

**Großzügige 4-Zimmer Wohnung in RUHELAGE - TOP  
Anlageobjekt im Zentrum von Laakirchen!!**



**Objektnummer: 6352/2459**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4663 Laakirchen
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	294,00 €
Provisionsangabe:	

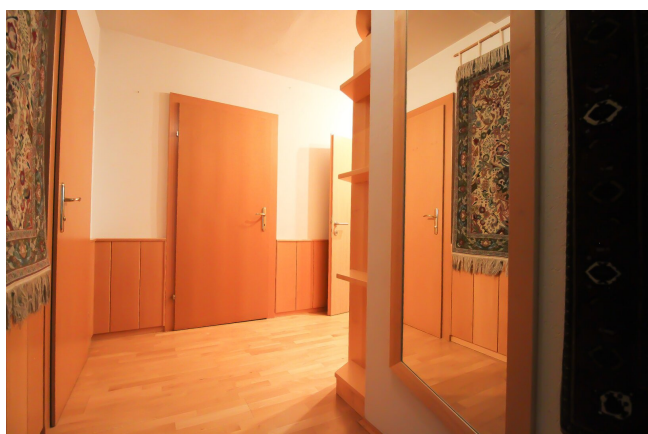
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1























## Objektbeschreibung

Diese **lichtdurchflutete und moderne Eigentumswohnung mit 4 Zimmern umfasst 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen sowie jeweils einen Balkon im Unter-/ als auch im Obergeschoss** und befindet sich in absolut ruhiger Lage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum Laakirchen entfernt.

Die Immobilie zeichnet sich vor allem einerseits durch einen wunderbaren und weitläufigen Eckbalkon im Untergeschoss sowie andererseits auch durch die stets sehr beliebte Loft-Bauweise aus.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten gelangen Sie in einen großzügig geschnittenen Vorraum, über welchen sowohl der helle Wohn- & Essbereich mit Ausgang auf den weitläufigem Eckbalkon erreichbar ist, als auch ein charmantes Badezimmer, ein separates WC sowie ein geräumiger Abstellraum. Das ebenso großzügig gestaltete Schlafzimmer bietet durch den stilvollen Holzschreibtisch auch die Möglichkeit ein Büro bzw. Home-Office Station zu errichten. Durch den charmanten Stiegenaufgang, welcher clever im Wohn-/Essbereich etabliert wurde, gelangt man direkt in das Obergeschoss des Apartments. Oben angelangt sehen Sie zu Ihrer Rechten einerseits das Gäste-/Kinderschlafzimmer als auch das stilvolle Badezimmer mit ausreichend viel Platz und wiederum ein separates Gäste-WC inkl. Dachfenster. Ebenso können Sie im Obergeschoss zu Ihrer linken Seite den zweiten Balkon betreten und finden direkt neben dem Stiegenaufgang den bereits angesprochenen, sehr geschmacksvollen Schreibtisch für ein potenzielles, zweites Büro bzw. Home-Office Station vor. Sie genießen auf dem Eckbalkon im Untergeschoss (südwest Ausrichtung) ab der Mittagszeit durchgehend Sonne bis hin zum Sonnenuntergang, somit optimal für entspannte Home-Office Tätigkeiten sowie nette Nachmittage in geselliger Runde geeignet.

### Ländlicher Charme und doch zentral!

Das traumhafte Apartment befindet sich in Laakirchen, unweit von der Stadt Gmunden.

Die wunderschöne Stadt Gmunden befindet sich in unmittelbarer Nähe (9 km). Hier finden sie moderne Boutiquen, Top-Gastronomie, Kindergarten, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs vor.

## Ausstattung/Highlights

- Balkonanzahl: 2 (je 1x im Unter-/Obergeschoss)
- Bad mit Wanne (Untergeschoss)



- Bad mit Dusche und Doppelwaschbecken sowie Schmink-Ecke (Obergeschoss)
- WC inkl. Bidet (Untergeschoss)
- WC inkl. Bidet sowie Dachfenster (Obergeschoss)
- Einbauküche
- enormes Entfaltungspotential im 1 OG (bzgl. Umbau)
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Gemeinschaftsgarten inkl. Grillstelle vorhanden
- Dachboden im Obergeschoss der Wohnung erreichbar
- zusätzliches Kellerabteil

## **Zusatzinformationen**

- Anzahl Etagen: 2
- Autostellplatz frei: 1
- Anzahl Schlafzimmer: 2
- Anzahl Badezimmer: 2

- Verfügbar ab Datum: "sofort" (nach Absprache mit Eigentümerin)
- Baujahr: 1980
- Anzahl WC: 2

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **06609434191**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap