

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>

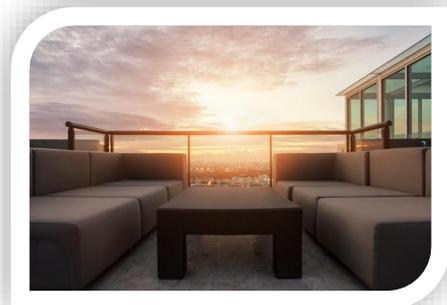
Frau
Schwendtner Beate
Felbermayrstraße 17
4533 Piberbach
0676-55300-28
b.schwendner@gamil.com

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: IH92-10 LA BELLE - DIE 155m² PENTHOUSEWOHNUNG - LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK

Adresse: 4501 Neuhofen an der Krems

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:	Süd/Süwest	Senioren geeignet:	Ja
Mit Grünblick:	ja	Familien geeignet:	ja
Mit Ausblick:	ja	Penthouse:	ja
Stockwerk:	3.Stock (Letzte Etage)	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:	97 m ²	Schlafzimmer:	3
Nutzfläche:	157 m ²	Kellerfläche:	7,14 m ²
Grünfläche:	0.00 m ²	Kellerart:	Kellerabteil
Zimmer, Anzahl:	4	Keller:	Ja
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garten:	Nein
Nebenräume:	1	Garagenplätze, Anzahl:	1
Lift:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Terrassen, Anzahl:	1	Garage gesamt:	ca.13,0 m ²
Terrassenfläche gesamt:	60 m ²	Abstellplätze, Anzahl:	1
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze gesamt:	ca.13m ²
Loggienfläche gesamt:	0.00m ²	Abstellplätze:	Eigentum
Balkone, Anzahl:	0	Möblierung:	keine
Balkonfläche:	0.00m ²	Türen:	Weiß furnierte Türen
Bäder, Anzahl:	2	Fenster:	3-Fach Isogla
WC, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett/Fliesen/Stein
Anzahl Nebenräume:	1	Zimmer getr. Begehbar:	ja

Flächen & Ausstattung

BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

KÜCHE

Einbauküche:	ja
Offen zum Wohnraum:	ja

FUSSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	ja
Süd:	ja
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:	354.320 EUR inkl. 88.200 Euro Wohnbauförderung (Basis 2 Erw u. 40 Jahre)
Betriebskosten:	117,86 EUR/mon.
Betriebskosten TG:	17,16 EUR/mon
Rücklage/Instandhaltung:	32,70 EUR/mon.
Kaltwasser:	53,37 EUR/mon
Heizkosten ca.:	70,00 EUR/mon.
Betriebskosten Gesamt	291,09 EUR/mon

Details

La Belle – die Penthousewohnung - Liebe auf den ersten Blick!

Nicht einfach nur Wohnen – nein - ein Lebensgefühl/einen Lebensstil pflegen! Eine mutige Aussage

Willkommen in der La Belle – eine Wohnung die ihr Herz im Sturm erobern wird. 160m² Lebensgefühl pur! Treten Sie ein und lassen Sie sich überzeugen. Die **schlüsselfertige, sofort beziehbare Wohnung liegt im 3 und letzten Stock einer architektonisch sehr ansprechenden Wohnlage.** Über die eigene Tiefgarage gelangen Sie direkt in ihr neues Zuhause.

Die Wohnung wurde so konzipiert, dass **der Eltern und Kinderbereich** perfekt **durch den zentral gelegenen Wohnbereich optisch** und auch **visuell getrennt** ist. Mehr dazu später.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum. Von diesem aus kommen Sie in das, wenn man so will Elternschlafzimmer. Das **Elternschlafzimmer besitzt ein eigenes Bad mit Dusche und ein separates WC plus allgemeinen Abstellraum.**

In weiterer Folge betreten Sie den **offenen, über 40m² komfortablen Wohnbereich.** Dieser besticht durch seine **Helligkeit und den großen Fensterflächen.**

Der Kochbereich wurde so konzipiert, dass dieser zwar offen, aber etwas rückversetzt und nicht aufdringlich zum Wohnbereich sich befindet. Wenn man möchte **besteht je Ausstattung der Küche auch die Möglichkeit zur Küche auch noch einen „Sitzbereich“** zu machen.

Die **4m breite und bodentiefe Glasfront, bietet einen schönen Ausblick auf** einem Teil der **Dachterrasse und schaufelt viel Licht in das Wohnzimmer.** Hier hat man dann die **Qual der Wahl aus einer Vielzahl an Einrichtungsmöglichkeiten und Designs,** die für sich passende zu finden.

Im südöstlichen Bereich der Wohnung, angrenzend an Die Küche erreicht man die **2 Kinderzimmer, welche ebenfalls mit einem eigenen Badebereich ausgestattet wurden. Beide Zimmer besitzen ebenfalls Ausgänge auf die Dachterrasse und haben bodentiefe Fenster/Türelemente.**

Nun zur Dachterrasse. Diese wurde über die gesamte Tiefe des Gebäudes durchgezogen. **Auf annähernd uneinsehbaren 60m² erleben Sie ein Lebens- und Wohngefühl der Sonderklasse.** Im vorderen Teil der Terrasse, haben Sie eine **herrliche Aussicht über Teile von Neuhofen.** An klaren Tagen geht **die Fernsicht bis zum Traunstein** in Gmunden und die Berge. **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**
- **Kinderplanschbecken bzw. eine Sandkiste**
- **Spannen Sie sich ein Sonnensegel oder lassen Sie sich eine große Markise montieren, welche den notwendigen Schatten spendet.**
- **uvm.**

Sofern Sie mit Kindern einziehen und auch im Außenbereich sich abgrenzen wollen, ist dies relativ einfach möglich.

Gerade wenn man schon etwas ältere Kinder im Teenageralter hat, ist es sinnvoll sich auch auf der Dachterrasse eine Intimsphäre zu schaffen. Stellen Sie sich vor ihr Kind hat Besuch von Freunden, Sie aber wollen auf der Sonnenliege halbnackt relaxen – geht gar nicht! **Deshalb Sichtschutz. Dieser wäre beim sich verengenden Anteil der Dachterrasse einfach umsetzbar.** Somit hätte jeder seinen eigenen Dachterrassenbereich und kann machen was er will.

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.**

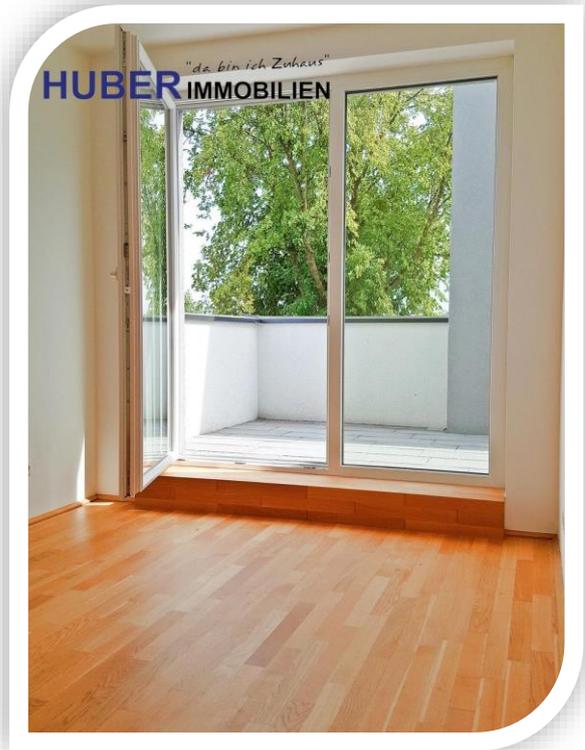
Wir freuen uns ihnen la Belle persönlich vor Ort präsentieren zu dürfen und freuen uns schon jetzt über Ihren geschätzten Anruf. Zögern Sie nicht zu lange, denn solche Immobilienangebote, gerade die Dachterrassenwohnungen sind rar und schnell verkauft!

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
Stefann 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.