

# 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:** IH102-Haus-3  
MODERNE 145m<sup>2</sup> NEUBAU DOPPELHAUSHÄLFTE 30m<sup>2</sup> TERRASSE MIT AUSBLICK INS GRÜNE  
H3

**Adresse:** Blumenweg  
4209 Engerwitzdorf

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Doppelhaushälfte	Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	2019-2020	Mit Ausblick:	ja
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	UG/EG/OG
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	moderner Wohnbau		
Energietyt:	Optimalenergiehaus	Energiequelle Heizung:	Luft-Wärme-Pumpe
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Lüftung:	keine
Fassadengliederung:	glatte Fassade	Energiequelle Lüftung:	keine
Beziehbar ab:	2020	Raumhöhe:	2,55
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Energieausweisart:	Bedarf
Neuwertig:	ja	Energieausweis Ausstellung:	14.09.2018
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Energieausweis gültig bis:	14.09.2028
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Heizwärmebedarf (HWB):	38.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Erschließung:	voll erschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Erschließungsumfang:	Luft-Wärme-Pumpe, Wasser, Internet, Kanal	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.66
Altlasten:	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A+	
Lärmbelästigung:	keine	Primärenergiebedarf (PEB):	46.0 kWh/m <sup>2</sup> a
Lagequalität:	Sehr gut	Kennwert für CO <sub>2</sub> :	6.6 kg/m <sup>2</sup> a
Lage im Gebiet:	Siedlung-Ortsrand	Schutzzone:	Nein
Barrierefrei:	nein	Senioren geeignet:	Ja
Orientierung Haupträume:	Süd	Familien geeignet:	ja
		Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Distanz zum Zentrum	02.00 km	Distanz zum Gymnasium:	11.80 Km
Distanz zum Flughafen:	33.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.50 Km
Distanz zum Bahnhof:	03.10 Km	Distanz zum Realschule:	06.40 Km
Distanz zur Autobahn:	03.00 Km	Distanz zum Grundschule:	02.00 Km
Distanz zum Bus:	00.50 Km	Distanz zur Gesamtschule:	00.00 Km
Distanz zum Einkauf:	02.00 Km	Distanz zum NM-Schule:	06.40 Km
Distanz zu Gaststätten:	01.50 Km	Distanz zu Naherholung:	00.50 Km
Distanz zu Sportanlagen:	01.70 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
Distanz zum Kindergarten:	02.00 Km	Distanz zu Skigebiet:	00.00 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	145,14 m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	182.10 m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	00.00 m <sup>2</sup>
Fläche verbaut	000.00 m <sup>2</sup>	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	411.00 m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	00.00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	300.00 m	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	ja	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	50.77 m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	2
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	32.14 m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Süd
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1
Nebenträume Anzahl:	2	Garagenplätze Fläche:	24.32m <sup>2</sup>
Lift:	nein	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	3	Abstellplätze/Carport Anzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	35.00m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	2	Abstellplätze:	Am Grundstück

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

Dusche:	ja
Wanne:	ja
WC:	ja
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

### KÜCHE

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

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja

### AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	nein

### Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	k.A.
Trockenraum:	k.A.
Fahrradraum:	k.A.
Spielplatz:	k.A.
Müllraum:	k.A.
Haustiere erlaubt	k.A.

Kabel/Sat-TV Gerät:	k.A.
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	nein
Glasfaser-Internet:	nein
Breitbandzugang:	k.A.
UMTS Empfang:	k.A.
Telefon vorhanden:	ja
BUS-System:	nein
Kabelkanäle:	nein
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein*
Elekt.Raffstores:	nein*
Staubsaugeranlage:	nein*
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Barrierefrei:	nein
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 belagfertig: 410.900 EUR

### KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	14.381,50 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	4.519,90 EUR
<u>Vertragserrichtung</u>	<u>7.396,20 EUR</u>
<b>Gesamt</b>	<b>26.297,60 EUR</b>

**HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE – EIN ZUHAUSE, DASS SIE BEGEISTERN WIRD – GARANTIERT!**

### DAS PROJEKT

Wenn es um die eigenen 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 Klendorf/Katsdorf zu gestalten.

Mit viel Know-how und Gespür für Architektur und einer gehobenen Ausstattung, entstehen an der Gemeindegrenze zwischen der idyllischen Landgemeinde Katsdorf und Engerwitzdorf, am Blumenweg von Klendorf, 8 Doppelhäuser und 3 Reihenhäuser als Optimalenergiehäuser. Es ist ein Wohnprojekt, in dem Sie sich auf Anhieb ganz zuhause fühlen werden.

Die Wohnlage der Häuser wird Sie auf jeden Fall mehr als überzeugen. Auf einem **NUR** leicht abfallenden, sonnenverwöhnten Südhang wird Ihr neues Zuhause errichtet.

Durch den aufgelockerten Siedlungsverband aus bestehenden Einfamilienhäusern im Osten und einem Weizenfeld im Westen, werden Sie das ruhige und entspannende Leben in vollen Zügen genießen können. Mehr zum Umfeld und der umliegenden Infrastruktur erfahren Sie dann gegen Ende der Hausbeschreibung.

### DIE HÄUSER

Beginnen wir mit den Doppelhäusern. Es werden jeweils 2 Doppelhäuser in 4 Reihen errichtet, sowie 3 Reihenhäusern. Ansprechende, moderne Bauweise, gepaart mit raffinierten, gut eingeteilten Grundriss- und Raumkonzepten werden Sie vollends überzeugen.

**Die Doppelhäuser Nr. 1-4** haben 145m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksgrößen zwischen 411-514m<sup>2</sup> und je 1 Garage und 2 Stellplätze

**Die Doppelhäuser Nr. 5-16** haben 110 – 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksgrößen von 297m<sup>2</sup>- 328m<sup>2</sup>

und je 1 Garage und 2 Stellplätze.

**Die 3 Reihenhäuser Nr. 17-19** haben 107m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksgrößen von 175m<sup>2</sup>- 293m<sup>2</sup> und je 1 Carport und 2 Abstellplätze.

### Nun zur Doppelhaushälfte

Die **Doppelhaushälfte Top-3** befindet sich **in der ersten Reihe** von oben und genießt dadurch einen **herrlichen Ausblick** über Klendorf und seine **umliegende Landschaft** Richtung Süden.

Zugang und Zufahrt sind im Süden. linksseitig befindet sich die eingebaute Garage und **am Vorplatz** des Hauses haben **zusätzlich 2-3 Autos komfortabel Platz**. Über den vorgelagerten, oberirdischen Kellerbereich befindet sich die **fantastische, uneinsehbare 30m<sup>2</sup> Terrasse**. Mehr dazu später.

Wenn sie das Untergeschoss betreten empfängt Sie bereits ein **sehr großzügiger, geräumiger Eingangsbereich**. Sie werden ausreichend Möglichkeiten vorfinden, damit alle „7 Sachen von Kind und Kegel“ auch Platz vorfinden. Gerade wenn sie vielleicht schon mit 2 Kindern einziehen, egal welchen Alters, wissen Sie was alles so an kleinen und großen Schuhen, Bekleidung tagtäglich im Umlauf ist. Und wenn dann noch Besuch kommt, kann dies rasch zu einem mittleren Chaos werden, wenn Zuwenig Platz ist. Im Anschluss an den Eingangsbereich befindet sich die Diele, wovon man in

die Garage, den 2 Kellerräumen und natürlich in den Wohnbereich kommt. Hier könnten Sie, **durch Einrichtung von großen, deckenhohen Schränken** auf elegante Art ihre **saisonale Kleidung und viele andere Dinge verstauen**

Das Erdgeschoss ist **das erste von einigen Wohn-High-Lights** welche das Haus zu bieten hat. Der Wohn-Ess-Küchenbereich hat **unglaublich, offene 54m<sup>2</sup>**, und nimmt fast die ganze Etage ein. Ein **Wow-Effekt ist da sicher garantiert! Große Glas- und Fensterflächen** lassen diesen **Wohnraum besonders ausleuchten** und vermitteln dadurch ein besonders **hohes Maß an Wohnkomfort**.

Hier macht das Einrichten eine Freude und ist eine positive Herausforderung. Der Kochbereich kann mit 2 modernen Kochzeilen oder in U-Form eingebaut werden. **Kleiner Tipp.** Wenn sie die Küche mit den Hängekästen bis unter die Decke einrichten, bekommen Sie nochmals ein 1/3 mehr Verstaupfläche. Der zum Wohnzimmer offene Teil der Küche würde sich als Kochinsel sich perfekt umsetzen lassen. Mit den richtigen Einrichtungsmaterialien wird diese **Hauptwohnbereich ein wahrer Hingucker.** Neben dem Wohnbereich wurden der Abstellraum (auch als Speise nutzbar) und das Gäste-WC geschickt und unauffällig situiert.

In Verlängerung des Wohnzimmers, gelangen Sie auf ihre eingangs erwähnte **30m<sup>2</sup> Sonnen-Südterrasse.** Aufgrund der Größe haben Sie hier ebenfalls **viele Möglichkeiten diesen zu Gestalten.** Mit großzügigen Rattan- und Lounge Möbel, Außendekos oder große Topf und Pflanzentröge, **schaffen Sie annähernd ein mediterranes Flair.** **Genießen** Sie diese **stimmungsvollen Momente** und **laue Sommerabende** mit Ihrer Familie und Freunden.

Neben einem separaten Ausgang mit kleinen Terrassenvorplatz im Wohnzimmer, kommen Sie auch über die Terrasse in den Garten.

Genauso großzügig wie das Erdgeschoss, wurde auch das Obergeschoss konzipiert. Dieser Baukörper ragt nach Süden hin ein wenig über das Erdgeschoss und beschattet dadurch einen kleinen Teil der darunterliegenden Terrasse.

Es beherbergt **3 großzügig eingeteilte Schlafzimmer** und **ein großes Wellnessbad mit 11m<sup>2</sup>.** Mit 14 und 15m<sup>2</sup> sind die **2 Kinderzimmer ausgesprochen großzügig** und werden sich ihre Kinder hier sehr wohl fühlen. Das Elternschlafzimmer kann mit seinen knapp 20m<sup>2</sup> so gestaltet werden, dass neben dem Doppelbett es ohne weiters möglich ist, einen separaten Schrankraum sich einzurichten.

Ihre Badeoase beherbergt neben Nacht-WC und Waschbecken eine Badewanne sowie eine

bodentiefe Dusche. Genießen garantiert.

Abschließend zum Garten. Auf ca. **300m<sup>2</sup> reine Grünfläche steht Ihnen alles offen, um diesem Außenbereich** in etwas **ganz Besonderes zu verwandeln.** Sein zum Teil uneinsichtig ist es sicher ein **Erholungsgarant** und vermittelt **ein hohes Maß an Intimsphäre.** Der Gestaltung sind fast keine Grenzen gesetzt. Wie wäre es mit einem

- Poll
- Gartenhaus
- Teehaus
- Großer Gemüsegarten mit Hochbeeten
- Badeteich
- Obst und Ziergarten
- Abenteuerplatz für ihre Kinder

Damit Ihr Wohntraum Realität werden kann, besteht **die Möglichkeit** unter Einhaltung der Fördervoraussetzungen und Bauvorgaben **eine Basis-Wohnbauförderung von 73.000 Euro** zu erhalten. Pro Kind im gemeinsamen Haushalt erhöht sich dieser Betrag nochmals um 12.000 Euro.

**Also, worauf warten Sie. Rufen Sie an und überzeugen Sie sich selbst davon. Ich bin für Sie unter 0664 450 90 58 erreichbar.**

### DIE LAGE

Katsdorf als nächst gelegenen Ort, ist als Zuzugsgemeinde neben Engerwitzdorf ein attraktiver Wohnort für „Stadtfliehende“, hat sich aber trotz steigender Beliebtheit seinen ursprünglichen und ländlichen Charakter vollauf bewahrt. Eingebettet in die Ausläufer des Mühlviertler Hügellandes, vermittelt die gesamte Region in hohes Maß an Attraktivität, Wohn- und Lebensqualität, viel Naturräume und eine Infrastruktur, welche großteils alles abdeckt, was man sich wünscht und benötigt.

Zunächst zur unmittelbaren Wohnlage der Häuser. Diese werden, wie eingangs gesagt auf einem leicht abfallenden Südgrundstück im Ortsteil Klendorf der Gemeinde Engerwitzdorf errichtet. Von ihrem neuen Zuhause ist der Ortskern von Katsdorf nur 1,8 KM entfernt, nach Engerwitzdorf/Schweinbach sind es 4 KM. Der Bahnhof Katsdorf/Neubodendorf ist 3.1 Km

## Beschreibung

entfernt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Engerwitzdorf-A7 erreicht man in 3 km.

- Nach Linz 14 Km
- Nach Freistadt 23 KM
- Nach Perg 20 KM
- Nach Enns 22 KM
- 

### DIE INFRASTRUKTUR

Besonders erwähnenswert, ist das sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln in der Region, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden verkauft werden. In fußnähe zu den geplanten Häusern befinden sich der

- **Ab Hof Verkauf der Familie Schinagl**
- **Der Milchautomat der Familie Haunschmid**
- **Ab Hof Verkauf der Familie Mayrhofer sowie deren**
- **24H ab Hof Standl mit einer guten Auswahl an Lebensmittel und**
- **Der Gesundheitsladen Wolfing der Familie Kiesenhofer**

Hier findet man ein reichhaltiges Angebot an Fleisch und Wurstwaren, Milchprodukte, Dinkel und Backprodukte, Brot und Gebäck, Kräuter und Gewürzsalze, Most, Schnaps, Marmeladen und Säfte, Kuchen und andere süße Leckereien und und und... Sie werden kulinarisch begeistert sein!

Der Ort selbst hat einen klassischen Lebensmittelmarkt, sowie eine abwechslungsreiche Gastronomie im näheren Umfeld wie z.B.

- **Bäckerei Neuhauser**
- **Katsdorfer Hof**
- **Pizzeria La Bella**
- **Gründling Keller Kulinarik**
- **Glanzegg Hubert Jausenstation**
- **Landgasthof Kreuzwirt**

Besonders beliebt, nicht nur bei den Einheimischen, ist auch die **Jausenstation Deisinger** im Ortsteil Ruhstetten, wo man nicht nur gut Speisen kann, sondern auch prämiertes Most und Edelbrände vorzüglich munden.

Besonders beliebt, nicht nur bei den Einheimischen, ist auch die **Jausenstation Deisinger** im Ortsteil Ruhstetten, wo man nicht nur gut Speisen kann, sondern auch prämiertes Most und Edelbrände vorzüglich munden.

### DIE FREIZEIT UND KINDEREINRICHTUNGEN

Katsdorf und Engerwitzdorf verfügen über Krabbelstuben, Kinderhorten, mehrere Kindergärten und 3 Volksschule mit zum Teil Nachmittagsbetreuungen. Höherbildende Schulen gibt es in Gallneukirchen bzw. Pregarten.

Besonders stolz sind die Katsdorfer auf „**ihr Kino**“, welches das älteste Gemeindekino in Oberösterreich ist. Auch der Motorikpark Lungitz erfreut sich großer Beliebtheit. Das sehr gute **Gemeindezusammenleben** erkennt man in Katsdorf und Engerwitzdorf auch an der regen Vereinstätigkeit. Die Sportvereine ASKÖ/UNION von Katsdorf und Engerwitzdorf, 6 Feuerwehren, Musikvereine, Alpenverein, Naturfreunde, Reitervereine bilden die Spitze der Vereine und speziell das Katsdorfer Zeltfest jedes Jahr ist legendär.

Genießen und erleben Sie, von ihrem neuen Zuhause aus, ausgedehnte Wanderrungen rund um Katsdorf und Engerwitzdorf. Entdecken Sie laufend oder am Bike die schönen Seiten des Mühlviertels.

Eine besonders schöne und ausgedehnte Mountainbiketour, ist jene von Katsdorf nach Unterweikersdorf, rein ins Gusental entlang der ehemaligen Pferdeeisenbahnstrecke nach Kefermarkt und dann über das Aisttal – Pregarten – Wartberg wieder nach Katsdorf retour.

Auch die Radstrecken über Schmiedgassen zur Ägidikirche, raus bis nach Luftenberg oder St. Georgen an die Donau sind schöne Erlebnisse.

### DAS FAZIT

In Summe bekommen Sie zu fairen und leistbaren Preisen, ein modernes, attraktives Zuhause, in einer hervorragenden Region und Landschaft, wo Zusammenhalt sowie harmonisches Zusammenleben, noch eine sehr große Bedeutung hat.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung. Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN.

Bilder & Grundrisse



Bilder & Grundrisse





**Wichtiger Hinweis**

Die dargestellte 3D-Grundriss des Hauses 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 MEIN HAUS Immobilien GmbH Leondinger Straße 50, 4050 Traun und der Baufirma Bauträger/Generalunternehmer HABAU Hoch- und Tiefbau GmbH Greiner Straße 63, 4320 Perg 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 geseendet.