

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: IH91-Top-1
4 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG MIT GEMÜTLICHEM AUßENBEREICH VON 242m²

Adresse: Florianer Straße 16-18
4502 St. Marien

Merkmale & Lage

| | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Art der Immobilie: | Eigentumswohnung | Mit Grünblick: | nein |
| Baujahr: | 2017-2019 | Mit Ausblick: | nein |
| Bauart: | Wohnbeton/Massiv | Stockwerk: | Erdgeschoss |
| Dachform: | Flachdach | Heizungsart: | Fußbodenzentralheizung |
| Baustil: | moderner Wohnbau | | |
| Energietyp: | Niedrigstenergiehaus | Energiequelle Heizung: | Luft-Wärme-Pumpe |
| Bebaubar nach: | Bebauungsplan | Lüftung: | keine |
| Fassadengliederung: | glatte Fassade | Energiequelle Lüftung: | keine |
| Beziehbar ab: | sofort beziehbar | Raumhöhe: | 2,5 |
| Gebäudezustand: | Neubau/Erstbezug | Energieausweisart: | Bedarf |
| Neuwertig: | ja | Energieausweis Ausstellung: | 04.08.2016 |
| Sanierungsart: | Neubau/unsaniert | Energieausweis gültig bis: | 04.08.2026 |
| Gebäudezustand: | Neubau/Erstbezug | Heizwärmebedarf (HWB): | 27.9 |
| Erschließung: | voll erschlossen | Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Erschließungsumfang: | Luft-Wärme-Pumpe, Wasser, Internet, Kanal | Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0.63 |
| Altlasten: | keine | Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A+ | |
| Lärmbelästigung: | gering | Primärenergiebedarf (PEB): | 87.5 |
| Lagequalität: | Sehr gut | Kennwert für CO2: | 19.3 |
| Lage im Gebiet: | Siedlung-Ortsrand | Schutzzone: | Nein |
| Barrierefrei: | ja | Senioren geeignet: | Ja |
| Orientierung Haupträume: | Südwest | Familien geeignet: | ja |
| | | Teilw. Büronutzung mögl.: | Ja |
| Distanz zum Zentrum | 00.27 km | Distanz zum Gymnasium: | 21.00 Km |
| Distanz zum Flughafen: | 16.00 Km | Distanz zu Wandergebiete: | 00.00 Km |
| Distanz zum Bahnhof: | 22.00 Km | Distanz zum Realschule: | 06.30 Km |
| Distanz zur Autobahn: | 08.00 Km | Distanz zum Grundschule: | 00.60 Km |
| Distanz zum Bus: | 00.45 Km | Distanz zur Gesamtschule: | 00.00 Km |
| Distanz zum Einkauf: | 00.27 Km | Distanz zum Hauptschule: | 06.30 Km |
| Distanz zu Gaststätten: | 00.27 Km | Distanz zu Naherholung: | 00.50 Km |
| Distanz zu Sportanlagen: | 00.60 Km | Distanz zum See: | 00.00 Km |
| Distanz zum Kindergarten: | 00.35 Km | Distanz zu Skigebiet: | 03.50 Km |

Flächen & Ausstattung

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| Wohnfläche: | 82.19 m ² | Balkone Anzahl: | - |
| Nutzfläche: | 94.19 m ² | Balkone Fläche: | 00.00 m ² |
| Fläche verbaut | 00.00 m ² | Balkon Ausrichtung: | - |
| Grundstücksfläche: | 00.00 m ² | Loggian Anzahl: | - |
| Gartenfläche ca. m ² : | 242.58 m ² | Loggien Fläche: | 00.00 m ² |
| Unterkellert: | nein | Loggien Ausrichtung: | - |
| Kellerfläche: | 12.19 m ² | Terrasse Anzahl: | 1 |
| Zimmer, Anzahl: | 4 | Terrassenfläche gesamt: | 12.00 m ² |
| Zimmer getrennt begehbar: | Ja | Terrasse Ausrichtung: | Südost |
| Einliegerwohnung vorh.: | nein | Garagenplätze, Anzahl: | 2 |
| Nebenräume Anzahl: | 0 | Garagenplätze Fläche: | ca.12.50m ² |
| Lift: | ja | Garagenplätze: | Eigentum |
| Anzahl Schlafzimmer: | 3 | Abstellplätze/Carport Anzahl: | - |
| Anzahl Badezimmer: | 1 | Abstellplätze Fläche: | - |
| Anzahl WC: | 1 | Abstellplätze: | Eigentum |

