

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>

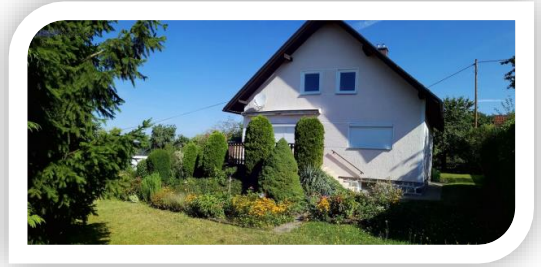
Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

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: IH93-SELTENE KAUFGELEGENHEIT - LEBEN IN TOPLAGE MIT FERNSICHT VON HAGENBERG

Adresse: 4232 Hagenberg

Merkmale & Lage

Lärmbelästigung:	Ruhig	Fassadengliederung:	glatte Fassade
Lagequalität:	Sehr gut bis gut	Baujahr:	1959
Lage:	Ortsrand	Denkmalschutz:	Nein
Bezugsfertig:	ja	Baustil:	Neubau nach 1945
Beziehbar ab:	Nach Vereinbarung	Energieausweis:	Ja
Wohnungs-Kategorie:	-	Energieausweis Ausstellung:	2018
Zustand:	renovierungsbedürft.	Energieverbrauch:	
Sanierungsart:	unsaniert (renoviert 89)	Energietyp:	-
Gebäudezustand:	renovierungsbedürft.	Wärmeschutzklasse:	-
Barrierefrei:	nein	Schutzzone:	Nein
Orientierung Haupträume:	Süd u. West	Senioren geeignet:	Ja
Mit Grünblick:	ja	Familien geeignet:	ja
Mit Ausblick:	ja	Penthouse:	nein
Stockwerk:	2 Etagen und Keller	Vorsorgewohnung:	nein
Heizungsart:	Elektroheizkörper, Kamin	Maisonette:	nein
Energiequelle Heizung:	Strom und Holz	Garconniere:	nein
Lüftung:	keine	WG geeignet:	nein
Energiequelle Lüftung:	keine	teilw. Ordination mögl.:	nein
Höhe:	2,5	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv		

Distanz zum Flughafen:	37 Km	Distanz zum Zentrum:	1.40 Km
Distanz zum Bahnhof:	1.30 Km	Distanz zum Einkauf:	1.40 Km
Distanz zum Bus:	0.30 Km	Distanz zu Gaststätten:	1.40 Km
Distanz zum Kindergarten:	1.80 Km	Distanz zum See:	00 Km
Distanz zum Grundschule:	1.40 Km	Distanz zu Sportanlagen:	1.70 Km
Distanz zum Hauptschule:	1.70 Km	Distanz zu Wandergebiete:	1.50 Km
Distanz zum Realschule:	1.70 Km	Distanz zur Autobahn:	3.30 Km
Distanz zum Gymnasium:	20 Km		

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche ca:	100 m ²	Schlafzimmer:	3
Nutzfläche:	140 m ²	Kellerfläche ca:	40 m ²
Grünfläche:	560 m ²	Kellerart:	Massivkeller
Zimmer, Anzahl:	5	Keller:	Ja
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Garten:	ja
Nebenträume:	2	Garagenplätze, Anzahl:	1
Lift:	nein	Garagenplätze:	Eigentum
Terrassen, Anzahl:	1	Garage gesamt:	ca.16 m ²
Terrassenfläche gesamt:	15 m ²	Abstellplätze, Anzahl:	1
Loggien, Anzahl:	0	Abstellplätze gesamt:	ca.20 m ²
Loggienfläche gesamt:	0.00m ²	Abstellplätze:	Eigentum
Balkone, Anzahl:	1	Möbliertung:	Küche
Balkonfläche:	4.00m ²	Türen:	Holztüren
Bäder, Anzahl:	1	Fenster:	2-Fach Isolierglas
WC, Anzahl:	1	Fußboden:	Parkett/Fliesen/Laminatt
Anzahl Nebenträume:	2	Zimmer getr. Begehbar:	ja

