

# 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](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>

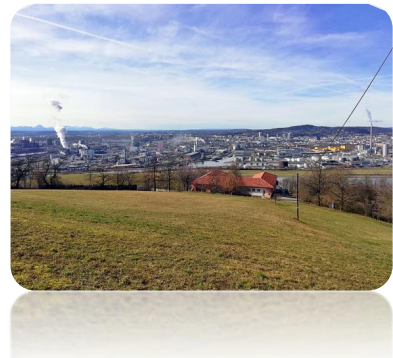
Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## 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:** IH113-GRUNDSTÜCKSRARITÄT IN UNVERBAUBARER AUSSICHTSLAGE AN DEN AUSLÄUFERN  
DES PFENNINGBERGES

**Adresse:** 4221 Steyregg

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Baugrund m. Altgebäude	Mit Grünblick:	ja
Baujahr:	-	Mit Ausblick:	ja
Bauart:	-	Stockwerk:	-
Dachform:	-	Heizungsart:	-
Baustil:	-	Energiequelle Heizung:	-
Energietyt:	-	Lüftung:	-
Bebaubar nach:	kein Bebauungsplan Es gilt OÖ-Bauordnung	Energiequelle Lüftung:	-
Verfügbar ab:	2020	Raumhöhe:	-
Gebäudezustand:	Altbestand/Abbruch	Energieausweisart:	-
Neuwertig:	nein	Energieausweis Ausstellung:	-
Sanierungsart:	unsaniert	Energieausweis gültig bis:	-
Gebäudezustand:	Altbau/unsaniert	Heizwärmebedarf (HWB):	-
Erschließung:	teilerschlossen	Klasse Heizwärmebedarf:	-
Erschließungsumfang:	Kanal, Wassergenossenschaft Telefon	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	-
Altlasten.	keine	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:-	-
Lärmbelästigung:	gering bis mäßig	Primärenergiebedarf (PEB):	-
Lagequalität:	Sehr gut	Kennwert für CO2:	-
Lage im Gebiet:	Streulage	Schutzzone:	k.A
Barrierefrei:	-	Senioren geeignet:	-
Orientierung:	West-Südwest	Familien geeignet:	-
		Teilw. Büronutzung mögl.:	-
Distanz zum Zentrum	02.70 km	Distanz zum Gymnasium:	11.00 Km
Distanz zum Flughafen:	18.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.10 Km
Distanz zum Bahnhof:	11.00 Km	Distanz zum Volksschule:	02.70 Km
Distanz zur Autobahn:	06.00 Km	Distanz zum Gesamtschule:	00.00 Km
Distanz zum Bus:	02.10 Km	Distanz zum NMS:	02.70 Km
Distanz zum Einkauf:	02.10 Km	Distanz zu Naherholung:	00.10 Km
Distanz zu Gaststätten:	03.10 Km	Distanz zum See:	07.10 Km
Distanz zu Sportanlagen:	03.20 Km	Distanz zu Skigebiet:	00.00 Km
Distanz zum Kindergarten:	02.90 Km		

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	-	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	-	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut	-	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	2.504m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	-	Loggian Anzahl:	-
Unterkeller:	-	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerfläche:	-	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	-	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	-	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	-	Garagenplätze, Anzahl:	-
Nebenräume Anzahl:	-	Garagenplätze Fläche:	-
Lift:	-	Garagenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	-	Abstellplätze/Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	-	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	-	Abstellplätze:	-

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

---

### **BAD**

Dusche:	-
Wanne:	-
Fenster:	-

### **KÜCHE**

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

### **FUSSBÖDEN**

Fliesen:	-
Stein:	-
Parkett:	-

### **AUSRICHTUNG TERRASSEN**

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	-
West:	-

### **Allgemeine Ausstattung Anlage**

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

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

## Preise

---

Kaufpreis: 193.000 Euro

### **ECHTE BAUGRUNDRARITÄT IN PANORAMAAUSSICHTSLAGE DES PFENNINGBERGES**

Oberhalb der Gemeinde Steyregg an den südwestlichen Ausläufern des Pfenningberges gelegen, präsentieren wir Ihnen eines der letzten großen Baugrundstücke über 2.500m<sup>2</sup> in Aussichtslage!

Der Blick schweift rechts über die ostwestlichen Stadtbereiche von Linz und Urfahr, rüber auf den Pöstlingberg und das Mühlviertel. Auf der anderen Seite erleben Sie eine wahrhaft unbeschreibliche Fernsicht in den Alpenbogen hinein. Aneinandergereiht, präsentieren sich an schönen und klaren Tagen die Berge des Pyhrn-Priel Gebietes, wie das Warscheneck, die Prielgruppe, das Dachsteinmassiv, der Traunstein, das Hölleengebirge und Teile der Salzburger Bergketten.

Die 2.500m<sup>2</sup> teilen sich in 3 aneinander liegenden Grundstücksnummer auf und sind bis auf ca. 250m<sup>2</sup> alle im Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet ausgewiesen. Für diese Grundstücke ist kein separater Bebauungsplan ausgewiesen. Es gilt die OÖ-Bauordnung.

Zufahrten gibt es im Westen und von Osten. Auf der Liegenschaft wurden in den 1940er Jahren und danach 2 kleine massive Wochenendhäuser sowie ein kl. massive Garage errichtet, welche abgerissen gehören. Diesbezügliche Abbruch- und Entsorgungskostenangebote erhalten Sie von uns vor Ort.

Das Grundstück weist ein nach Westen gerichtetes Hanggefälle auf und grenzt im Norden an ein benachbartes Waldgrundstück. Teile des nördlich gelegenen Grundstückanteiles, weisen einen gewachsenen Baumbestand auf. Für diesen Bereich wurde vom Eigentümer eine Rodungsgenehmigung eingereicht, welche nach Auskunft der

zuständigen Organe der BH-Urfahr-Umgebung auch stattgegeben wird, da es sich um Wald auf gewidmetem und ausgewiesenem Bauland handelt.

Die Liegenschaft ist teilaufgeschlossen. Wasser und Strom befinden sich am Grundstück. Der Kanal befindet sich an der westlichen Zufahrt unweit der Grundstücksgrenze.

Bezüglich der möglichen Bebauung gibt es verschiedene Möglichkeiten. Optimal wäre die Errichtung eines repräsentativen Einfamilienhauses bzw. einer Doppelhaushälfte. Durch die Grundstücksgröße werden Sie viele Möglichkeiten vorfinden, mit der richtigen Planung und Gestaltung einen außergewöhnlichen Lebensmittelpunkt zu erschaffen. Von den Wohnbereichen, der Terrasse oder einem Infinity Pool, uneinsehbar den Blick über die Stadt, das Voralpenland bis ins Gebirge schweifen lassen zu können hat schon etwas ganz besonderes und ist nur wenigen vorbehalten.

Direkt von Ihrem zukünftigen Zuhause können Sie ausgedehnte Wander, Spazier und Laufrunden im Gebiet des Pfenningberges unternehmen. Mit dem Auto erreichen Sie Steyregg in knapp 8min. Auf die Voestbrücke sind es 6min

Die Abbruchkosten sowie die Rodungskosten wurden bereits in der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren mit uns direkt unter 0664 450 90 58 einen Besichtigungstermin.

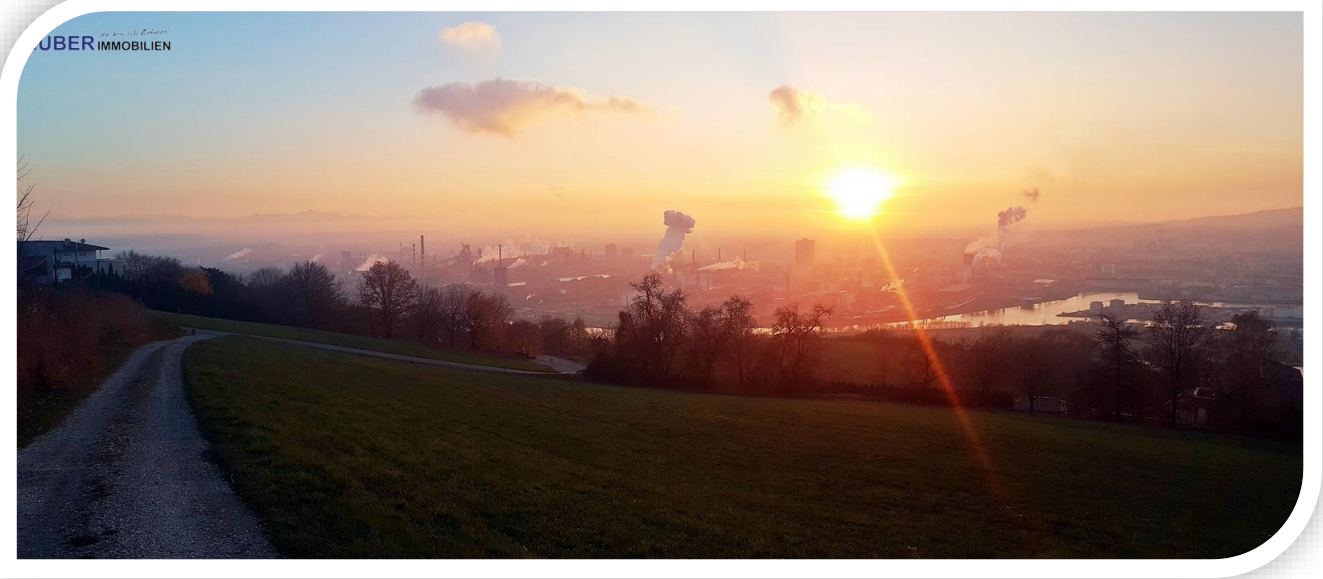
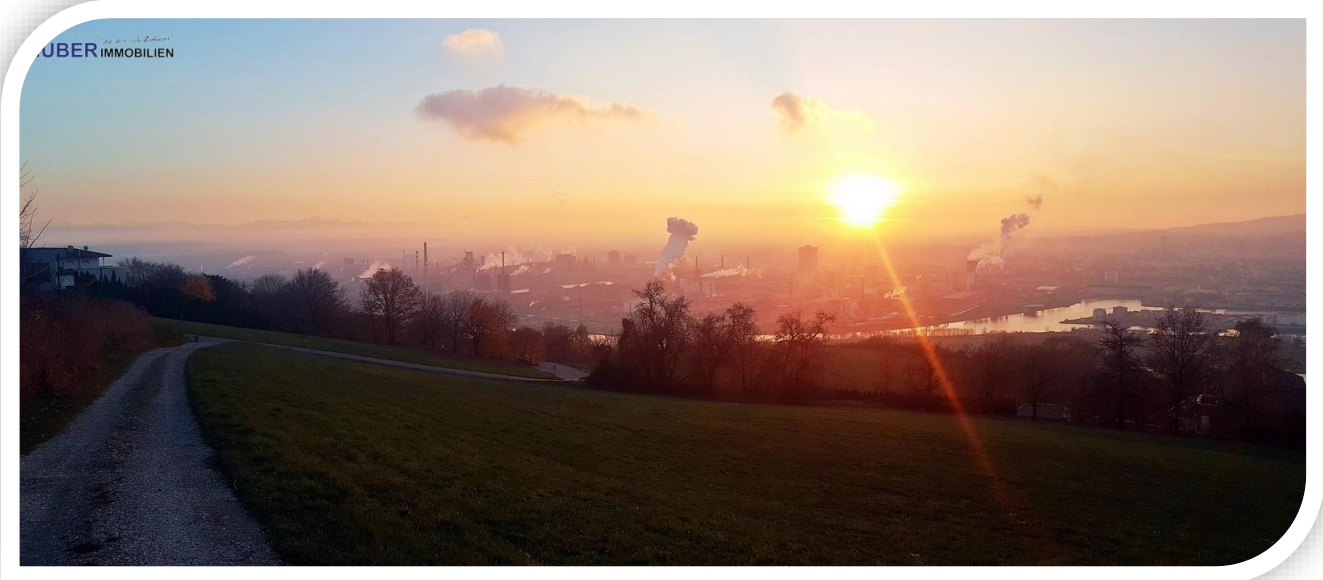
**Immobilienwerb Provisionsfrei für den Käufer - Verkäufer bezahlt gesamtes Honorar**

