

# 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](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-28  
FAMILIENWOHNUNG 2 BÄDER MIT 240m<sup>2</sup> EIGENGARTEN ERSTBEZUG

**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):	25.8
Erschließung:	voll erschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Erschließungsumfang:	Luft-Wärme-Pumpe, Wasser, Internet, Kanal	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.61
Altlasten:	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A+	
Lärmbelästigung:	gering	Primärenergiebedarf (PEB):	85.6
Lagequalität:	Sehr gut	Kennwert für CO2:	13.6
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:	99.55 m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	111.95 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>	Loggian Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	238.65 m	Loggien Fläche:	00.00 m <sup>2</sup>
Unterkellert:	nein	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	5.99 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* (optional)
Nebenträume Anzahl:	1	Garagenplätze Fläche:	12.50m <sup>2</sup>
Lift:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	3	Abstellplätze/Carport Anzahl:	1* (optional)
Anzahl Badezimmer:	2	Abstellplätze Fläche:	12.50m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	2	Abstellplätze:	Eigentum

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BÄDER

Dusche:	ja
Wanne:	ja
WC:	ja
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:	334.515 EUR (exkl. Tiefgarage oder Parkplatz)
Aufpreis Tiefgarage:	18.000 EUR
Aufpreis Außenstellplatz:	6.000 EUR

Betriebskosten	203,27 EUR/mon
Verwaltung	41,87 EUR/mon
Heiz/WW-Kosten	73,58 EUR/mon
<u>Rücklage</u>	<u>34,84 EUR/mon</u>
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>353.56 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 vollauf 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 Stocksützenhalle.

#### **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-28**

Die Wohnung befindet sich im Gartengeschoss von Haus-2. **Auf fast 100m<sup>2</sup> Wohnfläche** können Sie sich wohnlich und einrichtungstechnisch austoben. **Zusätzlich** zu den 100m<sup>2</sup> Wohnfläche, **dürfen Sie auch noch eine 12m<sup>2</sup> überdachte Terrasse**, sowie knapp **240m<sup>2</sup> Garten Ihr Eigen nennen.**

Doch zunächst einmal zur Wohnung. Die Diele begrüßt Sie auf knapp 8m<sup>2</sup>. In der großzügigen Wandnische findet Ihr Garderobenschrank optimal Platz. Gleich vorweg möchten wir darauf hinweisen, dass **die Einteilung der Räume der Wohnung so vorgenommen wurde, dass man einen eigenen Wohnbereich für Eltern und Kinder hat!**

**Dreh- und Angelpunkt ist der 35m<sup>2</sup> offen Wohn-Essbereich.** Die Küche ist halboffen zum Wohnzimmer angelegt. Hier würde sich eine L-Form als Küche am besten eignen und gestalten lassen. **Die Küche** hat ein eigenes Fenster und **schließt zur Glasschiebetür Richtung Terrasse ab, wodurch viel Licht und Atmosphäre von außen hereinfällt.** Damit sie auch wirklich ausreichend Platz und Kochmöglichkeiten bekommen, wäre es sinnvoll, die Küche so sich planen zu lassen, dass die Hochschränke bis unter die Decke verbaut werden.

Das Wohn-Esszimmer hat 2 Fenster und zur Terrassenseite hin einen fixverglasten Querteil. **Von hier aus haben Sie, genauso wie von der Küche, einen schönen Ausblick nach draußen in den Garten.**

Der **separate Schlafbereich für die Kinder umfasst 2 Zimmer und ein eigenes Bad mit WC, Duschmöglichkeit und Waschbecken.** Sofern es im Zuge der Errichtung noch möglich ist, könnte man auch

## Beschreibung

das angrenzende Zimmer zur Küche hin öffnen um dadurch den Koch-Essbereich optimal zu vergrößern.

Im nördlichen Teil der Wohnung befindet sich gegenüber der Garderobe das Tages-WC und der zweite Schlafbereich mit Bad. **Mit über 15m<sup>2</sup> Größe hat dieses Schlafzimmer eine optimale Größe um auch große Kleiderschränke einbauen zu können.** Das **großzügige Bad** beinhaltet neben der **Badewanne auch eine bodentiefe Dusche**, den Waschmaschinen/Wäschetrocknerbereich, Waschbecken und natürlich ein Fenster. **Auf Wunsch bestünde** (gegen Aufpreis) auch die Möglichkeit **einen Handtuchtrockner im Bad** zu installieren.

