

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 Mietinteressent!
Sehr geehrte Mietinteressentin!

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: IH107-GERÄUMIGE BARRIEREFREIE WOHNUNG IN ZENTRUMSLAGE VON EBELSBERG –
PERFEKT FÜR PENSIONISTEN

Adresse: Kremsmünsterer Straße
4030 Linz

Merkmale & Lage

| | | | |
|---------------------------|---|---------------------------------|---------------------|
| Art der Immobilie: | Mietwohnung | Mit Grünblick: | nein |
| Baujahr: | 2006 | Mit Ausblick: | nein |
| Bauart: | Wohnbeton/Massiv | Stockwerk: | 1.Stock |
| Dachform: | Satteldach | Heizungsart: | Heizkörper |
| Baustil: | modernes Wohnbau | | Kachelofenanschluss |
| Energietyt: | Niedrigenergiehaus | Energiequelle Heizung: | Fernwärme |
| Bebaubar nach: | Bebauungsplan | Lüftung: | - |
| Fassadengliederung: | glatte Fassade | Energiequelle Lüftung: | - |
| Beziehbar ab: | 01.12.2019 | Raumhöhe: | 2,6 |
| Gebäudezustand: | gut | Energieausweisart: | Bedarf |
| Neuwertig: | jein | Energieausweis Ausstellung: | 10.10.2006 |
| Sanierungsart: | unsaniert | Energieausweis gültig bis: | 11.10.2016 |
| Gebäudezustand: | gut | Heizwärmebedarf (HWB): | 35 kWh/m2a |
| Erschließung: | voll erschlossen | Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Erschließungsumfang: | Fernwärme, Kanal, Ortswasser,Festnetz/Int ernet | Gesamtenergieeffizienzfaktor: | - |
| | | Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.: | - |
| Altlasten. | keine | Primärenergiebedarf (PEB): | - |
| Lärmbelästigung: | einigermasen | Kennwert für CO2: | - |
| Lagequalität: | Sehr gut | Schutzzone: | Nein |
| Lage im Gebiet: | im Ortskern | Senioren geeignet: | Ja |
| Barrierefrei: | ja | Familien geeignet: | ja |
| Orientierung Haupträume: | Süd-Nord | Teilw. Büronutzung mögl.: | Ja |
| | | Distanz zum Gymnasium: | 00.36 Km |
| Distanz zum Zentrum | 00.10 km | Distanz zu Wandergebiete: | 02.00 Km |
| Distanz zum Flughafen: | 12.00 Km | Distanz zum Realschule: | 01.00 Km |
| Distanz zum Bahnhof: | 07.30 Km | Distanz zum Grundschule: | 01.00 Km |
| Distanz zur Autobahn: | 05.10 Km | Distanz zum Grundschule: | 01.00 Km |
| Distanz zum Bus: | 00.10 Km | Distanz zum Hauptschule: | 01.00 Km |
| Distanz zum Einkauf: | 00.10 Km | Distanz zu Naherholung: | 00.35 Km |
| Distanz zu Gaststätten: | 00.10 Km | Distanz zum See: | 05.40 Km |
| Distanz zu Sportanlagen: | 00.30 Km | Distanz zu Skigebiet: | 00.00 Km |
| Distanz zum Kindergarten: | 01.00 Km | | |

Flächen & Ausstattung

| | | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche: | 89.82 m ² | Balkone Anzahl: | 1 |
| Nutzfläche: | 98.25 m ² | Balkone Fläche: | 7.74 m ² |
| Fläche verbaut | - | Balkon Ausrichtung: | Nordwesten |
| Grundstücksfläche: | - | Loggian Fläche: | 3.12 m ² |
| Gartenfläche ca. m ² : | - | Loggian Anzahl: | 1 |
| Unterkeller: | ja | Loggian Ausrichtung: | Süden |
| Kellerabteil: | 5.32 m ² | Terrasse Anzahl: | 1 |
| Zimmer, Anzahl: | 3 | Terrassenfläche gesamt: | - |
| Zimmer getrennt begehbar: | Ja | Terrasse Ausrichtung: | - |
| Einliegerwohnung vorh.: | nein | Garagenplätze, Anzahl: | 1 |
| Nebenräume Anzahl: | 2 | Garagenplätze Fläche: | ca. 19.64m ² |
| Lift: | ja | Garagenplätze: | Eigentum Top-15/5 |
| Anzahl Schlafzimmer: | 2 | Abstellplätze/Carport Anzahl: | - |
| Anzahl Badezimmer: | 1 | Abstellplätze Fläche: | - |
| Anzahl WC: | 1 | Abstellplätze: | - |

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

Dusche: nein
Wanne: ja
Fenster: ja

KÜCHE

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

FUSSBÖDEN

Fliesen: ja
Stein: nein
Parkett: ja
Terrasse: Frosticherer Belag

AUSRICHTUNG BALKONE/LOGGIEN

Nord: ja
Ost: nein
Süd: ja
West: nein

Allgemeine Ausstattung Anlage

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

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

Preise

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Bruttomiete: | 727.96 EUR/mon |
| Nettomiete: | 661.78 EUR/mon |
| Heizkosten ca.: | 50.00 EUR/mon |
| Betriebskosten Brutto pauschal | 172,04 EUR/mon |
| Betriebskosten Gesamt | 950.00 EUR/mon |

Mietdauer: befristet auf 5 Jahre
Kautiön: 2.850 EUR/mon

Beschreibung

Wohnen im Ortskern von Ebelsberg. Die knapp 100m² Mietwohnung kann das erste Mal bezogen und angemietet werden.

In erster Linie wollen wir mit dieser Wohngelegenheit Menschen im Pensionsalter oder kurz davor ansprechen.

Warum? Die perfekte Lage und Infrastruktur, wo fast alles fußläufig erreichbar ist, kommt Menschen im höheren Alter am meisten zu gute. Dies ist mehr denn je ein wichtiger Faktor, wenn man nicht mehr mobil ist. Genaueres zur Infrastruktur dann später. Geplant war, dass die Eigentümer die Wohnung einmal selbst nutzen werden, weshalb diese nie bezogen wurde.

Private Veränderungen ergaben nun, dass diese Wohnung nun doch zur Vermietung auf den Markt kommt. Die Barrierefreie Wohnung liegt in der Kremsmünsterer Straße beim Volkshaus Ebelsberg. Mit dem bequemen Lift erreichen Sie ihr Zuhause im ersten Stock. Die Wohnung ist komplett unmöbliert und kann nach ihren Wünschen von Grund auf eingerichtet werden.

In der Hand geht es in ein bequemes Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster. WC ist separat mit kl. Waschbecken.

Die Wohn und Schlafräume wurden mit einem hellen Klebparkettboden in Esche ausgelegt. In Kombination mit den hellen Türen ist die Wohnung ausgesprochen hell und wirkt sehr gemütlich und wohnlich. Eines der Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet und hat eine vorgelagerte, verglaste Loggia.

Der Wohnbereich hat fast 40m² offen ausgelegte Wohnfläche. Der mitgeplante Küchenbereich ist ebenso halboffen in den Wohnbereich mitintegriert. In Verlängerung des Wohnzimmers gelangen Sie auf den Hofseitig errichteten, ruhigen ca. 10m² Balkon. Ebenso kommen Sie auch vom Wohnzimmer in das zweite, sehr ruhig gelegene Schlafzimmer. Zur Wohnung gehört natürlich auch noch ein behindertengerechter Tiefgaragenparkplatz, den sie ebenfalls mit den Hauslift bequem erreichen.

Das Wohnhaus selbst, hat nur wenige Wohnungen und angenehme gut situierte Nachbarn. Zurück zur Lage. Wir dürfen Ihnen einfach mal die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen, die Sie binnen weniger Minuten rund um die Wohnung erreichen

weniger Minuten rund um die Wohnung erreichen vorstellen.

- Spar u. Hofermarkt
- Bäckerei Resch und Frisch
- Apotheke Ebelsberg
- Raiffeisenbank u. Sparkasse
- Diverse Gasthaus- und Kaffeehäuser
- Kirche
- Dr. Christa Egger
- Dr. Almut Puchner
- Zahnarzt Dr. Mathe
- Dr. Miriam Witzany
- Augenarzt/Augenoptiker Dr. Carl Holzinger
- Orthopäde Dr. Wolfgang Ostheimer
- Naherholungsgebiet Traunauen

In Summe bekommen Sie eine gut geschnittene Wohnung zum Erstbeziehen, in einer infrastrukturellen Toplage von Ebelsberg am Stadtrand von Linz.

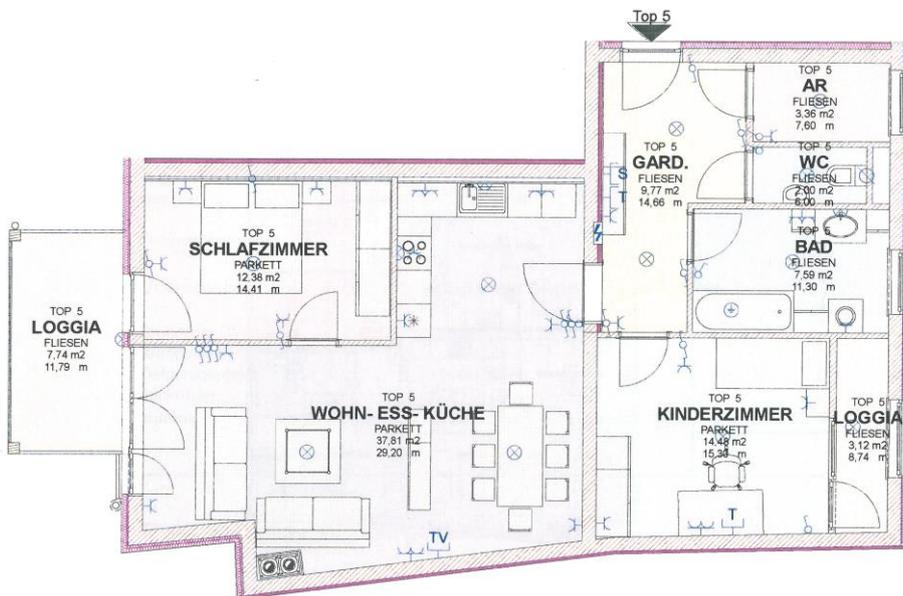
Die Anmietung der Wohnung ist für den Mieter honorarfrei!

Für nähere Informationen rufen Sie uns direkt unter 0664 450 90 58 an oder schicken sie uns eine Anfrage

Herzliche Grüße sendet
Stefan Huber Immobilien







| TOP 5, 1. OG | m ² |
|-----------------------|----------------|
| Wohn- Ess- Küche | 37,81 |
| Schlafzimmer | 12,38 |
| Kinderzimmer | 14,48 |
| Loggia | 3,12 |
| Abstellraum | 3,36 |
| WC | 2,00 |
| Bad | 7,59 |
| Garderobe | 9,77 |
| Loggia | 7,74 |
| Wohnnutzfläche | 98,25 |
| Kellerabstellraum | 5,32 |
| Gesamtfläche | 103,57 |

Wichtiger Hinweis

Die dargestellte 3D-Grundriss des Doppelhauses sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Doppelhauses 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 **zur Miete** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Firma Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht 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 Mietern(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 n Nebenkostenübersicht, wurden dem/den Mietinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.