

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
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
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 0664 450 90 58
Fax: 07941 70555



Immobilie: IH105 AUSNAHMEGEGELENHEIT – 100m² WOHLFÜHLWOHNUNG - 80m²
PANORAMATERRASSE - FERNSICHT ÜBER DIE DONAU BIS IN DEN ALPENBOGEN

Adresse: 4310 Mauthausen

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Terrassenwohnung	Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	2009	Mit Ausblick:	ja, Fernsicht
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	1. Obergeschoss
Dachform:	Satteldach	Heizungsart:	Fußbodenheizung
Baustil:	moderner Wohnbau		
Energietyt:	-	Energiequelle Heizung:	Gas-Brennwerttherme
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Lüftung:	keine
Fassadengliederung:	stark gegleederte Fassade	Energiequelle Lüftung:	keine
Beziehbar ab:	4 Mon. ab Notar	Raumhöhe:	2,55
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 und West	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:	99.40 m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	182.00 m ²	Balkone Fläche:	00.00 m ²
Fläche verbaut	00.00 m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	00.00 m ²	Loggien Fläche:	00.00 m ²
Gartenfläche ca. m ² :	-	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	nein	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	7.21 m ²	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	3	Terrassenfläche gesamt:	81.24 m ²
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südwest
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	1
Nebenräume Anzahl:	-	Garagenplätze Fläche:	20.71m ²
Lift:	nein	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	2	Abstellplätze/Carport Anzahl:	1
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	12.50 m ²
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	Eigentum

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

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

KÜCHE

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

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Stein:	ja
Parkett:	ja
Holzriemenbelag auf der Terrasse	

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	ja
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

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

Allgemeine Ausstattung Anlage

Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	nein
Glasfaser-Internet:	ja 30-100 Mbit/s
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	k.A
Telefon vorhanden:	k.A
BUS-System:	nein
Kabelkanäle:	nein
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	ja
Elekt.Rolläden:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein
Barrierefrei:	nein
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Preise

Kaufpreis:	305.000 EUR (inkl. 1. Autogarage und 1 eigenen Freiparkplatz)
Betriebskosten	110,12 EUR/mon
Verwaltung	40,64 EUR/mon
Heiz/WW-Kosten ca.	70,00 EUR/mon
<u>Rücklage</u>	<u>28,20 EUR/mon</u>
Betriebskosten Gesamt	248,96 EUR/mon

Herzlich willkommen in ihrem neuen Zuhause – Ein Zuhause das Sie auf lange Sicht hin „wohnlich“ begeistern wird.

Im Zuge von Umbau- und Neugestaltungsmaßnahmen, wurden aus einer ehemals herrschaftlichen Villa, 7 sehr individuelle Wohnungen geschaffen. Die **traumhaft, ruhige Aussichtslage** der Liegenschaft **in einer Sackgasse**, macht dieses Immobilienangebot sehr interessant.

Starten wir los. **Mittels eigenem Eingang**, erreichen Sie die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung.

Es begrüßt Sie ein geräumiger, heller Vorraum, welcher ausreichend Platz bietet für den Einbau diverser Garderobenschränke und Regale. **Der moderne Feinsteinzeug-Fliesenboden**, wurde bis auf ein Zimmer, **durchgehend in der gesamten Wohnung verlegt**.

Im weiteren Verlauf erreichen Sie auch schon **das erste High Light der Wohnung – den offenen 42m² Wohn-Essbereich**. Dieser wurde im Moment so gestaltet, dass Sie auf der rechten Seite eine gut eingeteilte Küche haben und davor den gemütlichen, großzügigen Essplatz. **Von der Küche aus** haben Sie auch einen **schönen Ausblick auf teile der Panoramaterrasse** und in das Wohnzimmer rüber.

Halb offen, und trotzdem **sehr luftig und frei wurde das Wohnzimmer geplant**. Das **Besondere daran**, sind die **auf 3 Seiten angeordneten Fensterelemente**. Richtung Terrassenausgang wurden **über die gesamte Breite, bodentiefe Fenster- und Türelemente** eingebaut. Richtung Norden und Süden weitere, großflächige Fenstermodule, welche auf der Südseite, beinahe auch bis zum Boden gehen.

Durch diese Vielzahl an Fenster, **wirkt das Wohnzimmer fast schon so wie ein Wintergarten** und wird **von der Sonne**

traumhaft schön ausgeleuchtet. Weiters haben Sie dadurch eine **großartige Aussicht** auf ihre Dachterrasse, sowie eine **herrliche Fernsicht über die darunterliegende Donau, weit hinein bis in den Alpenbogen**.

Aufgrund der Größe des Wohnzimmers, werden Sie hier viele Möglichkeiten vorfinden, um sich **dieses weitere Wohn-High-Light**, individuell auf ihre Bedürfnisse abstimmen zu können.

Nun, jetzt kommen wir **zu dem High-Light schlechthin – Ihrer eigenen, 80m² „Hollywood-Panoramaterrasse“**, welche **keine Wünsche offenlässt**.

