

**(reserviert) Traumhaus in Laakirchen – Großzügiges
Wohnen, Sonnengarten & Poolparadies**



Haus & Garten

Objektnummer: 1660/65

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4663 Laakirchen
Baujahr:	2006
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,99 m ²
Nutzfläche:	244,29 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	766,00 m ²
Keller:	84,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	869.000,00 €
Betriebskosten:	80,16 €
Infos zu Preis:	

nach tatsächlichen Verbrauch/ Gemeindevorgaben

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE e.U.
Janshartweg 22

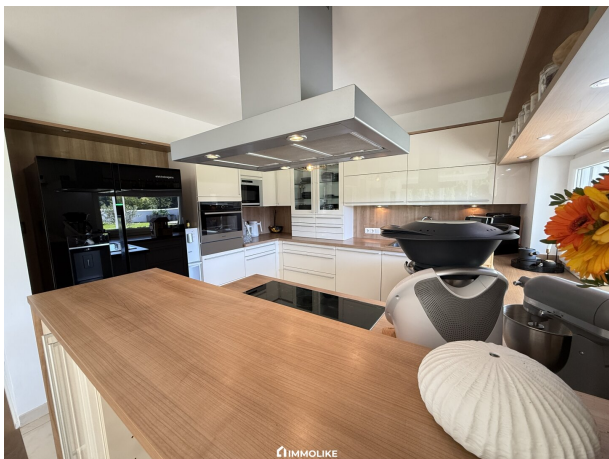








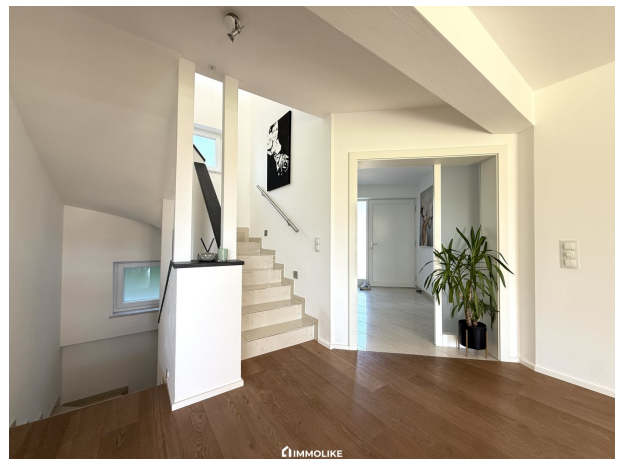
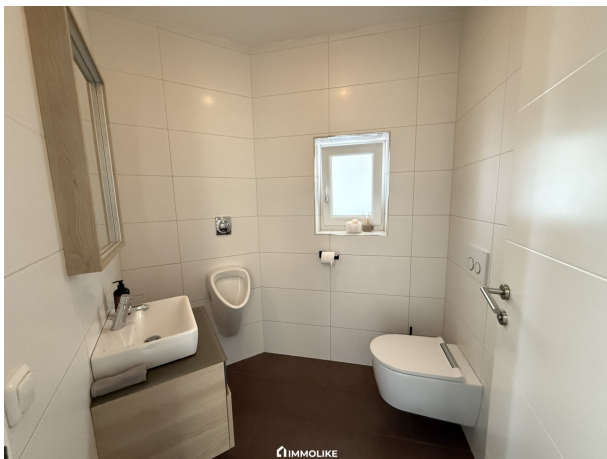
IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE





IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Laakirchen – ein hochwertig gebautes Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt: ca. 160 m² lichtdurchflutete Wohnfläche, ein großzügiges Untergeschoss mit ca. 85 m² zusätzlicher Nutzfläche sowie eine Doppelgarage mit rund 42 m² schaffen viel Raum für Familie, Beruf und Erholung. Dazu kommt ein Gartenparadies mit Pool und Pergola, wie man es sonst nur im Urlaub findet. Hier vereinen sich Wohnkomfort, Natur und Lebensqualität zu einem perfekten Gesamtpaket – inklusive idealer Möglichkeiten, Arbeiten und Wohnen perfekt zu verbinden.

Highlights auf einen Blick:

- **Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich** (ca. 57 m²) mit lichtdurchfluteten, stilvoll gestalteten Fensterflächen, traumhaftem Kamin & direktem Gartenzugang
- **Riesiger Sonnengarten** mit weitläufiger Rasenfläche, stilvollen Terrassen, Außendusche, charmante Pergola, gemütlicher Grillplatz und eigenem Gärtnerbereich für Gemüse, Kräuter & Blumen
- **8,5 x 4 m Salzwasserpool** mit türkisfarbenem Wasser – Urlaubsfeeling pur
- Vielseitig nutzbares Untergeschoss (ca. 85 m²) – ideal für **Homeoffice, kleine Firma, Fitnessraum, Bar oder Wellnessoase**
- Elternschlafzimmer mit Schrankraum & direktem Badzugang
- Kinderbereich mit zwei hellen Zimmern (zusammenlegbar), eigenem Bad & WC
- Offene Lobby als Lesegalerie mit **Blick auf den Traunstein**
- Balkon, neu erweitert – Belag & Absturzsicherung frei wählbar
- Doppelgarage mit ca. 42,25 m² & Starkstromanschluss + 3 Stellplätze davor
- **Super Zustand:** Laufend gepflegt, instandgehalten und modernisiert auf aktuellem Standard.
- Hochwertige Bauweise: 38 cm Thermoziegel, PREFA-Aludach, Wohnraumlüftung, neue Trappa-Parkettböden im Erdgeschoss (2023)
- Moderne Haustechnik: Luftwärmepumpe (2023), PV-Anlage, Wohnraumlüftung,

