



Mein Haus Immobilien GmbH
Leondinger Straße 50
4050 Traun
Mobil: 0043-664-4509058
Telefon: 07229-23 444-0
E-Mail: stefan.huber@meinhaus-immo.at
Website: www.meinhaus-immo.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. Mein Haus Immobilien GmbH
stefan.huber@meinhaus-immo.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07229-23 444-0



Immobilie: IH114-12

Begehrte Wohnräume mit besonderem Extra. Residieren in 92m² Neubau-Penthouse, großzügige uneinsichtige Dachterrasse

Adresse: Anton-Bruckner-Straße
4052 Ansfelden

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Dachterrassenwohnung	Mit Grünblick:	nein
Baujahr:	2020-2021	Mit Ausblick:	ja
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Stockwerk:	Dachgeschoss
Dachform:	Flachdach	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Baustil:	moderner Wohnbau	Energiequelle Heizung:	Gaszentralheizung
Energietyt:	Optimalenergiehaus	Lüftung:	kont. Wohnraumlüftung
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Energiequelle Lüftung:	Zentrallüftung-einkaufen
Fassadengliederung:	leicht geglied. Fassade	Raumhöhe:	2,60
Beziehbar ab:	Frühjahr 2021	Energieausweisart:	Bedarf
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Energieausweis Ausstellung:	26.02.2019
Neuwertig:	ja	Energieausweis gültig bis:	25.02.2029
Sanierungsart:	Neubau/unsaniert	Heizwärmebedarf (HWB):	29.36 kWh/m ² a
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Erschließung:	voll erschlossen	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.76
Erschließungsumfang:	Gas-Zentralheizung, Wasser, Internet, Kanal	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A	
Altlasten.	keine	Primärenergiebedarf (PEB):	97.162 kWh/m ² a
Lärmbelästigung:	gering	Kennwert für CO2:	17.634 kg/a
Lagequalität:	gut	Schutzzone:	Nein
Lage im Gebiet:	Ortsverbund	Senioren geeignet:	Ja
Barrierefrei:	ja	Familien geeignet:	nein
Orientierung Haupträume:	Südost	Teilw. Büronutzung mögl.:	nein
Distanz zum Zentrum	00.45 km	Distanz zum Gymnasium:	04.90 Km
Distanz zum Flughafen:	10.90 Km	Distanz zu Wandergebiete:	02.50 Km
Distanz zum Bahnhof:	11.20 Km	Distanz zur Volksschule:	00.14 Km
Distanz zur Autobahn:	01.00 Km	Distanz zum Hort:	00.14 Km
Distanz zum Bus:	00.07 Km	Distanz zur Gesamtschule:	00.00 Km
Distanz zum Einkauf:	00.35 Km	Distanz zum NM-Schule:	00.26 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.26 Km	Distanz zu Naherholung:	09.50 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.40 Km	Distanz zum See:	09.50 Km
Distanz zum Kindergarten:	00.15 Km	Distanz zu Skigebiet:	00.00 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	92,26 m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	110.74 m ²	Balkone Fläche:	00.00 m ²
Fläche verbaut:	000.00 m ²	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggien Fläche:	00.00 m ²
Gartenfläche ca. m ² :	-	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerabteil:	5.33 m ²	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	18.81 m ²
Zimmer getrennt begehbar:	Ja	Terrasse Ausrichtung:	Südwest
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garagenplätze, Anzahl:	2
Nebenträume Anzahl:	1	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	2x 12.50m ²
Lift:	ja	Tiefgaragenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	3	Abstellplätze/Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	-

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

Dusche:	nein*
Wanne:	ja
WC:	nein
Fenster:	nein
Waschmaschinenanschluss	ja

KÜCHE

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

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (je Ausstattung)
Stein:	ja (je Ausstattung)
Parkett:	ja (je Ausstattung)

AUSRICHTUNG TERRASSEN

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	ja

Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	Ja/TG-Plätze vorhanden
Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	ja
Haustiere erlaubt	ja

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

Markierungen mit Stern bedeuten, dass diese Ausstattung gegen Aufpreis möglich ist

Preise

Kaufpreis schlüsselfertig:	386.100 EUR
Inkl. 2xTiefgaragenplatz	

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	13.513.50 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	3.861.00 EUR
<u>Vertragserrichtung</u>	<u>6.949.80 EUR</u>
Gesamt	24.324,30 EUR

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE – EIN ZUHAUSE, DASS SIE BEGEISTERN WIRD – GARANTIERT!

