

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: IH111-1 -TOP-3

Adresse: Mitterweg
4632 Pichl bei Wels

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Gartenwohnung	Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	2020	Mit Ausblick:	jein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	EG
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	modernes Wohnhaus	Energiequelle Heizung:	Holzpellets
Energietyp:	Niedrigstenergiehaus	Lüftung:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Energiequelle Lüftung:	-
Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade	Raumhöhe:	2,6
Beziehbar ab:	2021	Energieausweisart:	Bedarf
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Energieausweis Ausstellung:	11.01.2019
Neuwertig:	ja	Energieausweis gültig bis:	11.01.2029
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Heizwärmebedarf (HWB):	40 kWh/m ²
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Erschließung:	voll erschlossen	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.73
Erschließungsumfang:	Kanal, , Ortswasser Pellets, Internet	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A	
Altlasten.	keine	Primärenergiebedarf (PEB):	117.3
Lärmbelästigung:	mäßig	Kennwert für CO2:	5.1
Lagequalität:	Sehr gut bis gut	Schutzzone:	Nein
Lage im Gebiet:	Im Ortskern	Senioren geeignet:	Ja
Barrierefrei:	nein	Familien geeignet:	nein
Orientierung Haupträume:	WestSüdwest	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Distanz zum Zentrum	00.24 km	Distanz zum Gymnasium:	11.50 Km
Distanz zum Flughafen:	29.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	01.30 Km
Distanz zum Bahnhof:	11.50 Km	Distanz zum Realschule:	00.30 Km
Distanz zur Autobahn:	02.80 Km	Distanz zum Volksschule:	00.22 Km
Distanz zum Bus:	00.24 Km	Distanz zum NMS:	00.30 Km
Distanz zum Einkauf:	00.17 Km	Distanz zur Musikschule:	00.30 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.24 Km	Distanz zu Naherholung:	01.30 Km
Distanz zu Sportanlagen:	01.10 Km	Distanz zum See:	20.00 Km
Distanz zum Kindergarten:	00.10 Km	Distanz zu Skigebiet:	00.00 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	102.30 m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	80.95 m ²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut	- m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	- m ²	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca. m ² :	70.00 m ²	Loggian Anzahl:	-
Unterkeller:	ja	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	13.05 m ²	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	3	Terrassenfläche gesamt:	35 m ²
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	WestSüdwest
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	-
Nebenräume Anzahl:	1	Garagenplätze Fläche:	-
Lift:	nein	Garagenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	3	Abstellplätze/Carport Anzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche ca:	25m ²
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 (Sanitärbereichen)
Stein:	ja (je Ausstattung)
Parkett:	ja (je Ausstattung)
Holzimitatbelag auf den Terrassen und Balkonen	

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

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

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

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

Preise

Kaufpreis Schlüsselfertig:	319.900 EUR inkl. 1.Carport und 1.Stellplätze und Kellerabteil
Heizkosten ca.:	00.00 EUR/mon
Betriebskosten ca.:	00.00 EUR/mon
Verwaltung ca.:	00.00 EUR/mon
<u>Rücklage.:</u>	<u>00.00 EUR/mon</u>
Betriebskosten Gesamt	00.00 EUR/mon

VON BEGINN AN WOHLFÜHLEN – LEBEN IM LÄNDLICHEN PICHL BEI WELS

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 Pichl bei Wels zu gestalten**. Mit viel Know-how, Gespür für Architektur und einer gehobenen Ausstattung, werden in der idyllischen Landgemeinde Pichl bei Wels, 7 Neubauwohnungen realisiert. **Es ist Wohnraumprojekt, in dem Sie sich auf Anhieb ganz zuhause fühlen werden.**

Pichl bei Wels 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. **Mehr dazu finden Sie nach der Beschreibung der Wohnung**

DIE WOHNUNG Top-3

Die **102m² großzügige Familienwohnung**, befindet sich im Erdgeschoss mit einer **herrlichen 28m² Terrasse**. Zusätzlich dürfen Sie noch einen sehr großen, **gemütlichen 80m² Garten** Ihr Eigen nennen.

Bereits wenn Sie den Vorraum betreten, fühlen Sie sich Zuhause. Aufgrund seiner Größe werden Sie viele Möglichkeiten vorfinden, diesen perfekt als Garderobe einzurichten.

Schauen wir zuerst in den Wohnbereich. Hier können Sie auf **32m² Fläche Ihren Wohn-Ess-Kochbereich realisieren**. Mit ein wenig **planerischen Feingefühl und guten Wohnideen**, werden Sie diesen **Lebensraum für sich garantiert perfekt einrichten können**. Besonders zur Geltung kommen würde hier freistehende Couchen.

Aufgrund des Wohnzimmergrundrisses haben Sie die Möglichkeit, **eine Küche mit Kochinsel** sich zu erfüllen. Mittlerweile baut man bei den Küchen die Hängeschränke bis an die Decke, wodurch man auch

in kleinen Kochbereichen maximalen Kochkomfort erreicht, ähnlich wie bei sehr großen Küchenlandschaften. Dadurch bekommen Sie um einiges mehr (Ver)staumöglichkeiten und die Zeiten von verstaubten und schmierigen Küchengesimse gehören der Vergangenheit an. Ein **separater Abstellraum/Speise**, erleichtert es Ihnen die **Küchengröße noch individueller zu gestalten**.

Besonders den zukünftigen **Blick vom Wohnzimmer raus auf die Terrasse und den großen Garten** werden Sie durch die **großzügigen Fenster/Türelemente genießen können**.

Im Anschluss an das Wohnzimmer, gelangen Sie auf die mit **Kunstholz ausgelegte wetterschützte, überdachte, großzügige 28m² Terrasse**. Gemütliche Gartensitzgarnituren, Tisch und schöne Garten- und Terrassen-Accessoires, und schon kann eine entspannte Gartenzeit beginnen! Neben dem Wohnzimmer gelangen Sie auch über alle Schlafzimmer auf die Terrasse und den Garten!

Der **begrünte Gartenanteil von 78m² lässt viele Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu**.

- **Spielwiese für die Kinder**
- **Sandkisten und Schaukeln**
- **Ein großes Spielhaus**
- **Biotop**
- **Originelle Fasssaune**
- **Kl. Gemüsegarten mit Hochbeeten**
- **Bewuchs von schönen Zier- und Gartensträuchern**
- **Ev. ein Quickpool oder gar ein moderner Pool**
- **Usw.**

Das **schicke Badezimmer bietet neben der Badewanne auch eine separate Dusche Waschbecken** und Anschluss für eine Waschmaschine. Das WC ist extra und natürlich mit Waschbecken.

Eltern- und Kinderschlafzimmer wurden räumlich bewusst voneinander getrennt. Die nordseitigen Kinderzimmer betritt man durch einen eigenen Vorraum über das Wohnzimmer. Deren ruhige Situierung im Gesamtgebäude werden Sie schätzen

lernen. Die 2 Kinderzimmer wurden mit 14m² bzw. 15m² ausgesprochen geräumig geplant. Hier werden sich Ihre Sprösslinge sehr wohl fühlen und können sich ausreichend entfalten.

Wie vorhin gesagt, hat **jedes Kinderzimmer seinen eigenen Zugang auf die Terrasse und den Garten**. Sofern Sie bereits mit älteren Kindern einziehen würden, wäre es **baulich auch denkbar, die Terrasse abzutrennen**, damit jeder **für sich auch im Außenbereich ungestört** sein kann.

Das Hauptschlafzimmer befindet sich im südlichen Teil der Wohnung. Diese Zimmer betritt man über den Vorraum der Wohnung. Das Schlafzimmer wurde so geplant, dass Sie an einer Wandseite, auf knapp 3m, wirklich großzügige Kleiderschränke verschiedenster Art und Funktion einbauen können. **Ebenso gelangen Sie auch von diesem Zimmer raus auf Terrasse und Garten.**

Zur Wohnung gehört natürlich noch ein eigenes Kellerabteil, ein überdachter Parkplatz, sowie ein zusätzlicher Autoabstellplatz, welche im Kaufpreis bereits inkludiert sind.

Durch ihre Lage im Gebäude, ist die Wohnung ausgesprochen ruhig und vor fremden Blicken größtenteils abgeschottet

DAS BIETEN DIE WOHNUNGEN

- kleine gemütliche Wohnanlage mitten im Ort
- fast alles fußläufig erreichbar
- Hochwertige, nachhaltige Fassade u. Bauausstattungen
- Optimalenergiehaus (<40 kWh/m²a)
- Kostensparendes Heiz- und Warmwasseraufbereitungssystem mittels Pelletsheizung und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach Verglasung der Fenster
- Sonnenschutz-Rollos bei allen Fenstern (gegen Aufpreis)
- Zentralschließanlage
- Vollständige Elektroausstattung
- Komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten
- Holzinventuren (Röhrenspan weiß)
- moderne, helle und durchdachte Grundrisse

- offen gestaltete Wohn-Essbereiche
- großzügige Verglasungen
- Echtholzparkettböden im Innenbereich
- große Auswahl an Feinsteinzeugfliesen
- vorgelagerte Eigengärten bei den Erdgeschoßwohnungen zw. 25-70m²
- Sonnige Balkone zw. 13-21m²
- Für jede Wohnung stehen 2 Parkplätze (Carport/PP) zur Verfügung
- Großzügige Kellerabteile zw. 8-13m² pro Wohnung

DIE LAGE

Pichl bei Wels ist als Zuzugsgemeinde **ein attraktiver Wohnort für „Stadtfliehende“**, hat sich aber trotz steigender Beliebtheit **seinen ursprünglichen und ländlichen Charakter** voll und ganz **bewahrt**. Eingebettet in das Hausruckviertel, vermittelt die gesamte Region in **hohes Maß an Attraktivität, Wohn- und Lebensqualität, viel Naturräume** und eine Infrastruktur, welche größtenteils alles abdeckt, was man sich wünscht und benötigt.

Zunächst zur unmittelbaren Wohnlage der Wohnungen. Diese werden, wie eingangs gesagt auf einem ebenen Grundstück mitten im Ort errichtet. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Engerwitzdorf-A7 erreicht man in 2,5 km.

- Nach Bad Schallerbach 8 Km
- Nach Grieskirchen 10 Km
- Nach Wels 12 Km
- Nach Eferding 20 Km
- Nach Linz 45 Km
- Nach Passau 80 Km

DAS BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOT

Als beliebte Zuzugsgemeinde mit viel Wohnqualität **bietet Pichl bei Wels ein ausgezeichnetes Angebot unterschiedlichster Kinderbetreuungs-Einrichtungen**. Neben einer Krabbelstube und einem Tagesmutter-Service für die Allerkleinsten, gibt's natürlich noch einen gemütlichen Kindergarten. Eine Volksschule, sowie eine 2 Neue Mittelschulen, wovon eine davon eine Musikmittelschule ist, runden das Pflichtschulangebot im Ort ab. Eine hohe Frequenz an Bussen und die kurze Distanz nach Wels, sorgen für eine problem-lose Hochschulanbindung für alle Anwohnerfamilien.

DIE INFRARSTRUKTUR

In der **idyllischen Landgemeinde Pichl bei Wels**, **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, den neu errichteten Spar-Lebensmittelmarkt, die Bäckerei/Cafe/Konditorei Nöhammer's Brot&Gebäck, eine Metzgerei und die Pizzeria Schabernack.

