

# Modernes Wohnen mit Charme Lengau im Innviertel

**L**  
**LENGAU**  
LIVING





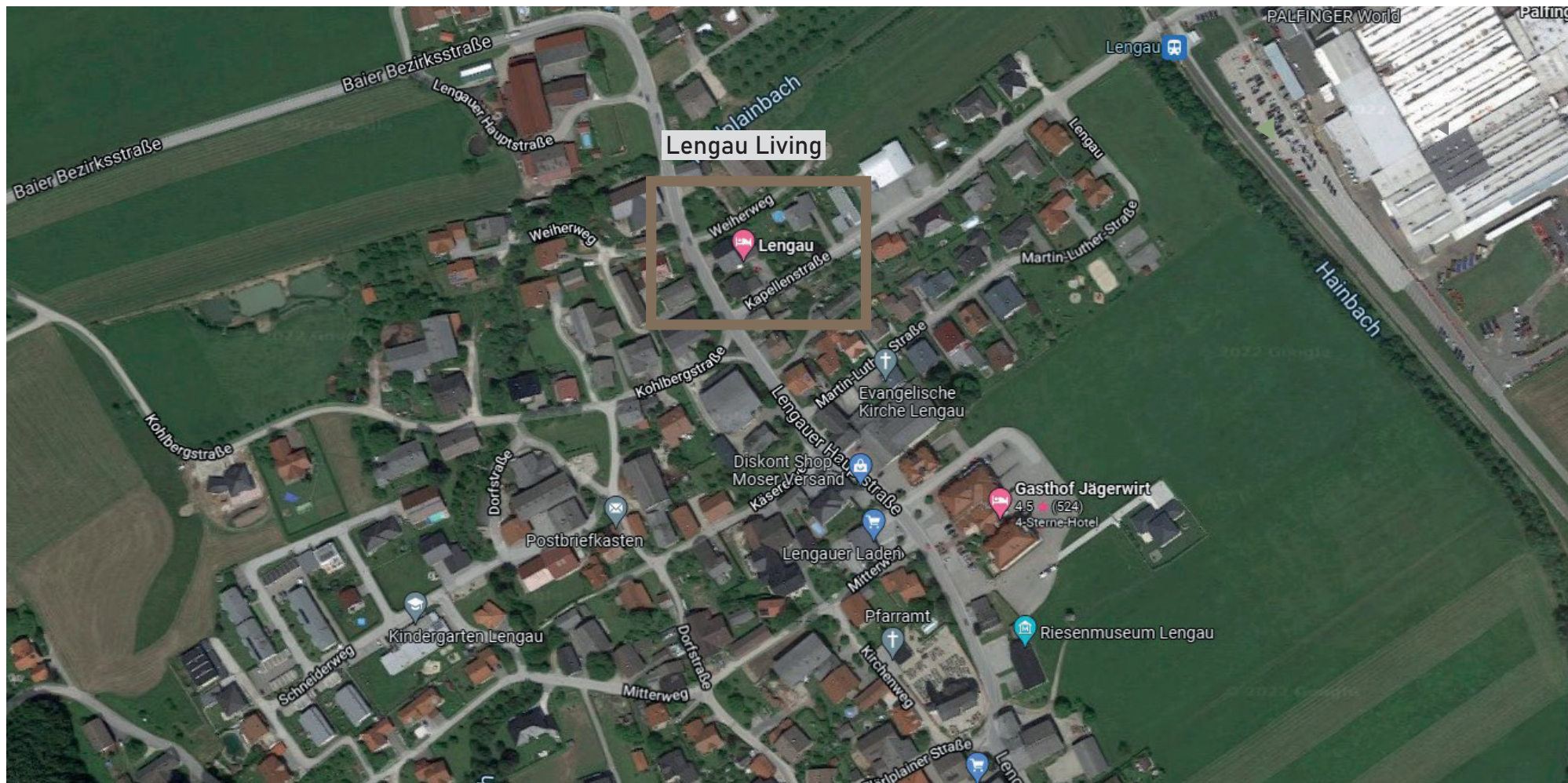


## Modernes Wohnen mit Charme

Fertigstellung 2023

Adresse:  
Lengauer Hauptstrasse 42  
5211 Lengau

## Die Lage





## Lengau im Innviertel

---

- ▶ Lengau liegt zentral im Innviertel und bietet eine ideale Zuganbindung nach Braunau sowie eine direkte Verbindung nach Salzburg. Das Einkaufszentrum Europark sowie die Stadt Salzburg lassen sich in nur 30 min mit dem Zug erreichen. Neben der nahegelegenen Zughaltestelle, sind auch die Nahversorger, der Kindergarten und das Gemeindeamt in Gehweite. Kultur und Sehenswürdigkeiten sowie die weitläufigen Wald- und Wiesenflächen des Mattigtals runden das Angebot ab.



