

# HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG  
Marktplatz 4  
4212 Neumarkt i. Mühlkreis  
Telefon: 0043-664-4509058  
Mobil: 0043-664-4509058  
Fax: 0043-7941-70555  
E-Mail: [info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>

Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner  
Herr Stefan Huber  
Fa.Huber Immobilien  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 0664 450 90 58  
Fax: 07941 70555



**Immobilie:** IH71ATEMLOS – LEBEN IN SEINER SCHÖNSTEN FORM - MODERNER  
VILLENWOHNTRAUM IN TRAUMHAFTER NATURLAGE NÄHE LINZ IH71  
Wohnen - Haus - Kauf

**Adresse:** 4212 Neumarkt im Mühlkreis

## Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhelage	Baujahr:	2005/2006
Lagequalität:	Sehr gut	Denkmalschutz:	Nein
Lage:	Streulage	Baustil:	Neubau
Bezugsfertig:	Ja	Energieausweis:	Ja
Beziehbar ab:	Nach Absprache	Hanglage:	Nein
Zustand:	Gut	Südhang:	Nein
Sanierungsart:	Unsaniiert	Nordhang:	Nein
Barrierefrei:	Nein	Schutzzone:	Ja
Orientierung Haupträume:	Südwest	Studenten geeignet:	Nein
Mit Grünblick:	Ja	Senioren geeignet:	Ja
Mit Ausblick:	Ja	Familien geeignet:	Ja
Stockwerk:	Mehrere	Mehrfamilienhaus:	Ja
Heizungsart:	Fußbodenheizung Erdwärmekollektor mit Wärmetauscher	Einfamilienhaus:	Ja
Energiequelle Heizung:	Elektroheizung	Fertigteilhaus:	Nein
Lüftung:	Kontrollierte Wohnraumlüftung	Bauweise des FT-Hauses:	Beton u. Ziegel
Energiequelle Lüftung:	Wand	Kleingartenhaus:	Nein
Höhe:	3	Bungalow:	Nein
Fassadengliederung:	Glatte Fassade	Doppelhaus:	Nein
		Reihenhaus:	Nein
		WG geeignet:	N

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	320,00 m <sup>2</sup>	Garagenplätze, Anzahl:	4
Nutzfläche:	491,00 m <sup>2</sup>	Garagenplätze:	Eigentum
Grundfläche:	2 200,00 m <sup>2</sup>	Garagen gesamt:	88 m <sup>2</sup>
Fläche verbaut:	410,00 m <sup>2</sup>	Abstellplätze, Anzahl:	6
Fläche verbaubar:	0,00 m <sup>2</sup>	Abstellplätze gesamt:	140 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	900,00 m <sup>2</sup>	Abstellplätze:	Eigentum
Zimmer, Anzahl:	7	Anschlüsse:	Kanal, Strom, Wasser, Internet
Terrassen, Anzahl:	2	Möblierung:	Küche
Terrassenfläche gesamt:	410,00 m <sup>2</sup>	Türen:	Holztür
Loggien, Anzahl:	0	Fenster:	Kunststoff-ALU
Loggienfläche gesamt:	0,00 m <sup>2</sup>	Fußboden:	Parkett,Laminatt, Fliesen
Balkone, Anzahl:	1	Solarium:	Nein
Balkonfläche:	4,00 m <sup>2</sup>	Schwimmbad:	Edelstahlpool
Bäder, Anzahl:	4	Whirlpool:	ja
Anzahl Nebenräume:	9	Garten:	Ja
Kellerfläche:	175 m <sup>2</sup>		
Kellerart:	Voll unterkellert		

## Distanzen

Distanz Flughafen:	42 Km	Distanz Zentrum:	4,0 Km
Distanz Bahnhof:	6,0 Km	Distanz Einkaufen:	4,0 Km
Distanz Autobahn:	3,0 Km	Distanz Gaststätten	4,0 Km
Distanz Bushaltestelle:	2,5 Km	Distanz Skigebiet	22 Km
Distanz Kindergarten:	4,0 Km	Distanz Sportanlagen	4,0 Km
Distanz Volksschule:	4,0 Km	Distanz Wandergebiete	0,1 Km
Distanz Neue Mittelschule:	4,0 Km		
Distanz Musikschule:	4,0 Km		

## Preise

Kaufpreis:	495.000,00 EUR
Heiz/Warmwasserkosetn:	ca. 210 EUR
Gemeindeabgaben:	ca. 100 EUR

## Details

---

### **ATEMLOS - LEBEN IN SEINER SCHÖNSTEN FORM - MODERNER VILLENWOHNTRAUM IN TRAUMHAFTER NATURLAGE NÄHE LINZ**

Unweit der Landeshauptstadt Linz befindet sich diese moderne und sehr großzügige Wohnvilla am in unverbaubarer Naturlage am Land.

Wohnen kann so schön sein und manchmal ist es ganz besonders schön. Vielleicht kann diese ausgesprochen interessante, moderne Landhausvilla ihr Herz erobern.

Am Rande, fast völlig alleine, befindet sich das Haus, in einer im Moment unverbaubaren Wohnlage, mit herrlichem Aus- und Fernblick über die markante Mühlviertler Hügellandschaft. Das Grundstück umfasst nicht ganz 2.200m<sup>2</sup> und liefert Entspannung pur. Mehr dazu noch in der späteren Beschreibung.

Zuerst möchten wir die Aufmerksamkeit dem Wohnhaus zuwenden. Bei der Errichtung und Situierung des Gebäudes wurde auf einladende Bereiche, Plätze und Raumgestaltungen Rücksicht genommen. Die Einfahrt zum Haus ist im Norden. Aufgrund der 4 Garagen (wovon eine Doppelgarage frei steht) wurde der Vorplatz zum Haus ist großflächig asphaltiert. Der nördliche Teil des Kellers ist nach Norden hin oberirdisch.

Durch die bewusst so gestaltete Bauart des Hauses und der Modellierung des Grundstückes durch Natursteinmauern, ist der Wohnbereich nach Norden hin quasi im ersten Stock und abgeschottet. Dadurch konnte man aber gewinnbringend das gesamte Grundstück einebnen und völlig uneinsehbar umsetzen.

Das Haus kann man sowohl über eine separate Kellerausgangstür, über die angebaute Doppelgarage und über den Haupteingang im Norden betreten.

Was einem sofort beim Betreten der Wohnvilla auffällt, ist der ausgesprochen großzügige und luftige Eingangsbereich mit knapp 30m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung des Erdgeschosses umfasst sozusagen im rechten Gebäudeteil den Hauptwohnbereich und im linken Wohnflügel einen Bereich mit einem großen Schlafzimmer, Bad und WC sowie zusätzlich noch Sanitärbereiche/Gäste-WC für Damen und Herren.

Dieser ca. 50m<sup>2</sup> große Wohnbereich würde sich aber auch für Selbstständige gut eignen, die von zu Hause aus arbeiten wollen und dafür Platz benötigen. Aufgrund der zusätzlichen Sanitäreinrichtungen könnten hier durchaus auch medizinische oder therapeutische Berufsgruppen tätig sein. Zum Beispiel Wahlärzte, Physiotherapeuten, Psychotherapeuten, Osteopathen, Chiropraktiker, Masseur uvm. finden hier ausreichend Raum für ihre Tätigkeit.

Wohnbereich, vergleichbar mit einer Einliegerwohnung als für ein schon älteres Kind oder für beide oder einen Elternteil, der mitziehen wird.

Die fast 30m<sup>2</sup> große Küche im Erdgeschoss hat eine vom Tischler errichtete, integrierte Speise, eine Kochinsel und ausreichend Platz für einen gemütlichen und großzügigen Essbereich. Nebenbei muss gesagt werden, dass alle Wohnbereiche im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 3,20m haben. Dadurch ergibt sich eine besonders luftige und einmalige Wohnatmosphäre.

Im Anschluss an die Küche gelangen sie in das tolle, gemütliche Wohnzimmer. Dieses besticht durch seine großen Fensterelemente, einen modernen Sichtkamin und seiner Größe von fast 50m<sup>2</sup>. Hier haben Sie schier unzählbar viele Möglichkeiten, sich dieses herrliche Zimmer so richtig kuschlig und schön einzurichten. Das Wohnzimmer kann auch aus dem Eingangsbereich erreicht werden.

Das Obergeschoss ist räumlich ähnlich situiert wie das Erdgeschoss. Von der 20m<sup>2</sup> großen, luftigen Empore gelangen Sie in die jeweiligen Schlafbereiche.

Der Hauptschlafbereich im nördlichen Teil des Hauses umfasst den Wellnessraum, das Schlafzimmer mit offener Schranknische, sowie einem separat integriertem Bad und WC.

