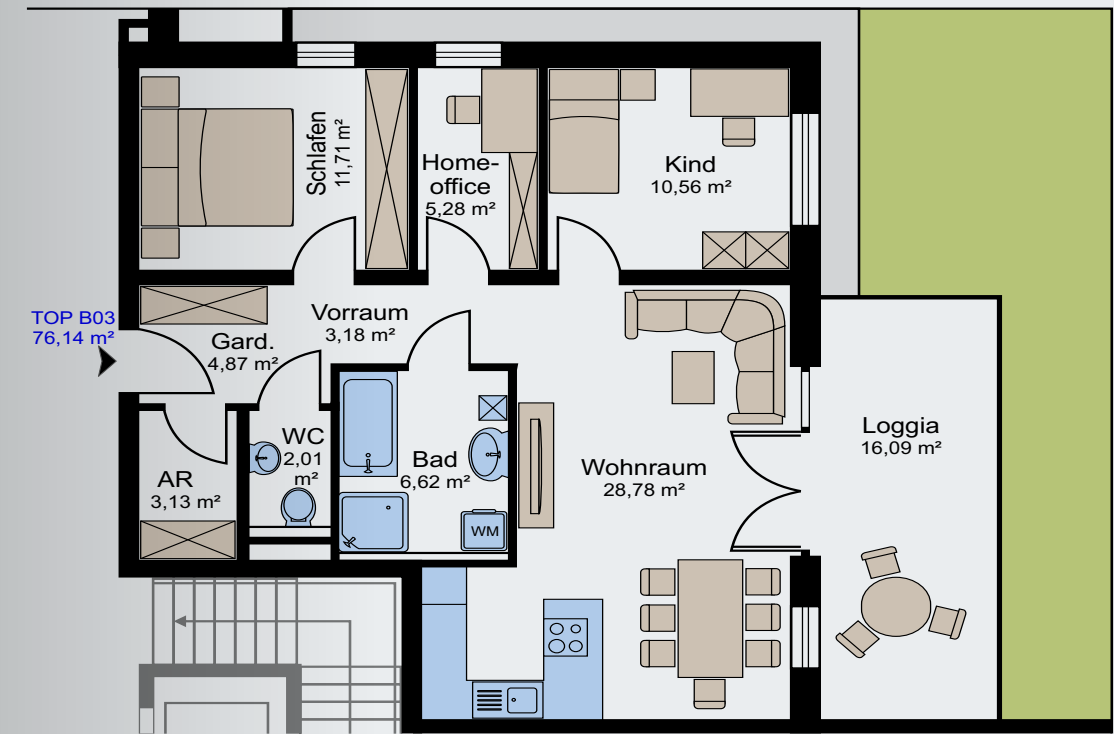
Garderobe	10,15 m <sup>2</sup>
AR	2,08 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,38 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,66 m <sup>2</sup>
Bad	8,36 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Wohnraum	30,53 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,64 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>102,33 m<sup>2</sup></b>
Loggia	12,31 m <sup>2</sup>