## Das Projekt Lengau Living

---

- ▶ Im Projekt Lengau Living entstehen 8 Wohneinheiten aufgeteilt auf 2 Gebäude mit Wohnflächen von 75 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>. Das Projekt bietet neben durchdachten Grundrissen und ausreichend Abstellflächen sowie Kellerräumen auch großzügige Balkone und Gartenflächen. Ausreichend eigene Parkplätze sowie ein eigener Spielplatz sorgen für zusätzlichen Komfort. Durch die Ausrichtung nach Süden, sind alle Wohnungen hell und lichtdurchflutet wodurch ein angenehmes Wohnklima garantiert wird. Auch die modernen und ökologischen Baustoffe die bei diesem Projekt zum Einsatz kommen, garantieren eine wohlige Atmosphäre und Qualität in Ihren eigenen vier Wänden. Einziehen und wohlfühlen, Lengau Living.

# Haus 1

Top 1 - 76 m<sup>2</sup>

Top 2 - 76 m<sup>2</sup>

Top 3 - 78 m<sup>2</sup>

Top 4 - 78 m<sup>2</sup>

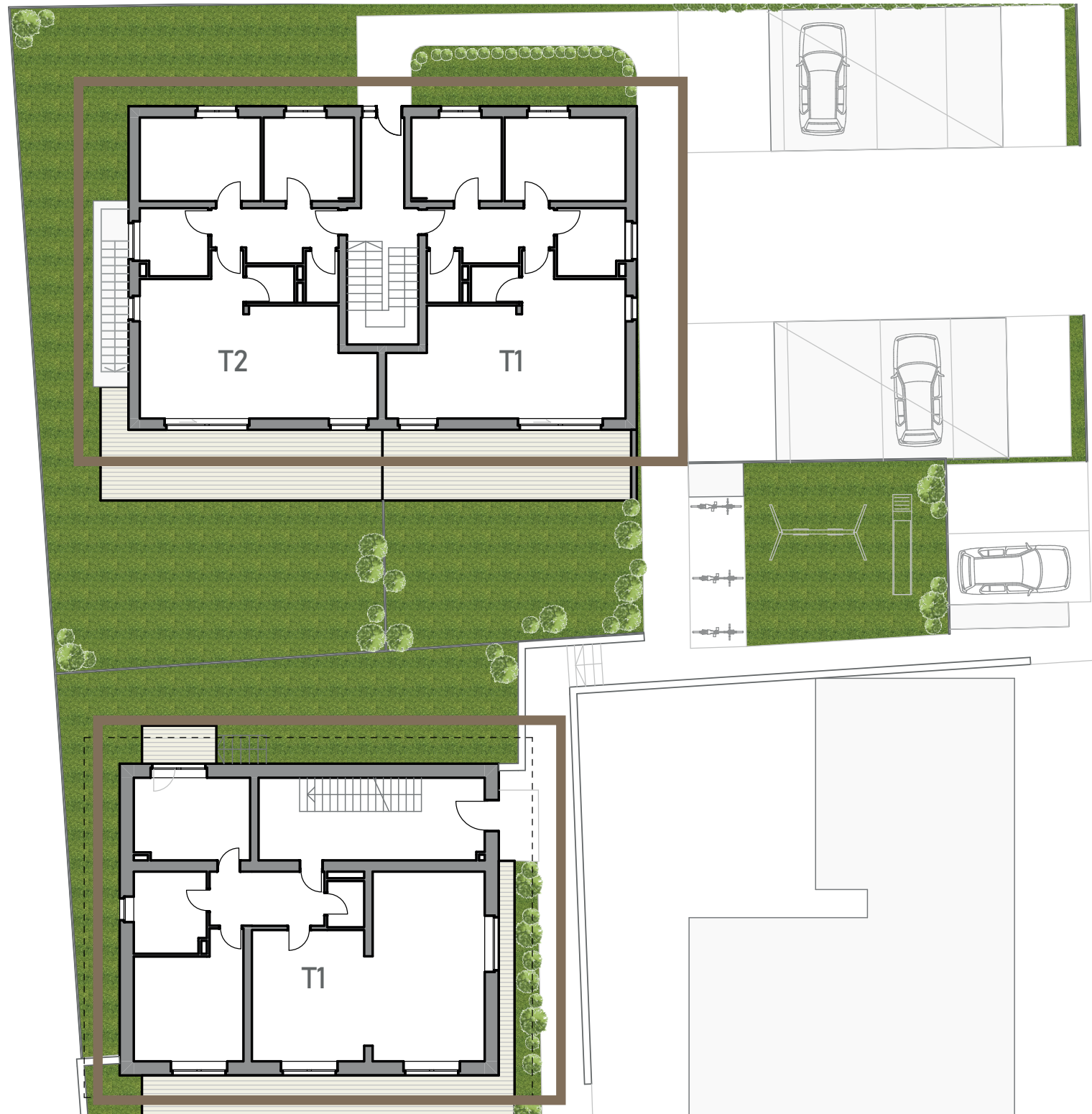
Top 5 - 78 m<sup>2</sup>

Top 6 - 78 m<sup>2</sup>

# Haus 2

Top 1 - 90 m<sup>2</sup>

Top 2 - 76 m<sup>2</sup>





LENGAUER HAUPTSTR. 42  
 5211 LENGAU

Haus 1 - TOP 1

ERDGESCHOSS

Vorraum	8,10m <sup>2</sup>
AR	2,09m <sup>2</sup>
Bad	7,42m <sup>2</sup>
Zimmer	11,90m <sup>2</sup>
Zimmer	15,78m <sup>2</sup>
Kochen	18,37m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	27,07m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE\* 90,73m<sup>2</sup>

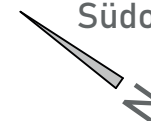
Terrasse	27,00m <sup>2</sup>
Garten	95,07m <sup>2</sup>
Balkon	3,38m <sup>2</sup>
Keller	10,61m <sup>2</sup>



Südostansicht



Südwestansicht



Planungsstand 01/01/2022  
 \*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

LENGAUER HAUPTSTR. 42  
5211 LENGAU

Haus 1 - TOP 2

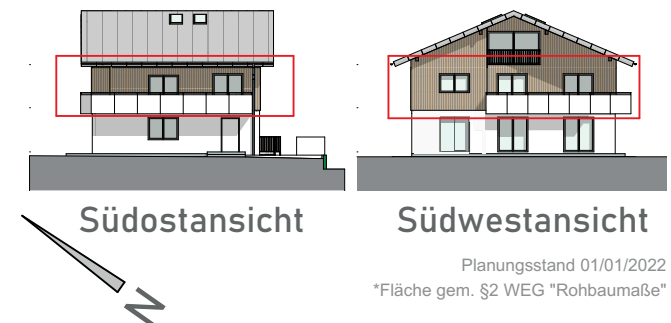
1.OBERGESCHOSS



Vorraum	8,50m <sup>2</sup>
AR	2,19m <sup>2</sup>
Bad	7,47m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15m <sup>2</sup>
Zimmer	15,70m <sup>2</sup>
Kochen	13,27m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,29m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE*	80,57m <sup>2</sup>
Balkon	18,00m <sup>2</sup>
Keller	10,04m <sup>2</sup>

Dachgeschoß	
Gang	1,66m <sup>2</sup>
Vorraum	1,82m <sup>2</sup>
WC	1,96m <sup>2</sup>
Büro	52,55m <sup>2</sup>



Planungsstand 01/01/2022  
\*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

