

# HUBER <sup>"da bin ich Zuhause"</sup>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:** IH94-4 -NEUES GEFÖRDERTES WOHNEN ZU FAIREN UND LEISTBAREN PREISEN IN ST VEIT

**Adresse:** Fichtenstraße-HAUS-4  
4173 St. Veit im Mühlkreis

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Doppelhaus	Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	2019	Mit Ausblick:	nein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	KG/EG/OG
Dachform:	Pultdach	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	modernes Wohnhaus		Kachelofen*
Energietyp:	Niedrigstenergiehaus	Energiequelle Heizung:	Blockheizkraft
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Lüftung:	Kontrollierte
Fassadengliederung:	Leicht gegliederte		Wohnraumlüftung
	Fassade	Energiequelle Lüftung:	Split/Wand
Beziehbar ab:	2019/2020	Raumhöhe:	2,6
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Energieausweisart:	Verbrauch
Neuwertig:	ja	Energieausweis Ausstellung:	-
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Energieausweis gültig bis:	-
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Heizwärmebedarf (HWB):	-
Erschließung:	voll erschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	-
Erschließungsumfang:	Gas, Fernwärme,	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	-
	Wasser, Internet	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.: -	
Altlasten.	keine	Primärenergiebedarf (PEB):	-
Lärmbelästigung:	keine	Kennwert für CO2:	-
Lagequalität:	Sehr gut	Schutzzone:	Nein
Lage im Gebiet:	Siedlung-Ortsrand	Senioren geeignet:	Ja
Barrierefrei:	nein	Familien geeignet:	ja
Orientierung Haupträume:	Südwest	Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Distanz zum Zentrum	00.40 km	Distanz zum Gymnasium:	20.00 Km
Distanz zum Flughafen:	44.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	01.00 Km
Distanz zum Bahnhof:	30.00 Km	Distanz zum Realschule:	07.80 Km
Distanz zur Autobahn:	26.00 Km	Distanz zum Grundschule:	00.65 Km
Distanz zum Bus:	00.40 Km	Distanz zum Grundschule:	00.65 Km
Distanz zum Einkauf:	00.40 Km	Distanz zum Hauptschule:	07.80 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.40 Km	Distanz zu Naherholung:	00.50 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.65 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
Distanz zum Kindergarten:	00.65 Km	Distanz zu Skigebiet:	03.50 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	131.00 m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	1
Nutzfläche:	168.00 m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	8.70 m <sup>2</sup>
Fläche verbaut	200.00 m <sup>2</sup>	Balkon Ausrichtung:	Süd
Grundstücksfläche:	432.00 m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	00.00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	200.00 m <sup>2</sup>	Loggian Anzahl:	0
Unterkeller:	ja	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	31.00 m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	5	Terrassenfläche gesamt:	22.10 m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Süd
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1*
Nebenträume Anzahl:	2	Garagenplätze Fläche:	17.10m <sup>2</sup>
Lift:	nein	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	4	Abstellplätze/Carport Anzahl:	1*
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	15.20m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	Eigentum

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
Fenster:	ja

### KÜCHE

Einbauküche:	nein
Offen zum Wohnraum:	ja
Speisekammer/AR:	ja

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja
Plattenbelag auf der Terrasse	
Balkonböden werden als Holz eingedeckt	

### AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	nein
West:	ja

### Allgemeine Ausstattung Anlage

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

Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	ja
Glasfaser-Internet:	ja
Breitbandzugang:	k.A
UMTS Empfang:	ja
Telefon vorhanden:	ja
BUS-System:	ja
Kabelkanäle:	ja
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	Ja
Elekt.Rolläden:	ja*
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	ja
Klimaanlage:	nein
Barrierefrei:	nein
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein*
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein, aber möglich

Markierung mit Stern bedeutet, dass diese Ausstattung gegen Aufpreis möglich ist

## Preise

Kaufpreis Belagsfertig:	290.120 EUR inkl. 68.000 Euro Basisförderung bzw. 94.000 Euro mit 2 Kindern
Kaufpreis Schlüsselfertig:	314.425 EUR inkl. 68.000 Euro Basisförderung bzw. 94.000 Euro mit 2 Kindern

Der belagsfertige Kaufpreis beinhaltet das Grundstück inkl. dem Doppelhaus in E-Strichfertiger Ausführung  
Nähere dazu entnehmen sie aus der Bau- und Ausstattungsliste

BK/Heizkosten ca.:	70.00 EUR/mon
Anteilige WBF-Basis:	85.00 EUR/mon
Gemeindeabgaben ca.	70.00 EUR/mon.
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>225.00 EUR/mon</b>

### NEUES GEFÖRDERTES WOHNEN ZU FAIREN UND LEISTBAREN PREISEN

Am südlichen Ortsrand der Mühlviertler Naturgemeinde St.Veit im Mkr. Werden 2 förderbare Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten in Niedrigstenergiebauweise errichtet.

