

# 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:** IH91-Top-16  
GEMÜTLICHE KOMFORTABLE 92m<sup>2</sup> GARTENWOHNUNG - 177m<sup>2</sup> EIGENGARTEN 12m<sup>2</sup> TERRASSE

**Adresse:** Florianer Straße 16-18  
4502 St. Marien

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Erdgeschosswohnung	Mit Grünblick:	nein
Baujahr:	2017-2019	Mit Ausblick:	nein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	Erdgeschoss
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	moderner Wohnbau		
Energietyt:	Niedrigstenergiehaus	Energiequelle Heizung:	Luft-Wärme-Pumpe
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Lüftung:	keine
Fassadengliederung:	glatte Fassade	Energiequelle Lüftung:	keine
Beziehbar ab:	2019	Raumhöhe:	2,5
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Energieausweisart:	Bedarf
Neuwertig:	ja	Energieausweis Ausstellung:	04.08.2016
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Energieausweis gültig bis:	04.08.2026
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Heizwärmebedarf (HWB):	27.9
Erschließung:	voll erschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Erschließungsumfang:	Luft-Wärme-Pumpe, Wasser, Internet, Kanal	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.63
Altlasten:	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A+	
Lärmbelästigung:	gering	Primärenergiebedarf (PEB):	87.5
Lagequalität:	Sehr gut	Kennwert für CO2:	13.9
Lage im Gebiet:	Siedlung-Ortsrand	Schutzzone:	Nein
Barrierefrei:	ja	Senioren geeignet:	Ja
Orientierung Haupträume:	Südost	Familien geeignet:	ja
		Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Distanz zum Zentrum	00.27 km	Distanz zum Gymnasium:	21.00 Km
Distanz zum Flughafen:	16.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.00 Km
Distanz zum Bahnhof:	22.00 Km	Distanz zum Realschule:	06.30 Km
Distanz zur Autobahn:	08.00 Km	Distanz zum Grundschule:	00.60 Km
Distanz zum Bus:	00.45 Km	Distanz zur Gesamtschule:	00.00 Km
Distanz zum Einkauf:	00.27 Km	Distanz zum Hauptschule:	06.30 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.27 Km	Distanz zu Naherholung:	00.50 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.60 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
Distanz zum Kindergarten:	00.35 Km	Distanz zu Skigebiet:	03.50 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	91,49 m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	103.49 m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	00.00 m <sup>2</sup>
Fläche verbaut	00.00 m <sup>2</sup>	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	00.00 m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	00.00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	177.33 m	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	nein	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	10.09 m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	12.00 m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südost
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1
Nebenräume Anzahl:	1	Garagenplätze Fläche:	12.50m <sup>2</sup>
Lift:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	3	Abstellplätze/Carport Anzahl:	1
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	12.50m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	Eigentum

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
WC:	nein
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

### KÜCHE

Einbauküche:	nein
Offen zum Wohnraum:	ja
Speisekammer/AR:	ja

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja
Plattenbelag auf der Terrasse	

### AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	ja
Süd:	ja
West:	nein

### Allgemeine Ausstattung Anlage

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

Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	ja
Glasfaser-Internet:	ja
Breitbandzugang:	k.A
UMTS Empfang:	ja
Telefon vorhanden:	ja
BUS-System:	nein
Kabelkanäle:	nein
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein
Elekt.Raffstores:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Barrierefrei:	ja
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Markierung mit Stern bedeutet, dass diese Ausstattung gegen Aufpreis möglich ist

## Preise

Kaufpreis Schlüsselfertig:	306.403 EUR (exkl. Tiefgarage und Parkplatz)
Aufpreis Tiefgarage:	18.000 EUR
Aufpreis Außenstellplatz:	6.000 EUR

Betriebskosten	205,33 EUR/mon
Verwaltung	38,50 EUR/mon
Heiz/WW-Kosten	67,60 EUR/mon
<u>Rücklage</u>	<u>34,94 EUR/mon</u>
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>346.37 EUR/mon</b>

### **VON BEGINN AN WOHLFÜHLEN – LEBEN IM SCHÖNEN ST. MARIEN**

#### **DAS LEBEN**

**Wenn es um die eigene vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben.** Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaft perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam **Ihr individuelles neues Zuhause in St. Marien** (oder wie es die Einheimischen nennen „Samarei“) **zu gestalten.** Mit viel Know-how und Gespür für Architektur und einer gehobenen Ausstattung, werden in der idyllischen Landgemeinde St. Marien bei Linz, 28 Neubauwohnungen realisiert. **Es ist Wohnraumprojekt, in dem Sie sich auf Anhieb ganz zuhause fühlen werden.**

St. Marien ist als Zuzugsgemeinde **ein attraktiver Wohnort für „Stadtfliehende“**, hat sich aber trotz steigender Beliebtheit seinen ursprünglichen und ländlichen Charakter voll und ganz bewahrt. Vor allem Familien mit Kindern nutzen in und um die Gemeinde ein gutes Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen.