LENGAUER HAUPTSTR. 42  
 5211 LENGAU

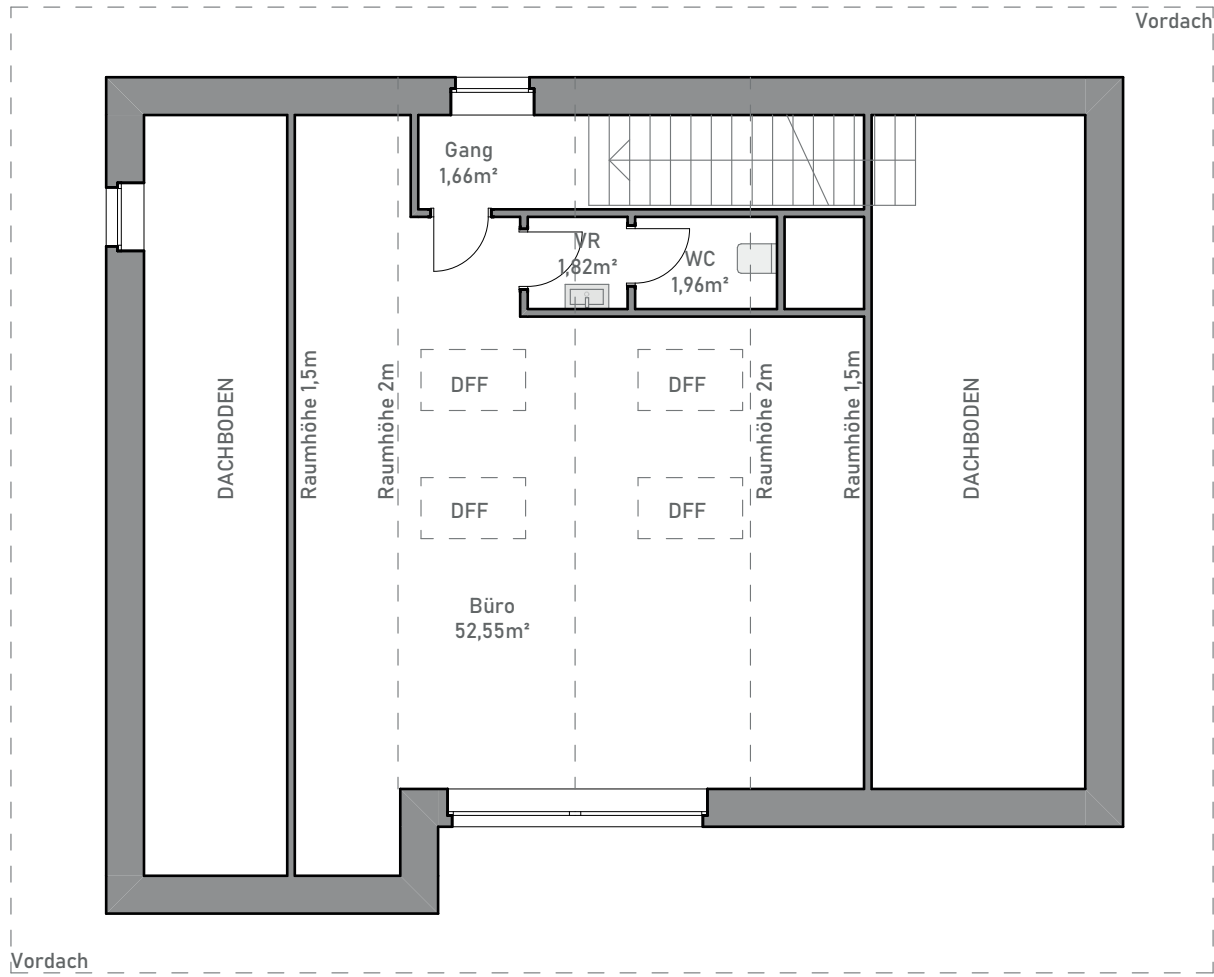
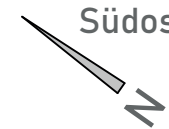
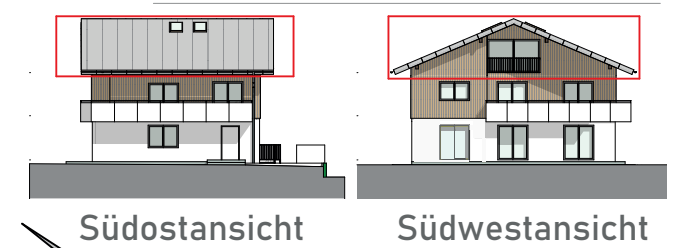
Haus 1 - TOP 2

DACHGESCHOSS

Vorraum	8,50m <sup>2</sup>
AR	2,19m <sup>2</sup>
Bad	7,47m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15m <sup>2</sup>
Zimmer	15,70m <sup>2</sup>
Kochen	13,27m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,29m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE*	80,57m <sup>2</sup>
Balkon	18,00m <sup>2</sup>
Keller	10,04m <sup>2</sup>

Dachgeschoß	
Gang	1,66m <sup>2</sup>
Vorraum	1,82m <sup>2</sup>
WC	1,96m <sup>2</sup>
Büro	52,55m <sup>2</sup>



