

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>
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an der Wohnung. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.



Ihr Ansprechpartner/Vertrieb
Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
info@immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941-70 555



Immobilie: IH124 - PERFEKTE KAUFGELEGENHEIT - 104m² WOHNUNG NEBEN MED CAMPUS V –
GESTALTEN SIE IHRE WOHNZUKUNFT!

Adresse: Goethestraße
4020 Linz

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Gebrauchtwohnung	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	1964	Stockwerk:	2. OG
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Heizungsart:	Zentralheizung
Dachform:	Flachdach	Energiequelle Heizung:	Fernwärme Heizkörper
Baustil:	einfacher Wohnbau	Wohnraumlüftung:	-
Energietyt:	-	Energiequelle Lüftung:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	Kunststoff-Verbundfenster
Fassadengliederung:	leicht geglied. Fassade		2-fach-Isolierglas
Beziehbar ab:	01.12.2021	Türen:	Furniert Eiche P43
Gebäudezustand:	gebraucht/gut	Raumhöhe:	2,60
Neuwertig:	nein	WG geeignet:	ja
Sanierungsart:	unsaniert	Studenten geeignet:	ja
Gebäudezustand:	Gebäude teilsaniert	Senioren geeignet:	ja
Erschließung:	voll erschlossen	Familien geeignet:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, I-net, Fernwärme	Teilw. Büronutzung mögl.:	k.A.
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweisart:	Bedarf
Lärmbelästigung:	normal bis mäßig	Energieausweis Ausstellung:	30.06.2020
Lagequalität:	sehr gut	Energieausweis gültig bis:	30.06.2030
Lage im Gebiet:	Innerstädtische Randlage	Heizwärmebedarf (HWB):	95.7 kWh/m ²
Barrierefrei:	ja	Klasse Heizwärmebedarf:	C
Lage im Bau:	vorne rechts	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1.96
Orientierung Haupträume:	Süd und Ost	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:D	
		Primärenergiebedarf (PEB):	156.8 kWh/m ²
		Kennwert für CO2:	9.0 kg/m ² a
Distanz zum Zentrum	01.30 km	Distanz Apotheke:	00.40 Km
Distanz zum Flughafen:	12.00 Km	Distanz zum Kindergarten:	00.30 Km
Distanz zum Bahnhof:	02.10 Km	Distanz zum Gymnasium:	00.55 Km
Distanz zur Autobahn:	00.65 Km	Distanz zu Wandergebiete:	08.20 Km
Distanz zum Bus:	00.22 Km	Distanz zur Volksschule:	00.55 Km
Distanz zum Einkauf:	00.65 Km	Distanz zum Hort:	00.30 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.40 Km	Distanz zum NM-Schule:	00.55 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.55 Km	Distanz zu Naherholung:	03.30 Km
Distanz Ärztezentrum:	01.30 Km	Distanz zum See:	07.20 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	104.91m ²	Balkone Anzahl:	1
Nutzfläche:	116.94m ²	Balkone Fläche:	12.03
Fläche verbaut:	-	Balkon Ausrichtung:	Süd
Grundstücksfläche:	-	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca. m ² :	-	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerabteil:	ja	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	optional erhältlich
Nebenträume Anzahl:	0	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	ja	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	3	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	-

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

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

KÜCHE

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

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (Sanitärbereiche)
PVC:	ja (In der Küche)
Parkett:	ja (in den Zimmern)

AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	nein
Ost:	nein
Süd:	ja
West:	nein

Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	nein
Wasch/Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	ja
Haustiere erlaubt	ja

Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	k.A.
Glasfaser-Internet:	k.A.
Breitbandzugang:	k.A.
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Festnetzanschluss:	ja
BUS-System:	nein*
Kabelkanäle:	nein*
Alarmanlage:	nein*
Kamera:	nein*
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein*
Elekt.Raffstores:	nein
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein*
Klimaanlage:	nein*
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	ja
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Kamin:	nein
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Markierungen mit Stern bedeuten, dass diese Kriterien umsetzbar sind aber aktuell in der Wohnung nicht vorhanden!