Wie vorhin schon beschrieben, gelangen Sie vom Wohnbereich auf die vollkommen überdachte 12m<sup>2</sup> Terrasse und in weiterer Folge in den ca. 240m<sup>2</sup> großen Eigengarten. **Hier werden Sie eine Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten vorfinden**, wie zum Beispiel große **Gartensitzgarnituren in Rattan/Holz oder Lounge Optik**, Platz für Sonnenliegen, einen guten Standort für den **Griller, Schaukel, Sandkasten für ihre Kinder**. Eventuell Platz für einen **Quickpool** oder einen **Whirlpool**. Es wäre aber auch **durchaus denkbar im begründeten Gartenbereich einen hochwertigen eingegrabenen Pool zu errichten (sofern erlaubt)**

**Wenn Sie den Außenbereich zu etwas ganz Besonderem gestalten möchten, wäre die Zuziehung eines Landschaftsbau- und Gärtners auf jeden Fall eine lohnende Investition.** 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
- Holzinrentüren (Röhrenspan)
- Terrassenbelag aus Betonplatten

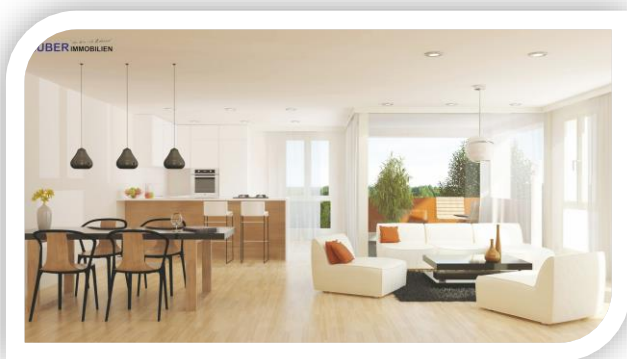
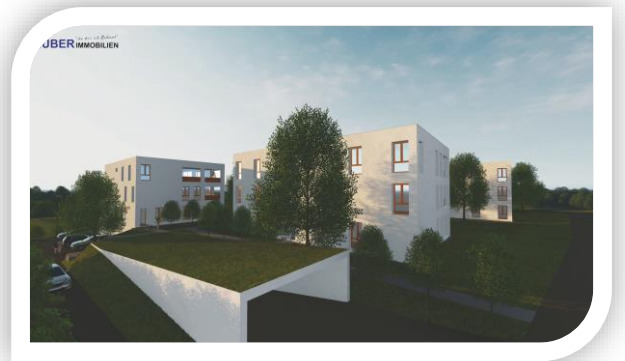
### DER PERFEKTE WOHNSTANDART

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.

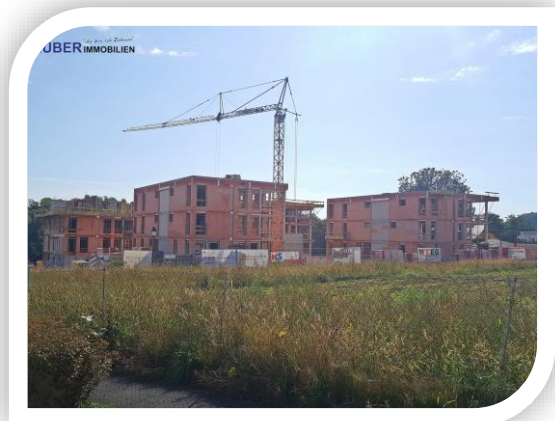
**Die gehobenen Ausstattungsmerkmale erfüllen modernste Wohnstandards** und bieten Ihnen besten Wohnkomfort in jedem Raum. Echtholzfußböden schaffen viel Behaglichkeit in den Wohn- und Schlafräumen, **großformatige Feinsteinzeugfliesen sorgen für saubere Eleganz** in den Sanitärbereichen und **hochwertige 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



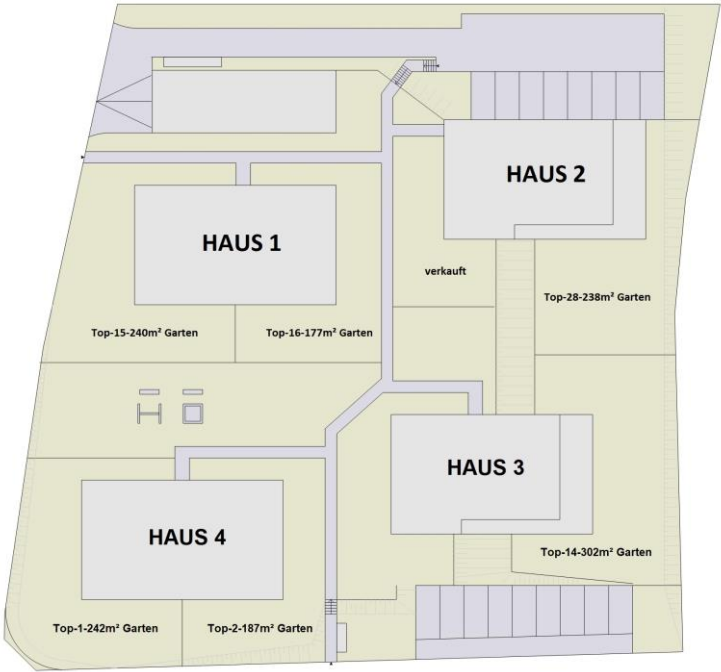
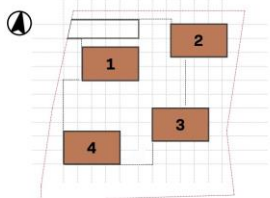
# Bilder & Grundrisse