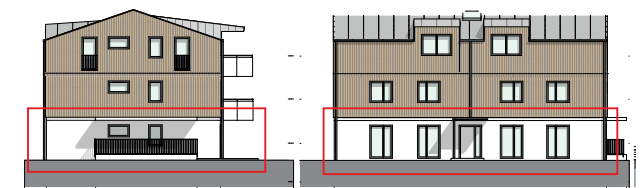
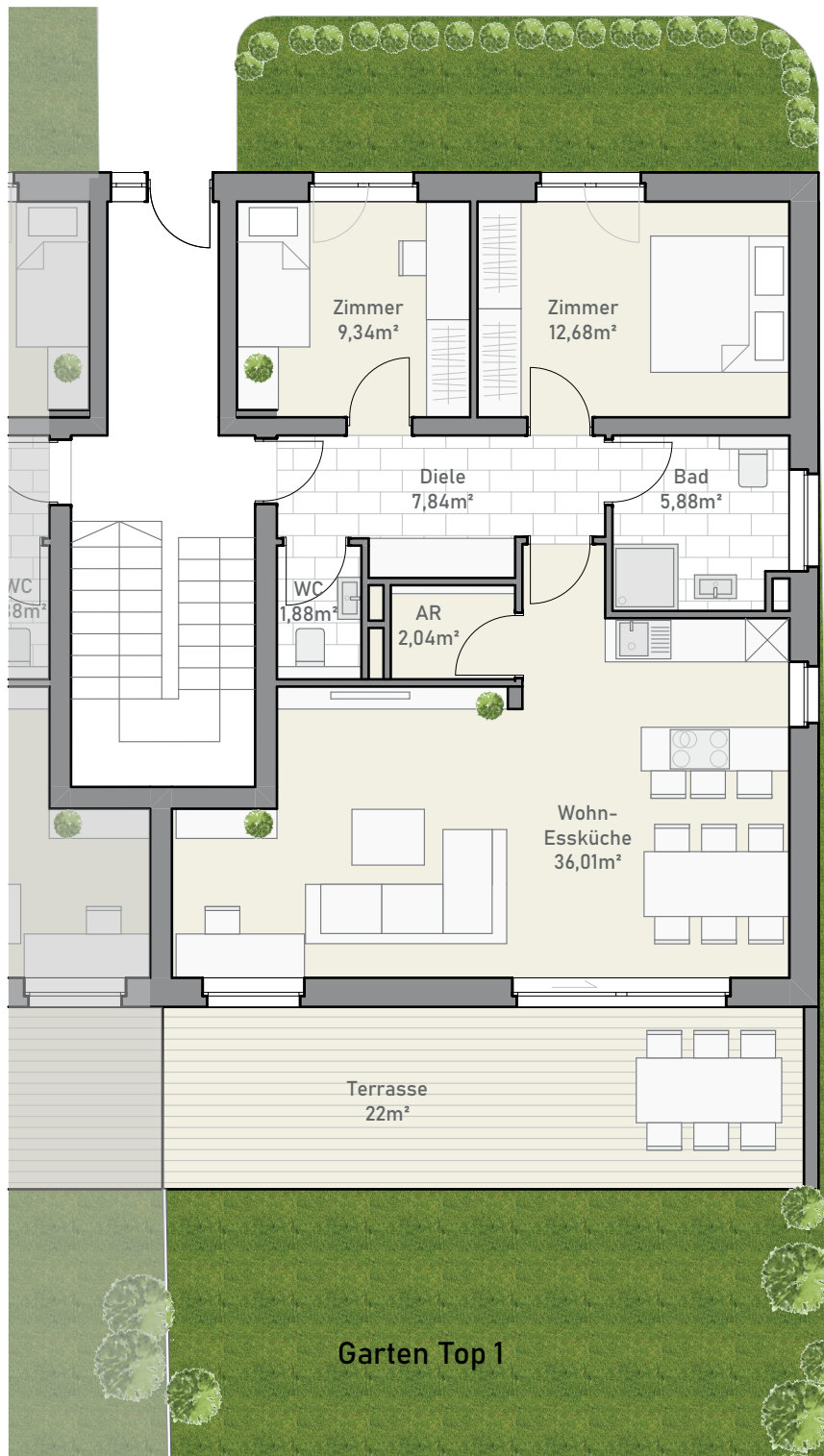
Planungsstand 01/01/2022  
 \*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

LENGAUER HAUPTSTR. 42  
 5211 LENGAU

Haus 2 - TOP 1

Diele	7,84m <sup>2</sup>
Bad	5,88m <sup>2</sup>
Zimmer	9,34m <sup>2</sup>
Zimmer	12,68m <sup>2</sup>
WC	1,88m <sup>2</sup>
AR	2,04m <sup>2</sup>
Wohnessküche	36,01m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE*</b>	<b>75,69m<sup>2</sup></b>
Terrasse	22,00m <sup>2</sup>
Garten	59,62m <sup>2</sup>
Keller	6,63m <sup>2</sup>

ERDGESCHOSS



Nordwestansicht

Nordostansicht



Planungsstand 01/01/2022  
 \*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