DAS PROJEKT

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaft perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam Ihr individuelles neues Zuhause in Ansfelden zu gestalten.

Mit viel Know-how und Gespür für Architektur und einer gehobenen Ausstattung, entstehen in der klangvollen Anton-Bruckner-Straße von Ansfelden 21 Neubau-Eigentumswohnungen in Optimalenergiebauweise. Es ist ein Wohnprojekt, in dem Sie sich auf Anhieb ganz zuhause fühlen werden.

Die Wohnlage, bestehend aus 2 Häusern, inmitten bester Infrastruktur liegend, wird Sie auf jeden Fall mehr als überzeugen. Mehr zum Umfeld und der umliegenden Infrastruktur erfahren Sie dann gegen Ende der Wohnungsbeschreibung.

Von den ursprünglich 21 verkaufbaren Eigentumswohnungen sind nur mehr 3 Penthouse/Dachterrassenwohnungen frei

Nun zur Wohnung Top-1.12 mit 92m²

Die Wohnung befindet sich im westlichen Haus 1 in der letzten Etage **Südwestlich ausgerichtet**. Sie ist **das Highlight des Hauses** – Sie werden sich auf Anhieb zuhause fühlen – das Versprechen wir Ihnen. Legen wir los und betreten Ihre zukünftige Wohnung. Von der großen 14m² Diele erreichen sie sternförmig alle anderen Räume der Wohnung.

Im Dielengang finden Sie beidseitig Möglichkeiten vor, großzügige Garderobenelemente einzubauen. **Kleiner Tipp als ehemals ausgebildeter Bau/Möbel und Kunsttischler. Investieren Sie etwas mehr Geld in die Qualität und Funktionalität der Möbel** und lassen Sie sich **von einem Tischler** oder Einrichtungshaus eine **maßangefertigte Garderobe** konzipieren und einbauen.

Profi nutzen die volle Raumhöhe aus und verbauen Ihnen ein **hochwertiges und modernes Möbelstück**, welches ihnen ungeahnte Verstaumöglichkeiten bietet. 0,5 – 1m³ mehr Staufläche werden dadurch gewonnen, sprich so viel wie ein weiterer Kleiderkasten. Sollte das noch nicht ausreichen, haben Sie in diesem großzügigen Vorraum weitere Möglichkeiten der Garderobengestaltung.

Ihr Hauptwohnbereich umfasst dann auf knapp 31m² den Wohn-Ess-Küchenbereich. Die Küche werden Sie leicht rückversetzt und offen zum Wohnzimmer errichten können. Auch hier gilt der gleiche Hinweis wie bei der Garderobe. **Raffinierte Planung und Gestaltung** sichert **modernes Kochen, in ansprechendem Design mit perfekter Raumausnutzung**. Aufgrund der Raumsituierung ist es möglich ihr **Kochen mit einer Kochinsel noch schöner** zu machen. Optimal wäre zum Beispiel auch, im Anschluss an die Kochinsel sofort den kompakten Essbereich mit zu integrieren. Dadurch würde ausreichend Platz verbleiben für die Gestaltung des restlichen Wohnzimmers. Jedoch geht sich auch ein **gemütlicher Essplatz mit Eckbank und Stühle** aus. Wie so oft kommt es nicht nur auf die Fläche an, sondern was man daraus macht!

Eines ist sicher, durch die **freie Aussichtslage nach Süden, Westen, Norden**, in Verbindung mit **großflächig verglasten Fensterelementen**, hat dieser offene Wohnbereich ein besonderes Flair, wird sie verzaubern und die Wohnung auf lange Sicht Ihnen ein **hohes Gefühl an Wohnlichkeit und Lebensqualität bieten**.

Nicht zuletzt wegen seiner dem Wohnzimmer vorgelagerten, **uneinsichtigen, sonnenverwöhnten und großzügigen 29m² Dachterrasse**, welche mit bequemen, natürlichem Lärchenholzdielen ausgelegt wird.

Auf diese Dachterrasse gelangen Sie über eine **4,4m breite Tür/Fensterfront**. Dieser verglaste Teil der Wohnung, raus auf die Dachterrasse, macht ihren Wohnraum zu etwas ganz Besonderem. Ein **Gefühl von Luftigkeit und Freiheit macht sich breit**.

