

# 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:** IH101  
WOHL-FÜHL-WOHNEN IN SCHÖNER SIEDLUNGSLAGE MIT TOLLEM 125m<sup>2</sup> AUSSENBEREICH

**Adresse:** 4310 Mauthausen

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Erdgeschosswohnung	Mit Grünblick:	ja ein wenig
Baujahr:	2009	Mit Ausblick:	ja
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	Erdgeschoss
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Heizkörper
Baustil:	moderner Wohnbau		
Energietyt:	-	Energiequelle Heizung:	Gas-Brennwerttherme
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Lüftung:	keine
Fassadengliederung:	stark gegleederte Fassade	Energiequelle Lüftung:	keine
Beziehbar ab:	kurzfristig ab Kauf	Raumhöhe:	2,5
Gebäudezustand:	gut	Energieausweisart:	Bedarf
Neuwertig:	nein	Energieausweis Ausstellung:	10.12.2015
Sanierungsart:	generalsaniert 2009	Energieausweis gültig bis:	10.12.2025
Gebäudezustand:	gut	Heizwärmebedarf (HWB):	76.62
Erschließung:	voll erschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	C
Erschließungsumfang:	Brennwerttherme, Wasser, Internet, Kanal	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1.20
Altlasten.	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:C	
Lärmbelästigung:	gering	Primärenergiebedarf (PEB):	188.10
Lagequalität:	Sehr gut	Kennwert für CO2:	36.10
Lage im Gebiet:	Ortsrand	Schutzzone:	Nein
Barrierefrei:	nein	Senioren geeignet:	Ja
Orientierung Haupträume:	Süd	Familien geeignet:	ja
		Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Distanz zum Zentrum	02.20 km	Distanz zum Gymnasium:	13.10 Km
Distanz zum Flughafen:	32.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	03.20 Km
Distanz zum Bahnhof:	04.60 Km	Distanz zum Volksschule:	02.20 Km
Distanz zur Autobahn:	15.70 Km	Distanz zum Grundschule:	02.20 Km
Distanz zum Bus:	00.50 Km	Distanz zur Gesamtschule:	00.00 Km
Distanz zum Einkauf:	03.20 Km	Distanz zum NMS:	01.30 Km
Distanz zu Gaststätten:	01.30 Km	Distanz zu Naherholung:	01.30 Km
Distanz zu Sportanlagen:	01.30 Km	Distanz zum See:	18.40 Km
Distanz zum Kindergarten:	02.30 Km	Distanz zu Wandergebiete:	03.20 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	125.14 m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	179.00 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> :	76.00 m	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	nein	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	8.51 m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	3	Terrassenfläche gesamt:	46.00 m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südost
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1
Nebenräume Anzahl:	1	Garagenplätze Fläche:	18.75m <sup>2</sup>
Lift:	nein	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	2	Abstellplätze/Carport Anzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	30.00m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	Eigentum

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

<b>BAD</b>		Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
Dusche:	ja	DVBT:	ja
Wanne:	ja	DV-Verkabelung:	ja
WC:	nein	Glasfaser-Internet:	ja
Fenster:	ja	Breitbandzugang:	k.A
Waschmaschinenanschluss	ja	UMTS Empfang:	k.A
		Telefon vorhanden:	ja
<b>KÜCHE</b>		BUS-System:	nein
Einbauküche:	ja	Kabelkanäle:	nein
Offen zum Wohnraum:	ja	Alarmanlage:	nein
Speisekammer/AR:	ja	Kamera:	nein
		Polizeiruf:	nein
<b>FUSSBÖDEN</b>		Rolläden:	????
Fliesen:	ja	Elekt.Raffstores:	nein
Stein:	ja	Staubsaugeranlage:	nein
Parkett:	ja	Wohnraumlüftung:	nein
Holzbelag auf der Terrasse		Klimaanlage:	nein
		Barrierefrei:	nein
<b>AUSRICHTUNG TERRASSEN</b>		Wintergarten:	nein
Nord:	nein	Tischherd:	nein
Ost:	ja	Fitnessraum:	nein
Süd:	ja	Schwimmbad:	nein
West:	nein	Whirlpool:	nein
		Sauna:	nein
<b>Allgemeine Ausstattung Anlage</b>			
freie Abstellplätze:	nein		
Trockenraum:	nein		
Fahrradraum:	ja		
Spielplatz:	nein		
Müllraum:	ja		
Haustiere erlaubt	ja		

