

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: IH110-GEMÜTLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE AUF 500m² GRUND IN SEHR RUHIGER OBERBAIRINGER NATURLAGE

Adresse: 4203 Altenberg

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Doppelhaushälfte	Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	1976	Mit Ausblick:	zum Teil leichte Fernsicht
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	2.Etagen (EG/KG)
Dachform:	Satteldach	Heizungsart:	Zentralheizung
Baustil:	normaler Wohnbau		Heizkörper
Energietyyp:	-	Energiequelle Heizung:	Flüssiggas
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Lüftung:	keine
Fassadengliederung:	Leicht gegliederte Fassade	Energiequelle Lüftung:	-
Beziehbar ab:	3mon ab Kauf	Raumhöhe:	2,40
Gebäudezustand:	renovierungsbedürftig	Energieausweisart:	Bedarf
Neuwertig:	nein	Energieausweis Ausstellung:	18.10.2019
Sanierungsart:	unsaniert	Energieausweis gültig bis:	17.10.2029
Gebäudezustand:	durchschnittlich	Heizwärmebedarf (HWB):	160.30 kWh/m ² a
Erschließung:	Teilerschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	E
Erschließungsumfang:	Wasser, Kanal, Festnetz	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1.80
Altlasten.	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:D	
Lärmbelästigung:	keine	Primärenergiebedarf (PEB):	324.9 kWh/m ² a
Lagequalität:	gut	Kennwert für CO ₂ :	63.6
Lage im Gebiet:	Streusiedlung	Schutzzone:	Nein
Barrierefrei:	nein	Senioren geeignet:	Ja
Orientierung Haupträume:	Südwest	Familien geeignet:	nein
		Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Distanz zum Zentrum	03.50 km	Distanz zu Wandergebiete:	00.50 Km
Distanz zum Flughafen:	26.50 Km	Distanz zum Realschule:	00.00 Km
Distanz zum Bahnhof:	19.00 Km	Distanz zum Grundschule:	03.50 Km
Distanz zur Autobahn:	08.80 Km	Distanz zum NMS:	03.50 Km
Distanz zum Bus:	00.35 Km	Distanz zum Gymnasium:	12.00 Km
Distanz zum Einkauf:	00.35 Km	Distanz zu Naherholung:	00.50 Km
Distanz zu Gaststätten:	01.40 Km	Distanz zum See:	11.00 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.31 Km	Distanz zu Skigebiet:	11.00 Km
Distanz zum Kindergarten:	03.10 Km		

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	53.00 m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	106.00 m ²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut	300.00 m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	516.00 m ²	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca. m ² :	270.00 m ²	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	ja	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	ca. 53 m ²	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	2	Terrassenfläche gesamt:	ca.10.00 m ²
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südwest
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	0
Nebenträume Anzahl:	3 im Keller	Garagenplätze Fläche:	-
Lift:	nein	Garagenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	1	Abstellplätze/Carport Anzahl:	2 (im Zufahrtsbereich)
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1 (im Bad)	Abstellplätze:	-

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

Dusche:	ja
Wanne:	nein
Fenster:	ja

KÜCHE

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

FUSSBÖDEN

Fliesen:	nein
Stein:	nein
Parkett:	nein
Laminatt:	ja
Plattenbelag auf der Terrasse	

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	ja
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Haus

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

Kabel/Sat-TV Gerät:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	nein
Glasfaser-Internet:	nein
Breitbandzugang:	nein
UMTS Empfang:	nein
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
Barrierefrei	nein
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Preise

Kaufpreis: 140.000 EUR/mon

Heizkosten ca.: 100.00 EUR/mon

Betriebskosten ca: 50.00 EUR/mon

Betriebskosten Gesamt 150.00 EUR/mon

GEMÜTLICHE KLEINE DOPPELHAUSHÄLFTE AUF 500m² GRUND IN SEHR RUHIGER OBERBAIRINGER NATURLAGE

Nicht weit entfernt von der Kepler Universität und dem Science Park haben wir diese interessante Doppelhaushälfte zum Verkaufen bekommen. Diese nicht klassische Aufteilung der Haushälften, dürfen wir ihnen nun näher erklären.

Ende der 70er Jahre wurde dieses Wohnhaus mit 2 kleinen Wohneinheiten errichtet. Die 2 Grundrisse wurden spiegelverkehrt geplant und umgesetzt. Da es sich bei den ursprünglichen Eigentümern um 2 Schwestern handelte, wurde die miterrichtete Terrasse räumlich nicht abgeteilt. In den Anfängen wurde das Haus als Wochenendhaus von den jeweiligen Besitzern genutzt und erste zum Lebensabend hin fix bezogen.

Die zu verkaufende Haushälfte verfügt im Moment über eine Wohnfläche von ebenerdigen 53m² und ist voll unterkellert. Das Grundstück umfasst 516m² Baufläche, wovon ca. 270m² reiner Garten nutzbar sind.

Schauen wir uns doch mal die Raumaufteilung des Hauses näher an. Zunächst betritt man den Windfang, wo auch eine kleine Garderobe vom Tischler gemacht sich befindet.

Im weitem Verlauf gelangen Sie auch schon in den Vorraum, von wo aus sie jeden weiteren Raum erreichen. Auch dieser wurde seinerzeit von einer Tischlerei sehr hochwertig umgesetzt. Ob Sie es glauben oder nicht, aber diese Farben sind mittlerweile wieder sehr stark im Kommen.

Man muss dazu sagen, dass die Vorbesitzer sehr pfleglich mit allem umgegangen sind und die Möbel noch alle in einem passablen Zustand sind.

Die wenige Jahre alte Küche besteht aus Hochglanzfronten in Kombination mit Arbeitsplatten in Kirschoptik sowie Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlgefrierkombination.

Gleich ums Eck kommen sie schon ins Wohn-Esszimmer. Dieses Zimmer ist sehr hell und ausgesprochen gemütlich und auf jeden Fall groß genug, um sich schön und neu einzurichten. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch auf die wintergartenartig, verglaste Terrasse. Die Verglasungen lassen sich sektionall aufschieben. Im Moment ist die Terrasse zur anderen Haushälfte noch offen, aber eine dementsprechende, bauliche Abtrennung ist natürlich möglich.

Zurück ins Haus. Neben dem Dieleneingang befindet sich das gut geschnittene Bad. Diese beherbergt eine Dusche, WC, Waschmaschine, Waschbecken/Verbau und Kästen, sowie die Heiztherme.

Gegenüber vom Bad ist dann noch das Schlafzimmer mit dem schön eingebauten Schwebetürenschränk.

Das Grundstück liegt ausgesprochen ruhig, nebelfrei in einer Sackgasse, unweit des Ortskernes von Oberbairing. Der Garten wurde laufend gepflegt und beim Zugangsbereich wurde, noch nicht so lange her, ein Bruchgranit angebracht. Im hinteren Teil des Gartens haben sie auch einen schönen Ausblick nach Kirchsclag rüber und auf die umliegenden Wiesen und Wälder.

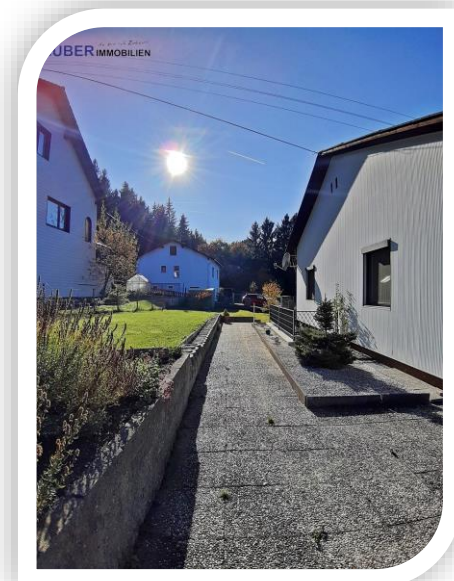
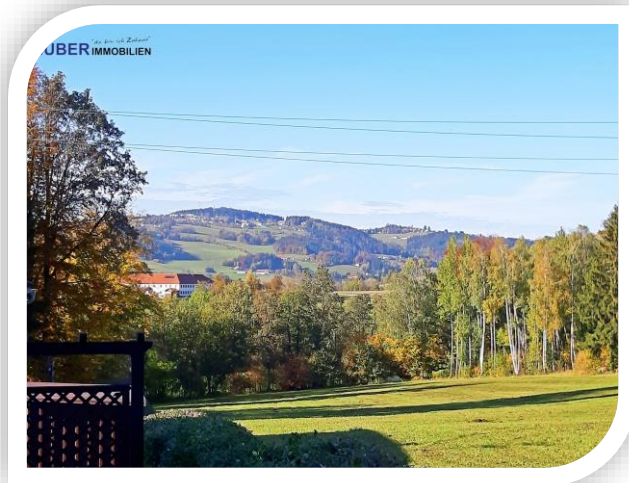
Fazit

Aufgrund der momentanen Größe eignet sich die Haushälfte nach wie vor als Wochenend-Fluchtort aufs Land für Städter.

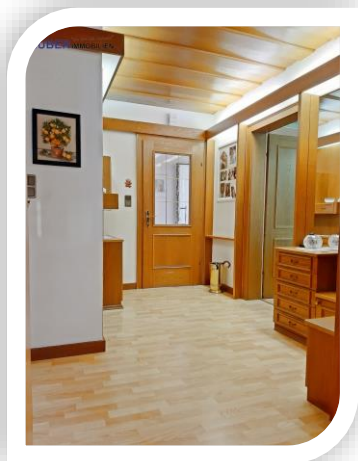
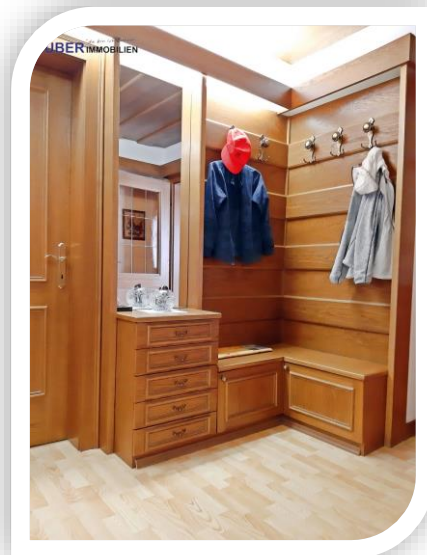
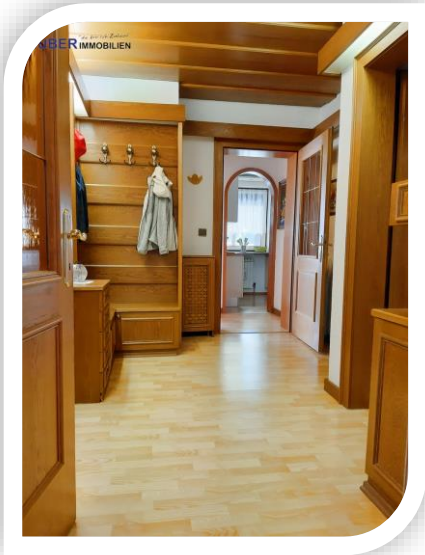
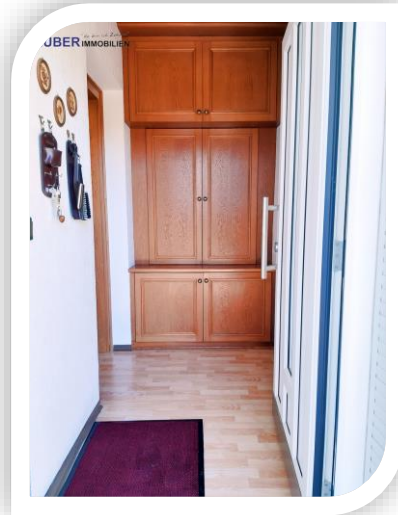
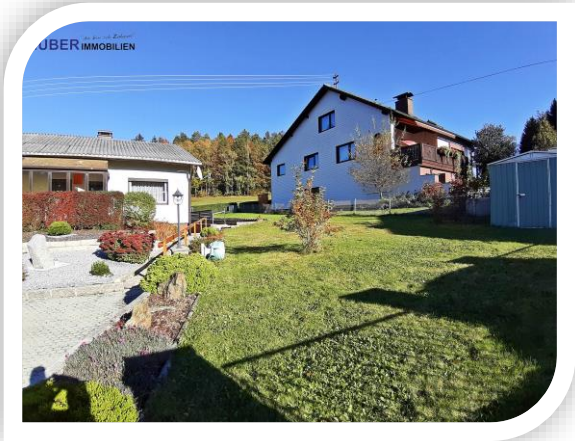
Genauso gut könnte die Haushälfte auch fix wie eine Wohnung genutzt werden, mit dem Vorteil, dass sie zusätzlich noch ein schönes Grundstück ihr eigen nennen können.

Die Lage verkauft sich hier oben ja von selbst. Mit ein wenig guter Ideen lässt sich auch aus dieser nicht alltäglichen Haushälfte ein modernes und gemütliches Zuhause schaffen.

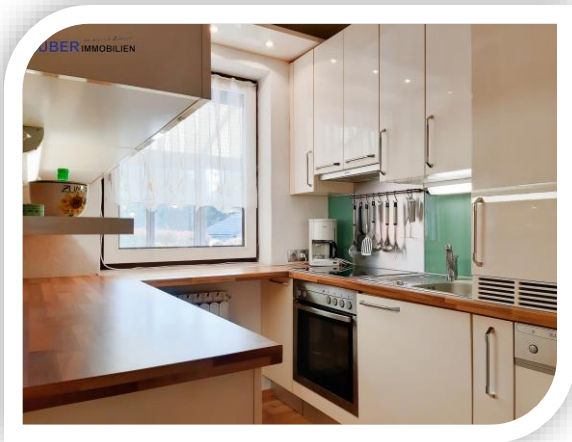
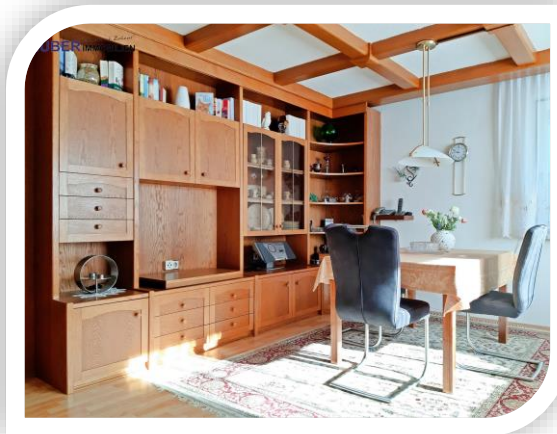
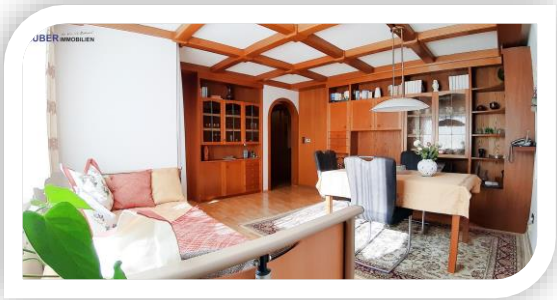
Bilder & Grundrisse



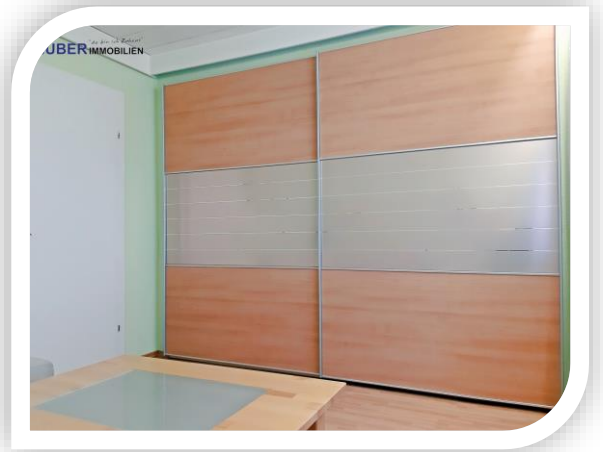
Bilder & Grundrisse

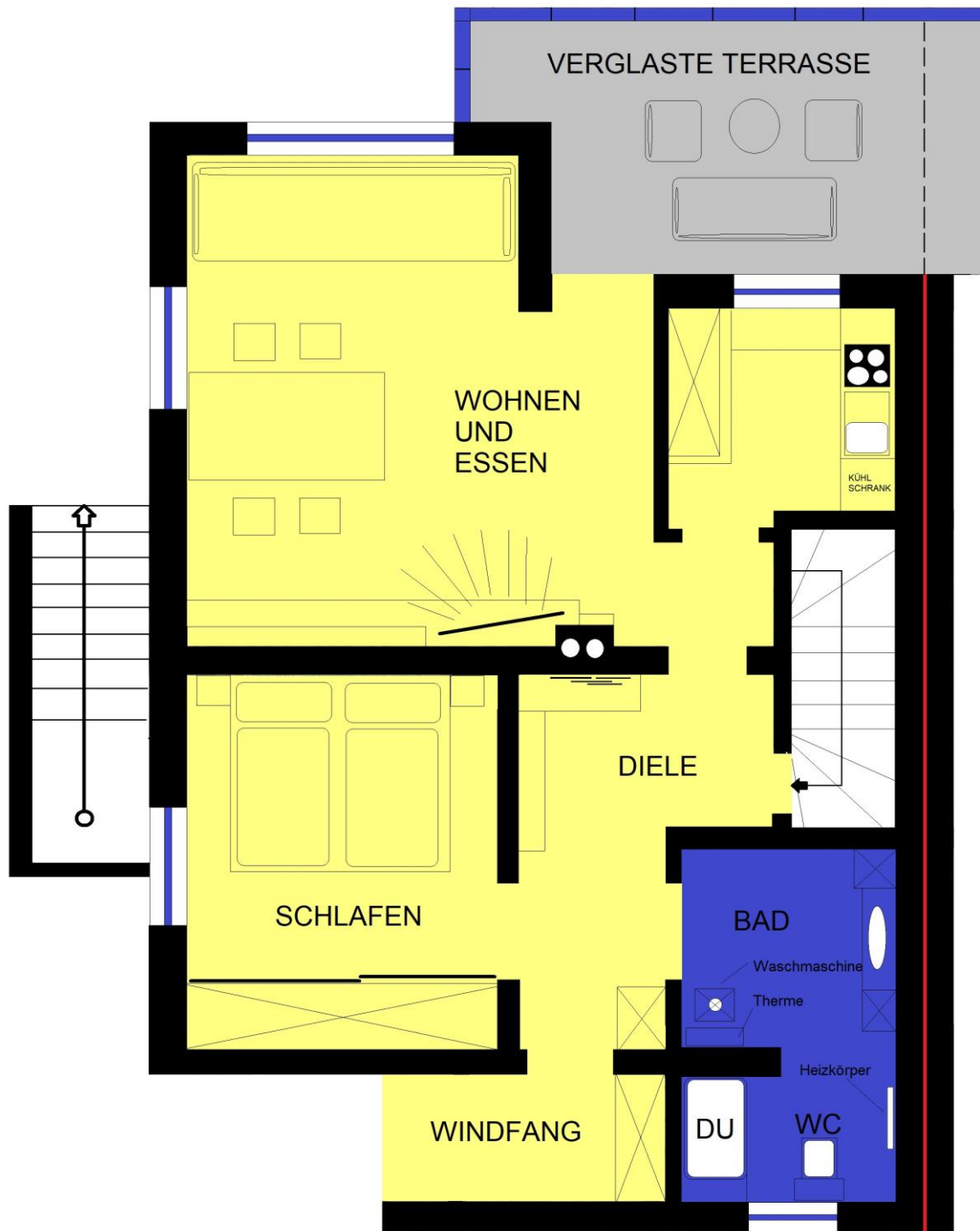


Bilder & Grundrisse



Bilder & Grundrisse





Wichtiger Hinweis

Die dargestellten 3D-Grundrisse der Doppelhaushälfte 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.