



Doppelhäuser

Doppelhaushälfte in Familienumgebung  
mit wunderschönem Ausblick über St. Veit/Mkr.

Fa. Huber Immobilien OG  
Marktplatz 4 - 4212 Neumarkt/Mkr  
Tel: 0043 (0)7941 70 555

0043 (0)664 450 90 58  
office@immohuber.at  
www.immohuber.at

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





# Immobilien in besten Händen

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

Herzlich Willkommen bei der Fa. Huber Immobilien mit Sitz in Neumarkt im Mühlkreis. Seit 1998 vermittele ich sehr erfolgreich Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als Familienbetrieb betreuen wir hochprofessionell und einzigartig eine überschaubare Anzahl an Immobilien im Zentralraum Linz sowie dem angrenzenden Mühlviertel. Je nach Immobilienart und Umfang betreuen wir aber auch erlesene Immobilien von Wien bis Kitzbühel.

Als Immobilienmakler kenne ich viele Menschen und es werden mein Wissen, mein Rat und meine Seriosität sehr geschätzt. Viele Kunden schätzen dabei die vertrauensvolle, persönliche Beratung und das eingehende Gespräch über ihre individuellen Wünsche und Anforderungen. Gerne bringe ich meine Erfahrung als Immobilienreuhänder und mein Wissen aus der Liegenschaftsbewertung ein. Viele erstklassige Referenzen bestätigen die Seriosität meines Handelns.

An die 600 zufriedene Kunden durften wir bisher begleiten. Im Durchschnitt finden unsere Immobilien binnen 4 - 6 Wochen neue Besitzer. Um dies zu erreichen, investieren wir sehr viel Geld und Know-how in jede zu veräußernde Immobilie. Mit unverwechselbarem Marketing und Liebe zum Beruf finden „Huber´s Immobilien“ sehr rasch neue Besitzer.

Der Immobilienverkauf und -erwerb wird zum Leidwesen vieler immer komplexer, undurchschaubarer und mühsamer. Mit unserem Netzwerk an erfahrenen, kompetenten Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Architekten, Baufirmen und Sachverständigen liefern wir maßgeschneiderte, sichere Lösungen rund ums Thema Immobilien, seit nunmehr fast 20 Jahren.

*Romana & Stefan Huber*



## **Immobilie:**

Zwei Doppelhaushälften

## **St. Veit im Mühlkreis:**

Ortsrand mit Fernsicht

## **Bauart:**

Niedrigstenergiebauweise

Massivbauweise/Beton

## **Etagen:**

2 Wohngeschosse voll unterkellert

## **Garage:**

1 Garagenplatz plus 1 Carport bzw. 2 Carports

## **Größe:**

ab 130 m<sup>2</sup> WFL

ab 407 m<sup>2</sup> Grundfläche

## **Heizung/Haustechnik:**

Fußbodenheizung mit Fernwärme

Kontrollierte Wohnraumlüftung

## **Besonderheiten:**

Kachelofen/Kaminanschluß

offener sehr heller Wohnbereich

drei Kinderzimmer

Terrassen und Balkone

Hohe Basiswohnbauförderung

## **Fertigstellung:**

Voraussichtlich 2019



## **Die Lage:**

### **Sonnenschein:**

Nach Süden ausgerichtete Terrasse

### **Natur:**

Diverse Wander- und Laufwege, Naturbadeanlage, Mountainbike-Trails

### **Wohnemotion:**

hell, modern Bauweise, 35 m<sup>2</sup> offener Wohn/Essbereich, Elternschlafzimmer mit Schrankraum, Wellnessbad mit Wanne und Dusche

### **Nachbarschaft:**

Ruhige Siedlungslage, Einfamilienhäuser, Aussicht

### **Öffi's:**

400m zur Bushaltestelle, stdl. Verbindung nach Linz

### **Einkaufen:**

Im Umkreis von ca. 1,5 Kilometer befinden sich eine Bio Bäckerei, ein Metzger, ein Supermarkt, eine Bank, eine Poststelle und eine Trafik