## Preise

Kaufpreis Schlüsselfertig:	298.000 EUR (inkl. Autogarage und 2 eigene Freiparkplätze)
Betriebskosten	114,03 EUR/mon
Verwaltung	44,91 EUR/mon
Heiz/WW-Kosten	62,70 EUR/mon
<u>Rücklage</u>	<u>29,20 EUR/mon</u>
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>250,84 EUR/mon</b>

**Wohnen kann auch ein Erlebnis sein. Diese Wohnung wird Sie begeistern.**

**Die 125 Quadratmeter Gartenwohnung wartet darauf von Ihnen erobert zu werden.**

**In einer ehemals großzügigen Wohnvilla wurden 7 attraktive Wohnungen errichtet. Über das Tiefgeschoss betritt man mit einem eigenen Eingang die zu verkaufende 125 Quadratmeter Wohnung.**

Schon beim Betreten der Wohnung, merkt man die ausgesprochen **freundliche und großzügige Gestaltung der Wohnung.**

Der Vorraum ist relativ groß, bietet eine Vielzahl an Gestaltung und Einrichtungsmöglichkeiten.

Gerade für Garderoben, ist bei Wohnungen sehr oft einfach zu wenig Platz. Hier allerdings haben sie die Möglichkeit, durchaus **zwei, sehr große Kleider- und Schuhschränke einbauen zu können.**

**Die Küche** wurde zum Wohnzimmer hin **halboffen gestaltet**. Neben dem Durchgangsbereich zum Wohnzimmer, wurde auch ein Teil der Mauer geöffnet.

Dadurch gelangt **mehr Licht in die rückversetzte Küche**. Möglichkeiten großzügige, moderne, neue Küche einbauen zu lassen sind hier optimal vorhanden

**Besonders zweckmäßig** und auch selten, ist der im Anschluss an die Küche sich befindende **Abstell- bzw. Wirtschaftsraum**. Mit seinen 7 Quadratmetern ist er so groß, dass sie hier eine Vielzahl an Lebensmitteln, Getränken, Küchengeräten sowie Putz- und Reinigungsmittel unterbringen.

Über die Küche betreten Sie in den fast quadratischen ca. **33 Quadratmeter Wohnbereich**.

Diesen Raum auf ihre eigenen Bedürfnisse und Wünsche perfekt einzurichten, wird Ihnen garantiert keine Schwierigkeiten bereiten. **Besonders schön ist der Ausblick vom Wohnzimmer über die großflächig verglaste Fensterfront auf Terrasse und Garten!**

Gerade im **Herbst** bewirkt die **tiefstehende Sonne ein besonderes Ambiente im Wohnzimmer.**

Dass "**sich wohlfühlen**" Gefühl könnten sie noch durch den Einbau eines **modernen Kaminofens steigern**.

Eingehüllt in eine **kuscheligen Decke** in der jetzt beginnenden dunklen Jahreszeit den **flackernden Flammen im Kamin** bei einer **warmen Tasse Tee** oder **einen guten Kaffee** zusehen - **Herz was willst du mehr!**

Ein **weiteres Wohn-Highlight** ist der großzügige, **schöne angelegte Außenbereich**.

Im Anschluss an das Wohnzimmer gelangen Sie auf die fast **50 Quadratmeter große Holzterrasse**. Der begrünte **Gartenanteil hat zusätzliche 75m<sup>2</sup>**.

**Hier werden Sie eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten 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 auch Platz für einen **Quickpool** oder einen **Whirlpool**. Es wäre aber auch **durchaus denkbar im begründeten Gartenbereich einen hochwertigen eingegrabenen Pool zu errichten**.

Ein **Teil der Terrasse** lässt sich auch **problemlos überdachen und blickdicht gestalten**. Hier besteht auch die Möglichkeit den **Wohnbereich um einen Wintergarten zu verlängern** (dies müsste allerdings mit der zuständigen Baubehörde noch abgeklärt werden).

**Wenn Sie den Außenbereich zu etwas ganz Besonderem gestalten wollen, wäre die Zuziehung eines Landschaftsbau- und Gärtners auf jeden Fall eine lohnende Investition.**

An besonders **klaren und reinen Tagen** haben sie zum Teil einen **herrlichen Fernblick zu den Bergen**.

Neben dem Wohnzimmer gelangen Sie auch **von beiden Schlafzimmern in den Garten**. Mit knapp unter bzw. über 20m<sup>2</sup>, sind diese **Schlafräume sehr komfortabel und großzügig**.

## Beschreibung

---

Das größere davon wäre optimal als Kinderzimmer einzurichten, wobei hier auch eine kleine Couch Platz finden würde. Genauso gut würde sich dieses Zimmer auch als **großes Schrank Zimmer, Büro oder Therapieraum eignen**.

Das Bad ist ebenfalls in seiner Größe überdurchschnittlich und beherbergt neben einer **Runddusche einer Badewanne** auch zusätzlich noch **eine Nische für Waschmaschinen Wäschetrockner**.

**Die Wohnlage** des Gebäudes **kann man** durchaus als **überdurchschnittlich bezeichnen da sie am Ende einer Sackgasse liegt**. Schulen und das Freibad von Mauthausen sind von der Wohnung aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Eine eigene Garage sowie 2 fixe Parkplätze** die zur Wohnung gehören **runden dieses Immobilienangebot perfekt ab**.

**Erwerb der Immobilie für den Käufer Provisionsfrei – Verkäufer bezahlt das gesamte Honorar**

LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI ist.

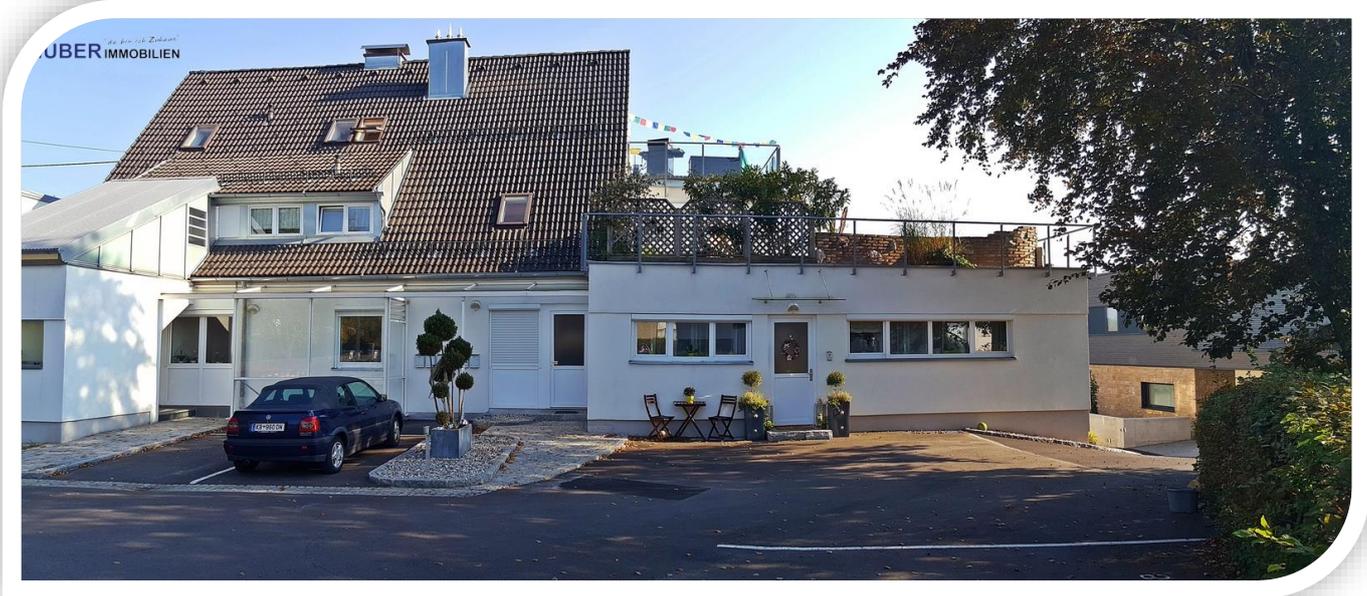
Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv: Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.

Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf.

**Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien OG**  
**"Da bin ich Zuhause"**

Bilder & Grundrisse





www.immohuber.at

### Wichtiger Hinweis

Der 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 der Grundrisse des Doppelhauses 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.