

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: IH109- GEMÜTLICHER BUNGALOW MIT SCHÖN ANGELEGTEN GARTEN

Adresse: 4055 Pucking

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Bungalow	Mit Grünblick:	nein
Baujahr:	1966/1983	Mit Ausblick:	nein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	Erdgeschoss/Keller
Dachform:	Satteldach	Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Baustil:	normaler Wohnbau	Energiequelle Heizung:	Gas-Therme
Energietyp:	-	Lüftung:	keine
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Energiequelle Lüftung:	keine
Fassadengliederung:	glatte Fassade	Raumhöhe:	2,55
Beziehbar ab:	3 Monate ab Notar	Energieausweisart:	Bedarf
Gebäudezustand:	durchschnittlich	Energieausweis Ausstellung:	30.10.2019
Neuwertig:	nein	Energieausweis gültig bis:	29.10.2029
Sanierungsart:	Teilsaniert	Heizwärmebedarf (HWB):	209.9 kWh/m ² a
Erschließung:	voll erschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	F
Erschließungsumfang:	Gastherme, Wasser, Internet, Kanal, Brunnen	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2.20
Altlasten.	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:D	
Lärmbelästigung:	mäßig	Primärenergiebedarf (PEB):	376.90 kWh/m ² a
Lagequalität:	gut	Kennwert für CO2:	74.20 kg/m ² a
Lage im Gebiet:	Orsteil Hasenufer	Schutzzone:	Nein
Barrierefrei:	nein	Senioren geeignet:	Ja
Orientierung Haupträume:	West und Nord	Familien geeignet:	ja
		Teilw. Büronutzung mögl.:	Ja
Distanz zum Zentrum	02.40 km	Distanz zum Gymnasium:	05.20 Km
Distanz zum Flughafen:	09.10 Km	Distanz zu Wandergebiete:	01.40 Km
Distanz zum Bahnhof:	15.00 Km	Distanz zum Volksschule:	03.00 Km
Distanz zur Autobahn:	02.60 Km	Distanz zum Grundschule:	03.00 Km
Distanz zum Bus:	00.50 Km	Distanz zur Gesamtschule:	00.00 Km
Distanz zum Einkauf:	02.40 Km	Distanz zum NMS:	04.40 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.23 Km	Distanz zu Naherholung:	01.40 Km
Distanz zu Sportanlagen:	03.00 Km	Distanz zum See:	05.80 Km
Distanz zum Kindergarten:	03.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	01.40 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche ca:	110.00 m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche inkl. Keller:	198.00 m ²	Balkone Fläche:	00.00 m ²
Fläche verbaut	285.00 m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	870.00 m ²	Loggien Fläche:	00.00 m ²
Gartenfläche ca. m ² :	500.00 m ²	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	ja	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	89 m ²	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche ca:	15.00 m ²
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südwest
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	2
Nebenräume Anzahl:	Keller	Garagenplätze Fläche ca:	40.00m ²
Lift:	nein	Garagenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	2	Abstellplätze/Carport Anzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	60.00 m ²
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	Eigentum (Einfahrt)

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD/WC

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

KÜCHE

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

FUSSSBÖDEN

Fliesen:	ja
Parkett:	ja
PVC:	ja
Teppisch:	ja

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

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

Allgemeine Ausstattung Anlage

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

Preise

Kaufpreis:	268.000 EUR
Betriebskosten ca	70.00 EUR/mon
Heiz/WW-Kosten ca.	100,00 EUR/mon
Betriebskosten Gesamt	170.00 EUR/mon

BUNGALOW MIT VIEL POTENTIAL ZU EINEM FAIREN MARKTPREIS

DAS HAUS

Unweit des Ortskerns von Pucking und der Einkaufs- und Verkehrsdrehscheibe Haid **befindet sich diese interessante Wohngelegenheit.**

Ein **großer, gewachsener Garten**, mit einem gemütlichen **Wohnhaus in Bungalowbauweise**, **wartet darauf** neu gestaltet und **wieder mit Leben gefüllt zu werden.**

Zunächst zum Haus. Dieses wurde ursprünglich in den 60er Jahren von einem Pensionisten in seiner Freizeit begonnen zu bauen. Die **Fertigstellung erfolgte** jedoch erst **Mitte der 80er Jahre**. Nachdem die letzten Eigentümer das Haus in den neunziger Jahren erwarben, wurden **laufend Erneuerungen und Modernisierungen am Haus getätigt**. Dennoch wird es nach dem Kauf des Hauses sinnvoll und notwendig sein, im Innenbereich des Hauses diverse Erneuerungen und Adaptierungen vorzunehmen.

