

# 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](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>  
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>  
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebote. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.



Immobilientreuhänder  
Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941-70 555



**Immobilie:** IH126- NEUBAU-TERRASSENTRAUM IN UNVERBAUBARER PANORAMA-AUSSICHTSLAGE TOP-4

**Adresse:** Alpenlick  
4182 Waxenberg

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Neubauwohnung	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	2021	Stockwerk:	Erdgeschoss
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Heizungsart:	Fußbodenheizung
Dachform:	Flachdach	Energiequelle Heizung:	Nahwärme Waxenberg
Baustil:	moderner Neubau	Wohnraumlüftung:	-
Energietyt:	Niedrigstenergiesparhaus	Energiequelle Lüftung:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	INTERNORM KF 410 - 3
Fassadengliederung:	stark gegliederte Fassade		Scheiben Verglasung weiß
Beziehbar ab:	2.Quartal 2023	Türen:	Furnierte Röhrenspan weiß
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Raumhöhe:	2,65m
Neuwertig:	ja	WG geeignet:	nein
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Studenten geeignet:	nein
Erschließung:	voll erschlossen	Senioren geeignet:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, I-net, Nahwärme	Familien geeignet:	ja
Altlasten:	Keine nachweisbaren	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Lärmbelästigung:	ruhig bis geringfügig	Energieausweisart:	Bedarf
Lagequalität:	gut	Energieausweis Ausstellung:	10.06.2021
Lage im Gebiet:	östl.Ortslage	Energieausweis gültig bis:	10.06.2022
Barrierefrei:	ja	Heizwärmebedarf (HWB):	39.5 kWh/m <sup>2</sup>
Lage im Bau:	SW/NW	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Orientierung Haupträume:	Südwesten	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.70
		Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:	A+
		Primärenergiebedarf (PEB):	134 kWh/m <sup>2</sup> a
		Kennwert für CO2:	8.5kg/m <sup>2</sup> a entspricht A+
Distanz zum Zentrum	00.40 km	Distanz zum Kindergarten:	00.65 Km
Distanz zum Flughafen:	40.00 Km	Distanz zum Hort:	00.65 Km
Distanz zum Bahnhof:	30.70 Km	Distanz zur Volksschule:	00.65 Km
Distanz zur Autobahn:	25.00 Km	Distanz zum NM-Schule:	02.70 Km
Distanz zum Bus:	00.40 Km	Distanz zum Gymnasium:	15.10 Km
Distanz zum Einkauf:	02.70 Km	Distanz zu Naherholung:	02.30 Km
Distanz zu Gaststätten:	04.00 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
Distanz zu Sportanlagen:	02.20 Km	Distanz zu Wandergebiete:	02.30 Km
Distanz zu Hausarzt	03.00 Km	Distanz zum Skigebiet	18.40 Km
Distanz Ärztezentrum:	13.40 Km	Distanz zum Golfplatz	06.50 Km
Distanz Apotheke:	14.30 Km	Distanz zum Freibad	00.08 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	78.94m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	121.50m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut:	-	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggian Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	-	Loggien Fläche:	-
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerabteil:	6.53m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	3	Terrassenfläche gesamt:	40.93m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	SW/SO
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	1
Nebenräume Anzahl:	1	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	13.50m <sup>2</sup>
Lift:	ja	Tiefgaragenplätze:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze Fläche ca:	-

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
WC:	nein
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	im Bad

### KÜCHE

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

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (Sanitärbereiche)
PVC:	-
Parkett:	ja (in den Zimmern u. Vorraum)

### AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	nein
Ost:	ja
Süd:	ja
West:	ja

### Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	Besucherparkplätze
Wasch/Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	ja
Haustiere erlaubt	ja

### Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	k.A.
Glasfaser-Internet:	ja
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Festnetzanschluss:	ja
BUS-System:	nein*
Kabelkanäle:	nein*
Alarmanlage:	nein*
Kamera:	nein*
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein
Elekt.Raffstores:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein*
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	ja
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Kamin:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

**Markierungen mit Stern bedeuten, dass diese Kriterien umsetzbar sind, aber aktuell in der Wohnung nicht vorhanden!**

## Preise

Kaufpreis schlüsselfertig	324.000 EUR
<u>Tiefgaragenparkplatz</u>	<u>16.000 EUR</u>
Gesamt	340.000 EUR

### Kaufnebenkosten (Kaufpreis mit 1.TG-Platz)

Grunderwerbsteuer	11.900 EUR
Grundbucheintragungsgebühr	3.740 EUR
<u>Vertragsserrichtung</u>	<u>5.100 EUR</u>
<b>Gesamt</b>	<b>20.740 EUR</b>

### **14 NEUBAU TERRASSENWOHNUNGEN IN AUSNAHMELEGE**

#### **DAS WOHNENPROJEKT**

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaften, perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam Ihr individuelles, neues Zuhause, in wunderbarer Wohnlage mit Dorfcharakter und Charme zu gestalten. Mehr zum Umfeld und der umliegenden Infrastruktur erfahren Sie dann gegen Ende der Beschreibung.

Die zum Verkauf stehenden Neubau-Terrassenwohnungen werden am östlichen Ortsrand von Waxenberg an einem sonnenverwöhnten Südwesthang in Größen von 54m<sup>2</sup> - 128m<sup>2</sup> Wohnfläche in atemberaubender Aussichtslage errichtet. Höchster Wohnkomfort, geradlinige Architektur, lichtdurchflutete Raumgeometrie, moderne Ausstattung und großzügige Terrassen von 14m<sup>2</sup> - 61m<sup>2</sup> machen richtig Lust aufs Wohnen.

Durch die hohe Bauqualität, die unverbaubare Hanglage und der grandiosen Fernsicht, erwerben Sie für Generationen im wahrsten Sinne des Wortes einen unbezahlbaren Ausblick. Damit schaffen Sie mit Weitsicht Werte für Generationen. Ein Stück Lebensqualität heute und morgen!

#### **DIE WOHNUNG TOP-4**

Diese grandiose Aussicht auf knapp 800m Seehöhe über der Nebelgrenze sucht definitiv seinesgleichen. Man bekommt das Gefühl man könnte einfach zu den Bergen „rüber greifen“. Die Aussage „ins Land eini schau“, trifft bei dieser Lage und Aussicht absolut ins Schwarze.

*Bergkenner* werden die Vielzahl der am Horizont erkennbaren Bergketten und deren Berge von Oberösterreich und Salzburg bestimmt finden und benennen können.

### DIE INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf findet man fußläufig im Ort, wie zum Beispiel die Backstube Bäckerei u. Konditorei Hörschläger Wolfgang, oder Gasthaus, Hoftaverne Atzmüller. Für seine Kinder hat Waxenberg auch einen Hort, den Pfarrcaritas-Kindergarten und eine Krabbelstube.

Für alles andere fährt man in das angrenzende Oberneukirchen, welches in unter 5min erreicht wird. Hier befindet sich ein regionaler Sparmarkt, die Fleischhauer- und Metzgerei Dunzendorfer, manuell - bäckerei | konditorei | café, Gasthaus Lindenwirt, Fridi's Marktstube, Gemeindearzt, Tierarzt und viele weitere Einrichtungen und Firmen, welche am Land benötigt werden. Aber auch die Nachbargemeinde am gegenüberliegenden Höhenrücken des Hansberges im Bezirk Rohrbach kann mit einer guten Infrastruktur überzeugen. Wer richtig shoppen möchte fährt nach Bad Leonfelden (15 Autominuten) oder in die 25min entfernte Landeshauptstadt Linz.

Erwähnenswert ist auch das Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln im Umland von Waxenberg, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden zum Teil verkauft werden.

Kommen auch Sie auf den „Guster“ und machen Sie sich einen Eindruck, welch hervorragende Produkte es in Ihrem Umfeld gibt bzw. hier auch erzeugt werden!

- Neugierig? Hier ein paar Adressen
- Naturladen Oberneukirchen
- Bio-Jungrind von der Familie Nimmervoll

### DIE LAGE

Oft zitiert aber nur selten tatsächlich erreicht, werden Wohnlagen in herrlichen Aussichtslagen beschrieben. Die Wohnungen am „Alpenblick Waxenberg“ werden diesem Prädikat auf unvergleichbarer Art und Weise mehr als gerecht.

Gleich vorweg - die unverbaubare Fernsicht und der Weitblick Ihres zukünftigen Zuhauses ist der absolute Wahnsinn. Zu Ihrer rechten in greifbarer Nähe, befindet sich die Burgruine Waxenberg auf seinem markanten Felsentron. Zu ihren Füßen das OÖ-Alpenvorland ausgebreitet, welches durch den Alpenbogen begrenzt wird.