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BÄDER

| | |
|-----------------------|----|
| Dusche: | ja |
| Wanne: | ja |
| WC: | ja |
| Fenster: | ja |
| Waschmaschinenanschl. | Ja |

KÜCHE

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

FUSSSBÖDEN

| | |
|-------------------------------|----|
| Fliesen: | ja |
| Stein: | ja |
| Parkett: | ja |
| Plattenbelag auf der Terrasse | |

AUSRICHTUNG TERRASSEN

| | |
|-------|------|
| Nord: | nein |
| Ost: | nein |
| Süd: | ja |
| West: | ja |

Allgemeine Ausstattung Anlage

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

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

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

Preise

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------|
| Kaufpreis Schlüsselfertig: | 303.028 EUR (inkl. 1Tiefgaragenparkplatz) |
| 2.Tiefgaragenplatz: | 18.000 EUR |

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Betriebskosten | 000.00 EUR/mon |
| Verwaltung | 00.00 EUR/mon |
| Heiz/WW-Kosten | 00.00 EUR/mon |
| <u>Rücklage</u> | <u>00.00 EUR/mon</u> |
| Betriebskosten Gesamt | 000.00 EUR/mon |

VON BEGINN AN WOHLFÜHLEN – LEBEN IM SCHÖNEN ST. MARIEN

DAS LEBEN

Wenn es um die eigene vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaft perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam **Ihr individuelles neues Zuhause in St. Marien** (oder wie es die Einheimischen nennen „Samarei“) **zu gestalten**. Mit viel Know-how und Gespür für Architektur und einer gehobenen Ausstattung, werden in der idyllischen Landgemeinde St. Marien bei Linz, 28 Neubauwohnungen realisiert. **Es ist Wohnraumprojekt, in dem Sie sich auf Anhieb ganz zuhause fühlen werden.**

St. Marien ist als Zuzugsgemeinde **ein attraktiver Wohnort für „Stadtfliehende“**, hat sich aber trotz steigender Beliebtheit seinen ursprünglichen und ländlichen Charakter voll und ganz bewahrt. Vor allem Familien mit Kindern nutzen in und um die Gemeinde ein gutes Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen.

DIE INFRASTRUKTUR

In der **idyllischen Landgemeinde St. Marien** genießt man zum einen **sämtliche Vorzüge des geruhsamen Landlebens** und zum anderen alles, was man fürs tägliche Leben benötigt. Innerhalb von nur wenigen Minuten erreicht man direkt vom Grundstück aus zu Fuß oder auch mit dem Auto eine große Auswahl an unterschiedlichen Lebensmittelgeschäften und gut sortierter Nahversorger. Dazu finden sich im Ort gleich mehrere Bäckereien und Ärzte, eine Apotheke, eine Postfiliale, einige Gasthäuser, eine Tennisplatzanlage, ein Sportplatz und eine Stockschießhalle.

DAS BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOT

Als **beliebte Zuzugsgemeinde** mit viel Wohnqualität bietet St. Marien ein **ausgezeichnetes Angebot unterschiedlichster Kinderbetreuungs-Einrichtungen**. Neben einer Krabbelstube und einem Tagesmutter-Service für die Allerkleinsten, stehen für Familien gleich drei Kindergärten - in St. Marien,

in Nöstlbach und in Weichstetten - zur Verfügung. Zwei Volksschulen mit Hort - in St. Marien und in Weichstetten - sowie eine Neue Mittelschule mit Musik- oder Sportzweig im nahen Neuhofen an der Krems runden das Pflichtschulangebot in der Umgebung ab. Eine hohe Frequenz an Zügen Richtung Linz, Traun oder Kirchdorf ermöglichen die Bahnhöfe St. Marien-Nöstlbach und Neuhofen an der Krems für eine problem-lose Hochschulanbindung für alle Anwohnerfamilien. Gute Busverbindungen nach Neuhofen, Steyr, St. Florian und Niederneukirchen geben zudem noch zusätzliche Alternativen.

