

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: WOHNRRARITÄT! VERGNÜGLICHES LEBEN AM EINGANG ZUM KURPARK –
HOCHWERTIGER ERSTBEZUG IN DER BELLE ETAGE IH87

Adresse: 4540 Bad Hall
Franz-Josef-Straße
MITTEN IM RUHIGEN ORTSKERN

Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhig	Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade
Lagequalität:	Sehr gut	Baujahr:	2016
Lage:	Zentral, Innenstadt	Denkmalschutz:	Nein
Bezugsfertig:	ja	Baustil:	Neubau nach 1945
Beziehbar ab:	2018	Energieausweis:	Ja
Wohnungs-Kategorie:	A	Energieausweis Ausstellung:	07.07.2015
Zustand:	Neubau-Erstbezug	Energieverbrauch:	25,5 kWh/m2.a
Sanierungsart:	unsaniert/Neubau	Energiesparhaus:	Niedrigenergiespar.
Gebäudezustand:	sehr gut	Wärmeschutzklasse:	B
Barrierefrei:	Ja	Schutzzone:	ja
Orientierung Haupträume:	Süd/Südost	Senioren geeignet:	ja
Mit Grünblick:	nein	Familien geeignet:	nein
Mit Ausblick:	nein	Penthouse:	nein
Stockwerk:	EG	Vorsorgewohnung:	Ja
Heizungsart:	Fußbodenheizung	Maisonette:	nein
Energiequelle Heizung:	Ferngas	Garconniere:	nein
Lüftung:	keine	WG geeignet:	nein
Energiequelle Lüftung:	keine	teilw. Ordination mögl:	nein
Höhe:	ca. 3,0m	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	73,23 m ²	Kellerart:	Kellerabteil
Nutzfläche:	92,00 m ²	Keller:	Ja
Grünfläche:	0,00 m ²	Garten:	nein
Zimmer, Anzahl:	2	Garagenplätze, Anzahl:	0
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garagenplätze:	Eigentum
Lift:	ja	Garage gesamt:	00,00 m ²
Terrassen, Anzahl:	1	Abstellplatz überdacht:	1
Terrassenfläche gesamt:	18,77 m ²	Abstellplätze gesamt:	1
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze:	---
Loggienfläche gesamt:	0,00 m ²	Möblierung:	teilmöbliert
Balkone, Anzahl:	0	Türen:	Holztür
Balkonfläche:	0,00 m ²	Fenster:	PVC
Bäder, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett u. Fliesen
Anzahl Nebenräume:	0		
Kellerfläche:	4,40 m ²		

Preise

Kaufpreis:	235.000 EUR
Betriebskosten ca:	36,24 EUR/mon.
Verwaltung ca:	23,22 EUR/mon
Rücklage/Instandhaltung ca:	00,00 EUR/mon
Reinigung:	17,50 EUR(mon
Heizkosten ca:	34,71 EUR/mon
Betriebskosten Gesamt	111,73 EUR/mon

Anmerkung Betriebskosten: Da die Wohnung bisher nicht bewohnt war, entsprechen die Dargestellten Beträge nicht ganz den Beträgen bei bewohnten Zustand.

Details

Herzlich willkommen in dem Sommerfrische- und Kurort Bad Hall

Entspannt und zufrieden Leben, wo viele andere Menschen zur Kur und Erholung kommen. Und das ständig, könnte schon ein Anreiz sein, sich dieses „Lebensangebot“ einmal näher zu betrachten – finden Sie nicht? Mehr dazu dann später. Kommen wir zuerst zur Wohnung selbst.

Sie wurde 2016 errichtet und mit der Küche, Badezimmer, Vorraum sowie dem eingebauten Schlafzimmereisen, auch fast vollständig möbliert. **Dem Aussehen einer Musterwohnung gleich**, wurde die Wohnung von der Eigentümerin **selbst jedoch nie bezogen**. Somit wären für Sie nur mehr wenige Einrichtungsschritte zu tätigen, damit es dann auch **IHRE Wohnung in Stil und Ambiente** werden darf.

Schon beim Betreten der Wohnung sticht einem der **hochwertige, von Tischlerhand eingebaute Garderobenschrank** ins Auge. Hier finden 2 Personen ausreichend Platz zum verstauen der ihrer Alltagsbekleidung. Weiters wurden im Vorraum großflächige Fliesen im Format 50x50cm in **angenehmer Steinoptik** verlegt.

