

# 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:** IH100-Top-6  
**TOP OF ST. MAGDALENA - URBANER LIFESTYLE TRIFFT HOCHWERTIGES WOHNEN**  
**Herrliche penthouseartige 86m<sup>2</sup> Wohnung mit traumhafter uneinsichtiger 27m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon**

**Adresse:** Haselgrabenweg  
4040 Linz

## Merkmale & Lage

|                           |                                      |                                   |                        |
|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Art der Immobilie:        | Etagenwohnung                        | Mit Grünblick:                    | k.a                    |
| Baujahr:                  | 2017-2019                            | Mit Ausblick:                     | ja                     |
| Bauart:                   | Wohnbeton/Massiv                     | Stockwerk:                        | 2.Obergeschoss         |
| Dachform:                 | Flachdach                            | Heizungsart:                      | Fußbodenzentralheizung |
| Baustil:                  | moderner Wohnbau                     |                                   |                        |
| Energietyt:               | Niedrigstenergiehaus                 | Energiequelle Heizung:            | Gastherme              |
| Bebaubar nach:            | Bebauungsplan                        | Lüftung:                          | keine                  |
| Fassadengliederung:       | leicht geliederte Fassade            | Energiequelle Lüftung:            | keine                  |
|                           |                                      | Raumhöhe:                         | 2,6                    |
| Beziehbar ab:             | 2019                                 | Energieausweisart:                | Bedarf                 |
| Gebäudezustand:           | Neubau/Erstbezug                     | Energieausweis Ausstellung:       | 29.03.2017             |
| Neuwertig:                | ja                                   | Energieausweis gültig bis:        | 29.03.2027             |
| Sanierungsart:            | Neubau/unsaniert                     | Heizwärmebedarf (HWB):            | 30.4                   |
| Gebäudezustand:           | Neubau/Erstbezug                     | Klasse Heizwärmebedarf:           | B                      |
| Erschließung:             | voll erschlossen                     | Gesamtenergieeffizienzfaktor:     | 0.68                   |
| Erschließungsumfang:      | Ferngas, Ortswasser, Internet, Kanal | Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A+ |                        |
|                           |                                      | Primärenergiebedarf (PEB):        | 113                    |
| Altlasten:                | keine                                | Kennwert für CO2:                 | B                      |
| Lärmbelästigung:          | keine                                | Schutzzone:                       | Nein                   |
| Lagequalität:             | Sehr gut                             | Senioren geeignet:                | Ja                     |
| Lage im Gebiet:           | Kernzone Urfahr                      | Familien geeignet:                | nein                   |
| Barrierefrei:             | ja                                   | Teilw. Büronutzung mögl.:         | Ja                     |
| Orientierung Haupträume:  | Südwest                              |                                   |                        |
|                           |                                      |                                   |                        |
| Distanz zum Zentrum       | 05.60 km                             | Distanz zum Gymnasium:            | 03.30 Km               |
| Distanz zum Flughafen:    | 21.00 Km                             | Distanz zum Realschule:           | 06.30 Km               |
| Distanz zum Bahnhof:      | 07.00 Km                             | Distanz zum Volksschule:          | 00.70 Km               |
| Distanz zur Autobahn:     | 02.10 Km                             | Distanz zur Gesamtschule:         | 03.40 Km               |
| Distanz zum Bus:          | 00.35 Km                             | Distanz zum Hauptschule:          | 03.40 Km               |
| Distanz zum Einkauf:      | 00.24 Km                             | Distanz zum See:                  | 04.10 Km               |
| Distanz zu Gaststätten:   | 00.12 Km                             | Distanz zur Strandbar:            | 03.20 Km               |
| Distanz zu Sportanlagen:  | 00.45 Km                             | Distanz zu Skigebiet:             | 12.30 Km               |
| Distanz zum Kindergarten: | 01.40 Km                             | Distanz zu Naherholung:           | 02.40 Km               |
|                           |                                      | Distanz zu Wandergebiete:         | 13.00 Km               |