#### **DIE INFRARSTRUKTUR**

In der **idyllischen Landgemeinde St. Marien genießt man** zum einen **sämtliche Vorzüge des geruhsamen Landlebens** und zum anderen alles, was man fürs tägliche Leben benötigt. Innerhalb von nur wenigen Minuten erreicht man direkt vom Grundstück aus zu Fuß oder auch mit dem Auto eine große Auswahl an unterschiedlichen Lebensmittelgeschäften und gut sortierter Nahversorger. Dazu finden sich im Ort gleich mehrere Bäckereien und Ärzte, eine Apotheke, eine Postfiliale, einige Gasthäuser, eine Tennisplatzanlage, ein Sportplatz und eine Stockschießhalle.

#### **DAS BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOT**

**Als beliebte Zuzugsgemeinde** mit viel Wohnqualität **bietet St. Marien ein ausgezeichnetes Angebot unterschiedlichster Kinderbetreuungs-Einrichtungen.** Neben einer Krabbelstube und einem Tagesmutter-Service für die Allerkleinsten,

stehen für Familien gleich drei Kindergärten - in St. Marien, in Nöstlbach und in Weichstetten - zur Verfügung. Zwei Volksschulen mit Hort - in St. Marien und in Weichstetten - sowie eine Neue Mittelschule mit Musik- oder Sportzweig im nahen Neuhofen an der Krems runden das Pflichtschulangebot in der Umgebung ab. Eine hohe Frequenz an Zügen Richtung Linz, Traun oder Kirchdorf ermöglichen die Bahnhöfe St. Marien-Nöstlbach und Neuhofen an der Krems für eine problem-lose Hochschulbindung für alle Anwohnerfamilien. Gute Busverbindungen nach Neuhofen, Steyr, St. Florian und Niederneukirchen geben zudem noch zusätzliche Alternativen.

#### **DIE WOHNUNG Top-16**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. **Die 92m<sup>2</sup> Wohnung wurde so geplant, dass der Eltern- und Kinderschlafbereich optimal angelegt und getrennt wurde.** Es begrüßt Sie schon zu Beginn eine sehr geräumige 13m<sup>2</sup> Garderobe. Hier finden bestimmt alle „ihre sieben Sachen“ Platz und Stauraum.

**Auf offenen, hellen 38m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich, werden Sie bestimmt eine Vielzahl an Einrichtungsmöglichkeiten vorfinden.** Die Küche wurde leicht rückversetzt geplant. Eine Seite des Küchenbereiches, ist zur Terrasse hin komplett verglast. Somit haben **Sie einen schönen Ausblick in Ihren Garten und ein wachsames Auge auf ihre spielenden Kleinkinder.** Das **großzügige Bad mit Fenster umfasst eine Badewanne, komfortable, bodentiefe Dusche und den Waschbereich. Auf Wunsch bestünde** (gegen Aufpreis) auch die Möglichkeit **einen Handtuchrockner im Bad zu installieren.**

Für die Waschmaschine und Wäschetrockner wurde ein Anschluss im separaten Abstellraum errichtet. Die 2 Kinderzimmer sind ebenfalls sehr hell und gut geschnitten. Das Hauptschlafzimmer liegt ruhig auf der anderen Seite der Wohnung.

2 Seiten der vorgelagerten, überdachten Terrasse sind komplett verglast. **Dadurch verlängern sie quasi den Wohnbereich** irgendwie auch **nach draußen. Viel Licht und gute Stimmungen** im

Wohnbereich **sind dadurch vorprogrammiert. Zur Wohnung gehört auch noch ein herrlicher 177m<sup>2</sup> Eigengarten. Diese Gartengrößen haben sehr oft nicht einmal Reihenhäuser. Hier könnte ihr Gartentraum Gestalt annehmen.**

### DAS BIETEN DIE WOHNUNGEN

- Moderne, helle und durchdachte Grundrisse
- Hochwertige und nachhaltige Fassade
- Umweltfreundliche Bauweise durch Ziegelmassivbauweise mit integrierter Wärmedämmung
- Niedrigstenergiebauweise (< 30 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Kostensparendes Heiz- und Warmwasseraufbereitungssystem mit energiesparender Wärmepumpe Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach Verglasung der Fenster
- Sonnenschutz bei allen Fenstern
- Liftanlage über alle Geschoße
- Echtholz- oder Vinylböden
- Große Auswahl an Feinsteinzeug
- Sonnige Loggien zw. 5-12m<sup>2</sup>
- Vorgelagerte Eigengärten bei den Erdgeschoßwohnungen zw. 177-302m<sup>2</sup>
- Für jede Wohnung stehen 2 Parkplätze (TG/PP) zur Verfügung
- Großzügige Kellerabteile zw. 6-12m<sup>2</sup> pro Wohnung
- Schöner Garten mit bis zu ca.392 m<sup>2</sup> im Allgemeinbereich der Wohnanlage
- Zentralschließanlage
- Komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten
- Vollständige Elektroausstattung
- Holztüren (Röhrenspan)
- Terrassenbelag aus Betonplatten