Zur einen Seite gelangen Sie in den **offen gehaltenen Wohnbereich von knapp 32m²**. Die **hochwertige Küche** wurde **mit einer Granitarbeitsplatte und Miele-Elektrogeräten** eingebaut. Sie liegt leicht versetzt zum restlichen Wohn-Essbereich. Dadurch, dass die Wohnungen in einem **revitalisierten und adaptierten alten Gebäude der Jahrhundertwände** errichtet wurden, haben **alle Wohnungen knapp 3m hohe Räume**. In dieser Wohnung wurden darüber hinaus **überall abgehängte Decken mit eingebauter Spotbeleuchtung** errichtet. In Kombination mit den hellen Eschenparkettböden der Wohnung, sind dadurch die Räume großartig ausgeleuchtet mit einem sehr angenehmen Ambiente. Die **südseitigen Fensterelemente reichen bis zum Boden** und sind als Türen ausgeführt.

Im Anschluss an den Wohnbereich befindet sich eines von den 2 Schlafzimmern. Dieses könnte natürlich universell genutzt werden, je nachdem wie viele Personen in der Wohnung leben. Aufgrund **der hellen, sonnenzugewandten, südlichen Ausrichtung**, würde sich das Zimmer **optimal als Büro, Ess- oder Kinderzimmer** eignen.

Das Badezimmer liegt im nordseitigen Bereich der Wohnung. Es umfasst neben einem Handtuchheizkörper, dem WC und einer etwas tiefer gelegten Badewanne, auch eine sehr sinnvoll gestaltete **Badezimmereinrichtung, ebenfalls von Tischlerhand in Maßarbeit errichtet** und eingebaut. Dadurch verschwindet die Waschmaschine merklich im Raum. Ausreichend Staufächer und Laden beim Hängeschrank und unter dem Waschbecken lassen ihre gesamten Toilettenartikel vollständig verschwinden. **Die Fußbodenheizung** im Bad, welche in der gesamten Wohnung verlegt wurde, **erwärmt die großflächig verlegten Steinfliesen** sehr angenehm. **Bei einem schönen Vollbad werden Sie sich wunderbar entspannen können.**

Weiters wurde in der Wohnung eine **zentrale Radioanlage verkabelt**. In der Küche sowie im Bad können Sie die jeweiligen Programme und Lautstärke einstellen.

Zur Wohnung gehört natürlich noch ein überdachter, eigener Autoabstellplatz und ein Kellerabteil. Der Eingang/Zufahrt zu den **Wohnungen und den Carports ist mittels eines elektrischen Eisentors gesichert**. **Durch den Neubaustatus und das Alter der Wohnung gibt es auch für den/die neuen Käufer(in) in Gewährleistung bis Juni 2019!**

Nun aber zur einmaligen Lage und dem **herrlichen Ambiente rund um die Wohnung**. Sie **wohnen ja quasi am Anfang des Bad Haller Kurparks**. Dieser erblüht gerade jetzt im Frühling in den verschiedensten Farben der neu eingepflanzten Blumen und Sträucher. Eine **Vielzahl an Wanderwegen und Attraktionen** werden Sie in diesem, von alten Bäumen und Kurvillen gesäumten Park vorfinden.

Ein **besonderes Erlebnis ist die „Gradiergrotte – Freiluftinhalatorium“ im Kurpark**. Hier tropfen über tausende von Weißdornzweigen stündlich 1.000L Jodsole, die an den Dornenzweigen zerstäubt wird. Dadurch erhält die Luft einen erhöhten Feuchtigkeitsgehalt und wird mit salzhaltigen und ätherischen Stoffen des Weißdorns angereichert.

Aber auch die traditionellen Cafés am Kurpark laden fast rund ums Jahr zum verweilen und genießen ein. Die ca. **250m entfernte Euro-Therme Bad Hall erreichen Sie zu Fuß** über den Kurpark innerhalb von 5 Minuten. Auch **ins gemeinsame Freibad von Pfarrkirchen und Bad Hall gelangen Sie durch den Kurpark** nach längsten 10min Gehweg.

Auch der **Stadtplatz von Bad Hall ist NUR 160m entfernt**. Hier herrscht eine perfekte Infrastruktur vor. **Ramazotti's, Café Moser, Café Da Vinci, BADHAUS Bad Hall, Restaurant Avesta** sind nur einige Adressen **wo man entspannt und genüsslich seinen Café genießen, sowie gut essen kann**.

Ihre **Brötchen und Süßspeisen** bekommen Sie in der 250m nächstgelegenen **Bäckerei-Konditorei Café Schlair**.