2. Obergeschoss

16

17



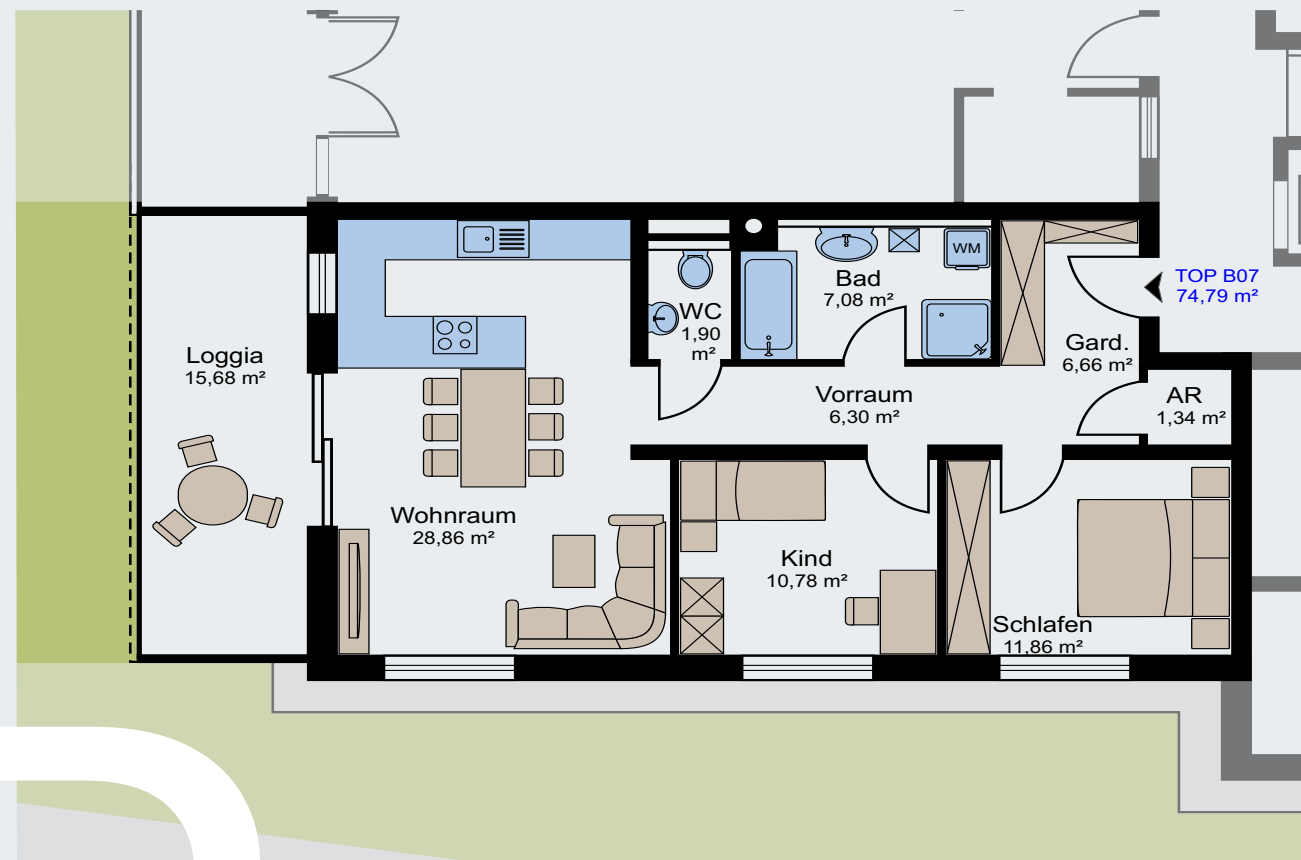
Erdgeschoss

## Wohnung B03

Garderobe	4,87 m <sup>2</sup>
AR	3,13 m <sup>2</sup>
Homeoffice	5,28 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,18 m <sup>2</sup>
Bad	6,62 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Wohnraum	28,78 m <sup>2</sup>
Kind	10,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,71 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>76,14 m<sup>2</sup></b>
Loggia	16,09 m <sup>2</sup>

