

Neubau - Doppelhaushälfte TOP 11.1, belagsfertig "In der Au" in Laakirchen!



Objektnummer: 6244/1011

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4662 Laakirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,33 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	123,09 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

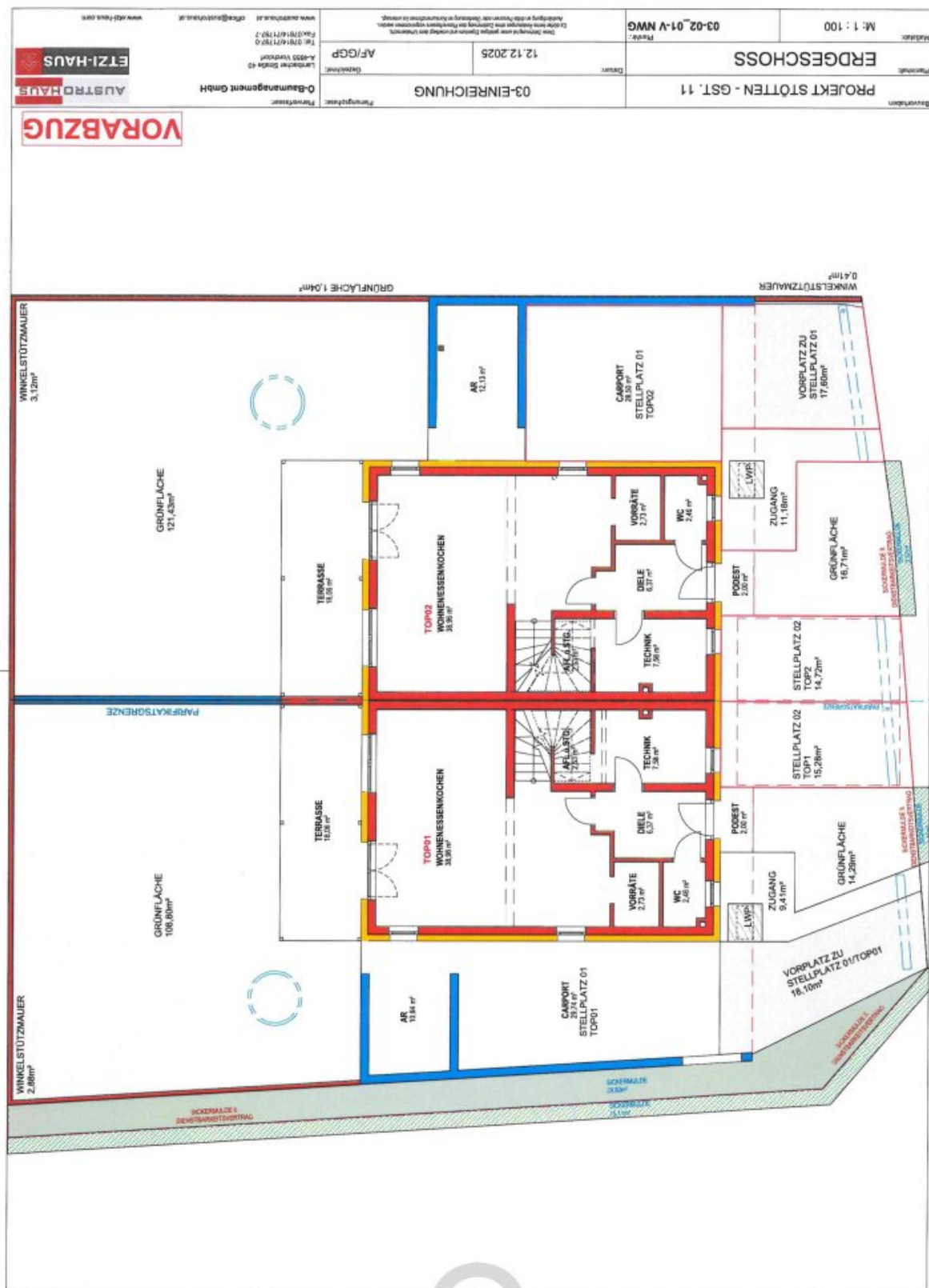


Oliver Gassenbauer

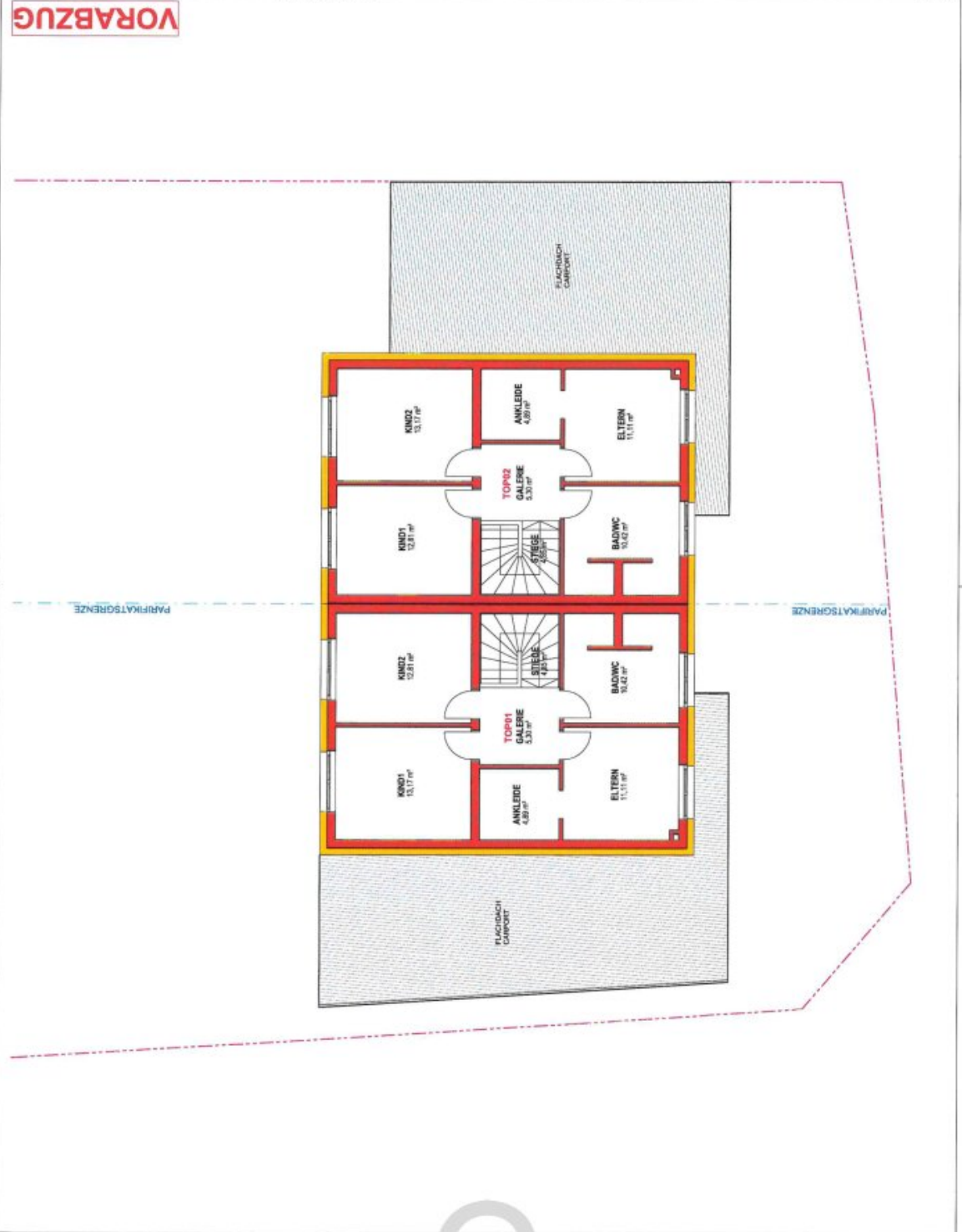
eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels





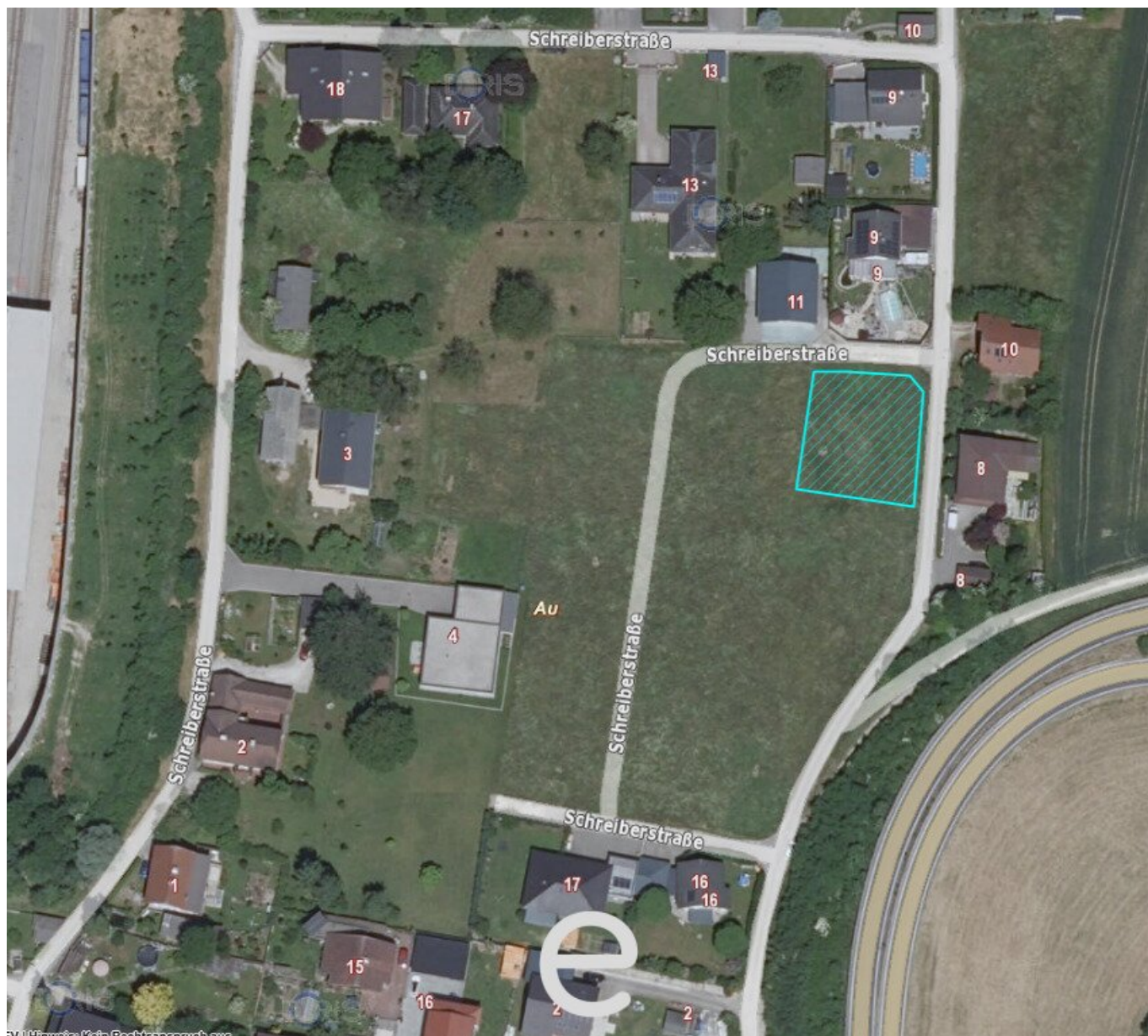


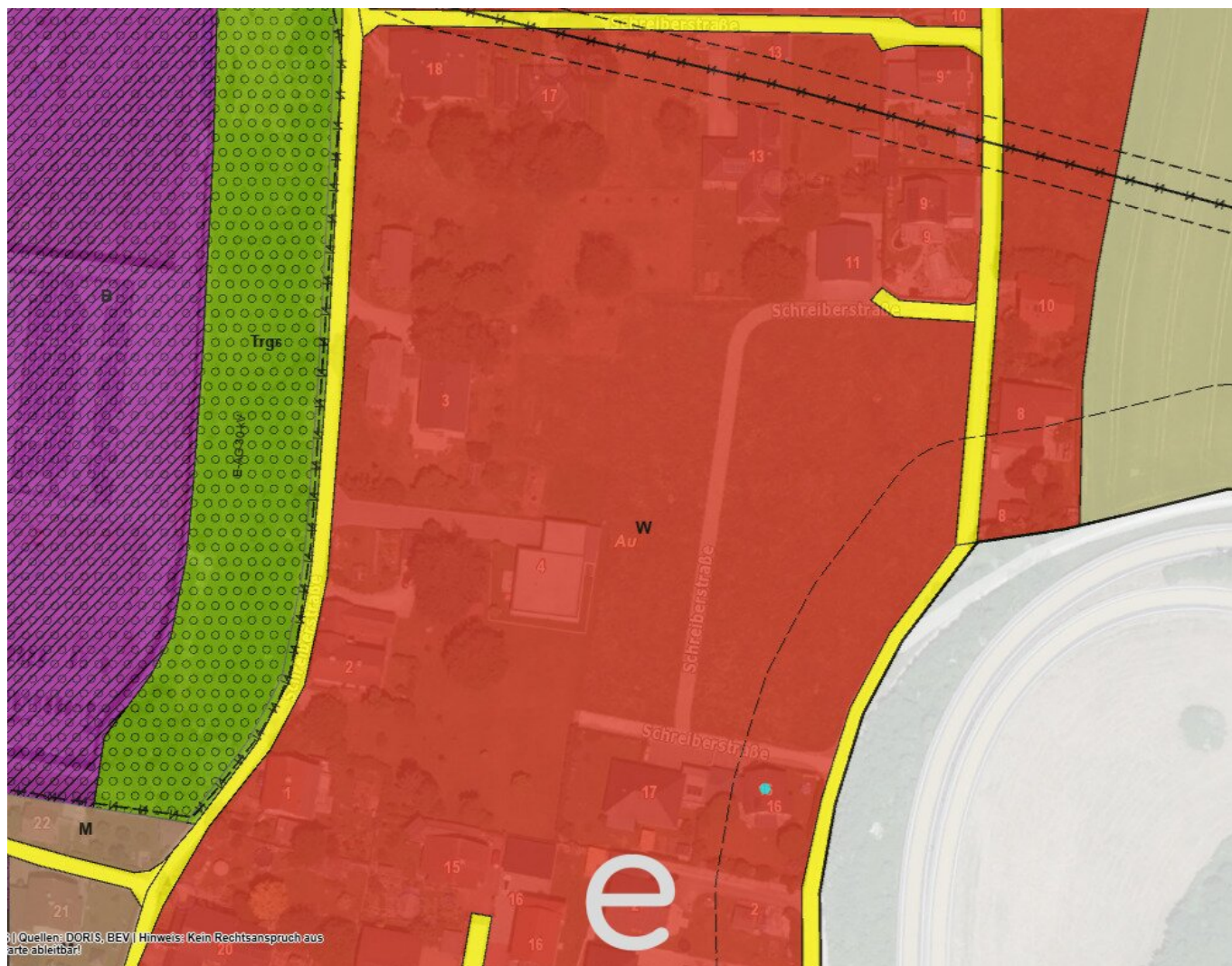
Bauverkleinerung PROJEKT STÖTTEN - GST. 11	Datum: 03-02-02-V NWG	Maßstab: M: 1 : 100
Planverkleinerung OBERGESCHOSS	Projekt: 03-EINREICHUNG	Datum: 12.12.2025
Planverkleinerung O-Baummanagement GmbH	Planverkleinerung AF/IGP	Planverkleinerung AF/IGP
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt
Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt	Planverkleinerung A-4355 Vorprojekt





Bauvorhaben		PROJEKT STÖTTEN		Einreichung		Planungsphase		Name/Anschrift	
Planungsphase		Lageplan Marketing		Datum		Gezeichnet		O-Baummanagement GmbH	
Merkmal		M: 1 : 500		24.10.2024		GGP		Landschauer Straße 40	
								A-4803 Vornbach	
								Tel. 0361 17797-0	
								Fax 0361 17797-2	
								www.austrohaus.at	
								office@austrohaus.at	
								www.austrohaus.com	





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 314m² bis 560m² und Wohnnutzflächen von 118m² bis 131m²

Doppelhaushälfte Top 11.1 - Grundstück 345m² - Wohnnutzfläche rd. 118m² - mit überdachtem Stellplatz und Geräteraum!

Dieses Wohndomizil - in Massivbauweise (25+20/Stahlbetonwände und Dach in Stahlkonstruktion) 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 **Abstellraum** sowie ein **separates WC mit Fenster** – praktisch und funktional. 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. 18m²)** und weiter in den **Garten (rd. 123m²)** – 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: Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Fußbodenheizung, betriebsfertige Elektroinstallation, hochwertige Sanitärrohinstallation, WINDOWMENT Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifach-Verglasung, elektrischem Sonnenschutz, Rollläden und Fensterbänken, Malerarbeiten, PV-Anlage 5,16 kWp...

Im Kaufpreis inkludiert sind folgende Aufschließungskosten:

>> Netzzutrittsentgelt (Netz OÖ), Verschreibung 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) - <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