Flächen & Ausstattung

BAD

Dusche:	nein
Wanne:	ja
Fenster:	ja

KÜCHE

Einbauküche:	ja
Offen zum Wohnraum:	halb/Halb

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja
Laminatt:	ja

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	ja
Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	der Garten
Müllraum:	Mülltonne

Technische Ausstattung u. Sonderausstattung

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

Preise

Kaufpreis:	Kauf gegen Gebot - Eigentümerzustimmung vorbehalten
Betriebskosten:	00,00 EUR/mon. (werden noch Abgeklärt)
Rücklage/Instandhaltung:	00,00 EUR/mon. (werden noch Abgeklärt)
Heizkosten ca.:	00,00 EUR/mon. (werden noch Abgeklärt)
Betriebskosten Gesamt	000.00 EUR/mon

LEBEN IN HAGENBERG – EINE BESONDERS LEBENS- UND LIEBENSWERTE GEMEINDE

Willkommen in Hagenberg – eine interessante Immobilie stellt sich vor. Schön ruhig gelegen, von außen **eher unscheinbar anmutend**, wird man im Garten **und vom Haus aus eine herrliche Aussicht und Weite erleben** und genießen dürfen. Das **Panorama reicht über Wartberg und die Wenzelskirche** bis nach Unterweikersdorf, wo man **am Horizont auch noch den Pöstlingberg** mit seiner Kirche erblicken kann.

Die Vorbesitzer hatten sich ein **schönes, buntes Gartenrefugium** erschaffen. Alter Baumbewuchs, diverse Ziersträucher und Blumen verschiedenster Art, schaffen, für jene Menschen, die dies lieben eine besondere Atmosphäre. Auch gewachsene Obstbäume findet man am Grundstück.

Viele Jahre war es der Lebensmittelpunkt liebenswerter Besitzer. Leben bedeutet Veränderung und somit ist es auch beim Haus an der Zeit nach vorne zu blicken und etwas Neues zu wagen und umzusetzen. Vielleicht **sind gerade SIE der oder die richtige, welche neuen Schwung, neue Ideen und letztendlich auch neues Leben** in das Wohnhaus bringt.

Das Haus wurde Ende der 50er Jahre erbaut und in den Jahren 1989/90 nochmals grundlegend saniert, renoviert sowie modernisiert. Trotz alledem, ist das Haus schon in die Jahre gekommen und erfordert diverse Sanierungs/Renovierungs- und Adaptierungsmaßnahmen um heutigen (Wohn) Standards gerecht zu werden - mehr dazu später. Das Wohnhaus hat einen gepflasterten Vorplatz, und eine freistehende Garage. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Zimmer, Bad/WC und das Wohnzimmer mit der halboffenen, angrenzenden Küche. Über **das Wohnzimmer gelangt man auch auf die Südterrasse mit Sonnenmarkiese** und Abgang in den Garten. Im Oberschoss befinden sich nochmals 2 ausgebaute Räume, welche als Küche und Schlaf/Wohnzimmer fallweise genutzt wurden, sowie ein kleiner Balkon. Das Haus ist zur Gänze unterkellert. Die Süd- und westseitigen Fenster im Erdgeschoss des Hauses haben zusätzlich noch Rollläden.

Wie eingangs gesagt ist das Wohnhaus aufgrund seines Alters natürlich in die Jahre gekommen und erfordert jetzt eine umfassende Verjüngungskur. **Prinzipiell gibt es 2-3 Möglichkeiten, was man mit der Liegenschaft anfangen kann.**

- 1) **Sanierung/Renovierung/Modernisierung/Erweiterung des Althauses**
- 2) **Abtragen und Errichtung eines neuen Wohngebäudes**
- 3) **Abtragen und Errichtung von 2 Wohneinheiten, sprich eines Doppelwohnhauses**

Sofern Sie das Haus behalten und modernisieren möchten, sind umfangreiche Arbeiten notwendig (Böden/Bodenaufbau neu, Wände Innen neu, neue Zentralheizung, neue Fenster und Innentüren, neuer Sanitärbereich, neue Fassade, wenn notwendig Ausbau des Obergeschosses, neuer Dachstuhl inkl. neue Dacheindeckung inkl. ev. Dachschrägenfenster usw.). Sofern Sie sich zu den handwerklich geschickten Menschen zählen oder aber viele Bekannte Handwerker kennen und haben, wäre die Option der Sanierung eine gute preiswert Alternative.

