

# 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  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 0664 450 90 58  
Fax: 07941 70555



**Immobilie:** GEMÜTLICHE RUHIGE 80m<sup>2</sup> WOHNUNG MIT AUSBLICK ÜBER DIE STADT IH81

**Adresse:** Lederergasse  
4210 Gallneukirchen

## Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	weitestgehend Ruhig	Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade
Lagequalität:	Sehr gut		
Lage:	Zentral	Baujahr:	1971
Bezugsfertig:	ja	Denkmalschutz:	Nein
Beziehbar ab:	1 Monat n. kauf	Baustil:	Neubau nach 1945
Wohnungs-Kategorie:	A	Energieausweis:	Ja
Zustand:	befriedigend	Energieausweis Ausstellung:	26.08.2013
Sanierungsart:	Innen unsaniert	Energieverbrauch:	46,3 kWh/m2.a
Gebäudezustand:	gut	Energiesparhaus:	---
Barrierefrei:	Ja	Wärmeschutzklasse:	C
Orientierung Haupträume:	Südost/West	Schutzzone:	Nein
Mit Grünblick:	ja	Senioren geeignet:	ja
Mit Ausblick:	ja	Familien geeignet:	ja
Stockwerk:	3. Stock	Penthouse:	vergleichbar
Heizungsart:	Fußbodenheizung	Vorsorgewohnung:	Ja
Energiequelle Heizung:	Ferngas	Maisonette:	Nein
Lüftung:	keine	Garconniere:	nein
Energiequelle Lüftung:	keine	WG geeignet:	Ja
Höhe:	2,55	teilw. Ordination mögl:	nein
		Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	79,56 m <sup>2</sup>	Kellerart:	Kellerabteil
Nutzfläche:	82,08 m <sup>2</sup>	Keller:	Ja
Grünfläche:	0,00 m <sup>2</sup>	Garten:	Nein
Zimmer, Anzahl:	3	Garagenplätze, Anzahl:	0
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garagenplätze:	0
Lift:	ja	Garage gesamt:	0
Terrassen, Anzahl:	0	Abstellplätze, Anzahl:	1
Terrassenfläche gesamt:	0,00 m <sup>2</sup>	Abstellplätze gesamt:	0
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze:	---
Loggienfläche gesamt:	0,00 m <sup>2</sup>	Möblierung:	möbliert
Balkone, Anzahl:	1	Türen:	Holztür
Balkonfläche:	3,52 m <sup>2</sup>	Fenster:	Holzfenster
Bäder, Anzahl:	1	Fußboden:	Teppisch/Parkett
Anzahl Nebenräume:	1		
Kellerfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup>		

## Preise

Kaufpreis:	155.000,00 EUR
Betriebskosten:	192,26 EUR/mon.
Verwaltung:	23.50 EUR/mon.
Rücklage/Instandhaltung:	175,95 EUR/mon.
Heizkosten:	54,90 EUR/mon.
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>446,61 EUR/mon.</b>

## Details

---

Eine sehr interessante Wohnung stellt sich vor!

Unweit des Stadtkerns von Gallneukirchen befindet sich diese interessante Wohngelegenheit. Das Gebäude, in der sich die Wohnung befindet, wurde 1971 erbaut. Sie liegt sehr ruhig in der letzten Etage des Hauses. Mittlerweile sind Neubauwohnungen in Gallneukirchen sehr teuer geworden, weshalb diese gebrauchte Wohnung in Bezug auf den Kaufpreis und der Neugestaltungskosten im Innenbereich, eine echte finanziell lohnende Kaufgelegenheit ist. Die Wohnung ist sehr ruhig da nur das Kinderzimmer und der Sanitärbereich an eine Nachbarwohnung angrenzen.

Werfen wir zunächst einen Blick in den Koch-Essbereich. Dieser wurde durch das Entfernen der Trennwand zwischen Esszimmer und Küche sinnvoll geöffnet und erweitert. Auf fast 20m<sup>2</sup> können Sie auch große Küchen mit Kochinseln verwirklichen. Kochen und sich gleichzeitig mit seinen lieben oder Freunden unterhalten zu können kann in diesem Raum spielend leicht umgesetzt werden.

Im Anschluss gelangen Sie in das helle Wohnzimmer. Durch die große Fensterfront ist dieser Raum sehr hell und haben sie von hier aus und vom angrenzenden Balkon auch einen schönen Ausblick über Teile der Stadt. Dieses Zimmer können sie sich so richtig kuschlig einrichten. Wenn sie Lust haben, besteht auch die Möglichkeit den vorhandenen Kaminanschluss zu nutzen um einen modernen Kachelofen, Specksteinofen oder Sichtkamin einzubauen.

Eingehüllt in eine kuschlige Decke dem Flammenspiel zuzusehen hat schon etwas für sich und stellt eine besondere Wohnqualität dar.

Ein Schlafzimmer ist Straßenseitig ausgerichtet und das etwas kleinere Kinderzimmer oder Büro Richtung Innenhof. Das schon in die Jahre gekommene Bad gehört unserer Meinung nach neugestaltet. Mittlerweile gibt es eine Vielzahl an tollen Gestaltungsmöglichkeiten, die aus älteren Bädern regelrecht kleine Badeoasen entstehen lassen.

Wie eingangs gesagt hat die Wohnung unserer Meinung nach sehr viele Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten. Wenn man möchte, könnte man auch den Kochbereich zum Wohnzimmer teilweise öffnen. Dadurch würde ein 40m<sup>2</sup> großer „Lebensbereich“ entstehen, der eine gewaltige Wohnatmosphäre vermitteln würde. Die Investitionen halten sich dennoch in Grenzen. Neu ausmalen und spachteln, neue Böden verlegen, neue Innentüren, ein neues Bad und eine neue Küche und schon haben sie quasi eine völlig neue, anders wirkende Wohnung und sind trotzdem preislich noch weit unter vergleichbaren Neubauwohnungen.

Ein weiterer großer Pluspunkt und so gut wie nie bei anderen Wohnhausanlagen zu finden, ist das hausinterne Erholungs- und Wellnessangebot. Die Wohnanlage hat nämlich einen eigenen Swimming-Pool sowie einen großzügigen Saunabereich. Viele der Bewohner schätzen und nutzen diese Einrichtungen. Rund um den Pool gibt es schöne Liegeflächen und schattenspendende Bäume. Gerade mit kleinen Kindern ist dieser überschaubare Badebereich sehr attraktiv. Badesachen eingepackt, mit dem Lift runter und ab in den Garten zum fröhlichen Planschen und relaxen.

Ebenfalls sehr gut ist die zentrale und ruhige Wohnlage. Zu Fuß erreicht man den Stadtplatz von Gallneukirchen in knapp 10min. Die große Freizeitanlage von Gallneukirchen ist 500m entfernt und ebenso in wenigen Minuten zu erreichen.

Gallneukirchen selbst hat eine perfekte Infrastruktur mit allen Vorzügen und Annehmlichkeiten wie

- umfangreiche Kinderbetreuungseinrichtungen
- großes Schulangebot
- sehr dichte und umfassende ärztliche Versorgung
- abwechslungsreiches, kulturelles Angebot
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- viele Freizeit- und Sporteinrichtungen
- die Nähe zu Linz

Überzeugen Sie sich selbst davon und rufen Sie mich unter 0664 450 90 58 an um einen Besichtigungstermin vor Ort zu vereinbaren.

KEIN ZUSÄTZLICHES MAKLERHONORAR AUF DER KÄUFERSEITE ZU BEZAHLEN. VERKÄUFER BEZAHLT GESAMTPROVISION.

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite

<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>

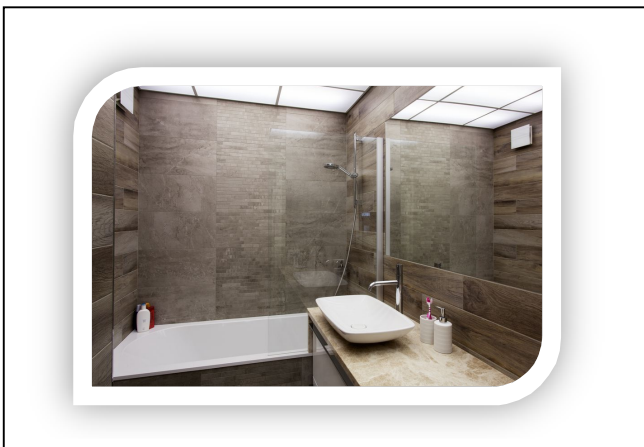
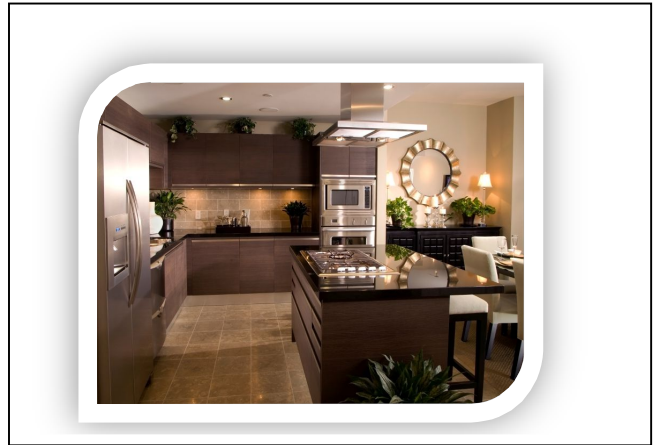
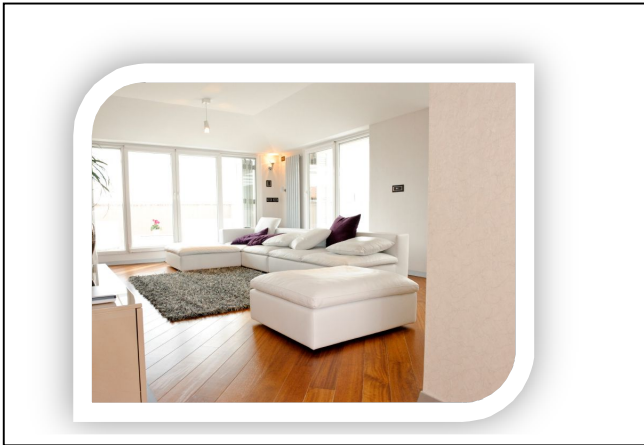
LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT RESTLOS BARRIEREFREI ist.

Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer wo wir sie erreichen können beantworten werden! 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. Möchten Sie keine Zusendungen erhalten, dann teilen Sie uns das bitte in Ihrer E-Mailanfrage sofort mit.

Vielleicht, dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft. Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf

Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien OG "Da bin ich Zuhause"

Bilder & Grundrisse







### **Wichtiger Hinweis**

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher 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**



Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer wo wir sie erreichen können beantworten werden!

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 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.

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.