

# HUBER <sup>"da bin ich Zuhause"</sup> 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>

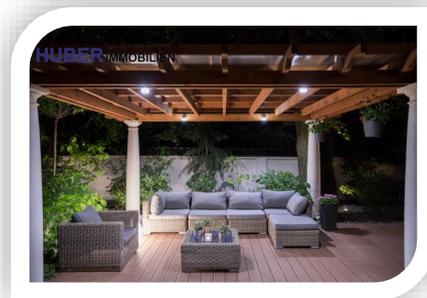
Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## 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](mailto:info@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 0664 450 90 58  
Fax: 07941 70555



**Immobilie:** IH92-1-La FAMILIA & RELAX DIE LUFTIGE - DIE ENTSPANNTE - 145m<sup>2</sup>  
NEUBAUWOHNUNG

**Adresse:** 4501 Neuhofen an der Krens

## Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhig	Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade
Lagequalität:	Sehr gut bis gut	Baujahr:	2015
Lage:	Stadtrand	Denkmalschutz:	Nein
Bezugsfertig:	ja	Baustil:	Neubau nach 1945
Beziehbar ab:	sofort	Energieausweis:	Ja
Wohnungs-Kategorie:	A	Energieausweis Ausstellung:	15.07.2016
Zustand:	sehr gut	Energieverbrauch:	28.8 KWh /m <sup>2</sup> a
Sanierungsart:	Neubau/Erstbezug	Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Wärmeschutzklasse:	B
Barrierefrei:	ja	Schutzzone:	Nein
Orientierung Haupträume:	West	Senioren geeignet:	Ja
Mit Grünblick:	ja	Familien geeignet:	ja
Mit Ausblick:	nein	Penthouse:	ja
Stockwerk:	Erdgeschoss	Vorsorgewohnung:	nein
Heizungsart:	Fußbodenheizung	Maisonette:	nein
Energiequelle Heizung:	Pellets	Garconniere:	nein
Lüftung:	keine	WG geeignet:	nein
Energiequelle Lüftung:	keine	teilw. Ordination mögl:	nein
Höhe:	2,8	Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Bauart:	Wohnbeton/Massiv		
Distanz zum Flughafen:	16. Km	Distanz zum Zentrum:	1.30 Km
Distanz zum Bahnhof:	0.75 Km	Distanz zum Einkauf:	1.20 Km
Distanz zum Bus:	1.30 Km	Distanz zu Gaststätten:	1.20 Km
Distanz zum Kindergarten:	1.20 Km	Distanz zum See:	20 Km
Distanz zum Grundschule:	1.60 Km	Distanz zu Sportanlagen:	1.90 Km
Distanz zum Hauptschule:	1.50 Km	Distanz zu Wandergebiete:	20 Km
Distanz zum Realschule:	1.50 Km	Distanz zur Autobahn:	8.00 Km
Distanz zum Gymnasium:	20. Km		

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	105 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer:	3
Nutzfläche:	150 m <sup>2</sup>	Kellerfläche:	6,38 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	0.00 m <sup>2</sup>	Kellerart:	Kellerabteil
Zimmer, Anzahl:	3	Keller:	Ja
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garten:	ja 16m <sup>2</sup>
Nebenräume:	2	Garagenplätze, Anzahl:	1
Lift:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Terrassen, Anzahl:	1	Garage gesamt:	ca.13,0 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche gesamt:	28 m <sup>2</sup>	Abstellplätze, Anzahl:	1
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze gesamt:	ca.13m <sup>2</sup>
Loggienfläche gesamt:	0.00m <sup>2</sup>	Abstellplätze:	Eigentum
Balkone, Anzahl:	0	Möbliierung:	keine
Balkonfläche:	0.00m <sup>2</sup>	Türen:	Weiß furnierte Türen
Bäder, Anzahl:	2	Fenster:	3-Fach Isoglas
WC, Anzahl:	2	Fußboden:	Parkett/Fliesen/Stein
Anzahl Nebenräume:	2	Zimmer getr. Begehbar:	ja

## Flächen & Ausstattung

---

### BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
Fenster:	Schachtfenster

### KÜCHE

Einbauküche:	ja
Offen zum Wohnraum:	ja

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja

### AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	nein
West:	ja

### Allgemeine Ausstattung Anlage

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

### Technische Ausstattung u. Sonderausstattung

Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	ja
BUS-System:	ja
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	Ja
Elekt.Rolläden:	ja
Glasfaser-Internet:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Sauna:	ja möglich
Whirlpool:	nein
Wintergarten:	nein

## Preise

---

Kaufpreis:	267.800 EUR
Betriebskosten:	129,59 EUR/mon.
Betriebskosten TG:	17,16 EUR/mon
Rücklage/Instandhaltung:	35,60 EUR/mon.
Kaltwasser:	58,69 EUR/mon
Heizkosten ca.:	70,00 EUR/mon.
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>311,04 EUR/mon</b>

### **La Familia & relax – die luftige – die entspannende**

#### **ebenerdig Wohnen – Wellness genießen - Außen und Innen**

#### **Willkommen in La Familia & relax – großzügig Leben auf knapp 147m<sup>2</sup>!**

Die **schlüsselfertige, sofort beziehbare Wohnung** befindet sich in einer **architektonisch sehr ansprechenden Wohnlage**. Über die eigene Tiefgarage gelangen Sie **barrierefrei** direkt in ihr neues Zuhause. Treten Sie ein und lassen Sie sich beeindrucken.

Schon vorne weg dürfen wir eine Wohnempfehlung aussprechen. Aufgrund des angelegten Grundrisses und des **geschützten, uneinsehbaren Außenbereiches, würde sich die Wohnung optimal für Familien mit Hund und Katz eignen**. Doch mehr dazu im Laufe der Beschreibung.

Hereinspaziert ins traute Heim. Es empfängt Sie bereits beim Betreten der Wohnung ein ausgesprochen geräumiger Vorraum. Durch seine ausreichende Größe, werden sie die Möglichkeit vorfinden, **große Garderobenmöbel einbauen** zu können. Gerade wenn sie mit Kindern vielleicht einziehen, egal welchen Alters, wissen Sie, was alles so an kleinen und großen Schuhen, Bekleidung tagtäglich im Umlauf ist. Und wenn dann noch Besuch kommt, kann dies rasch zu einem mittleren Chaos werden.

Von diesem Vorraum aus gelangen Sie auch in das **sehr komfortable Kinderzimmer** sowie in das **eigens für das Kinderzimmer angelegte 2 Bad mit Dusche und WC**. Aufgrund seiner Größe wäre auch eine **Gestaltung als Jugendzimmer möglich**. Hier könnte man dann zu Bett, Schreibtisch und den Kleiderkästen auch eine kleine (Auszieh)Couch platzieren.

**Weiters gelangen Sie auch vom Kinderzimmer auf die Terrasse und in den Garten**. Der Grundriss wurde so konzipiert, dass, speziell wenn Sie schon ein **älteres Kind/Teenager** haben, dieser **fast vollkommen getrennt wäre vom restlichen Wohnbereich** der Wohnung. Auch vom **Außenbereich könnte man einen Teil blickdicht vom Rest für den Nachwuchs abtrennen** und dem **Teenagerglück steht nichts mehr im Wege**.

Der **Hauptwohnbereich ist mittig** von der gesamten Wohnung **angelegt**. Auf 33m<sup>2</sup> werden Sie ausreichend Platz zum Kochen und Wohnen vorfinden. Wenn Sie **Fan vom „open cooking“** sind, dann werden Sie vom Raumangebot begeistert sein. Hinter der Küche ist ein quer angelegter, großer Abstellraum von 6m<sup>2</sup> mit Waschmaschinenanschluss. Sehr wertvoll und wichtig!

**Zum Garten hin wurde ein ca. 3m breites und bodentiefes Tür-Fensterelement eingebaut**. Damit holt man sich quasi die **Eindrücke und das Ambiente des Außenbereiches in den Wohnraum**. Sie haben dadurch auch einen **guten Überblick über ihre spielenden Kinder** im Garten.

So wie der Kinder-Wohn-Bereich separat angelegt wurde, ist **auch der Elternteil von einer eigenen Diele zu betreten und zum Wohnzimmer hin getrennt**. Angelegt wie eine separate Wohnung, befinden sich hier das **großzügige Schlafzimmer, ein begehbares Schrankzimmer und das Bade & Wellnessbereich**. Wellnessliebhaber wird Ihr Herz sofort höherschlagen. Zur Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC, wurde auch alles zum Einbau einer **Natursauna vorgesehen**.

Um dieses Wellnessangebot noch zu toppen, haben Sie ja noch **die Möglichkeit im Garten einen Jacuzzi bzw. eine Regenfalldusche zu installieren**.

Und somit kommen wir abschließend noch zum **ca. 45m<sup>2</sup> Eigengarten mit Terrasse**. Dieser ist natürlich auch von außen zu betreten. **Ihre Haustiere können sich hier ungestört aufhalten**.

