



*"da bin ich Zuhause"*  
**HUBER** IMMOBILIEN

## DAS SONNENHAUS AM BACH

IDYLLE SPÜREN | EIN PLATZ WO GEIST UND KÖRPER ZUR RUHE KOMMEN

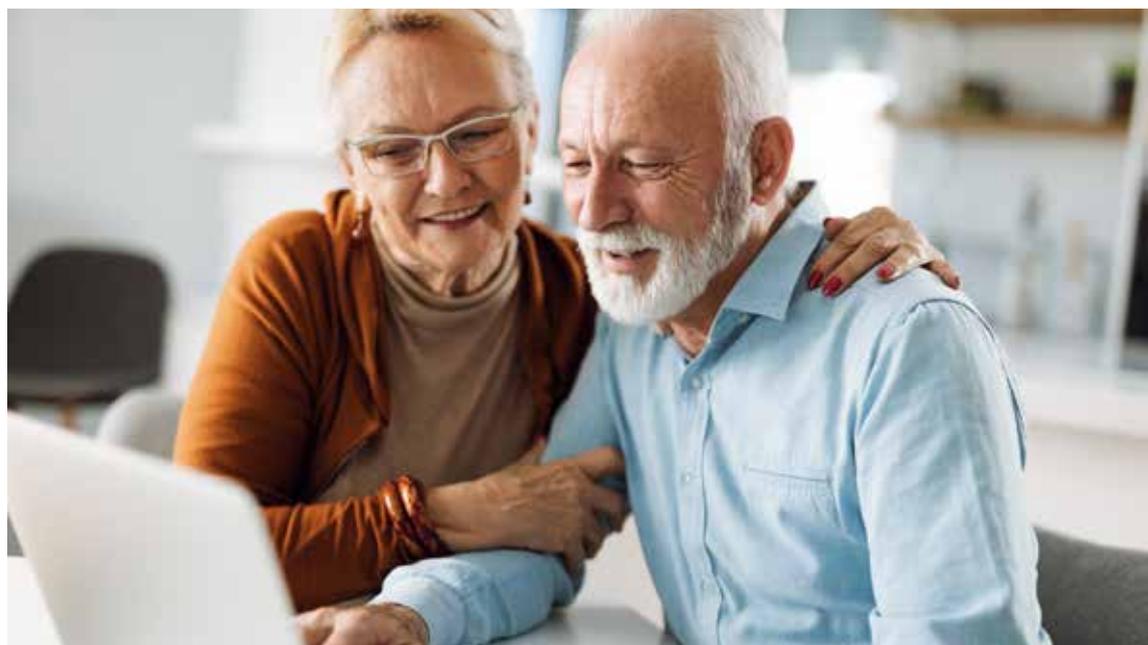


Wenn ein ausgeklügeltes,  
baubiologisch nachhaltiges  
Wohnkonzept sich mit einer  
grandiosen Lage vereint,  
entsteht ein Lebensplatz,  
geladen mit viel Energie und  
unbeschreiblich harmonischem Wohnstil.





HOME  
SWEET  
HOME





## DAS VORSTELLEN

Das von der Fa. Buchner Haus seinerzeit errichtete Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise, liegt in sehr ruhiger, großteils uneinsehbarer Siedlungslage von Sankt Oswald bei Freistadt.



Das Besondere am Grundstück ist dessen Begrenzung durch den vorbeifließenden Bach. Nicht viele Liegenschaften können über eine solche Lage verfügen. Auf luftig, offenen 160m<sup>2</sup> Wohnraum, werden Sie das Leben in ganz besonders ansprechendem Bau-design und Komfort erleben – Tag für Tag!

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 Holzriegelhaus befindet sich am sehr ruhigen Ortsrand von Sankt Oswald bei Freistadt, in einer modernen, gepflegten Siedlung, welche überwiegend aus ansprechenden Einfamilienhäusern besteht.

Am Land zu Wohnen, bedeutet sehr oft auch ein hohes Maß an Ruhe und Erholung zu genießen. Gegenüber dem Grundstück, entlang dem kleinen Bächlein, befinden sich unterschiedliche Laubbäume, welche im Sommer sich blickdicht verwachsen. Auf der anderen Seite des Baches gelangen Sie bereits auf freie Felder und Wiesen.

Zu Fuß erreichen Sie in 15min den Ortskern von Sankt Oswald. Eine optimale Kombination und Grund mehr hier leben zu wollen!

Am Land zu Wohnen, bedeutet sehr oft auch ein hohes Maß an Ruhe und Erholung zu genießen.



Zuhause ist nicht einfach nur ein Ort.  
Zuhause ist ein ganz besonderes Gefühl



# DAS WOHNEN

Hereinspaziert und herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Lassen Sie sich von uns ein wenig verführen – verführen in der Hinsicht, noch vor einem persönlichen Termin vor Ort, sich in das Haus zu verlieben.

Geschmackvoll angelegte Ziersträucher, Bäume, sowie hochwertige Pflasterarbeiten vermitteln bereits von außen Geschmack und Harmonie.

Am Haus angebaut ist auch ein großer Kubus, der ein offenes Holzlager, sowie die Haustechnik und Räumlichkeiten für Garten und Freizeitgeräte beherbergt.