LENGAUER HAUPTSTR. 42  
5211 LENGAU

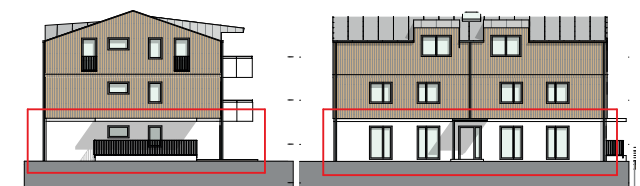
Haus 2 - TOP 2

Diele	7,84m <sup>2</sup>
Bad	5,88m <sup>2</sup>
Zimmer	9,34m <sup>2</sup>
Zimmer	12,69m <sup>2</sup>
WC	1,88m <sup>2</sup>
AR	2,04m <sup>2</sup>
Wohnessküche	36,01m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE*</b>	<b>75,68m<sup>2</sup></b>
Terrasse	26,00m <sup>2</sup>
Garten	158,88m <sup>2</sup>
Keller	50,35m <sup>2</sup>

ERDGESCHOSS



Garten Top 2



Nordwestansicht

Nordostansicht



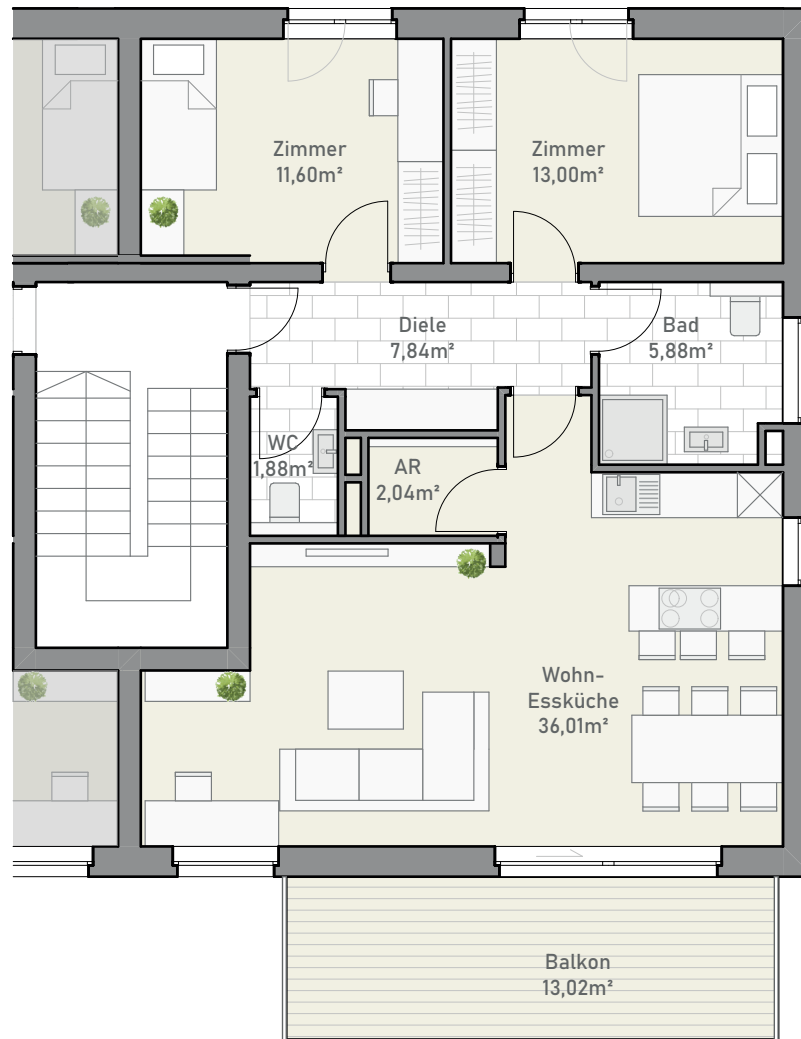
Planungsstand 01/01/2022

\*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

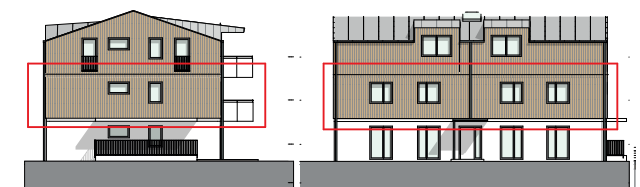
LENGAUER HAUPTSTR. 42  
 5211 LENGAU

**Haus 2 - TOP 3**

Diele	7,84m <sup>2</sup>
Bad	5,88m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00m <sup>2</sup>
WC	1,88m <sup>2</sup>
AR	2,04m <sup>2</sup>
Wohnessküche	36,01m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE*</b>	<b>78,25m<sup>2</sup></b>
Balkon	13,02m <sup>2</sup>
Keller	10,82m <sup>2</sup>



1.OBERGESCHOSS



Nordwestansicht

Nordostansicht



Planungsstand 01/01/2022

\*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

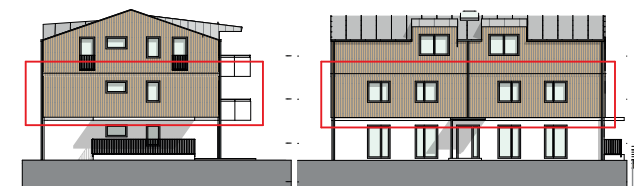
LENGAUER HAUPTSTR. 42  
5211 LENGAU

Haus 2 - TOP 4

Diele	7,84m <sup>2</sup>
Bad	5,88m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00m <sup>2</sup>
WC	1,88m <sup>2</sup>
AR	2,04m <sup>2</sup>
Wohnessküche	36,01m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE*</b>	<b>78,19m<sup>2</sup></b>
Balkon	13,02m <sup>2</sup>
Keller	10,78m <sup>2</sup>



1.0BERGESCHOSS



Nordwestansicht

Nordostansicht



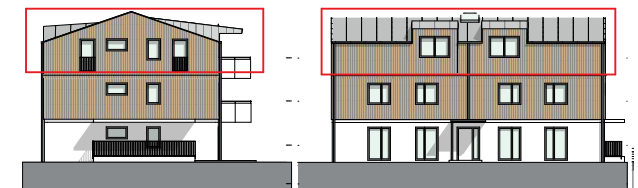
Planungsstand 01/01/2022  
\*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

LENGAUER HAUPTSTR. 42  
 5211 LENGAU

**Haus 2 - TOP 5**

Diele	7,84m <sup>2</sup>
Bad	5,88m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00m <sup>2</sup>
WC	1,88m <sup>2</sup>
AR	2,04m <sup>2</sup>
Wohnessküche	36,01m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE*</b>	<b>78,25m<sup>2</sup></b>
Balkon	13,02m <sup>2</sup>
Keller	10,82m <sup>2</sup>

DACHGESCHOSS



Nordwestansicht

Nordostansicht



Planungsstand 01/01/2022

\*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"

