

# 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-4  
PERFEKT STARTWOHNUNG FÜR SINGLES UND PÄRCHEN ERSTBEZUG

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

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Eigentumswohnung	Mit Grünblick:	nein
Baujahr:	2017-2019	Mit Ausblick:	nein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	1.Stock
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:	19.3
Lage im Gebiet:	Siedlung-Ortsrand	Schutzzone:	Nein
Barrierefrei:	ja	Senioren geeignet:	Ja
Orientierung Haupträume:	Süd	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:	54.76 m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	54.76 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> :	00.00m	Loggien Fläche:	00.00 m <sup>2</sup>
Unterkellert:	nein	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	10.32 m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	2	Terrassenfläche gesamt:	00.00 m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südost
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1
Nebenräume Anzahl:	0	Garagenplätze Fläche:	ca.12.50m <sup>2</sup>
Lift:	ja	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	1	Abstellplätze/Carport Anzahl:	1
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	ca.12.50m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	Eigentum

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BÄDER

Dusche:	ja
Wanne:	nein
WC:	ja
Fenster:	nein
Waschmaschinenanschl.	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:	nein
Süd:	nein
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:	166.480 EUR (exkl. Tiefgarage und Parkplatz)
Aufpreis Tiefgarage:	18.000 EUR
Aufpreis Außenstellplatz:	6.000 EUR

Betriebskosten	131,09 EUR/mon
Verwaltung	23,03 EUR/mon
Heiz/WW-Kosten	40,46 EUR/mon
Rücklage	22,08 EUR/mon
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>216,66 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-4

Die Wohnung befindet sich im 1.Stock von Haus 3. **Durch seine Größe von knapp 55m<sup>2</sup> Wohnfläche, wäre Sie eine optimale Einsteigerwohnung für Singles oder kinderlose Paare.** Auch der Kauf zu Anlagezwecke ist eine lohnende Überlegung.

Nach dem Betreten der Wohnung finden Sie links und rechts **ausreichend Möglichkeiten vor die Garderobe zu gestalten.**

Danach geht es dann schon in den **offenen und sehr hellen Wohn-Ess-Küchenbereich. 3 südseitig angelegte Fenster „schaukeln“ viel Sonne und Licht in den knapp 30m<sup>2</sup> Wohnbereich.** Zur Küche ist folgendes zu sagen. **Am besten und sinnvollsten wäre es**, wenn man **eine Küche errichten würde, die bis unter die Decke verbaut ist.** Der Vorteil daraus ist, dass Sie damit auch bei weniger Platzangebot eine geräumige und große Küche unterbringen, weil Sie den sonst ungenützten Simsbereich um zusätzliche Küchenkästen bzw. größeren Hochschränken erweitern. Somit werden Sie auf einer Länge von ca. 5m und einer Einbauhöhe von 2,6m, durchaus eine moderne, adäquate Küche realisieren können.

Darüber hinaus, bleibt natürlich noch **ausreichend Platz für den Essbereich und eine gemütliche kleine Wohnzimmercouch.** Diese findet ohne weiteres auch in L-Form Platz.

Über den zentralen Wohnbereich kommen Sie auch in das Bad und das Schlafzimmer. Das Bad beinhaltet das WC, eine abgemauerte und getrennte Dusche, ein Waschbecken und den den Waschmaschinen/Wäschetrocknerplatz. **Auf Wunsch bestünde** (gegen Aufpreis) auch die Möglichkeit **einen Handtuchrockner im Bad** zu installieren.

## Beschreibung

Das Hauptschlafzimmer wurde so errichtet, dass man in der Raumnische die Möglichkeit hätte, anstatt eines einfachen Kleiderschranks einen „**halben Schrankraum**“ zu machen. Ein wenig so **wie beim Fantasyfilm Narnia**, wo man auch durch die Kleiderschrantür am Dachboden nach Narnia gelangt. Hier könnte **ein findiger Tischler** ihnen einfach **diese Nische komplett bis unter die Decke verbauen** und im Innenbereich durch Fächer und Ablagen den Raum optimal ausnutzen. Betreten bzw. Zugang in das „Kleiderreich“ hätten Sie dann durch Schiebetürelemente oder durch 2 große Schranktüren. Das wäre doch was oder?

Zur Wohnung gehört natürlich auch noch ein eigenes Kellerabteil von (laut vorläufigen Nutzwertgutachten) 10,32m<sup>2</sup>. Zusätzlich können sie noch einen Tiefgaragenabstellplatz um 18.000 Euro, oder einen eigenen Außenparkplatz um 6.000 Euro auf Wunsch dazukaufen.