Über ein Glastrennelement mit Glasschwingtür kommen Sie nun in das Herzstück des Hauses – den architektonisch brillant gelungenen, offenen Wohnbereich. Auf 60m<sup>2</sup> erleben Sie Wohnen auf seine ganz besondere Art. 20m<sup>2</sup> der Erdgeschossdecke wurde im Essbereich ausgespart. Dadurch haben Sie eine freie Sicht bis unter das Dach

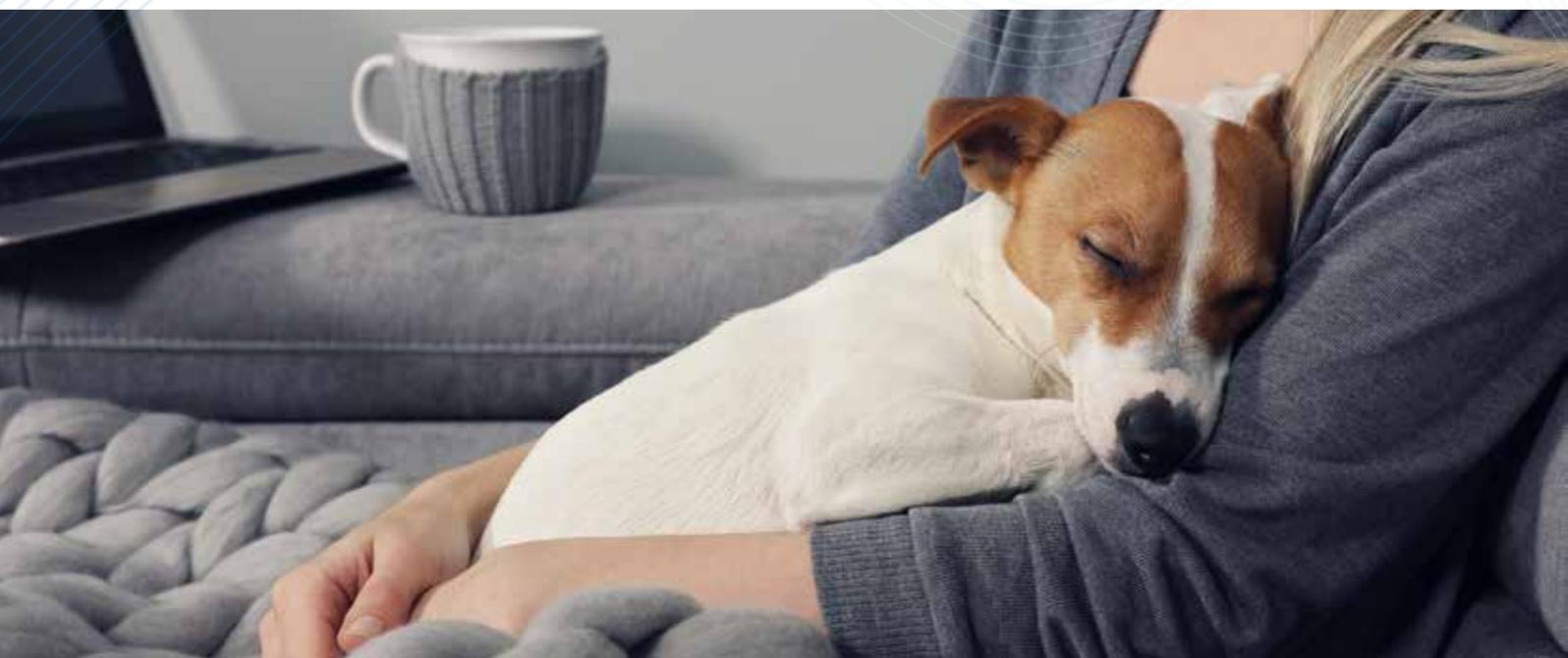


Neben dieser offenen Wohnplanung wird das Haus durch großflächig verbaute Fenster und Türelemente regelrecht mit Sonnenlicht geflutet.

Der zentral im Wohnbereich befindliche Kaminofen mit Sichtfenster erhöht nochmals dieses perfekte Wohngefühl.

Eingekuschelt in eine flauschige Decke, den Flackern der Flammen im Kamin zusehen, eine heiße Tasse Kakao oder Tee dabei genießen und draußen die Schneeflocken beobachten.

## Eingekuschelt in eine flauschige Decke, dem Flackern der Flammen im Kamin zusehen ...





Wahre Schönheit  
wohnt im Inneren



Zu Ruhe kommen,  
bei sich ankommen  
kann so schön sein!



Über die an der Außenwand offen verlaufende Holzterrasse gelangt man in die freie Diele.

Der Schlafbereich wurde so angelegt, dass der Elternbereich und die Kinderzimmer gegenüber liegen. Dadurch entstand ein maximum an Distanz und Ruhezone.

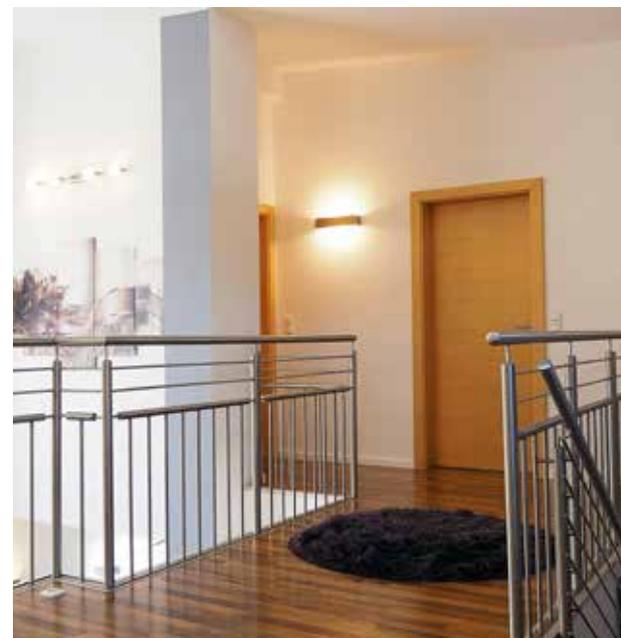
Die Kinderzimmer sind südöstlich und südwestlich ausgerichtet. Auch hier bringen große Fensterelemente viel Licht und helle Stimmung in die Zimmer. Die vorgebaute 12m<sup>2</sup> Lärchenholzterrasse ist von beiden Zimmern aus zu betreten. Von hier genießt man einen tollen, uneinsichtigen Ausblick über den Garten und Teile der umliegenden Landschaft.

Der Kaminofen wurde so ausgewählt, dass man nicht nur vom Wohnzimmer eine Blick darauf hat, sondern auch das Flammenspiel vom gemütlichen Essbereich erleben kann.

Der Küchenbereich wurde halboffen zum Essbereich umgesetzt. U-förmig eingebaut haben Sie ausreichend Kochmöglichkeiten und können sich gleichzeitig am Geschehen der Familie und Besuch beteiligen.

Im hinteren Teil des Wohnbereiches liegt das eigentliche Wohnzimmer. Dieses ist nur durch eine kleine Wand von der Küche auf der linken und vom Essbereich auf der rechten Seite abgeteilt.

Hier finden Sie ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten vor, um einen schönen und geschmackvollen Rückzugsort für sich umzusetzen. Gut platziertes Lichtdesign macht schon jetzt eine tolle Wohnstimmung.



Sehen Sie sich schon ein heißes Duftbad einlassen mit Kerzen und guter Entspannungsmusik?

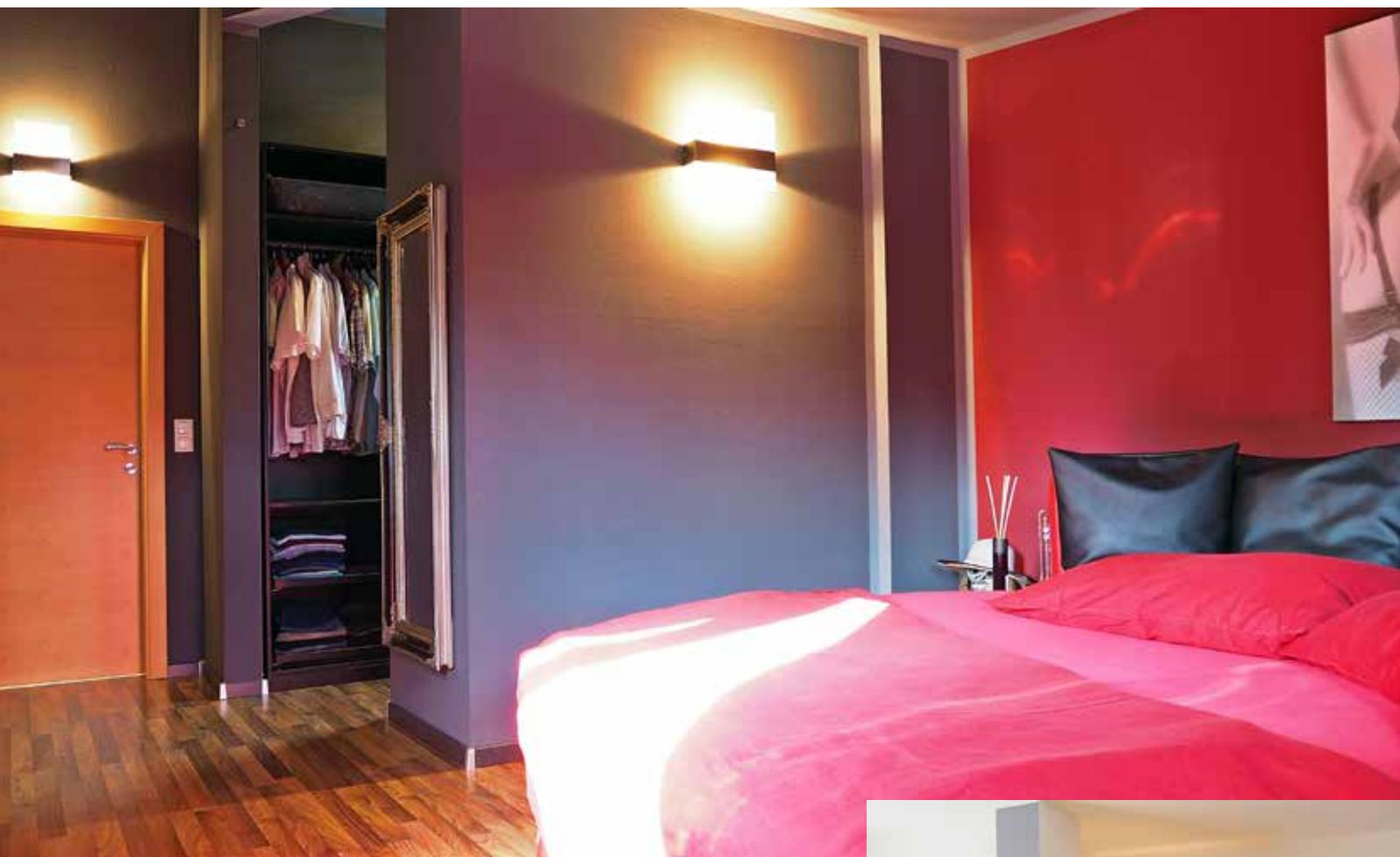
Kommen wir zum Elternteil des Hauses. Dieser besteht aus einem Schlafzimmer, Schrankraum, Sanitärbereich, welche alle miteinander von der Diele aus und direkt miteinander verbunden sind.



Das Badezimmer darf durchaus als kleine Wellnessoase bezeichnet werden. Neben der komfortablen Eckbadewanne wurde eine gemauerte lässige Schneckendusche errichtet. Diese ist der Blickfang im Bad und bietet ein ausgesprochen angenehmes Ambiente beim Brausen.

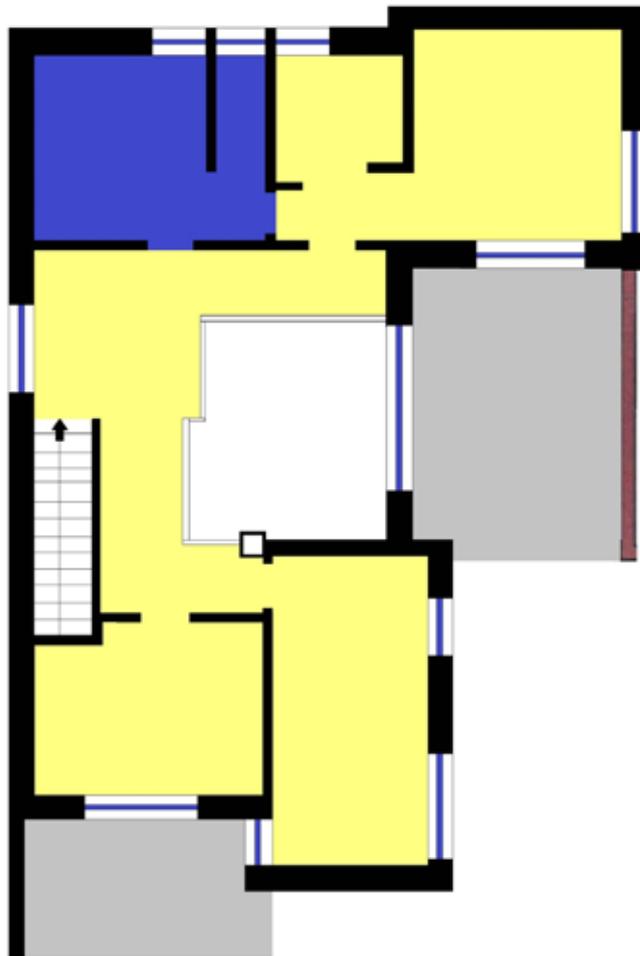
Die kalte Jahreszeit steht bereits vor der Tür.

Vom Badezimmer geht es dann, durch eine Tür abgetrennt weiter in den eigentlichen Schlafbereich. Linker Hand ist ein offener Schrankraum mit einem separaten Fenster und zu guter Letzt der Schlafbereich mit großen Fensterelementen Richtung Garten und Terrasse.



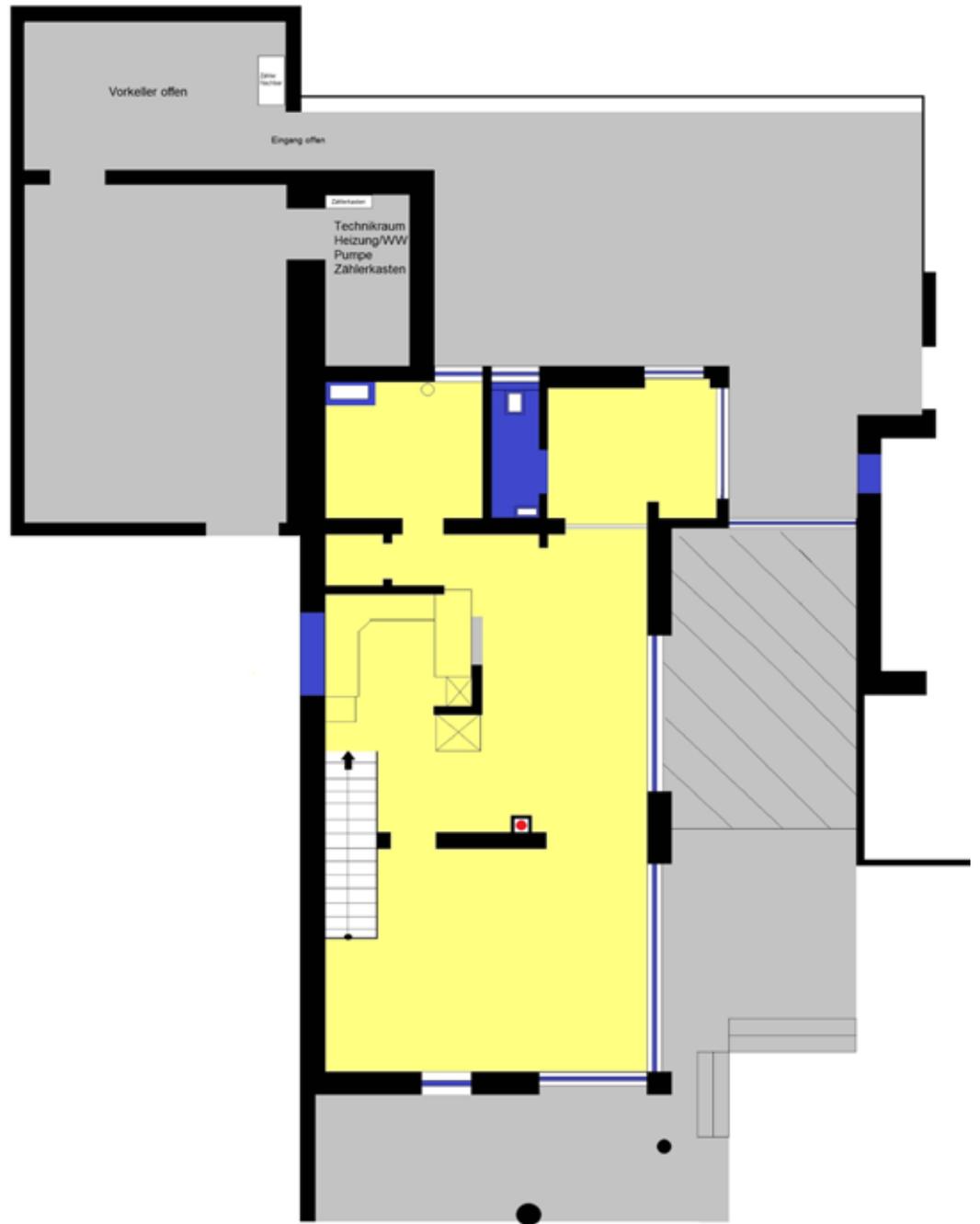
# Grundrisse im Überblick

## Das Obergeschoss



Diele	19.28m <sup>2</sup>	WC	1.80m <sup>2</sup>
Kinderzimmer Südost	15.29m <sup>2</sup>	Schrankraum	7.44m <sup>2</sup>
Kinderzimmer Südwest	12.10m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	13.73m <sup>2</sup>
Luftraum	12.88m <sup>2</sup>	Balkon	10.00m <sup>2</sup>
Bad	11.16m <sup>2</sup>	Wohnfläche	76.71m <sup>2</sup>

# Das Erdgeschoss



Windfang	8.22m <sup>2</sup>	Vorplatz/Zugang	22.73m <sup>2</sup>
WC	2.6m <sup>2</sup>	Terrasse	54.40m <sup>2</sup>
Speis	1.20m <sup>2</sup>	Vorkeller	9.40m <sup>2</sup>
Kochen	6.39m <sup>2</sup>	Kellerersatzraum	16.88m <sup>2</sup>
Wohn/Essbereich	50.50m <sup>2</sup>	Technikraum	5.41m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	7.80m <sup>2</sup>	Wohnfläche	76.71m <sup>2</sup>
Carport	30m <sup>2</sup>	Nutzflächen	138.82m <sup>2</sup>
		Gartenfläche	325.84m <sup>2</sup>

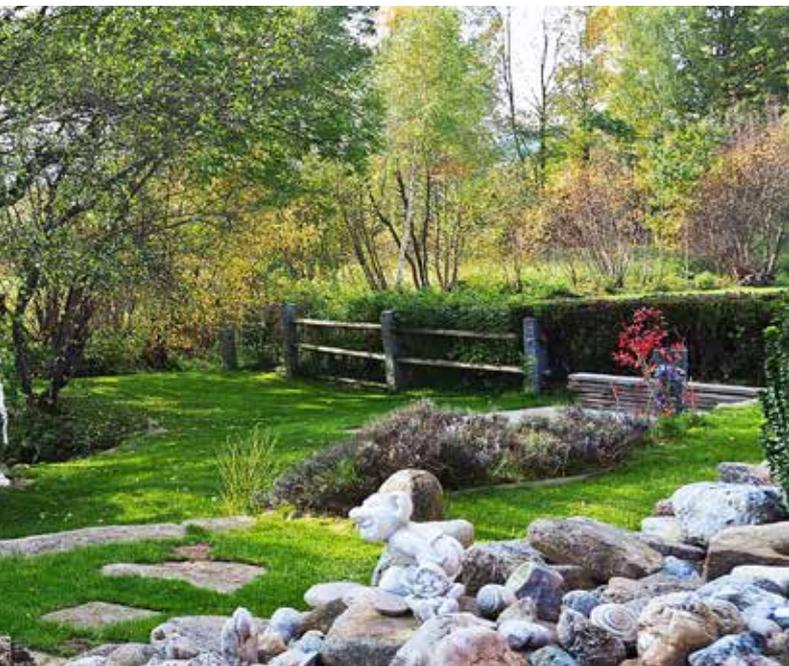
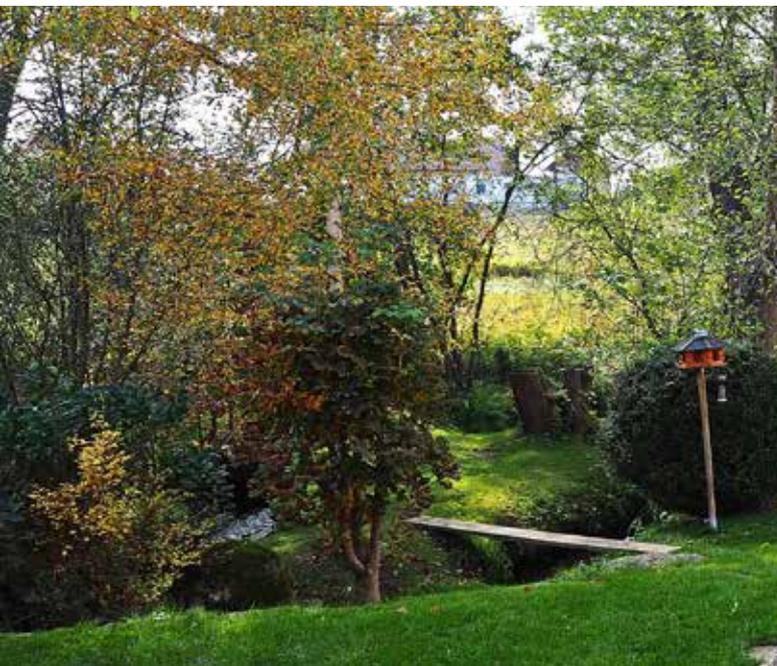
# DER AUSSENBEREICH

Der Außenbereich umfasst eine gemütliche, teilüberdachte 55m<sup>2</sup> Terrasse, den vielen kleinen Gestaltungsaccessoires und dem natürlichen Bachverlauf, der das Grundstück begrenzt.

Mit viel Liebe und Geschmack entstand ein besonders zauberhafter Außenbereich. Der überdachte Anteil der Terrasse aus witterungsbeständigen Lärchenholz, wird elektrisch bedienbare Beschattung genießen lauschig warme Sommerabende mit ihren Lieben, Familie und Freunden. Die Terrasse zieht sich über die gesamte Wohnbereichslänge und endet stirnseitig als weitere kleine Südgartenterrasse in Lärchenholz. Hier haben sich die Vorbesitzer etwas ganz Besonderes realisiert.

Chillen im 35 Grad warmen uneinsehbaren Jacuzzi mit Gartenblick







Idyllisch mäandert sich der Bach am Grundstück vorbei und bildet dadurch eine ca. 200m<sup>2</sup> Halbinsel



Links von der Terrasse, beim Abgang zum Garten, wurde ein stimmungsvoller Platzlerl aus Kopfsteinpflaster, Mühlviertler Findlingen und Ziersträuchern realisiert.

Den unteren Garten betreten Sie über schön verlegte Steinplatten. Hier gibt es eine weitere angelegte Terrasse mit ca. 16m<sup>2</sup>. Wie eingangs schon beschrieben, wird das Gartengrundstück durch den „Käferbach“ begrenzt. Idyllisch mäandert sich der Bach am Grundstück vorbei und bildet dadurch eine ca. 200m<sup>2</sup> Halbinsel. Dieser Flecken darf bis auf Widerruf mitgenutzt werden und ist im Sommer völlig uneinsichtig. Eine Liege aufgestellt und im gemütlichen Schatten ein Schläfchen machen – Herz was willst du mehr.

