



Wohnanlage Feldkirchen

UNTERHART

*„Vier Doppelhaushälften
mit fantastischer Aussicht“*



Symbolbild

DEIN LEBEN. DEIN ZUHAUSE.



Symbolbild

1. DAS PROJEKT:

Beste Aussicht mit Traumlage

In Unterhart, einem Ortsteil von Feldkirchen an der Donau, entstehen vier Häuser in Doppelhaus-Bauweise mit einzigartigem Ausblick. Vom Erdgeschoss schweift der Blick über das Donaubecken bis zu den Hügeln des Hausruckviertels, an klaren Tagen bis zu den Gipfeln der Alpen. Im Gartengeschoss erwarten die Bewohner jeder Doppelhaushälfte eine großzügige südseitige Terrasse, sowie sonnige Eigengärten.

Optimale Aufteilung

Jedes Haus verfügt über drei Schlafzimmer, einen großen Wohn-Ess-Bereich, ein Bad, zwei separate WCs (im Gartengeschoss auch als zweites Bad möglich), Wirtschafts- und Technikräume, sowie einen Carport und einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Die abgestufte Bauweise betont den individuellen Charakter jeder Haushälfte. Die L-förmigen Grundrisse sorgen für ein besonderes Maß an Privatsphäre in einer ruhigen und sympathischen Nachbarschaft.



„WOHNEN IN UNTERHART“



Wohnbauservice 
BAUTRÄGER & IMMOBILIEN
Die Immobilie für Ihre Zukunft www.wosig.at

2. DIE HÄUSER:

Top-Lage:

Errichtet werden 4 Doppelhaushälften mit jeweils ca. 127 m² Wohnfläche, 30 m² Terrasse und 113 bis 154 m² großen Eigengärten.

Nordseitig verfügt jede Doppelhaushälfte über einen separaten Eingang, einen Carport oder offene Garage und einen zusätzlichen Stellplatz.

Aufgrund der leichten Hanglage betreten Sie Ihr Heim durch die Haustüre im Erdgeschoss. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer und zwei Zimmer für Kinder, Gäste oder das Home-Office; außerdem ein Bad mit Badewanne und Dusche, sowie ein separates WC.

Über eine Treppe erreichen Sie das Gartengeschoss. Hier liegt die großzügige Wohnküche. Sie umschließt die südwestlich orientierte Terrasse. Schiebetüren und große Fenster erweitern den Wohnraum optisch. An warmen Sommertagen verschwinden die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich komplett.

Von der Terrasse aus lassen sich Sonne und Natur ruhig und ungestört genießen. Der private Garten bietet Platz für Gemüsebeete, einen Sandkasten oder auch ein kleines Pool. Eine Außentreppe führt hinauf zum Vorplatz des Hauses.

Im hinteren Bereich des Gartengeschosses liegen Räume für Aufbewahrung und Haustechnik, sowie ein weiteres WC mit Waschmaschinenanschluss. Die

Doppelhaushälfte 2 und 3 verfügen über eine offene Garage mit einem darunterliegenden Raum, der etwa als Hobbyraum oder Keller genutzt werden kann.

TIPP: Gerne passen wir die Ausstattung Ihrer Traum Doppelhaushälfte auch individuell an. Auch eine barrierefreie Gestaltung ist möglich.



3. DIE LAGE:



Unterhart (Gemeinde Feldkirchen an der Donau) liegt an der Grenze zwischen Mühlviertler Hochland und Donautal. Die Häuser thronen hundert Meter über der Ebene auf den letzten Ausläufern des Hügellandes.

Der Ausblick geht weit über Felder und Auen. Jenseits der Donau sieht man die grünen Hügel des Hausruckviertels. Bei klarem Himmel scheinen sogar die Alpen zum Greifen nah.

Die Umgebung besteht aus Einfamilienhäusern, Bauernhöfen und viel Natur. Bis zum Waldrand sind es nur fünfzig Meter.

Die Häuser sind gut angebunden. Mit dem Auto ist man in 20 Minuten am Linzer Hauptplatz. Zu Fuß erreicht man in 15 Minuten die Bushaltestelle „Pesenbach / Am Rauschberg“ mit direkten Busverbindungen nach Linz, Ottensheim und Aschach.





4. DIE GEMEINDE:

Feldkirchen ist eine aufstrebende Gemeinde mit ca. 5.500 Einwohnern im Bezirk Urfahr-Umgebung, 20 km westlich von Linz. Der Ort bietet einen hohen Freizeitwert mit Badeseen, Golfclub, Naturschutzgebiet und ausgezeichneter Gastronomie, sowie beste Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Karrierechancen bestehen im Betriebsbaugewerbe mit zahlreichen überregional aktiven Unternehmen.

EINKAUFEN:

- Supermarkt (3 km)
- Apotheke (4 km)
- Bäckerei (4 km)
- Wochenmarkt (4 km)

FREIZEIT:

- Badeseen Feldkirchen (5 km)
- Golfclub Feldkirchen (5 km)
- Naturschutzgebiet Pesenbachtal (4 km)
- Wanderwege in unmittelbarer Umgebung
- Tiergarten Walding (5 km)
- Donau-Auen (6 km)

ALLGEMEINES:

- Arztpraxis (2 km)
- Bushaltestelle (1 km)
- Bank (4 km)

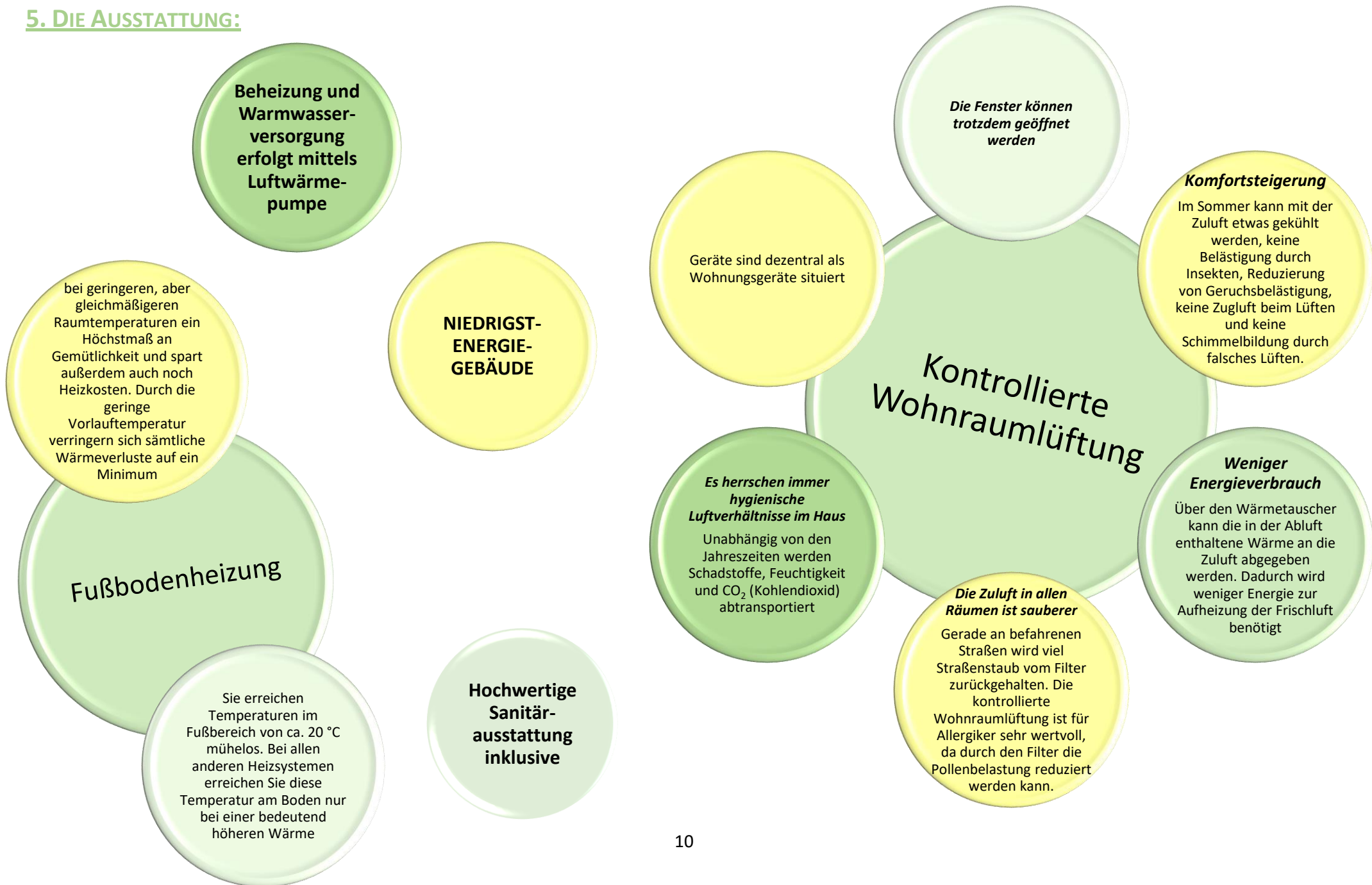
KINDER UND JUGEND:

- Kindergarten (4 km)
- Volksschule (4 km)
- Neue Mittelschule (4 km)
- Landesmusikschule (4 km)

GASTRONOMIE:

- Wirt in Pesenbach (2 km)
- Thalhammers (5 km)
- Wögerers (4 km)
- ... und vieles mehr

5. DIE AUSSTATTUNG:



6. FINANZIERUNGS- UND NEBENKOSTEN:

derzeit 3,5 % Grunderwerbssteuer

- zahlbar nach Erstellung des Kaufvertrages, wird direkt vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern vorgeschrieben

derzeit 1,1 % Eintragungsgebühr

Unser Kollege von der Raiffeisenbank Walding findet für Sie das optimale Finanzierungsangebot:

Daniel Weixelbaumer

Tel.Nr.: +43 7234 82294 – 46648

E-Mail: weixelbaumer.34732@raiffeisen-ooe.at





**Ein Platz an der
Sonne mit Bergblick**

7. VERTRAGSERRICHTUNG:



Mit der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Eintragung des Eigentums wird ein Rechtsanwalt von uns beauftragt.

Pauschalhonorar 1,2% netto vom Gesamtkaufpreis

zuzüglich Barauslagen, Porto, Kopien, Grundbuchsdrucke, Beglaubigungsgebühren, Gerichtsgebühren, Verwaltungsabgaben und der gesetzlichen Umsatzsteuer



8. TECHNISCHE BESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG:

Die Wohnanlage im Allgemeinen und die Doppelhaushälften im Einzelnen sind auf Grund der Richtlinien der OÖ-Bauordnung, den Ö-Normen und dem Stand der Technik ausgestattet.



Den Preis für Ihre Doppelhaushälfte legen Sie fest. Belagsfertig mit Sanitäreinrichtungsgegenständen oder schlüsselfertig und mit Carport möglich. Ganz nach Ihren persönlichen Wünschen.

Wohnbauservice
BAUTRÄGER & IMMOBILIEN



www.wosig.at

Die Immobilie für Ihre Zukunft

**Unser größter Erfolg?
Begeisterte Kunden.**