

# 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:** IH106-DACHTERRASSENWOHNUNG MIT TRAUMHAFTER FERNSICHT ÜBER LINZ BIS IN DEN ALPENBOGEN

**Adresse:** Wohnpark  
4040 Altlichtenberg

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Dachgeschosswohnung	Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	1988	Mit Ausblick:	ja/Fernsicht
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	3.Etage
Dachform:	Pultdach mit Gaupen	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	normaler Wohnbau	Energiequelle Heizung:	Ferngas
Energietyt:	-	Lüftung:	keine
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Energiequelle Lüftung:	-
Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade	Raumhöhe:	2,55
Beziehbar ab:	01.04.2020	Energieausweisart:	Bedarf
Gebäudezustand:	leicht renovierungsbed.	Energieausweis Ausstellung:	27.05.2010
Neuwertig:	nein	Energieausweis gültig bis:	26.05.2020
Sanierungsart:	teilsan. (Fassade/Dach)	Heizwärmebedarf (HWB):	55.68
Gebäudezustand:	durchschnittlich	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Erschließung:	voll erschlossen	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	-
Erschließungsumfang:	Gas, Wasser, Internet	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.: -	
Altlasten.	keine	Primärenergiebedarf (PEB):	-
Lärmbelästigung:	keine	Kennwert für CO2:	-
Lagequalität:	gut	Schutzzone:	Nein
Lage im Gebiet:	Ortskernlage	Senioren geeignet:	Ja
Barrierefrei:	nein	Familien geeignet:	ja
Orientierung Haupträume:	Südwest	Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Distanz zum Zentrum	00.20 km	Distanz zu Wandergebiete:	04.00 Km
Distanz zum Flughafen:	24.00 Km	Distanz zum Realschule:	06.20 Km
Distanz zum Bahnhof:	12.00 Km	Distanz zum Grundschule:	00.20 Km
Distanz zur Autobahn:	07.50 Km	Distanz zum NMS:	06.20 Km
Distanz zum Bus:	00.22 Km	Distanz zum Gymnasium:	08.20 Km
Distanz zum Einkauf:	00.30 Km	Distanz zu Naherholung:	01.00 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.20 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.35 Km	Distanz zu Skigebiet:	09.10 Km
Distanz zum Kindergarten:	00.20 Km		

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	71.17 m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	78.75 m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut	-	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	-	Loggian Anzahl:	-
Unterkeller:	ja	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	ca. 4m <sup>2</sup>	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	3	Terrassenfläche gesamt:	ca.20.00 m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südwest
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1
Nebenräume Anzahl:	1	Garagenplätze Fläche:	ca.13.50m <sup>2</sup>
Lift:	nein	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	2	Abstellplätze/Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	-

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

Dusche:	nein (Umbau möglich)
Wanne:	ja
Fenster:	nein

### KÜCHE

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

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	-
Parkett:	ja
Plattenbelag auf der Terrasse	

### AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	ja
West:	ja

### Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	-
Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	-
Haustiere erlaubt	ja

Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	-
Glasfaser-Internet:	-
Breitbandzugang:	k.A
UMTS Empfang:	-
Telefon vorhanden:	ja
BUS-System:	nein
Kabelkanäle:	nein
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein
Elekt.Rolläden:	nein
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Barrierefre	nein
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Markierung mit Stern bedeutet, dass diese Ausstattung möglich ist.

## Preise

Kaufpreis	188.000 EUR
Heizkosten ca.:	79.00 EUR/mon
Betriebskosten:	92.05 EUR/mon
Instandhaltung:	128.95 EUR/mon
<u>Verwaltung:</u>	<u>20.67 EUR/mon</u>
<b>Betriebskosten Gesamt</b>	<b>320.67 EUR/mon</b>

## WOHNUNG MIT AUSSICHT AUF EIN GROSSARTIGES LEBEN

Die knapp 72m<sup>2</sup> große Wohnung liegt inmitten von Altlichtenberg in sehr ruhiger Lage. Das absolute „**ja muss ich kaufen**“ Argument ist die **herrliche Dachterrasse mit unverbaubarer Fernsicht** bis in den Alpenbogen. Mehr dazu später!

Die Wohnung hat trotz Ihres Alters eine gute Raumeinteilung und lassen sich auch die Zimmer anders einteilen und gestalten. Je nachdem wie viele Personen in der Wohnung leben werden, **kann der Sanitär/Schlafbereich abgeändert** werden.

### Zur Wohnung

Wenn man diese Betritt, hat man linker Hand die Möglichkeit eine kompakte Garderobe einzubauen. Das Tages-WC betritt man ebenfalls von der Diele aus.

In weiterer Folge gelangen Sie auch schon in die Küche der Wohnung. Diese kann am besten in L-Form gestaltet werden. Die **vorhandene Küche verbleibt zwar in der Wohnung**, dennoch **dürfen wir anregende Tipps für eine neue Küche geben**. Aufgrund der leichten Dachschräge beim Küchenfenster ist es sinnvoll, sich die neue Küche maßplanen zu lassen. Mit den **richtigen Ideen und Gespür, entsteht** in Verbindung mit einem gemütlichen Bar- oder Frühstücksbereich **ein toller Küchenbereich**. Es würde sich **eventuell auch eine freie Kochinsel ausgehen**.

Gegenüber der Küche befindet sich das Wohnzimmer. Je Gestaltung und Planung würde hier auch ein gemütlicher Essbereich Platz finden. Sollte dieser jedoch in der Küche mitintegriert werden, könnte **das Wohnzimmer komfortabler eingerichtet** werden und vielleicht auch der **vorhandene Kaminanschluss genutzt werden**.

„**Hoch droben unter dem Dach**“, eingekuschelt in einer warmen Decke, den **lodernden Flammen zusehen**, während es draußen bereits wieder dunkler wird und der Winter vor der Tür steht – **eine schöne Vorstellung, nicht?**

Über das Wohnzimmer gelangen Sie dann auch auf **das High-Light der Wohnung – Ihre fantastische knapp 20m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse**. 8m<sup>2</sup> davon sind loggienartig, wettergeschützt. **Von „hier oben“**, erfahren Sie **eine herrliche Aus- und Fernsicht** über den Ort. **Der Blick wandert über Linz**, den in einiger Entfernung gegenüberliegenden **Pöstlingberg** und **verliert sich im Alpenbogen am Horizont**. Besonders am Morgen und **an klaren Herbsttagen**, sehen Sie **die Berge des Gesäuses, Nationalpark Kalkalpen bis rüber zur Prielregion** besonders gut.

**Dieser Außenbereich lässt sich besonders schön herrichten**. Gemütliche Lounge Möbel, Sonnenschirm oder Sonnensegel, **schöne Pflanzen und gemütliche Stunden sind dann GARANTIER!**

Der Schlafbereich hat einen separaten Vorraum, von welchem Sie 2 Schlafzimmer und das Bad betreten. Mit 14m<sup>2</sup> und 12m<sup>2</sup> sind diese auch gut geschnitten. **Je nachdem**, wie die private Situation ist, **kann man wie eingangs erwähnt, eben genau diesen Bereich auf seine Bedürfnisse hin neugestalten**. Diese Umgestaltung sehen Sie in dem beigefügten 3D-Grundriss der Werbung. **Neu gestaltet betreten Sie zuerst einen komfortablen Schrankraum mit allem Schnickschnack**. Von diesem erreichen Sie auf der einen Seite ein großzügiges Bad mit Wanne, bodentiefer Dusche, Wasch- und Trocknerbereich, sowie einem modernen Waschbereich. Auf der anderen Seite kommen Sie in Ihre urgemütliche Schlafoase, dass durch den separaten Schrankraum **äußerst aufgelockert und aufgeräumt ist**.

## Beschreibung

Generell ist die Wohnung als leicht renovierungsbedürftig anzusehen. **Aufgrund der sehr starken Immobiliennachfrage, aber kaum vorhandenen Angebot, sind gebrauchte Immobilien in Altlichtenbergr sehr gefragt, weshalb auch Renovierungsbedürftigkeit kein Ausschlusskriterium ist.**

Die **Wohnlage des Wohnparks in Lichtenberg ist allseits sehr beliebt.** In den letzten Jahren konnten wir immer wieder gebrauchte Wohnungen sehr rasch an neue Käufer vermitteln. Es ist auch kein Wunder. Durch die **perfekte Ortskernlage von Altlichtenbergr,** erreichen Sie die gesamten Infrastruktureinrichtungen sehr rasch zu Fuß (Nahversorger, Frisör, Bank, Gemeinde uvm.)

Der Kindergarten, die Krabbelstube und die Volksschule sind quasi um die Ecke. Lichtenberg zeichnet sich mit einem sehr individuellen und abwechslungsreichen Branchenmix aus. In den letzten Jahren wurde speziell im Ortskern vieles erweitert und neugestaltet. **Im Gemeindegebiet von Lichtenberg kann man eine herrliche und abwechslungsreiche Gastronomie genießen.** Ob **edle Tropfen aus dem Weingut Wakolbinger,** herrlich **gute Hausmannskost im Holzpoldl** oder **schnelle, aber gute Küche aus der Gastro,** des neu errichteten Gemeindezentrums. Sie werden kulinarisch auf ihre Kosten kommen – ganz bestimmt

Ein **weiteres Kaufargument und großer Pluspunkt, ist die fantastische, Nebelfreie Höhenlage von Lichtenberg.** Gerade jetzt, im bald beginnenden Herbst, wissen die **Bewohner von Lichtenberg ihre famose Wohnlage sehr zu schätzen.** Wenn Linz unter einer Nebel- und Dunstglocke hängt, kann man **denn „Indian Summer“ von Lichtenberg in vollen Zügen genießen.**

**Am Weg zur Giselawarte** (Aussichtswarte auf 927m Seehöhe) oder dem Lichtenberg-Sender, dem Wahrzeichen von Lichtenberg, **erwartet Sie ein prachtvoller Blick auf die OÖ. Von hier oben hat man das Gefühl, es liegt einem fast ganz Oberösterreich zu Füßen.** Aber auch für viele Radsportler und Läufer ist die GIS Anziehungspunkt, um ihre Fitness zu testen.

**Von ihrer Wohnung weg, gelangen Sie fußläufig auf herrliche Wanderwege, Radstrecken oder Laufrunden** bis rauf zur GIS, wo Sie dann eine bequeme und gemütliche Einkehr im Gasthaus zur GIS machen können. Und trotzdem erreichen Sie **Linz/Urfahr rasch mit dem Auto in 10min. Hört sich fast nach einer perfekten Wohnlage an!**

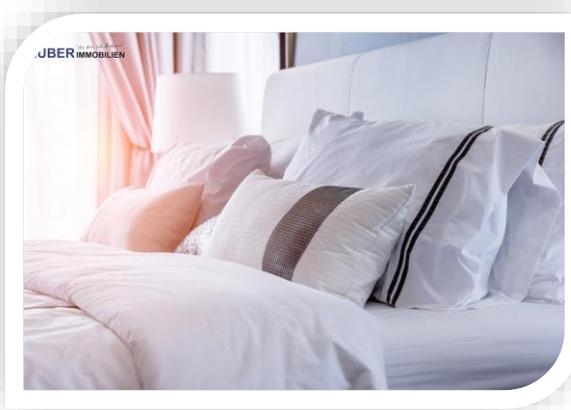
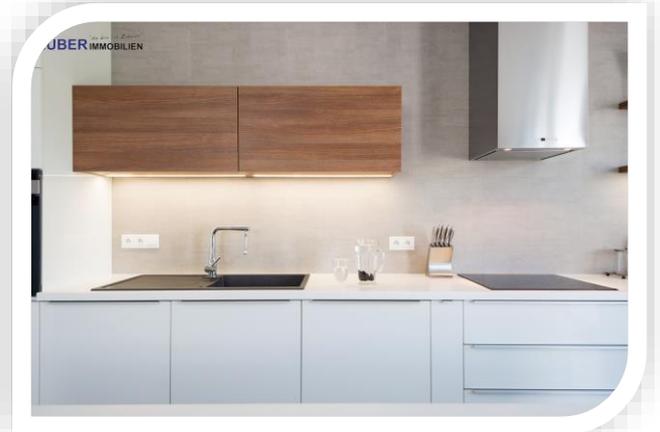
Überzeugen Sie sich selbst davon und rufen Sie mich unter 0664 450 90 58 an, um einen Besichtigungstermin vor Ort zu vereinbaren.

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

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite

<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>

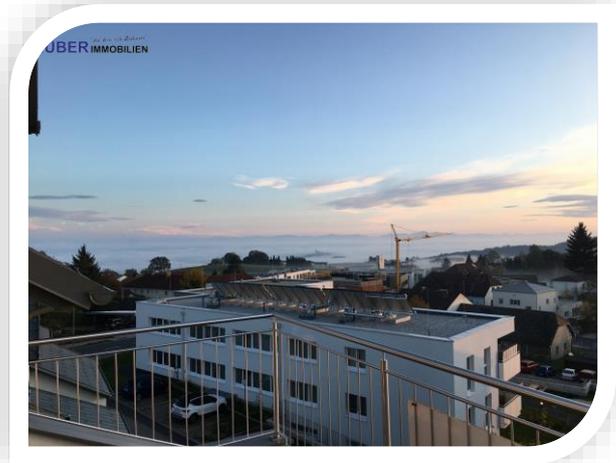
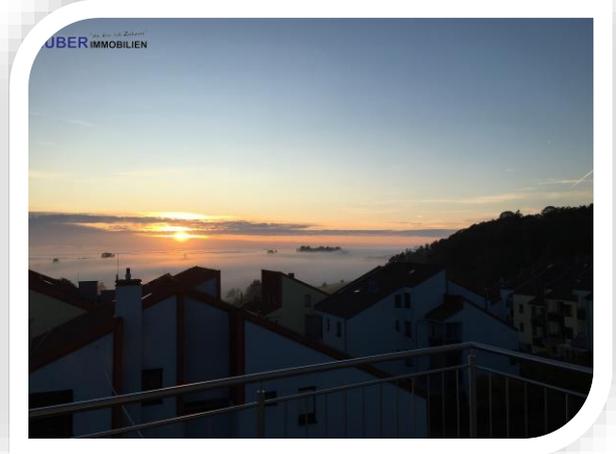
## Bilder & Grundrisse



Bilder & Grundrisse



# Bilder & Grundrisse







**Wichtiger Hinweis**

Die dargestellten 3D-Grundrisse der Wohnung sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse 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.