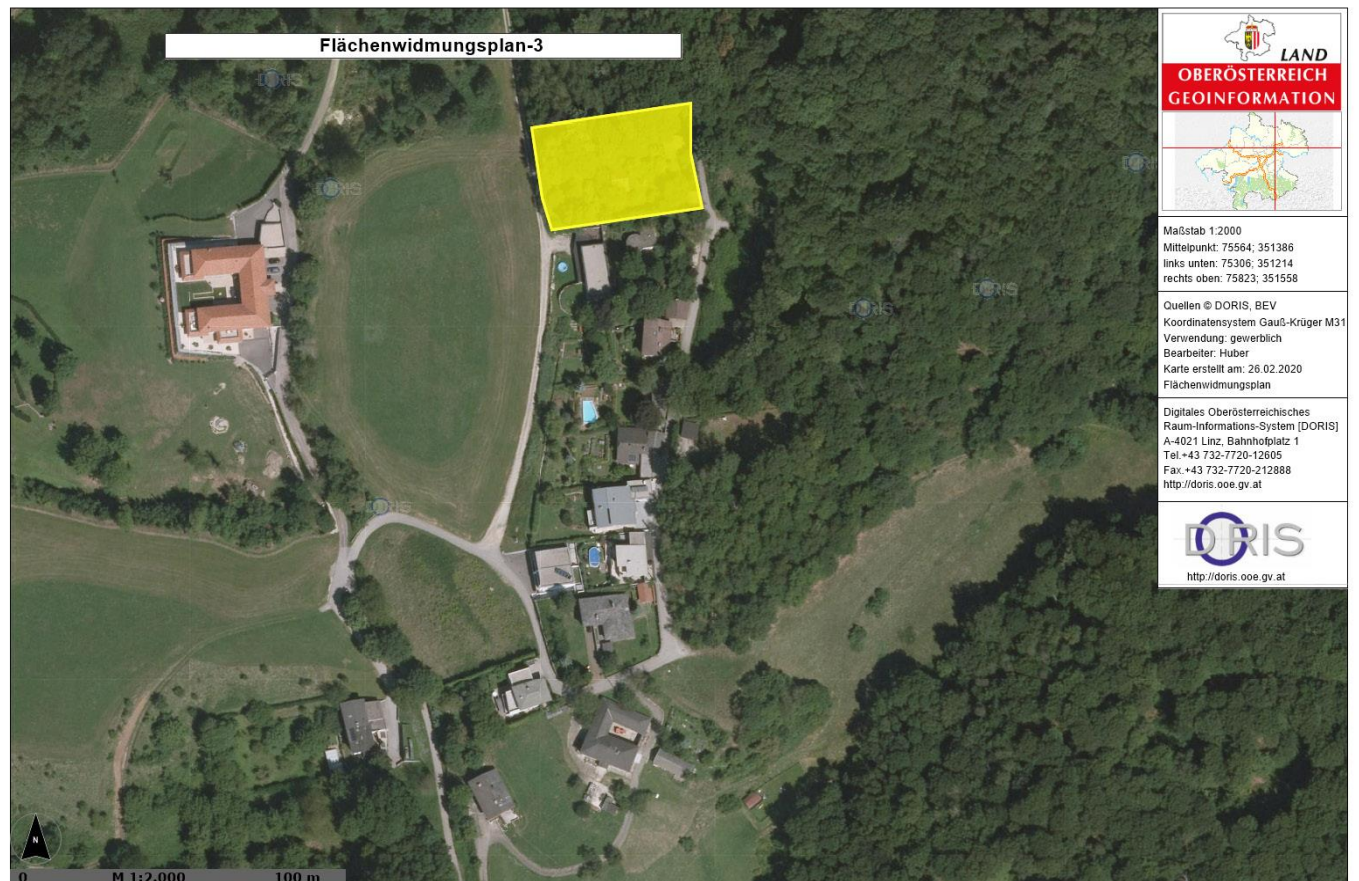
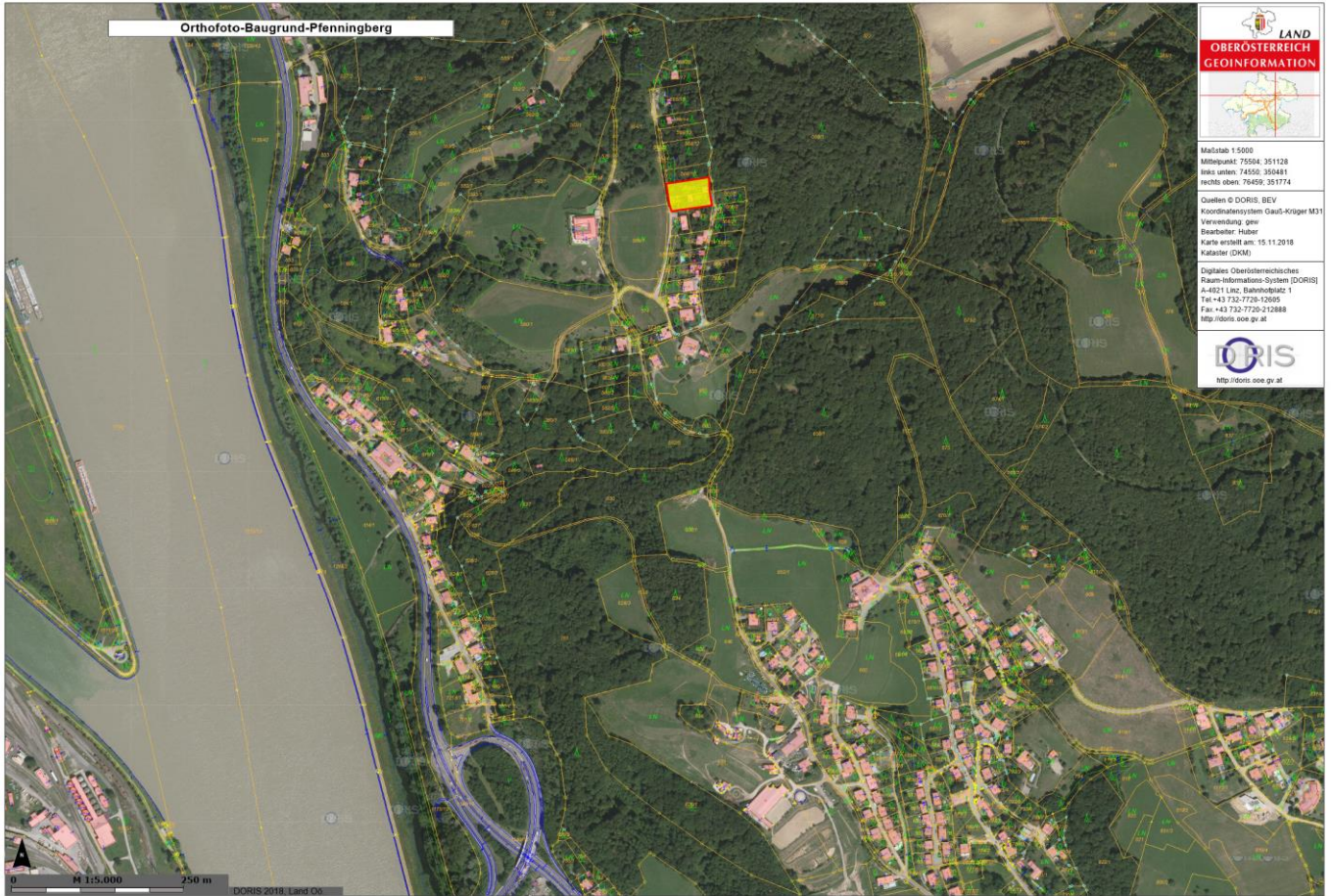
Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien OG "Da bin ich Zuhause"

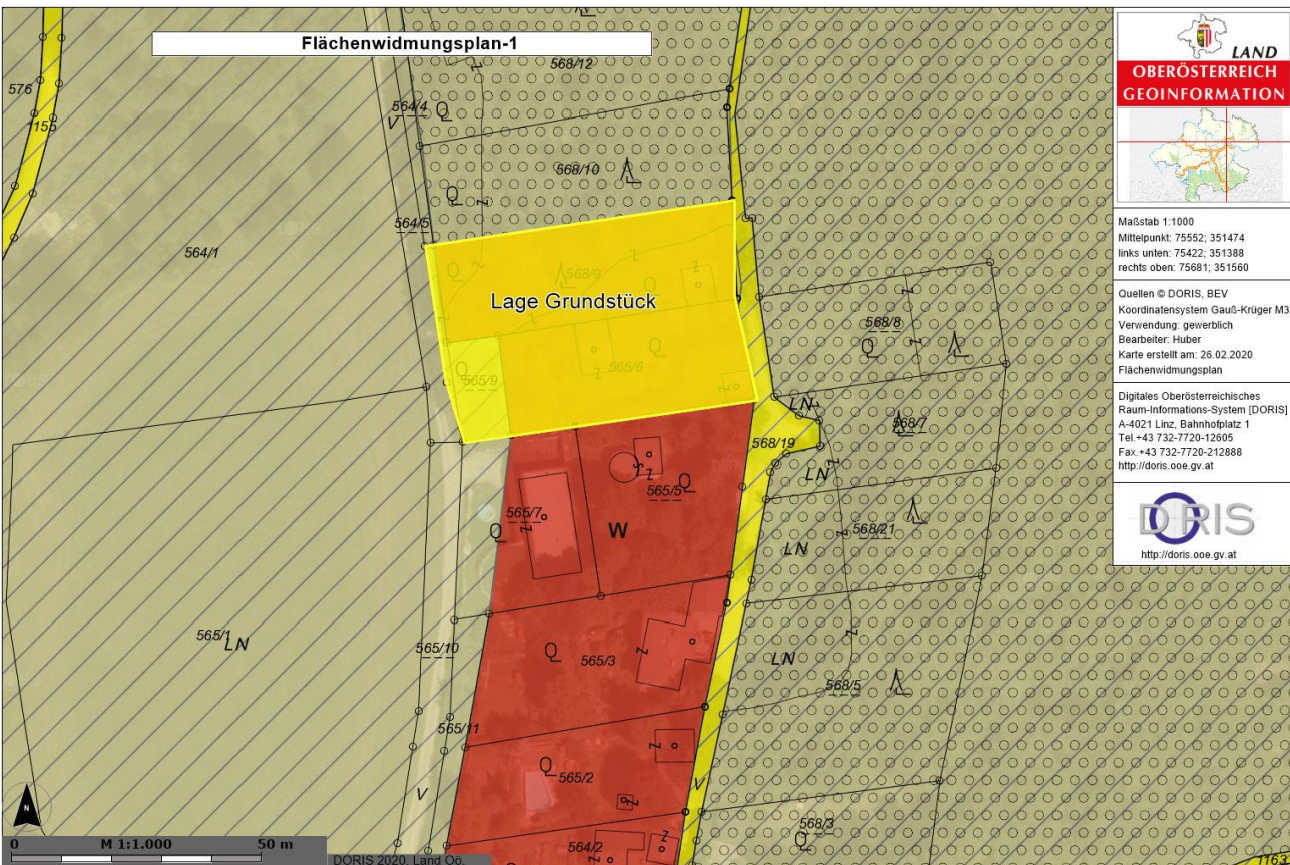