Oben ist die Welt anders - **Entspanntes „sein“ und gemütliche Stunden der Muße** und Erholung sind hier fix vorprogrammiert.

Ein weiterer Schatz könnte das **große Bad** werden. Diese wird schlüsselfertig mit **Badewanne und bodentiefer Glasdusche**, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgeführt. Das Tages-WC umfasst ebenfalls ein Kaltwaschbecken. Die Sanitärbereiche, werden in der Farbkombi Anthrazit/weiß als Basisausstattung angeboten. Natürlich stehen Ihnen alle Gestaltungs- und Einrichtungswünsche offen, um sich ihre kleine Wellnessoase farb- und designabgestimmt, so angenehm wie möglich zu gestalten.

Neben den beiden Kinderzimmern **hat der Hauptschlafbereich knapp 16m²**. Dieser könnte so geplant werden, dass Sie die **Einbaumöglichkeit eines offenen Schrankraums vorfinden. Persönlicher Tipp:** Ich rate Ihnen eher von einer offenen Schranknische ab und **empfehle den Einbau von hochwertigen Kleiderschränken**, welche **maßgefertigt durchaus leistbar** sind. Dies sage ich nicht nur, weil noch immer ein Tischlerherz in mir schlägt, sondern weil Kleidung in offenen Schrankräumen rasch verstaubt und durch die UV-Einstrahlung schneller ausbleicht.

Also, worauf warten Sie. Rufen Sie an und überzeugen Sie sich selbst davon. Ich bin für Sie unter 0664 450 90 58 erreichbar.

DIE LAGE

Ansfelden ist neben Leonding und Traun die drittgrößte Speckgürtelgemeinde im Großraum Linz. Auf der einen Seite befindet man sich in den Ausläufern der Großstadt mit all seinen Vorzügen und Infrastruktur. Auf der sprichwörtlich anderen Seite erreichen Sie, oberhalb der Ansfeldener Kirche und längstens dann beim allseits bekannten Wahrzeichen von Ansfelden, dem Senderturm, die aufgelockerte Natur mit seinen unzähligen Feldern und Wiesen.

Zunächst zur unmittelbaren Wohnlage der Wohnungen.

Diese werden, wie eingangs gesagt auf einem freien Grundstück in der Anton-Bruckner-Straße errichtet. Von ihrem neuen Zuhause haben Sie (fast) alles in fußläufiger Entfernung

Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Ansfelden erreicht man in 1 km.

- Nach Linz/Hauptplatz 14 Km
- Nach Wels 25 KM
- Nach Enns 18 KM
- Nach Perg 32 KM
- Nach Steyr 30 KM

DIE INFRASTRUKTUR

Ansfelden, "Eine Stadt mit Lebenskultur" kann auf eine hervorragende Infrastruktur zurückgreifen. Besonders erwähnenswert, ist das **sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln** in Ansfelden, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden zum Teil verkauft werden. **Die Landwirte in Ansfelden** haben gemeinsam **einen Folder** mit ihrer breiten Produktpalette gestaltet! **Kommen auch Sie auf den „Guster“** und machen Sie sich einen Eindruck, welche **hervorragende Produkte** es in **ihrer neuen Heimatgemeinde gibt** bzw. hier auch erzeugt werden! Dieser Folder ist auf unserer Homepage unter www.immohuber/Nahversorgung downloadbar.

Neugierig? Hier ein paar Adressen

- **Hannes Langbauer vulgo „Schindtbauer2 (Gänse, Fleisch und Wildwurst)**
- **Gerald Hamberger vulgo „Hoflehner in Fischdorf“ (Fleisch, Knödel und Edelbrände)**
- **Familie Moosbauer vulgo „Huber in Crabwinkel“ (Gemüsepflanzen/Naturgemüse)**
- **Biohof Pollhammer Vulgo“Bauer zu Hub“ (Eier, Nudeln, Kürbiskernöl)**
- **Familie Sandmayr vulgo „Zauner“ (Most, Apfelsaft, Schweinefleisch)**

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern ein reichhaltiges Angebot an Fleisch und Wurstwaren, Aufstriche, Wildfleisch, Milchprodukte, Eier, Knödel, viele Arten an Naturgemüse, Kräuter und Suppengewürze

Beschreibung

Dinkelmehl, Kürbiskernöl, Most, Wein und Edelbrände, Honig, Erdbeeren sowie andere süße Leckereien... Sie werden kulinarisch begeistert sein!

