

**Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblick –  
oberstes Geschoss mit Lift & Loggia**



Wohnen, Essen, Kochen 1

**Objektnummer: 1660/71**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4663 Laakirchen
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	91,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,84 €
<b>Heizkosten:</b>	188,42 €
<b>USt.:</b>	58,50 €

### Infos zu Preis:

Erläuterung monatliche Kosten auf Anfrage

### Provisionsangabe:

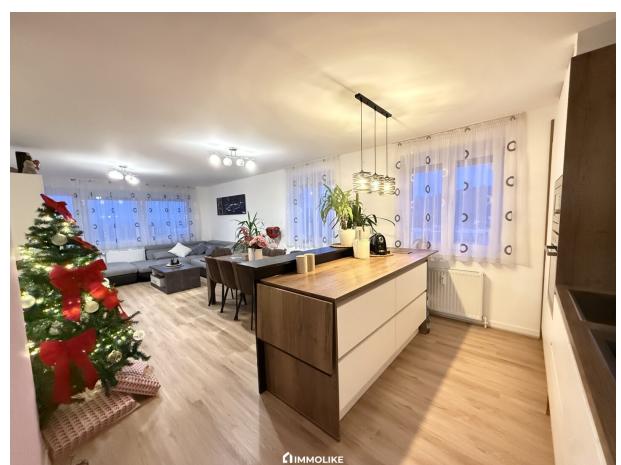
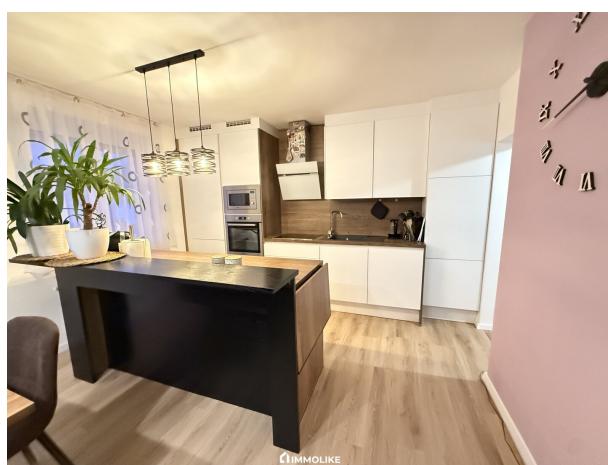
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

T 06642215440





IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



 **IMMOLIKE**

# Objektbeschreibung

Diese modern sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91,97 m<sup>2</sup> bzw. einer Nutzfläche von ca. 97,11 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre sehr attraktive Raumauflteilung, ihre sonnige Lage im obersten Stockwerk mit Lift sowie eine tolle Loggia mit Weitblick, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Dank der umfassenden Innen- und Außensanierungen bietet diese Immobilie ein sorgenfreies Wohnen und eine sichere Kaufentscheidung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 35 m<sup>2</sup> – hell, modern und perfekt geschnitten. Die Loggia mit schönem Ausblick erweitert den Wohnraum und bietet Platz für entspannte Momente mit Blick über die Umgebung sowie eindrucksvolle Sonnenuntergänge.

## Ihre wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung – alle Räume zentral begehbar
- Wohnfläche ca. 91,97 m<sup>2</sup> | Nutzfläche ca. 97,11 m<sup>2</sup>
- Großer Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 35 m<sup>2</sup>)
- Oberstes Geschoss mit Lift – ruhig und mit Weitblick
- Tolle Loggia – ideal für gemütliche Stunden im Freien
- Wohnung 2021 umfassend innen saniert
- Gebäude laufend modernisiert – wertstabil und nachhaltig
- Neuwertige Küche – im Kaufpreis inkludiert
- Drei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer – flexibel nutzbar
- Modernes Bad mit großer Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Eigenes Kellerabteil

- Parkplätze für Eigentümer direkt vor dem Haus

## **Raumaufteilung**

Ein geräumiger Vorräum bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Sämtliche Räume sind zentral begehbar, was die Wohnung besonders funktional und familienfreundlich macht.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine große Wohnlandschaft sowie einen Esstisch.

Drei weitere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe von ca. 16 m<sup>2</sup>.

## **Sanierung & Ausstattung**

### **Wohnung (ca. 2021):**

- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
- Anpassung der Elektrik
- Neues Badezimmer und saniertes WC
- Neue Bodenbeläge
- Teilweise Erneuerung des Estrichs
- Heizkörper neu beschichtet

### **Gebäude: (teilweise 2015-2016)**

- 3-fach verglaste Fenster + Rollläden an allen Fenstern
- Vollwärmeschutzfassade
- Keller- und Deckendämmung
- Verbesserte Energiekennwerte (Energieausweis angefordert)

## **Hinweis:**

Genaue Flächenangaben, Pläne, detaillierte Betriebskostenaufstellung sowie alle weiteren Informationen werden gerne auf Anfrage übermittelt.

Einzelne Angaben können sich noch geringfügig ändern, da von der Hausverwaltung noch Unterlagen übermittelt werden. Die derzeit angeführten Energieausweiswerte beziehen sich auf den Stand vor der Sanierung; der aktuelle Energieausweis wird nach Erhalt übermittelt. Die finalen und vollständigen Unterlagen werden bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt.

In den monatlichen Kosten ist ein Sanierungsdarlehen für bereits durchgeführte Haussanierungen inkludiert (Restschuld ca. € 8.307,84, Laufzeit bis 12/2032). Nach Auslaufen reduziert sich die monatliche Belastung um ca. € 74,34.

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](mailto:office@immolike.at) oder telefonisch unter **0664 22 15 440** für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## **IMMOLIKE**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap