

**Einfamilienhaus TOP 7, belagsfertig "In der Au" in
Laakirchen - sofort verfügbar!**



Objektnummer: 6244/1018

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4662 Laakirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,37 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	337,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels









Beauftragter: PROJEKT STÖTTEN - TOP 07	Verkauf:	Planungsphase: O-Baummanagement GmbH	Planungsphase: O-Baummanagement GmbH
Projektname: Erdgeschoss	Datum: 14.11.2025	Gezeichnet: ML	Gezeichnet: ML
Maßstab: M : 1 : 100	Revisionsnummer: 02-01_01	Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen dürfen nur mit unserer Zustimmung des Planers/Verfassers vorgenommen werden. Nachstrichzeichnungen sind ohne unsere Zustimmung nicht zulässig.	
ETZI www.etzi-gruppe.com ALUSTRO HABITAT www.alustrohabitat.de		O-Baummanagement GmbH Grödenstraße 125 A-4551 Beerf/Traunkirchen Tel: 0738620 000 obaum@obaum.at obaummanagement.com	



e

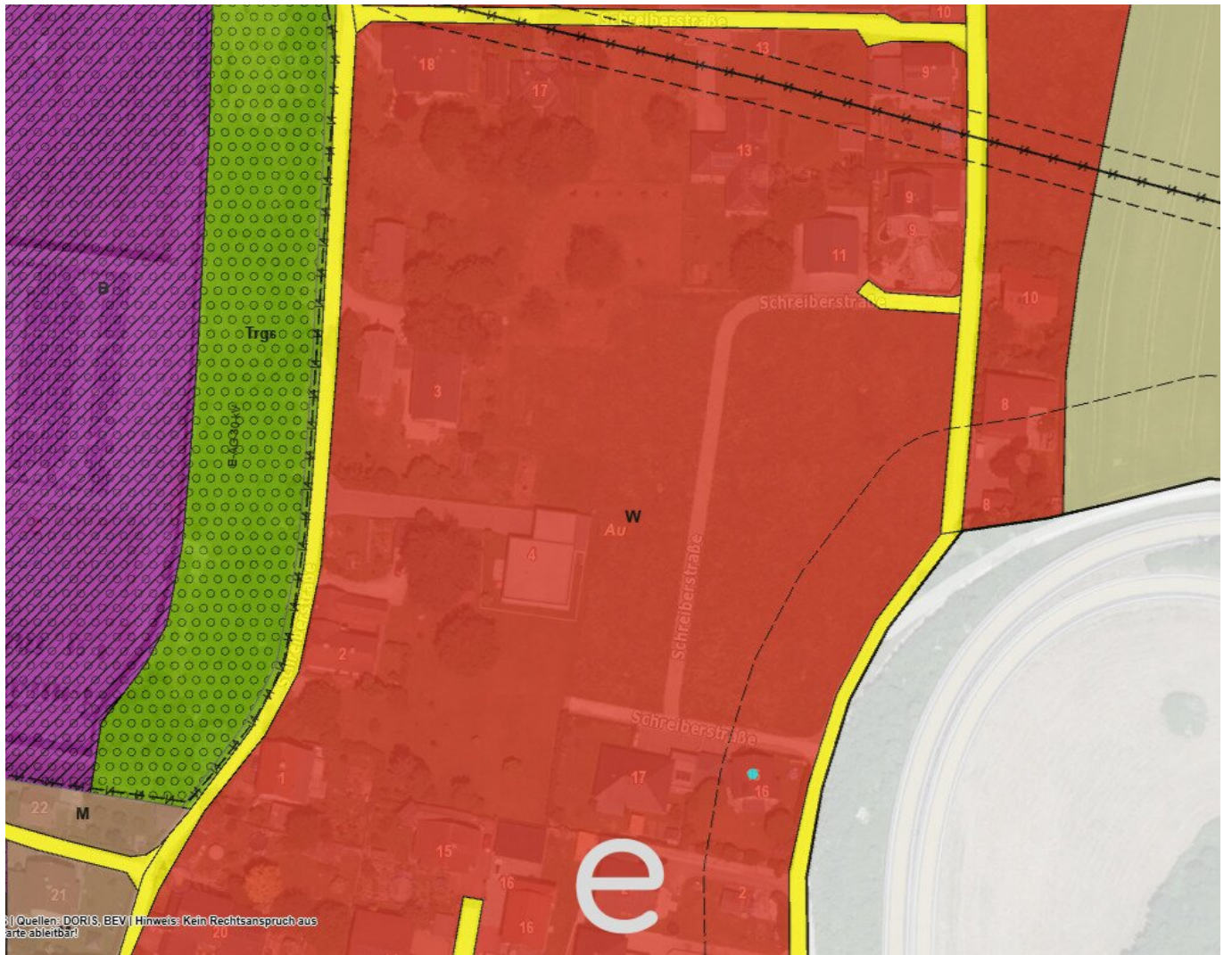
Bezeichnung: PROJEKT STÖTTEN - TOP 07 Planname: Obergeschoss Maßstab: M: 1 : 100	Datum: 14.11.2025 Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen dürfen nicht ohne Zustimmung des Planverfassers vorgenommen werden. Nachbetrachtung ist durch Vermerk des Zeichnenden an den Auftraggeber zu tätigen.	Plannummer: 02-01_02	Projektphase: VERKAUF	Firmenname: O-Baummanagement GmbH www.obgmbh.com
			Grundstück: ML Adresse: Grabenhof 125, A-4551 Beerl/Trarbach Tel: 0738620 000 info@obgmbh.com www.o-baummanagement.de	





Beauftragter: PROJEKT STÖTTEN Lageplan Marketing		Planungsphase: EINREICHUNG		Planungsphase: 0-Baummanagement GmbH Landauer Straße 40 A-4850 Vornbach Tel. 03642 17177-2 www.0b-baum.at	
Planungsphase: 02-06_04		Datum: 24.10.2024		Gebäude: GGP	
Maßstab: M: 1 : 500		<small> Diese Zeichnung ist eine geprüfte Darstellung der Planung nach Österreichischer Bundesnorm ON B 1001-2:2018. Die Ausführung ist dem Auftraggeber überlassen. </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!

Einfamilienhaus TOP 07 - Grundstück 559m² - Wohnnutzfläche rd. 121m² - belagsfertige Ausführung!

Dieses großzügige Wohndomizil auf zwei Ebenen - 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 € 33.800,-

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 **Arbeits- oder Hobbyzimmer** für individuelle Nutzung sowie ein **separates WC mit Fenster** – praktisch und funktional. Der **großzügige Koch-Ess- und Wohnbereich** bildet das Herzstück des Hauses: offen, lichtdurchflutet und perfekt für gemeinsame Stunden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse (rd. 18m²)** und weiter in den **Garten (rd. 337m²)**, ideal für gesellige Abende oder entspannte Familienmomente im Freien.

Im Obergeschoss erwarten Sie das **moderne Familienbad** mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster, **zwei geräumige Kinderzimmer** sowie das **Hauptschlafzimmer mit praktischem Ankleideraum**, der zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

Hochwertig ausgestattet lt Leistungsbeschreibung: Viessmann-Luft-Wasser-Wärmepumpe 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, Vorbereitung für PV-Anlage...

Im Kaufpreis inkludiert sind folgende Aufschließungskosten:

>> Netzzutrittsentgelt (Netz OÖ) - Vorschreibung Verkehrsflächenbeitrag (Stadtamt Laakirchen)

>> Kanalanschluss- und Wasseranschlussgebühr (Stadtamt Laakirchen)

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 <2.000m
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