DIE WOHNUNG Top-1

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss von Haus-4. **Auf 81m² Wohnfläche** können Sie sich wohnlich und einrichtungstechnisch austoben. **Zusätzlich** zu den 100m² Wohnfläche, **dürfen Sie auch noch eine 12m² überdachte Terrasse**, sowie knapp **243m² Garten** Ihr **Eigen nennen**.

Doch zunächst einmal zur Wohnung. Die Diele begrüßt Sie auf knapp 6m². Gleich vorweg möchten wir darauf hinweisen, dass **die Einteilung der Räume der Wohnung so vorgenommen wurde, dass man einen eigenen Wohnbereich für Eltern und Kinder hat bzw. die 2 weiteren Zimmer auch anderweitig Funktion finden. Mehr dazu später.**

Dreh- und Angelpunkt ist der 33m² offen Wohn-Essbereich. Die Küche ist halboffen zum Wohnzimmer angelegt. Hier würde sich eine L-Form oder ein leichtes U als Küche am besten eignen und gestalten lassen. **Die Küche hat ein eigenes Fenster und schließt zur Glasschiebetür Richtung Terrasse ab, wodurch viel Licht und Atmosphäre von außen hereinfällt.** Damit sie auch wirklich ausreichend Platz und Kochmöglichkeiten bekommen, wäre es sinnvoll, die Küche so sich planen zu lassen, dass die Hochschränke bis unter die Decke verbaut werden.

Das Wohn-Esszimmer hat 2 Fenster und zur Terrassenseite hin einen fixverglasten Querteil. **Von hier aus haben Sie, genauso wie von der Küche, einen schönen Ausblick nach draußen in den Garten. Durch seine Südwestlage wird dieser Wohnbereich sehr vom Licht und der Sonne verwöhnt.**

Der **separate Schlafbereich für die Kinder umfasst 2 Zimmer**. Sofern es im Zuge der Errichtung noch möglich ist, könnte man auch das angrenzende Zimmer zur Küche hin öffnen um dadurch den Koch-Essbereich optimal zu vergrößern. Wie eingangs gesagt, wären diese auch anderweitig nutz- und verwendbar. Zum Beispiel als Ankleidezimmer/Schrankraum/Büro/ oder für eine selbstständige Tätigkeit. Eventuell könnte man auch das Wohnzimmer um ein Kinderzimmer erweitern und somit einen herrlichen 45m² Wohn-Ess-Küchenbereich schaffen.

Im südöstlichen Teil der Wohnung befindet sich der Hauptschlafbereich mit Bad. Das gut geschnittene **Bad** beinhaltet neben der **Badewanne auch eine bodentiefe Dusche**, den Waschmaschinen/Wäschetrocknerbereich und das Waschbecken **Auf Wunsch bestünde** (gegen Aufpreis) auch die Möglichkeit **einen Handtuchtrockner im Bad** zu installieren.

Wie vorhin schon beschrieben, gelangen Sie vom Wohnbereich auf die vollkommen überdachte 12m² Terrasse und in weiterer Folge in den ca. 240m² großen Eigengarten. **Hier werden Sie eine Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten vorfinden**, wie zum Beispiel große **Gartensitzgarnituren in Rattan/Holz oder Lounge Optik**, Platz für Sonnenliegen, einen guten Standort für den **Griller, Schaukel, Sandkasten für ihre Kinder**. Eventuell Platz für einen **Quickpool** oder einen **Whirlpool**. Es wäre aber auch **durchaus denkbar im begründeten Gartenbereich einen hochwertigen eingegrabenen Pool zu errichten (sofern erlaubt)**

Wenn Sie den Außenbereich zu etwas ganz Besonderem gestalten möchten, wäre die Zuziehung eines Landschaftsbau- und Gärtners auf jeden Fall eine lohnende Investition. Diese Gartengrößen haben sehr oft nicht einmal Reihenhäuser. Hier könnte ihr Gartentraum Gestalt annehmen.

DAS BIETEN DIE WOHNUNGEN

- Moderne, helle und durchdachte Grundrisse
- Hochwertige und nachhaltige Fassade

- Umweltfreundliche Bauweise durch Ziegelmassivbauweise mit integrierter Wärmedämmung
- Niedrigstenergiebauweise (< 30 kWh/m²a)
- Kostensparendes Heiz- und Warmwasseraufbereitungssystem mit energiesparender Wärmepumpe Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach Verglasung der Fenster
- Sonnenschutz bei allen Fenstern
- Liftanlage über alle Geschoße
- Echtholz- oder Vinylböden
- Große Auswahl an Feinsteinzeug
- Sonnige Loggien zw. 5-12m²
- Vorgelagerte Eigengärten bei den Erdgeschoßwohnungen zw. 177-302m²
- Für jede Wohnung stehen 2 Parkplätze (TG/PP) zur Verfügung
- Großzügige Kellerabteile zw. 6-12m² pro Wohnung
- Schöner Garten mit bis zu ca. 392 m² im Allgemeinbereich der Wohnanlage
- Zentralschließanlage
- Komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten
- Vollständige Elektroausstattung
- Holzzinnentüren (Röhrenspan)
- Terrassenbelag aus Betonplatten

DER PERFEKTE WOHNSTANDART

Wer sich für ein neues Zuhause entscheidet, plant meistens eine lange Zeit darin zu Leben. Darum nehmen wir uns im Vorfeld viel Zeit, um mit Ihnen all Ihre persönlichen Wünsche und individuellen Anforderungen bestmöglich abzuklären. Damit Sie sich am Ende über eine perfekte Wohnlösung freuen können, die für viele Jahre Bestand hat.

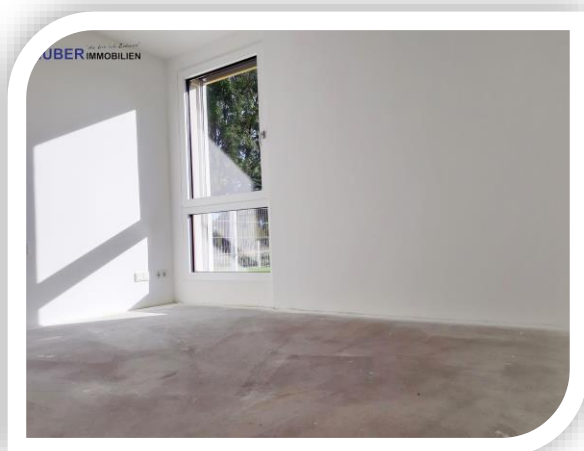
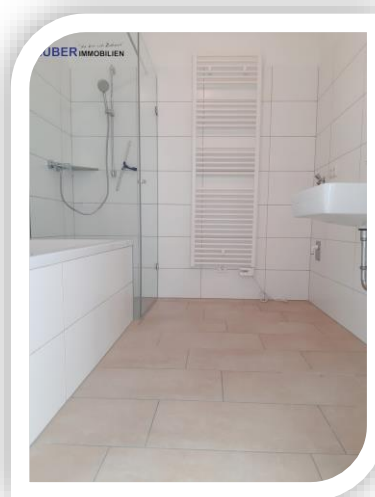
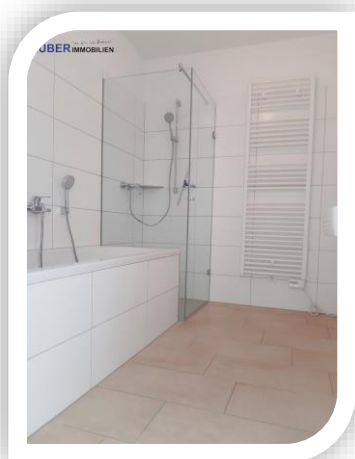
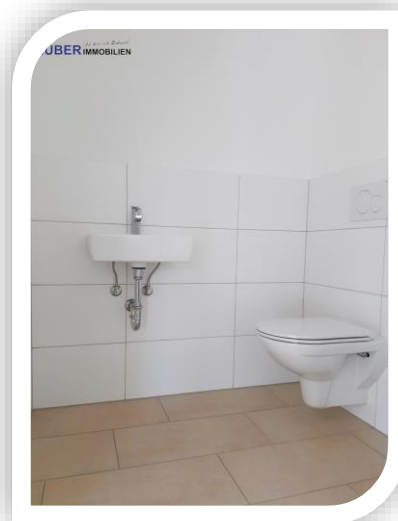
Die gehobenen Ausstattungsmerkmale erfüllen modernste Wohnstandards und bieten Ihnen besten Wohnkomfort in jedem Raum. Echtholzfußböden schaffen viel Behaglichkeit in den Wohn- und Schlafräumen, **großformatige Feinsteinzeugfliesen sorgen für saubere Eleganz** in den Sanitärbereichen und **hochwertige Armaturen garantieren einen langlebigen Einsatz in Bad und WC.**