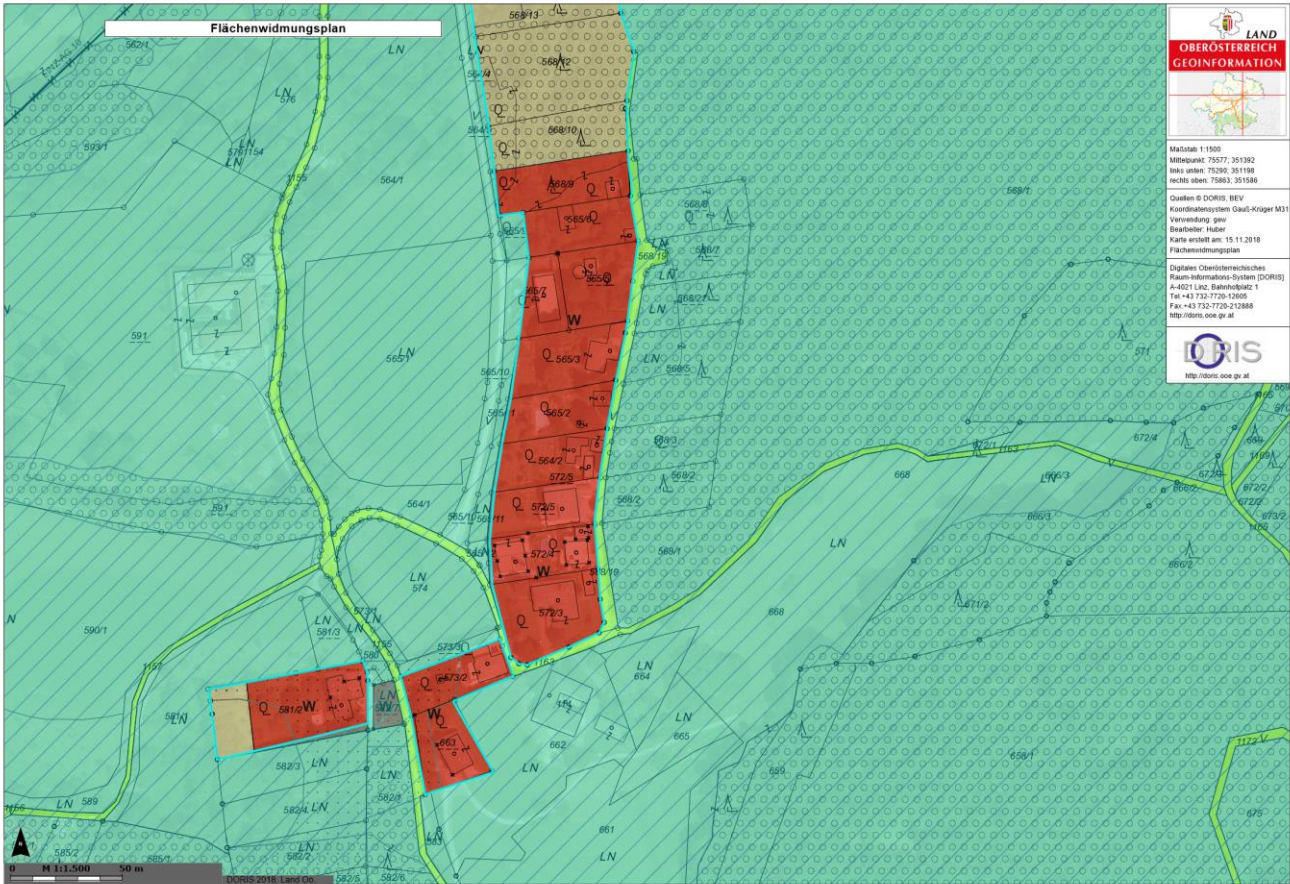
## Bilder & Grundrisse