# B

## 1. Obergeschoss



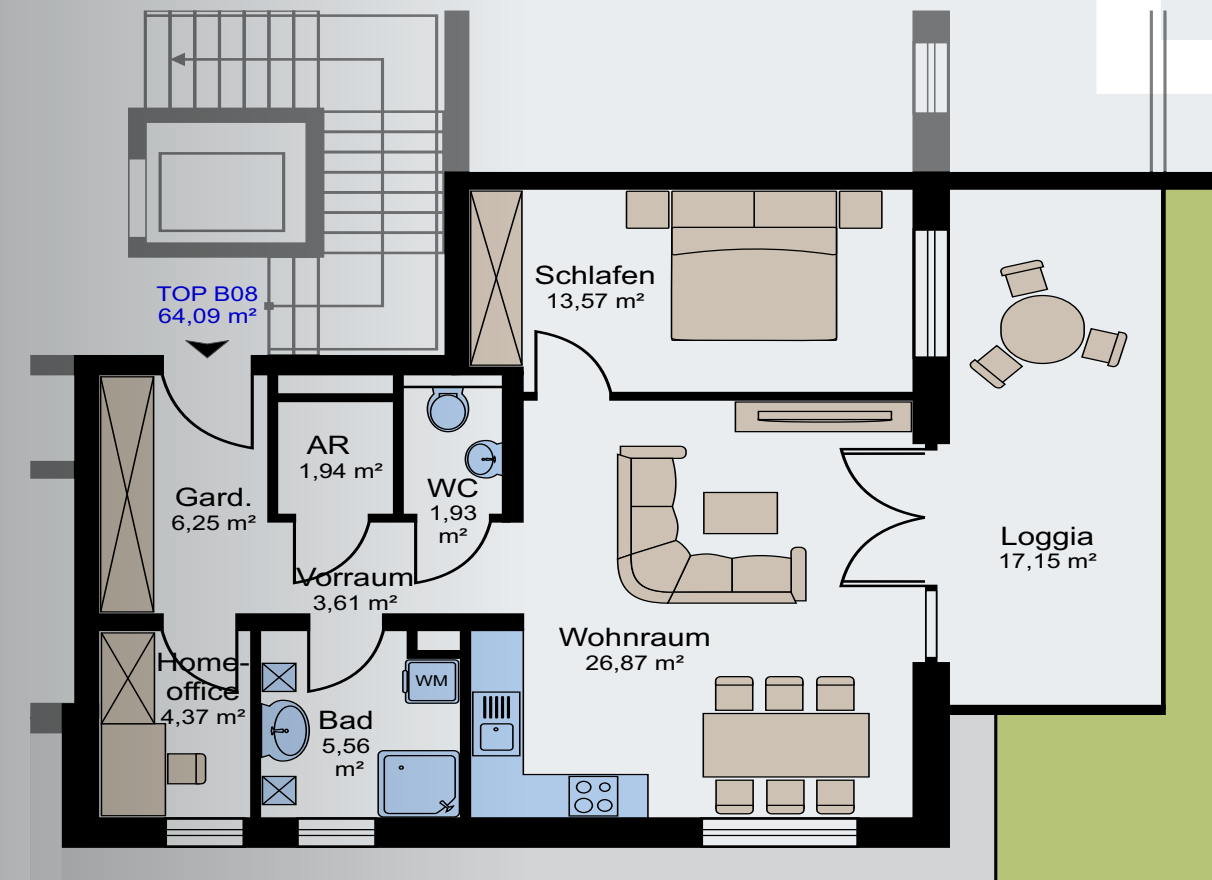
## Wohnung B07

Garderobe	6,66 m <sup>2</sup>
AR	1,34 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,30 m <sup>2</sup>
Bad	7,08 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Wohnraum	28,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,86 m <sup>2</sup>
Kind	10,78 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>74,79 m<sup>2</sup></b>