Bilder & Grundrisse

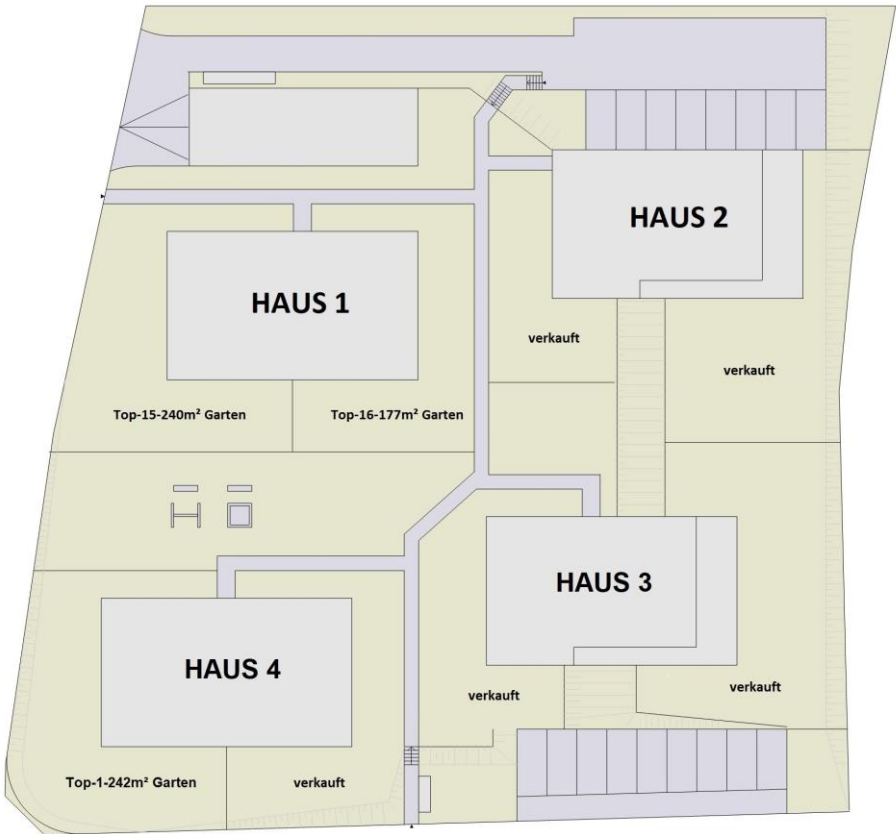
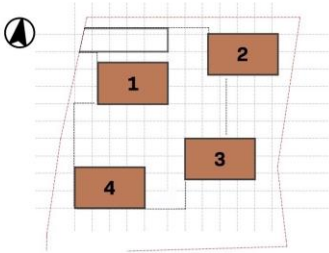


