

**Beeindruckend. Stilvoll. Hochwertig. (R e s e r v i e r t) –  
Ihr neues Traumhaus in Laakirchen!**



Bild 1

**Objektnummer: 1660/41**  
**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4664 Laakirchen
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	174,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	212,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,09 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

nach tatsächlichen Verbrauch/ Gemeindevorgaben

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden



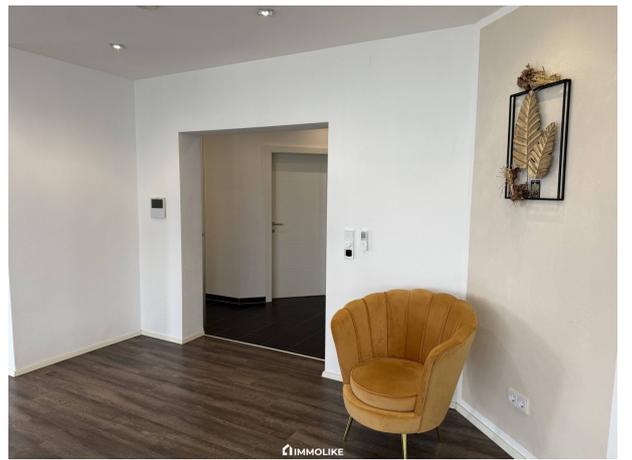




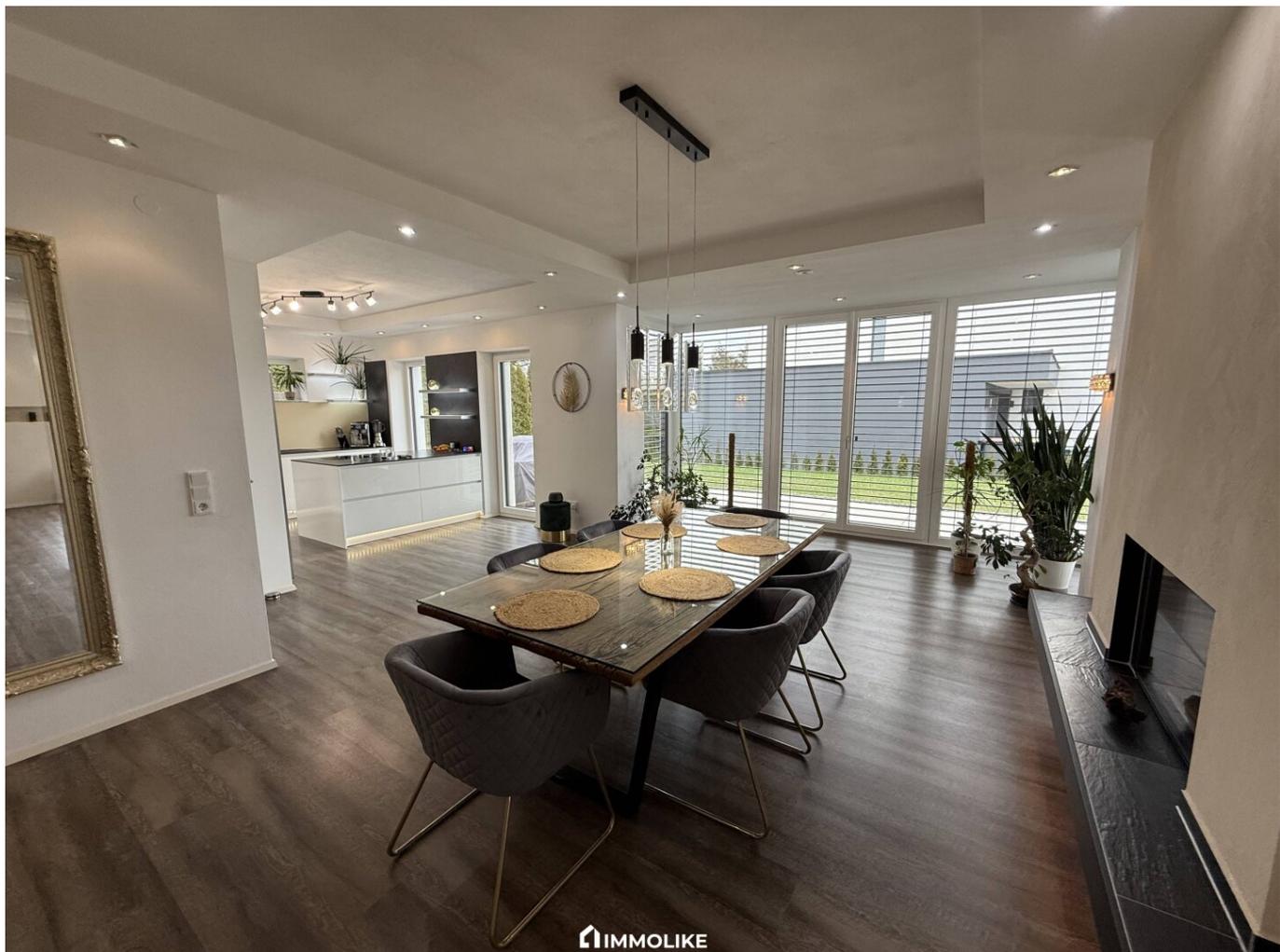


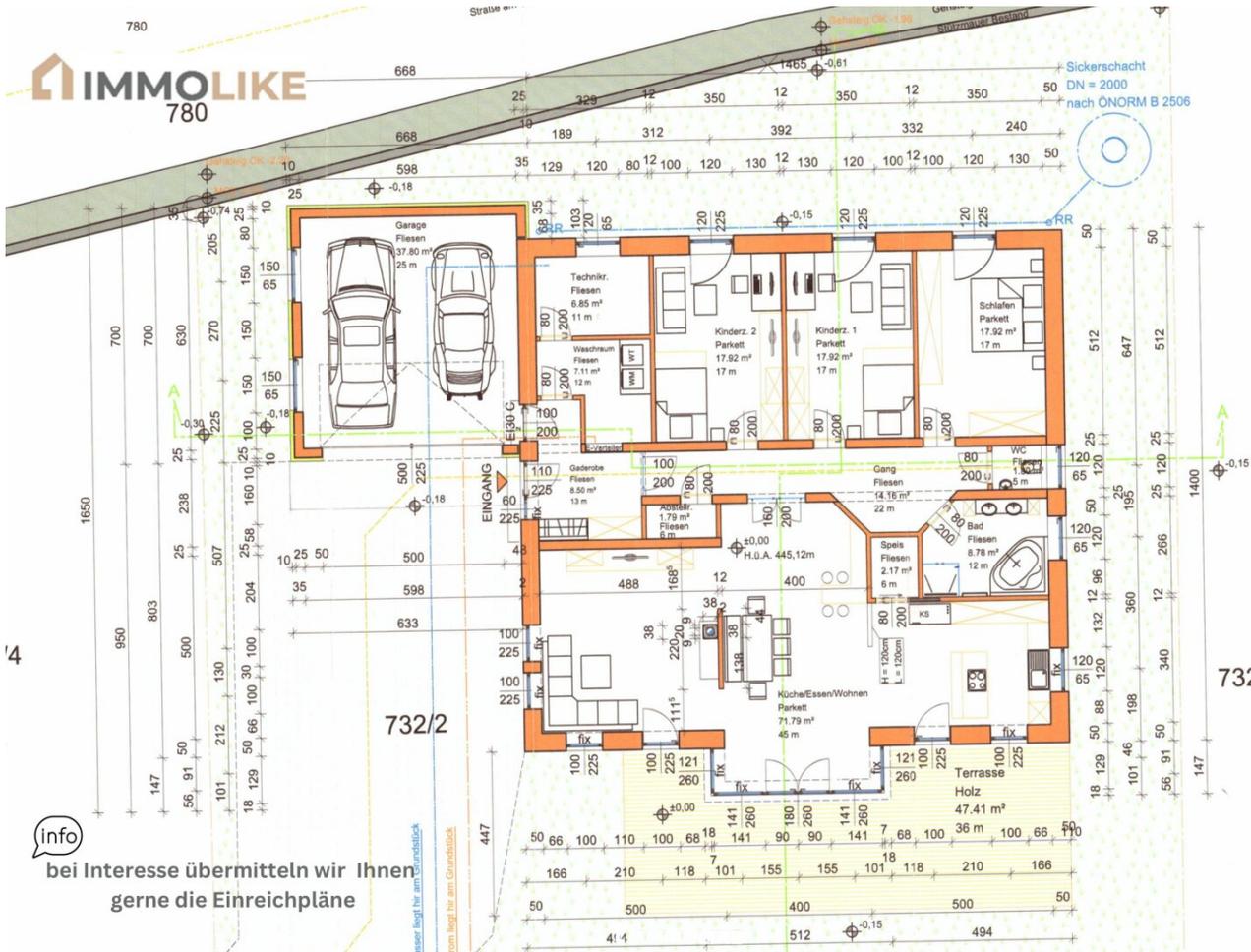












4

**Info**  
bei Interesse übermitteln wir Ihnen  
gerne die Einreichpläne

732/2

732/1

## Objektbeschreibung

Traumhafter Bungalow in Laakirchen – Ein Zuhause mit besonderem Flair!

Dieser exklusive Bungalow in Laakirchen bietet auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein herausragendes Wohnambiente mit einzigartiger Architektur und hochwertigen Materialien. Perfekt für Familien oder Paare, die ein stilvolles und erstklassiges Eigenheim in bester Umgebung suchen.

