



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 193555

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 497000€

Straße:

4662 Laakirchen

Oberösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Oliver Gassenbauer

Tel:

og@eurea.at

Wohnfläche: 127.64m²

Grundfläche: 314m²

Doppelhaushälfte TOP 10.2, belagsfertig "In der Au" in Laakirchen - sofort verfügbar!



Das Siedlungsprojekt besteht aus 8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser (Neubau 2024/2025) und befindet in einer neuen Wohnsiedlung "In der Au" in Steyermühl, 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 Doppelhaushälfte TOP 10.2 - Grundstück 314m² - rd. 127,6m² Wohnnutzfläche - belagsfertige Ausführung

Dieses Wohndomizil - in Massivbauweise (38er Ziegel) 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 zusätzlicher Raum als Garderobe, ein separates WC mit Fenster ? praktisch und funktional ? sowie ein Technikraum. 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. 20m²) und weiter in den Garten (rd. 109m²) ? perfekt für gesellige Abende oder entspannte Familienmomente im Freien.

Über die helle Galerie im Obergeschoss erreichen Sie das Hauptschlafzimmer mit praktischem Ankleideraum, zwei geräumige Kinderzimmer sowie das moderne Familienbad mit Dusche, WC, Badewanne und Fenster.

Hochwertige Ausstattung lt. Leistungsbeschreibung: 1 PA Luft-Wasser Wärmepumpe Kombigerät 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, PV-Anlage 5,4 kWp...

Im Kaufpreis inkludiert sind folgende Anschließungskosten:

>> Netzzutrittsentgelt (Netz OÖ), Vorschreibung Verkehrsflächenbeitrag (Stadtamt Laakirchen), Kanalanschluss- und Wasseranschlussgebühr (Stadtamt Laakirchen)

Zusätzlich punktet diese Doppelhaushälfte mit einer bestehenden Wohnbauförderung, die für Käufer einen wesentlichen finanziellen Vorteil bringen kann.

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>

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

<1.500m Apotheke <2.000m Krankenhaus <9.000m Klinik

<2.000m Kinder < Schulen Schule <2.000m Kindergarten

<1.000m Nahversorgung Supermarkt <1.500m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <8.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<500m Post <2.000m Polizei <2.000m Verkehr Bus <500m Straßenbahn

<8.000m Bahnhof <5.500m Autobahnanschluss <1.000m Flughafen

<7.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 314m²

Wohnfläche: 127.64m²

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 53m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.69m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 497000€

Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Gassenbauer

E-Mail: og@eurea.at