



Fa. Huber Immobilien OG
Marktplatz 4 - 4212 Neumarkt/Mkr.
Tel.: 0043 (0) 7941 70 555

Mobil: 0043 (0) 664 450 90 58
E-Mail: office@immohuber.at
Web: www.immohuber.at

HUBER *"da bin ich Zuhause"*
IMMOBILIEN

Neubauwohnungen in Urfahr/St. Magdalena
in ruhiger Toplage am Stadtrand von Linz

Immobilien in besten Händen

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

Herzlich Willkommen bei der Fa. Huber Immobilien mit Sitz in Neumarkt im Mühlkreis. Seit 1998 vermittele ich sehr erfolgreich Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als Familienbetrieb betreuen wir hochprofessionell und einzigartig eine überschaubare Anzahl an Immobilien im Zentralraum Linz sowie dem angrenzenden Mühlviertel. Je nach Immobilienart und Umfang betreuen wir aber auch erlesene Immobilien von Wien bis Kitzbühel.

Als Immobilienmakler kenne ich viele Menschen und es werden mein Wissen, mein Rat und meine Seriosität sehr geschätzt. Viele Kunden schätzen dabei die vertrauensvolle, persönliche Beratung und das eingehende Gespräch über ihre individuellen Wünsche und Anforderungen. Gerne bringe ich meine Erfahrung als Immobilientreuhänder und mein Wissen aus der Liegenschaftsbewertung ein. Viele erstklassige Referenzen bestätigen die Seriosität meines Handelns.

An die 1000 zufriedene Kunden durften wir bisher begleiten. Im Durchschnitt finden unsere Immobilien binnen 4 - 6 Wochen neue Besitzer. Um dies zu erreichen, investieren wir sehr viel Geld und Know-how in jede zu veräußernde Immobilie. Mit unverwechselbarem Marketing und Liebe zum Beruf finden „Huber´s Immobilien“ sehr rasch neue Besitzer.

Der Immobilienverkauf und -erwerb wird zum Leidwesen vieler immer komplexer, undurchschaubarer und mühsamer. Mit unserem Netzwerk an erfahrenen, kompetenten Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Architekten, Baufirmen und Sachverständigen liefern wir maßgeschneiderte, sichere Lösungen rund ums Thema Immobilien, seit nunmehr fast 20 Jahren.

Romana & Stefan Huber



Immobilie:

7 Eigentumswohnungen

Urfahr/St. Magdalena:

Sehr gute ruhige Wohnlage

Baujahr:

2018/2019

Etagen:

3 Etagen

Größe:

Top-1	56,71 m ²	12,86 m ² Terrasse	39 m ² Garten
Top-2	44,56 m ²	20,38 m ² Terrasse	
Top-3	61,16 m ²	13,86 m ² Terrasse	
Top-4	47,58 m ²	20,04 m ² Terrasse	

Garage:

Je Wohnung ein überdachtes Carport

Bauart:

Wohnbeton/Massiv

Heizung/Haustechnik:

zentrale Fußbodenheizung inkl. kontrollierter Wohnraumlüftung

Besonderheiten:

offene Wohn-Essbereiche
kleine, gemütliche Wohnanlage
große Außenbereiche
große, zum Teil bodentiefe Fensterelemente
barrierefrei mit Lift
Abstellraum auf den Terrassen und Loggien



Eigentumswohnungen

Lage:

Natur:

Die Wohnungen liegen quasi am Stadtrand von Urfahr/Linz in unmittelbarer Nähe zu Oberbairing, zum Plebschingersee und zu diversen Wander- und Mountainbikestrecken sowie zum fußläufigen Biesenfeldbad.

Wohnemotion:

angenehmes, modernes Wohnen, offene Grundrisse, sehr helle Räume, ruhige Toplage von St. Magdalena

Nachbarschaft:

aufgelockerter Wohnverbund
größtenteils bestehend aus Einfamilienhäusern und Wohnungen

Öffis:

Die Wohnungen liegen sehr zentral und gut an Öffis angebunden.
Straßenbahnlinien 1 und 2 sind 220 m entfernt,
Buslinie 101 ist 150 m entfernt.

Einkaufen:

Billa 250 m
Spar 270 m
Einkaufszentrum Biesenfeld 270 m bzw. 1.000 m



Linz



Linz



Linz



Eigentumswo



Eigentumswohnungen



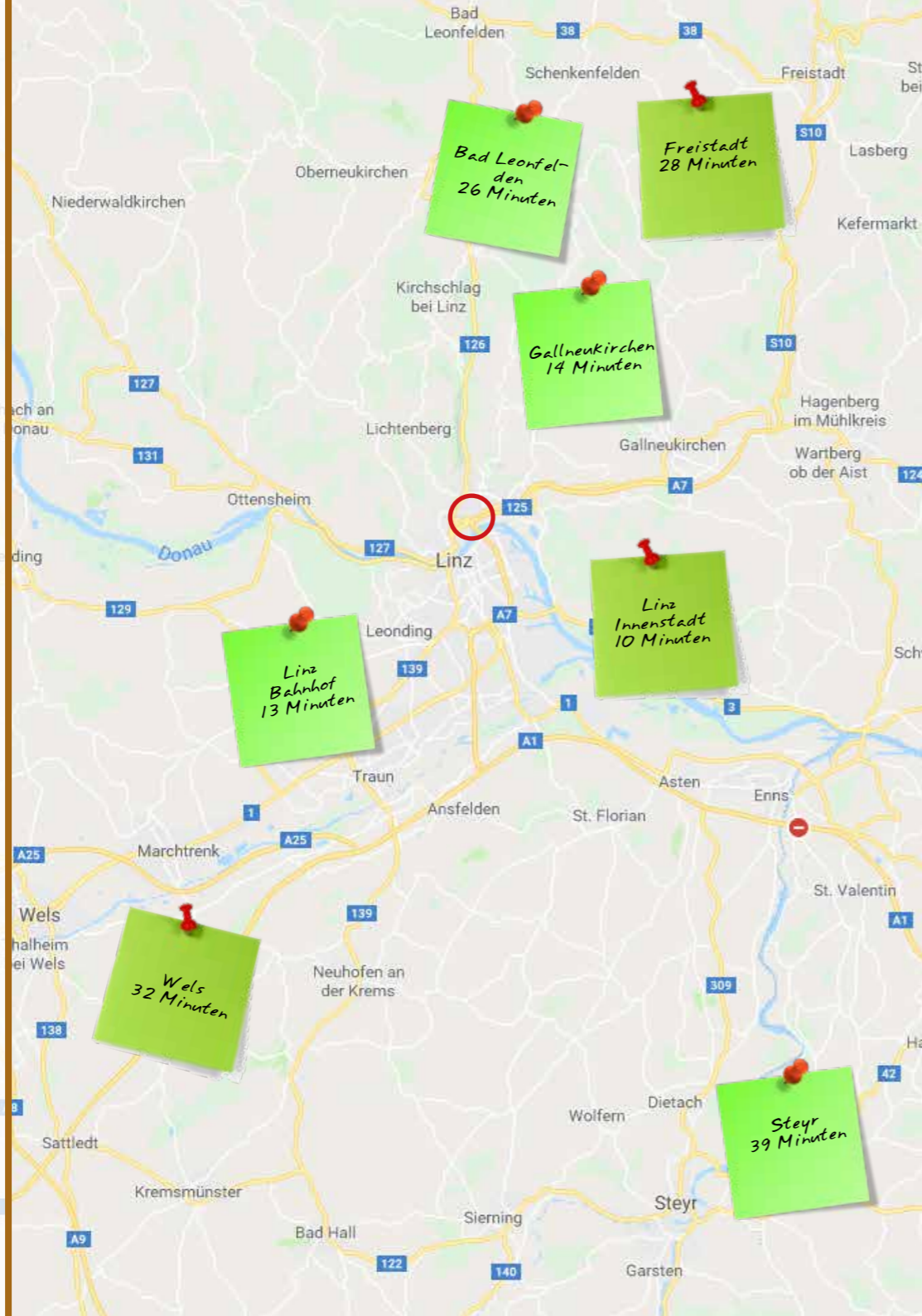
Location

Der Stadtteil **Urfahr** liegt im Norden von Linz oberhalb der Donau am Stadtrand und überzeugt durch das ruhige Ambiente mit perfekter schneller Verkehrsanbindung ins Linzer Stadtzentrum!

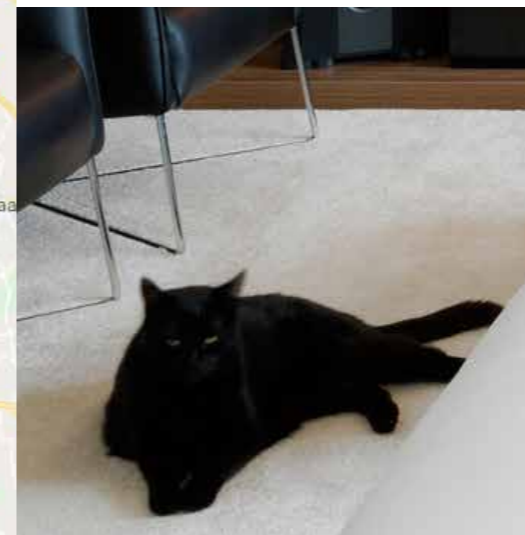
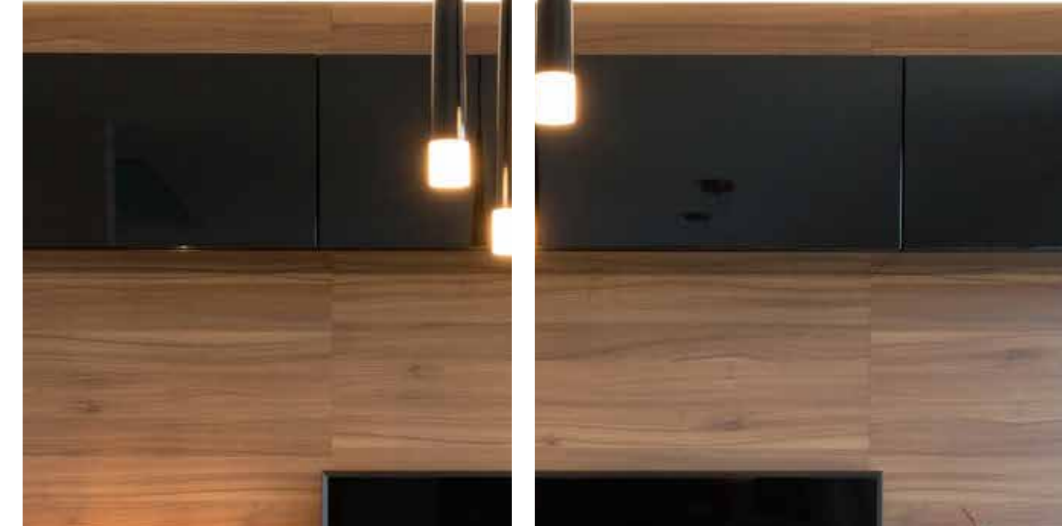
In der **Linzer Innenstadt** ist man in ca. 10 Minuten und am **Linzer Hbf.** in ca. 13 Minuten.

Die Stadt **Wels** erreicht man in ca. 32 Minuten, in die Stadt **Steyr** braucht man ca. 39 Minuten.

In **Gallneukirchen** ist man mit dem Auto in ca. 14 Minuten, **Bad Leonfelden** erreicht man in ca. 26 Minuten und nach **Freistadt** ist man ca. 28 Minuten unterwegs.



Unterhalb von St. Magdalena mit zum Teil Blick auf die Kirche entstehen 7 herrliche Neubauwohnungen in ruhiger Spitzlage, welche bereits in Bau sind. Bezug ist mit ca. Sommer/Herbst 2019 geplant. Die von einem renommierten Architektenbüro entworfenen Wohnungen werden Sie positiv überraschen. Für jede Wohnung gibt es einen fixen Autoabstellplatz.



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 – GARANTIERTE. Alle Wohnungen besitzen großzügige, komfortable Außenbereiche in Form von überdachten Terrassen/Balkonen, Dachterrassen oder Gärten.

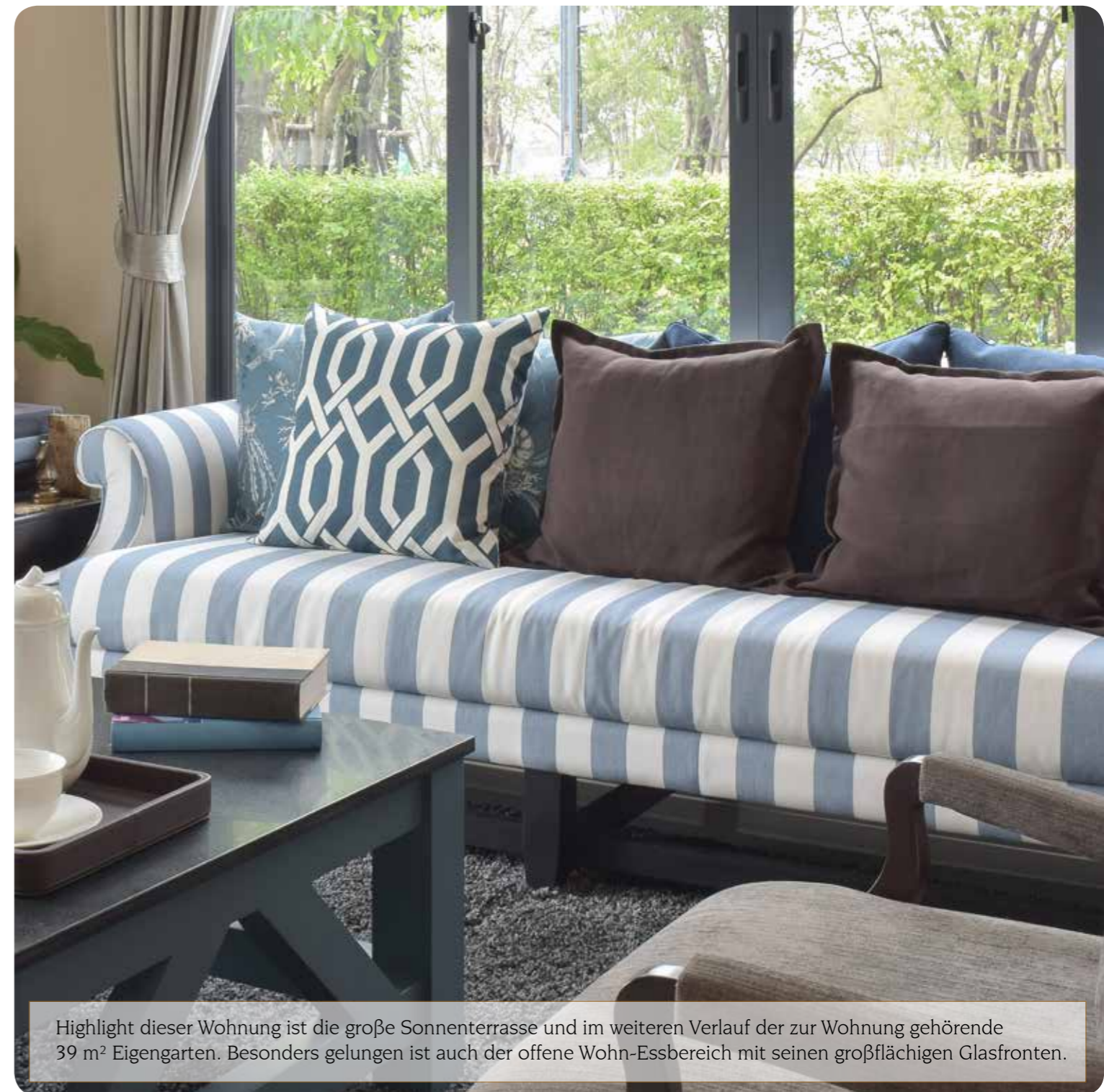
Top 1-Ansicht Erdgeschoss



Vorraum:	7,67 m ²	Wohnen/Essen:	24,42 m ²
WC:	2,10 m ²	Terrasse:	13,61 m ²
Bad:	6,04 m ²	Eigengarten:	39,00 m ²
Abstellraum:	2,38 m ²	Kellerraum:	3,01 m ²
Schlafen:	14,10 m ²	Carport:	14,75 m ²

Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss ist eine Visualisierung und Aufteilungen und Situierung der Räume können in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!



Highlight dieser Wohnung ist die große Sonnenterrasse und im weiteren Verlauf der zur Wohnung gehörende 39 m² Eigengarten. Besonders gelungen ist auch der offene Wohn-Essbereich mit seinen großflächigen Glasfronten.

Top 2-Ansicht Erdgeschoss



Vorraum:	6,22 m ²	Wohnen/Essen:	18,37 m ²
WC:	1,99 m ²	Loggia:	21,66 m ²
Bad:	5,53 m ²	Kellerersatzraum:	1,88 m ²
Schlafen:	12,45 m ²	Carport:	12,50 m ²

Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss ist eine Visualisierung und Aufteilungen und Situierung der Räume können in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!



Ein schönes Ambiente begrüßt Sie bereits beim Betreten der Wohnung. Mit guten Ideen und dem richtigen Gespür könnte außerdem die langgestreckte Loggia für Sie eine „Oase der Erholung und Entspannung“ werden.



Top 3-Ansicht 1. Obergeschoss

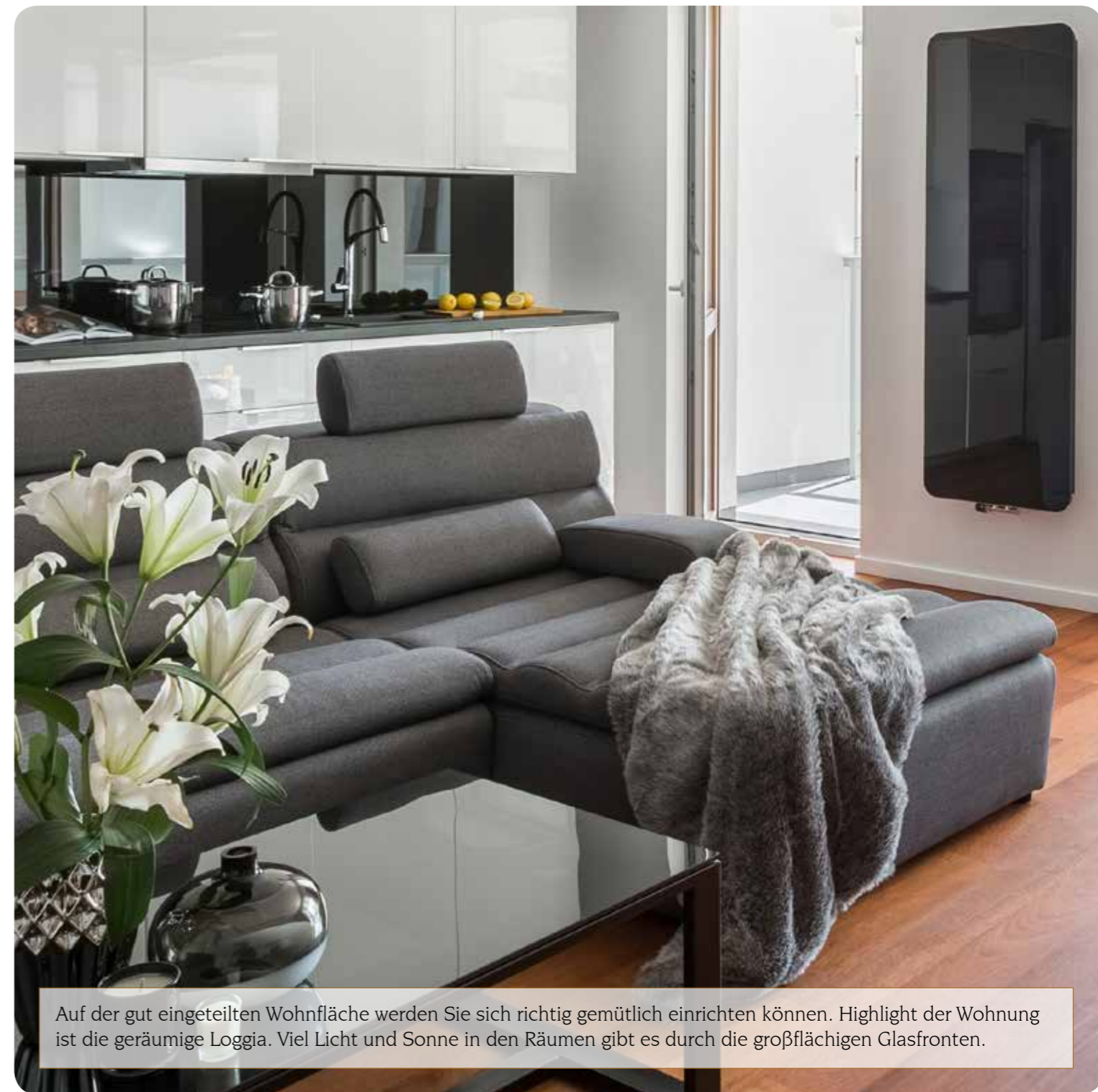


Vorraum: 7,67 m²
 WC: 2,10 m²
 Bad: 6,04 m²
 Abstellraum: 2,38 m²
 Schlafen: 17,63 m²

Wohnen/Eszen: 25,34 m²
 Loggia: 12,86 m²
 Kellerersatzraum: 1,70 m²
 Carport: 14,75 m²

Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss ist eine Visualisierung und Aufteilungen und Situierung der Räume können in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!



Auf der gut eingeteilten Wohnfläche werden Sie sich richtig gemütlich einrichten können. Highlight der Wohnung ist die geräumige Loggia. Viel Licht und Sonne in den Räumen gibt es durch die großflächigen Glasfronten.

Top 4-Ansicht Obergeschoss



Vorraum:	7,67 m ²	Wohnen/Essen:	18,37 m ²
WC:	1,99 m ²	Loggia:	19,48 m ²
Bad:	5,20 m ²	Kellerersatzraum:	1,70 m ²
Abstellraum:	1,90 m ²	Carport:	12,50 m ²
Schlafen:	12,45 m ²		

Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss ist eine Visualisierung und Aufteilungen und Situierung der Räume können in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!



Top 3.4-Ansicht Obergeschoss



Vorraum:	7,67 m ²	Wohnen/Essen:	25,34 m ²	Küche:	12,45 m ²
WC:	2,10 m ²	Vorraum:	7,67 m ²	Kinderzimmer:	18,37 m ²
Bad:	6,04 m ²	WC:	1,99 m ²	Loggia:	32,33 m ²
Abstellraum:	2,38 m ²	Bad:	5,20 m ²	Carport 1:	12,50 m ²
Schlafen:	17,63 m ²	Abstellraum:	1,90 m ²	Carport 2:	14,75 m ²

Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss ist eine Visualisierung und Aufteilungen und Situierung der Räume können in Natura abweichen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv eingezeichnet. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung ist daher ausdrücklich ausgeschlossen!



Auf der 32,33 m² großen Loggia dieser exklusiven Terrassenwohnung können Sie entspannt die Seele baumeln lassen. Die ausgedehnten, hellen Räumlichkeiten mit Wohnfühlfaktor bieten reichlich Platz für persönliche Entfaltung.



Linz

Aktivitäten

- Museen
- Ausstellungen
- Theater
- Kino
- Kultur
- Shopping
- Gastronomie
- Veranstaltungen
- Radfahren
- Fitnesstraining
- Sportclubs
- Wellness
- Schwimmen
- Spazieren
- Wandern
- Zoo



Basisdaten

Staat:	Österreich
Bundesland:	Oberösterreich
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	L
Fläche:	95,99 km ²
Koordinaten:	48° 18' N, 14° 17' O
Höhe:	266 m über Adria
Einwohner:	204.846 (1. Jän. 2018)
Postleitzahlen:	4010, 402x, 403x, 404x
Vorwahl:	0732
Gemeindekennziffer:	4 01 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 1–5 4041 Linz
Webseite:	www.linz.at





Anblick zum Verlieben



Urfahr/St. Magdalena

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.



Top of St. Magdalena - urbaner Lifestyle trifft hochwertiges Wohnen

1. Die unterhalb von St. Magdalena im Stadtteil Urfahr gelegenen Neubauwohnungen in ruhiger Spitzenlage mit perfekter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz werden planmäßig ca. Sommer/Herbst 2019 bezugsfertig sein. Entworfen wurden sie von einem renommierten Architekturbüro - lassen Sie sich positiv überraschen!
2. Bereits in der Basisausstattung sind die Wohnungen höherwertiger, als es der Standard vorsieht. Modernes Innendesign sowie helle, aufgelockerte und stimmige Atmosphäre durch großflächige Glasfronten machen das Wohnen zum Erlebnis und werden Sie begeistern.
3. Alle Wohnungen besitzen großzügige, komfortable Außenbereiche in Form von überdachten Terrassen/Balkonen, Dachterrassen und Gärten. Außerdem gibt es für jede Wohnung einen fixen Autoabstellplatz.

Überzeugen Sie sich einfach selbst und vereinbaren Sie mit uns einen exklusiven „Liebe-auf-den-ersten-Blick-Termin“ unter Tel. 0664 450 90 58.

Top-1	56,71 m²	289.221 EURO	inkl. Parkplatz
Top-2	44,56 m²	226.491 EURO	inkl. Parkplatz
Top-3	61,16 m²	299.684 EURO	inkl. Parkplatz
Top-4	47,58 m²	243.321 EURO	inkl. Parkplatz
Top-3.4	108,74 m²	543.000 EURO	inkl. 2 Parkplätze

KEIN ZUSÄTZLICHES MAKLERHONORAR AUF DER KÄUFERSEITE ZU BEZAHLEN. VERKÄUFER BEZAHLT GESAMTPROVISION.

„Vielleicht dürfen wir Sie demnächst schon persönlich kennenlernen und uns über Ihre Zukunft unterhalten. Alles Liebe und bis bald.“

Stefan Huber, Huber Immobilien OG