Besonders gemütlich und ein kulinarischer Tipp ist das **Landgasthaus Bruckwirt** im Ort. Gerade jetzt **zu den Wildwochen**, werden Sie ihre wahren **Gaumenfreuden erleben**. Aber auch **Jäger's Mostschank**, mit herrlichem Blick ins Salzkammergut, wird Sie mit selbsterzeugten Köstlichkeiten kulinarisch verwöhnen können. Besonders **„das Bratl in da Rein“** und die **„selbstgemachten Bauernkrapfen“** sind ein Gedicht! Und beim **Schneeberger's Mostheurigen**, kann man **„gut Mostln und im Troadkasten a zünftige guate Brettljausen schmausen“**.

Eine gute Auswahl an weiteren Einrichtungen und Betrieben des Ortes, sowie ein reges und gelebtes Brauchtums- und Vereinsleben, runden das ganze ab.

DAS FAZIT

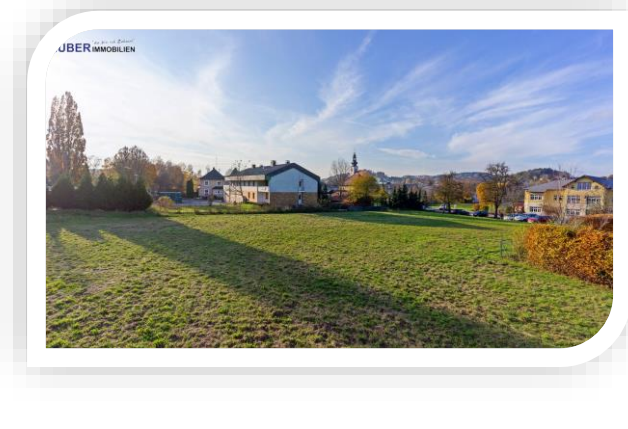
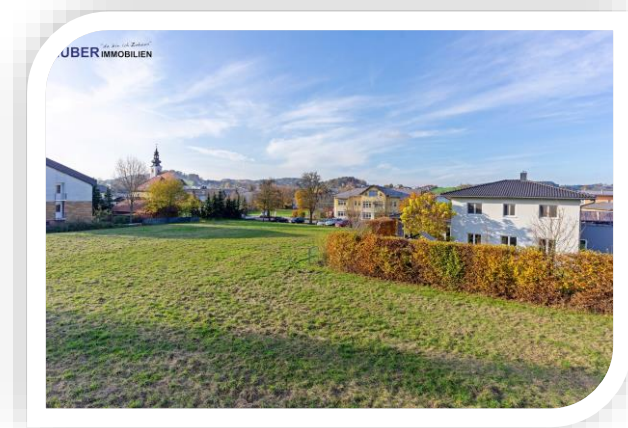
Wer sich für ein neues Zuhause entscheidet, plant meistens eine lange Zeit darin zu Leben. Darum **nehmen wir uns im Vorfeld viel Zeit, um mit Ihnen all Ihre persönlichen Wünsche** und individuellen **Anforderungen bestmöglich abzuklären**. Damit Sie sich **am Ende über eine perfekte Wohnlösung freuen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

Falls Sie Ihr Zuhause gerne noch etwas **individueller gestalten möchten**, ist dies **je nach Baufortschritt noch möglich**, wo Sie durchaus noch viele Möglichkeiten in der Gestaltung haben:

In Summe bekommen Sie zu fairen und leistbaren Preisen, ein modernes, attraktives Zuhause, in einer hervorragenden Region und Landschaft, wo Zusammenhalt sowie harmonisches Zusammenleben, noch eine sehr große Bedeutung hat.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung. Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN



Bilder & Grundrisse







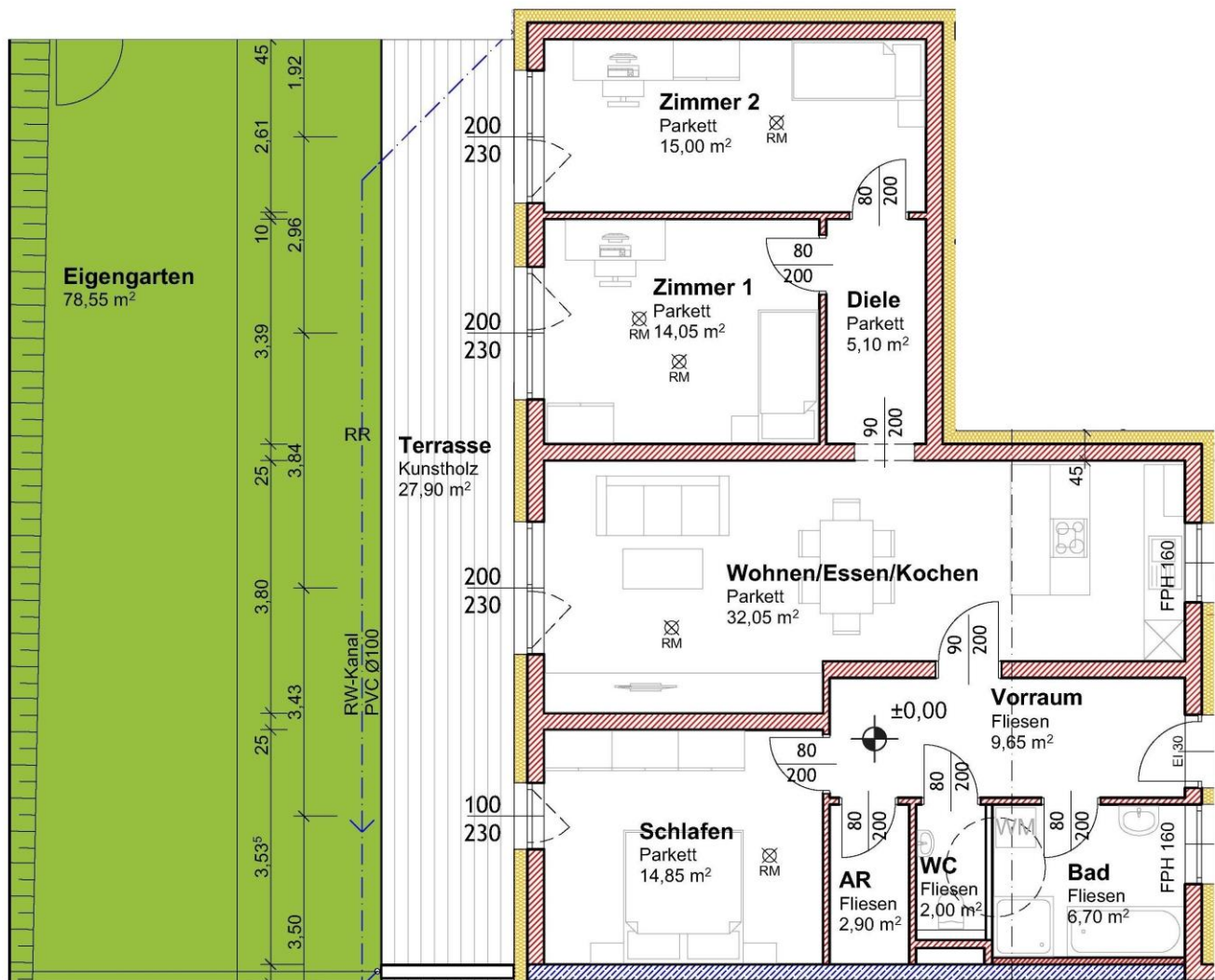
Grundriss-Top-3



Wichtiger Hinweis

Die dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

GRUNDRISS TOP-3



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. Relax Bauträger GmbH, Edramsbergerstraße 29, 4073 Wilhering, FN-407191K-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, dass in diesem Exposé näher beschriebene Projekt 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.

Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Fa. Relax Bauträger GmbH, Edramsbergerstraße 29, 4073 Wilhering, FN-407191K-LG-Linz hin.

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.