Preise

Kaufpreis als Richtwert:	250.000 EUR
<u>Garagenparkplatz optional:</u>	<u>00.000 EUR</u>
Gesamt	250.000 EUR

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	8.750.00 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	2.750.00 EUR
<u>Vertragserrichtung</u>	<u>4.000.00 EUR</u>
Gesamt	15.500.00 EUR

Beschreibung

DAS WOHNEN

Wir dürfen Ihnen heute eine sehr interessante und preiswerte Wohnung vorstellen, welche auf 104m² Wohnfläche diverse Möglichkeiten bereithält, modernes, geräumiges Wohnen in sehr zentraler Stadtlage zu schaffen.

DIE LAGE

Die angebotene 104m² Wohnung, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Designcenters am Europaplatz in der Goethestraße und grenzt auch an den Med Campus III (Allgemeine Krankenhaus) an. Durch die sehr gut aufgeschlossene Verkehrslage vor Ort, können Sie auf eine breite Auswahl an öffentlichen Verkehrsmittel zurückgreifen.

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen, neu zu gestaltenden Zustand, welcher selbstverständlich bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt wurde. Dadurch haben Sie die Möglichkeit ihr neues Wohnreich von vornherein GENAU auf Ihre individuellen Wünsche/Bedürfnisse zu gestalten und das in einem finanziell überschaubaren Preisrahmen der Gesamtinvestitionen.

Zunächst einmal dürfen wir Ihnen die Wohnung, sowie deren gestalterischen Möglichkeiten vorstellen. Gleichmal vorweg - die Wohnung wird unmöbliert in einem sauberen, neu ausgemalten Zustand bei den Besichtigungen präsentiert.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist zweigeteilt. In der Diele befindet sich eine Wandnische, in der sich perfekt ein geschlossenes Schuhregal einbauen lässt. Durch meine vorangegangene berufliche Tätigkeit als Kunst, Bau und Möbeltischler, schlägt mein Herz noch immer für hochwertige, individuell geplante, angepasste Möbel. Ich darf Ihnen dazu folgend den einen oder anderen Einrichtungs- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben. Mit einem raumhohen Schrankverbau finden eine Vielzahl an Schuhen deren geeigneten Platz.

Links vom Dielenraum befindet sich ein baulich leicht abgetrennter Bereich, der für den eigentlichen Garderobenkasten sich vorzüglich eignet. Hier würde sich ebenfalls ein eingebauter, raumhoher Garderobenschrank anbieten und viele Verstau- und Ablagemöglichkeiten dadurch entstehen. Gegenüber der Schuhnische finden Sie dann auch noch Platz für eine ansprechende Wandverkleidung mit Haken für die Tageskleidung.

Die Küche ist sehr geräumig. Sofern sie aus einem der Schlafzimmer einen Essbereich gestalten möchten, bestünde durchaus die Möglichkeit, neben einer Küche in L oder U-Form, auch eine komfortable Kochinsel zu realisieren. Diesbezüglich würde sich der angrenzende Raum perfekt dazu anbieten, diesen halboffen als Esszimmer mit der Küche zu verbinden.

Im südlichen Teil der Wohnung befinden sich das großzügige, fast quadratische Wohnzimmer, von welchem man auch ein weiteres (Schlaf)Zimmer erreicht. Wie zuvor schon bei der optionalen Küchengestaltung angemerkt, hätten Sie hier ebenfalls die Voraussetzung, den Wohnbereich um dieses ca. 15m² große Zimmer zu öffnen und schaffen dadurch eine unglaublich luftige, großzügige sowie helle Wohnatmosphäre auf 40m². Ihren Einrichtungswünschen werden viele Möglichkeiten geboten, wie zum Beispiel große Wohnlandschaften, modernes, offenes Möbeldesign, Platz für einen gemütlichen Essbereich, für ein Klavier, Bibliothek oder Leseecke. Sofern Sie eine große Familie sind, ist dieses Zimmer natürlich Ihrem Nachwuchs vorbehalten.

Im nördlichen Bereich der Wohnung, in Verlängerung der Garderobe, befindet sich das Bad und das WC, sowie das Hauptschlafzimmer mit 23m². Das Bad ist ebenfalls neu zu gestalten, sodass auch hier die Voraussetzung gegeben ist, alles neu zu planen und einzurichten. Badewanne oder Dusche sind in Verbindung mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Handtuchheizkörper zum Umsetzen

Sofern Sie eine größeren Badbereich wünschen, wäre es grundsätzlich technisch möglich, aus Bad und WC einen Raum zu schaffen, diesen so zu gestalten, dass neben einer Wanne auch eine bodentiefe Dusche umsetzbar wäre inkl. halbabgetrenntem WC. Sollten Sie dazu Hilfe und Anregungen benötigen, können wir Ihnen gerne hochqualifizierte Partner aus dem Bad/Installationsbereich nennen.

Das vorhin genannte 23m² Schlafzimmer liegt sehr ruhig. Hier würde es sich anbieten einen Teil der Fläche als abgetrennten Schrankraum zu nutzen, so wie wir es im 3D-visualisierten Grundriss dargestellt haben. Sofern Sie nur zu zweit die Wohnung bewohnen werden, würde darüber hinaus es die Möglichkeit geben, vom Schlafzimmer das neu gestaltete Badezimmer zu betreten. Durch diese Grundrissneueinteilung wäre sogar eine kleine Sauna im Bad realisierbar.

Nun, Sie haben gesehen, dass der vorherrschende Grundriss eine Vielzahl von Neugestaltungsmöglichkeiten bereithält, was nicht selbstverständlich ist. Dadurch findet ein breites Spektrum an Kaufinteressenten optimale Möglichkeiten vor sich wohnlich zu verwirklichen.

DIE INFRASTRUKTUR

Aufgrund der innerstädtischen Wohnlage wäre es nicht möglich Ihnen alle Vorzüge und Benefits der Lage gerecht zu beschreiben. Einige Punkte möchten wir aber trotzdem aufzählen.

- In 5min zu Fuß erreichen Sie das Courtyard by Marriott Hotel mit seinem beliebten Barbereich.
- Der Med Campus III und V ist innerhalb von 5min zu Fuß erreichbar.
- Sportanlage Linz Stamm 5min zu Fuß.
- In 10min erreichen Sie auch den Südbahnhofmarkt zu Fuß.
- In 15min gelangen Sie zu Fuß auf die Linzer Landstraße.
- In 20min erreichen Sie zu Fuß den Linzer Hauptbahnhof.
- In 15min erreichen Sie zu Fuß das Cineplexx Kino mit seiner Gastronomie.

DIE FREIZEIT SCHUL UND KINDEREINRICHTUNGEN

Im Umkreis von bis zu 20min befinden sich fußläufig diverse Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und höherbildende Schuleinrichtungen

- Kindergarten Darrgutstraße
- Krabbelstube Schubertstraße
- Volksschule 20-Diesterwegschule
- Mittelschule 11-Diesterweg
- Adventistische Privatschule Linz
- Khevenhüller Gymnasium Linz
- HTL Paul-Hahn-Straße
- FH Oberösterreich Campus Linz

DAS FAZIT

In Summe bekommen Sie zu einen sehr fairen Kaufpreis ein Wohnung die viel Potential bietet, daraus ein großartiges, neues Zuhause zu schaffen. Mit den richtigen Ideen und Geschmack, lassen sich diese 104m² perfekt gestalten, um seinen neuen Besitzern viel Freude und Zufriedenheit zu vermitteln

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Verkauft wird die Wohnung im Bieterverfahren – Kauf gegen Gebot – Eigentümerzustimmung vorbehalten. Richtpreis 250.000 Euro

Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN













Wichtiger Hinweis

Die dargestellten Bilder der Wohnanlage sind Visualisierungen. Ansichten, Geländegestaltungen, Accessoires sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen der Wohnungen vorbehalten. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
info@immohuber.at
www.immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941 – 70 555

"da bin ich Zuhause"
HUBER 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 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 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. 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