Ein weiteres schönes Detail am Rande, ist die Vielfalt an unterschiedlichen Singvögel und Nagetieren, die immer wieder am Bach, den umliegenden Bäume und am Grundstück anzutreffen sind.

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.



Zu Hause ist da, wo nicht nur  
der Schlüssel passt, sondern da,  
wo sich auch das Herz wohlfühlt.

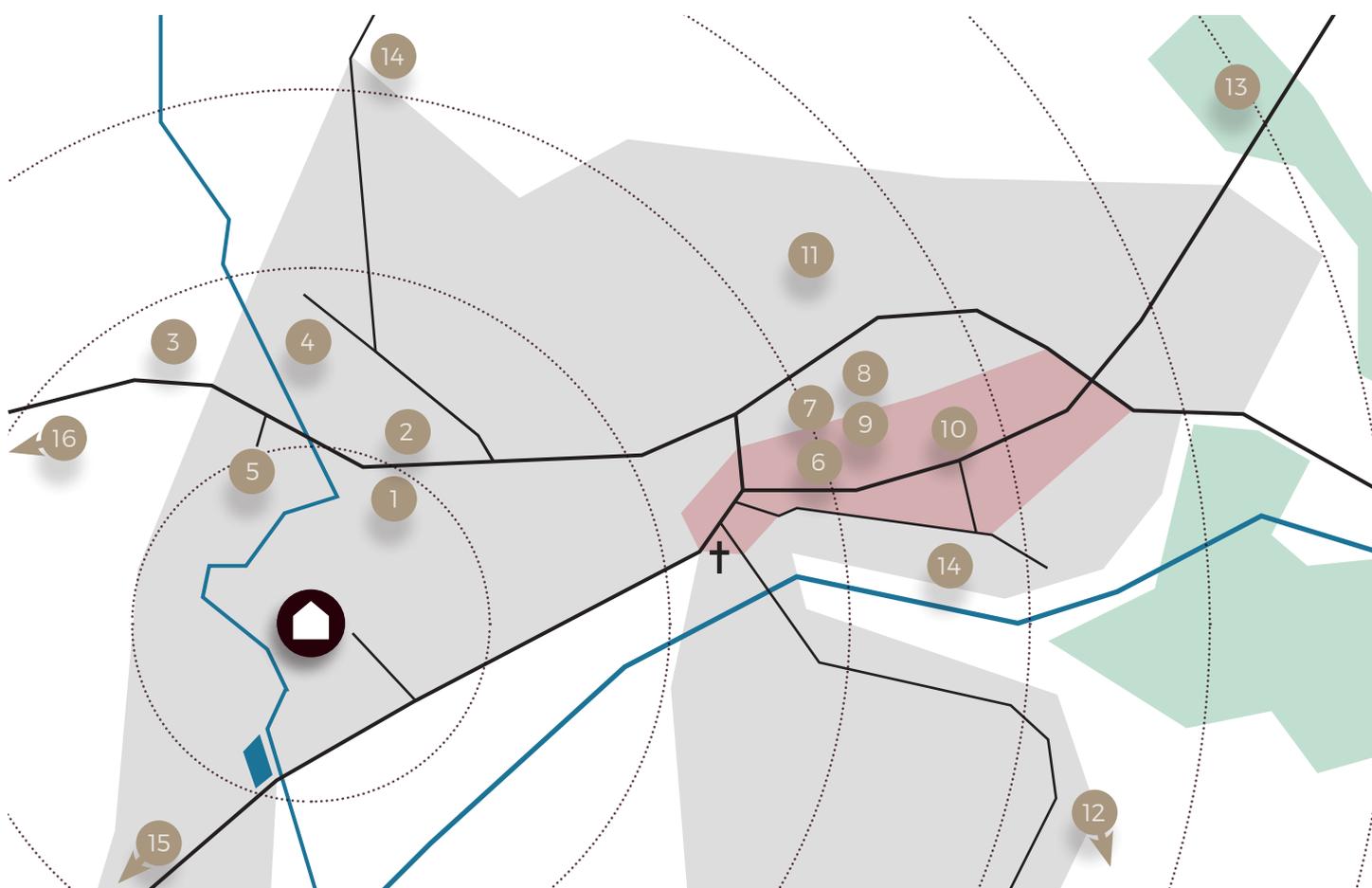


# DIE INFRARSTRUKTUR

Die Gemeinde Sankt Oswald liegt knapp 10min östlich der Bezirksstadt Freistadt, 25min entfernt vom südlichen Bezirkszentrum Hagenberg/Pregarten/Wartberg und 30min entfernt von der Landeshauptstadt Linz, auf 658m Seehöhe an der Faistriz am Rande der Mühlviertler Alm. Es ist eine typische, kleine Mühlviertler Marktgemeinde mit guter Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert. Der Ort bietet einen guten Branchenmix verschiedenster Infrastruktureinrichtungen.

## DAS BILDUNGS- UND BETREUUNGSANGEBOT

Das schulische Angebot von Sankt Oswald umfasst einen Gemeindekindergarten, Krabbelstube, sowie eine Volks- und Mittelschule. Alle weiteren schulischen Einrichtungen finden Sie in der nahe gelegenen Bezirksstadt Freistadt.