Doppelhaus



Doppelhaushälfte





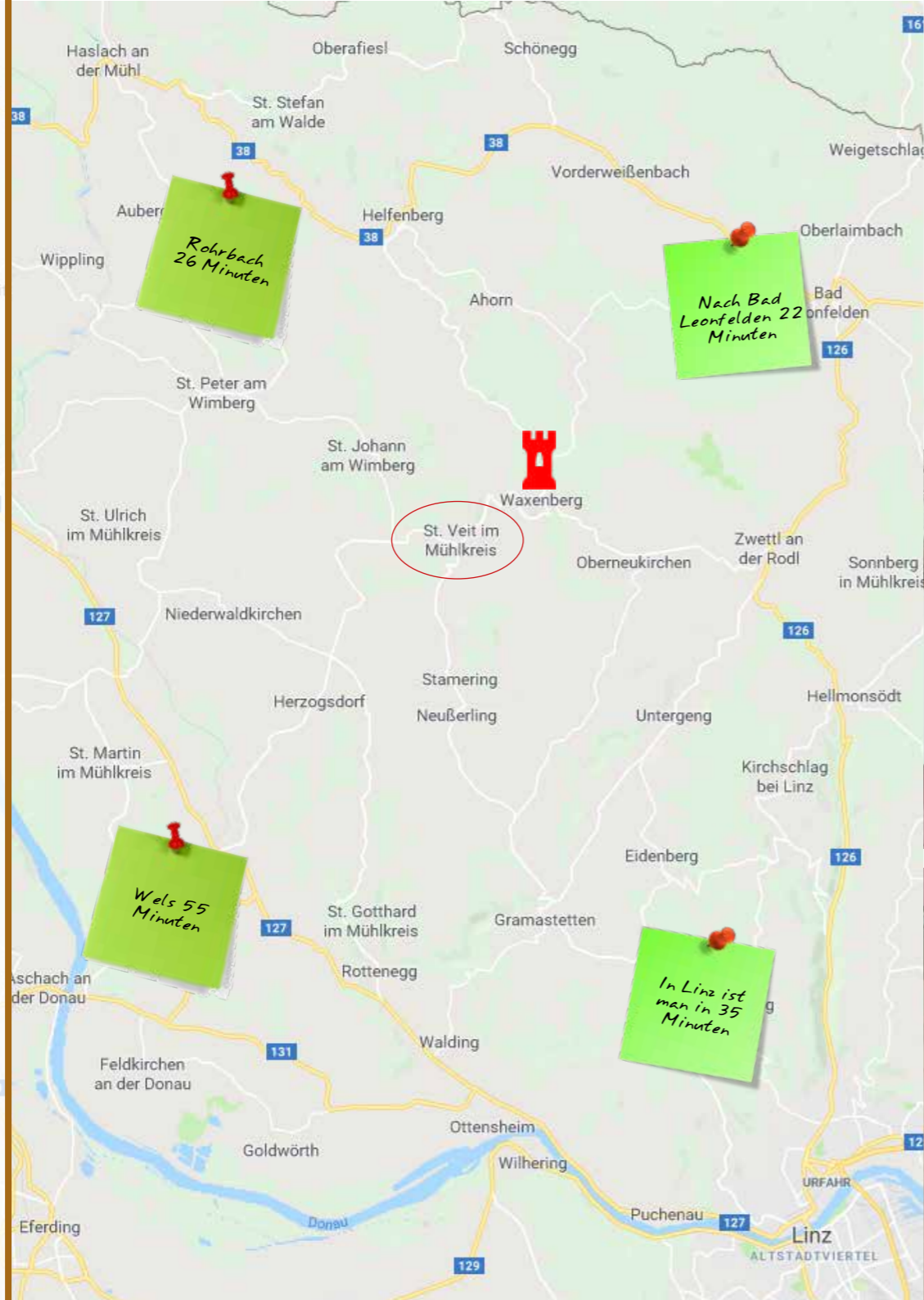
# Location

Die **Marktgemeinde St. Veit im Mühlkreis** liegt ca. 26 km nordwestlich von Linz und ist direkter Nachbarort des 2km entfernten Kulturdenkmals „**Burgruine Waxenberg**“.

