bach
gasse
zwölf

puchenau

Das süße Landleben vor den Toren der Stadt.







bach gasse zwölf

In der beliebten Wohngegend Puchenau bei Linz entsteht in wunderbarer Siedlungslage, am Ende einer Sackgasse, eine moderne, exklusive Wohnhausanlage.

Die neun Wohneinheiten erstrecken sich über vier Etagen beginnend im Gartengeschoß bis zum Dachgeschoß. Die Ausrichtung des Hauses sorgt für lichtdurchflutete, helle Räume.

Die Wohnungen verfügen über großzügige Balkone, Terrassen oder wunderschöne Eigengärten, in denen man nach einem anstrengen Arbeitstag die herrliche Abendsonne genießen kann.

„Zuhause ist da, wo nicht nur der Schlüssel passt, sondern sich auch das Herz wohlfühlt.“



Pure Lebensqualität

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Lichtdurchflutet, einladend und individuell gestaltbar – ideal für Singles, Paare, Familien und die goldene Generation. In der Bachgasse entsteht Lebensraum, der sich Ihren Bedürfnissen anpasst.

Wohnkomfort

Hochwertiger Eichenparkett verleiht den Wohnräumen eine warme, natürliche Ausstrahlung und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die durchdachte Raumaufteilung schafft Offenheit und zugleich Rückzugsmöglichkeiten.



Zeitloses Design

Das stilvoll gestaltete Badezimmer beeindruckt mit hochwertigen Boden- und Wandfliesen in edlen Naturtönen, die eine moderne und zugleich behagliche Atmosphäre schaffen. Die Ausstattung stammt von der renommierten Marke Laufen und überzeugt durch zeitloses Design, höchste Funktionalität und langlebige Qualität.

Familienfreundlich

Ein ideales Zuhause für Familien: Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Sportvereine und Spielplätze. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Ausflügen ein, während die schnelle Anbindung nach Linz den Alltag spürbar erleichtert.







Das Projekt

- 8 Eigentumswohnungen
- Top Lage in Puchenau
- Wohnfläche zwischen 52 und 141 qm²
- Eigengärten bis zu 80 m²
- lichtdurchflutete Wohnräume
- edle Material- und Ausstattungslinie
- 5 Carport-Stellplätze
- 9 zusätzliche PKW-Außenstellplätze
- Hochwertige Ziegelbauweise
- Baubeginn geplant September 2025
- Sonderwünsche möglich

Die Lage

Das Neubauprojekt in der Bachgasse 12, Puchenau besticht durch seine erstklassige Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse, umgeben von viel Grün und mit einem herrlichen Blick auf die umliegende Natur. Die erhöhte Position des Grundstücks sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht, Weitblick und Privatsphäre. Großzügige Gärten, sonnige Terrassen sowie eine moderne, architektonisch ansprechende Bauweise runden das exklusive Wohngefühl perfekt ab.

grün - ruhig - zentral.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur der beliebten Gemeinde Puchenau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vielfältige Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Donau, grüne Erholungsräume und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, Spielplätze und Spazierwege nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Die schnelle Anbindung an Linz – sei es mit dem Auto über die B127 oder bequem mit der Mühlkreisbahn – macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler, Familien und Stadtliebhaber, die dennoch Ruhe, Natur und Wohnqualität in vollen Zügen genießen möchten. Hier wohnen Sie in einer der besten Lagen Puchenaus.



Infrastruktur

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

Nahversorgung

Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Gesundheit

Apotheke	500 m
Arzt	2.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	4.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Straßenbahn	2.000 m
Autobahnanschluss	3.000 m





Einheiten

Top	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon / Terrasse	Garten
TOP 1	EG	2 Zimmer	51,86 m²	7,45 m²	71,72 m²
TOP 2	EG	3 Zimmer	67,59 m²	22,68 m²	
TOP 3	EG	4 Zimmer	141,25 m²	22,68 m²	79,40 m²
TOP 4	OG	2 Zimmer	51,86 m²	14,31 m²	
TOP 5	OG	3 Zimmer	67,59 m²	22,68 m²	
TOP 6	OG	4 Zimmer	114,77 m²	22,68 m²	
TOP 7	DG	2 Zimmer	58,39 m²	16,42 m²	
TOP 8	DG	4 Zimmer	122,28 m²	110,66 m²	

PKW-Stellplätze

Es stehen 5 Carport-Stellplätze zur Verfügung, diese können separat erworben werden.
Kaufpreis Verbraucher: je 16.000 €
Kaufpreis Anleger: je 14.720 € zzgl. 20% USt.

Weiters stehen 9 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung.
Kaufpreis Verbraucher: je 8.000 €
Kaufpreis Anleger: je 7.360 € zzgl. 20% USt.

