

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>

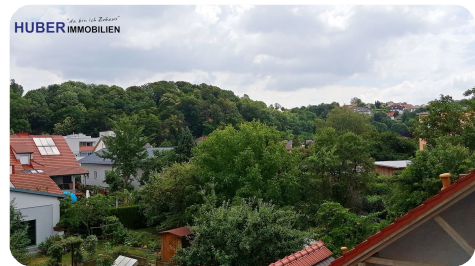
Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

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: 2974/365 - IH75 VIEL WOHNEN ZUM BESTEN PREIS VON ST GEORGEN AN DER GUSEN
Wohnen - Wohnung - Kauf

Adresse: 4222 Sankt Georgen an der Gusen
Nähe: Mittelschule St. Georgen an der Gusen

Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhig	Fassadengliederung:	Leicht gegliederte
Lagequalität:	Sehr gut	Fassade	
Lage:	Zentral	Baujahr:	1971 - 1973
Bezugsfertig:	Ja	Denkmalschutz:	Nein
Beziehbar ab:	sofort	Baustil:	70er
Wohnungs-Kategorie:	A	Energieausweis:	Ja
Zustand:	Gut	Energieausweis Ausstellung:	07.07.2010
Sanierungsart:	Unsaniert	Energieverbrauch:	129230 kWh
Gebäudezustand:	Gut	Wärmeschutzklasse:	nicht zu
Gebäude saniert:	2010		zertifizieren
Barrierefrei:	Ja	Entfernung zum See:	6000 m
Orientierung Haupträume:	Südost	Schutzzone:	Nein
Mit Grünblick:	Nein	Studenten geeignet:	Ja
Mit Ausblick:	Ja	Senioren geeignet:	Ja
Stockwerk:	2	Familien geeignet:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung	Penthouse:	Nein
Energiequelle Heizung:	Fernwärme	Vorsorgewohnung:	Ja
Lüftung:	Keine Lüftung	Maisonette:	Nein
Energiequelle Lüftung:	Keine Lüftung	WG geeignet:	Ja
Höhe:	2,55	teilw. Ordination mögl:	Nein
		Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	72,00 m ²	Kellerart:	Kellerabteil
Nutzfläche:	4,00 m ²	Keller:	Ja
Grünfläche:	0,00 m ²	Garten:	Nein
Zimmer, Anzahl:	3	Garagenplätze, Anzahl:	0
Zimmer getrennt begehbar:	Nein	Garagenplätze:	K.A.
Lift:	Ja	Garage gesamt:	0 m ²
Terrassen, Anzahl:	0	Abstellplätze, Anzahl:	1
Terrassenfläche gesamt:	0,00 m ²	Abstellplätze gesamt:	13 m ²
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze:	K.A.
Loggienfläche gesamt:	0,00 m ²	Möblierung:	Küche
Balkone, Anzahl:	1	Türen:	Holztür
Balkonfläche:	5,30 m ²	Fenster:	Kunststoff
Bäder, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett
Anzahl Nebenräume:	1		
Kellerfläche:	6 m ²		

Preise

Kaufpreis:	110 000,00 EUR
Instandhaltung:	31,36 EUR
Betriebskosten:	103,68 EUR
Heizung/Warmwasser:	87,54 EUR
<u>Verwaltungskosten:</u>	<u>29,25 EUR</u>
Gesamtbelastung p.M.:	251,83 EUR

Details

Diese Wohnung hat Potential – Potential für ein mehr an Lebenslust – ein mehr an Raum – ein mehr an wohlfühlen – ein mehr an sozialen Umfeld.

Die 72m² große Wohnung könnte für verschiedenste Nutzungsarten am Markt interessant sein. Doch zunächst einmal darf ich Ihnen die Wohnung ein wenig genauer schildern.

Die im 2Liftstock befindliche Wohnung war bis vor kurzem in der Vermietung. Über den länglichen Vorraum erreicht man das linksseitige WC und die Küche. Die Küche ist relativ groß, was heißt, dass man in einem Eck der Küche ohne weiteres einen gemütlichen, schicken Essbereich gestalten kann. Des Weiteren können Sie hier moderne Küchenzeilen problemlos neu einbauen

Eher selten ist jener Umstand, dass man über die Küche auch das Badezimmer erreicht. Diesen Zugang kann man aber ohne weiteres auch vom Vorhaus aus ermöglichen.

Der Vorraum mündet dann in das Wohnzimmer. Dieses ist im Moment bereits groß genug um es sich hier schön gemütlich zu machen. Von hier geht's auch auf den Balkon.

Die 2 Schlafzimmer erreichen Sie ebenfalls über das Wohnzimmer, wobei diese 2 Zimmer als Durchgangszimmer angeordnet sind. Sofern man die Anordnung der Räume im Moment nicht verändern möchte, würde es sich hier anbieten das erste Zimmer als Schrankraum oder home-office zu nutzen und das letzte Zimmer, welches auch das größte ist dann als Schlafzimmer.

Vor nicht allzu langer Zeit wurde das Wohnhaus, in der sich die Wohnung befindet thermisch saniert. Unter anderem wurde die komplette Fassade, alle Fenster und der Keller erneuert bzw. neu gedämmt und isoliert. Die damaligen Kosten dieser Sanierungen wurden komplett für diese Wohnung bezahlt, schlagen sich in günstigere Betriebskosten nieder und werten das Haus und auch die Wohnung auf.

Aufgrund seiner zentralen, ruhigen Lage, gelangen Sie zu Fuß in 10min zum Marktplatz von St. Georgen an der Gusen. Der Freizeitbereich AKTIV-PARK ist quasi um die Ecke der Wohnung und mit dem Fahrrad sind Sie in 35min am beliebten Badesee AUSEE auf der anderen Seite der Donau. Die Nähe zu Linz, insbesondere durch die am wenigsten „gestaute Einfahrt“ in die Stadt Linz macht die Lage besonders attraktiv und interessant.

Wenn Sie an einer Vermietung der Wohnung interessiert sind, dann können wir Ihnen hier ebenfalls eine detaillierte Renditeeinschätzung und Support geben.

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

Die dargestellten 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 Wohnung ist selbstverständlich ausgeschlossen!

Der erste Grundriss stellt die aktuelle Raumeinteilung dar. Der zweite Grundriss stellt eine alternative offene Neueinteilung der Räume dar, was der Situierung sehr schmeicheln würde.

Ob alle vorgeschlagenen Veränderungen an der Wohnung auch durchgeführt werden dürfen und können, haben wir natürlich nicht geprüft. Dies ist mit der zuständigen Verwaltung, den anderen Eigentümern und mit der zuständigen Baubehörde rechtzeitig abzuklären. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung ist selbstverständlich 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 Erfolgsfall 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.