Schauen wir mal rein ins Haus. Von der quer errichteten Diele erreichen sie einfach und bequem alle Zimmer des Hauses. In das **offene Wohnzimmer** gelangen Sie über die Küche und separat auch über eine Doppelflügeltür vom Gang aus.

Der **halboffen gestaltete Wohn-Essbereich ist ca. 40m² groß** und beherbergt eine U-förmige Küche, einen gemütlichen Essbereich und das Wohnzimmer. **Besonders gemütlich und angenehm, werden Sie den großen Kachelofen im Wohnzimmer empfinden.** Dieser wird vom Vorraum aus beheizt. Aufgrund der **offenen und sehr hellen Bauweise** dieses Wohnbereiches, werden Sie hier **optimale Voraussetzungen vorfinden**, dieses **Hauptwohnbereich perfekt neu zu gestalten und auszurichten** (mehr dazu am Ende der Beschreibung).

Im Anschluss an die Küche befindet sich ein Zimmer, welches sich als **zweites Schlafzimmer** optimal eignen würde. Ein **weiteres Zimmer** befindet sich gegenüber dem Wohnbereich. Aufgrund seiner Größe **wäre dieses Zimmer perfekt als Ankleidezimmer oder Büro** geeignet.

Das **Badezimmer** umfasst neben einer **Dusche** auch noch **eine gemütliche Badewanne, Handtuchheizkörper und ein Fenster**. Das **WC ist extra mit kleinem Waschbecken.**

Das **Hauptschlafzimmer** ist relativ groß und **lässt** dadurch **viele Gestaltungsmöglichkeiten zu**. Weiters ist das **Haus vollkommen unterkellert und zum Teil beheizt.**

An das Haus angebaut befindet sich die **große Doppelgarage mit elektr. Garagentoröffner**. Diese ist ausreichend groß, um neben 2 Autos auch noch eine Vielzahl an anderen Dingen und Gerätschaften ordentlich verstauen zu können. Über die Garage gelangen sie mittels eines separaten Ausgangs auch in den Gartenteil hinter dem Haus.

DER GARTEN

Kommen wir nun zum Garten. Dieser wurde zeitlebens von den Besitzern **gehegt und gepflegt und mit viel Liebe betreut**. Das **Grundstück wurde** großteils **mit blickdichten Sträuchern umrandet**. Im Garten findet man eine **Vielzahl an verschiedenen Ziersträuchern und Obstbäumen**. Direkt im Anschluss an das Haus gibt es eine **steingepflasterte Terrasse**, welche mit einer **bewachsenen Holzpergola** natürlich überdacht ist.

In letzter Zeit kam die Betreuung des Gartens, altersbedingt verständlicherweise ein wenig ins Hintertreffen. Da jetzt sowieso der Winter vor der Tür steht und bereits alles ruht, werden Sie im kommenden Frühling alle Möglichkeiten vorfinden, den **großen Garten wieder in aller Pracht und nach Ihren eigenen Wünschen erstrahlen zu lassen.**

DAS UMFELD

Neben der Wohnqualität, spielt auch ein **abwechslungsreiches** und **breites Angebot** an **Freizeitmöglichkeiten** im Leben eine wichtige Rolle. In Pucking wird dank vieler Vereine und Personen ein breites Spektrum von Freizeitbeschäftigung angeboten. Die Auswahl erstreckt sich von allen möglichen Sportarten bis hin zu Tanz und Musik. Doch nicht nur in den Vereinen kann die Freizeit gestaltet werden. Auch **das Gelände rund um den Badensee bietet den Leuten viele Möglichkeiten**. Im Sommer ist vor allem der Beachvolleyballplatz direkt am See ein beliebter Ort bei Jung und Alt.

Der Bungalow befindet sich am Rande des Naherholungsgebietes Traunauen. Der schön angelegte **Kinderspielplatz Hasenufer ist fußläufig in 5min zu erreichen**. Sportbegeisterte und Erholungsuchende finden in den **Traunauen ausreichend Entspannungsmöglichkeiten**, um Kraft und Energie zu tanken.

Pucking verfügt weiters über eine gut strukturierte Infrastruktur in allen (Lebens)Bereichen. Das **nahe gelegene Haid Center** mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten, **deckt fast alle Anforderungen des täglichen Lebens ab**.

Die **Anzahl der Gastronomiebetriebe** ist für die Größenordnung der Gemeinde **mehr als beachtlich**. Beinahe in jedem Ortschaftsteil von Pucking ist ein Gasthaus bzw. ein Café oder Pub beheimatet. In allen Gastronomiebetrieben herrscht Gastgartenbetrieb.

Das Gasthaus Steindl ist nur **wenige Minuten vom Haus entfernt zu erreichen**. Mit **gemütlichen Räumlichkeiten und kulinarische Themenwochen** begeistern unter dem Motto „**Wo Herz und Gaumen sich wohlfühlen**“, Karoline & Günther Steindl in 4 Generation rund ums Jahr ihre Gäste. Speziell das „**Bratl in der Rein**“ muss ein Gedicht sein.

Was ist/wäre beim Haus zu tun

Wie eingangs darauf hingewiesen, wird es notwendig sein, den Wohnbereich des Hauses neu zu gestalten und einzurichten. In erster Linie geht es hier um die sichtbaren Oberflächen, Elektro- und Wasserleitungen. Im Anschluss finden Sie eine Auflistung der, unserer Meinung nach, vorzunehmenden Arbeiten.

- **Innenwände zum Teil neu spachteln und ausmalen**
- **Alle Fußböden erneuern**
- **Innentüren inkl. Zargen erneuern**
- **Schalter/Steckdosen inkl. Leitungen erneuern (Geht mit den Innenwänden mit)**
- **Brauchwasserleitungen im Wohnbereich erneuern**
- **Bei Bedarf Bad und WC modernisieren.**

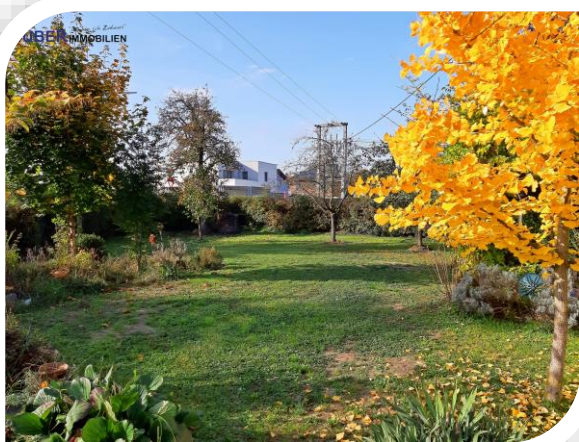
Aufgrund der tragenden Längsmauer im Haus, lassen sich darüber hinaus, so gut wie alle Räume neu gestalten.

In den letzten Jahren wurde am Haus ein Vollwärmeschutz angebracht, ein Großteil der Fenster bekamen Rollläden, der Keller wurde erneuert, eine neue Heizung inkl. Heizkörper eingebaut und die Garage inkl. elektrischen Garagentor modernisiert.

Aufgrund seiner Bauart würde sich **das Wohnhaus für viele Käuferschichten eignen**. Durch den **fairen Kaufpreis sind weitere finanzielle Investitionen in das Haus und den Garten machbar und lohnend**. Mit ein wenig Geschick und guten Ideen, kann aus diesem Haus wieder ein wunderbarer Mittelpunkt des Lebens, für seine neuen Eigentümer werden.

Verkauf des Hauses für den Käufer provisionsfrei. Verkäufer bezahlt gesamtes Honorar.

Bilder & Grundrisse



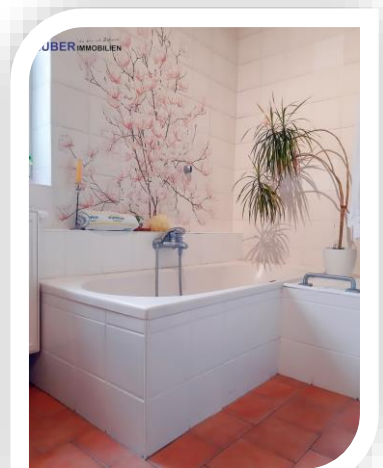
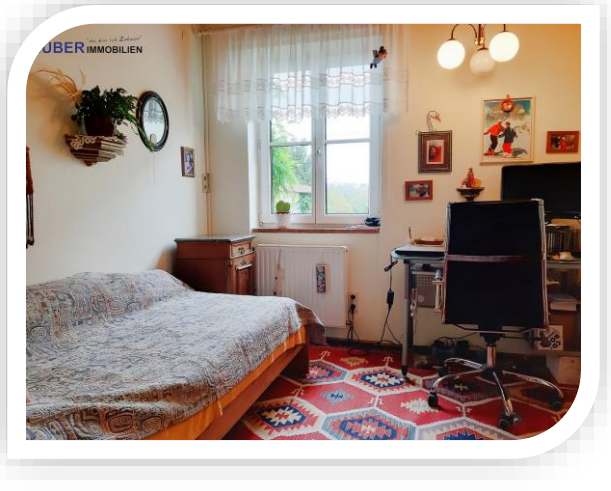
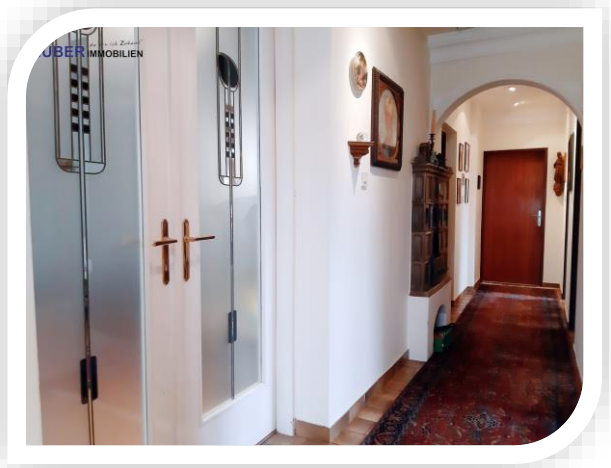
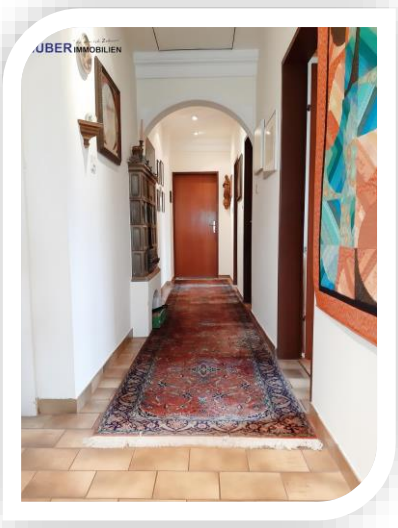
Bilder & Grundrisse



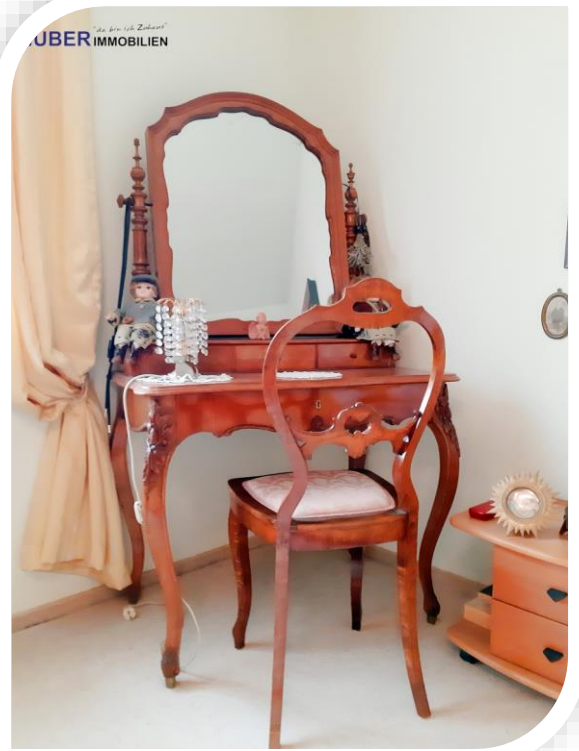
Bilder & Grundrisse



Bilder & Grundrisse



Bilder & Grundrisse





Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundrisse des Bungalows ist eine Visualisierung. 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!

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.