Den Gestaltungsideen sind hier (fast) keine Grenzen gesetzt. **Dürfen wir Ihnen dennoch ein paar Anregungen geben.**

- **Gestalten Sie sich den Außenbereich mit modernen, gemütlichen Loungemöbeln z.B. in Rattan**
- **Platzieren Sie sich ein paar Sonnenliegen**
- **Irgendwo finden auch große Griller einen Platz**
- **Warum sich nicht einen Whirlpool gönnen und dabei über die Landschaft schweifen?**
- **Installieren sie sich eine Dusche**
- **Spannen Sie sich eine Hängematte**
- **Kinderplanschbecken, eine Sandkiste und Schaukel**
- **Spannen Sie sich ein Sonnensegel oder lassen Sie sich eine große Markise montieren, welche den notwendigen Schatten erweitert**
- **uvm.**

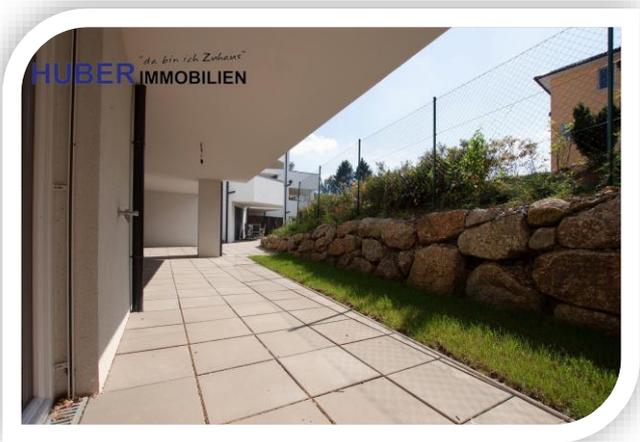
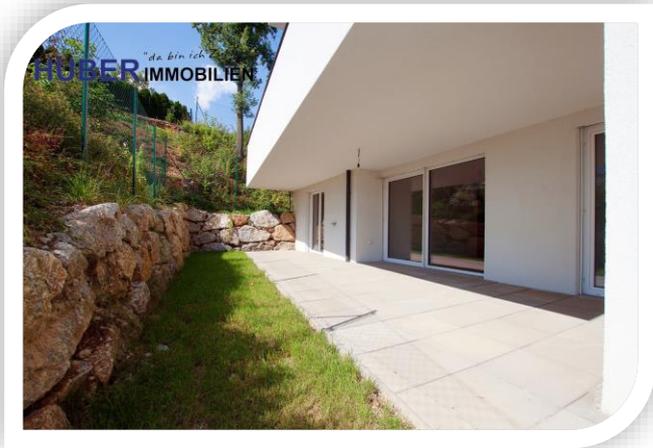
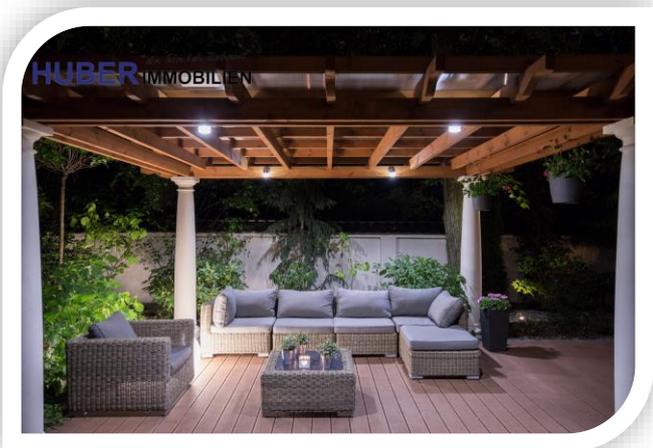
Ganz kurz ein wenig zur Bauausstattung. Die **barrierefreie Wohnung in Niedrigenergiebauweise** hat **durchgehend Fußbodenheizung** mittels energieschonender **Pellets Zentralheizung, elektrische Raffstores, Fußböden aus hochwertigen Eichparkettboden** und entspricht dem gewünschten und gängigen modernen Wohn-Standards der heutigen Zeit.

Abschließend noch zur Wohnlage und Neuhofen (**detaillierte Infos finden Sie als Download auf unserer Homepage**). Die Wohnung befindet sich in **leicht erhöhter Lage am Ortsrand** von Neuhofen, im Ortsteil Gries.

Der Ortskern ist zu Fuß in knapp 15min erreichbar. Neuhofen ist eine der am schnellsten wachsenden Gemeinden im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Linz. Zum einen, erreichen Sie das Einkaufszentrum Haid-Center und IKEA in nur 10min. In die Innenstadt von Linz gelangen sie mit dem Auto in ca. 25min. Zum anderen befindet sich **ihr neuer Heimatort am Eingang zum abwechslungsreichen Kremstal, dem Enns- und Steyrtal**. Die Kur- und Thermenstadt Bad Hall, ist ebenfalls nur 20min entfernt. **Durch seine perfekte Lage ist sind die 3 größten Städte von Oberösterreich Linz, Wels und Steyr, alle in einem Zeitraum von 25min zu erreichen.**

Wir freuen uns ihnen La Familia & relax persönlich vor Ort präsentieren zu dürfen und freuen uns schon jetzt über Ihren geschätzten Anruf. Zögern Sie nicht zu lange, denn solche Immobilienangebote sind rar und schnell verkauft!

Bilder & Grundrisse





[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)

### **Wichtiger Hinweis**

Die 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 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.