

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>

Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>

Instagram: [fahuberimmobilien](https://www.instagram.com/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
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941-70 555



Immobilie: IH141 - KAUFKNALLER AM ENDE DES JAHRES | DIE BILLIGSTE 85m² WOHNUNG IN LINZ SÜD |
DA KANN MAN WAS DRAUS MACHEN !

Adresse: 4030 Linz
Hirtstraße

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Eigentumswohnung	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	1974	Stockwerke:	1.Stock
Bauart:	Massiv/Beton	Fahrstuhl:	ja
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Zentralheizung/Heizkörper
Baustil:	einfacher Wohnbau	Energiequelle Heizung:	Fernwärme
Energietyt:	-	Wohnraumlüftung:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	PVC-Weiß
Fassadengliederung:	glatte Fassade		2-fach-Isolierglas
Beziehbar ab:	01.02.2023	Türen:	Furnierte Röhrenspan
Gebäudezustand:	gut	Raumhöhe:	2,5m
Neuwertig:	nein	WG geeignet:	ja
Sanierungsart:	Fassade/Dach/Decken	Studenten geeignet:	ja
Gebäudezustand:	größtenteils saniert	Senioren geeignet:	ja
Erschließung:	voll erschlossen	Familien geeignet:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Wasser, Festnetz, Strom, Fernwärme, Internet	Teilw. Büronutzung mögl.:	ja
Altlasten:	Keine nachweisbaren	Energieausweisart:	Bedarf
Lärmbelästigung:	empfindlich	Energieausweis Ausstellung:	31.07.2020
Lagequalität:	durchschnittliche Lage	Energieausweis gültig bis:	30.07.2030
Lage im Gebiet:	Siedlungslage	Heizwärmebedarf (HWB):	138.2 kWh/m²a
Barrierefrei:	jein (Einstieg Halbstock)	Klasse Heizwärmebedarf:	D
Lage im Bau:	mitte/vorne	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2
Orientierung Haupträume:	Ost/West	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:D	
		Primärenergiebedarf (PEB):	303.8 kWh/m²a
		Kennwert für CO2:	13.3 kg/m²a
Distanz zum Zentrum	01.20 km	Distanz zum Kindergarten:	00.70 Km
Distanz zum Flughafen:	09.60 Km	Distanz zum Hort:	01.40 Km
Distanz zum Bahnhof:	06.60 Km	Distanz zur Volksschule:	00.55 Km
Distanz zur Autobahn:	02.10 Km	Distanz zum NM-Schule:	00.35 Km
Distanz zum Bus:	00.30 Km	Distanz zum Gymnasium:	02.80 Km
Distanz zum Einkauf:	01.20 Km	Distanz zu Wandergebiete:	01.40 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.45 Km	Distanz zu Naherholung:	01.40 Km
Distanz zu Sportanlagen:	01.10 Km	Distanz zum See:	07.80 Km
Distanz Arzt/Ärztzentrum:	00.21 Km	Distanz zum Skigebiet	00.00 Km
Distanz Apotheke:	01.10 Km		

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	80m²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	85.34m²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut:	85.34m²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggia Anzahl:	1
Gartenfläche ca. m²:	-	Loggia Fläche:	5.95m²
Unterkellert:	ja	Loggia Ausrichtung:	Westen
Anzahl Kellerräume:	-	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	3	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	-
Nebenträume Anzahl:	1	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	ja	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	2	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	in der ges.Anlage
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	für Bewohner der Anlage

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

WC

WC:	ja
Fenster:	nein
Waschbecken:	möglich

BAD

Dusche:	nein
Wanne:	ja
WC:	nein
Bidet:	nein
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja
Wäschetrockneranschluss	ja

KÜCHE

Einbauküche:	ja (Altbestand)
Offen zum Wohnraum:	nein
Speisekammer/AR:	ja

FUSSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Teppich:	ja
PVC:	ja
Parkett:	ja
Laminat:	-

AUSRICHTUNG LOGGIA

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	-
West:	ja

Allgemeine Ausstattung des Hauses

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

Preise

Kaufpreis: 155.000 EUR

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	5.425.00 EUR
Grundbucheintragungsgebühr	1.705.00 EUR
Vertragsrichtungsgebühr	2.325.00 EUR
Gesamt	9.455 EUR

Betriebskosten

Betriebskosten	158.92 EUR
Heizkosten/Warmwasserkosten	40,62 EUR
<u>Rücklage</u>	<u>125.25 EUR</u>
Gesamt	325.09 EUR

DAS VORSTELLEN

Heute dürfen wir Ihnen eine **sehr interessante, preisliche Knallerwohnung mit 80m² Wohnfläche** in der Hirtstraße am südwestlichen Rand von Kleinmünchen in vorstellen.

In unsicheren Zeiten der Teuerungen bei Lebensmitteln, Energiekosten, Treibstoffkosten sowie Kreditzinserhöhungen, bietet dieses Immobilienangebot eine sehr faire, leistbare und kalkulierbare Investition in Ihr neues, vielleicht erstes Wohneigentum.

Mitte der 70er Jahre errichtet, befindet sich **die Wohnung in einer großen Wohnsiedlung, bestehend aus mehreren langgezogenen Wohngebäuden. Am Gebäude**, in der sich die Wohnung befindet, **wurde 2020/2021 umfangreiche Sanierungen (an Fassade inkl. Vollwärmeschutz, Dach Kellergeschossdeckenisolierung, Eingangstüren) abgeschlossen. Die anteiligen Sanierungskosten an der Wohnung wurden zwischenzeitlich bereits vom Eigentümer zurückbezahlt.**

DIE LAGE

Die zum Verkauf angebotene Wohnung, befindet sich wie vorhin beschrieben in der ersten Zeile der Hirtstraße. **Fußläufig erreichen Sie eine Vielzahl an Dingen des täglichen Bedarfs u. Infrastruktureinrichtungen wie z.B. den nahe gelegenen Eurosparmarkt, das Infracenter, Schulen, Kindereinrichtungen, Gesundheits- und Gastroeinrichtungen, sowie diverse Freizeiteinrichtungen, wie das beliebte Erlebnisoase Schörgenhubbad.** Die nächstgelegene Bushaltestelle in die Stadt rein, befindet sich **250m entfernt.** Der **nächstgelegene Autobahnanschluss Linz/Neue Heimat/Neue Welt**, ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

DAS WOHNEN INNEN | AUSSEN

Die Wohnung, **im 1.Stock des Gebäudes, befindet sich allgemein in einem umfangreicheren Sanierungs/Renovierungszustand,** welcher selbstverständlich **bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt** wurde. **Ich meine damit jedoch nicht,** dass die Wohnung kaputt oder vernachlässigt wurde.

Diese wurde seit dem Erwerb danach nie mehr einer umfangreicheren Erneuerung unterzogen, sodass die Einrichtung und die Beschaffenheit der Wohnung einfach in die Jahre gekommen ist.

Dadurch haben Sie die **Möglichkeit/Voraussetzung, ihr neues Zuhause** von Grund auf **GENAU auf Ihre individuellen Wünsche/Bedürfnisse zu gestalten.** **Die Erwerbskosten und Sanierungskosten bleiben in Summe noch immer bei weitem unter den aktuellen angebotenen Immobilienpreisen am Markt!!!**

ECKDATEN DER WOHNUNG

- 85m² Wohnfläche inkl. 5m² Loggia
- 1.Liftstock
- 2 Schlafzimmer, großzügig mit 14,6 und 15,4m²
- 23m² reines Wohnzimmer
- Viele Grundrissveränderungen machbar
- 10m² Sanitärbereich
- Abstellraum
- Fernwärmeheizung
- 6m² Kellerabteil mit Licht und Strom

KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Mögliche Besichtigungstermine sind am 19 und 20.01.2023, jeweils von 09.00 – 11.00 Uhr und von 14.00 – 16.00 Uhr. Es wird um eine Terminvergabe unter office@immohuber.at ersucht. **Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch ab 10.01.2023 mit uns.**

WICHTIGER HINWEIS

Nutzen Sie die Zeit bis zu den Besichtigungsterminen, um mit der Hausbank/Kreditinstitut eine verbindliche Finanzierungszusage zu erwirken. Aktuell kann es durchaus länger dauern, bis Banken schriftliche Kreditzusagen treffen können!

WIR VERGEBEN KEINE BESICHTIGUNGSTERMINE OHNE VORLAGE/ZUSENDUNG EINER BANKBESTÄTIGTEN FINANZIERUNGSZUSAGE ÜBER DEN KAUFPREIS INKL. NEBENKOSTEN.

Wir weisen Sie darauf hin, dass wir von 22.12.2022 - 10.01.2023 auf Betriebsurlaub sind und deshalb keine Telefonate entgegennehmen werden.







Wichtiger Hinweis

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!

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
www.immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941 – 70 555

HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

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 NICHT BARRIEREFREI ist.

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