Loggia	15,68 m <sup>2</sup>

## Wohnung B08

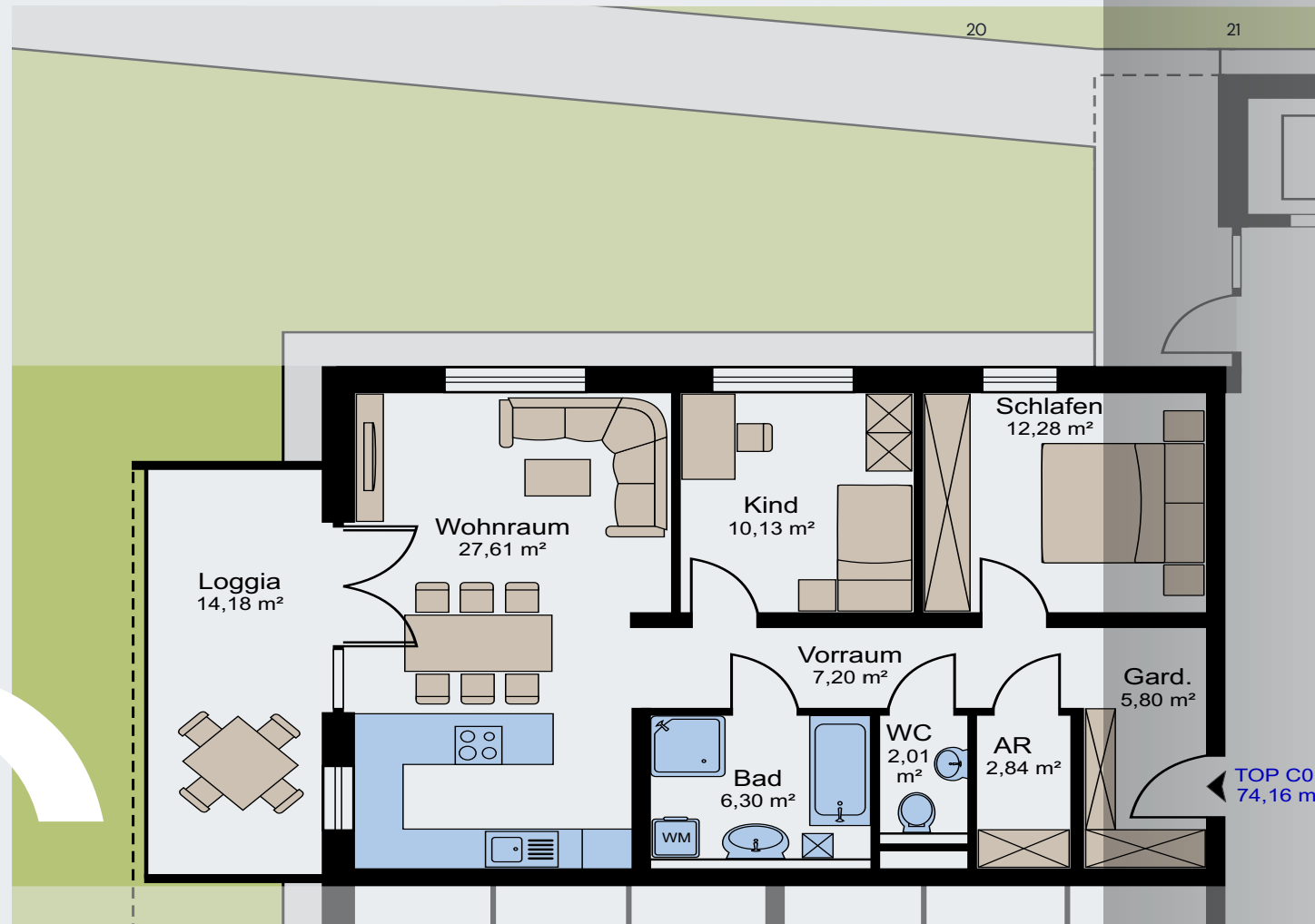
Garderobe	6,25 m <sup>2</sup>
AR	1,94 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,61 m <sup>2</sup>
Bad	5,56 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Homeoffice	4,37 m <sup>2</sup>
Wohnraum	26,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>64,09 m<sup>2</sup></b>
Loggia	17,15 m <sup>2</sup>