Der Wellnessraum hat 50m<sup>2</sup> und beinhaltet eine gemauerte, bodentiefe Dusche sowie ein Waschbecken. Hier können diverse Wellness- und Sportwünsche Wirklichkeit werden. Aufgrund der

Größe und Bauart kann man in diesem Raum verschiedene Saunen/Infrarotkabine/Whirlpool einbauen. Genauso gut könnte hier auch ein umfangreicher, eigener Fitnessraum entstehen. Egal was, mit seinen offene, hellen 50m<sup>2</sup>, eignet sich dieser interessante Raum für viele Nutzungsmöglichkeiten und Einrichtungsideen.

Das 35m<sup>2</sup> Schlafzimmer ist raffiniert gestaltet. Das Doppelbett ist durch eine halboffene Wand vom Schrankbereich getrennt. Links und rechts vom Schrankbereich gibt es noch das eigen WC und ein kleines Bad mit Dusche.

Im südlichen Gebäudeteil wurde wieder ein Kinder- und Jugendzimmerbereich mit eigenem Balkon umgesetzt. Dieser besteht aus einem großen ca. 32m<sup>2</sup> großen Kinderzimmer (geplant sind hier durch die Eingänge eigentlich 2 Kinderzimmer), Vorraum, Schrankzimmer, Bad und WC. Ebenso wie im Erdgeschoss wäre dieser perfekt ebenfalls ein schöner, eigener, kleiner Wohnbereich, für ein schon älteres Kind.

Vom Obergeschoss gelangen Sie über eine verzinkte Stahltreppe auf das Flachdach des Hauses. Von „da oben“ habe sie eine unbeschreibliche Fern- und Aussicht in fast alle Richtungen des Mühlviertels.

Ein Teil des Flachdaches beherbergt nicht nur die Sonnenkollektoren, sondern wurde auch ein Bereich als Terrasse umgesetzt.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier gibt es neben dem Heiz/Technikraum, der Waschküche und dem momentan als Kraftkammer genutzten Tageslichtraum noch 5 weitere Räume. Der größte liegt unter dem Wohnzimmer und hat ebenfalls 50m<sup>2</sup> Fläche. Dieser Raum ist bereits oberirdisch, weshalb er sich für verschiedenste Hobbys und auch als Werkstätte eignen würde. Über den Kellergang gelangen Sie auch in die eingebaute 55m<sup>2</sup> Doppelgarage welche auch ein Stromanschluss für Elektroautos hat.

Ein besonderes High-Light ist auf jeden Fall das eingangs beschriebene 2.200m<sup>2</sup> große Grundstück. Dieses wurde wie gesagt durch die Bauweise des Hauses mit Granitsteinmauern im Norden in seiner kompletten südlichen und westlichen Ausdehnung eingeebnet.

Mit viel Liebe und Geschmack wurde ein kleines Gartenparadies mit Wellnessoase errichtet. Das Grundstück ist fast komplett mit Edeltujen eingefriedet und umzäunt. Geschmackvolle Zier- und Nutzsträucher wurden eingesetzt. In den westlichen Gartenteil wurde uneinsehbar ein moderner, vollautomatischer Edelstahlpool mit einer Wasserfläche von ca. 32m<sup>2</sup> eingebaut. Umrandet wird dieser Außenpool auf 2 Seiten durch massive Granitsteinmauern und durch eine ca. 200m<sup>2</sup> umfassende Granitsteinterrasse. Weiters gibt es noch einen Außen-Jacuzzi auf der Terrasse. Dieser unglaubliche Außenbereich ist sicherlich das Herzstück der Immobilie.

Zusammenfassend kann man sagen, dass diese nicht alltägliche Wohnvilla vielen Ansprüchen gerecht werden kann. Wohnen und Arbeiten, 2-3 Generationen unter einem Dach, Rückzugsoase mit allen Annehmlichkeiten, komfortabler Altersitz, ein Zuhause für große Familien uvm.

Besonders die Nähe zur Landeshauptstadt, die man in nicht mal 20min erreicht macht diese Villa umso interessanter. Gesund Leben in der Natur wo Menschen noch sicher in Harmonie und Zufriedenheit leben können ist heutzutage nicht mehr selbstverständlich.

Überzeugen Sie sich selbst und nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Nähere Infos zur Villa finden Sie unter <http://www.immohuber.at>

Bitte teilt diesen Wohntraum an alle eure Freunde und Menschen damit diese Immobilie über die Sozial-Media Welt so viele Interessierte wie möglich erreicht.

