

**Neubau - Einfamilienhaus TOP 7, belagsfertig "In der Au"  
in Laakirchen!**



**Objektnummer: 6244/1018**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4662 Laakirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	337,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

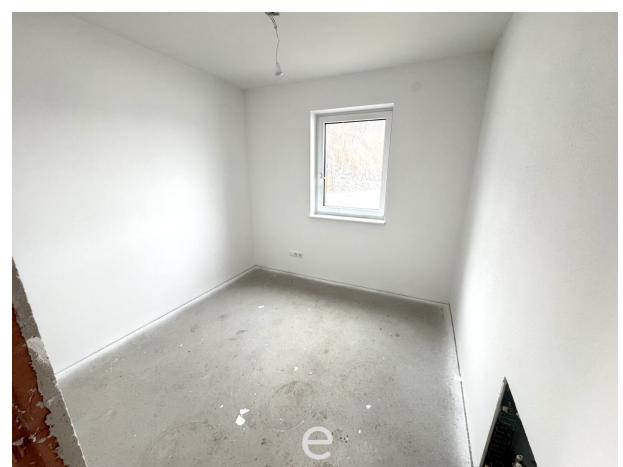
## Ihr Ansprechpartner

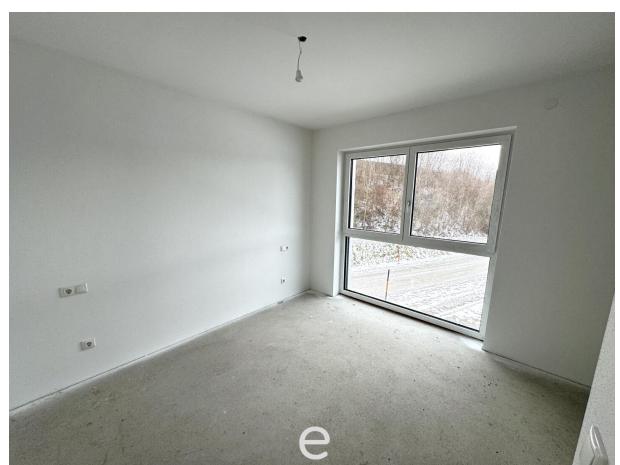


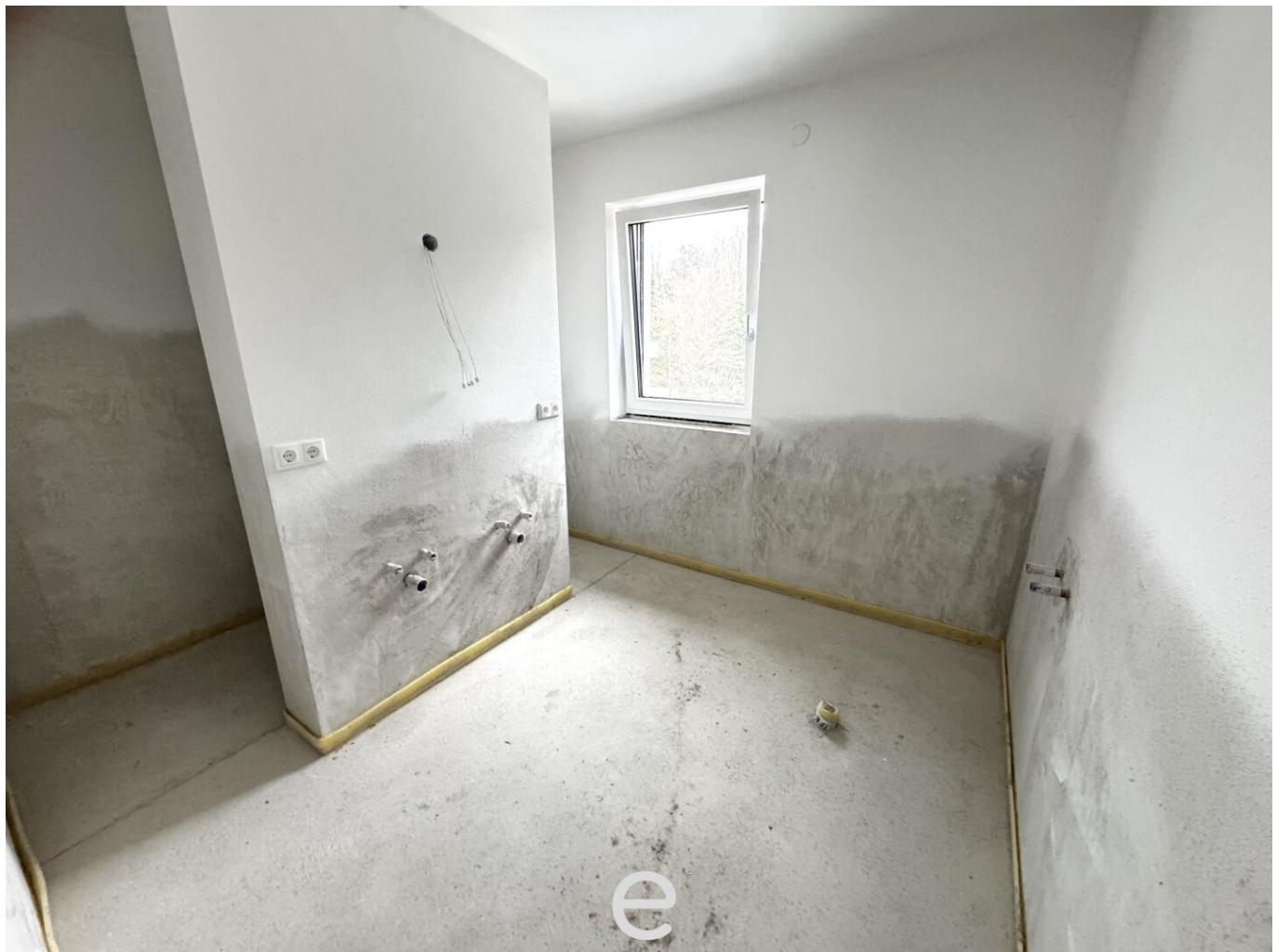
**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels











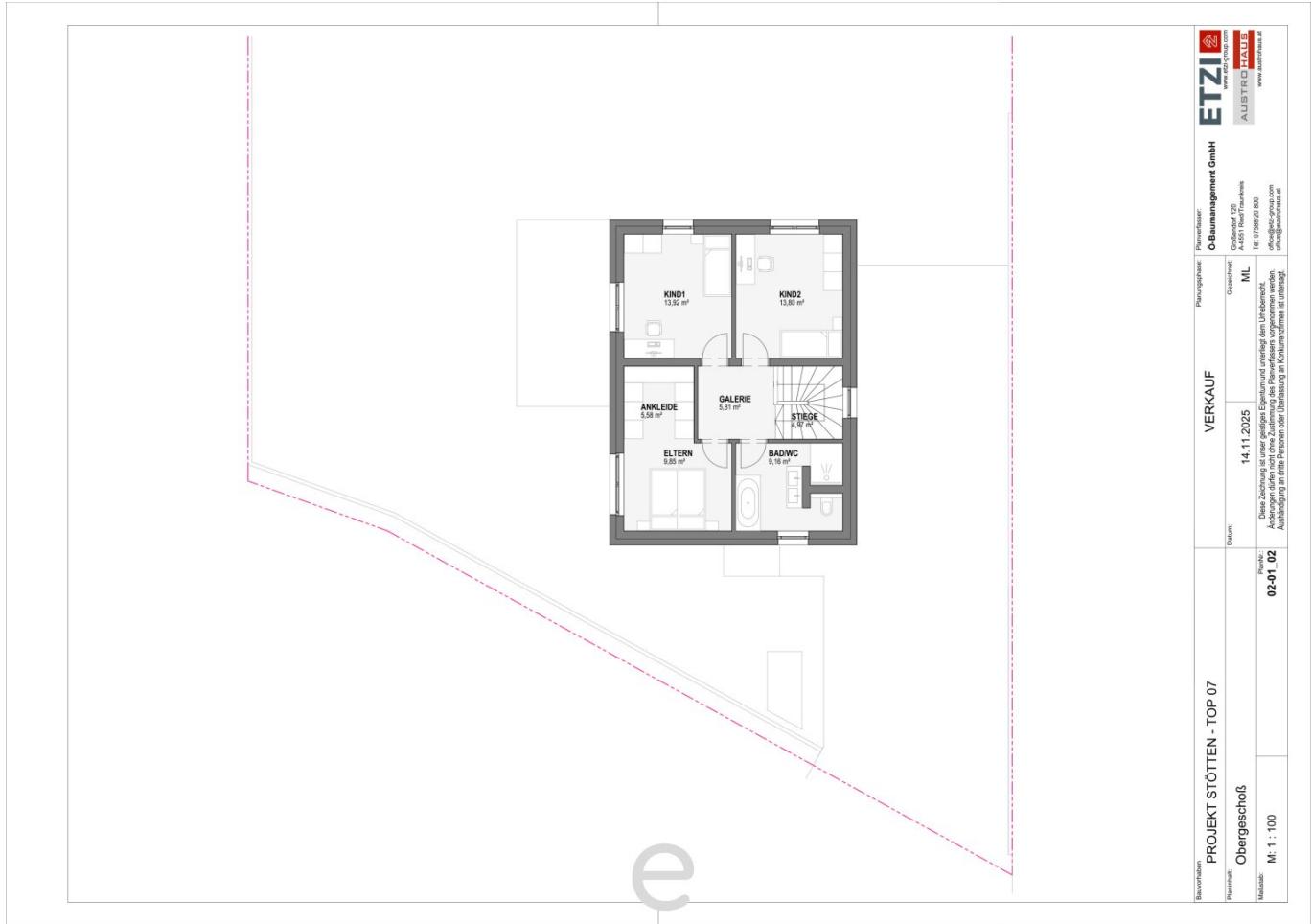


e

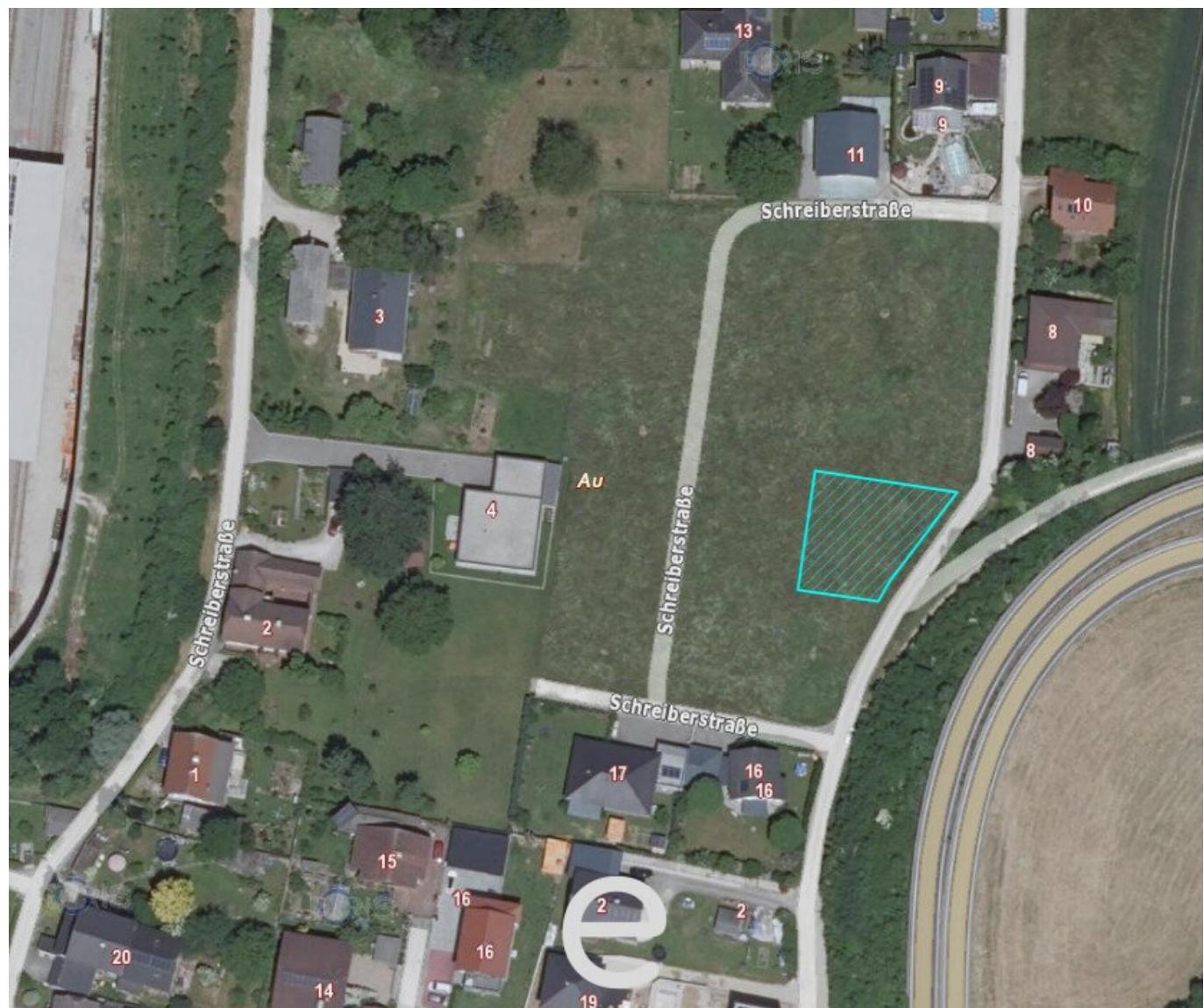


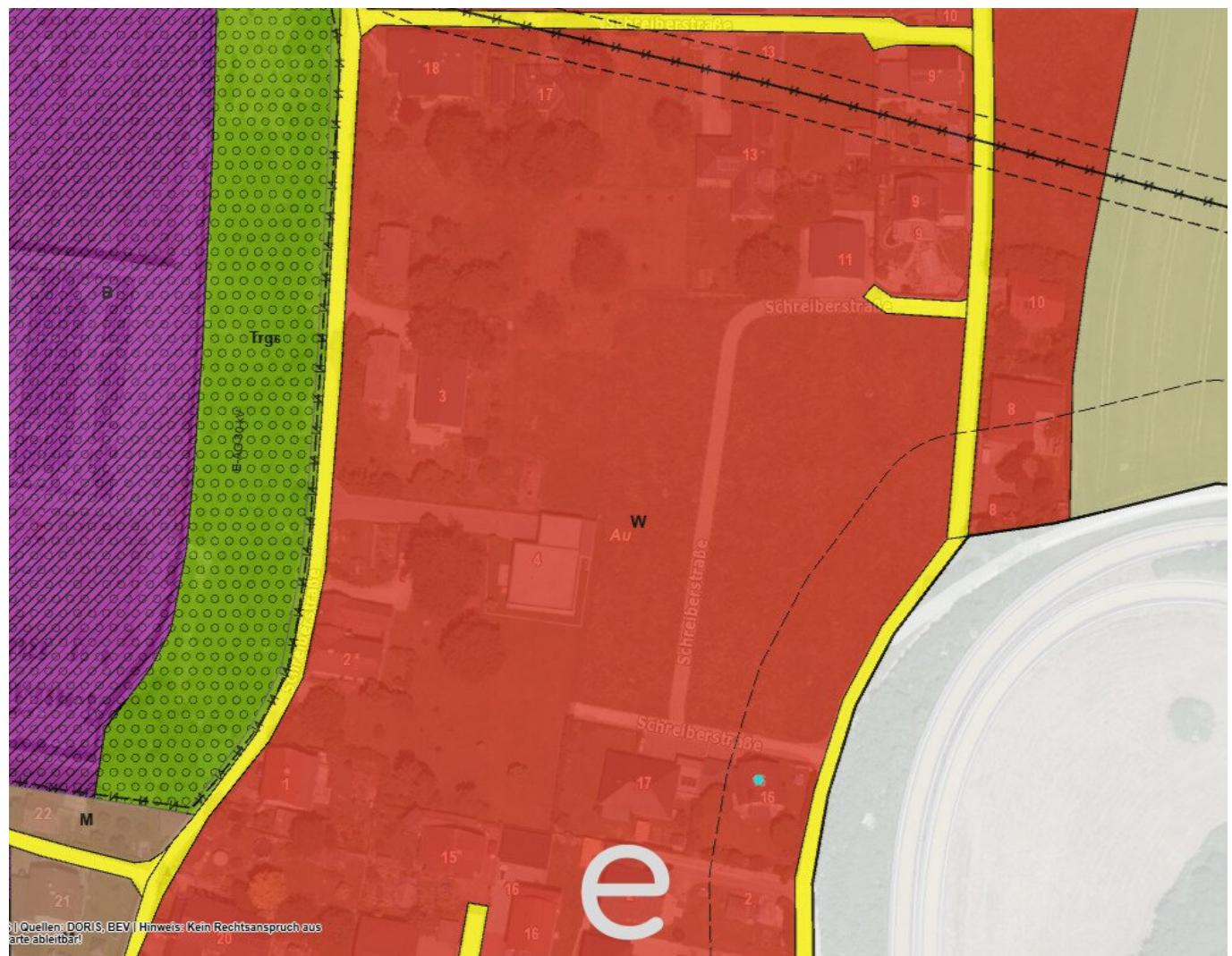
e











# Objektbeschreibung

Das Siedlungsprojekt besteht aus **8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser** und befindet in einer neuen Wohnsiedlung "**In der Au**" in Steyrermühl, einem Ortsteil der Stadtgemeinde Laakirchen - eingebettet von Hügeln, Wäldern und Flüssen nahe der A1-Westautobahn.

Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Gehminuten die Traun, die zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Tauchen, Angeln, Kanufahren, Canyoning, Baden und Radfahren entlang der Uferwege einlädt. In der näheren Umgebung führen viele Wanderwege zu Aussichtspunkten und Naturschönheiten. In der Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, Kindergarten & Krabbelstube, Volksschule, Hort, Mittelschule, Gemeindeamt und zahlreiche Geschäfte für ihren täglichen Bedarf.

Ihr neues Zuhause - **in Ziegel-Massivbauweise fertiggestellt** - beeindruckt durch eine **moderne Architektur** und hoher Lebensqualität. Die offene Gestaltung und eine bis ins Detail durchdachte großzügige Raumaufteilung zeichnet dieses Objekt aus. Die Häuser werden **belagsfertig** verkauft, sodass für Sie ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet ist

Grundstücksgrößen von 314m<sup>2</sup> bis 560m<sup>2</sup> und Wohnnutzflächen von 118m<sup>2</sup> bis 131m<sup>2</sup>

**Einfamilienhaus TOP 07 - Grundstück 559m<sup>2</sup> - Wohnnutzfläche rd. 121m<sup>2</sup> - belagsfertige Ausführung!**

Dieses großzügige Wohndomizil auf zwei Ebenen - in Massivbauweise (25+20) errichtet - überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Bauqualität und ein durchdachtes Design.

## Raumaufteilung & Wohngefühl

Beim Betreten empfängt Sie ein **heller, einladender Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und eine kleine Sitzecke bietet. Angrenzend befinden sich ein **Technikraum**, ein **Arbeits- oder Hobbyzimmer** für individuelle Nutzung sowie ein **separates WC mit Fenster** – praktisch und funktional. Der **großzügige Koch-Ess- und Wohnbereich** bildet das Herzstück des Hauses: offen, lichtdurchflutet und perfekt für gemeinsame Stunden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse (rd. 18m<sup>2</sup>)** und weiter in den **Garten (rd. 337m<sup>2</sup>)**, ideal für gesellige Abende oder entspannte Familienmomente im Freien.

Im Obergeschoss erwarten Sie das **moderne Familienbad** mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster, **zwei geräumige Kinderzimmer** sowie das **Hauptschlafzimmer mit praktischem Ankleideraum**, der zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

**Hochwertig ausgestattet It Leistungsbeschreibung:** Viessmann-Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Fußbodenheizung, betriebsfertige Elektroinstallation, hochwertige Sanitärrohroinstallation, WINDOWMENT Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifach-Verglasung, elektrischem Sonnenschutz, Rollläden und Fensterbänken, Malerarbeiten, Vorbereitung für PV-Anlage...

Im Kaufpreis inkludiert sind folgende Aufschließungskosten:

>> Netzzutrittsentgelt (Netz OÖ) - Vorschreibung Verkehrsflächenbeitrag (Stadtamt Laakirchen)

>> Kanalanschluss- und Wasseranschlussgebühr (Stadtamt Laakirchen)

### ***Lage – optimal angebunden und mit bester Infrastruktur***

Durch die zentrale Lage in Laakirchen profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Sport- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die nahegelegenen Autobahnen ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und der Landeshauptstadt Linz.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin inklusive persönlichem Beratungsgespräch!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

***Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10639105***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <5.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap