

# Ein Zuhause mit Perspektive



Ob als Lebensmittelpunkt für Familien oder als Rückzugsort für Paare – diese Immobilie bietet Ihnen ein modernes Zuhause in naturnaher Lage mit hohem Wohlfühlfaktor. Wir freuen uns, Ihnen dieses Haus näher vorzustellen!



Ihr Neubauprojekt wird bald Ihr Zuhause  
In Zwettl a.d. Rodl 

2 Wohneinheiten | 1 Doppelhaus | 115m<sup>2</sup>



# In Ruhe in der Nähe der Stadt leben

Inmitten sanfter Hügel, umgeben von Wäldern und klarer Luft, liegt die charmante Marktgemeinde Zwettl an der Rodl – ein idealer Ort für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen. Nur ca. 20 Autominuten nördlich von Linz genießen Sie hier Lebensqualität, Ruhe und ein Gefühl von Ankommen.

Ein weitläufiges Netz an Wanderwegen (rund 100 Kilometer) lädt zum Erkunden der Umgebung ein – sei es beim Spaziergang nach Feierabend, bei ausgedehnten Wochenendausflügen oder zur sportlichen Betätigung im Grünen.



Ein Doppelhaus



Je 115m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Sommer 2026



# Ihr Zuhause beginnt mit Vertrauen



Ein Haus zu bauen ist mehr als nur ein Projekt – es ist eine Entscheidung fürs Leben. Im Unternehmen wissen wir: Wer ein Eigenheim schafft, investiert nicht nur in Wände und Dächer, sondern in **Werte, Sicherheit und Zukunft**.

Genau deshalb stehen wir nicht nur für hochwertige Doppelhäuser, sondern vor allem für eine partnerschaftliche, transparente und verlässliche **Zusammenarbeit**.

Wir begleiten Sie vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe – mit Sorgfalt, Verantwortung und einem klaren Blick auf **langfristige Qualität** und Nachhaltigkeit.

Unsere Bauweise vereint moderne Architektur mit solidem Handwerk und zukunftsorientierten Standards. Dabei ist jedes Haus, das wir errichten, ein Versprechen: auf Wertbeständigkeit, auf Energieeffizienz – und auf ein Zuhause, das Generationen verbindet.

Lassen Sie uns gemeinsam den Grundstein für Ihr **neues Kapitel** legen – mit Vertrauen, Kompetenz und einem echten Verständnis für Ihre Wünsche.

Ing. Konrad Swietek MSc.  
Geschäftsführender Gesellschafter  
NAHBau GmbH

Verwirklichen Sie Ihren Traum  
vom Eigenheim

# Ausstattung



## Erdgeschoss – Gemeinsamkeit genießen

- Offener Wohn-/Essbereich mit lichtdurchfluteten Fenstern
- Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Praktischer Abstellraum unter der Treppe
- Gäste-WC & Technikraum
- Direkter Zugang zum ca. 150 m<sup>2</sup> großen Garten – ein Ort zum Entspannen, Spielen und Auftanken

Die moderne Immobilie bietet auf rund 115m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept für komfortables Wohnen. Der großzügige offene Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern sorgt für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima. Drei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, darunter ein Elternschlafzimmer mit praktischem Ankleideraum, der alternativ auch als Büro genutzt werden kann. Für effizientes Heizen sorgt eine moderne Luftwärmepumpe. Im Außenbereich überzeugt der rund 140 m<sup>2</sup> große Garten, ideal zum Entspannen oder Spielen. Ein Carport (Aufpreis) für zwei Autos rundet das Angebot ab und bietet Schutz vor Wind und Wetter.

## Obergeschoss – Rückzugsorte mit Funktion

- Zwei helle Kinderzimmer mit Platz zum Spielen & Lernen
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Separates WC
- Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer oder Homeoffice







**Holzriegelbauweise mit natürlichen Materialien wie Holz, Holzfaser & Dämmwolle**



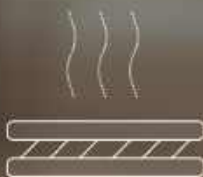
**Umweltfreundlich – ohne Plastik in der Außenhülle**



**Natürliche Stoffe – Holz, Holzfaser, Dämmwolle, etc.**



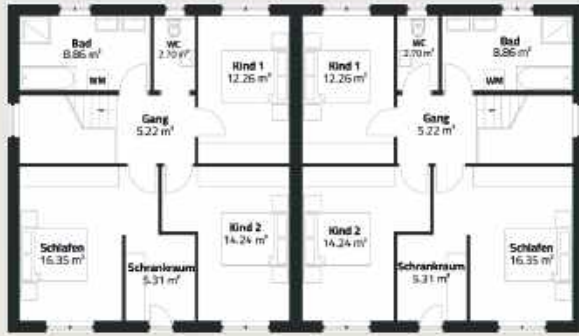
**Moderne Luftwärmepumpe – energieeffizientes Heizen bei niedrigen Betriebskosten**



**Fußbodenheizung für behagliche Wärme**



**Schallschutz durch hochwertige Materialien**



## Ihre Gestaltungsfreiheit – belagsfertig übergeben

Dieses Haus wird belagsfertig angeboten, sodass Sie Ihrem neuen Zuhause den letzten Schliff ganz nach Ihrem Geschmack geben können. Ob durch Eigenleistung oder mit Unterstützung von qualifizierten Fachbetrieben – gerne vermitteln wir Ihnen kompetente Partner für eine schlüsselfertige Umsetzung.



## Projektübersicht

Top	Wohnfläche	Terrasse	Eigengarten	Carport (Aufpreis)
01	115m²	11 m²	150m²	2 Stellplätze
02	115m²	11 m²	150m²	2 Stellplätze





## Wer wir sind

Die NAHBau GmbH steht für Qualität, Zuverlässigkeit und volle Transparenz in der Projektabwicklung. Als regional verwurzelter Bauträger begleiten wir Bauvorhaben im Großraum Linz und im Mühlviertel – von der ersten Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Was viele nicht wissen: Ein Bauträger ist kein Baumeister und führt selbst keine Gewerke aus. Vielmehr übernehmen wir die zentrale Rolle als Koordinator und Projektverantwortlicher. Wir tragen die Bauherrenfunktion, planen, organisieren und beauftragen alle am Bau Beteiligten – von der Einreichplanung über die Bauausführung bis hin zur Übergabe. Dabei übernehmen wir sämtliche Risiken, die mit Grundstück, Bauablauf, Kostenkontrolle und Qualitätssicherung verbunden sind.

Unser Anspruch ist es, Wohnraum mit langfristigem Wert zu schaffen – nachhaltig gebaut, fair kalkuliert und sauber umgesetzt. Mit NAHBau entscheiden Sie sich für einen Partner, der Ihr Projekt so behandelt, als wäre es sein eigenes.





# Weitere Fotos







# Die Lage

- |                 |                        |                      |
|-----------------|------------------------|----------------------|
| 1 Kindergarten  | 13 Landesmusikschule   | 25 Tourismusschule   |
| 2 Volksschule   | 14 Arzt                | 26 Falkensteiner     |
| 3 SPAR          | 15 Arzt                | 27 Apotheke          |
| 4 Tankstelle    | 16 Tankstelle          | 28 Leonfeldner-Hof   |
| 5 Gemeindeamt   | 17 Gasthaus            | 29 Tankstelle        |
| 6 Spielplatz    | 18 Restaurant          | 30 SPAR              |
| 7 Freibad       | 19 Golfclub Sterngartl | 31 Mittelschule      |
| 8 Arzt          | 20 PENNY               | 32 Zahnarzt          |
| 9 UNIMARKT      | 21 BILLA               | 33 Tierarzt          |
| 10 SPAR         | 22 EUROSPAR            | 34 Bäckerei          |
| 11 HOFER        | 23 HOFER               | 35 Neue Mittelschule |
| 12 Mittelschule | 24 DM                  |                      |



Ihr Haus

Schramlgut  
4180 Zwettl a.d. Rodl





# Ihre Umgebung





NAHBau GmbH  
Peter-Behrens-Platz 10  
4020 Linz, AT