

# 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:** IH92-7-LA KOMFORTABLE - DIE GERÄUMIGE - DIE LUFTIGE WOHNUNG AUF 113m<sup>2</sup> MIT UNEINSICHTIGER SONNENTERRASSE

**Adresse:** 4501 Neuhofen an der Kreams

## Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhig	Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade
Lagequalität:	Sehr gut bis gut	Baujahr:	2015
Lage:	Stadtrand	Denkmalschutz:	Nein
Bezugsfertig:	ja	Baustil:	Neubau nach 1945
Beziehbar ab:	sofort	Energieausweis:	Ja
Wohnungs-Kategorie:	A	Energieausweis Ausstellung:	15.07.2016
Zustand:	sehr gut	Energieverbrauch:	28.8 KWh /m <sup>2</sup> a
Sanierungsart:	Neubau/Erstbezug	Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Wärmeschutzklasse:	B
Barrierefrei:	ja	Schutzzone:	Nein
Orientierung Haupträume:	Ost-West	Senioren geeignet:	Ja
Mit Grünblick:	ja	Familien geeignet:	ja
Mit Ausblick:	ja	Penthouse:	ja
Stockwerk:	2.Stock	Vorsorgewohnung:	nein
Heizungsart:	Fußbodenheizung	Maisonette:	nein
Energiequelle Heizung:	Pellets	Garconniere:	nein
Lüftung:	keine	WG geeignet:	nein
Energiequelle Lüftung:	keine	teilw. Ordination mögl:	nein
Höhe:	2,8	Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Bauart:	Wohnbeton/Massiv		
Distanz zum Flughafen:	16. Km	Distanz zum Zentrum:	1.30 Km
Distanz zum Bahnhof:	0.75 Km	Distanz zum Einkauf:	1.20 Km
Distanz zum Bus:	1.30 Km	Distanz zu Gaststätten:	1.20 Km
Distanz zum Kindergarten:	1.20 Km	Distanz zum See:	20 Km
Distanz zum Grundschule:	1.60 Km	Distanz zu Sportanlagen:	1.90 Km
Distanz zum Hauptschule:	1.50 Km	Distanz zu Wandergebiete:	20 Km
Distanz zum Realschule:	1.50 Km	Distanz zur Autobahn:	8.00 Km
Distanz zum Gymnasium:	20. Km		

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	99 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer:	3
Nutzfläche:	111 m <sup>2</sup>	Kellerfläche:	5,19 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	0.00 m <sup>2</sup>	Kellerart:	Kellerabteil
Zimmer, Anzahl:	4	Keller:	Ja
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garten:	Nein
Nebenräume:	1	Garagenplätze, Anzahl:	1
Lift:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Terrassen, Anzahl:	2	Garage gesamt:	ca.13,0 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche gesamt:	12 m <sup>2</sup>	Abstellplätze, Anzahl:	1
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze gesamt:	ca.13m <sup>2</sup>
Loggienfläche gesamt:	0.00m <sup>2</sup>	Abstellplätze:	Eigentum
Balkone, Anzahl:	0	Möblierung:	keine
Balkonfläche:	0.00m <sup>2</sup>	Türen:	Weiß furnierte Türen
Bäder, Anzahl:	1	Fenster:	3-Fach Isoglas
WC, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett/Fliesen/Stein
Anzahl Nebenräume:	1	Zimmer getr. Begehbar:	ja

## Flächen & Ausstattung

### BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
Fenster:	ja

### KÜCHE

Einbauküche:	ja
Offen zum Wohnraum:	ja

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja

### AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	ja
Süd:	nein
West:	ja

### Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	ja
Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	ja
Haustiere erlaubt	ja

### Technische Ausstattung u. Sonderausstattung

Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	ja
BUS-System:	ja
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	Ja
Elekt.Rolläden:	ja
Glasfaser-Internet:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Sauna:	nein
Whirlpool:	nein
Wintergarten:	nein

## Preise

Kaufpreis:	277.070 EUR inkl. 88.200 Euro Wohnbauförderung (Basis 2 Erw u. 40 Jahre)
Betriebskosten:	120,03 EUR/mon.
Betriebskosten TG:	17,16 EUR/mon
Rücklage/Instandhaltung:	34,24 EUR/mon.
Kaltwasser:	54,35 EUR/mon
Heizkosten ca.:	70,00 EUR/mon.
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>295,78 EUR/mon</b>

## Details

---

**La komfortable – die geräumige – die luftige**

**uneinsehbar – offen wohnen – Ausblicke genießen**

**Willkommen in La komfortable – schöner Leben auf 112m<sup>2</sup>!**

Die **schlüsselfertige, sofort beziehbare Wohnung** befindet sich in einer **architektonisch sehr ansprechenden Wohnlage**. Über die eigene Tiefgarage, gelangen Sie **barrierefrei**, direkt in ihr neues Zuhause. Treten Sie ein und lassen Sie sich beeindrucken.

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 vielleicht mit 2 Kindern 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. Der Vorraum wurde so zentral angelegt, dass Sie jeden Raum daraus erreichen.

Die **3 Schlafzimmer der Wohnung** befinden sich im östlichen Teil, **was bedeutet, dass Sie ausgesprochen ruhig und kühl liegen**. Je nachdem wieviel Personen hier einziehen werden, gibt es auch verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

- **1 Schlafzimmer – 2 Kinderzimmer**
- **1 Schlafzimmer – 1 Ankleidezimmer – 1 Büro**
- **1 Schlafzimmer – 2 Zimmer für den Teenager**
- **1 Schlafzimmer – 1 Kinderzimmer – 1 Büro**
- **1 Schlafzimmer – 1 Kinderzimmer – 1 Mehrzweckraum**
- **1 Schlafzimmer – 1 Ankleidezimmer – 1 Fitnessraum**
- **1 Schlafzimmer – 1 Warteraum – 1 Behandlungszimmer**
- **Usw.**

Lassen Sie ihr **Bad zur Oase der Entspannung werden**. Wanne und Dusche sind bereits vorhanden. Mit der dementsprechenden Einrichtung und Gestaltung kann auch dieser Raum **ein Ort der Erholung und des Kraft Schöpfens werden**.

Nun erreichen wir den Wohn-Ess-Küchenbereich. **Auf 40m<sup>2</sup>** finden Sie eine **Vielzahl an Möglichkeiten** vor, sich **wohnlich zu verwirklichen**. Ein kleiner Tipp: Lassen Sie sich eine **Küche in U-Form einbauen**. **Suchen Sie sich dazu einen Professionisten, der Ihnen die Küche bis unter die Decke plant und einbaut**. Warum? Sie gewinnen dadurch enorm viel Stauraum, es schaut gut aus und Staub sowie Schmierfilme am Sims gehören der Vergangenheit an. Eventuell dazu noch ein kleines Frühstücks-Bar-Bord mit 2 Sessel und fertig ist die moderne, geräumige, ansprechende Küche.

Zur **Terrasse** hinaus wurde ein **4m breites, bodentiefes Fenster/Türelement** eingebaut. Dadurch kommt viel Licht und Freude in den Wohnbereich. Eine schöne Wohnlandschaft, in Kombination mit tollen Möbeln, macht aus diesen 40m<sup>2</sup> Wohnraum einen herrlichen Lebensraum.

Die **uneinsehbare Terrasse hat knapp 13m<sup>2</sup>** und bietet ausreichend Platz für schöne Lounge u. Gartenmöbel inkl. Sonnenschirm und Grill. **So manch schönen Sommerabend könnten Sie heuer noch mit ihren Lieben und Freunden genießen**.

Ganz kurz ein wenig zur Bauausstattung. Die **barrierefreie Wohnung in Niedrigenergiebauweise**, hat **durchgehend Fußbodenheizung** mittels energieschonender **Pellets Zentralheizung, elektrische Raffstores**,

**Fußböden aus hochwertigen Eichparkettboden** und entspricht dem gewünschten und gängigen modernen Wohn-Standards der heutigen Zeit.

**Auf Wunsch kann zu dem bereits vorhanden Tiefgaragenabstellplatz ein weiterer angekauft werden!**

Abschließend noch zur Wohnlage und Neuhofen (**detaillierte Infos finden Sie als Download auf unserer Homepage**). Die Wohnung befindet sich in **leicht erhöhter Lage am Ortsrand** von Neuhofen, im Ortsteil Gries.

Der Ortskern ist zu Fuß in knapp 15min erreichbar. Neuhofen ist eine der am schnellsten wachsenden Gemeinden im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Linz. Zum einen, erreichen Sie das Einkaufszentrum Haid-Center und IKEA in nur 10min. In die Innenstadt von Linz gelangen sie mit dem Auto in ca. 25min. Zum anderen befindet sich **ihr neuer Heimatort am Eingang zum abwechslungsreichen Kremstal, dem Enns- und Steyrtal**. Die Kur- und Thermenstadt Bad Hall, ist ebenfalls nur 20min entfernt. **Durch seine perfekte Lage ist sind die 3 größten Städte von Oberösterreich Linz, Wels und Steyr, alle in einem Zeitraum von 25min zu erreichen.**

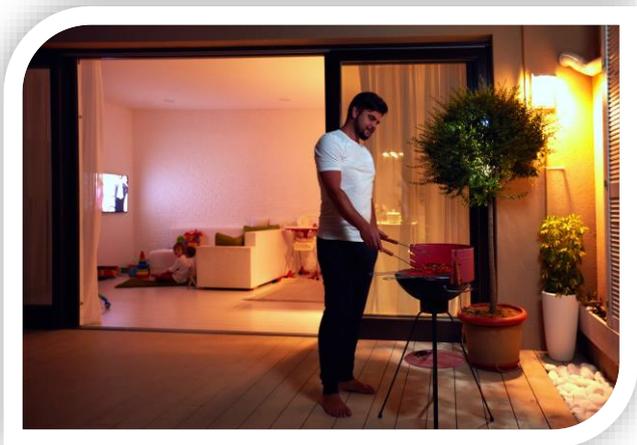
Wir freuen uns ihnen **La komfortable** persönlich vor Ort präsentieren zu dürfen und freuen uns schon jetzt über Ihren geschätzten Anruf. Zögern Sie nicht zu lange, denn solche Immobilienangebote sind rar und schnell verkauft!

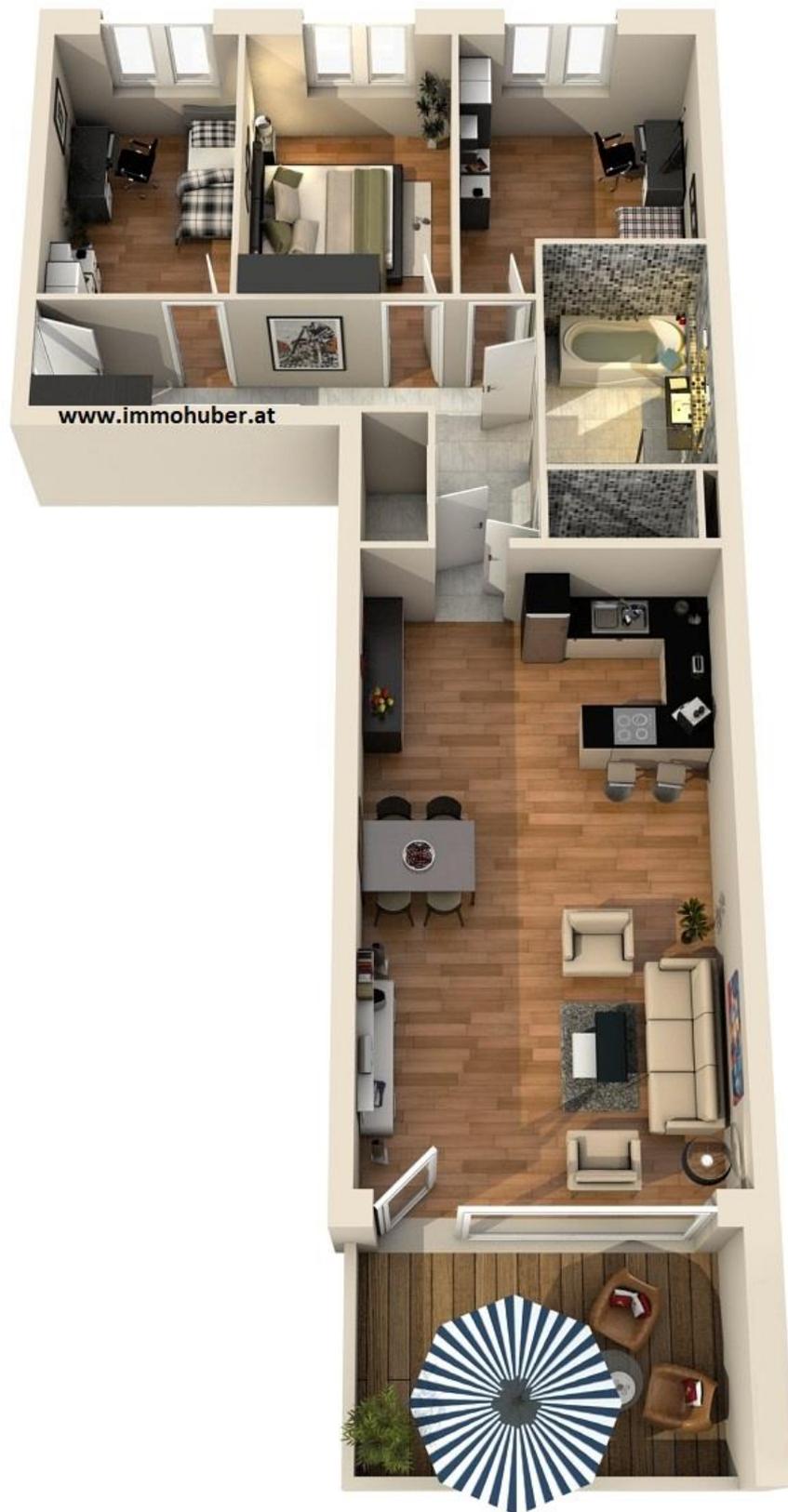
**KEIN ZUSÄTZLICHES MAKLERHONORAR AUF DER KÄUFERSEITE ZU BEZAHLEN. VERKÄUFER BEZAHLT GESAMTPROVISION.**

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite  
<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>

Herzliche Grüße sendet Ihnen  
Stefan Huber  
0664 450 90 58

Bilder & Grundrisse





### **Wichtiger Hinweis**

Die 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.