In den kommenden Zeilen versuchen wir Ihnen bildlich gesprochen so gut es geht, schon mal einen (Vor)Ausblick über Ihr zukünftiges Zuhause zu geben.

Der Zugang zu allen Häusern ist nordseitig angelegt und Sie betreten Ihr Haus im nach Norden oberirdisch errichteten Keller- und Eingangsgeschoss.

Hier empfängt Sie bereits ein sehr großzügiger, geräumiger Eingangsbereich. Sie werden ausreichend Möglichkeiten vorfinden, damit alle „7 Sachen von Kind und Kegel“ auch Platz vorfinden. Gerade wenn sie vielleicht schon 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, wenn Zuwenig Platz ist.

Weiter geht's über die Stiege in das Erdgeschoss und der 1.Wohnebene. Hier wurde der Wohn-Essbereich offen geplant. Auf knapp 35m<sup>2</sup> können Sie es sich so richtig gemütlich machen. Der Bereich für die Küche ist leicht rückversetzt zum Wohnzimmer. Da würde sich am besten eine Küche in U-Form eignen. Der 3 Schenkel zum Wohnzimmer hin könnte auch als Kochinsel gestaltet werden. Mit einem findigen Einrichtungshaus oder eines Tischlers Ihres Vertrauens, können Sie hier eine wahre Küchenperle realisieren.

Im Wohnzimmer wurde neben einem bodentiefen Fenster auf der Küchenseite, südseitig ein sehr großer Fensterbereich von 3.3m x 2.30 eingebaut. Dadurch erlebt der gesamte Wohnbereich eine mehr als ausreichende Ausleuchtung und verbindet dadurch quasi den Wohnraum mit dem Außenbereich.“.

*„Stellen Sie sich vor, Sie liegen auf Ihrer Wohlfühlcouch, eingepackt in eine warme Decke, lesen vielleicht ein spannendes Buch oder genießen eine kleine Auszeit bei einem Kaffee oder Tee und beobachten völlig zeitverloren die ersten Schneeflocken, wie Sie leise vom Himmel schweben“.*

Und – hatten Sie das Bild vor Augen? Sie werden sich diesen Wohnbereich bestimmt ganz großartig und herrlich für Ihre Ansprüche gestalten können.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem nützlichen Tages-WC, sowie dem Abstellraum auch noch ein weiteres Zimmer. Dieses 4 Zimmer kann gar nicht wichtig genug sein. Als Hauswirtschaftsraum, kleines Homeoffice, Ankleidezimmer oder als Therapiebereich, wäre dieses zusätzliche Zimmer bestens geeignet. Vielleicht aber auch als Gästezimmer oder für das 3 Kind. Gerade bei einem Haus und noch dazu, wenn man als Familie unter einem Dach wohnt, gibt es doch sowieso immer genügend Dinge und Sachen, die ebenfalls verstaut werden wollen Ist es nicht so? – es ist so!

Wir gehen weiter ins Obergeschoss des Hauses. Hier wird geschlafen - und das sehr gut! Die 2 Kinderzimmer sind südseitig ausgerichtet und somit auch unter Tage bestens ausgeleuchtet. Der separate Elternschlafbereich umfasst neben dem Schlafzimmer einen eigens abgeteilten Schrankraum. Auf Wunsch (gegen Aufpreis), würde zu den Kinderzimmern auch ein Außenbereich als Balkon errichtet werden.

Das angrenzende Badezimmer umfasst eine gemütliche Badewanne, Waschbereich und das Nacht-WC. Natürlich besteht die Möglichkeit, zusätzlich gegen Aufpreis, eine bodentiefe Glasdusche sich errichten zu lassen.

Kommen wir zu den Außenbereichen der Häuser. Die Grundstücke bzw. die jeweiligen Gärten werden großflächig eingeebnet. Zu den südlichen Grundstücksenden hin wird leicht 2x abgebösch. Hier könnten Sie einfach schöne Ziersträucher ansetzen. Seitlich zu den jeweiligen Häusern kann man sich optional eine Stiege errichten, sodass man von der Zufahrtsseite bequem Zugang zum Garten

## Beschreibung

erhält. Für die innenliegenden Hauseinheiten ist eine eigene Garage + ein Abstellplatz geplant, für die Außenliegenden Doppelhäuser ein Doppelcarport.

Die Terrassen bei den Häusern sind ausreichend groß, damit Sie hier einen gemütlichen und chilligen Garten-Lounge Bereich schaffen können. Der nächste warme Sommer kommt bestimmt und sie werden vielleicht in gemütlichen Rattan-Garten-Möbeln, gut beschattet, entspannte Momente im eigenen Garten genießen können.

Abschließend noch zu Ihrer Heimat. St. Veit im Mühlkreis ist eine typische, familienfreundliche Mühlviertler Landgemeinde. Die Menschen kennen sich noch und man findet rasch Anschluss. Ein reges Gemeindeleben sowie gelebtes Brauchtum zeichnen den Ort aus. Von Ihrem Zuhause erreichen Sie in 6-10min den Ortskern und die meisten Dinge des täglichen Bedarfs. Auch die relativ zentrale Lage zu den Städten Rohrbach, Bad Leonfelden und der Landeshauptstadt Linz, kommt der Wohnlage sehr entgegen.

Nach Rohrbach 28 Minuten

Nach Bad Leonfelden: 25 Minuten

Nach Linz: 30 Minuten

Kaufpreis Belagsfertig: 282.000 Euro

*(darin enthaltene Leistungen finden Sie in der Bau und Ausstattungsliste)*

Kaufpreis Schlüsselfertig: 306.000 Euro

*(darin enthaltene Leistungen finden Sie in der Bau und Ausstattungsliste)*

Für Änderungs- und Ergänzungswünsche sprechen Sie uns bitte direkt an bzw. finden Sie auch eine Auflistung in der Sonderwunschliste. Einer individuellen Gestaltung und Errichtung Ihres neuen Zuhauses steht dadurch nichts im Wege.

Beim Kauf Ihres neuen Zuhauses besteht die Möglichkeit eine Wohnbauförderung (bei Fördervoraussetzung) in Anspruch zu nehmen. Am besten Sie greifen jetzt zum Hörer oder schicken uns eine E-Mail, um einen persönlichen Kennen-lern-Termin zu vereinbaren.

Dieses Doppelhausangebot ist ein Projekt der Fa. Relax Bauträger GmbH aus Wilhering und wird nach dem Bauträgervertragsgesetz abgewickelt. Nähere Infos zum BTVG erhalten Sie direkt bei uns vor Ort ausgedruckt oder im Internet unter <https://www.jusline.at/gesetz/btvg/paragraf/10>





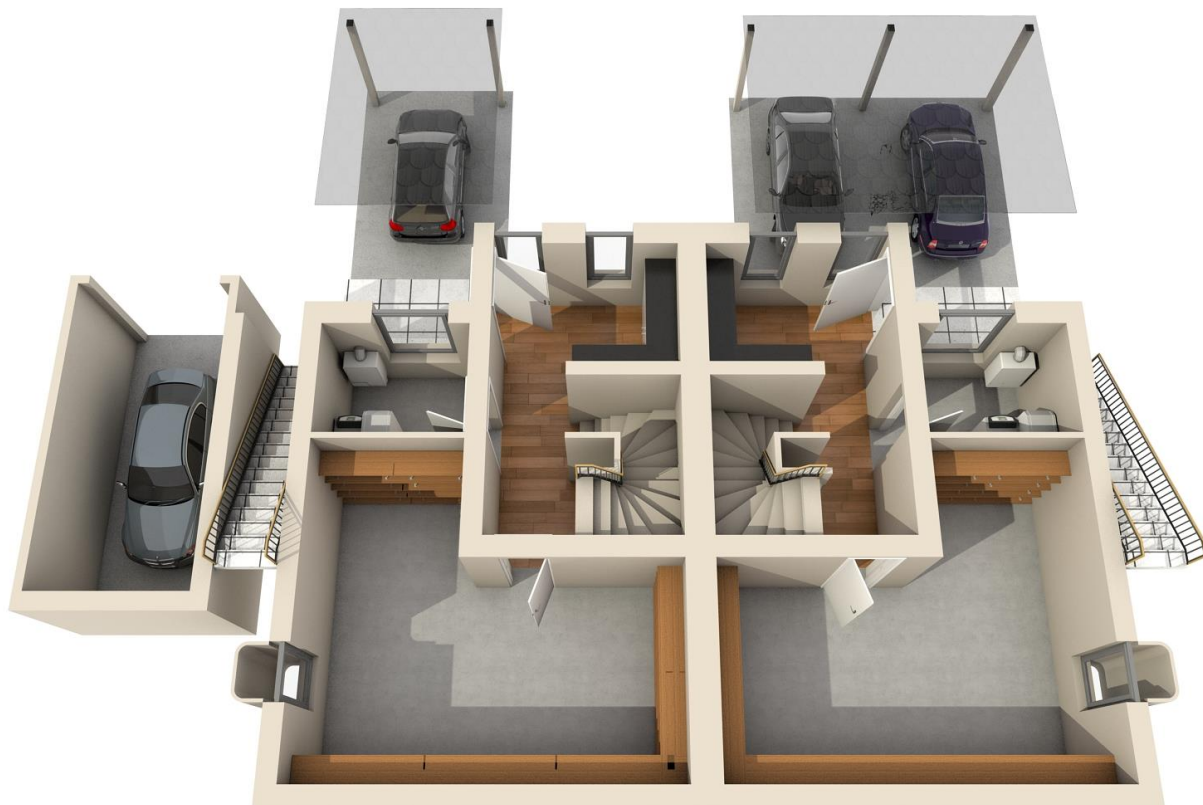












#### **Wichtiger Hinweis**

Die dargestellte 3D-Grundriss des Doppelhauses sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Doppelhauses 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.