Kellerabteile

Jeder Wohneinheit ist ein eigenes Kellerabteil zugewiesen. Zusätzlich gibt es einen eigenen Raum für die Aufbewahrung von Fahrrädern und Kinderwägen.

TOP 1 - ERDGESCHOSS

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**51,86 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	26,74 m²
Garderobe	4,47 m²
Bad/WC:	6,03 m²
Schlafzimmer:	14,62 m²
Terrasse:	7,45 m²
Eigengarten:	71,72 m²
Keller:	5,90 m²

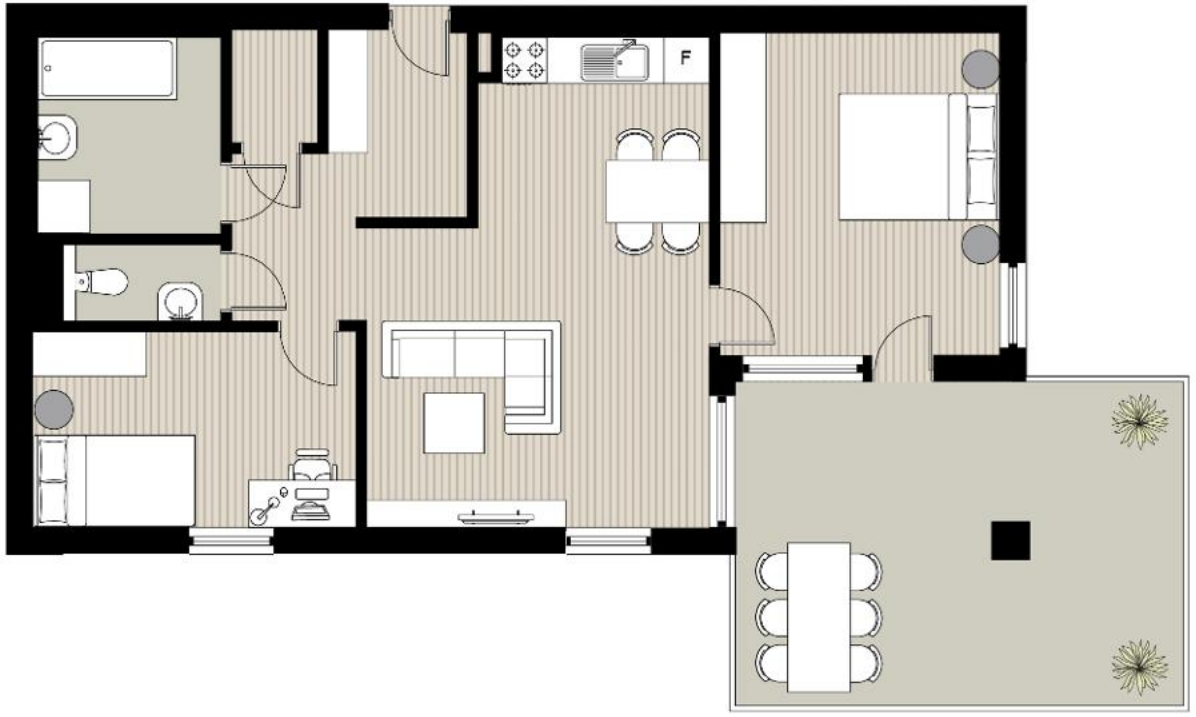


Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

TOP 2 - ERDGESCHOSS

3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**67,59 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	24,56 m²
Garderobe	7,65 m²
Bad/WC:	6,04 m²
WC:	1,90 m²
Schlafzimmer 1:	15,26 m²
Schlafzimmer 2:	10,59 m²
Abstellraum:	1,59 m²
Balkon:	22,68 m²
Keller:	6,87 m²



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

TOP 3 - ERDGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**141,25 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	52,73 m²
Garderobe	5,52 m²
Bad/WC:	11,71 m²
WC:	1,90 m²
Schlafzimmer 1:	15,41 m²
Schlafzimmer 2:	11,61 m²
Schlafzimmer 3:	31,17 m²
Abstellraum:	3,91 m²
Balkon:	22,68 m²
Eigengarten:	79,40 m²
Keller:	8,16 m²