Die Geschosse im Überblick

Untergeschoss:

Das Untergeschoss mit ca. 85 m² ist sowohl von außen als auch von innen begehbar und wurde von den aktuellen Eigentümern, einer Unternehmerfamilie, als großzügiger Büro- und Lagerbereich genutzt. Durch den separaten Zugang können Kunden direkt ins Büro gelangen, ohne den privaten Wohnbereich zu betreten – ideal für Homeoffice oder den Betrieb einer kleinen Firma. Dank Fenster und Fußbodenheizung sind die Räume hell und wohnlich, sodass sie sich ebenso perfekt als Fitnessraum, Bar, Wellnessoase, Hobby- oder Partybereich nutzen lassen. Zusätzlich stehen Abstellräume und ein Heiz-/Waschraum mit eigener Dusche und viel Stauraum zur Verfügung.

Erdgeschoss:

Ein stilvoller Eingangsbereich mit praktischem Garderobenraum führt in den beeindruckenden Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 57 m². Große, lichtdurchflutete, stilvoll gestaltete Fensterflächen sorgen für viel Licht, Eleganz und Ausblicke in den Traumgarten. Der gemütliche Kamin macht den Raum zum perfekten Rückzugsort. Zusätzlich bietet diese Ebene ein weiteres Zimmer mit eigenem Terrassenzugang, das bisher als moderner Behandlungsraum genutzt wurde, sich aber flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen lässt, sowie ein modern ausgestattetes Gäste-WC mit Pissoir.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwarten Sie das helle Elternschlafzimmer mit Schrankraum und direktem Zugang zum großzügigen Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zwei weitere Kinderzimmer bieten viel Platz und Flexibilität – bei Bedarf lassen sie sich auch zusammenlegen. Besonders charmant ist die offene Lobby, die derzeit als gemütliche Leseecke mit Traunsteinblick genutzt wird. Ein eigenes WC, eine zusätzliche Dusche sowie der neu erweiterte Balkon komplettieren diese Ebene. Der künftige Eigentümer kann Belag und Absturzsicherung nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Garage:

Die Doppelgarage misst ca. 42,25 m² und bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Vor der Garage stehen drei weitere Stellplätze zur Verfügung – auch Starkstromanschlüsse für Elektroautos sind vorhanden.

Der Garten – Ihr privates Paradies

Das Haus ist perfekt auf dem Grundstück platziert, wodurch der große Garten optimal genutzt werden kann. Weite Rasenflächen laden zu Freizeitaktivitäten wie Fußball oder Volleyball ein, während die herrliche Pergola mit gemauertem Grill viel Platz für gesellige Abende bietet. Das Highlight ist der ca. 8,5 x 4 m große, betonierte Salzwasserpool, dessen türkisfarbenes Wasser mediterranes Urlaubsflair verbreitet.

Ein eigener Gärtnerbereich mit Hochbeeten, kleinem Gartenhäuschen und idealer Sonneneinstrahlung rundet das Gartenparadies ab – hier gedeihen Tomaten, Kräuter & Co. besonders gut. Absolute Privatsphäre ist durch die clevere Grundstücksplanung und die dichte Heckenbepflanzung garantiert.

Betriebskosten & Sonstiges:

- Die unter den Betriebskosten angeführten monatlichen 80,16 € resultieren aus einer Rückrechnung der Quartals-Gebührenschriftung der Gemeinde Laakirchen (240,5 € pro Quartal).
- Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine effiziente Luftwärmepumpe. Die Stromkosten für den gesamten Haushalt, die Luftwärmepumpe, Wohnraumlüftung, E-Auto-Ladetätigkeiten etc. sind vom Verbrauch und Stromtarif abhängig. Auf Anfrage nennen wir Ihnen gerne die derzeitigen Stromkosten.
- Flächenangaben gemäß übergebenen Planunterlagen, Gartenfläche gem. Grundbuchangabe (Bepflanzungen, Pool, Terrassen, etc. nicht abgezogen)
- Möbel können nach gesonderter Vereinbarung übernommen werden

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus in Laakirchen vereint alles, was man sich von einem Traumzu Hause wünscht: großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung, einen riesigen Sonnengarten mit Pool und Pergola sowie moderne Haustechnik auf höchstem Niveau.

Ein Haus zum Ankommen und Wohlfühlen – hier genießen Sie Privatsphäre, Natur und Wohnqualität in perfekter Balance.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns!

Klicken Sie einfach auf „Anbieter kontaktieren“, um eine kostenlose Besichtigung zu

vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an office@immolike.at oder telefonisch unter [0664 22 15 440](tel:06642215440) für Sie da.

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 <1.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap