

Wartberg  
ob der Aist

Modernes Landleben in unmittelbarer Stadtnähe.



# Ihr neues Zuhause in Wartberg ob der Aist

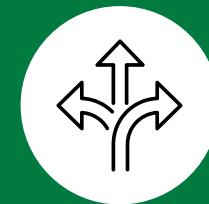


In Wartberg ob der Aist entstehen drei moderne Reihenhäuser, die durchdachte Architektur, hohe Wohnqualität und ein behagliches Lebensgefühl vereinen. Jedes Haus verfügt über ein eigenes Grundstück samt privatem Garten – ein Ort, an dem Sie Ihre persönlichen Freiräume genießen, entspannen und wachsen lassen können.

In einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung gelegen, verbindet das Projekt naturnahes Wohnen mit einem sicheren, angenehmen Umfeld. Die klar strukturierten, lichtdurchfluteten Grundrisse wurden mit viel Liebe zum Detail geplant und bieten eine perfekte Balance aus Funktionalität, Ästhetik und Komfort.

Ob als Rückzugsort nach einem langen Tag, als Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als langfristige Investition in Lebensqualität – diese Reihenhäuser schaffen Raum für all das, was Wohnen besonders macht.

Willkommen in einem Zuhause, das mehr bietet als vier Wände. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt.



