

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: IH100-Top-3
TOP OF ST. MAGDALENA - URBANER LIFESTYLE TRIFFT HOCHWERTIGES WOHNEN
Moderne 61m² Wohnung mit uneinsehbare 14m² Terrasse

Adresse: Haselgrabenweg 16
4040 Linz

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Etagenwohnung	Mit Grünblick:	k.a
Baujahr:	2017-2019	Mit Ausblick:	nein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	1.Obergeschoss
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	moderner Wohnbau		
Energietyp:	Niedrigstenergiehaus	Energiequelle Heizung:	Gastherme
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Lüftung:	keine
Fassadengliederung:	leicht geliederte Fassade	Energiequelle Lüftung:	keine
		Raumhöhe:	2,6
Beziehbar ab:	2019	Energieausweisart:	Bedarf
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Energieausweis Ausstellung:	29.03.2017
Neuwertig:	ja	Energieausweis gültig bis:	29.03.2027
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Heizwärmebedarf (HWB):	30.4
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Erschließung:	voll erschlossen	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.68
Erschließungsumfang:	Ferngas, Ortswasser, Internet, Kanal	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A+	
Altlasten:	keine	Primärenergiebedarf (PEB):	113
Lärmbelästigung:	keine	Kennwert für CO2:	B
Lagequalität:	Sehr gut	Schutzzone:	Nein
Lage im Gebiet:	Kernzone Urfahr	Senioren geeignet:	Ja
Barrierefrei:	ja	Familien geeignet:	nein
Orientierung Haupträume:	Südwest	Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Distanz zum Zentrum	05.60 km	Distanz zum Gymnasium:	03.30 Km
Distanz zum Flughafen:	21.00 Km	Distanz zum Realschule:	06.30 Km
Distanz zum Bahnhof:	07.00 Km	Distanz zum Volksschule:	00.70 Km
Distanz zur Autobahn:	02.10 Km	Distanz zur Gesamtschule:	03.40 Km
Distanz zum Bus:	00.35 Km	Distanz zum Hauptschule:	03.40 Km
Distanz zum Einkauf:	00.24 Km	Distanz zum See:	04.10 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.12 Km	Distanz zur Strandbar:	03.20 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.45 Km	Distanz zu Skigebiet:	12.30 Km
Distanz zum Kindergarten:	01.40 Km	Distanz zu Naherholung:	02.40 Km
		Distanz zu Wandergebiete:	13.00 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	61.16 m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	78.02 m ²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut	00.00 m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	00.00 m ²	Loggien Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m ² :	00.00 m	Loggian Fläche:	13.86m ²
Unterkellert:	nein	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerersatzraum:	1.70 m ²	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	2	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südwesten
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	-
Nebenräume Anzahl:	1	Garagenplätze Fläche:	-
Lift:	ja	Garagenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	1	Abstellplätze/Carport Anzahl:	1
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	ca. 12.50m ²
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	Eigentum

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

Dusche:	nein (in Kombi möglich)
Wanne:	ja
WC:	ja
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

KÜCHE

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

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Echtholzparkett:	ja
Plattenbelag auf dem Balkon	

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:	ja
UMTS Empfang:	ja
Telefon vorhanden:	k.A
BUS-System:	nein
Kabelkanäle:	nein
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	ja (auf Wunsch)
Elekt.Raffstores:	ja (auf Wunsch)
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Barrierefrei:	ja
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Nähere Details zur Ausführung und Ausstattung der Wohnung finden Sie in der Bau- und Ausstattungsliste als Download auf <https://www.immohuber.at/immobilie/428/detail>

Preise

Kaufpreis Schlüsselfertig:	284.684 EUR (exkl. Parkplatz)
<u>Kaufpreis Außenstellplatz:</u>	<u>15.000 EUR</u>
Gesamt	299.684 EUR

Betriebskosten	112.40 EUR/mon
Verwaltung	23.39 EUR/mon
Heiz/WW-Kosten	37.67 EUR/mon
<u>Rücklage</u>	<u>21.40 EUR/mon</u>
Betriebskosten Gesamt	194.86 EUR/mon

Die Betriebskostenangaben sind allgemeine Erfahrungswerte der Hausverwalter. Eine genaue Einstufung und Angabe der Beträge, wird erst durch die beauftragte Hausverwaltung erfolgen. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

**TOP OF ST. MAGDALENA - URBANER LIFESTYLE
TRIFFT HOCHWERTIGES WOHNEN**

Der Stadtteil Urfahr hat sich in den letzten Jahren als einer der Hotspots für urbanes und gefragtes Leben in der Stadt entwickelt.

Perfekt abgestimmte, städtische Strukturen treffen auf ländlich, aufgelockertes Ambiente des angrenzenden Mühlviertels. **Hier erfahren Sie Wohnen auf höchstem Niveau.**

St. Magdalena wird diesen Attributen mehr als gerecht. Dies bezeugt auch die rege Bautätigkeit und die enorme Nachfrage nach Wohnungen.

Unterhalb von St. Magdalena, **mit zum Teil Blick auf die Kirche entstehen 7 herrliche Neubauwohnungen** in ruhiger Spitzenlage, welche bereits im Bau sind.

Bezug ist mit ca. Sommer/Herbst 2019 geplant. Die, von einem **renommierten Architektenbüro entworfenen Wohnungen** werden Sie positiv überraschen. Mehr zur Lage dann am Ende der Beschreibung.

Bereits **in der Basisausstattung** sind die **Wohnungen höherwertiger, als es der Standard** vorsieht ausgestattet. **Modernes Innendesign** bei Sanitär und den Oberflächen, macht **das Wohnen darin zum Erlebnis** und **wird Sie begeistern – GARANTIERT.**

Alle Wohnungen besitzen großzügige, komfortable Außenbereiche in Form von überdachten **Terrassen/Balkonen, Dachterrassen und Gärten.** Für jede Wohnung gibt es einen fixen Autoabstellplatz.

Kommen wir jetzt zur ersten Wohnung.

Die Wohnung Top-3 befindet sich im 1.Obergeschoss. Auf gut eingeteilten 61m² Wohnfläche werden Sie sich richtig gemütlich einrichten können. **High-Light der Wohnung** ist die **14m² große und uneinsichtige Sonnenterrasse.**

Ein **schönes Ambiente begrüßt Sie** bereits **beim Betreten der Wohnung.** Für die Garderobe finden Sie entlang der linken Wandseite ausreichend Platz. Auf der rechten Seite im Vorraum befinden sich die Zugänge in das gut eingeteilte Bad, das separate WC und zu einem nützlichen Abstellraum.

Das Bad hat eine Badewanne, die Anschlüsse für Waschmaschine/Wäschetrockner und einen komfortablen Waschtisch. Badewanne und Dusche würde sich durchaus kombinieren lassen (gegen Aufpreis)

Besonders gelungen ist auch der offene Wohn-Essbereich. Durch die **großflächigen Glasfronten Richtung Terrasse und Richtung Norden**, haben Sie zum einen **viel Licht und Sonne** in diesem Raum, und zum anderen **eine aufgelockerte, stimmige Atmosphäre.**

In der warmen Jahreszeit verlängern Sie dadurch quasi Ihren Wohn- und Lebensbereich raus auf die Sonnenterrasse. Stimmungsvolle Momente sind bei diesem wettergeschützten Außenbereich vorprogrammiert.

Im separaten Stauraum auf der Terrasse können Sie einfach und problemlos Terrassenmöbel und Utensilien verstauen.

Abschließend noch zum Schlafzimmer. Dieses befindet sich auf der kühlen und ruhigen Nordostseite der Wohnung und des Gebäudes. Mit knapp 18m² ist dieses Zimmer recht großzügig und komfortabel einzurichten.

Beschreibung

Sofern wir eine Empfehlung aussprechen dürfen, wäre **die Wohnung optimal für golden Ager/Pensionisten**.

Aber auch **für Singles oder junge Pärchen würde diese komfortable Startwohnung sehr geeignet sein**.

Aufgrund der nahe **gelegenen Johannes-Kepler-Universität, dem neuen Med.-Campus und dem Science-Park**, würde sich **die Wohnung auch sehr gut als Anlageimmobilie** (Studenten, Pendler usw.) eignen und gute, sowie sichere Mieterträge abwerfen.

Abschließend zur eingangs erwähnten Info zum Standort und Infrastruktur der Wohnung.

Fußläufig erreichen Sie den nahe gelegenen Billa-Einkaufsmarkt in wenigen Minuten. Zur nächsten **Straßenbahnhaltestelle** gelangen Sie in nicht mal **5 min**.

Das **Biesenfeldbad** ist **knapp 10min** entfernt und **diverse Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen** befinden sich ebenfalls **fußläufig im Umkreis von 15 min**.

Gastronomisch wäre das Gasthaus Lüftner (fast ums Eck) zu empfehlen, der „Weinstadt Urfahr“, „die Taverna“ oder der „Mostbauer z´Linz“ oberhalb von St. Magdalena.

Ein **sehr dichtes Netz an Gesundheitseinrichtungen** im Umfeld der Wohnung runden dieses interessante Immobilienangebot ab.

Wichtiger Hinweis

Die Wohnungen werden in **schlüsselfertiger Ausführung** übergeben. **Die Kaufabwicklung erfolgt nach dem Bau trägervertragsgesetz.**

Falls Sie Ihr **Zuhause noch etwas individueller gestalten** möchten (**Änderungen der Grundrisse, Technische Ausstattung und vorgesehener Einrichtungsangebote**), ist dies je nach **Baufortschritt** durchaus noch **möglich**. Eine Garantie kann jedoch dafür nicht gegeben werden.

Damit Ihre Wohnung ihren individuellen Stil bekommt, gibt es eine tolle Auswahl, Tipps und Anregungen für die Bereiche

- Sanitär - Boden- und Wandfliesen
- Böden – Echtholzparkettböden, Vinyl und Feinsteinzeug
- Türen

Diesbezüglich werden die einzelnen Fabrikate noch sondiert und Ihnen zeitnah zur Begutachtung vorgestellt.

Der 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!

Na, neugierig auf mehr? - dann zögern Sie nicht und **rufen Sie uns direkt unter 0664 450 90 58 an** oder senden Sie uns Ihre Onlineanfrage.

Mehr Infos zu dieser und den anderen Wohnungen finden Sie **bei uns auf der Homepage unter <https://www.immohuber.at/immobilie/428/detail>**

Herzliche Grüße und bis bald sendet Ihnen

Stefan Huber
Huber Immobilien OG









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 Immo Frechinger GmbH (FN 85131v, Mühlbachstraße 2, Linz 4040 LG-Linz realisiert. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bau trägervertragsgesetz).

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 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. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfall 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.