								
1	Frisör	4 min	7	Kindergarten	13 min	13	Golfplatz	3 min
2	Zahnarzt	5 min	8	Volksschule	13 min	14	Bogenpark	5 min
3	Unimarkt	9 min	9	Mittelschule	13 min	15	Lasberg	6 min
4	Hausarzt	10 min	10	Pizzeria	14 min	16	Freistadt	9 min
5	Frauenärztin	10 min	11	Sportplatz	14 min			
6	Bank	13 min	12	Naherholung Braunberg	55 min			

# DAS LEBEN

Der Ort hat zahlreiche Freizeiteinrichtungen. Der Sport- und Freizeitpark bietet zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Aktivitäten. Neben Fußball, Tennis, Skifahren und Turnen gibt es noch das ortseigene Freibad, einen tollen Bogenparcour sowie den weitem bekannten und beliebten 18 Loch Golfplatz des Golfclubs Mühlviertel. Auch das fabelhafte Reitwegenetz mit den vielen Einstellmöglichkeiten rund um Sankt Oswald muss erwähnt werden.

Sankt Oswald bietet auch durch die umliegenden sanften Mühlviertler Berge und Natur viel Entspannung und Erholung. Im Gemeindegebiet stehen insgesamt über 100 km markierte Wanderwege, welche in 600 m bis ca. 1.000 m Seehöhe durch romantische Wiesen und Wälder in hügeliger Landschaft führen. Beliebt sind die Ausflugsberge Braunberg auf 912m mit der Alpenvereinshütte und der Buchberg mit der Aussichtswarte „Hoh-Haus“.

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.

Die im Ort befindliche Bäckerei Haneder, Ristorante-Pizzeria Napoli, Gasthaus zu Post, das Restaurant am Golfplatz, sowie das Dorfwirtshaus Gartner in herrlicher, nebelfreier Lage von Marreith runden das gute kulinarische Angebot ab.

Ein reges Vereinsleben mit 40 Vereinen aller Art rundet das Angebot perfekt ab.



Wohnen und leben in Sankt Oswald  
bedeutet viel im Einklang mit  
der Natur zu sein.



# UNSERE KOMPETENTES PARTNERNETZWERK

## RECHTSANWALT

Mag. Michael Rohr



Alois-Auer-Straße 9, 4600 Wels  
+43 (0)7242 / 211 136 (Fax DW - 17)  
+43 (0)699 / 145 28 808  
office@rohr.co.at  
www.rohr.co.at

## ÖFFENTLICHER NOTAR

Notariat Traun, Dr. Hannes Schäffer



Linzerstraße 12, 4050 Traun  
07229/51795  
<https://www.notar-schaeffer.at>  
office@notar-schaeffer.at

## IT - DIENSTLEISTUNGEN

Lintranex Systems



Schnitzlerweg 12  
4616 Weißkirchen an der Traun  
Thomas Fellingner  
+43 699 102 957 91  
office@lintranex.com  
www.lintranex.com

## FINANZIERUNGEN

INVEST-CON Finanzconsulting GmbH



Spallerhofstraße 16, 4020 Linz  
Dipl.-Kfm. (FH) Markus Pierecker  
+43 664 205 15 56  
+43 732 302075 0  
m.pierecker@invest-con.com  
www.invest-con.com

## NOTARIAT FREISTADT

Mag. Luger & Mag. Schöffl



Pfarrgasse 27, 4240 Freistadt  
Telefon: +43 7942 723 73  
roland.luger@notariat-freistadt.at  
paul.schoeffl@notariat-freistadt.at  
www.notariat-freistadt.at

## HOME STAGING & STYLING

The Staging Sisters



Denkstraße 30, 4030 Linz  
Dr. Barbara Perfahl +43 660 70 50 887  
Mag. Cathrin Dorner +43 699 104 504 97  
perfahl@stagingsisters.at  
www.stagingsisters.at

## STEUERBERATER

PAYER Steuerberatung GmbH



Consento Vision Park  
Innovationsplatz 1, 4224 Wartberg/Aist  
0720/371 379  
<https://payer-steuerberatung.at/>  
kanzlei@payer-stb.at

## INGENIEURBÜRO - GEBÄUDETECHNIK

Priesner & Partner GmbH



Lindengasse 1/II, 4040 Linz  
+43 (0) 732 733290 (Fax DW - 10)  
office@priesner-partner.at  
www.priesner-partner.at

## DR. CHRISTIAN RESSI MBA

Geschäftsleiter Bankstelle Freistadt



Linzerstraße 15, 4240 Freistadt  
+43 7942 72747 - 31616  
ressi.34110@raiffeisen-ooe.at  
<https://www.raiffeisen.at>

## 3D-VISUALISIERUNGEN - VISUAL-DESIGN

Roland Herndler-Brandstetter



Pfarrsiedlung 23, 4592 Leonstein  
+43 680 20 56 800  
office@visual-design.at  
<http://www.visual-design.at>

# DAS SAGEN ZUFRIEDENE KÄUFER ÜBER UNS

Die Gemeinde Sankt Oswald liegt knapp 10min östlich der Bezirksstadt Freistadt, 25min entfernt vom südlichen Bezirkszentrum Hagenberg/Pregarten/Wartberg und 30min entfernt von der Landeshauptstadt Linz, auf 658m Seehöhe an der Faistritz am Rande der Mühlviertler Alm. Es ist eine typische, kleine Mühlviertler Marktgemeinde mit guter Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert. Der Ort bietet einen guten Branchenmix verschiedenster Infrastruktureinrichtungen.

## FAMILIE WIESER GEIST



*Vor 5 Jahren haben wir auch schon unsere Wohnung bei Huber Immobilien gekauft. Die dazumal sehr professionelle und angenehme Zusammenarbeit war auch der Grund, sie wieder über ihn zu verkaufen. Das schöne einer Immobilie hervorzuheben und dadurch schnell verkaufen zu können, gelang Huber Immobilien sehr gut. Binnen einer Woche war sie auch schon verkauft.*

## FAMILIE HOFER



**WAS VERSPROCHEN WURDE IST SOGAR ÜBERTROFFEN WORDEN**

*Über eine persönliche Briefsendung wurden wir auf die Firma Huber Immobilien aufmerksam. In einem angenehmen, informativen und ehrlichen Erstgespräch erörterte Hr. Huber die genaue Vorgehensweise zur Vermarktung unseres Hauses. Seine Persönlichkeit und die Art und Weise wie Huber Immobilien an die Vermarktung unseres Hauses heranging, gab auch den Ausschlag, ihn zu beauftragen. Seine Zusicherung, dass bei einem Top-Angebotspreis die Vermarktungsdauer nicht länger als 1 Monat dauern sollte, macht uns darüber hinaus sehr neugierig, ob dies auch wirklich passieren würde. Durch den massiven Einsatz aller Werbetoole von Huber Immobilien besichtigten innerhalb einer Woche mehr als 20 Interessenten unser Haus. Nach 3 langen Tagen mit mehr als 20 Kaufinteressenten konnte uns Hr. Huber das Haus binnen 14 TAGEN UM MEHR ALS DEN VERANSCHLAGTEN KAUFPREIS VERÄUSSERN. Besonders der Abend nach den letzten Besichtigungen wird uns noch länger angenehm in Erinnerung bleiben. Es blieb nicht bei einem Bier!*

## FRAU MORAWETZ



*Hr. Huber wurde mir über gute Bekannte als kompetenter und gewissenhafter Immobilitentreuhänder empfohlen. Mit viel Fingerspitzengefühl und Professionalität konnte er mein Haus binnen 3 Wochen zum gewünschten Kaufpreis verkaufen.*



# HUBER IMMOBILIEN

“Da bin ich Zuhause”

---

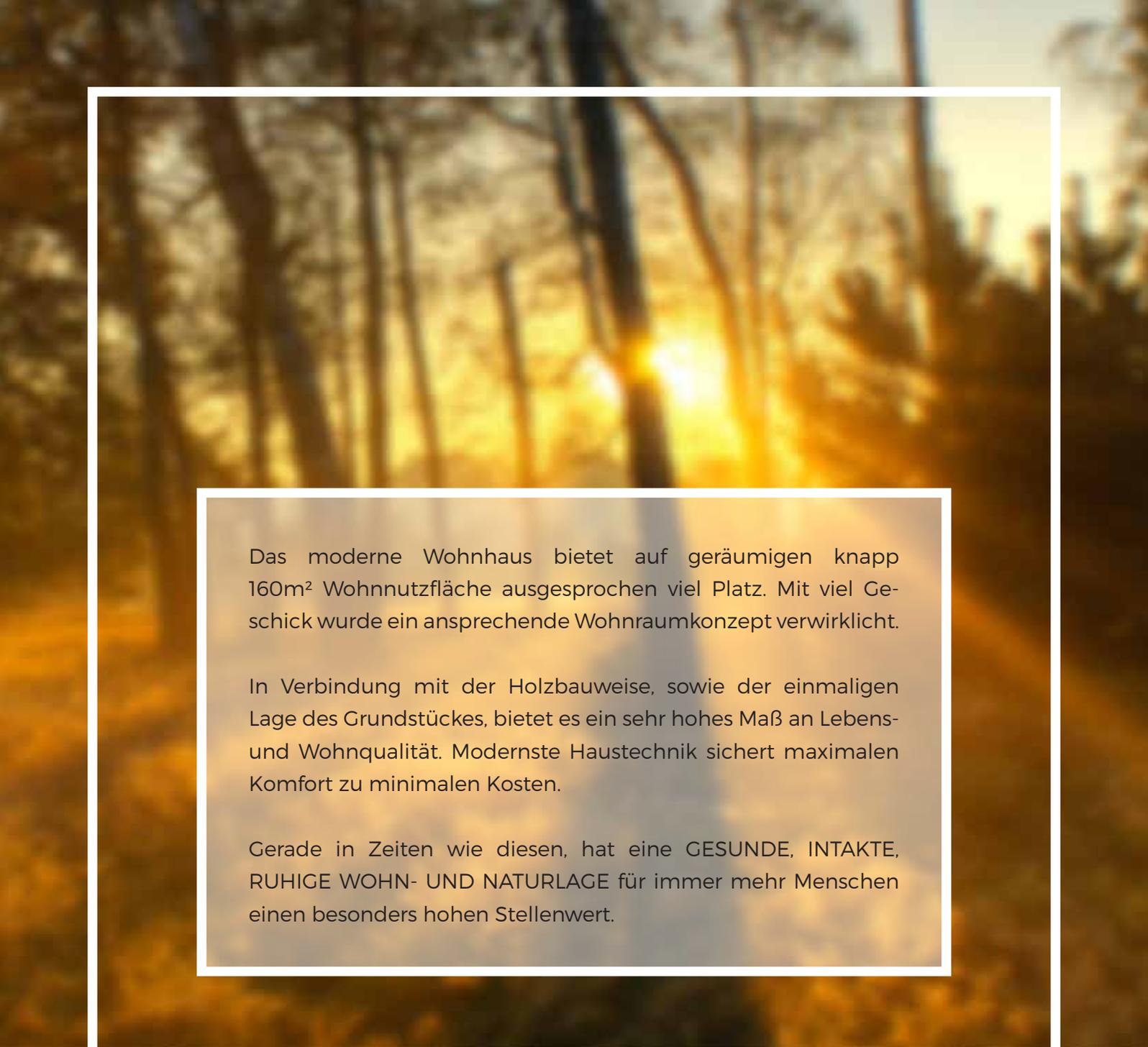
Marktplatz 4  
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis  
07941/70555  
0664 450 90 58

[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
[office@immohuber.at](mailto:office@immohuber.at)

-  <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG/>
-  <https://www.instagram.com/fahuberimmobilien/>
-  <https://www.linkedin.com/in/stefan-huber-1a5b1658/>
-  <https://www.youtube.com/channel/UCQfBpMpyMZ6so90bWcj6exg>







Das moderne Wohnhaus bietet auf geräumigen knapp 160m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ausgesprochen viel Platz. Mit viel Geschick wurde ein ansprechende Wohnraumkonzept verwirklicht.

In Verbindung mit der Holzbauweise, sowie der einmaligen Lage des Grundstückes, 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.