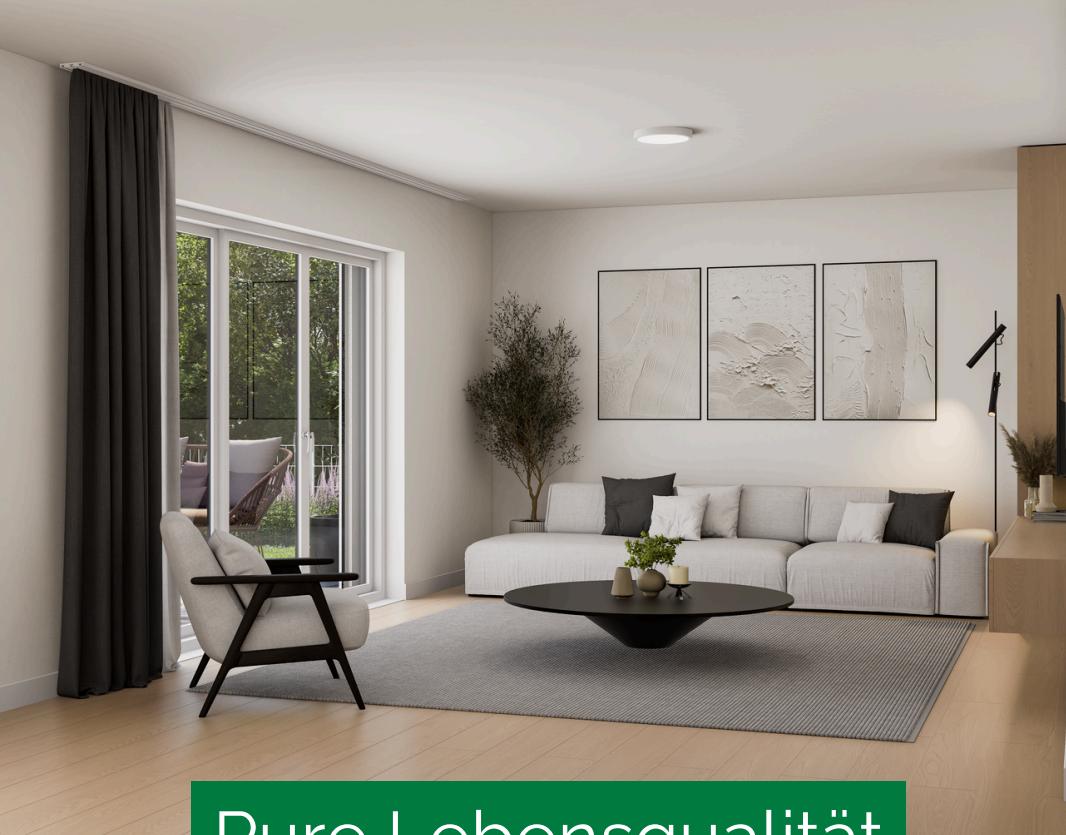
Eigenheim  
flexibel gestalten



Wohnbauförderung  
möglich



Schlüsselfertig oder  
Belagsfertig



## Pure Lebensqualität

Wohnen mit allen Sinnen: Helle Räume, harmonische Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept schaffen ein Ambiente, das Ruhe und Wohlbefinden ausstrahlt. Großzügige Fensterflächen holen das Tageslicht ins Innere und verbinden den Wohnraum mit der Umgebung.

Die hochwertige Ausstattung und die klare Architektur vereinen Ästhetik und Funktionalität auf natürliche Weise. In der Bachgasse entsteht ein Lebensraum, der Entschleunigung, Komfort und nachhaltige Wohnqualität miteinander verbindet.



## Familienfreundlich

Ein Ort, an dem Familien wachsen können: Großzügige, helle Räume bieten Platz zum Leben, Spielen und Entspannen. Durchdachte Grundrisse schaffen sichere Rückzugsorte für Kinder ebenso wie offene Bereiche für gemeinsames Beisammensein.

Kurze Wege, ein ruhiges Umfeld und viel Grün in der Umgebung machen das Wohnen in Wartberg ob der Aist besonders familienfreundlich. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit, Flexibilität und Lebensqualität für jede Lebensphase vereint.



*TOP 1*

Zimmer: 5  
Wohnfläche: 117,17 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 446,00 m<sup>2</sup>

*TOP 2*

Zimmer: 5  
Wohnfläche: 113,75 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 373,00 m<sup>2</sup>

*TOP 3*

Zimmer: 5  
Wohnfläche: 116,68 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 567,00 m<sup>2</sup>