Direkt im Ort gibt es einen klassischen Lebensmittelmarkt, sowie eine abwechslungsreiche Gastronomie. Im näheren Umfeld zu den Wohnungen befinden sich

- **Cafe Mama**
- **Dorfcafe**
- **Pizzeria Royal Ansfelden**
- **Oase Asia Chinesisch Essen**
- **Spar Lebensmittel**

Besonders beliebt, nicht nur bei den Einheimischen, ist die **Jausenstationen Prummer vulgo „Aichbauer“** wo man nicht nur gut Speisen kann, sondern wo auch fabelhafter Most und Edelbrände vorzüglich munden.

Wussten Sie, dass das weithin bekannt **IKEA Einrichtungshaus** und der Einkaufsbereich **HAIDPARK** auf dem Gemeindegebiet von Ansfelden stehen?

DIE FREIZEIT UND KINDEREINRICHTUNGEN

Die Gemeinde Ansfelden verfügt über ein Eltern-Kind-Zentrum, 4. Kindergärten, 3. Kinderhorte, die Krabbelstube "Zwergerdorf", 3 Mittelschulen, die Landwirtschaftliche Fachschule Ritzlhof, eine Landesmusikschule sowie 3 Volksschulen.

Besonders stolz sind die Ansfeldener auf „ihren **Komponisten Anton Bruckner**“. So bestehen neben dem Geburtshaus und dem Anton-Bruckner-Sinfoniewanderweg noch zahlreiche Einrichtungen der Stadt, allen voran **das ABC–Anton Bruckner Centrum**, das sich als Veranstaltungsort bestens etabliert hat. Auch der errichtete **Motorikpark in Ansfelden** erfreut sich großer Beliebtheit. **Oberösterreichs größtes Bewegungsparadies** lädt seit dem Winter 2018 zum Austoben ein!

Mit über 1.400 m² Wasserfläche und 9.000 m² Liegewiese ist das **Erlebnisbad Ansfelden / Haid** der ideale Ort für Familien, um der Hitze zu entfliehen und ins kühle Nass einzutauchen. Sowohl auf der 85m Erlebnisrutsche und dem Strömungskanal als auch auf der Spielwiese mit dem Eltern-Kind-

Bereich - den Familienaktivitäten sind keine Grenzen gesetzt.

Neben **Beachvolleyballplatz und Fun-Court** erfreut sich auch die **Golfanlage Stärk Linz. Ansfelden** steigender Beliebtheit, welche perfekt in das leicht hügelige Landschaftsbild eingebettet ist. 18 verlockende Löcher, Driving Range, Putting und Chipping Green, lustiger Funparcours für die Kleinsten, motivierte Golf-Professionals und Eybl Pro-Shop: alles finden Sie auf der Anlage des **GC Stärk. Ansfelden, die sich über 53 ha erstreckt** und wunderbar mit den umliegenden Raps- und Weizenfeldern kontrastiert.

Das sehr gute **Gemeindezusammen-Leben** erkennt man in Ansfelden auch an der regen Vereinstätigkeit in **unglaublichen 100 Vereinen**, welche im Sportbereich durch die Dachverbände ASKÖ/UNION/DSG gut strukturiert sind. Neben den Sportvereinen bilden die zahlreichen Musik- und Kulturvereine, die Spitze der Vereine.

Genießen und erleben Sie, von ihrem neuen Zuhause aus, ausgedehnte Wanderungen rund um Ansfelden. Entdecken Sie laufend oder am Bike die schönen Seiten Ihrer neuen Region.

Einen Radausflug mit Draht zur Kultur verspricht Ihnen der **Anton Bruckner Radweg**, der Sie in die Heimat des Komponisten führt: Ansfelden, sein Geburtsort, liegt inmitten des sanften Alpenvorlandes. Diese Kulisse begleitet Sie auf dem Weg nach St. Florian. Von hier aus erreichen Sie über Enns den Donauradweg bei Abwinden/Asten. Ansfelden und sein Gemeindegebiet liegen auch an der G24 Genussroute: **Hofladen-Schmankerltour auf der Traun-Enns-Platte**

Mehr Infos dazu unter <https://ansfelden.jetzt/>

DAS FAZIT

In Summe bekommen Sie zu fairen und leistbaren Preisen, ein modernes, attraktives Zuhause, in einer hervorragenden Gemeinde vor den Toren der Großstadt Linz.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung. Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten

KENNENLERNTERMIN.