Diese erstreckt sich über 2 Seiten des Gebäudes und der Wohnung. Die **gesamte Terrasse wurde mit Lärchenholzdielen** ausgelegt. An Ihrem südwestseitigen Ende befindet sich im Moment einer **komfortable und gemütliche Garten-Loungegarnitur**. Von diesem Platz aus, **haben Sie einen wunderbaren Ausblick über den Ort und die Donau. An klaren Tagen, welche gerade im jetzt beginnenden Herbst** wieder mehr werden und besonders schön sind, **reicht die Fernsicht von der Terrasse bis in die Berge**. Dieser Teil kann mittels elektrischer Markise ausreichend beschattet werden

Im westlichen Eck der **Panoramaterrasse**, wurde **sehr liebevoll ein Biotop mit schönem Pflanzenbewuchs** realisiert. Das **macht die Dachterrasse grüner, natürlicher** und fügt sich perfekt in den ganzen Außenbereich ein. Im geschützten, hinteren Teil der **Panoramaterrasse** gibt es noch **eine Außendusche und ausreichend Platz für Ihre weiteren Ideen**. Besonders eindrucksvoll anzusehen, ist der großgewachsene, alte Baum am Nachbargrundstück, der sich wunderbar in die Szenerie integriert.

Beschreibung

Unsere generelle Einschätzung der **Panoramaterrasse**:

Aufgrund ihrer Größe haben Sie hier **schier endlos viele Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung**. Wenn man das Biotop nicht nutzen möchte, erweitern sich die Nutzungsmöglichkeiten noch mehr. Wir dürfen Ihnen einfach **ein paar Anregungen** und Ideen schon jetzt **mit auf den Weg geben**.

- **Große Sitz- und Loungegarnituren ev. mit Hollywoodschaukel**
- **Eigener Grillbereich**
- **Whirlpool**
- **Außensauna (am besten eine Fassauna)**
- **Ein paar Hochbeete zum eigenen Gemüse ziehen**
- **Kl. Rosengarten oder Platz für Blumen und Ziersträucher**
- **Sandkiste und Spielbereich für Kinder**
- **Palmen in Hochbottichen**
- **Yogaecke, Meditationsbereich**
- **Sonnensegel anbringen**
- **uvm.**

Sinnvoll wäre es im Zuge des Erwerbes und Neugestaltung der Wohnung den Boden auf der Dachterrasse zu erneuern, da dieser schon in die Jahre gekommen ist. Generell würde sich hier auch die **Verlegung eines Steinbodens als Außendekor anbieten**. Gerne können wir Sie darüber vor Ort beraten.

Gehen wir wieder hinein in die Wohnung. Über den eingangs beschriebenen Vorraum gelangen Sie auch in das **Bad**. Dieses umfasst neben einer **Eckbadewanne** auch noch eine **komfortable Dusche, WC, sowie den Waschmaschinenanschluss, den Waschbeckenbereich, Handtuchheizkörper** und die Therme. Bestimmt werden Sie sich auch diesen Bereich schön adaptieren können.

Gegenüber dem Bad befindet sich das räumlich komplett **ruhig gelegene und getrennte zweite Schlafzimmer**. Auf knapp **17m²** hat man **ausreichend Wohn- und Gestaltungsspielraum**. **Als Kinderzimmer genutzt**, bietet es neben Bett und Kleiderschrank auch **Platz für einen Homeoffice-Bereich** und einer **kleinen Couch**.

Je nach Lebenssituation kann dieses Zimmer aber auch als komfortables Ankleide- und Schrankzimmer herhalten. **Das Hauptschlafzimmer ist sogar noch größer** und hat **fast 24m²**. Hier ist **komfortables Wohlfühlen vorprogrammiert**.

Zur Wohnung gehört natürlich auch noch ein eigenes Kellerabteil, **eine eigene Garage** sowie ein **eigener, fixer Parkplatz, direkt vorm Haus** dazu.

Schlussendlich **kommen wir noch zur Wohnlage** an sich. Die Wohnung befindet sich in einer **sehr ruhigen Wohnlage** am westlichen Ende von Mauthausen.

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 ca. 15min zu Fuß erreichbar. **Die verkehrstechnisch sehr zentrale Lage, sowie eine überdurchschnittlich hohe Auswahl an infrastrukturellen Leistungen runden dieses Immobilienangebot perfekt ab!**

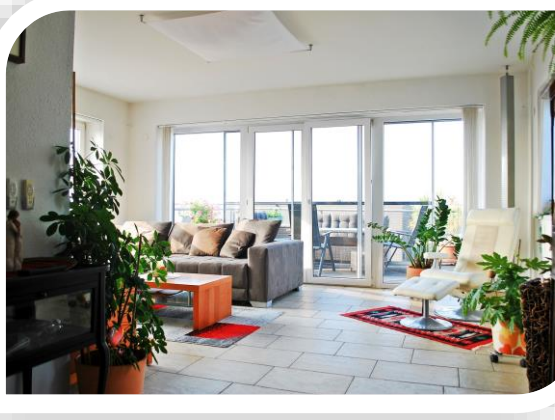
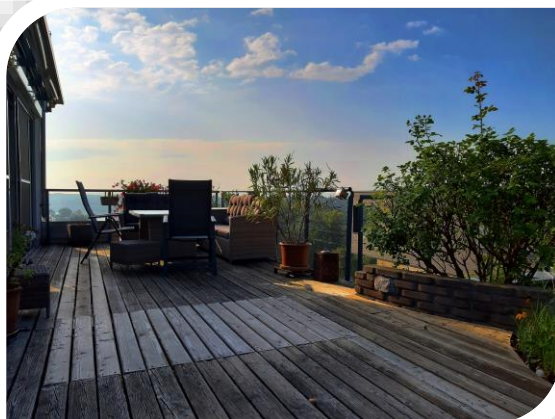
Erwerb der Immobilie für den Käufer Provisionsfrei – Verkäufer bezahlt das gesamte Honorar

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

Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf.

Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien OG

"Da bin ich Zuhause"







Wichtiger Hinweis

Die 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!

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!

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 gesendet.