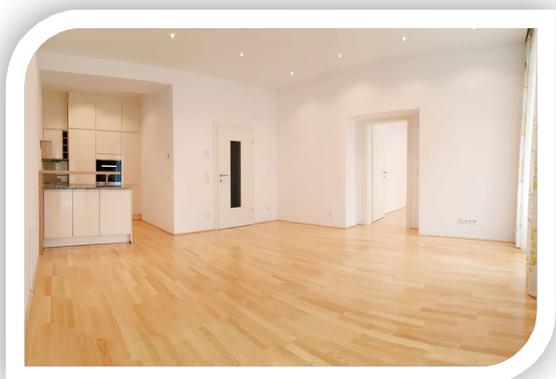
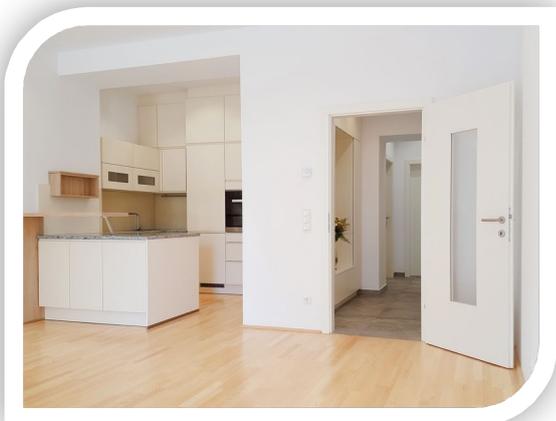
Ihr Golf-Handicap können Sie ebenfalls im **ortsansässigen Golfclub Herzog Tassilo** verbessern. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten der A9-Phyrnautobahn und der A1-Westautobahn sind jeweils ca. 16Km entfernt.

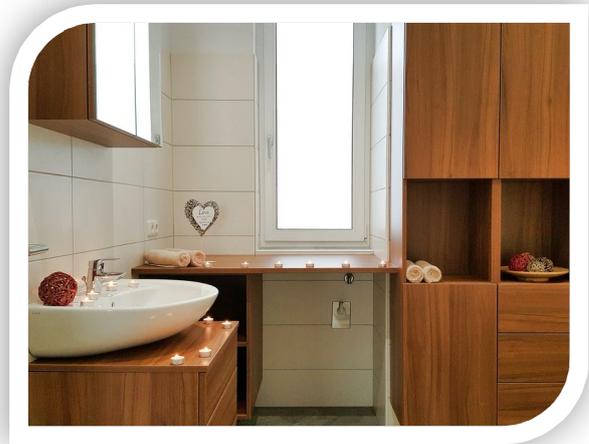
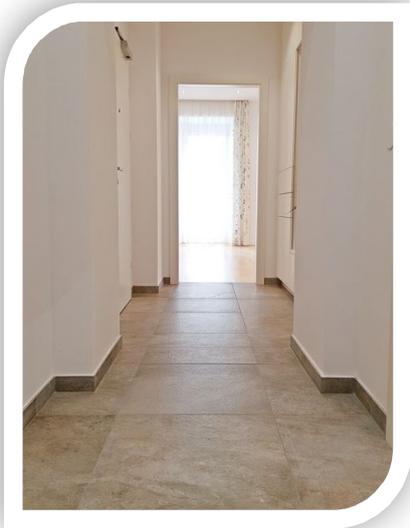
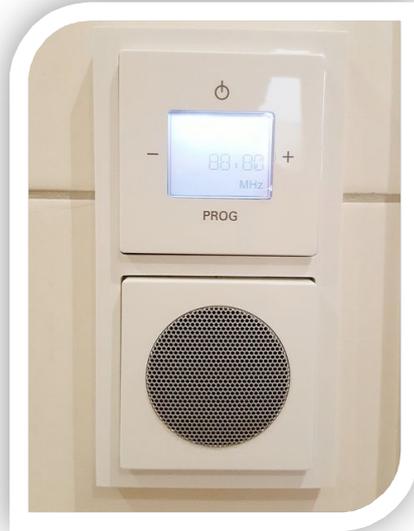
Ausflüge ins Krems-, Steyr- und Almtal sind in ebenso kein Thema und mit Rad oder Auto schön zu planen.

