

**Doppelhaushälfte TOP 8.1, belagsfertig "In der Au" in  
Laakirchen - sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 6244/1013**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4662 Laakirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	102,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels



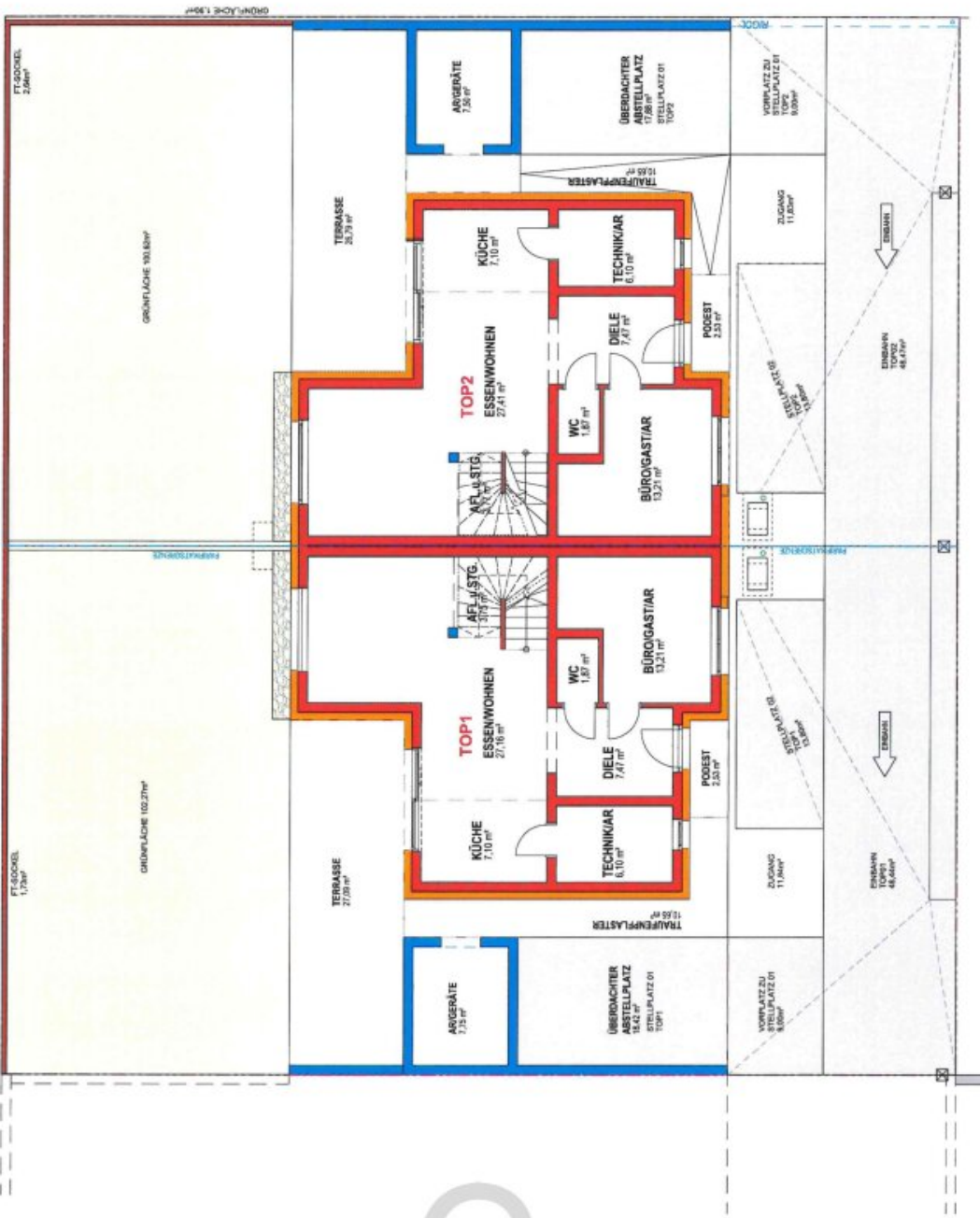






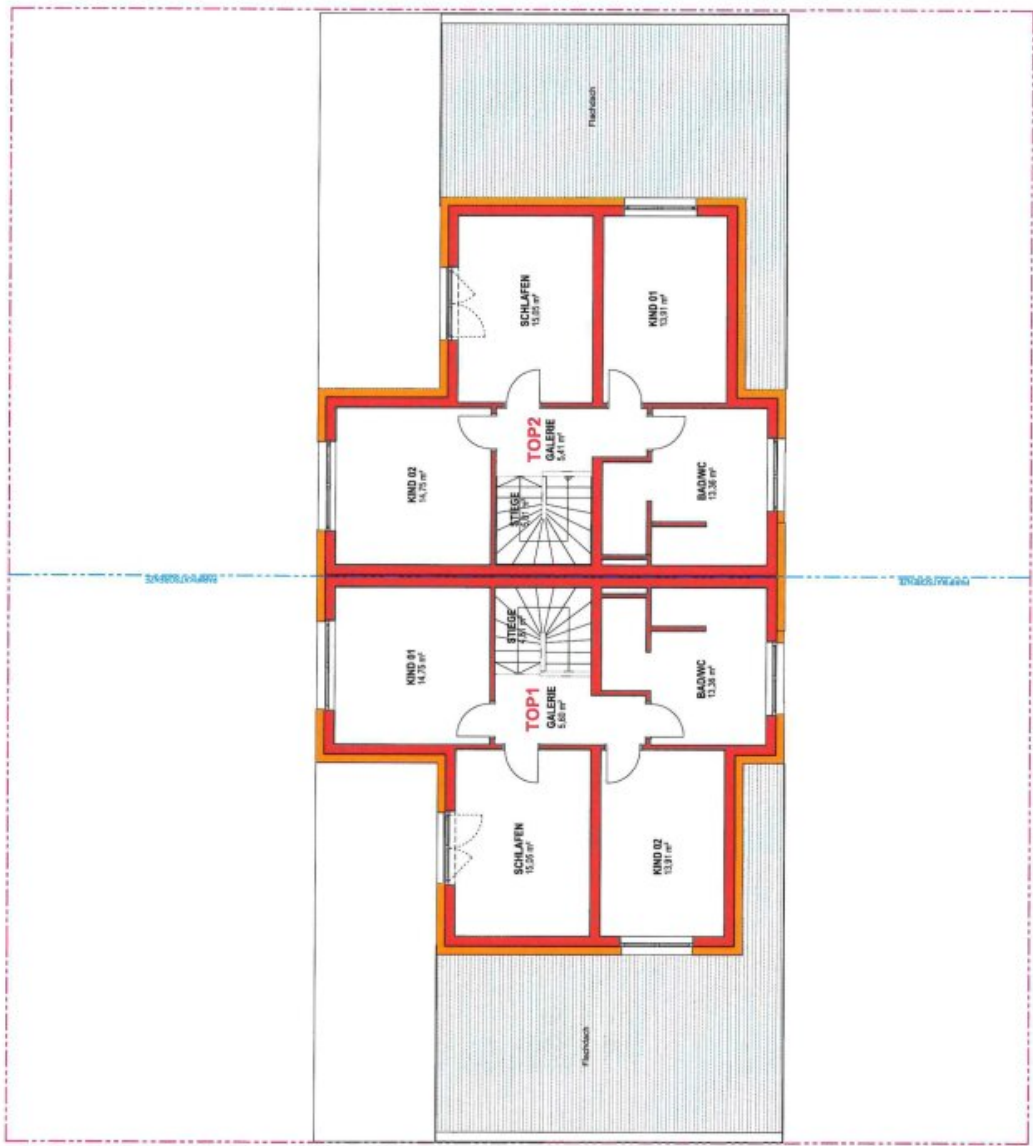
<b>ETZ-HAUS</b> Ö-Baummanagement GmbH L. A. 4555 Waidorf Tel. 022547197-0 Fax 022547197-7 office@etzhaus.at www.etz-haus.com		Datum: 11.12.2025 Zeichner: AF/GGP	Projekt: 03-01_01 NWG Beschreibung: 03-EINREICHUNG	Maßstab: M: 1 : 100 Projekt: Erdgeschoss Projekt: STÖTTEN - DH 06 - Grst. 08
--	--	---------------------------------------	---	--

**VORABZUG**



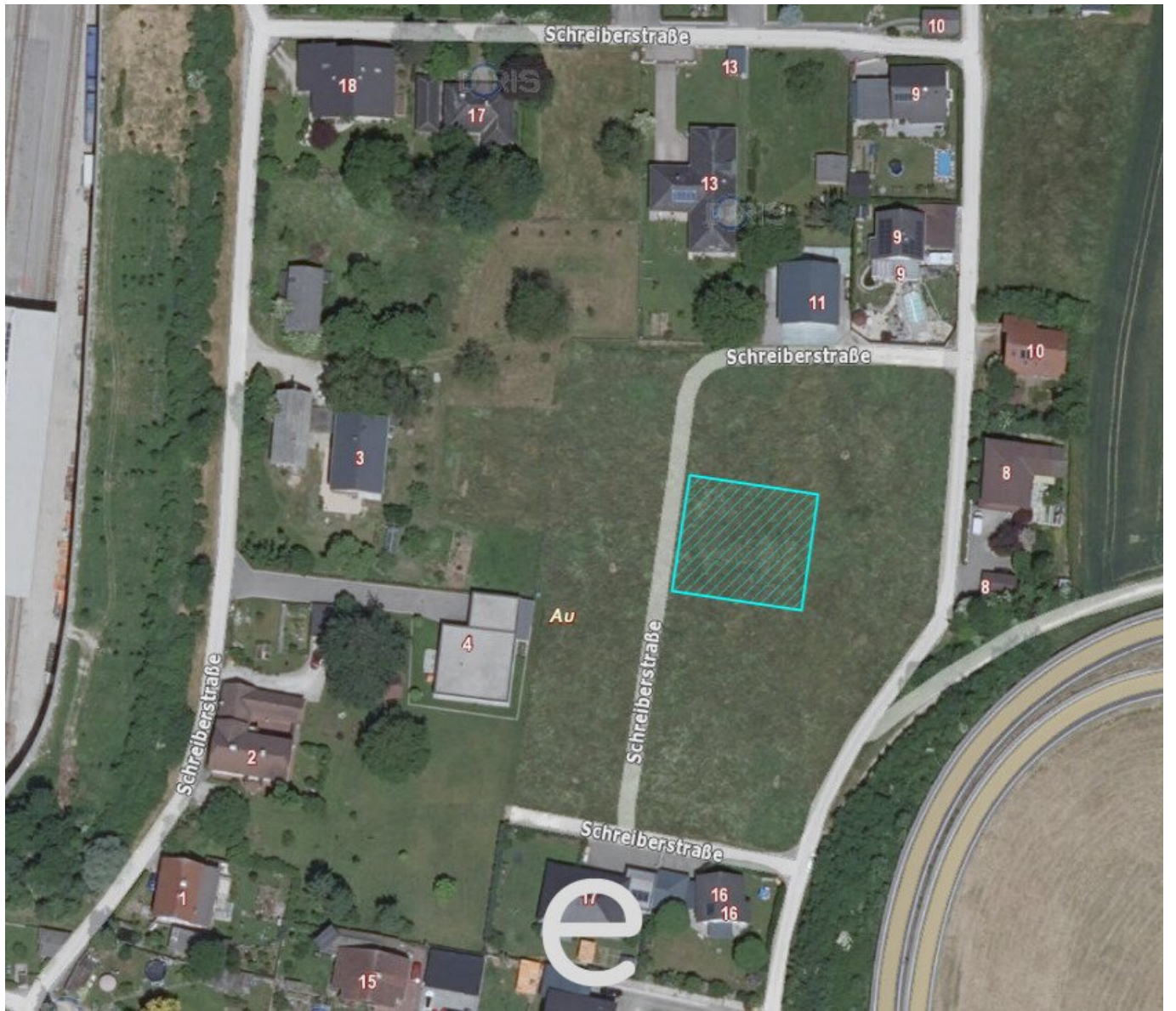
Projektion: <b>PROJEKT STÖTTEN - DH 06 - Grsl. 08</b> Obergeschoss		Datum: 11.12.2025 Plan-Nr.: 03-01_02 NWG	Maßstab: M: 1 : 100 Projektion: 03-EINREICHUNG
Auftraggeber: <b>ETZI-HAUS</b> AUSTRO-HAUS O-Beurteilung GmbH Lärcher Str. 40 41600 Wetzlar Tel. 038417192-0 Fax 038417192-2 www.etzihaus.de etzi@etzihaus.de		Entwurfsbüro: <b>AF/GGP</b> Planung: <b>03-EINREICHUNG</b> Projektion: <b>03-EINREICHUNG</b> O-Beurteilung GmbH Lärcher Str. 40 41600 Wetzlar Tel. 038417192-0 Fax 038417192-2 www.etzihaus.de etzi@etzihaus.de	

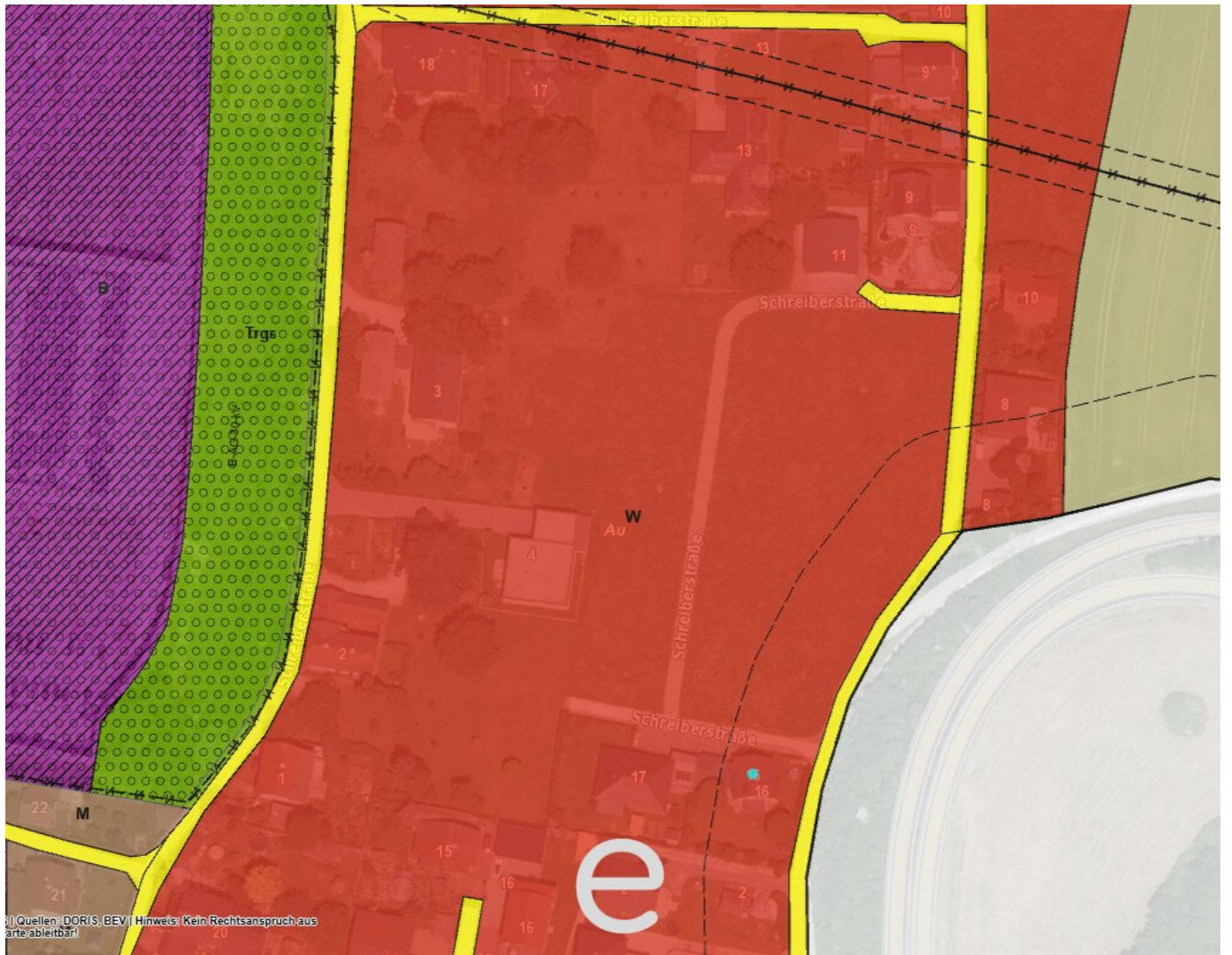
**VORABZUG**





<b>Beauftragter:</b> <b>PROJEKT STÖTTEN</b> <b>Lageplan Marketing</b>		<b>Planungsphase:</b> <b>EINREICHUNG</b>		<b>Planungsphase:</b> <b>0-Baummanagement GmbH</b> <b>ETZL-HAUS</b>	
<b>Planungsphase:</b> <b>24.10.2024</b>		<b>Gezeichnet:</b> <b>GGP</b>		<b>Projektadresse:</b> Landauer Straße 40 A-6802 Vornbach Tel. 0316 417197-2 Fax 0316 417197-2 www.etzl-haus.at efbg@etzl-haus.at www.etzl-haus.com	
<b>Datum:</b> <b>02-06_04</b>		<b>Plan-Nr.:</b> <b>02-06_04</b>		Diese Zeichnung ist eine geprüfte Darstellung der Planung nach § 14 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG) und ist als solche für die Ausführung der Bauarbeiten verbindlich.	
<b>Maßstab:</b> <b>M : 1 : 500</b>					





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 314m<sup>2</sup> bis 560m<sup>2</sup> und Wohnnutzflächen von 118m<sup>2</sup> bis 131m<sup>2</sup>

**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 8.1 - Grundstück 346m<sup>2</sup> - Wohnnutzfläche rd. 129,3m<sup>2</sup> - belagsfertig mit überdachtem Stellplatz, Geräteraum und Eingangsüberdachung**

Dieses Wohndomizil - in Massivbauweise (25+20) errichtet - überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Bauqualität und ein durchdachtes Design.

**Optional: schlüsselfertige Ausführung (inkl. Sanitärausstattung, Innentüren, Fliesen, Böden, Stiegenhandlauf) >> Aufpreis € 34.800,-**

### **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. 27m<sup>2</sup>)** und weiter in den **Garten (102m<sup>2</sup>)** – 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 Viessmann Kompaktgerät Vitocal 222-S, Fußbodenheizung, betriebsfertige Elektroinstallation, hochwertige Sanitärrohinstallation, Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifach-Verglasung, elektrischer Sonnenschutz, Malerarbeiten, PV-Anlage 5,4 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 <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