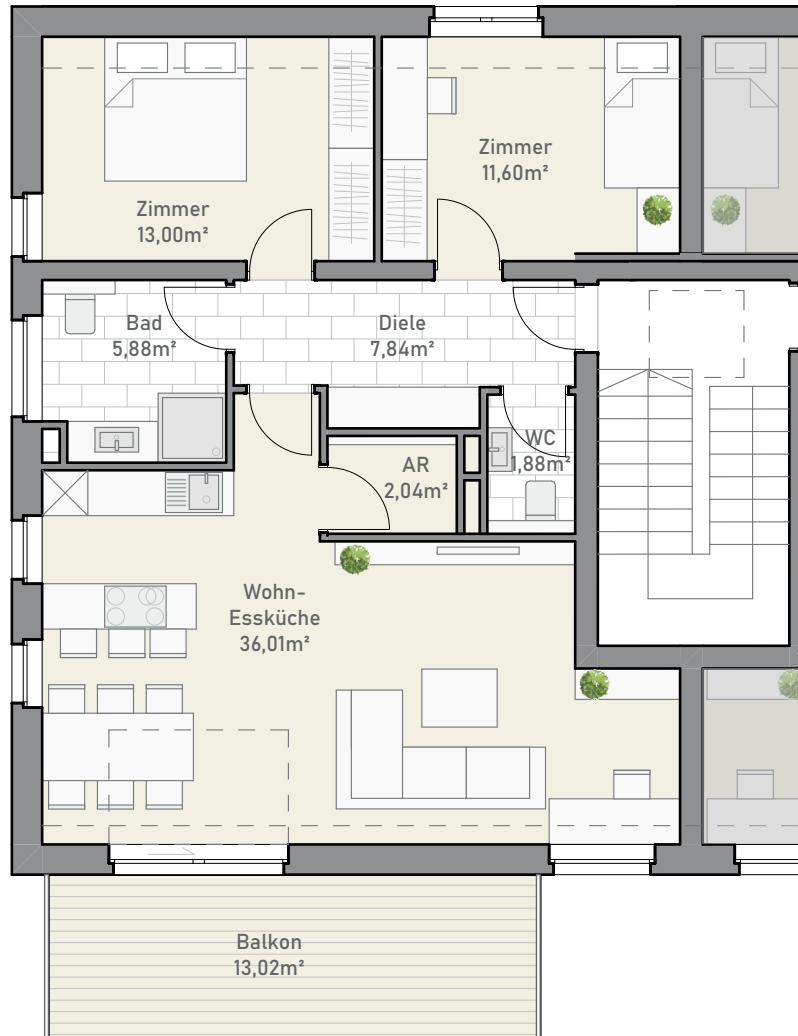


LENGAUER HAUPTSTR. 42  
5211 LENGAU

Haus 2 - TOP 6

Diele	7,84m <sup>2</sup>
Bad	5,88m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00m <sup>2</sup>
WC	1,88m <sup>2</sup>
AR	2,04m <sup>2</sup>
Wohnessküche	36,01m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE*</b>	<b>78,19m<sup>2</sup></b>
Balkon	13,02m <sup>2</sup>
Keller	10,82m <sup>2</sup>

DACHGESCHOSS



Nordwestansicht

Nordostansicht



Planungsstand 01/01/2022

\*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"





## Das ideale Zuhause



- ▶ Alles in Allem bietet dieses Projekt ein angenehmes Zuhause. Eine ruhige und doch zentrale Lage. Durchdachte Grundrisse, moderne und hochwertige Bauweise sowie die großzügigen Außenflächen bieten Platz und Komfort. Sollten Sie nach einem neuen Wohnsitz suchen, sind Sie hier definitiv richtig!

## Die ideale Geldanlage

- ▶ Das Projekt eignet sich auch als ideale Geldanlage. Wertstabil, inflationssicher und mit einer Rendite. Immobilien als sichere und risikoarme Geldanlage. Sie erfreut sich aufgrund der anhaltenden Unwägbarkeiten an den Finanzmärkten immer größerer Beliebtheit. Die Geldanlage in Immobilien bringt gegenüber risikobehafteten Aktienspekulationen, renditearmen Bundesanleihen oder dem Festgeld mit seiner Tendenz zu Negativzinsen gleich mehrere Vorteile mit sich.



Das vorliegende Bauträgerprojekt wird unter Anwendung der so genannten „grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan“ abgewickelt. Die Auszahlung der Kaufpreistraten durch den Treuhänder an den Bauträger erfolgt gemäß dem im Bauträgervertrag vereinbarten Ratenplan nach Baufortschritt.

Der Baufortschritt wird jeweils durch das Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Baufach oder durch einen Zivilingenieur für Hochbau festgestellt und somit von einem Sachverständigen geprüft. Dies bedeutet, dass Zahlungen erst dann an den Bauträger weitergeleitet werden dürfen, wenn Ihre Rechte im Grundbuch gesichert sind, und wenn der Sachverständige bestätigt hat, dass der Bauträger die entsprechenden Bauleistungen vereinbarungsgemäß hergestellt hat. Der Sachverständige haftet den Käufern für die Richtigkeit seines Gutachtens auch direkt.

SICHERHEIT DURCH DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ



Die dargestellten Grundrisse können Sonderwünsche enthalten, dies gilt auch für die textliche Beschreibung.

Beim Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis inkl. Ausstattung der Baubeschreibung und der schlüsselfertigen Erstellung vom Bauträger mit einem garantierten Fertigstellungstermin im Kaufvertrag. Die Bezahlung erfolgt nach Makler und Bauträgervertragsgesetz. Die dargestellten Bilder sind Symbolbilder und können vom fertigen Zustand abweichen.

Prospekthaftung ausgeschlossen, Illustrationen sind künstlerische Ausdrucksmittel und nicht verbindlich. Maßgeblich sind der Kaufvertrag, das Nutzwertgutachten, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Baubewilligung. Druck- und Rechtschreibfehler vorbehalten. Die Gestaltung der Projekts unterliegt den örtlichen behördlichen Bestimmungen. Kaufnebenkosten sowie sonstige Kosten werden in separaten Formularen bzw. Anhängen aufgelistet und erklärt.

► Lassen Sie uns gemeinsam Ihr Zuhause verwirklichen!

*Planungsstand 14/09/2021, Änderungen vorbehalten*

\*Fläche gem. §2 WEG "Rohbaumaße"



# L

# LENGAU

## LIVING

Ihre Ansprechpartner:



**Raiffeisenbank  
Strasswalchen**

Friedrich Meinhart

+43 6215 8282 36

[friedrich.meinhart@strasswalchen.raiffeisen.at](mailto:friedrich.meinhart@strasswalchen.raiffeisen.at)

Mit freundlicher Unterstützung durch:



**Raiffeisenbank  
Strasswalchen**



**BETONBLAU**



Gemeinde Lengau