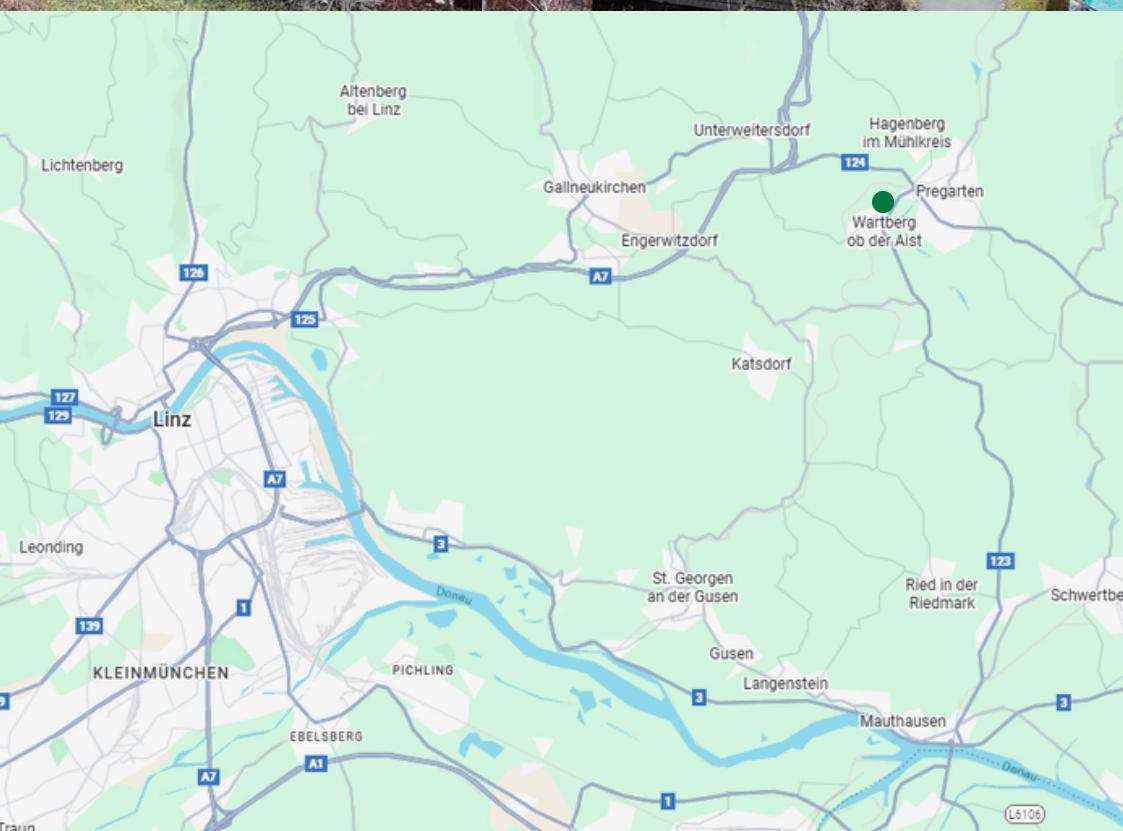
# Die Lage

Wartberg ob der Aist vereint das Beste aus naturnahem Wohnen und moderner Lebensqualität. Die charmante Marktgemeinde im Mühlviertel liegt eingebettet zwischen Wiesen, Wäldern und der Aist – ein Umfeld, das Ruhe ausstrahlt und dennoch hervorragend angebunden ist.

Der Ortskern bietet alles, was man für den täglichen Bedarf erwartet: Nahversorger, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Dank der gepflegten Infrastruktur und dem aktiven Gemeindeleben fühlt man sich hier schnell zu Hause.

Freizeitliebhaber finden rund um Wartberg ob der Aist ein breites Angebot: gut ausgebauter Rad- und Wanderwege, Naturerholungsräume entlang der Aist sowie zahlreiche Vereins- und Sportmöglichkeiten. Die landschaftlich reizvolle Umgebung sorgt das ganze Jahr über für hohe Lebensqualität. Durch die verkehrsgünstige Lage sind nahegelegene Städte wie Linz und Freistadt problemlos erreichbar. Pendler profitieren von kurzen Wegen, während Familien die sichere, freundliche und grüne Wohnumgebung besonders schätzen.

Wartberg ob der Aist steht für entspanntes Wohnen in naturnaher Lage – mit allen Vorteilen einer lebendigen, bestens ausgestatteten Gemeinde.



# Der Weg zu Ihrer Immobilie

**01** Vereinbaren Sie einen Termin für ein Gespräch mit uns. Persönlich, telefonisch oder per Mail.  
Niklas Buchrucker, BSc:  
0664 88 90 88 83  
[buchrucker@immo-broker.at](mailto:buchrucker@immo-broker.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 Verkaufunterlagen informieren Sie sich bei Ihrer Bank bezüglich der Finanzierung.

**05** Haben Sie sich für ein Reihenhaus entschieden, unterzeichnen Sie bei uns ein Kaufangebot für die Immobilie.

**06** Die vertragliche Abwicklung nach den Bestimmungen des BTVG (Bauträgervertragsgesetz) erfolgt durch den bestellte Treuhänder, Mag. Thomas Burkowski. 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 Mag. Thomas Burkowski 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
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

**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 Ihrer Immobilie und genießen Ihr neues Zuhause in Puchenau.

# Ihre Ansprechperson

## Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH  
[buchrucker@immo-broker.at](mailto:buchrucker@immo-broker.at)  
0664 88 90 88 83



IMMOBROKER



## Haftungsausschluss:

Unverbindliche Visualisierungen, Änderungen vorbehalten; kein Rechtsanspruch ableitbar. Die Darstellung der Umgebung, wie Gebäude und Bepflanzung, basiert auf dem Stand bei Drucklegung, beziehungsweise wurde diese mit möglichen Änderungen visualisiert. 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: April 2025

**Visualisierungen / Konzept und Design:**  
EXPANDIQ GmbH  
[www.expandiq.at](http://www.expandiq.at)



IMMOBROKER

**Kontakt:**

BL Immobroker GmbH

Niklas Buchrucker, BSc

0664 88 90 88 83

[buchrucker@immo-broker.at](mailto:buchrucker@immo-broker.at)

*Wartberg  
ob der Aist*