

**Einfamilienhaus TOP 6, belagsfertig "In der Au" in
Laakirchen - sofort verfügbar!**



Objektnummer: 6244/1017

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4662 Laakirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,32 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	333,94 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

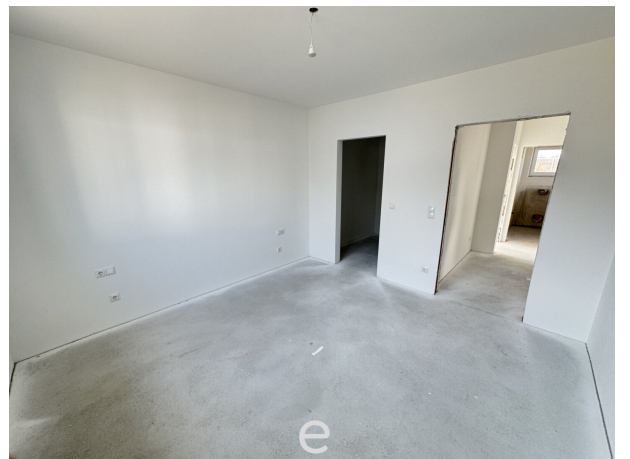


Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels













e

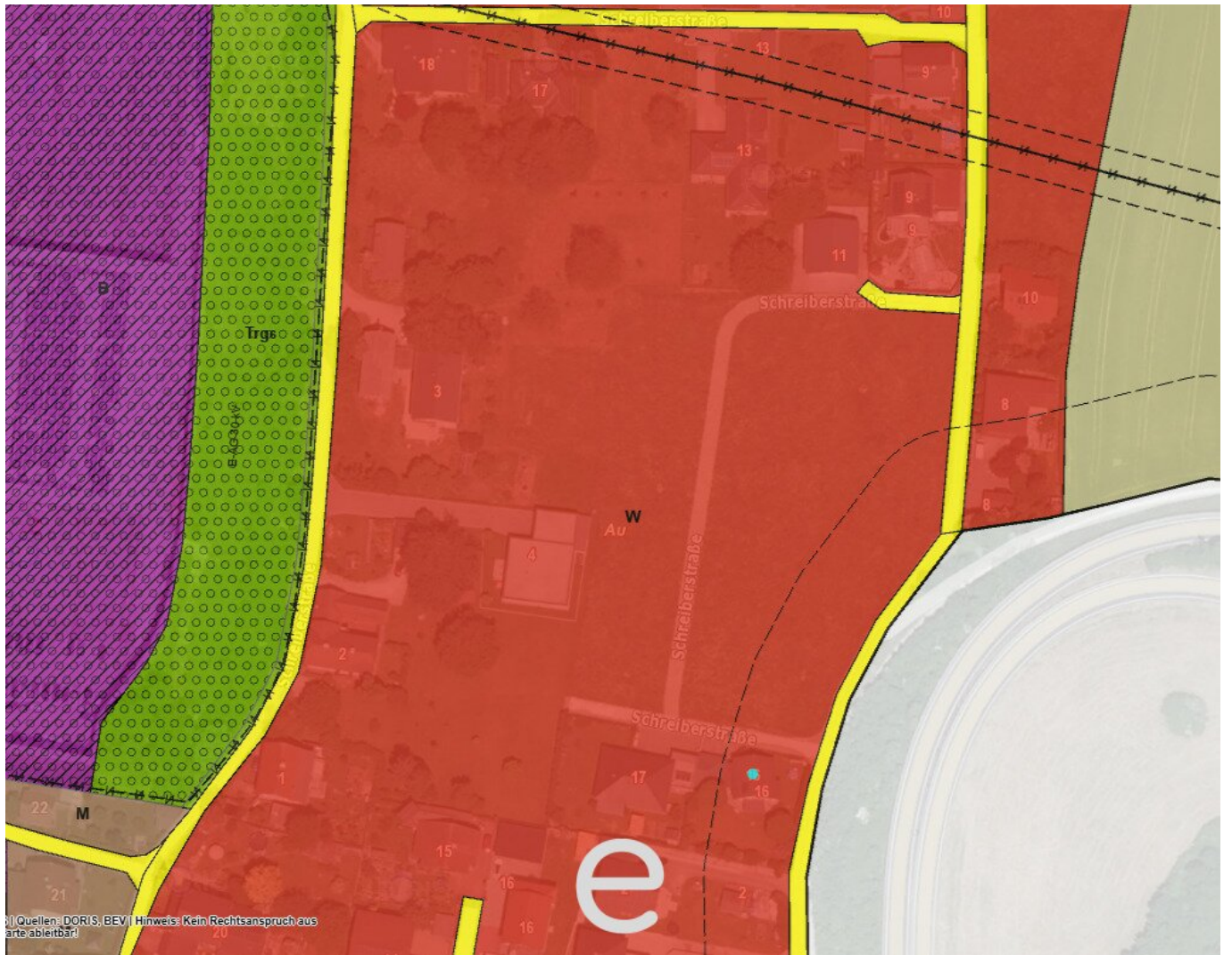
Bauverkleinerung PROJEKT STÖTTEN - TOP6 Erdgeschoss	VERKAUF		Firmenname: O-Baummanagement GmbH
	Datum: 14.11.2025	Grundstück: ML	Adresse: Grödenhof 125 A-4551 Reinfelden Tel: 0739652 000 www.o-baummanagement.com
Maßstab: M : 1 : 100	Plan-Nr.: 02-01_01	Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen dürfen nur mit einer Zustimmung des Planverfassers vorgenommen werden. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Planverfassers.	
ETZI www.etzi-group.com		ALSTRO HABES www.alstrohabes.at	



e

Bevorzugtes PROJEKT STÖTTEN - TOP6	Verkaufphase VERKAUF	Kundenname O-Baummanagement GmbH	ETZI www.etzi-group.com
Planname Obergeschöß	Datum 14.11.2025	Objektname ML	AUSTRO HABIT www.austrohab.it
Maßstab M : 1 : 100	Plan-Nr. 02-01_02	Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen dürfen nicht ohne Zustimmung des Planverfassers vorgenommen werden. Nachbetrachtung ist unser Verfahren nach Übertragung der Nutzungsrechte an der Planung.	
		Planverfasser O-Baummanagement GmbH	Grundstück 125 A-4551 Reoß/Trarunkels Tel: 0738652 000 oeb@oeb.at www.oeb.at





Objektbeschreibung

Das Siedlungsprojekt besteht aus **8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser (Neubau 2024/2025)** und befindet in einer neuen Wohnsiedlung **"In der Au"** in Steyrmühl, 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 314m² bis 560m² und Wohnnutzflächen von 118m² bis 131m²

Auf Wunsch kann ihr neues Zuhause auch in schlüsselfertiger Ausführung (inkl. Sanitärausstattung, Innentüren, Fliesen, Böden, Stiegenhandlauf) gegen Aufpreis ausgeführt werden!

Achtung: bis 30.06.2026 gilt noch die Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr von 1.1% vom Kaufpreis!

Einfamilienhaus Top 06 - Grundstück 560m² - Wohnnutzfläche rd. 131m² - belagsfertige Ausführung mit Terrassenüberdachung

Dieses großzügige Wohndomizil auf zwei Ebenen - in Massivbauweise (50er Ziegel) errichtet - überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Bauqualität und ein durchdachtes Design.

Achtung: ab 01.06.2026 Preiserhöhung >> neuer Preis € 585.000,-

Optional: schlüsselfertige Ausführung (inkl. Sanitärausstattung, Innentüren, Fliesen, Böden, Stiegenhandlauf) >> Aufpreis € 40.040,-

Raumaufteilung & Wohngefühl

Beim Betreten empfängt Sie ein **heller, einladender Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und eine kleine Sitzecke bietet. Der **großzügige Koch-Ess- und Wohnbereich** bildet das Herzstück des Hauses: offen, lichtdurchflutet und ideal für gemeinsame Stunden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse (rd. 58m²)** und weiter in den **Garten (rd. 333m²)** – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Familienmomente im Freien.

Ein **Bad inkl. WC mit Fenster** für Sie oder Ihre Gäste, ein **Technikraum**, ein **Büro- oder Hobbyraum** sowie ein zusätzlicher **Abstellraum** runden dieses Erdgeschoss ab – praktisch und funktional.

Über die **lichtdurchflutete Galerie** im Obergeschoss gelangen Sie in das **Schlafzimmer mit praktischem Ankleideraum**, das **Kinderzimmer** sowie das **moderne Familienbad mit Dusche, Badewanne und Fenster**. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein **separates WC mit Fenster** und einen **Hauswirtschaftsraum**, sodass optimaler Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung gewährleistet sind.

Hochwertige Ausstattung: Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe Vitocal 222-A inkl. Warmwasseraufbereitung und Internet Modul, Fußbodenheizung, betriebsfertige Elektroinstallation, hochwertige Sanitärrohinstallation, 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)

Achtung: bis 30.06.2026 gilt noch die Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr von 1.1% vom Kaufpreis!

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 <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
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