

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
Website: <http://www.immohuber.at>

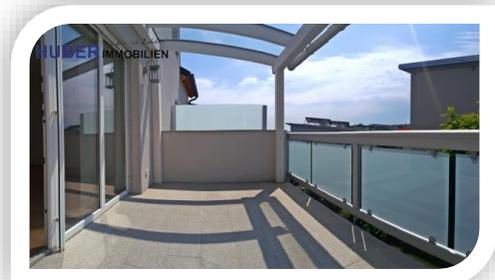
Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

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
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 0664 450 90 58
Fax: 07941 70555



Immobilie: PENTHOUSEÄHNLICHE 101m2 WOHNUNG AUF 2 EBENEN MIT GEMÜTLICHER ÜBERDACHTER TERRASSE

Adresse: Kulmstraße
4210 Gallneukirchen

Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhig	Fassadengliederung:	Leicht gegliederte
Lagequalität:	Sehr gut		Fassade
Lage:	Zentral,	Baujahr:	2012
Innenstadt		Denkmalschutz:	Nein
Bezugsfertig:	ja	Baustil:	Neubau nach 1945
Beziehbar ab:	01.08.2018	Energieausweis:	Ja
Wohnungs-Kategorie:	A	Energieausweis Ausstellung:	----
Zustand:	gut	Energieverbrauch:	----
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Energiesparhaus:	-----
Gebäudezustand:	gut	Wärmeschutzklasse:	
Barrierefrei:	nein	Schutzzone:	Nein
Orientierung Haupträume:	Süd/Süwest	Senioren geeignet:	nein
Mit Grünblick:	ja	Familien geeignet:	ja
Mit Ausblick:	ja	Penthouse:	ja
Stockwerk:	1.Stock+DG	Vorsorgewohnung:	nein
Heizungsart:	Fußbodenheizung	Maisonette:	ja
Energiequelle Heizung:	Ferngas/Brennwert	Garconniere:	nein
		WG geeignet:	Ja
Lüftung:	keine	teilw. Ordination mögl:	nein
Energiequelle Lüftung:	keine	Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Höhe:	2,55		

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	101 m ²	Kellerart:	Kellerabteil
Nutzfläche:	118 m ²	Keller:	Ja
Grünfläche:	0,00 m ²	Garten:	Nein
Zimmer, Anzahl:	5	Garagenplätze, Anzahl:	0
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garagenplätze:	Eigentum
Lift:	nein	Garage gesamt:	11,5 m ²
Terrassen, Anzahl:	1	Abstellplätze, Anzahl:	2
Terrassenfläche gesamt:	10,75 m ²	Abstellplätze gesamt:	25,05 m ²
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze:	Eigentum
Loggienfläche gesamt:	0,00 m ²	Möblierung:	Küche
Balkone, Anzahl:	0	Türen:	Holztür
Balkonfläche:	0,00 m ²	Fenster:	PVC-Verbund
Bäder, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett/Fliesen
Anzahl Nebenräume:	1		
Kellerfläche:	4,78 m ²		

Preise

Kaufpreis:	290.000 EUR
Betriebskosten:	79,06 EUR/mon.
Rücklage/Instandhaltung:	37,89 EUR/mon
Heizkosten ca.:	50,00 EUR/mon
Betriebskosten Gesamt	166,95 EUR/mon

Details

Auf die Größe kommt es manchmal doch an - jedenfalls trifft dies auf die hier präsentierte Wohnung zu.

Auf über 101m² Wohnfläche werden Sie in Zukunft leben können. Natürlich kauft man keine m², sondern immer ein Wohn- und Lebensgefühl. **Potential dazu hat diese schöne auf jeden Fall.**

Aufgrund der Grundrissgestaltung und des separaten, eigenen Zuganges, **hat man fast das Gefühl eine Haushälfte zu besitzen. Maissonettenartig erbaut, heißt Leben auf 2 Ebenen.**

Beginnen wir einfach unsere Reise durch die Wohnung und treten ein in den großen, einladenden Vorraum. Durch seine ausreichende Größe, werden sie die Möglichkeit vorfinden, **große Garderobenmöbel einbauen** zu können. Gerade wenn sie mit 2 Kindern vielleicht einziehen, egal welchen Alters, wissen sie was alles so an kleinen und großen Schuhen, Bekleidung tagtäglich im Umlauf ist. Und wenn dann noch Besuch kommt, kann dies rasch zu einem mittleren Chaos werden.

Angrenzend an den Vorraum befindet sich auch das Tages-WC mit Waschbecken. So aber jetzt ab in den Wohnbereich. Dieser wirkt aufgrund der **offenen Gestaltung ausgesprochen einladend**. Auf annähernd **40 offenen Wohnquadratmetern haben sie so viele Möglichkeiten** sich diesen Wohnbereich auf ihre Bedürfnisse und Wünsche anzupassen. Die moderne, helle Küche wurde offen eingebaut und gestaltet. Sie verbleibt in der Wohnung. Gegenüber der Küche geht die massive Buchen-Holzstiege ins Obergeschoss rauf. Hinter der Küche befindet sich der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und der Haustechnik.

Eine Tür weiter befindet sich auch eines der 4 Zimmer der Wohnung. **Diesen Raum finden wir extrem wichtig und toll das es diesen gibt**. Gerade bei Eigentumswohnungen muss man heutzutage schon von Glück sprechen, wenn Sie 2 Kinderzimmer bekommen. In dieser Wohnung hätten Sie sogar **die Möglichkeit ein 3 Kinderzimmer einzurichten**, wenngleich diese Zimmer schon ein wenig kleiner ist als die anderen, aber es wäre grundsätzlich möglich. **Egal, auch wenn Sie nur 2 Kinder hätten, wäre ein Zimmer mehr genau perfekt – ist es nicht so? – es ist so!** Als kleines Homeoffice, Ankleidezimmer oder sogar als Therapiebereich wäre dieses zusätzliche Zimmer bestens geeignet.

Im Wohn- und Essbereich wurde ein heller, **robuster Echtholz-Eichenparkettboden** verlegt. Dieser erlaubt, was die Farbgebung anbelangt, viele Einrichtungsmöglichkeiten. Wussten Sie, dass Sie **im Wohnzimmer auch die Chance haben, sich ein weiteres Einrichtungs-High-Light zu erfüllen?** Warum nicht den **Wohlfühlfaktor um einen offenen, modernen Sichtkamin steigern?** Ja das geht, Anschluss ist vorhanden.

Durch die **großen Glasflächen Richtung Außenbereich** und 2 weiteren Fenstern Richtung Westen, ist der **Wohn-Ess-Küchenbereich ausgesprochen hell und sonnenverwöhnt**.

Im Anschluss an das Wohnzimmer erreichen Sie den gemütlichen, komfortablen und überdachten Außenbereich. Der aus Granitsteinen verlegte Boden erwärmt sich rasch, ist strapazierfähig, langlebig und pflegeleicht. Besonders **gelingen und schön ist der aus einer Holz-Glaskonstruktion errichtete Wetterschutz. Blickdicht sowie uneinsehbar, haben Sie hier alle Möglichkeiten einen chilligen und komfortablen Lounge Bereich zu schaffen**. Ein paar Rattan Möbel, Tischchen, Lichter, passende Deko und Musik – und **das tägliche entfliehen und relaxen vom Alltag wird mühelos gelingen**.

Wandern wir in das 2 Obergeschoss. Hier befinden sich die 3 Schlafgemache der Prinzen und Prinzessinnen sowie das schöne, große Badezimmer.

Im Badezimmer finden Sie eine **niedrigere, versetzte Badewanne**, Waschbereich, Nacht-WC und die **bodentiefe Glasdusche** vor. Die dunklen Bodenfliesen in Kombination zu den hellen Wandfliesen werben den Badebereich noch ein wenig auf. **Hier ist auch Relaxen angesagt.**

Das Hauptschlafzimmer wurde so errichtet, dass man in der Raumnische die Möglichkeit hätte, anstatt eines einfachen Kleiderschranks einen „**halben Schrankraum**“ zu machen. Ein wenig **so wie beim Fantasyfilm Narnia, wo man auch durch die Kleiderschrantür am Dachboden nach Narnia gelangt.** Hier könnte ein findiger Tischler ihnen einfach diese Nische komplett bis unter die Decke verbauen und im Innenbereich durch Fächer und Ablagen den Raum optimal ausnutzen. Betreten bzw. Zugang in das „Kleiderreich“ hätten Sie dann durch Schiebetürelemente oder durch 2 große Schranktüren. Das wäre doch was oder?

Was gibt es sonst noch zu erzählen. **Alle Fenster haben entweder elektrische u. handbetriebene Raffstores bzw. handbetriebene Rollläden.** Die **Schlafzimmer haben** zusätzlich noch eingebaute **Insektengitter.** Weiters wurden **in einigen Zimmern Internet und Fernsehanschlüsse zusätzlich** verlegt und eingebaut. Neben dem dazugehörenden Kellerabteil befinden sich unmittelbar beim Wohnungszugang auch **die 2 zur Wohnung gehörenden Stellplätze.** Da die Wohnung eigenverwaltet wird, **verursacht diese Wohnung ausgesprochen niedrige Betriebs- und Fixkosten.**

Kommen wir zur Wohnlage generell.

Die Wohnung liegt am ruhigen Stadtrand in **leicht erhöhter, ruhiger Aussichtslage.** In unmittelbarem Umfeld der Wohnung erreichen Sie den Sport- und Freizeitbereich inkl. Freibad der Stadt Gallneukirchen. **Ins Stadtzentrum gelangen sie zu Fuß in ca. 15min,** wo Sie auch alle Dinge des täglichen Bedarfes vorfinden. **Gallneukirchen hat eine hervorragende Infrastruktur** und ein dichtes, breitgefächertes Netz an Ärzten und medizinischen Einrichtungen. Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Linz macht Gallneukirchen für viele Menschen zu einer bevorzugten Wohnlage.

„Überzeugen Sie sich einfach selbst und vereinbaren mit uns einen ersten Verliebungs Termin mit ihrer zukünftigen Wohnung.“

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

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite

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

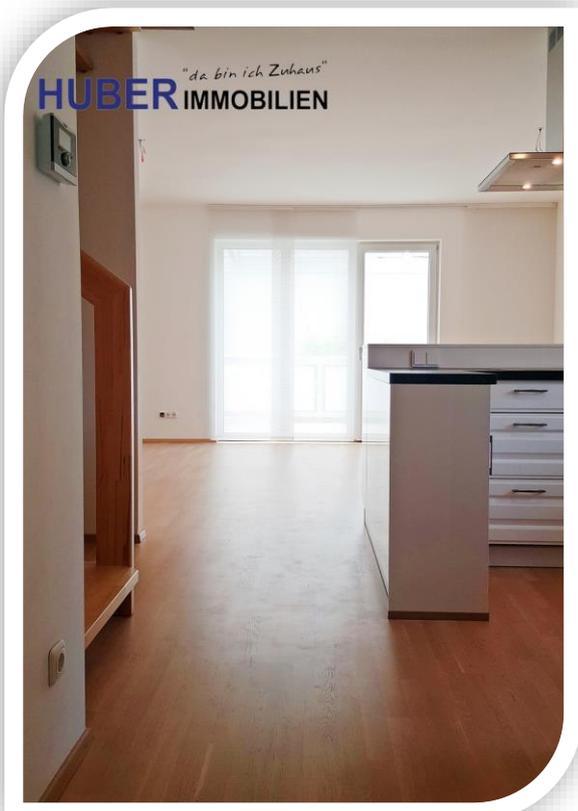
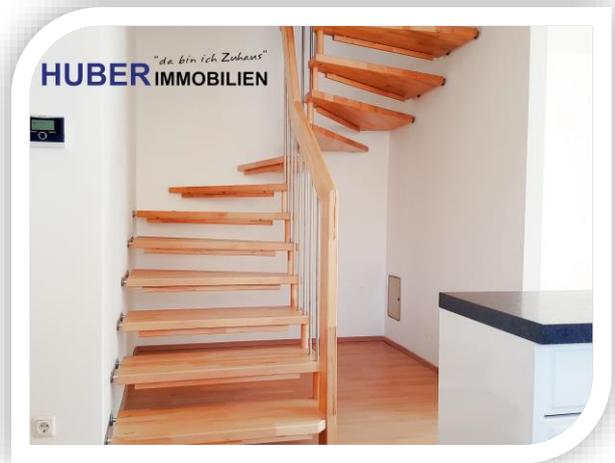
Herzliche Grüße sendet Ihnen

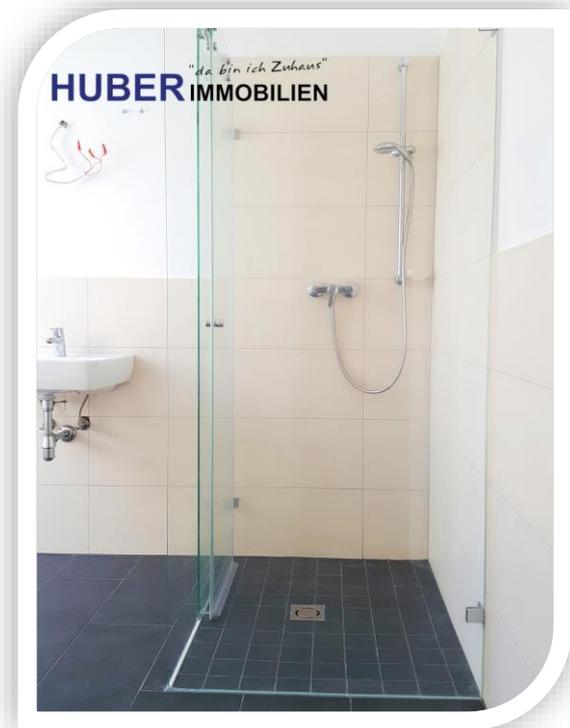
Stefann Huber

0664 450 90 58

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

Bilder & Grundrisse





www.immohuber.at





Wichtiger Hinweis

Die dargestellten 3D-Grundrisse der Wohnung sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse 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.