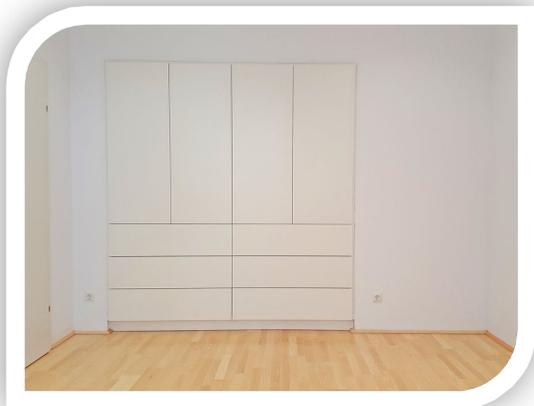
Der gesamte Kaufpreis setzt sich aus 205.000 Euro Wohnungspreis, plus 30.000 Euro Möbelablöse zusammen.

In Summe ist die Wohnung inkl. der TOP-Lage und Infrastruktur eine „SUPER PARTIE“ und perfekte Kaufgelegenheit. **Ergreifen Sie die Chance und vereinbaren Sie mit und eine „Verlobungstermin“ zum Besichtigen**.

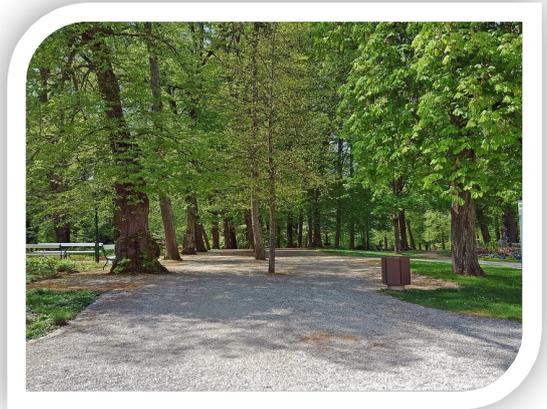
Bilder & Grundrisse











Eurothermenpark
BAD REAL

Gradiertrotte – Freiluftinhalatorium

Gradiertrotte wurden früher zur Salzgewinnung in Salinen (z.B. Salzkammergut, Bad Reichenhall) verwendet und dienten dazu, durch Verdunstung des Wassers die Sole bis zum Sättigungspunkt mit Salz anzureichern – zu gradieren.

Im Inneren der Gradiertrotte sind ca. 5 m hoch Wellenbänke aufgeschichtet. Über diese streift ein 10 Dm-mittleres ca. 1000 l/s-Jobole, die an den Dornenwegen zerstäubt wird. Dadurch erhält die Luft einen erhöhten Feuchtigkeitsgehalt und wird mit salzhaltigen und ätherischen Stoffen des Wellendorfs angereichert.

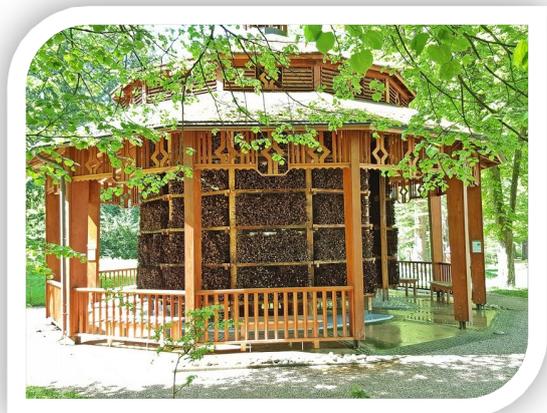
Wirkung:
Die Aerosole unterstützen die Linderung von Atemwegserkrankungen und haben eine positive Auswirkung bei Chronischer Bronchitis, Nasennebenhöhlenentzündungen und Asthma.

Langs: tiefe Atemzüge entspannen, verbunden die Lungenbläsen und lassen Stress ab.

Ideal ist eine regelmäßige, tägliche Anwendung über mehrere Wochen, gestützt Sie eine Aufenthaltsdauer von 10 bis 20 Minuten. Machen Sie aktive Atemübungen oder entspannen bei bewusstem Ein- und Ausatmen.

Bitte beachten Sie im Bereich der Gradiertrotte herrscht absoluter Rauchverbot. Im Innenbereich Raucherplatz!

www.eurothermen.at







Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss sowie die Innenaufnahmen 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 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!

Sie erklären sich damit einverstanden, dass die Fa. Huber Immobilien OG berechtigt ist, Ihnen laufend Informationen zu neuen Immobilienangeboten per E-Mail zukommen zu lassen bis Sie diese abbestellen.

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.

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.