Bilder & Grundrisse

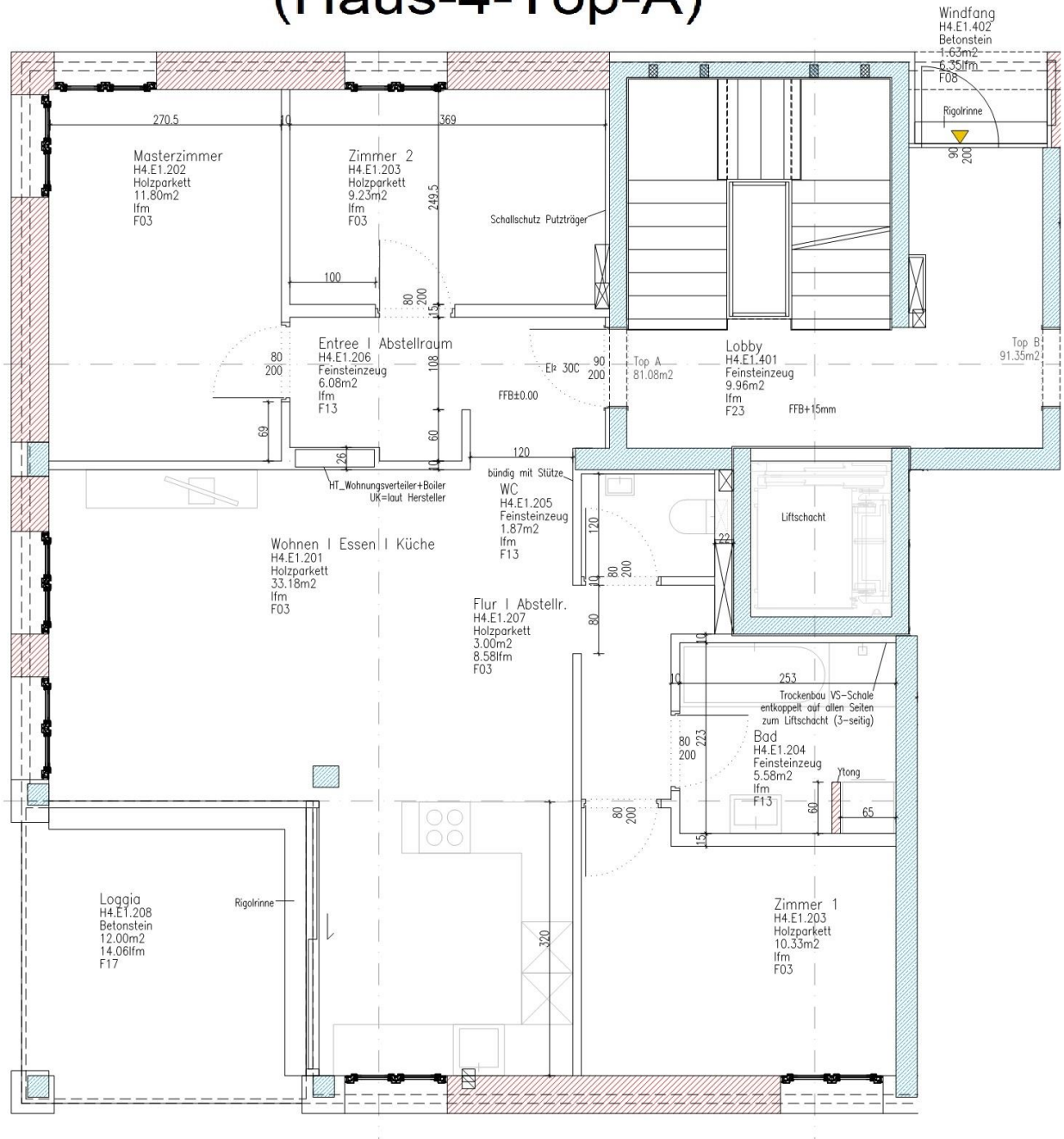


LAGEPLAN

Zufahrt und Wege



Grundriss-Top-1 (Haus-4-Top-A)





Wichtiger Hinweis

Die dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen vorbehalten. 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!

Das Wohnprojekt wird von der Fa. PPR-Immobilien GmbH, Linzerstraße 8, 4502 St. Marien, FN-459210i LG-Linz realisiert. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten abweichen.

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.