- Junglamm am Hof der Familie Pühringer
- Süßes und gutes von der Bäckerei Hörschläger
- Most vom Atzmüller Daniel u. Hörschläger Martin

### DIE FREIZEIT | KULTUR | SCHUL | KINDEREINRICHTUNGEN

Wie zuvor bereits erwähnt gibt es für die kleinsten Waxenberger/innen einen Hort, eine Krabbelstube und den Kindergarten direkt im Markt. Darüber hinaus befindet sich in Oberneukirchen ebenfalls ein Pfarrcaritas-Kindergarten, eine Volksschule mit Hort, die NMS-Oberneukirchen inkl. Schülerbetreuung und eine Landesmusikschule.

Die Waxenberger sind stolz auf ihre Burg und das Schloss. Die Burganlage mit dem Bergfried als Aussichtsturm ist das Wahrzeichen von Waxenberg und ein sehr attraktives Ausflugsziel. Sie zählt zu den ältesten Burganlagen des Mühlviertels und wurde bereits 1146 urkundlich erwähnt. Sie war eine der größten Herrschaften des Mühlviertels.

Ebenso beliebt ist das im 17. Jahrhundert neu erbaute Schloss, welches für kulturelle Veranstaltungen, wie dem Ritterfest, dem malerischen Schlossadvent sowie auch für standesamtliche als auch für kirchliche Trauungen Platz und Kulisse bietet.

Einen hervorragenden Ruf genießt auch der Golfplatz/Golfclub Sterngartl im Distlital. Eingebettet im sanften Mühlviertler Hügelland zwischen den Ortschaften Bad Leonfelden, Oberneukirchen und Zwettl an der Rodl, befindet sich auf oberhalb der Nebelgrenze auf 600m eine paradiesische Sphäre. Von Ihrer zukünftigen Wohnung sind es zu „den Abschlagen“ nur knapp 10min mit Auto.

Unterhalb der neuen Wohnanlage befindet sich das allseits sehr beliebte Waxenberger Freibad und der angrenzende Sandtennisplatz mit 2 Plätzen.

Waxenberg in der Region Sterngartl ist auch Ausgangspunkt vieler Wanderwege, Laufwege, Rad- und Mountainbike Strecken, wo man in die herbe Naturlandschaft des Mühlviertels jeden Tag eintauchen kann. Besonders die nebelfreie, bunte Herbstzeit in frischer, gesunder Luft lädt zu vielen

ausgedehnten Outdooraktivitäten ein. Aber auch im Winter wird es einem beim Eislaufen, Langlaufen, Eisstockschießen und Skilaufen nicht fad. Denn eines ist (fast) sicher, hier oben gibt es doch noch den Winter

### DAS FAZIT

Im Laufe der Coronakrise konnte man einen (Wohn)Trend sehr stark erkennen. Der vermehrte Wunsch und die Absicht wieder auf dem Land zu leben. Aber dies in noch annehmbarer Nähe zu einer funktionierenden und vorhandenen Infrastruktur und Entfernung zu Linz.

Da Wohnen in den unmittelbar angrenzenden Gemeinden von Linz kaum noch erschwinglich ist, gelangen jetzt Orte und Regionen in den Suchfokus des Immobilienmarktes, welche bis vor kurzem noch auf keinem Suchraster auftauchten.

*Aufatmen/durchatmen können, in der Natur wohnen, sportliche Betätigung und Erholung quasi vor der Haustür vorfinden, stille Rückzugsbereiche haben, eine gewisse Entschleunigung spüren können, gewinnt für viele immer mehr an Bedeutung, welche genau die Neubau-Terrassenwohnungen „im Mühlviertler Himmel“ vorweisen können.*

Eingebettet in die traumhafte Landschaft des Mühlviertler Sterngartls ist dieses Zuhause ein gesunder Rückzugsort inmitten von ursprünglicher Landschaft und dennoch ganz nah.

Überzeugen Sie sich selbst und rufen Sie uns sofort an, um sich davon persönlich zu überzeugen.