### Highlights:

- Außergewöhnlich großer Wohn-/Ess- und Kochbereich mit ca. 71 m<sup>2</sup> – ein lichtdurchfluteter, offener Raum, der Eleganz und Behaglichkeit vereint
- Stilvoller Kamin für gemütliche Abende und eine besondere Atmosphäre
- Hochwertige bodentiefe Fenster, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und einen beeindruckenden Ausblick ins Freie bieten
- Hohe Decken, die ein offenes und großzügiges Raumgefühl schaffen
- 3 vielseitig nutzbare Schlafzimmer, ideal als private Rückzugsoasen oder funktionale Arbeits- und Spielzimmer

- Erstklassige Ausstattung und makellose Verarbeitung in allen Bereichen
- Fußbodenheizung für angenehme Behaglichkeit in jedem Raum
- Exquisite, moderne Küche mit hochwertigen Geräten – bereits im Kaufpreis inkludiert

#### **Außenbereich:**

- Wunderschöner, gepflegter Garten – ein Paradies für Erholung und entspannte Stunden
- Großzügige Terrasse mit viel Platz für gesellige Abende und Sonnenbäder
- Maßgefertigter, exquisiter Grill- & Kochbereich – ein handgefertigtes Highlight für unvergessliche kulinarische Erlebnisse im Freien
- Doppelgarage mit Platz für 2 Autos & zusätzliche Abstellmöglichkeiten

- Große Einfahrt mit Platz für mehrere PKW – ideal für Besuch
- Hinter dem Haus gibt es zusätzliche Fläche mit einem kleinen Gartengerätehäuschen für extra Stauraum. Ein weiteres Häuschen wäre bei Bedarf ebenfalls möglich.

### **Sonstiges:**

- Perfekte Raumaufteilung für gehobene Wohnansprüche
- Nahezu alle Möbel können auf Wunsch übernommen werden – der Verkäufer wandert aus und ermöglicht Ihnen so einen noch bequemeren Start in Ihr neues Traumhaus
- Flächenangaben gemäß Baubeschreibung aus dem Bauakt

### **Betriebskosten:**

- Die unter den Betriebskosten angeführten monatlichen 64 € resultieren aus einer Rückrechnung der Quartals-Gebührenschriftung der Gemeinde Laakirchen (192,29 € pro Quartal). (derzeit ein Verbraucher)
- Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine effiziente Luftwärmepumpe. Die Stromkosten für den gesamten Haushalt und die Luftwärmepumpe belaufen sich

derzeit auf ca. 136 € monatlich. (derzeit ein Verbraucher)

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Bungalow begeistern – seine außergewöhnliche Ausstrahlung und Eleganz entfalten sich am besten, wenn Sie ihn persönlich erleben.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht – IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap