

**Einfamilienhaus TOP 6, belagsfertig "In der Au" in
Laakirchen - sofort verfügbar!**



Objektnummer: 6244/1017

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:	131,32 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	333,94 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	585.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels









e

Bauvertragsnummer: PROJEKT STÖTTEN - TOP6 Erdgeschoss	Verkaufsphase: VERKAUF	Firmenname: O-Baummanagement GmbH	ETZI <small>www.etzi-group.com</small> AUSTRO HABIT <small>www.austrohabs.at</small>
	Datum: 14.11.2025	Grundstück: ML	Adresse: Grödenhof 125 A-4551 Bozof/Tauerns Tel: 0739652 000 <small>www.austrohabs.at</small>
Maßstab: M : 1 : 100	Zeichnungsnummer: 02-01_01	Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen dürfen nur mit einer Zustimmung des Projektmanagers vorgenommen werden. Nachbetrachtung ist durch Vermerk des Projektmanagers an der Zeichnung zu veranlassen.	



e

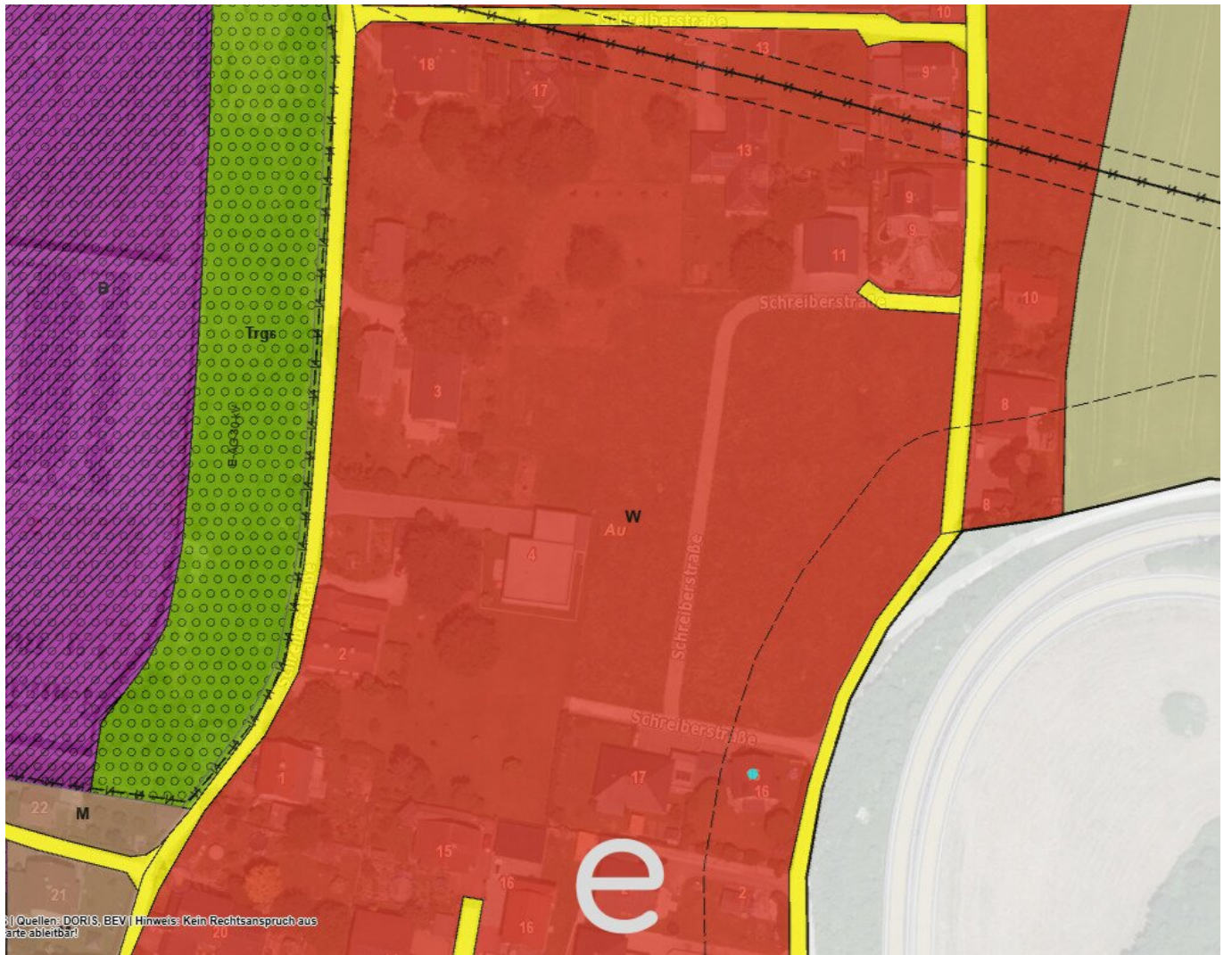
Bevorzugtes Projekt: Projektname: Merkmal:	PROJEKT STÖTTEN - TOP6 Obergeschöß		Datum: 14.11.2025	Verkauf	Planungsphase: O-Baummanagement GmbH	Kunden: Gründerhof 125 A-4551 Beerf/Trarbach Tel: 0738652 000 www.austrohab.com	Gekennzeichnet: ML	ETZI www.etzi-group.com
	Planungsphase: 02-01_02	Merkmal: M: 1 : 100						

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen dürfen nicht ohne Zustimmung des Planerfassers vorgenommen werden. Nachbetrachtung ist durch Vermerk des Auftraggebers im Nachtrag zu berücksichtigen.



Bauvertrüber: PROJEKT STÖTTEN	Planungsphase: EINREICHUNG		Firmenname: AUSTRORBAUS ETZL-HAUS O-Baummanagement GmbH Landauer Straße 40 A-4850 Vornbach Tel. 0316 417197-2 Fax 0316 417197-2 www.austrobaus.at ebf@austrobaus.at www.etz-haus.com
	Datum: 24.10.2024	Gegenstand: GGP	
Plan-Nr.: 02-06_04	Datum: 24.10.2024 <small>Das Zeichnung ist eine gezeichnete Darstellung und enthält keine Zusicherungen. Es kann vorkommen, dass die gezeichnete Darstellung nicht mit der Realität übereinstimmt.</small>		Maßstab: M: 1 : 500





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 06 - Grundstück 560m² - Wohnnutzfläche rd. 131m² - belagsfertige Ausführung mit Terrassenüberdachung

Dieses großzügige Wohndomizil auf zwei Ebenen - in Massivbauweise (50er Ziegel) errichtet - überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Bauqualität und ein durchdachtes Design.

Optional: schlüsselfertige Ausführung (inkl. Sanitärausstattung, Innentüren, Fliesen, Böden, Stiegenhandlauf) >> Aufpreis € 40.040,-

Raumaufteilung & Wohngefühl

Beim Betreten empfängt Sie ein **heller, einladender Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und eine kleine Sitzecke bietet. 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. 58m²)** und weiter in den **Garten (rd. 333m²)** – perfekt für gesellige Abende oder entspannte Familienmomente im Freien.

Ein **Bad inkl. WC mit Fenster** für Sie oder Ihre Gäste, ein **Technikraum**, ein **Büro- oder Hobbyraum** sowie ein zusätzlicher **Abstellraum** runden dieses Erdgeschoss ab – praktisch und funktional.

Über die **lichtdurchflutete Galerie** im Obergeschoss gelangen Sie in das **Schlafzimmer mit praktischem Ankleideraum**, das **Kinderzimmer** sowie das **moderne Familienbad mit Dusche, Badewanne und Fenster**. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein **separates WC mit Fenster** und einen **Hauswirtschaftsraum**, sodass optimaler Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung gewährleistet sind.

Hochwertige Ausstattung: 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 <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