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

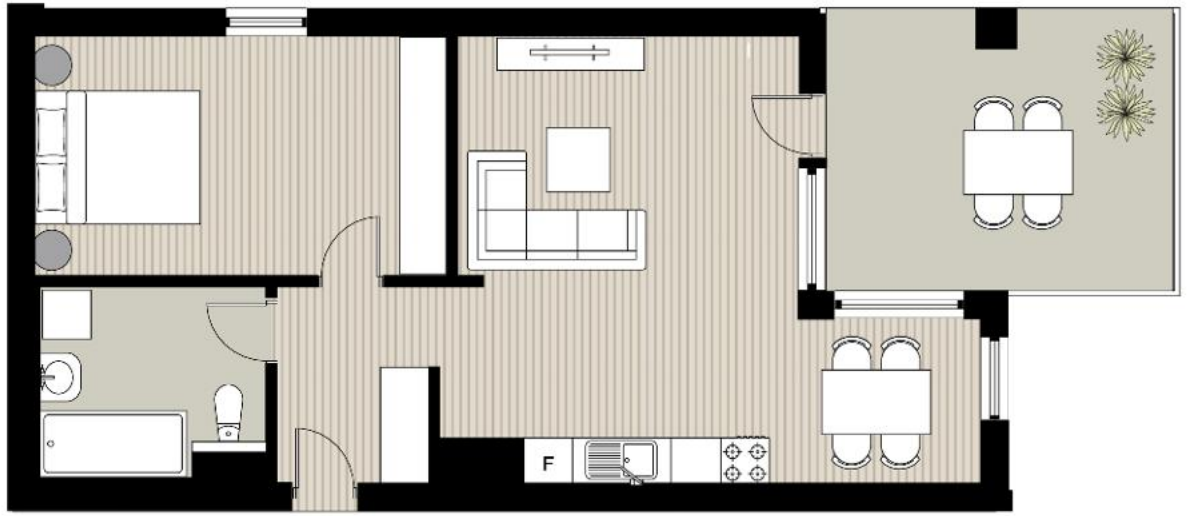
M2N IMMOBILIEN

bach gasse zwölf

TOP 4 - OBERGESCHOSS

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**51,86 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	26,74 m²
Garderobe	4,47 m²
Bad/WC:	6,03 m²
Schlafzimmer:	14,62 m²
Balkon:	14,31 m²
Keller:	4,77 m²



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

TOP 5 - OBERGESCHOSS

3-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**67,59 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	24,56 m²
Garderobe	7,65 m²
Bad/WC:	6,04 m²
WC:	1,90 m²
Schlafzimmer 1:	15,26 m²
Schlafzimmer 2:	10,59 m²
Abstellraum:	1,59 m²
Balkon:	22,68 m²
Keller:	4,27 m²



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

TOP 6 - OBERGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**114,77 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	38,03 m²
Garderobe	11,79 m²
Bad:	8,68 m²
WC:	1,90 m²
Gang:	7,33 m²
Schlafzimmer 1:	18,29 m²
Schlafzimmer 2:	12,00 m²
Schlafzimmer 3:	12,46 m²
Abstellraum:	4,29 m²
Balkon:	22,68 m²
Keller:	6,31 m²



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

M2N IMMOBILIEN

bach gasse zwölf

TOP 7 - DACHGESCHOSS

2-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**58,39 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	33,61 m²
Garderobe	4,79 m²
Bad/WC:	6,31 m²
Schlafzimmer 1:	13,68 m²
Terrasse:	16,42 m²
Keller:	6,29 m²



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

TOP 8 - DACHGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Gesamt:	**122,28 m²**
Wohnen/Essen/Kochen:	50,17 m²
Garderobe	7,23 m²
Bad/WC:	11,71 m²
WC:	1,92 m²
Gang:	9,06 m²
Schlafzimmer 1:	18,27 m²
Schlafzimmer 2:	13,71 m²
Schlafzimmer 3:	15,07 m²
Terrasse:	110,66 m²
Keller:	6,36 m²



Ihr Ansprechpartner:
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
+43 676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

M2N IMMOBILIEN

bach gasse zwölf

Das Materialkonzept



Boden

Wand

Außenbereich

Dusche

Laufen City Plus, inkl. Brauseset mit Stange, Schlauch und Handbrause





Laufen Pro S 65x46 cm

Waschtisch



Laufen Pro S 48 x 28 cm







WC

Laufen Type Pro inkl. Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte (2-Mengenspülung)

Wanne

Laufen Pro, Acryl Duo-Badewanne 180 x 80 cm

Die abgebildeten Produkte sind Leitprodukte und können durch gleichwertige ersetzt werden.

Der Weg zu Ihrer Immobilie

01 Vereinbaren Sie einen Termin für ein Gespräch mit uns. Persönlich, telefonisch oder per Mail.
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc:
0676 81 41 96 52
ml@m2n.immo

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 des Projektes Bachgasse 12 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. Stefan Lang.
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. Stefan Lang 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
- 1,35 % des Kaufpreises, zzgl. 20 % USt. und Barauslagen 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 Bachgasse 12 und genießen Ihr neues Zuhause in Puchenau.

Visualisierungen / Konzept und Design:
EXPANDIQ GmbH
www.expandiq.at

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

M2N
IMMOBILIEN

M2N

IMMOBILIEN

Kontakt:
M2N Immobilien GmbH
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
0676 81 41 96 52
lindinger@immo-broker.at
www.m2n.immo

bach gasse zwölf puchenau