## 1. Obergeschoss



## 1. Obergeschoss

Erdgeschoss

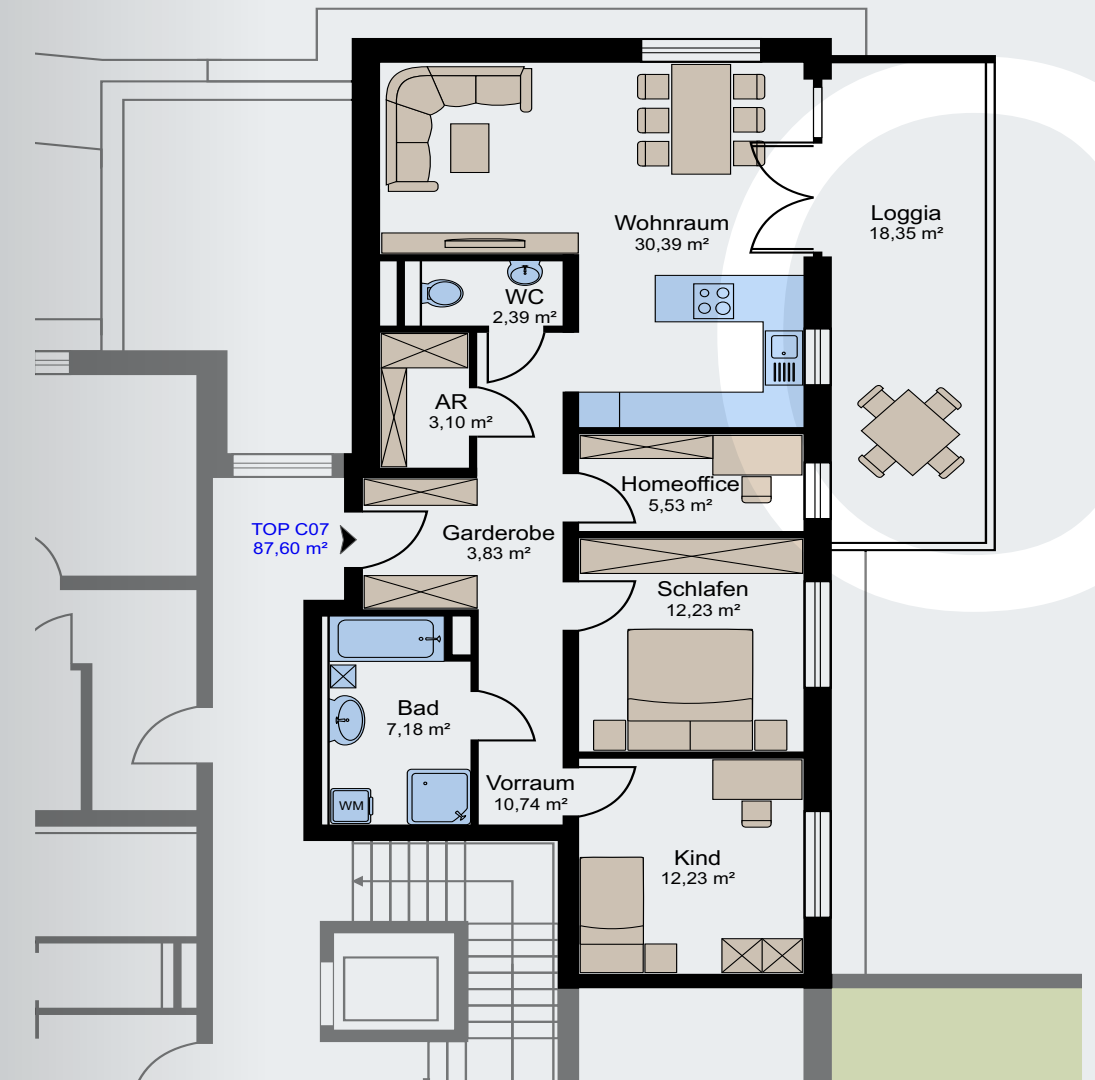


### Wohnung C01

Garderobe	5,80 m <sup>2</sup>
AR	2,84 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Bad	6,30 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,28 m <sup>2</sup>
Kind	10,13 m <sup>2</sup>
Wohnraum	27,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>74,16 m<sup>2</sup></b>
Loggia	14,18 m <sup>2</sup>

### Wohnung C07

Garderobe	3,83 m <sup>2</sup>
AR	3,10 m <sup>2</sup>
WC	2,39 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,23 m <sup>2</sup>
Kind	12,23 m <sup>2</sup>
Homeoffice	5,53 m <sup>2</sup>
Wohnraum	30,39 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>87,60 m<sup>2</sup></b>
Loggia	18,35 m <sup>2</sup>



1. Obergeschoss

# Sie mögen es gerne Individuell?



„Busch Jaeger“  
Future linear  
Schalterserie



„HANSA“ verchromt  
Waschtisch-Armatur



„Geberit“ 60/48,5 cm, weiß

- abgeschlossene Erdarbeiten und Kanalanschluss
- Außenarbeiten
- Fundamentierung
- Massivbauweise 25 cm samt 20 cm Vollwärmeschutz-Dämmplatten und Innenwände mit 12 bzw. 25 cm Ziegel
- Stahlbetondecken
- Betonfertigteilstiegen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außentüren
- Außen und Innenputz
- Fußbodenheizung und Sanitärausstattungen
- Elektroinstallationen



„HANSA Basic“  
Dusch-Armatur

Badewanne 170/75 cm, weiß



# So gut wie fertig!



Holzböden in Eiche

Wandfliesen  
30x60 cm



Innentüren weiß mit  
Drückergarnitur,  
Röhrenspantürblätter mit  
Holzumfassungszarge

- **Malerarbeiten:** Betondecken werden vollflächig überspachtelt, Wände in den Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich.
- **Fliesenlegerarbeiten:** Wandfliesen in Bad und WC sowie Bodenfliesen im Vorraum, WC, Abstellraum und Bad
- **Tischlerarbeiten:** Holzböden in Eiche in Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro.  
Weiße Innentüren mit Holzzarge.



Bodenfliesen  
30x60 cm

## Der Weg zu Ihrer Immobilie

**01.** Vereinbaren Sie einen Termin für ein Gespräch mit uns. Persönlich, telefonisch oder per Mail.

Dieter Nowak: +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 (Bauvertragsgesetz) erfolgt durch die bestellte Treuhänderin, die Rechtsanwälte Gloyer Dürnberger Mayerhofer Rechtsanwälte GmbH. Wir übermitteln dann dieses Kaufangebot 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 Atriumweg und genießen Ihr neues Zuhause in Altenberg bei Linz.



## 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. immobilien.ooe@habau.at

[www.habau.immo/raiffeisenweg](http://www.habau.immo/raiffeisenweg)