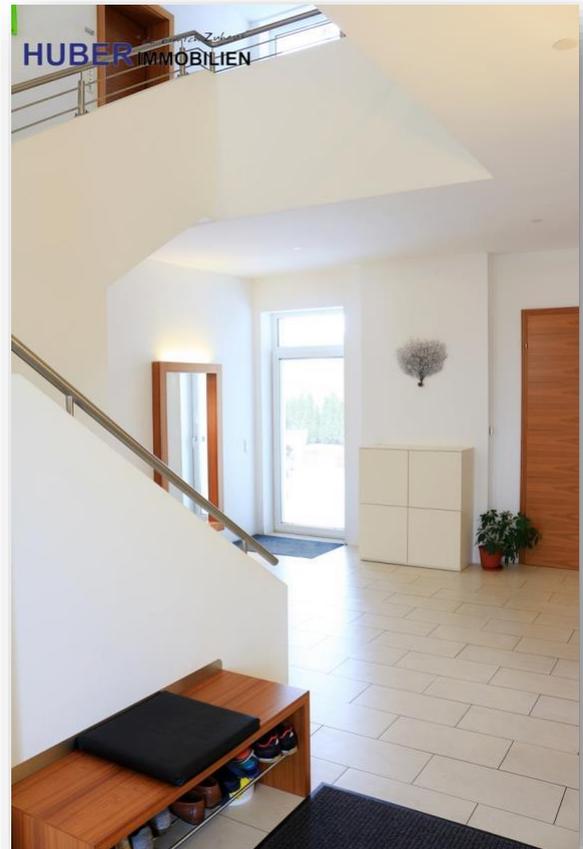
Die dargestellten 3D-Grundrisse sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses sowie der Bilder des Wohnhauses ist daher ausgeschlossen!

LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI IST.

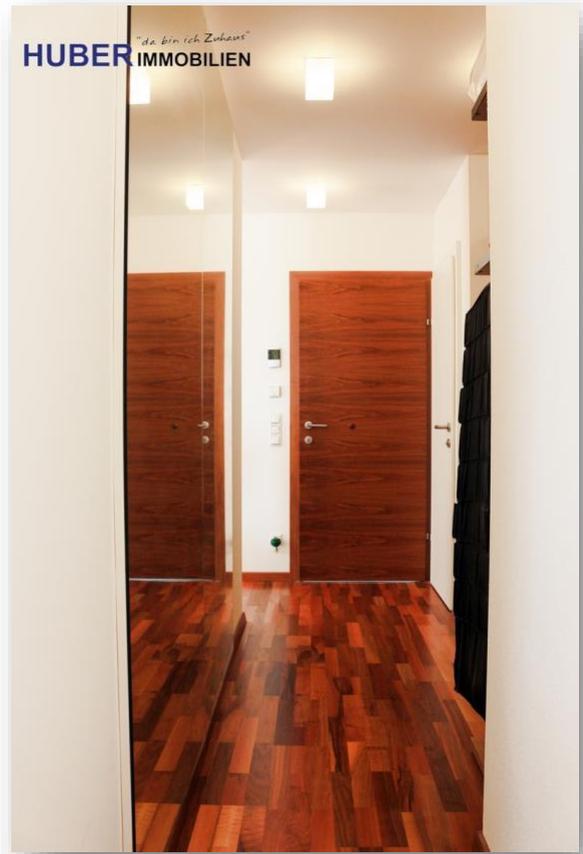
Bilder & Grundrisse















### **Wichtiger Hinweis**

Die dargestellten 3D-Grundrisse sind Visualisierungen und können in Aufteilung und Situierung in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse der Wohnvilla ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!



### **Wichtiger Hinweis**

Die dargestellten 3D-Grundrisse sind Visualisierungen und können in Aufteilung und Situierung in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse der Wohnvilla ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!



### Wichtiger Hinweis

Die dargestellten 3D-Grundrisse sind Visualisierungen und können in Aufteilung und Situierung in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse der Wohnvilla ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen



Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG – *Da bin ich Zuhause*  
Neumarkt im Mühlkreis

**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
**IMMOBILIEN**



Sie erklären sich damit einverstanden, dass die Fa. Huber Immobilien OG berechtigt ist, Ihnen laufend Informationen zu neuen Immobilienangeboten per E-Mail zukommen zu lassen bis Sie diese abbestellen.

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Fa. Huber Immobilien OG, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Firma Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Die Gesamtprovision wird vom/von den Eigentümer(n) bezahlt. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs – und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.