### 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)

- 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



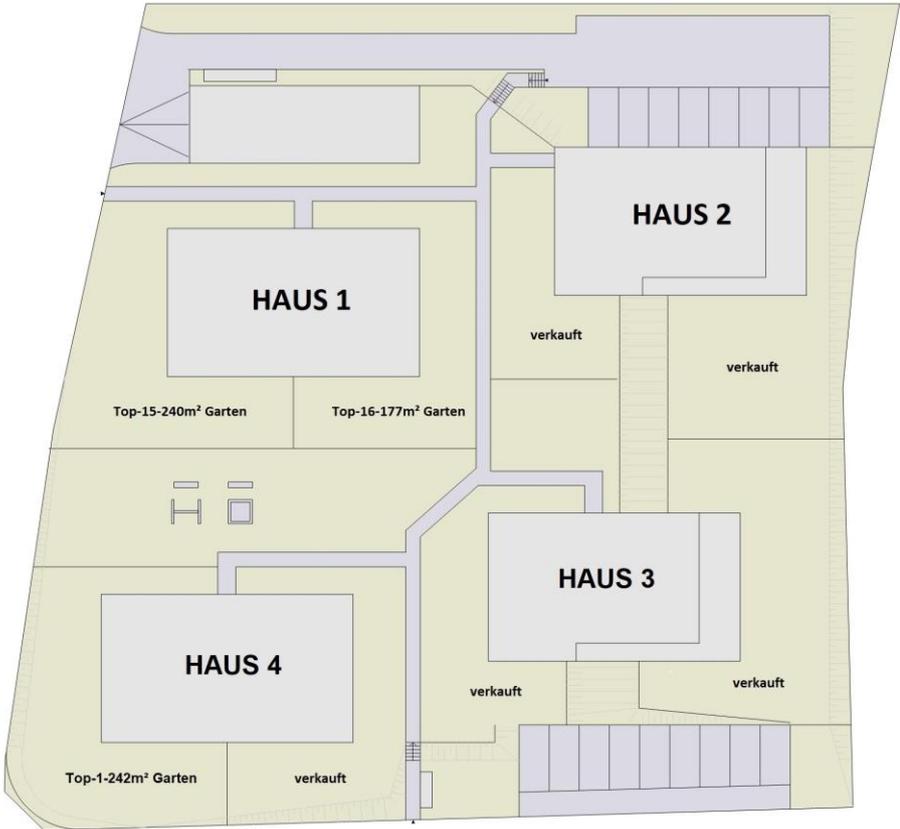
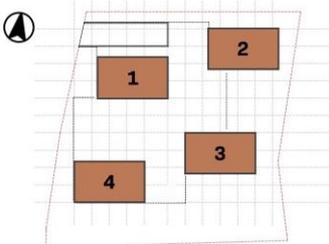
# Bilder & Grundrisse

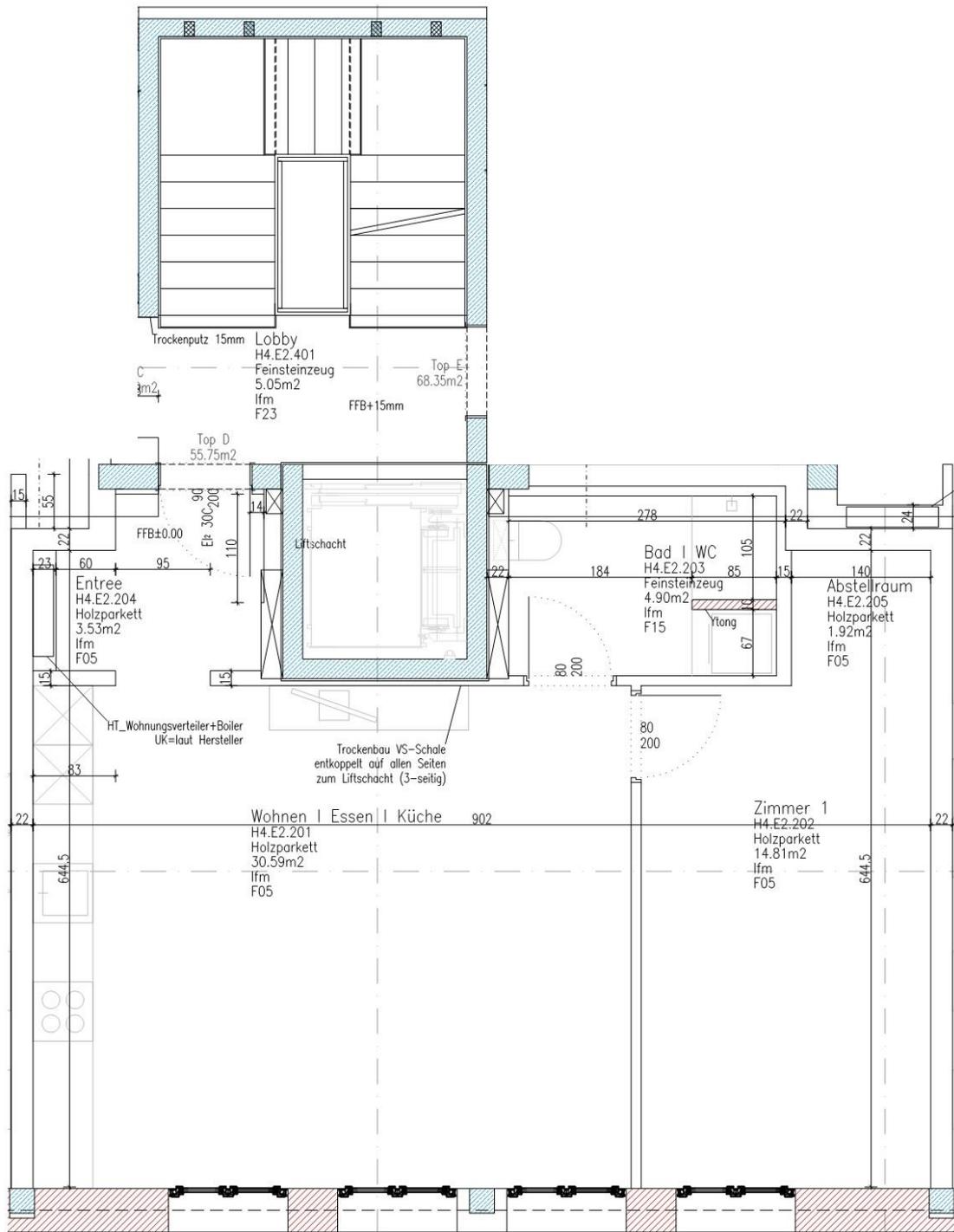




# LAGEPLAN

Zufahrt und Wege





Grundriss-Top-4 (Haus-4-Top-D)



### **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.