

# 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>  
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](mailto:office@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941-70 555



**Immobilie:** IH139-WOHNBAUGEFÖRDERTES MODERNES TRAUMNEUBAUWOHNHAUS  
| UNVERBAUBARE RUHIGE SONNENAUSSICHTSLAGE

**Adresse:** 4291 Lasberg

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Einfamilienhaus	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	2018	Stockwerke:	EG, OG
Bauart:	Massiv/Beton	Heizungsart:	FUBO.Zentralheizung
Dachform:	Walmdach	Energiequelle Heizung:	Luft-Wärmepumpe
Baustil:	Baumeisterhaus	Solaranlage:	-
Energietyt:	Niedrigstenergiesparhaus	Energiequelle Lüftung:	kontrollierte WRL.
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	3-fach-PVC-weiß
Fassadengliederung:	glatte Fassade	Türen:	Röhrenspantüren Eiche
Beziehbar ab:	01.06.2023	Raumhöhe:	2,55m – 2.75m
Gebäudezustand:	Neubau	WG geeignet:	nein
Neuwertig:	ja	Studenten geeignet:	nein
Sanierungsart:	unsaniert Neubau	Senioren geeignet:	ja
Erschließung:	voll erschlossen	Familien geeignet:	ja
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, Internet	Teilw. Büronutzung mögl.:	ja
Altlasten.	Keine laut vfka	Energieausweisart:	Bedarf
Lärmbelästigung:	ruhig bis sehr ruhig	Energieausweis Ausstellung:	27.02.2018
Lagequalität:	sehr gut	Energieausweis gültig bis:	26.02.2028
Lage im Gebiet:	ruhige Siedlungsrandlage	Heizwärmebedarf (HWB):	31.6 kWh/m <sup>2</sup> a
Barrierefrei:	nein	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Orientierung Haupträume:	Süden und Westen	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.62
		Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:	A+
		Primärenergiebedarf (PEB):	86.5 kWh/m <sup>2</sup> a
		Kennwert für CO2:	13.8 kg/m <sup>2</sup> a
Distanz zum Zentrum	01.00 km		
Distanz zum Flughafen:	52.40 Km	Distanz zum Kindergarten:	00.80 Km
Distanz zum Bahnhof:	07.10 Km	Distanz zum Hort:	00.80 Km
Distanz zur Autobahn:	05.60 Km	Distanz zur Volksschule:	00.85 Km
Distanz zum Bus:	00.21 Km	Distanz zum NM-Schule:	04.40 Km
Distanz zum Einkauf:	01.00 Km	Distanz zum Gymnasium:	06.90 Km
Distanz zu Gaststätten:	01.00 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.70 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.55 Km	Distanz zu Naherholung:	00.70 Km
Distanz Ärztezentrum:	06.40 Km	Distanz zum See:	00.00 Km
Distanz Apotheke:	06.40 Km	Distanz zum Skigebiet	13.50 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	180m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	1
Nutzfläche:	216m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	5.45
Fläche verbaut:	230m <sup>2</sup>	Balkon Ausrichtung:	Süden
Grundstücksfläche:	1.063m <sup>2</sup>	Loggian Anzahl:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	740m <sup>2</sup>	Loggien Fläche:	-
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	-
Anzahl Kellerräume:	-	Terrasse Anzahl:	1
Zimmer, Anzahl:	6	Terrassenfläche gesamt:	48.90m <sup>2</sup>
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	Süden und Westen
Einliegerwohnung vorh.:	nein	Garage:	Doppelgarage
Nebenräume Anzahl:	2	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Lift:	-	Tiefgaragenplätze:	-
Anzahl Schlafzimmer:	5	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	2	Abstellplätze Fläche:	ca.50m <sup>2</sup>
Anzahl WC:	2 (1 im Bad)	Abstellplätze:	für 2 Autos

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### Bad-EG

Dusche	ja
WC.	ja
Fenster:	ja
Waschbecken.	Ja
Handtuchheizkörper	ja

### BAD-OG

Dusche:	ja
Wanne:	ja
Fenster:	ja
Waschbecken.	Ja

### KÜCHE

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

### FUSSSBÖDEN

Fliesen:	ja (Windfang und Sanitär)
Steinböden:	-
PVC:	-
Parkett:	ja (Wohnber./Schlafen)
Laminat:	-

### AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	-
Ost:	-
Süd:	ja
West:	ja

### Allgemeine Ausstattung des Hauses

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

## Preise

**Kaufpreis: 598.000 EUR**

### Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	20.930.00 EUR
Grundbucheintragungsgebühr	6.578.00 EUR
Vertragserichtungsgebühr	3.900.00 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>31.408.00 EUR</b>

### Betriebskosten

Heizkosten	100.00 EUR
Gemeindeabgaben ca.	53.10 EUR
Eigenheim/Haushaltsversicherung	00.00 EUR
<b>Gesamt</b>	<b>153.10 EUR</b>

### DAS VORSTELLEN

**Wohntraum wie ein Erstbezug | Sie brauchen nur mehr einziehen | Neubau-Traumhaus in unverbaubarer Aussichtslage.**

Lust auf Land? Lust auf bodenständiges, gesundes Wohnen? Sehnsucht nach Ruhe? Wunsch nach gesunder Luft und bodenständige, geerdete Menschen?

Vielleicht wird dieses **sehr gemütliche, geschmackvoll** und **modern errichtete Einfamilienhaus** Ihr **neuer Lebensmittelpunkt**, welcher Ihnen für eine sehr lange Zeit, **ein behütetes und besonders lebenswertes zuhause sein wird.**

Das **sehr energiesparende, wohnbaugeförderte Baumeisterhaus**, liegt **erhaben auf** einem über **1.000m<sup>2</sup> großem, ebenen Grundstück**, **am Waldrand** in herrlicher **Aussichtslage** über den Ort Lasberg und die **umliegende Mühlviertler Hügellandschaft**. **Moderne Haus- und Heiztechnik** sichern auch in Zeiten wie den jetzigen, **minimale Betriebskosten** und **maximales Lebensgefühl**. **Wir nehmen Sie mit auf eine Entdeckungsreise - Lassen Sie sich inspirieren.**

### DIE LAGE

Das **neu errichtete Einfamilienhaus befindet sich am Ortsrand von Lasberg**, in einer, vor einigen Jahren **neu errichteten, netten Wohnsiedlung**, welche überwiegend aus Einfamilienhäuser besteht. Es ist ein Flecken, der **viele Paare und Jungfamilien angezogen** hat. **Eine Siedlung**, in der man **schnell Anschluss findet**, ob als Erwachsener oder als Kind. **Eine Familiensiedlung**, in der **sich immer was tut** - **Kinderlachen, Straßenfußball, Scooterrunden drehen, neue Freundschaften schließen**. **Vielleicht auch den angrenzenden Wald wieder als Abenteuerspielplatz entdecken.**

Der **Großteil des 1.000m<sup>2</sup> Grundstückes** wurde **garten- sowie terrassenseitig nach Südwesten ausgerichtet**. **Genießen Sie eine famose, unverbaubare Panoramaaussichtslage**, mit beruhigendem **Ausblick ins Grüne**. **Am Land zu Wohnen**, bedeutet sehr oft auch ein **hohes Maß an Ruhe und Erholung zu genießen**.

Quasi **„hintern Haus“**, **kommt man bereits in die unberührte, freie Natur**, zu den **umliegenden Wanderwegen** (mehr dazu am Ende der Beschreibung). Auf der anderen Seite erreichen Sie **zu Fuß in nicht einmal 10min den Ortskern** von Lasberg. **Eine großartige Kombination und Grund mehr hier leben zu wollen!**

### DAS WOHNEN

**Hereinspaziert in das neue Zuhause** – lassen Sie sich von uns **ein wenig verführen – verführen in der Hinsicht**, noch **vor einem persönlichen Termin** vor Ort, sich **in ihr zukünftiges Zuhause zu verlieben**.

Angebaut an das Einfamilienhaus befindet sich eine moderne Doppelgarage mit überdachtem Ausgang zum Haus.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die **tolle Wohnharmonie**, sowie die **geschmackvoll abgestimmten Farben der Einrichtung und Oberflächen**. Der Garderobenbereich befindet sich linker Hand. Gegenüber würde es noch Sinn machen, durch eine Verkleidung der Wand, einen Bereich mit Wandkleiderhaken für die Tageskleidung zu gestalten.

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 nachfolgend immer wieder den einen oder anderen Einrichtungs- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben.**

Im weiteren Verlauf gelangen Sie von der Garderobe in die Diele, welche im Moment zum Koch-Essbereich noch halb offen ist. Hier war eine Glastrenntür geplant, die jederzeit errichtet werden kann.

Das **Haus wurde so errichtet**, dass auch einmal in **späterer Zeit, barrierefreies Wohnen im Haus möglich wird**. Dazu wurde im Erdgeschoss eine zusätzliches Schlafzimmer und eine kleines Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper umgesetzt.

Besonders ansprechend sind die **vom Tischler in tollem Eichendesign gestalteten Innentüren**, sowie die **Holzwendeltreppe**, ebenfalls **aus massiven Eichenholz**.

In Kombination mit **großflächigen Bodenfliesen in Steinoptik**, ergibt dies einen **besonders wohnlichen und nordisch angelehnten Einrichtungsstil**.

Aufgrund der modernen Heizung wurde auf eine Unterkellerung des Wohnhauses verzichtet. Stattdessen **bietet das Haus an die 165m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** inkl. separaten Haustechnikraum im Erdgeschoss. Dieser umfasst neben dem **Heizsystem der Luftwärmepumpentechnik** inkl. durchgehend verlegter **Fußbodenheizung** in allen Geschossen, noch die technische Anlage der **kontrollierten Wohnraumlüftung**, welche **im gesamten Haus eingebaut** wurde, sowie einen **Wäscheabwurfschacht** und Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Der Haptik wegen gibt es vom Technikraum auch einen Ausgang in der Garten (kurze Wege zum Wäschetrocknen).

Nun schauen wir weiter in den eigentlichen Wohn- und Küchenbereich. **Auf 30m<sup>2</sup> Fläche** wurde eine **moderne und zeitlose Küche** eingebaut. Die Arbeitsfläche der Küche ist in Stein, ein **Teil der Küche wurde halboffen, wie eine Kochinsel platziert**. **3 Barstühle fungieren optimal zu** einem schnellen Kaffee oder **gemütlichen plaudern mit Koch/Köchin**. Direkt neben der Küche befindet sich eine ca. 4m<sup>2</sup> große Speise. Im Moment ist der Eingang offen. Am besten wäre es den Vorratsraum mittels einer Schiebetüre abzutrennen.

Der **helle Boden**, sowie das **große, kombinierte Glas-Hubschiebetürelement** auf die Terrasse in den Garten hinaus, **fluten regelrecht diesen Bereich mit Licht**. Auf der anderen Seite genießen Sie dadurch auch einen **tollen Ausblick in den Garten und Teile der umliegenden Natur**.

Aufgrund der **Größe des Kochbereiches, finden Sie einige Möglichkeiten vor**, wie Sie den neuen Essbereich umsetzen möchten. Freistehend oder doch das klassische Esstisch mit Bank und Stühle – alles ist denkbar.

Das separat errichtete Wohnzimmer wird durch eine Schiebetür von der Küche abgetrennt. Vielfach wird es eher wieder gewünscht, den eigentlichen Wohnbereich wieder zu separieren. Mit 21m<sup>2</sup> wird **das Wohnzimmer bestimmt ein Ort der Ruhe und des Zurückziehens** werden.

Hier fällt einem sofort der **lebehafteste, leicht astige Eichen-Echtholzparkettboden** auf. Dieser bringt Leben ins Zimmer, drängt sich aber deshalb nicht auf. Je nachdem wie groß die Lieblingscouch sein soll, wäre auch eine U-Form möglich. Auf knapp über **5m Wandlänge haben Sie viele Möglichkeiten**, wie Sie das **moderne Wohnen mit Möbel/TV-HIFI umsetzen möchten**.

Sofern sie den Wunsch haben, **einen Holzofen/Kamin zu errichten**, wäre dies auch noch nachträglich möglich. **MEIN TIPP: Wenn es finanziell machbar ist, dann kaufen Sie sich einen Specksteinofen der Marke tulikivi**. Diese speichern und geben nicht nur **die Wärme zw. 24-48 Stunden an die Raumluft ab**, sie sehen auch fantastisch und modern aus.

**Gerade in diesen unsicheren Zeiten der Rohstoff/Heizpreise, wird man froh sein**, neben dem Wohlfühlereffekt auch **eine zusätzliche autarke Heizversorgung zu haben**. **Sprechen Sie uns diesbezüglich vor Ort darüber an**

Auf jeden Fall werden Sie sich diesen sehr sonnigen Wohnraum perfekt auf Ihre Bedürfnisse gestalten können.

Nun gut, **schauen wir weiter in das Obergeschoss** des Hauses. Über die vorhin beschriebene, sehr geschmackvoll gestaltete, halbgewendeltete Vollholztreppe erreichen Sie das ruhige und entspannende Obergeschoss. Hier fanden **4 Schlafzimmer inkl. Schrankraum, großes Bad und separates WC Platz**. Auch hier wurde der **Eichen-Vollholzparkettboden durchgehend in allen Zimmern** und der Diele verlegt. Alle **Kinderzimmer sind nach Süden ausgerichtet**, dadurch recht hell, **sonnenverwöhnt** und haben **Raumgrößen von 11 – 15m<sup>2</sup>**. eines davon sogar eine knapp 6m<sup>2</sup> Aussichtsbalkon. Ja **nach Lebenssituation könnte das größere der 3 Kinderzimmer auch als Homeoffice, Trainings- oder Wellnessoase sich eignen**. Der Elternschlafbereich wurde räumlich gekonnt von den Kinderzimmern platziert und beheimatet auch eine kleinen Schrankraum. **Gerade Eltern wissen ein ungestörtes/ungehörtes Schlafzimmer sehr zu schätzen – Sie wissen, was ich meine!**

Ein **weiteres Wohn-Highlight** ist auch das **Hauptbad des Hauses**. Großflächig, farblich harmonisch **abgestimmte Boden und Wandfliesen**, in **Kombination mit modernem Bad- und Einrichtungsdesign**, machen dieses **Badezimmer** auf jeden Fall **zu einer kleinen Wellnessoase**. Neben einer **großen Badewanne** haben Sie auch eine **abgemauerte großzügige, bodentiefe Dusche**. Das vorhandene Doppelwaschbecken mit den Badmöbel befindet sich gegenüber inkl. optisch verkleidetem Wäscheabwurfschacht. Die kalte Jahreszeit steht bereits vor der Tür. **Sehen Sie sich schon ein heißes Duftbad einlassen mit ein paar Kerzen und guter Entspannungsmusik? Ja - Wellness geht auch zuhause!**

### DER AUSSENBEREICH

Kommen wir abschließend zum Außenbereich der Immobilie – dem herrlichen Garten. **Ja der Garten ist auch ein ganz besonderes High-Light der Liegenschaft**. Die reine **Grünfläche beträgt ca. 750m<sup>2</sup> zusätzlich zur 50m<sup>2</sup> Terrasse**. Das Grundstück ist im südöstlichen Teil durch eine **Steinschlichtmauer eingebnet** worden und mit einem Doppelstab-Eisenzaun blickdicht eingefriedet. Der Garten wartet mit einer Unmenge an weiteren Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten auf. Bei der halbüberdachten **„Sonnen-Südterrasse“ wurde sehr geschmackvoll heller Steinfliesenboden verlegt**. Bestimmt wird dieser Bereich **rasch „Das Lieblingsplatzler!“ von Ihnen werden**. Durch die **Terrassengröße schaffen Sie spielend leicht eine unheimlich gemütliche und lässigen Gestaltung**.

Sofern Sie den **Traum hegen Ihren eigenen Pool** zu haben, **besteht durch die uneinsehbare Lage** und Größe des Gartens, **jederzeit die Möglichkeit dies umzusetzen**. Aber auch Gartenhäuser, wahre Abenteuerspielplätze für ihre kleinen, Obst und Gemüsegärten sind aufgrund der Fläche dieses herrlichen Grundstückes super einfach umsetzbar.

### DIE INFRARSTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGSANGEBOT

Die **Gemeinde Lasberg liegt knapp 10min südöstlich der Bezirksstadt Freistadt, 20min entfernt vom südlichen Bezirkszentrum Hagenberg/Pregarten/Wartberg** und **20min entfernt von der Landeshauptstadt Linz**, auf 574m

Seehöhe an der Faistriz. Es ist eine **typische, kleine Mühlviertler Marktgemeinde mit guter Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert**. Der Ort bietet einen guten Branchenmix verschiedenster Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Lage der Liegenschaft ist aber auch die nah gelegene Bezirksstadt Freistadt eine sehr gute Alternative zum Einkaufen für Dinge des täglichen Bedarfes und darüber hinaus.

**Besonders erwähnenswert ist das sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln** in der Region Lasberg, **welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden verkauft werden**.

**Kommen auch Sie auf den „Guster“ und machen Sie sich einen Eindruck**, welch hervorragende Produkte es in Ihrem Umfeld gibt bzw. hier auch erzeugt werden!

### Neugierig? Hier ein paar Adressen

- **Biohof Krammer-Pinter** (Fleisch vom Schaf/Lamm, Getreide und Teigwaren, Obst und Früchte, Öle, Kräuter, Tees und Gewürze)
- **Familie Pachner** (Spezialitäten vom Bio-Rotwild, Wurstprodukte, Selchwaren, Land – u. forstwirtschaftliche Produkte)
- **Biobetrieb mit Herz Hahn "Vorderlehner"** (Rind, Jungrindfleisch und Ochsenfleisch, Faschiertes, 5kg und 10kg Mischpakete und Gustostücke, Dinkelreis, Dinkel, Leinsamen)
- **Glow&Fire** (Grillgewürze | Grillkurse | Grillrezepte)
- **Bio-Hofladen Rosstauscher** (Speck- und Wurstwaren, Produkte aus Schweine- und Rindfleisch, Fertigprodukte, Marmeladen, Gelees, Säfte uvm.)
- **Meisterimkerei Gallistl** (Honig, Honigessig, MET-Wein uvm)
- **La Putia- Sicilia di Alessandro Megna** (Sizilianische Spezialitäten im eigenen Hofladen)

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern im Mühlviertler Kernland darüber hinaus noch ein reichhaltiges Angebot von Geflügel, Pflanzen u. Christbäume, land- und forstwirtschaftliche Produkte.

## Beschreibung

Fisch, Mehlspeisen, Eier, Milch u. Milchprodukte, Obst, Früchte, Gemüse, Pilze, Beeren, Bienenprodukte, Öle, Essig, Kräuter, Tees und Gewürze, Backwaren sowie andere süße Leckereien... **Sie werden kulinarisch begeistert sein!**

Das **schulische Angebot von Lasberg** umfasst einen **Kindergarten, Krabbelstube, sowie eine Volks- und Musikschule.** Alle weiteren schulischen Einrichtungen finden Sie in der nahe gelegenen Bezirksstadt Freistadt

### DAS LEBEN

**Wohnen und leben in Lasberg bedeutet viel im Einklang mit der Natur zu sein.** Der Ort hat zahlreiche Freizeiteinrichtungen. Der Sport- und Freizeitpark bietet zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Aktivitäten. 3 Tennisplätze, die Mühlviertler Kernlandhalle mit 6 überdachten Asphaltstockbahnen, ein Streetball- und Beachvolley-Platz und das Erlebnis-Freibad Splash mit einer großen Liegewiese stehen zur Verfügung, sowie diverse Reitanlagen mit Einstellplätzen.

Lasberg bietet auch Entspannung und Erholung, einen idyllischen Freizeitpark mit dem Baumlehrweg. **Im Gemeindegebiet stehen insgesamt über 60 km gut markierte Wanderwege zur Verfügung.** Lasberg ist mit zahlreichen Themenwanderwegen "**DIE Wandergemeinde**" des Mühlviertler Kernlandes.

**Vom Haus weg beginnt unmittelbar schon die freie Natur.** Beliebt sind die **Ausflugsberge Buchberg** mit der **Aussichtswarte "Hoh-Haus"** und der benachbarte **Braunberg, mit 912m die höchste Erhebung im Gemeindegebiet mit der Alpenvereinshütte.** **Laufend auf einsamen Wald- und Wiesenstrecken, oder mit dem (E)Mountainbike** das umliegende **Hügelland** mit einer **Vielzahl an Attraktionen und Sehenswürdigkeiten erkunden.** Das alles ist in und um Lasberg ausreichend vorhanden.

Die im Ort befindliche Bäckerei, Café und Allerlei LINDNER, Cafébar Grebsal, Elzer Stub´n, sowie die Gasthäuser Hofer, Marktwirt und Gasthof Stadler "Zur Haltestelle" und das in der Nachbargemeinde Kefermarkt befindliche **Schloss Weinberg mit der angrenzenden Ersten o.ö. Gasthausbrauerei,**

**runden das gute kulinarische Angebot ab.**

Auch **der Winter in dieser Region hat sein spezielles Flair.** **Fern ab von Stress und Massentourismus** können Sie eine zum Teil **noch sehr ursprüngliche Natur mit den Schneeschuhen, Langlaufskiern oder zu Fuß erleben.** Ein reges Vereinsleben der **Gemeinde runden das Angebot perfekt ab.**

### DAS FAZIT

Das **neuwertige moderne Wohnhaus bietet auf geräumigen 165m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** mit seinen 5 Schlafzimmern ausgesprochen viel Platz. Mit viel **Geschick und Geschmack** wurde ein **harmonisches, gut aufgeteiltes Zuhause** errichtet. Mit seinem ausgesprochen **großzügigen Grundstück in herrlicher Aussichts- lage am Ortsrand,** bietet es ein **sehr hohes Maß an Lebens- und Wohnqualität.** **Modernste Haustechnik sichert maximalen Komfort zu minimalen Kosten.** Gerade in Zeiten wie diesen, **hat eine GESUNDE, INTAKTE, RUHIGE WOHN- UND NATURLAGE** für immer mehr Menschen einen **besonders hohen Stellenwert.**

**Lasberg, welche als "schönsten Gemeinde Österreichs" gewählt wurde,** wird dem mehr als gerecht und **macht dieses Immobilienangebot zu etwas ganz Besonderem**

### KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Mögliche Besichtigungstermine sind am **03 bzw. 04.11.2022,** jeweils von **09.00 – 11.00 Uhr** und von **13.00 – 17.00 Uhr.** Es wird um eine telefonische Terminvergabe unter **0664 450 90 58** ersucht. Sollte es nach Ablauf der Besichtigungstermine binnen **Frist mehr als einen Käufer geben, wird das Haus nach einem anonymen Bieterverfahren verkauft!** **Anbotslegungsfrist bis 11.11.2022.** Im Falle eines Bieterverfahrens haben alle Anbotsleger die **Möglichkeit nach dem 11.11.2022 durch eine weitere Fristsetzung bis 15.11.2022** deren Erstanbot auf eine Kaufpreissumme abzuändern, welche Sie bereit sind, maximal für die Liegenschaft zu bezahlen. Das **Höchste Kaufanbot** wird den **Eigentümern vorgelegt.**

**Rufen Sie sofort an und vereinbaren Sie einen ersten KENNENLERNTERMIN MIT DER IMMOBILIE**























### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss des Einfamilienhauses ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses des Hauses ist daher ausgeschlossen!



### Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss des Einfamilienhauses ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses des Hauses 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](mailto:info@immohuber.at)  
[www.immohuber.at](http://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>)

Die dargestellten 3D-Grundrisse des Einfamilienhauses sind Visualisierungen. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Einfamilienhauses sind 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.