## Flächen & Ausstattung

|                                   |                       |                               |                         |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche:                       | 86.37 m <sup>2</sup>  | Balkone Anzahl:               | -                       |
| Nutzfläche:                       | 112.55 m <sup>2</sup> | Balkone Fläche:               | -                       |
| 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> : | 00.00 m               | Loggian Anzahl:               | -                       |
| Unterkellert:                     | nein                  | Loggien Ausrichtung:          | -                       |
| Kellerersatzraum:                 | 1.70 m <sup>2</sup>   | Terrasse Anzahl:              | 1                       |
| Zimmer, Anzahl:                   | 3                     | Terrassenfläche gesamt:       | 26.18m <sup>2</sup>     |
| Zimmer getrennt begehbar:         | Ja                    | Terrasse Ausrichtung:         | Südwesten               |
| Einliegerwohnung vorh.:           | nein                  | Garagenplätze, Anzahl:        | -                       |
| Nebenträume Anzahl:               | 1                     | Garagenplätze Fläche:         | -                       |
| Lift:                             | ja                    | Garagenplätze:                | -                       |
| Anzahl Schlafzimmer:              | 2                     | Abstellplätze/Carport Anzahl: | 1                       |
| Anzahl Badezimmer:                | 1                     | Abstellplätze Fläche:         | ca. 14.00m <sup>2</sup> |
| Anzahl WC:                        | 1                     | Abstellplätze:                | Eigentum                |

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Dusche:                 | nein (in Kombi möglich) |
| Wanne:                  | ja                      |
| WC:                     | ja                      |
| Fenster:                | ja                      |
| Waschmaschinenanschluss | ja                      |

### KÜCHE

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

### FUSSSBÖDEN

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Fliesen:                    | ja |
| Stein:                      | ja |
| Echtholzparkett:            | ja |
| Plattenbelag auf dem Balkon |    |

### AUSRICHTUNG TERRASSEN

|       |      |
|-------|------|
| Nord: | nein |
| Ost:  | nein |
| Süd:  | ja   |
| West: | ja   |

### 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:    | ja              |
| UMTS Empfang:       | ja              |
| Telefon vorhanden:  | k.A             |
| BUS-System:         | nein            |
| Kabelkanäle:        | nein            |
| Alarmanlage:        | nein            |
| Kamera:             | nein            |
| Polizeiruf:         | nein            |
| Rolläden:           | ja (auf Wunsch) |
| Elekt.Raffstores:   | ja (auf Wunsch) |
| Staubsaugeranlage:  | nein            |
| Wohnraumlüftung:    | nein            |
| Klimaanlage:        | nein            |
| Barrierefrei:       | ja              |
| Wintergarten:       | nein            |
| Tischherd:          | nein            |
| Fitnessraum:        | nein            |
| Schwimmbad:         | nein            |
| Whirlpool:          | nein            |
| Sauna:              | nein            |

Nähere Details zur Ausführung und Ausstattung der Wohnung finden Sie in der Bau- und Ausstattungsliste als Download auf

<https://www.immohuber.at/immobilie/427/detail>

## Preise

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Kaufpreis Schlüsselfertig: | 399.576 EUR (exkl. Parkplatz) |
| Kaufpreis Außenstellplatz: | 15.000 EUR                    |
| Gesamt                     | 414.576 EUR                   |

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Betriebskosten               | 158.22 EUR/mon        |
| Verwaltung                   | 33.23 EUR/mon         |
| Heiz/WW-Kosten               | 53.03 EUR/mon         |
| Rücklage                     | 30.13 EUR/mon         |
| <b>Betriebskosten Gesamt</b> | <b>274.61 EUR/mon</b> |

*Die Betriebskostenangaben sind allgemeine Erfahrungswerte der Hausverwalter. Eine genaue Einstufung und Angabe der Beträge, wird erst durch die beauftragte Hausverwaltung erfolgen. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.*

### **TOP OF ST. MAGDALENA - URBANER LIFESTYLE TRIFFT HOCHWERTIGES WOHNEN**

Der Stadtteil Urfahr hat sich in den letzten Jahren als einer der Hotspots für urbanes und gefragtes Leben in der Stadt entwickelt. **Perfekt abgestimmte, städtische Strukturen treffen auf ländlich, aufgelockertes Ambiente** des angrenzenden Mühlviertels. **Hier erfahren Sie Wohnen auf höchstem Niveau.**

**St. Magdalena wird diesen Attributen mehr als gerecht.** Dies bezeugt auch die rege Bautätigkeit und die enorme Nachfrage nach Wohnungen.

Unterhalb von St. Magdalena, **mit zum Teil Blick auf die Kirche entstehen 7 herrliche Neubauwohnungen** in ruhiger Spitzenlage, welche bereits im Bau sind. Bezug ist mit ca. Sommer/Herbst 2019 geplant. Die, von einem **renommierten Architektenbüro entworfenen Wohnungen** werden Sie positiv überraschen. Mehr zur Lage dann am Ende der Beschreibung.

Bereits **in der Basisausstattung** sind die **Wohnungen höherwertiger, als es der Standard** vorsieht ausgestattet. **Modernes Innendesign** bei Sanitär und den Oberflächen, macht **das Wohnen darin zum Erlebnis** und wird Sie begeistern – **GARANTIERT.**

**Alle Wohnungen besitzen großzügige, komfortable Außenbereiche** in Form von überdachten **Terrassen/Balkonen, Dachterrassen und Gärten.** Für jede Wohnung gibt es einen fixen Autoabstellplatz.

**Kommen wir jetzt zur Wohnung.**

Die Wohnung Top 6 befindet sich im zweiten und letzten Obergeschoss. Auf **penthouseartigen 86 Quadratmeter** Wohnfläche werden Sie **ein einzigartiges und angenehmes Wohnambiente** genießen können.

**Besonders schätzen und lieben lernen** werden sie **die fantastische 26 Quadratmeter uneinsehbare Sonnenterrasse**, von der sie tolle Ausblicke über Teile von St. Magdalena und Urfahr genießen werden.

Mit dem hauseigenen Lift gelangen Sie **barrierefrei in ihr neues zu Hause.** **Das Wohnhaus beinhaltet nur 7 Eigentumswohnungen**, wodurch es mehr einem großzügigen Wohnhaus gleicht und nicht einer überfüllten, unsympathischen Wohnanlage.

Ein **schönes Ambiente begrüßt Sie bereits beim Betreten** der Wohnung. Für die Garderobe finden Sie entlang der linken Wandseite ausreichend Platz um große Garderobenkästen oder vielleicht einen komfortablen Schwebetürenschränk zu platzieren.

Auf der rechten Seite des Vorraums, befinden sich die Zugänge zu Bad, separatem WC und einem nützlichen Abstellraum. Der **Vorraum eignet sich dafür, großflächige Fliesen in Natursteinoptik zu verlegen.** In Kombination mit schönen **weißen Füllungstüren**, würde dieser Vorraum **besonders gut zur Geltung kommen.**

Das Bad hat eine Badewanne, die Anschlüsse für Waschmaschine/Wäschetrockner und einen komfortablen Waschtisch. Sofern sie eher ein Duscher sind, wäre der **Einbau einer fast bodentiefen Dusche** **durchaus** je Baufortschritt natürlich noch möglich.

Das Bad würde durch die Kombination vom dunklen Bodenfliesen in Verbindung mit helleren Wandfliesen erst richtig zur Geltung kommen. **Mittlerweile werden die Sanitärbereiche als Wellness- und Ruheoasen angesehen und dementsprechend höherwertig gestaltet und eingerichtet.**

**Das erste Highlight** dieser Wohnung, ist der **fast 40 Quadratmeter offene Wohn-Ess-Küchenbereich.**

**Open cooking** in Verbindung mit **schönem und zeitlosen Einrichtungsdesign** wird diesen Master-Wohnbereich eine ganz **besondere Note geben.**

**Bodentiefe, großflächige Fensterelemente** schaufeln nicht nur viel Licht in den Wohnbereich. Sie haben dadurch **auch einen herrlichen Ausblick über Teile der Stadt.**

Über den Wohnbereich gelangen Sie in weiterer Folge zu einem weiteren Wohn-Leckerbissen, nämlich die **vorgelagerte, uneinsichtige und wettergeschützte Sonnenterrasse.**

Mit fast **30 Quadratmeter** lässt dieser **Außenbereich fast keine Wünsche offen.** Bestimmt wissen Sie schon jetzt, wie Sie sich diesen Außenbereich für Sie nett gestalten würden – stimmmts?

## Beschreibung

Im separaten Stauraum auf der Terrasse können Sie einfach und problemlos Terrassenmöbel und Utensilien verstauen.

Abschließen noch zu den Schlafzimmern. Diese sind **räumlich durch den Wohnbereich voneinander getrennt**. Das **Südwestlich situierte Zimmer, verfügt ebenfalls über einen Ausgang auf die Terrasse**. Das andere Zimmer befindet sich auf der kühlen und ruhigen Nordostseite der Wohnung und des Gebäudes. **Mit knapp 18m<sup>2</sup> bzw. 14m<sup>2</sup>, sind diese Zimmer recht großzügig und komfortabel einzurichten**. Das **zweite Zimmer könnte aber auch als Ankleide/Schrankraumzimmer** dienen, oder vielleicht sogar als kleiner **Homeoffice Bereich für Selbstständige**, die von Zuhause aus arbeiten können.

Sofern wir eine Empfehlung aussprechen dürfen, wäre **die Wohnung optimal für golden Ager/Pensionisten**. Aber auch **für Singles oder junge Pärchen oder Kleinfamilien würde diese großzügige Wohnung sich sehr eignen**.

Aufgrund der nahe **gelegenen Johannes-Kepler-Universität, dem neuen Med.-Campus und dem Science-Park**, würde **die Wohnung auch viele Menschen aus dem IT-Bereich ansprechen**.

Abschließend zur eingangs erwähnten Info zum Standort und Infrastruktur der Wohnung.

**Fußläufig erreichen Sie den nahe gelegenen Billa-Einkaufsmarkt** in wenigen Minuten. Zur nächsten **Straßenbahnhaltestelle** gelangen Sie in nicht mal **5 min**. Das **Biesenfeldbad ist knapp 10min** entfernt und **diverse Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen** befinden sich ebenfalls **fußläufig im Umkreis von 15 min**.

**Gastronomisch wäre das Gasthaus Lüftner (fast ums Eck) zu empfehlen**, der „Weinstadl Urfahr“, „die Taverna“ oder der „Mostbauer z' Linz“ oberhalb von **St. Magdalena**.

Ein **sehr dichtes Netz an Gesundheitseinrichtungen** im Umfeld der Wohnung runden dieses interessante Immobilienangebot ab.

## Wichtiger Hinweis

Die Wohnungen werden in **schlüsselfertiger Ausführung** übergeben. **Die Kaufabwicklung erfolgt nach dem Bauvertragsgesetz**. Falls Sie Ihr **Zuhause noch etwas individueller gestalten möchten (Änderungen der Grundrisse, Technische Ausstattung und vorgesehener Einrichtungsangebote)**, ist dies **je nach Baufortschritt** durchaus noch **möglich**. **Eine Garantie kann jedoch dafür nicht gegeben werden.**

Damit Ihre Wohnung ihren individuellen Stil bekommt, gibt es eine tolle Auswahl, Tipps und Anregungen für die Bereiche

- Sanitär - Boden- und Wandfliesen
- Böden – Echtholzparkettböden, Vinyl und Feinsteinzeug
- Türen

Diesbezüglich werden die einzelnen Fabrikate noch sondiert und Ihnen zeitnah zur Begutachtung vorgestellt.

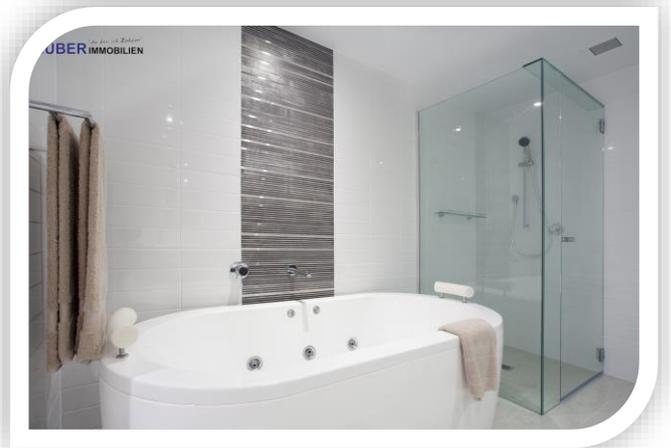
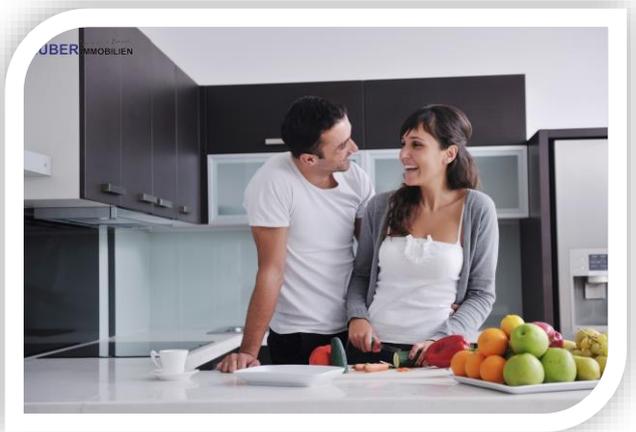
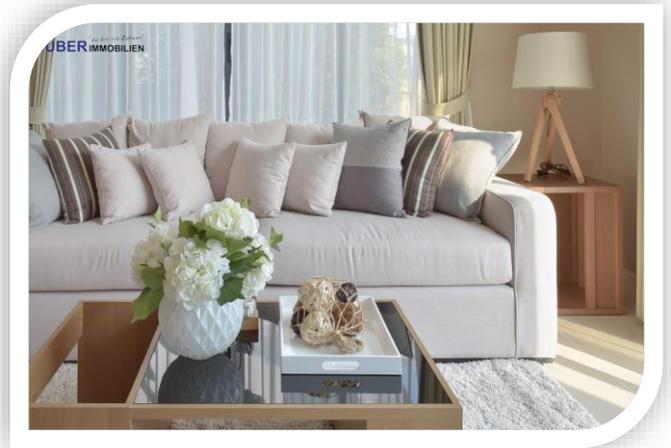
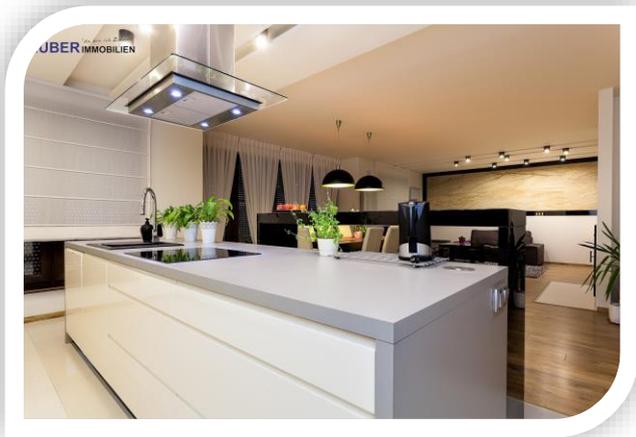
Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen vorbehalten. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Na, neugierig auf mehr? - dann zögern Sie nicht und **rufen Sie uns direkt unter 0664 450 90 58 an** oder senden Sie uns Ihre Onlineanfrage. **Mehr Infos** zu dieser und den anderen Wohnungen finden Sie **bei uns auf der Homepage unter <https://www.immohuber.at/immobilie/428/detail>**

Herzliche Grüße und bis bald sendet Ihnen

Stefan Huber  
Huber Immobilien OG

## 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!

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 (Bau trägervertragsgesetz)

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.

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.