# LAGEPLAN

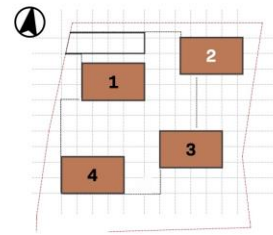
Zufahrt und Wege





# TOP G

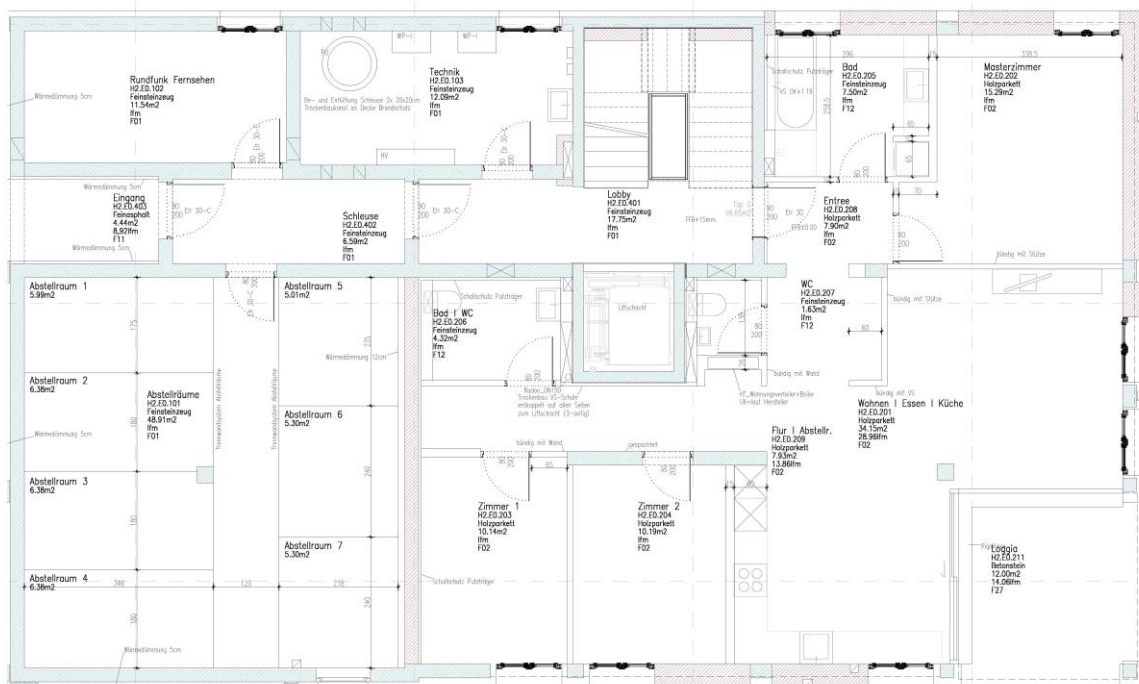
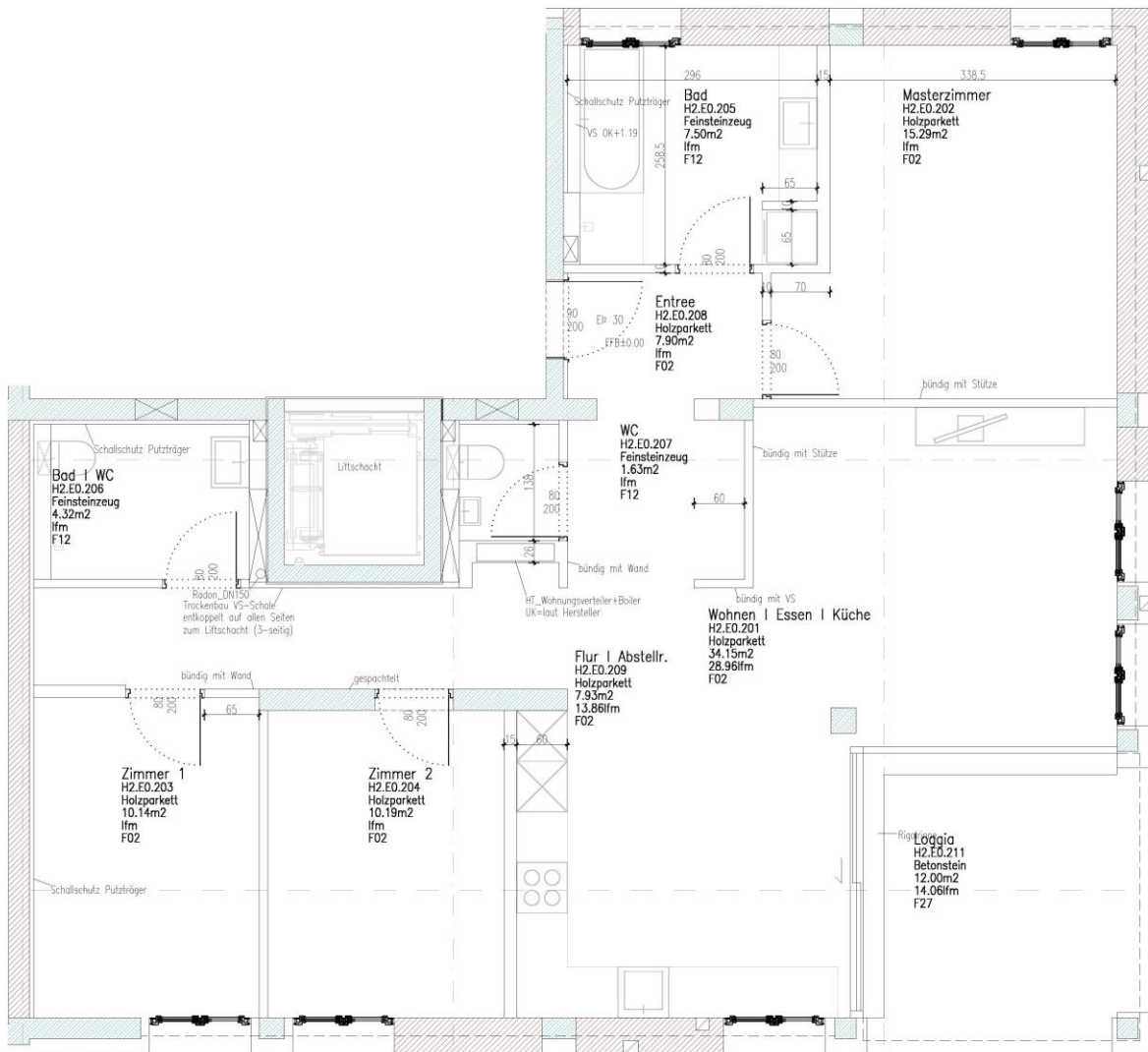
4-ZIMMER WOHNUNG  
MIT LOGGIA UND  
EIGENGARTEN  
TIEFGESCHOSS



HAUS	TOP	GESCHOSS	WOHNFLÄCHE	LOGGIA	TERRASSE	EIGENGARTEN	KELLERABTEIL	TIEFGARAGENPLÄTZE	PARKPLATZ
2	G	TG	99,55 m <sup>2</sup>	12,00 m <sup>2</sup>	0	238 m <sup>2</sup>	ca. 5,99 m <sup>2</sup>	optional erwerbbar	optional erwerbbar

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

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.