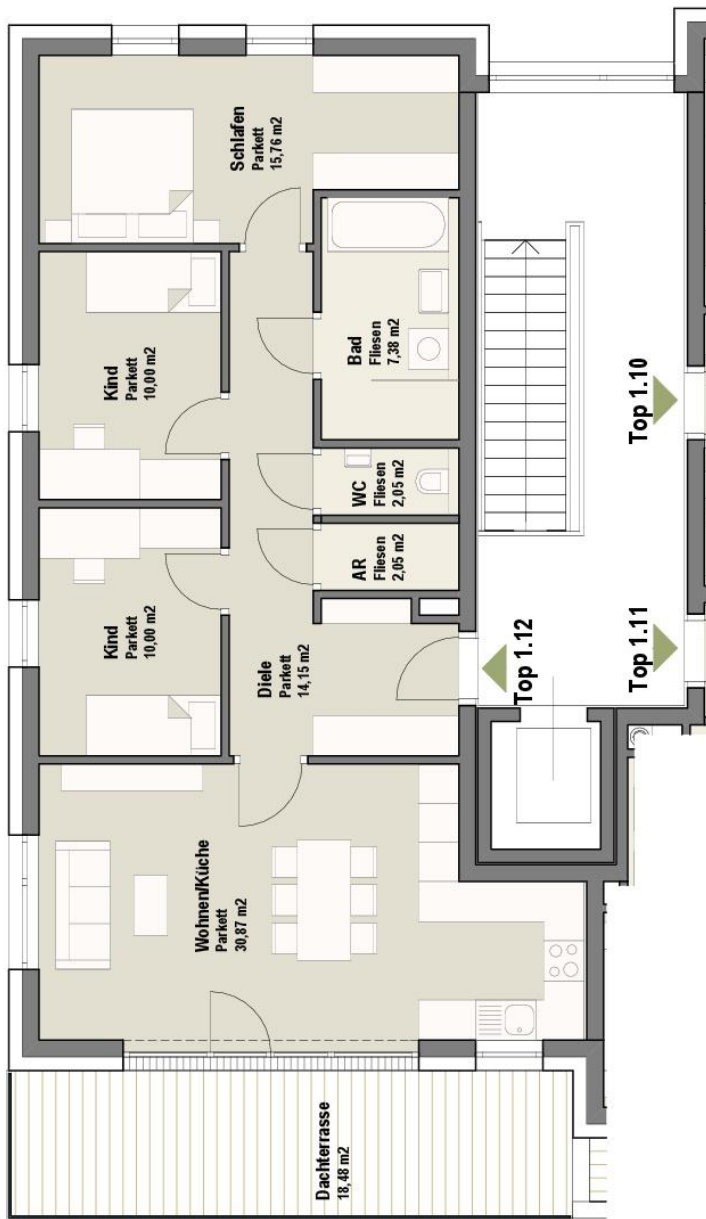
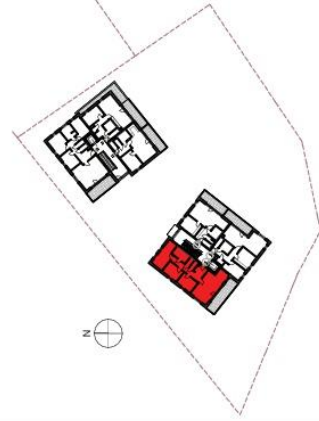


Wichtiger Hinweis

Die dargestellte 3D-Grundriss des Hauses 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!

Top 1.12

Wohnhaus 1	
Dachgeschoss	
Top 1.12	
Zimmer	4
Wohnfläche	92,26 m ²
Dachterrasse	18,48 m ²



Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit herzlichen Grüßen aus Traun



Herr Stefan Huber
Fa. Mein Haus Immobilien GmbH
stefan.huber@meinhaus-immo.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07229-23 444-0



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!

Das Wohnprojekt wird von der MEIN HAUS Immobilien GmbH Leondinger Straße 50, 4050 Traun und der Baufirma Bauträger/Generalunternehmer HABAU Hoch- und Tiefbau GmbH Greiner Straße 63, 4320 Perg realisiert. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz)

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Fa. Mein Haus Immobilien GmbH, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Fa. Mein Haus Immobilien GmbH 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. 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. 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.