

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>

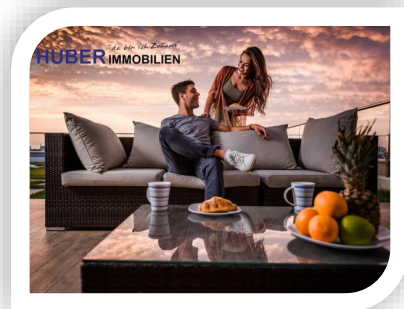
Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

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: IH92-9-"LA OPEN SPACE" DIE OFFENE DIE HIPPE NEUBAU-TERRASSENWOHNUNG IN AUSSICHTSLAGE

Adresse: 4501 Neuhofen an der Kreams

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 ² a
Sanierungsart:	Neubau/Erstbezug	Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Wärmeschutzklasse:	B
Barrierefrei:	ja	Schutzzone:	Nein
Orientierung Haupträume:	Ost-West	Senioren geeignet:	Ja
Mit Grünblick:	ja	Familien geeignet:	ja
Mit Ausblick:	ja	Penthouse:	ja
Stockwerk:	2.Stock	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:	104 m ²	Schlafzimmer:	2
Nutzfläche:	124 m ²	Kellerfläche:	5,59 m ²
Grünfläche:	0.00 m ²	Kellerart:	Kellerabteil
Zimmer, Anzahl:	3	Keller:	Ja
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garten:	Nein
Nebenräume:	1	Garagenplätze, Anzahl:	1
Lift:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Terrassen, Anzahl:	2	Garage gesamt:	ca.13,0 m ²
Terrassenfläche gesamt:	21 m ²	Abstellplätze, Anzahl:	1
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze gesamt:	ca.13m ²
Loggienfläche gesamt:	0.00m ²	Abstellplätze:	Eigentum
Balkone, Anzahl:	0	Möbliering:	keine
Balkonfläche:	0.00m ²	Türen:	Weiß furnierte Türen
Bäder, Anzahl:	1	Fenster:	3-Fach Isoglas
WC, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett/Fliesen/Stein
Anzahl Nebenräume:	1	Zimmer getr. Begehbar:	ja

Flächen & Ausstattung

BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
Fenster:	ja

KÜCHE

Einbauküche:	ja
Offen zum Wohnraum:	ja

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	ja
Süd:	nein
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	ja
Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	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:	nein
Whirlpool:	nein
Wintergarten:	nein

Preise

Kaufpreis:	306.940 EUR inkl. 88.200 Euro Wohnbauförderung (Basis 2 Erw u. 40 Jahre)
Betriebskosten:	136,79 EUR/mon.
Betriebskosten TG:	17,16 EUR/mon
Rücklage/Instandhaltung:	37,40 EUR/mon.
Kaltwasser:	61,94 EUR/mon
Heizkosten ca.:	70,00 EUR/mon.
Betriebskosten Gesamt	323,29 EUR/mon

Details

La open Space – die offene – die Hippe - Raum bewohnen – offen sein für das Besondere – lassen Sie sich überraschen

Willkommen in la open Space – außergewöhnlich Wohnen auf fast 120m²!

Die **schlüsselfertige, sofort beziehbare Wohnung** liegt im 2 Stock einer **architektonisch sehr ansprechenden Wohnlage**. Über die eigene Tiefgarage gelangen Sie direkt in ihr neues Zuhause. **Treten Sie ein und lassen Sie sich beeindrucken.**

Warum la open Space? Weil dieses schöne Zuhause **unglaublich offen gestaltet** wurde. **Ihr Wohnzimmer hat so viel Fläche, wie andere Wohnungen gesamt groß sind. Auf atemberaubenden 60m²** haben Sie die Möglichkeit aus diesem Wohnraum **etwas ganz Besonderes zu machen**. Veredelt wird dieser Wohnbereich noch durch 2 Außenterrassen in Ost-Westausrichtung.

Schon beim Betreten der Wohnung drängt sich einem auf harmonische Weise der **zentrale, helle und freundliche Wohnbereich auf**. Rechter Hand befindet sich das WC und ein Abstellraum. Diesen kann man zum Wohnbereich hin offenlassen oder man errichtet eine Glastür bzw. eine Glasschiebetür. Dadurch gelangt auch beim Abtrennen zum Wohnraum noch genügend Licht in die Diele.

Wie eingangs gesagt ist **der Hingucker und DAS Highlight dieser Wohnung, der zentrale und offen gestaltete Wohn-Ess-Küchenbereich**. Durch die vielen Fensterelemente, speziell die **bodentiefe 4m Glasfront zur Sonnenterrasse** hin, ist dieser Lebensbereich **sehr hell, freundlich und wohnlich sowieso!**

Sie lieben offenes Kochen? Hier wird **Kochen zum Erlebnis der Sinne** und Sie werden groß aufkochen können. Kochen mit dem Partner oder mit Freunden erlebt hier eine neue Dimension. Fast jede erdenkliche Art und Größe von Küchen lässt sich in den ca. 60m² Wohnbereich integrieren. **Kochen und Entertainment – warum nicht?** Die an die Küche angrenzende **Terrasse ist groß genug für das gemeinsame Frühstückskäffchen mit Croissant.**

Man kann sagen, dass sich der Wohn- und der Ess/Kochbereich mit seiner Größe von jeweils ca. 30m² in etwa die Waage hält.

Auch bei der Wohnzimmereinrichtung haben sie die Qual der Wahl.

- **Sie wollten schon immer eine riiiiiiiiiesige Couch – hier liegen Sie richtig!**
- **Sie wünschen sich schon lange einen riiiiiiiiiesigen Fernseher? – hier geht das!**
- **Sie wollten schon immer eine Heimkinoanlage besitzen? – hier macht es Sinn!**
- **Sie haben soviiiiiiiele Ideen wie richtiges Wohnen sein soll? – hier können Sie es endlich umsetzen.**
- **und eigentlich haben Sie sich dass alles sowieso schon lange verdient - richtig?**

Sprechen wir nun über ein **weiteres Highlight der Wohnung. Die uneinsehbare 17m² Sonnenterrasse mit Aussicht über den Ort**. Halbüberdacht durch die Terrasse der oberen Wohnung können Sie hier **das dolce far niente zelebrieren**. Gerade nach einem intensiven Arbeitstag **die Füße hochlagern und in der Rattan-Lounge oder Relax Liege, bei einem Gläschen Wein oder Feierabendbier den Tag ausklingen lassen – Herz was begehrt du mehr.**

Natürlich hat diese Wohnung nicht nur viel Wohnraum, sondern auch einen **gepflegten, gut eingeteilten Schlaf- und Badebereich. Getrennt vom Wohnraum** und angelegt wie eine separate Wohnung befinden sich hier **2 großzügige Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne**, alles von einer eigenen Diele zu betreten. Durch seine Nordlage sind diese Zimmer auch sehr kühl und angenehm.

Wenn wir hier bereits eine Empfehlung abgeben dürfen, dann **würde sich La open Space optimal für kinderlose Paare und golden Ager (Pensionisten) eignen. Anstatt dem 2 Schlafzimmer könnte hier dann ein**

- **Ankleidezimmer entstehen**
- **Büro entstehen**
- **Hobbyzimmer entstehen**
- **Fitnessraum entstehen**
- **usw.**

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.

Auf Wunsch kann zu dem bereits vorhanden Tiefgaragenabstellplatz ein weiterer angekauft werden!

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.**

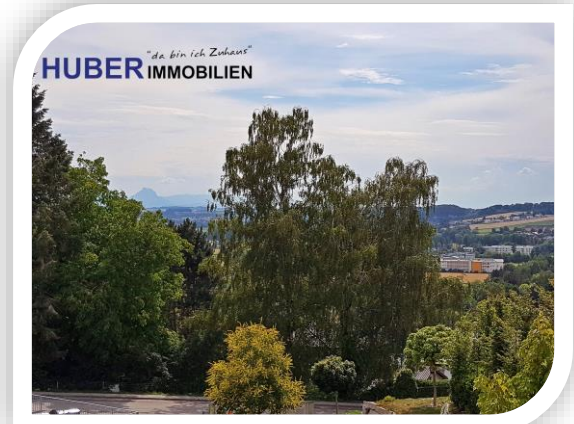
Wir freuen uns ihnen la open Space persönlich vor Ort präsentieren zu dürfen und freuen uns schon jetzt über Ihren geschätzten Anruf. Zögern Sie nicht zu lange, denn solche Immobilienangebote sind rar und schnell verkauft!

KEIN ZUSÄTZLICHES MAKLERHONORAR AUF DER KÄUFERSEITE ZU BEZAHLEN. VERKÄUFER BEZAHLT GESAMTPROVISION.

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

Herzliche Grüße sendet Ihnen
Stefan Huber
0664 450 90 58

Bilder & Grundrisse





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.