Bilder & Grundrisse

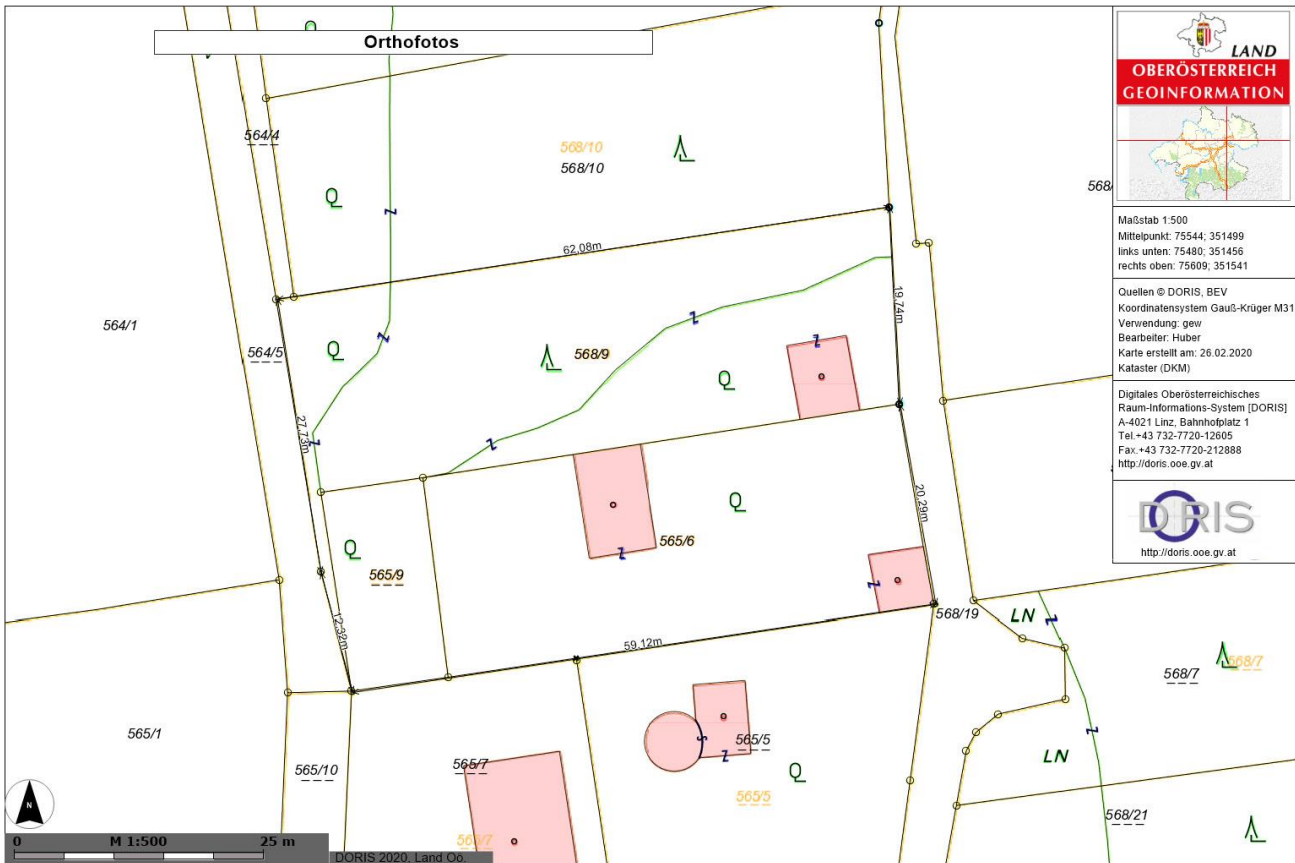












Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen



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 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 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.