

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 unserem Immobilienangebote. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.



Immobilientreuhänder
Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
office@immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941-70 555



Immobilie: IH127 - GROSSZÜGIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG BEIM SCHÖRGENHUBFREIBAD INKL. HOBBYKELLER

Adresse: Schörgenhubstraße 12b
4030 Linz

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Gebrauchtwohnung	Stockwerk:	1.Stock
Baujahr:	1990	Lift/Aufzug:	nein
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Heizungsart:	Zentralheizung/Radiatoren
Dachform:	Flachdach	Energiequelle Heizung:	Fernwärme
Baustil:	einfacher Wohnbau	Wohnraumlüftung:	-
Energietyt:	-	Energiequelle Lüftung:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	Kunststoff-Verbundfenster
Fassadengliederung:	glatte Fassade		2-fach-Isolierglas
Beziehbar ab:	01.12.2021	Türen:	Furnierte Röhrenspan Weiß
Gebäudezustand:	gebraucht/befriedigend	Raumhöhe:	2,60m
Neuwertig:	nein	WG geeignet:	ja
Sanierungsart:	unsaniert	Studenten geeignet:	ja
Gebäudezustand:	Gebäude teilsaniert	Senioren geeignet:	jein
Erschließung:	voll erschlossen	Familien geeignet:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, I-Net, Fernwärme	Teilw. Büronutzung mögl.:	k.A.
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweisart:	Bedarf
Lärmbelästigung:	ruhig bis mäßig	Energieausweis Ausstellung:	00.00.2019
Lagequalität:	gut	Energieausweis gültig bis:	00.00.2029
Lage im Gebiet:	Linz/Kleinmünchen	Heizwärmebedarf (HWB):	00.00 kWh/m ²
Barrierefrei:	nein/1.Stock	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Lage im Bau:	mitte rechts	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	-
Orientierung Haupträume:	Nach Westen	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:-	-
Mit Ausblick:	nein	Primärenergiebedarf (PEB):	-
		Kennwert für CO2:	-
Distanz zum Zentrum	00.95 km	Distanz Apotheke:	00.90 Km
Distanz zum Flughafen:	09.40 Km	Distanz zum Kindergarten:	00.60 Km
Distanz zum Bahnhof:	06.50 Km	Distanz zum Gymnasium:	02.70 Km
Distanz zur Autobahn:	02.10 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.25 Km
Distanz zum Bus:	00.20 Km	Distanz zur Volksschule:	00.55 Km
Distanz zum Einkauf:	00.95 Km	Distanz zum Hort:	00.55 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.95 Km	Distanz zum NM-Schule:	00.55 Km
Distanz zu Sportanlagen:	01.20 Km	Distanz zu Naherholung:	00.45 Km
Distanz Ärztezentrum:	02.30 Km	Distanz zum See:	08.90 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	90.60m ²	Balkone Anzahl:	-
Nutzfläche:	94.16m ²	Balkone Fläche:	-
Fläche verbaut:	-	Balkon Ausrichtung:	-
Grundstücksfläche:	-	Loggian Anzahl:	1
Gartenfläche ca. m ² :	-	Loggien Fläche:	3.56m ²
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	West
Kellerabteil:	ja ca.16.93m ²	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	-
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	-
Nebenträume Anzahl:	2	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	12.42m ²
Lift:	-	Tiefgaragenplätze:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	-

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD

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

KÜCHE

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

FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (Sanitärbereiche/Vorraum.)
PVC:	ja (in der Küche)
Parkett:	ja (in den Zimmern u. Vorraum)

AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

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

Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	Besucherparkplätze
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:	ja
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Festnetzanschluss:	ja
BUS-System:	nein*
Kabelkanäle:	nein*
Alarmanlage:	nein*
Kamera:	nein*
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	ja
Elekt.Raffstores:	nein
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein
Klimaanlage:	nein*
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	nein
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: 242.000 EUR

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	8.470.00 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	2.662.00 EUR
<u>Vertragserrichtung</u>	<u>4.500.00 EUR</u>
Gesamt	15.500.00 EUR

Beschreibung

Das Wohnen

Wir dürfen Ihnen heute eine **sehr interessante und preiswerte Wohnung vorstellen**, welche auf **91m² Wohnfläche** diverse Möglichkeiten bereithält, **modernes, geräumiges Wohnen** in sehr zentraler Stadtlage bei Kleinmünchen zu schaffen.

DIE LAGE

Die angebotene **91m² Wohnung**, befindet sich gegenüber dem beliebten Schörgenhubbad sowie in Fußnähe zu den südlichen Ausläufern des Wasserwaldes und der Traunauen. Durch die **sehr gut aufgeschlossene Verkehrslage vor Ort**, können Sie auf eine breite Auswahl an öffentlichen Verkehrsmittel sowie Infrastruktur zurückgreifen.

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, in Teilen 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. 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.**

Die Wohnung befindet sich im 1.Stock eines dreistöckigen Gebäudes. Die Diele ist knapp 6m² groß. Mittlerweile hat es sich **auch in den Einrichtungshäusern durchgesetzt**, dass man durch Gestaltung und **Einbau von Möbeln in Raumhöhe sehr viel** (ansonsten nicht genutzten) **Verstauraum gewinnt**. Durch unsere fachliche Erfahrung aus der Einrichtungs- und Tischlereibranche können wir nur jedem Käufer empfehlen, dies bei der Gestaltung der neuen Garderobe zu berücksichtigen. Sie werden **erstaunt sein, wieviel Kleidung und Schuhe auch bei**

einem 4 Personenhaushalt dadurch ausreichend **Platz findet**.

Der **30m² umfassende Wohn-Essbereich** lässt sich hervorragend einrichten. Aufgrund des Wohnungsgrundrisses wäre es naheliegend, den Essbereich wieder in der offenen Raumnische zwischen Garderobe und Wohnzimmer umzusetzen. **Auf 7m² Fläche holen Sie das meiste raus**, wenn Sie eine **L-Sitzbank mit 3 Sessel und Ausziehtisch kombinieren**. 5-8 Personen finden so ausreichend Sitzgelegenheit.

Auch bei der Wohnzimmergestaltung ist es ähnlich. Gegenüber dem Essbereich wäre es sinnvoll eine großzügige, gemütliche Couch zu platzieren. **Für Möbel und Einrichtungsgegenstände haben sie entlang der südseitigen bzw. ostseitigen Mauer** des Wohnbereiches **ausreichend Stellmöglichkeiten**.

Die Küche ist zum Wohnbereich hin durch eine Tür abgetrennt, **kann aber auch halboffen neugestaltet werden**. Die **Kochbereiche entwickelten sich** in den letzten Jahren **zu wichtigen Einrichtungs-Highlights**. Hier könnte auch so eine Küchenperle entstehen. Aufgrund des Raumschnittes wäre die **Voraussetzung gegeben, eine sehr große, moderne Küche im L-Format mit integriertem kleinen Abstellraum umzusetzen**. Näheres dazu würden wir Ihnen gerne vor Ort bei einer Besichtigung erklären.

Ein **weiterer Vorteil des Wohnungsgrundrisses** ist die **räumliche Abtrennung des Sanitär- und Schlafbereiches** zum Wohnbereich. Vom Wohnzimmer betreten Sie zunächst einen Flur, von dem aus Sie in alle 3 Schlafzimmer, das Bad und separates WC gelangen. **Je privater Situation sind jetzt verschiedene Möglichkeiten gegeben**, sich **diesen Bereich der Wohnung**, aufgrund der nicht tragenden Innenmauern **neu zu gestalten**.

- A) **Verlegung des Bades in das kleinste der 3 Schlafzimmer**. Dadurch würde ein ausgesprochen **großzügiger Badebereich von 9m² mit allen Annehmlichkeiten entstehen**. Das alte Bad wird aufgelöst, wodurch die 2 gegenüberliegenden Schlafzimmer zusätzliche Fläche für Kästen bekommen. Eine 2.Variante wäre es auch für das Elternschlafzimmer ein Ankleidezimmer

Beschreibung

- B) daraus zu realisieren.
- C) **Vergrößerung des kleineren Kinderzimmers** durch **Vorlegung der Flurwand** inkl. neuen Eingang.
- D) **Vereinigung der 2 ostseitigen Zimmer zu einem 23m² großen neuen Schlafbereich**, welcher dann mit einem **Schrankraum veredelt** werden sollte.
- E) Das **kleinste Kinderzimmer** würde sich auch perfekt zu einem **Homeoffice eignen**.

Aufgrund der Schlafzimmergrößen wäre es denkbar, mit 3 Kinder das neue Zuhause zu bewohnen, sofern der Altersunterschied von 2 Kinder nicht zu groß ist. Aus dem kleineren Kinderzimmer würde man durch eine **raffiniert geplante Gestaltung viel rausholen** (Hochbett in Kombination mit Schränken oder Schreibtischmodul). **Zusätzliche Schrankfläche bekommt man** für dieses Zimmer entweder durch die **oben genannte Variante B**, oder Sie lassen sich in der Schranknische **im Flur einen Raumhohen Kleiderkasten mit Fächern einbauen**.

Das innenliegende Bad hat eine Badewanne und eine Eckdusche, Waschtisch sowie den Waschmaschinenanschluss. **Sofern die momentane Raum- und Grundrisseinteilung der Zimmer beibehalten bleibt, würden wir** aufgrund des Raumgrößengewinnes **empfehlen**, im Zuge einer notwendigen **Neugestaltung des Badezimmers**, entweder auf die Dusche oder die Badewanne zu verzichten. **Anstatt der Badewanne** würde es sich viel besser eignen **eine großzügige bodentiefe Dusche einbauen** zu lassen. Auf der gegenüberliegenden Badezimmervand lassen Sie sich in Raumbreite und Raumhöhe einen **Sanitärverbau mit Türen, Ausziehläden und Fächern inkl. Waschmaschinen/Wäschetrockner vom Sanitärprofi realisieren**. Ein **modernes Doppelwaschbecken mit Hängekästen** und **großflächigem Wandspiegel** rundet den **neuen „Wellnessbereich“ perfekt ab**.

Besonders beliebt und wertvoll ist der zum normalen Kellerabteil zusätzlich dazugehörenden **Hobbyraum der Wohnung** im Eigentum. **Auf knapp 15m² haben Sie hier eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten**. Hobbybastler, Handwerker

und Sammler werden diesen zusätzlichen Raum, ausgestattet mit Strom und Licht lieben.

DIE INFRASTRUKTUR UND FREIZEIT

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.

- Die Gruppenpraxis Dr. Wagner & Dr. Aschauer erreichen Sie in 2min
- 3 Apotheken im Umkreis von 10min
- In 4min sind Sie auf der Autobahn
- In 5min erreichen Sie zu Fuß das Elektrotechnikgeschäft Leutgeb
- Den großen Eurospar mit all seinen weiteren Geschäften erreichen Sie mit dem Auto in 3min
- Im Umkreis von 10-15min befinden sich fußläufig eine Vielzahl an Geschäften, Gastronomie und das Kleinmünchen Ortszentrum mit
- Das Schörgenhubbad erreichen Sie in 2min
- In 4min erreichen sie mit dem Fahrrad zur ASKÖ Donau Linz Sportplatz
- In 6min gelangen Sie zu Fuß in das Naherholungsgebiet Wasserwald
- In 10min erreichen Sie die Kletterhalle Auwiesen
- In 15min erreichen Sie zu Fuß den Jaukenbach und die Traunauen

DIE SCHUL UND KINDEREINRICHTUNGEN

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

- Städtischer Kindergarten/Hort/Krabbelstube Scharmühlwinkel
- 8 weitere Städtische Kindergärten und Horte im Kretzel
- Volksschule 28 Rennerschulen am Flötzerweg
- Volksschule 46 Linz Theodor Grill Schule
- Volksschule 3 Auwiesen
- Volksschule 17 Löwenfeldschule

Beschreibung

- Volksschule 17 Löwenfeldschule
- Mittelschule 18 Rennerschulen am Flötzerweg
- Mittelschule 10 Löwenfeldschule
- Sportmittelschule Linz/Kleinmünchen

DAS FAZIT

In Summe bekommen Sie zu einem sehr fairen Kaufpreis eine Wohnung, die viel Potential bietet, daraus ein großartiges, neues Zuhause zu schaffen. Mit den richtigen Ideen und Geschmack, lassen sich diese 91m² perfekt gestalten, um seinen neuen Besitzern viel Freude und Zufriedenheit zu vermitteln

Gerne stehen 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

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. 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

HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

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.

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.

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!

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite (<https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>)

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen! Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten bzw. tatsächlichen Verbrauch abweichen. LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI ist.

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.