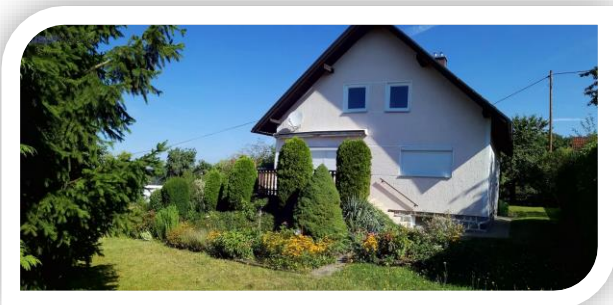
Aufgrund der **Grundstücksgröße von knapp 800m²** und **der einfachen Zufahrmöglichkeit** wäre dieser **herrliche Flecken auch optimal zur Bebauung eines neuen Gebäudes geeignet**. Durch die **leicht exponierte Lage** und dem **herrlichen Panorama**, würden **moderne Haustypen mit viele Glas und großzügigen Außenbereichen hervorragend zur Geltung kommen**.

Wir würden uns freuen, wenn wir Ihr geschätztes Interesse geweckt haben und Sie sich näher für dieses Interessante Immobilienangebot interessieren.

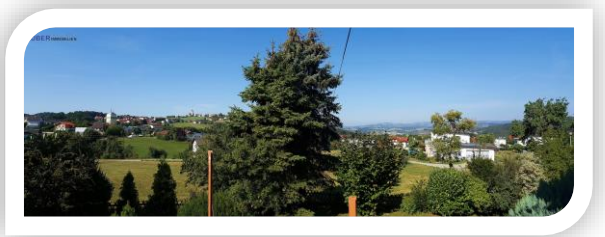
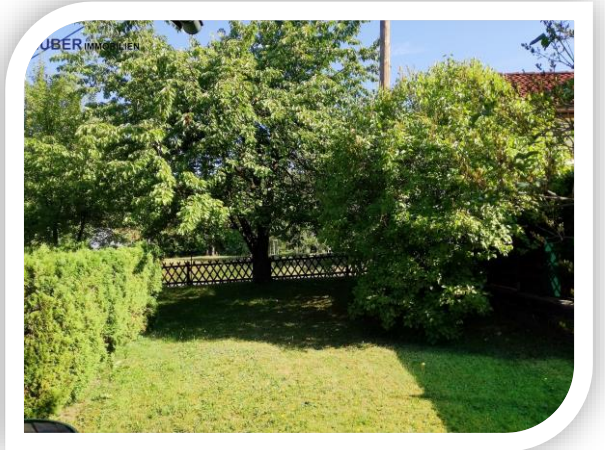
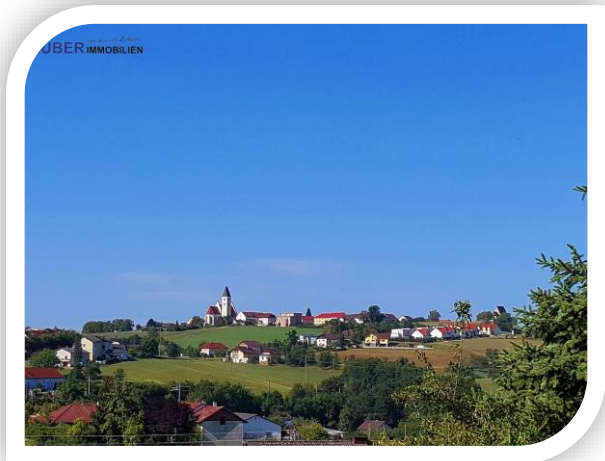
Verkauft wird das Haus „Kauf gegen Gebot – Eigentümerzustimmung vorbehalten“

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

Bilder & Grundrisse



Bilder & Grundrisse



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 Käufern(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) verzichtet 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.