Herzliche Grüße sendet Ihnen

Stefan Huber

















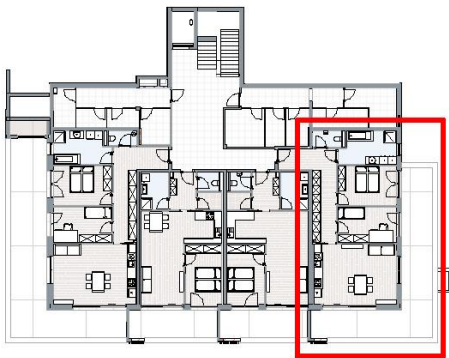








Erdgeschoss



Top 4

Wohnnutzfläche 79,14m<sup>2</sup>  
Terrasse 43,70m<sup>2</sup>

- ✗ NOCH VERFÜGBAR
- RESERVIERT
- VERKAUFT

VERKAUFSPREIS € 314.000,-  
AUFPREIS TG € 16.000,-

Aussen

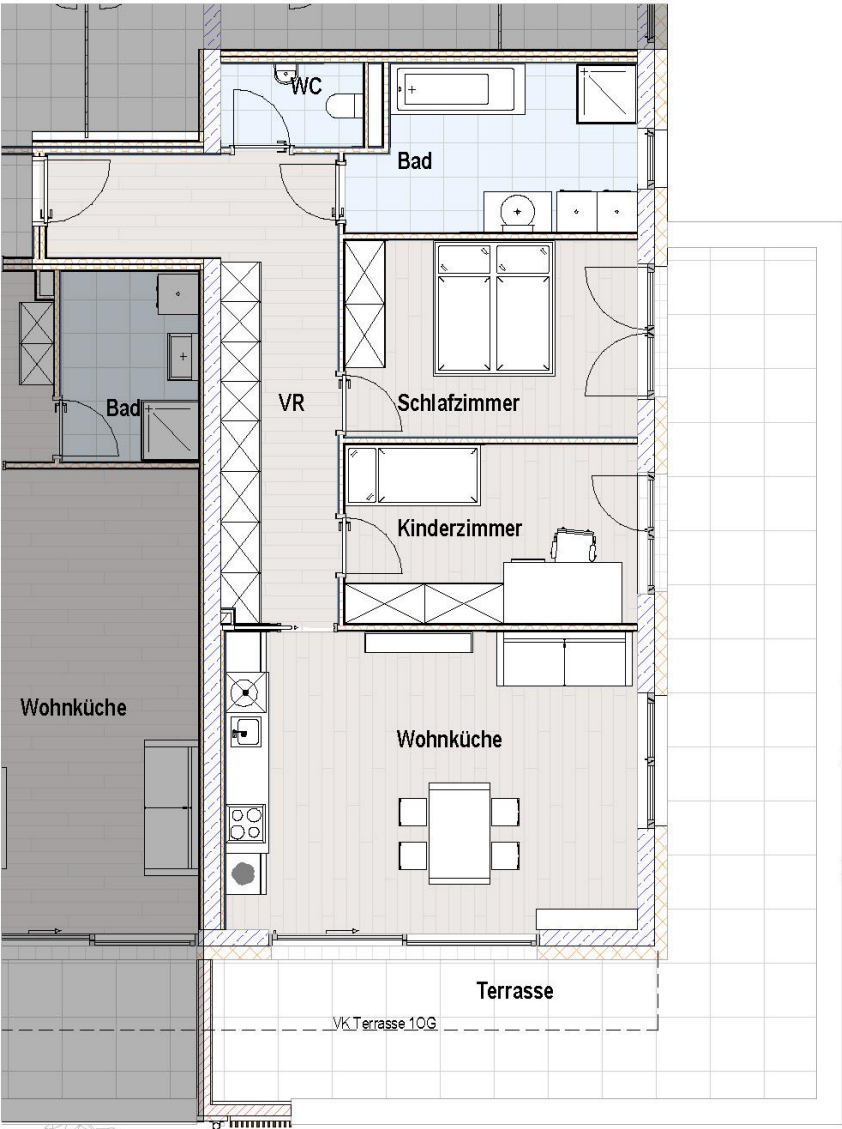
4.8	AB	0,00 m <sup>2</sup>
4.7	Terrasse	43,70 m <sup>2</sup>

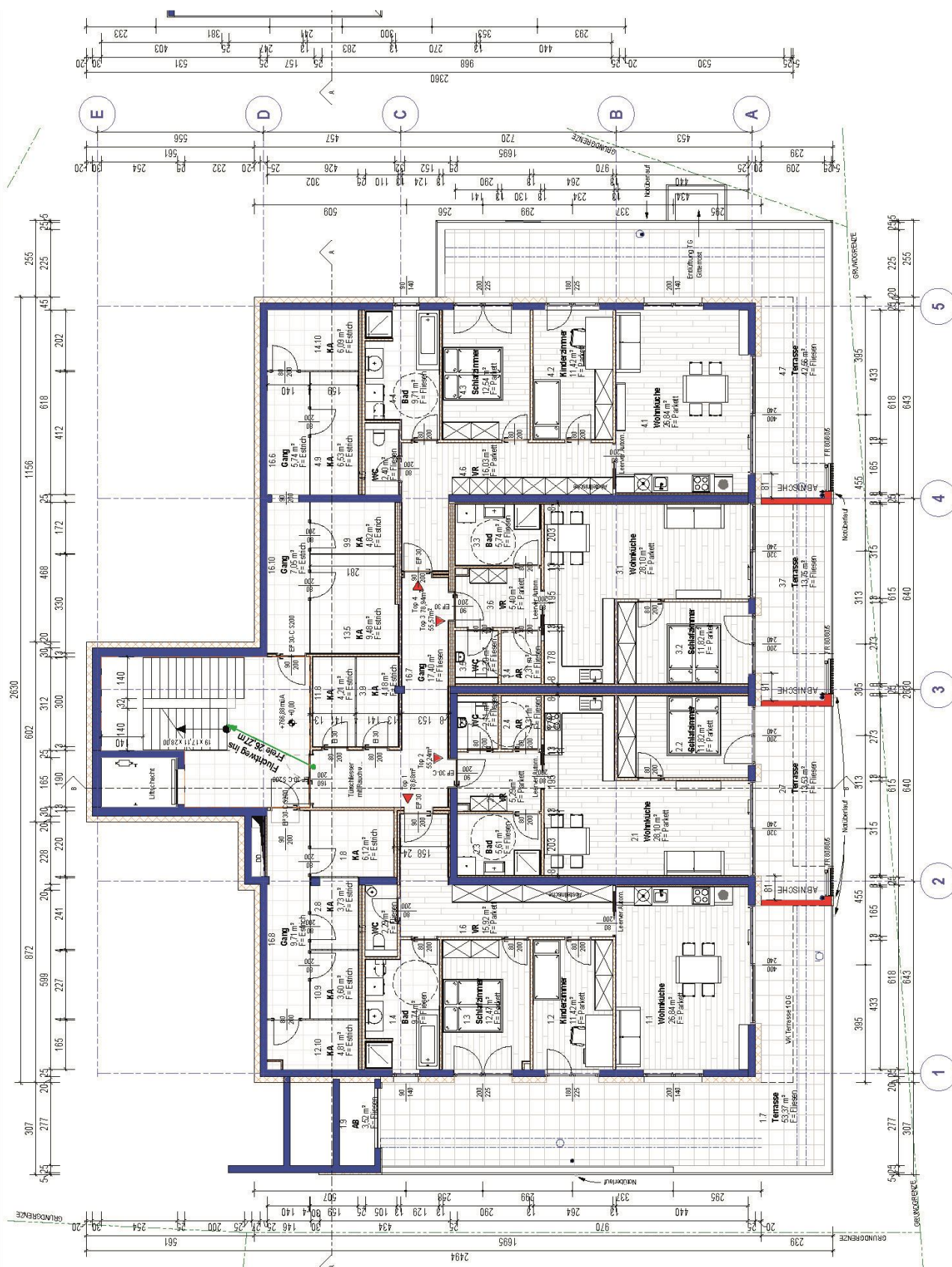
Keller

4.9	KA	5,89 m <sup>2</sup>
-----	----	---------------------

WNF

4.4	Bad	9,91 m <sup>2</sup>
4.2	Kinderzimmer	11,42 m <sup>2</sup>
4.3	Schlafzimmer	12,54 m <sup>2</sup>
4.6	VR	15,83 m <sup>2</sup>
4.5	WC	2,58 m <sup>2</sup>
4.1	Wohnküche	26,87 m <sup>2</sup>
		79,14 m <sup>2</sup>
Gesamt		128,73 m <sup>2</sup>





Erdgeschoss M 1:100

### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss mit seiner Raumvarianten der Wohnung sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941 – 70 555

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

Das Wohnprojekt „Alpenblick Waxenberg“, ist ein neues Bauvorhaben der VINI SIXTUS Projektentwicklung ZT GmbH, mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Altstadt 28,4020 Linz und wird durch die Huber Immobilien OG, Marktplatz 4, 4212 Neumarkt im Mühlkreis vermarktet. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz).

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der 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 Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht 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.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. 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.

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!

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite (<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>)

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen! Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten bzw. tatsächlichen Verbrauch abweichen. LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie BARRIEREFREI ist.

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.