### DER PERFEKTE WOHNSTANDART

Wer sich für ein neues Zuhause entscheidet, plant meistens eine lange Zeit darin zu Leben. Darum nehmen wir uns im Vorfeld viel Zeit, um mit Ihnen all Ihre persönlichen Wünsche und individuellen Anforderungen bestmöglich abzuklären. Damit Sie sich am Ende über eine perfekte Wohnlösung freuen können, die für viele Jahre Bestand hat.

**Die gehobenen Ausstattungsmerkmale erfüllen modernste Wohnstandards** und bieten Ihnen besten Wohnkomfort in jedem Raum.

Echtholzfußböden schaffen viel Behaglichkeit in den Wohn- und Schlafräumen, **großformatige Feinsteinzeugfliesen sorgen für saubere Eleganz** in den Sanitärbereichen und **hochwertige Armaturen garantieren einen langlebigen Einsatz in Bad und WC.**

Falls Sie Ihr Zuhause gerne noch etwas individueller gestalten möchten, ist dies je nach Baufortschritt noch möglich, wo Sie durchaus noch viele Möglichkeiten in der Gestaltung haben.

Bilder & Grundrisse



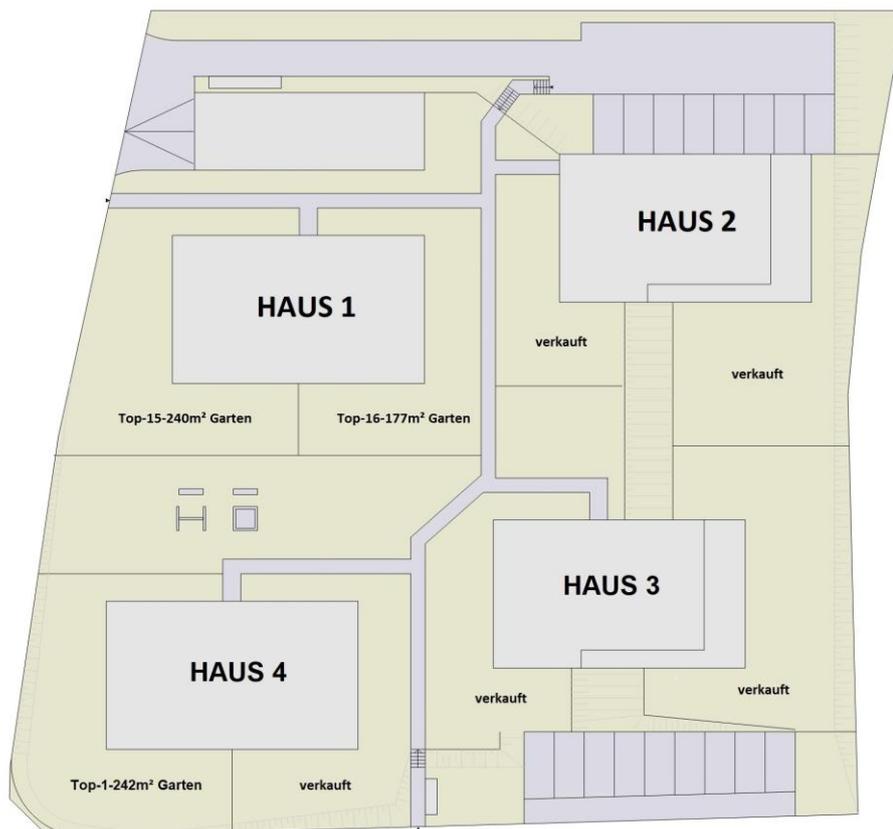
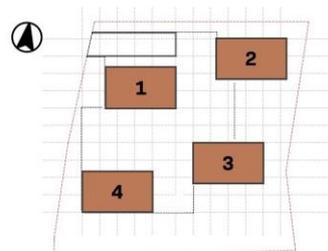
## Bilder & Grundrisse





# LAGEPLAN

Zufahrt und Wege







### **Wichtiger Hinweis**

Die dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen vorbehalten. 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!

Das Wohnprojekt wird von der Fa. PPR-Immobilien GmbH, Linzerstraße 8, 4502 St. Marien, FN-459210i LG-Linz realisiert. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

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. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten abweichen.

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.