

**Doppelhaushälfte TOP 9.1, belagsfertig "In der Au" in
Laakirchen - sofort verfügbar!**



Objektnummer: 6244/1015

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:	129,43 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	105,77 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	535.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

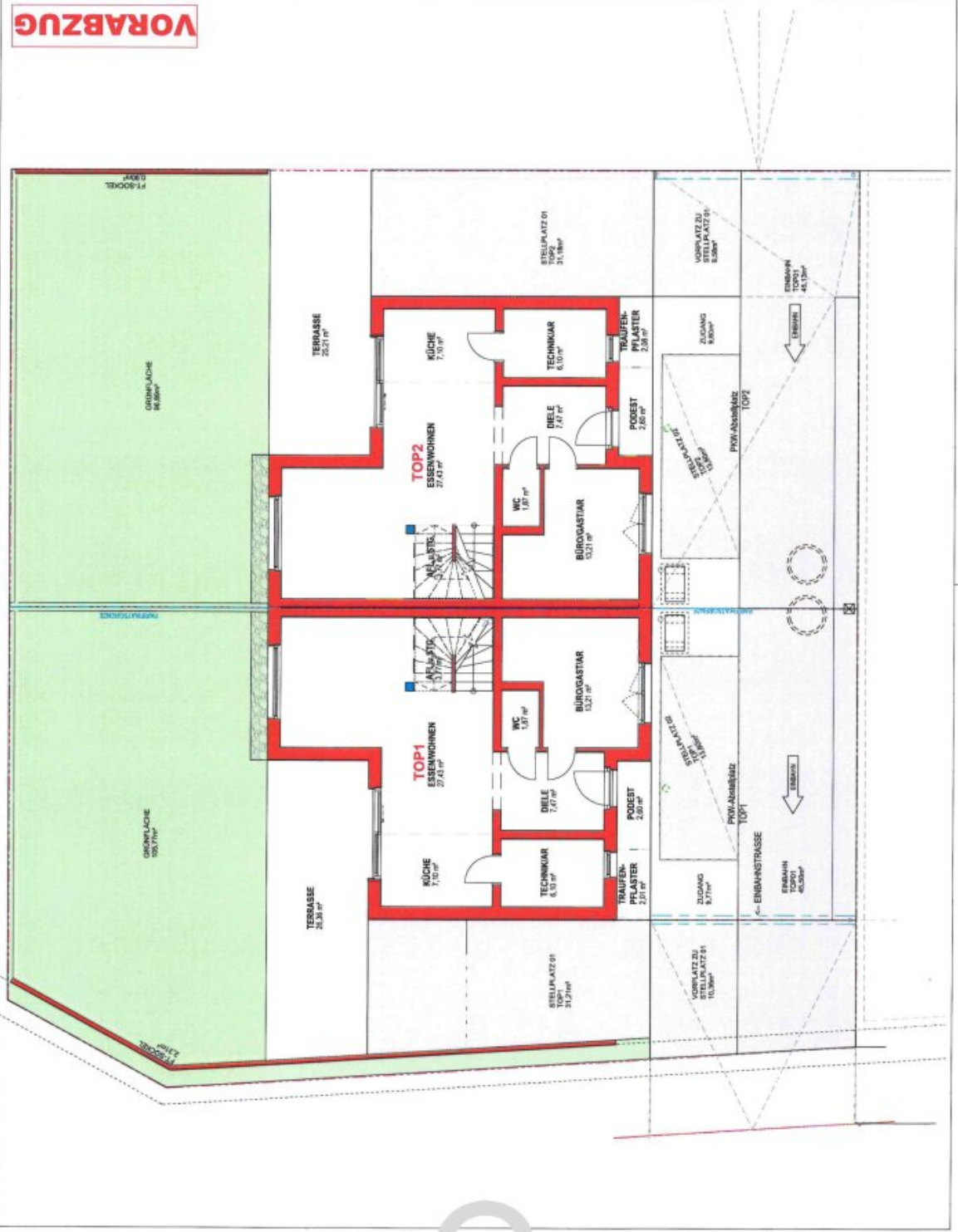
eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels







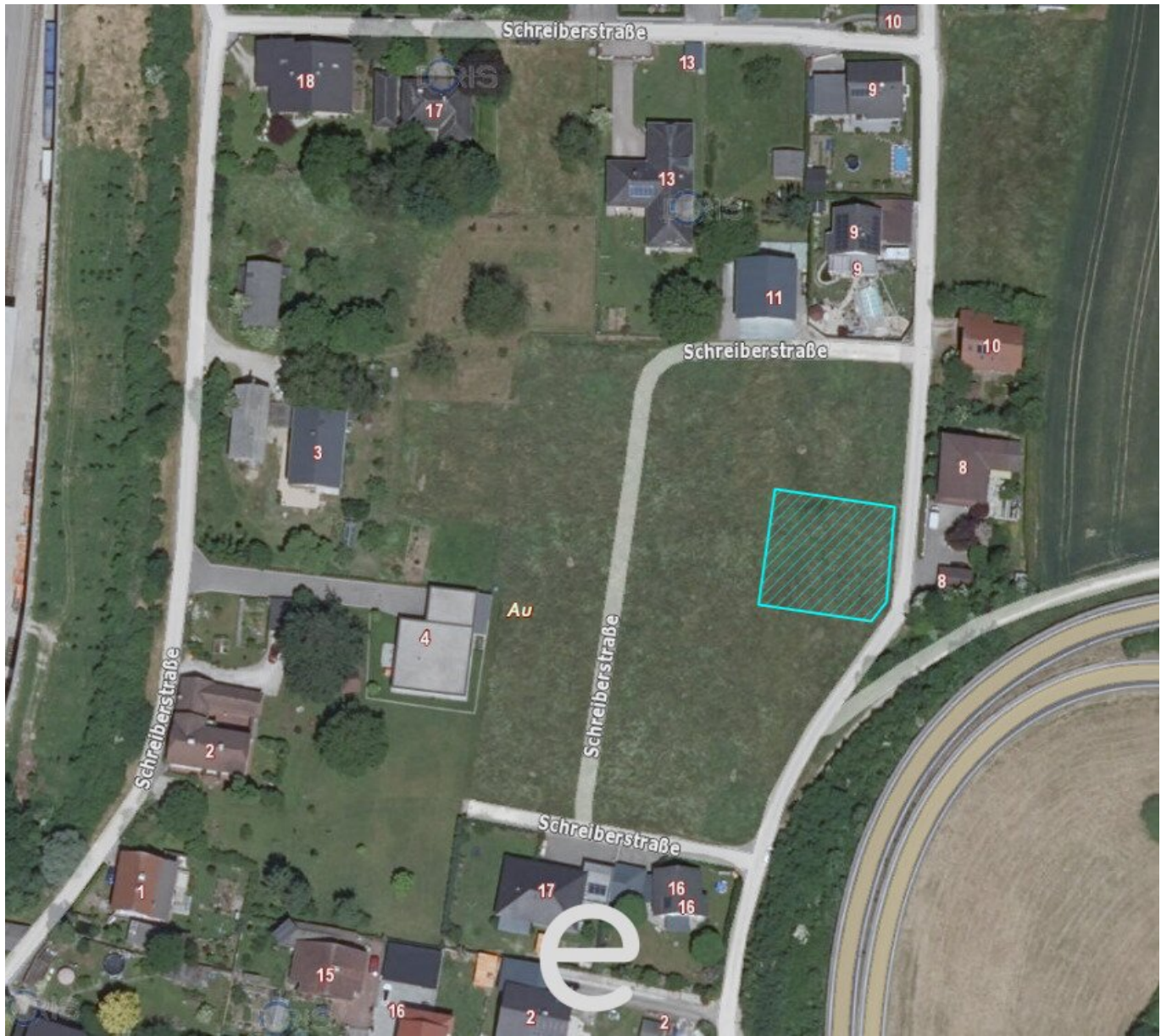
Projektname: PROJEKT STÖTTEN - DH GRST 09		M: 1 : 100	
Datum: 11.12.2025		Proj.Nr.: 03-01_01 NWG	
Planungsphase: 03-EINREICHUNG		Architekt: ETZI-HAUS	
Projektziele: ÖBaumanagement GmbH AUSTROHAUS		Ländlicher Strassen 40 A-4833 Vörsdorf	
Planungsphase: AF/GGP		Tel: 0751471791-0 Fax: 0751471791-2 www.etzi-haus.at office@etzi-haus.at	

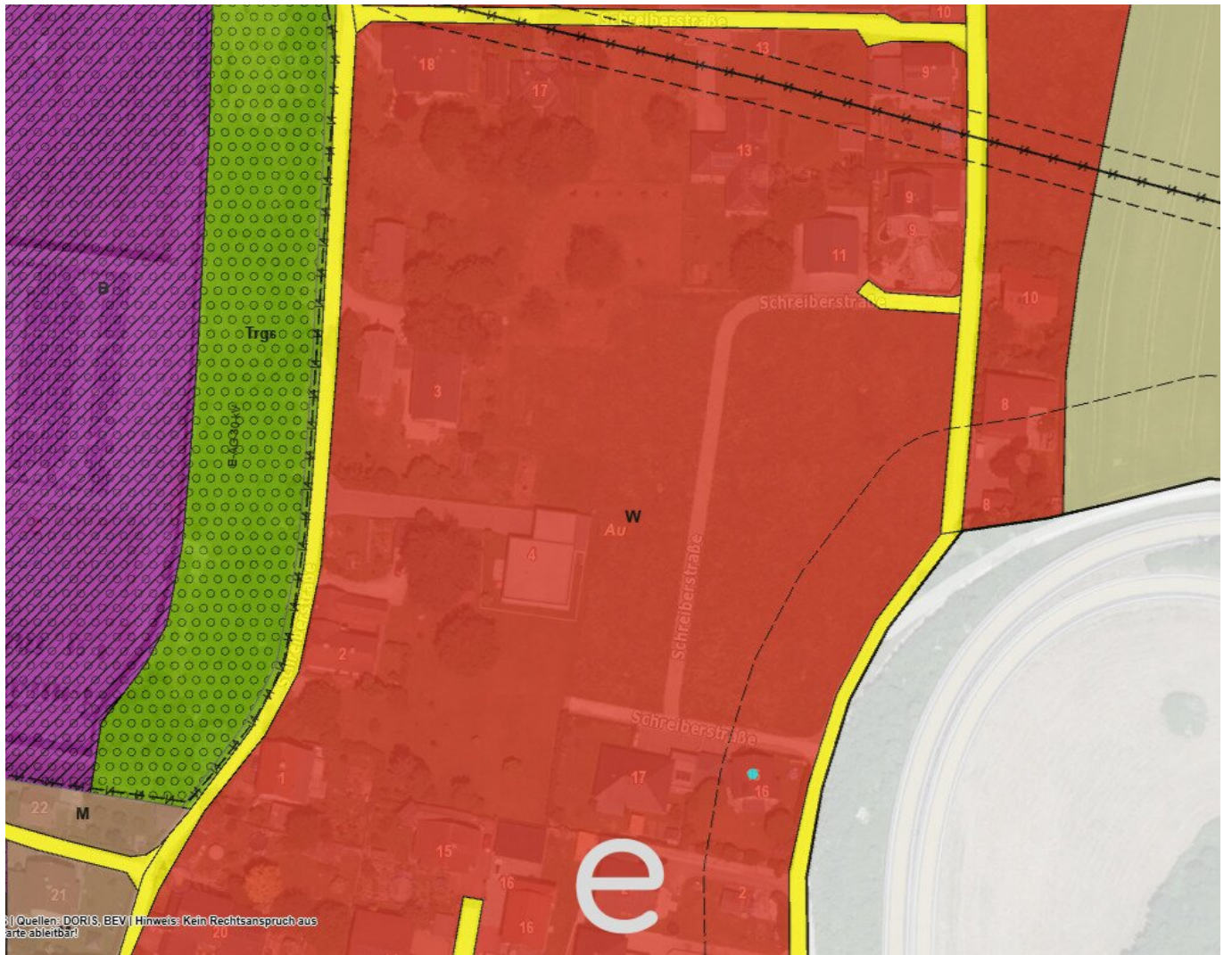


VORABZUG



Beauftragter: PROJEKT STÖTTEN Lageplan Marketing		Planungsphase: EINREICHUNG		Planungsphase: 0-Baummanagement GmbH Landauer Straße 40 A-4850 Vornbach Tel. 03642 71797-0 Fax 03642 71797-2 www.0b-baum.at office@0b-baum.at www.0b-baum.com	
Planungsphase: 02-06_04		Datum: 24.10.2024		Gezeichnet: GGP	
Maßstab: M: 1 : 500		<small> Diese Zeichnung ist eine gezeichnete Darstellung der Planung und ist nicht verbindlich. Für Änderungen ist der Auftraggeber zu kontaktieren. </small>			





Quellen: DORIS, BEV | Hinweis: Kein Rechtsanspruch aus Karte ableitbar!

Objektbeschreibung

Das Siedlungsprojekt besteht aus **8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser (Neubau 2024/2025)** 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

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!

Doppelhaushälfte TOP 9.1 - Grundstück 335m² - Wohnnutzfläche rd. 129,4m² - belagsfertige Ausführung

Dieses Wohndomizil - in Massivbauweise (38er Ziegel) errichtet - überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Bauqualität und ein durchdachtes Design.

Optional: schlüsselfertige Ausführung (inkl. Sanitärausstattung, Innentüren, Fliesen, Böden, Stiegenhandlauf) >> Aufpreis € 36.260,-

Raumaufteilung & Wohngefühl

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein **heller, einladender Eingangsbereich**, der genügend Platz für eine Garderobe und eine kleine Sitzecke bietet. Direkt angrenzend liegen der **Technikraum**, ein **flexibel nutzbares Arbeits- oder Hobbyzimmer** sowie ein **separates**

WC – funktional und durchdacht gestaltet. Der **weitläufige Koch-, Ess- und Wohnbereich** bildet das Zentrum des Hauses: offen, lichtdurchflutet und ideal für gemeinsame Zeit. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg direkt auf die **Terrasse (rd. 26m²)** und weiter in den **Garten (rd. 105m²)** – perfekt für gemütliche Abende oder entspannte Momente im Freien.

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

Hochwertige Ausstattung lt. Leistungsbeschreibung: 1 PA Elektrische Heizung inkl. PV Raumregler mit Display und Thermostatsfunktion, W-LAN fähig, Fußbodenheizung, betriebsfertige Elektroinstallation, hochwertige Sanitärrohinstallation, WINDOWMENT Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifach-Verglasung, elektrischem Sonnenschutz, Rollläden und Fensterbänken, Malerarbeiten, PV-Anlage 9,9 kWp...

Im Kaufpreis inkludiert sind folgende Aufschließungskosten:

>> 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.

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 <2.500m

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