Nach **Linz** sind es ca. 35 Autominuten und **Wels** erreicht man in knappen 55 Minuten.

Im Nordosten liegt **Bad Leonfelden** und ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

Die Bezirkshauptstadt **Rohrbach** erreicht man mit dem Auto in ca. 30 Minuten und nach **Freistadt** ist man ca. 35 Minuten unterwegs.



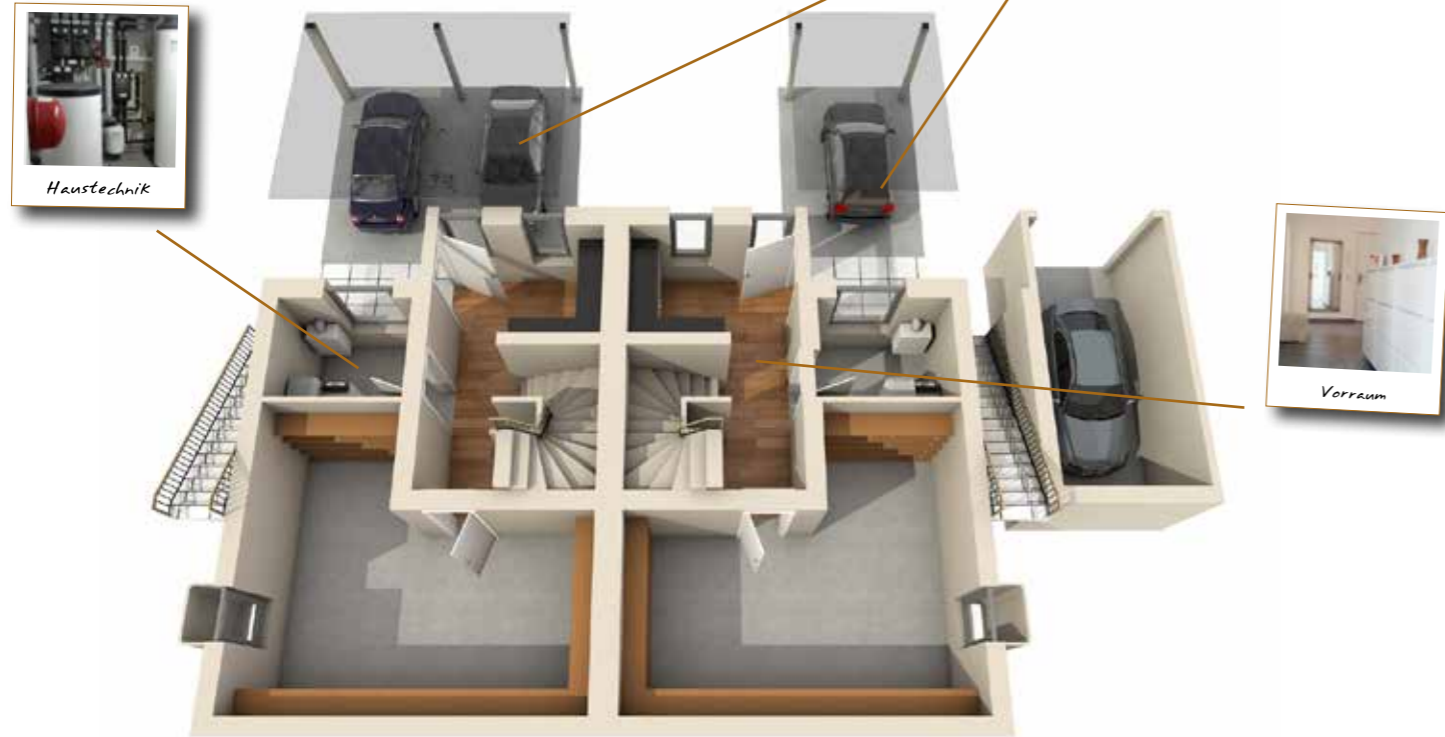
Ein **Familien-Wohnangebot** zu erstklassigen Konditionen! Entspanntes Wohnen und Leben in der beschaulichen Kulisse des Mühlviertels.



Moderne Bauweise sowie viele zusätzliche Gestaltungsoptionen lassen Ihr förderbares Eigenheim zur Oase werden.



# 3D-Ansicht Keller & Eingangsbereich



|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Eingang / Garderobe: | 16,96 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik:         | 6,05 m <sup>2</sup>  |
| Kellerraum:          | 31,05 m <sup>2</sup> |

**Wichtiger Hinweis**  
Der dargestellte 3D-Grundriss dient lediglich der Visualisierung. Aufteilung und Situierung der Räume können vom realen Objekt abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ansprüche auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Doppelhauses sind ausdrücklich ausgeschlossen!

# 3D-Ansicht Erdgeschoss

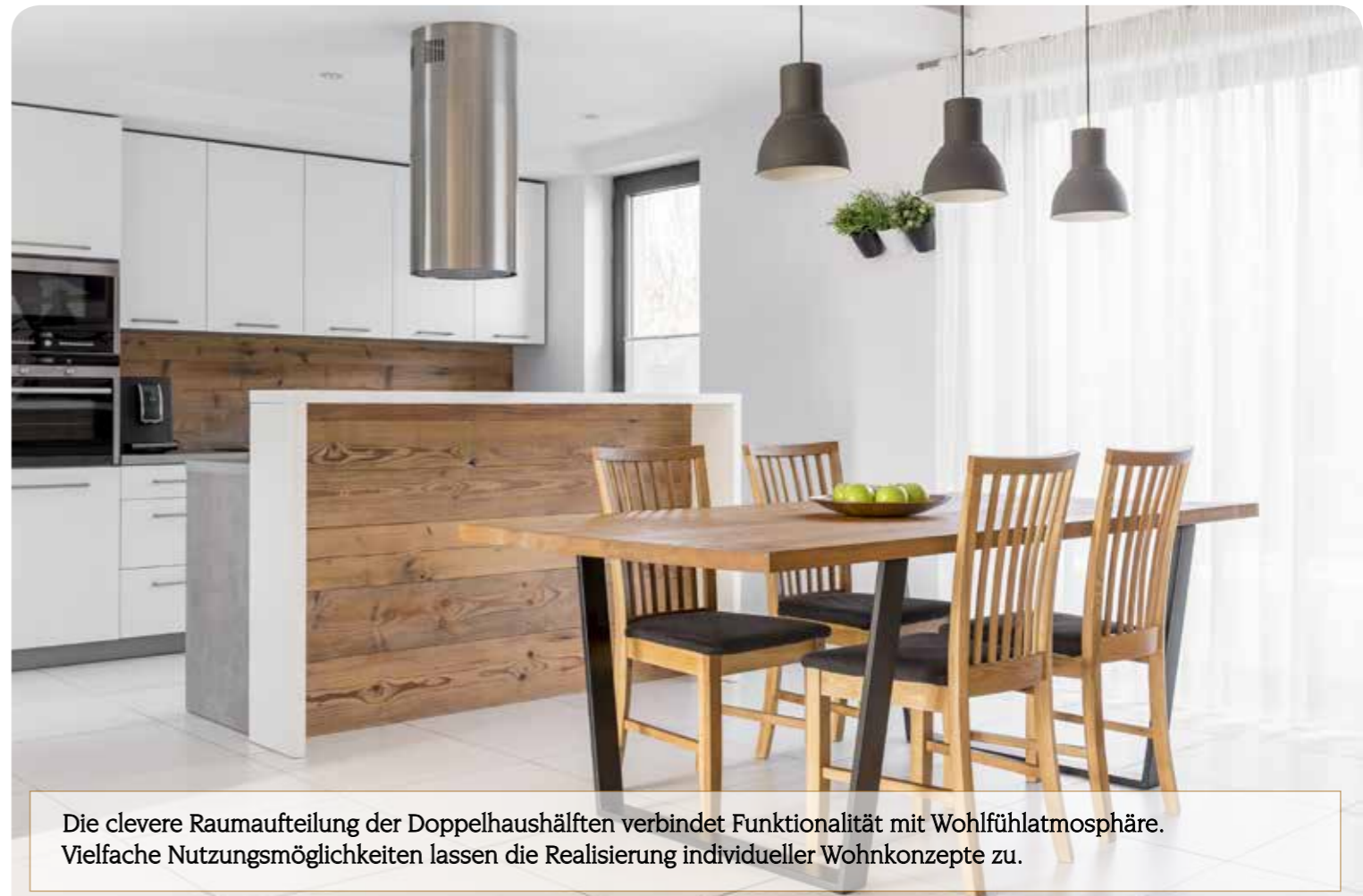


|              |                      |            |                      |
|--------------|----------------------|------------|----------------------|
| Gästezimmer: | 10,50 m <sup>2</sup> | Wohnküche: | 33,15 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum: | 2,65 m <sup>2</sup>  | Terrasse:  | 22,10 m <sup>2</sup> |
| Vorraum:     | 8,85m <sup>2</sup>   | WC:        | 2,25m <sup>2</sup>   |

**Wichtiger Hinweis**  
Der dargestellte 3D-Grundriss dient lediglich der Visualisierung. Aufteilung und Situierung der Räume können vom realen Objekt abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ansprüche auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Doppelhauses sind ausdrücklich ausgeschlossen!



# 3D-Ansicht Obergeschoss



Die clevere Raumaufteilung der Doppelhaushälften verbindet Funktionalität mit Wohlfühlatmosphäre. Vielfache Nutzungsmöglichkeiten lassen die Realisierung individueller Wohnkonzepte zu.



|               |                      |                |                      |
|---------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Schlafzimmer: | 10,65 m <sup>2</sup> | Kinderzimmer2: | 12,55 m <sup>2</sup> |
| Schrankraum:  | 6,50 m <sup>2</sup>  | Bad/WC:        | 8,70 m <sup>2</sup>  |
| Kinderzimmer: | 12,50 m <sup>2</sup> | Balkon:        | 8,70 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum:      | 5,90m <sup>2</sup>   |                |                      |

**Wichtiger Hinweis**  
Der dargestellte 3D-Grundriss dient lediglich der Visualisierung. Aufteilung und Situierung der Räume können vom realen Objekt abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ansprüche auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Doppelhauses sind ausdrücklich ausgeschlossen!





# St. Veit im Mühlkreis

## Aktivitäten

- Tennis
- Asphalt-/Eisstockschießen
- Beach-Volleyball
- Fitnesstraining
- Klettern
- Mountainbiken
- Reiten
- Fußball
- Schwimmen
- Wandern
- Langlaufen
- Skifahren



## Basisdaten

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Staat:                             | Österreich   |
| Bundesland:                        | Oberösterreich   |
| Politischer Bezirk:                | Rohrbach   |
| Kfz-Kennzeichen:                   | RO   |
| Fläche:                            | 16,33 km <sup>2</sup>  |
| Koordinaten:                       | 48° 28' N, 14° 10' O   |
| Höhe:                              | 686 m über Adria   |
| Einwohner:                         | 1.206 (1. Jän. 2018)   |
| Postleitzahl:                      | 4173   |
| Vorwahl:                           | 07217  |
| Gemeindekennziffer:                | 4 13 37  |
| Adresse der<br>Gemeindeverwaltung: | St. Veit i.M. 3<br>4173 St. Veit im Mühlkreis                    |
| Webseite:                          | <a href="http://www.st-veit.ooe.gv.at">www.st-veit.ooe.gv.at</a> |







Ob Frühjahr, Sommer, Herbst oder Winter, in St. Veit kann man alle vier Jahreszeiten in vollen Zügen genießen.



Ein Anblick zum Verlieben



**St. Veit im Mühlkreis  
Die idyllische Gemeinde  
im Rodeltal!**

Die 1209 erstmals erwähnte Gemeinde liegt am östlichen Rand des Regierungsbezirks Rohrbach und zählt geografisch zu den Südausläufern des Böhmerwaldes.

Der Geburtsort des Komponisten der OÖ-Landeshymne ist Mitglied der LEADER Region Hansbergland.

Weitere Besonderheiten der näheren Umgebung sind die Burgruine Waxenberg, sowie die angrenzenden Waldgebiete des Hansberglandes.





## Eine Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Umgebung.

1. Großzügige Wohn-Küche mit Terrassenzugang.
2. Die Wohnung hat 4 Schlafzimmer, von denen ein, oder zwei Zimmer als Gästezimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden können.  
Im Obergeschoss ist ein nach Süden orientierter Balkon von den Schlafzimmern aus zugänglich.
3. Ein weiterer Wohlfühlfaktor ist der große Gartenbereich, der neben seiner Grundbepflanzung außreichend Platz für Kinder spielgeräte oder Hochbeete bietet.  
Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und schaffen Sie sich Ihre heimatliche Entspannungszone.
4. Das großzügige Freizeitangebot, sowie Naturräume der näheren Umgebung geben der persönlichen Entfaltung zusätzlichen Raum und machen Ihren Lebensmittelpunkt St. Veit zur wertvollen Basis Ihres Wohlbefindens.

Überzeugen Sie sich einfach selbst und vereinbaren Sie mit uns einen exklusiven „Liebe-auf-den-ersten-Blick-Termin“ unter 0664 450 90 58.

### Kaufpreis

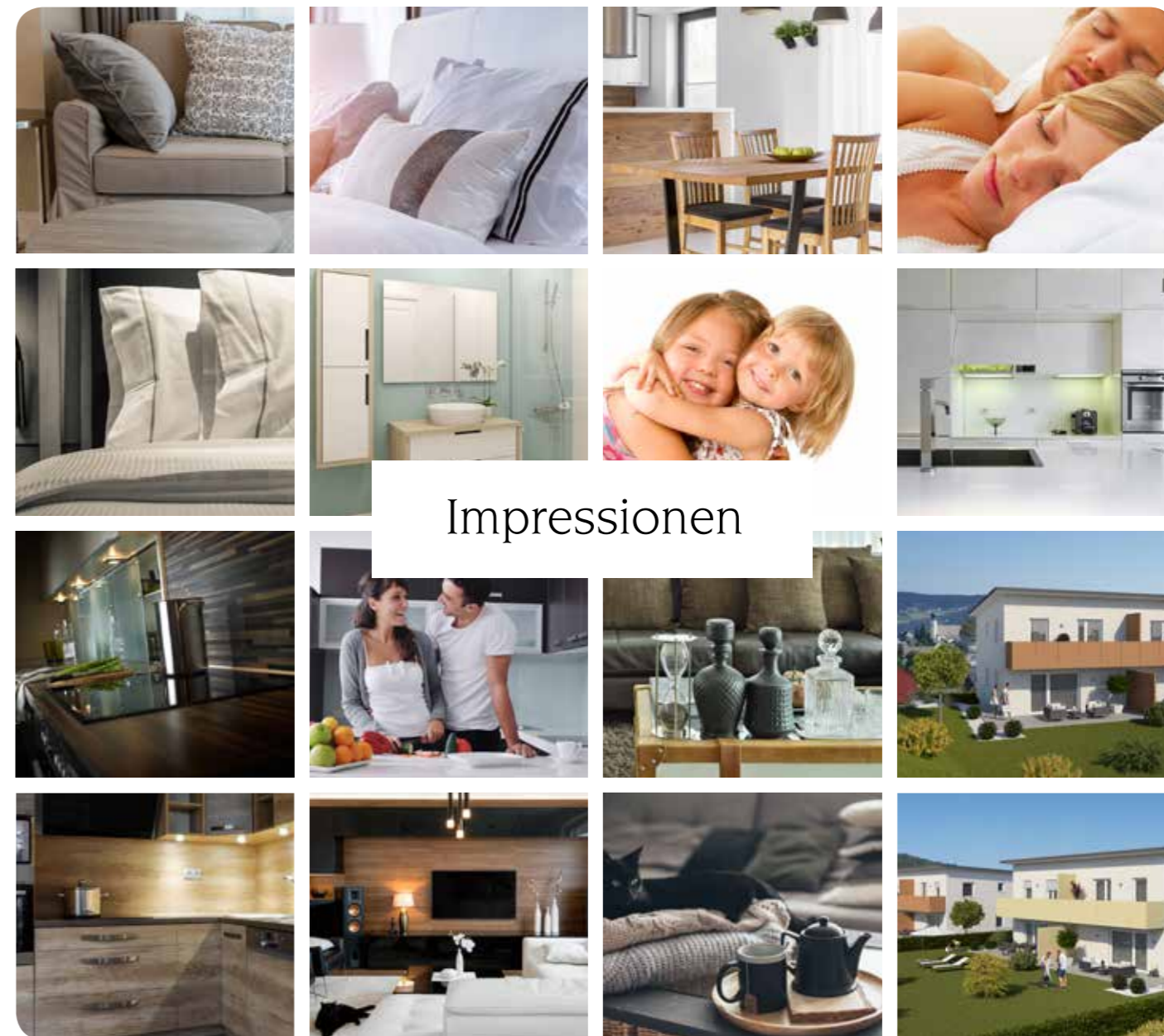
belagsfertig **ab 290 120 Euro** inkl. MwSt. und 68 000 Euro Wohnbauförderung  
schlüsselfertig **ab 314.425 Euro** inkl. MwSt. und 68 000 Euro Wohnbauförderung

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

„Vielleicht, dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennenlernen und uns über Ihre Zukunft unterhalten.  
Alles Liebe und bis bald“

Stefan Huber, Huber Immobilien OG

Impressum: Medieninhaber: Huber Immobilien OG | Gestaltung/Druck: Werbeagentur "it's amazing" | Fotos: Shutterstock, Huber Immobilien



## Impressionen



Doppelhaushälfte



Doppelhaushälfte





# Sonderleistungen

| Zusatzleistungen                            | Preise (Brutto) |                  |
|---|-----------------|------------------|
| FT-Garage 600*299*240 inkl. Türe            | EUR             | 5.013,33         |
| Aufz. E-Antrieb f. Tor                      | EUR             | 1.056,94         |
| Aufz Sektionaltor 250/198 cm                | EUR             | 1.135,50         |
| Nebeneingangstüre 100/200 cm                | EUR             | 599,89           |
| FT Garage Bmst                              | EUR             | 2.291,96         |
| Garagenfenster DK PVC weiß 100/800mm        | EUR             | 557,04           |
| Kamin DN 18 einzügig ab EG                  | EUR             | 5.086,93         |
| Kamin DN 18 einzügig ab KG                  | EUR             | 6.039,68         |
| Balkon Baumeister                           | EUR             | 2.698,20         |
| Balkonabdichtung                            | EUR             | 1.071,23         |
| Balkonbelag Holz                            | EUR             | 1.549,71         |
| Balkongeländer                              | EUR             | 3.813,56         |
| Aussenstiege + Gehweg zur Terrasse o. Belag | EUR             | 3.520,90         |
| FB Heizung KG                               | EUR             | 1.747,30         |
| Dusche Bad OG                               | EUR             | 715,28           |
| Badheizkörper elektrisch                    | EUR             | 540,94           |
| Holzzargen bei Innentüren EG + OG           | EUR             | 2.113,88         |
| Rolladen EG + OG elektrisch                 | EUR             | 6.737,78         |
| <b>Summe</b>                                | <b>EUR</b>      | <b>39.552,27</b> |



# Finanzierung

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| <b>Kaufpreis Häuser Schlüsselfertig</b>   | <b>EUR</b> | <b>314.425,00</b> |
| <b>3,5% Grunderwerbsteuer</b>             | <b>EUR</b> | <b>11.004,00</b>  |
| <b>1,1% Grundbucheintragungsgebühr</b>    | <b>EUR</b> | <b>3.459,00</b>   |
| <b>Vertragserrichtungskosten Pauschal</b> | <b>EUR</b> | <b>5.660,00</b>   |
| <b>zuzüglich Aufschließungskosten</b>     |            |                   |
| <b>Stromanschluss</b>                     | <b>EUR</b> | <b>3.500,00</b>   |
| <b>Kanalanschluss</b>                     | <b>EUR</b> | <b>1.500,00</b>   |
| <b>Nahwärmeanschluss St.Veit</b>          | <b>EUR</b> | <b>6.000,00</b>   |
| <b>Wasseranschluss</b>                    | <b>EUR</b> | <b>3.000,00</b>   |
| <b>Verkehrsflächenbeitrag ca.</b>         | <b>EUR</b> | <b>1.700,00</b>   |
| <b>Gesamtkosten</b>                       | <b>EUR</b> | <b>350.248,00</b> |

| FINANZIERUNG VARIANTE A                 |     |             |                   |
|---|-----|-------------|-------------------|
| Gesamtkosten                            | EUR | 350.248,00  |                   |
| Wohnbauförderung Basis + 2 Kinder       | EUR | - 94.000,00 | EUR 117,50        |
| davon Eigenmittel                       | EUR | - 50.248,00 |                   |
| davon Hypothekarkredit 30 Jahre (2,5 %) | EUR | 206.000,00  | EUR 811,00        |
| <b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>     |     |             | <b>EUR 928,50</b> |

| FINANZIERUNG VARIANTE B                 |     |             |                   |
|---|-----|-------------|-------------------|
| Gesamtkosten                            | EUR | 350.248,00  |                   |
| Wohnbauförderung Basis + 2 Kinder       | EUR | - 94.000,00 | EUR 117,50        |
| davon Eigenmittel                       | EUR | - 70.248,00 |                   |
| davon Hypothekarkredit 30 Jahre (2,0 %) | EUR | 186.000,00  | EUR 686,00        |
| <b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>     |     |             | <b>EUR 803,50</b> |

| FINANZIERUNG VARIANTE C                 |     |              |                   |
|---|-----|--------------|-------------------|
| Gesamtkosten                            | EUR | 350.248,00   |                   |
| Wohnbauförderung Basis + 2 Kinder       | EUR | - 94.000,00  | EUR 117,50        |
| davon Eigenmittel                       | EUR | - 100.248,00 |                   |
| davon Hypothekarkredit 30 Jahre (1,5 %) | EUR | 156.000,00   | EUR 538,00        |
| <b>monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN</b>     |     |              | <b>EUR 655,50</b> |



Diese Modellrechnungen dienen Ihnen als Orientierungshilfe, auf Basis der aktuellen Zinssituation, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bonitäten (Eigenkapitalquote). Diese Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung der Finanzierungsnebenkosten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr.



