

**Top aufgeteilte, sanierte 4-Zimmer-Wohnung | Loggia | Lift
| oberstes Geschoss | Weitblick**



Wohnen, Essen, Kochen 1

Objektnummer: 1660/71

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4663 Laakirchen
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	91,97 m ²
Nutzfläche:	97,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	248.900,00 €
Betriebskosten:	175,84 €
Heizkosten:	188,42 €
USt.:	58,50 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten 226,1€ + BK und RL 278,01€= monatliche Kosten 504,11€ (Auf Anfrage genauere Erläuterung)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

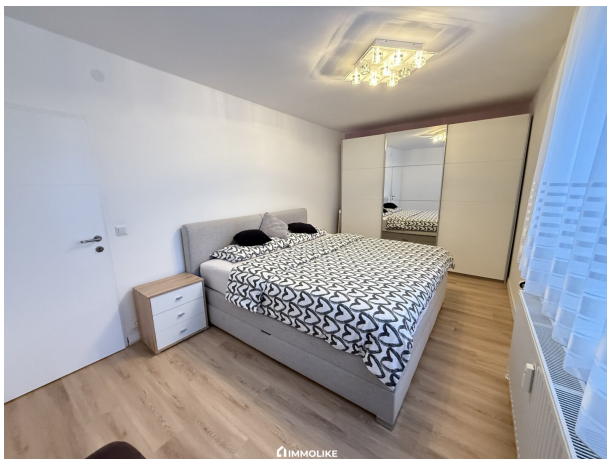
Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE e.U.
Janshartweg 22
4053 Ansfelden





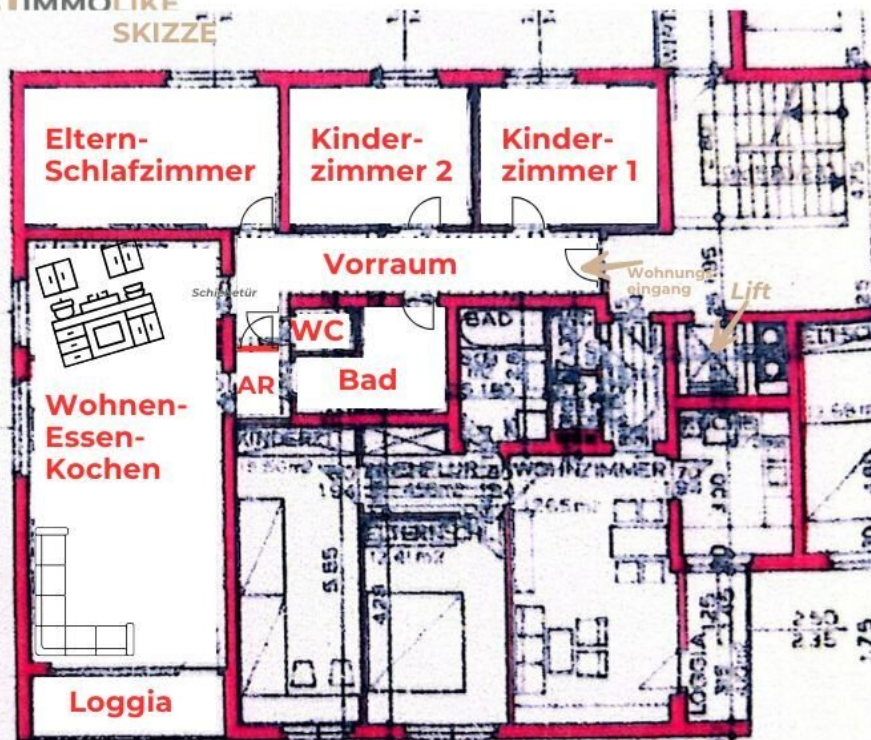




IMMOLIKE



IMMOLIKE



INFORMATION

Vereinfachte Darstellung
Raumaufteilung
genaue Ausführung, Flächen und Maße
bitte Einreichplan bzw. Vorort entnehmen

Flächen (ca.):

Wohn-E.-K.:	35 m ²
Eltern-SZ:	15,75 m ²
Kinder-Z 1:	11,22 m ²
Kinder-Z 2:	11,22 m ²
Vorraum:	10,5 m ²
Bad:	4,52 m ²
WC:	1,1 m ²
AR:	1,72 m ²
Loggia:	5,14 m ²

Lt. Nutzflächenaufstellung
WEG Vertrag gesamt:
97,81m²

Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung nach der Sanierung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen wurden grob vermessen - mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.



Objektbeschreibung

Diese modern sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91,97 m² Wohnfläche und ca. 97,11 m² Nutzfläche überzeugt durch ihre attraktive Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie ihre sonnige Lage im obersten Geschoss mit Lift.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Loggia mit schönem Weitblick**, die den Wohnraum erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Dank der **umfassenden Sanierung der Wohnung im Jahr 2021 sowie der laufenden Modernisierung des Gebäudes** profitieren zukünftige Eigentümer von einem modernen Wohnstandard und einer langfristig sicheren Kaufentscheidung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 35 m²**. Die offene Gestaltung schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für eine große Wohnlandschaft sowie einen Esstisch für Familie und Gäste.

Die Loggia mit schönem Ausblick bietet zusätzlich einen idealen Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen – mit Blick über die Umgebung und eindrucksvollen Sonnenuntergängen.

IHRE WICHTIGSTEN VORTEILE AUF EINEN BLICK

- **Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung** – alle Räume zentral begehbar
- **Wohnfläche ca. 91,97 m² | Nutzfläche ca. 97,11 m²**
- **Großer Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 35 m²**
- **Oberstes Geschoss mit Lift** – ruhig und mit Weitblick
- **Sonnige Loggia** – ideal zum Entspannen
- **Wohnung 2021 umfassend innen saniert**
- **Gebäude laufend modernisiert** – wertstabil und gepflegt
- **Neuwertige Küche im Kaufpreis inkludiert**
- **Drei flexibel nutzbare Zimmer** (Schlafen, Kinderzimmer oder Büro)
- **Modernes Badezimmer mit großer Badewanne**
- **Separates WC**

- **Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Parkplätze für Eigentümer direkt vor dem Haus**

RAUMAUFTEILUNG

Ein geräumiger **Vorraum** bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Von hier aus sind sämtliche Räume **zentral begehbar**, wodurch die Wohnung besonders funktional und familienfreundlich gestaltet ist.

Der **offene Wohn-, Ess- und Kochbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für eine große Wohnlandschaft sowie einen Esstisch.

Zusätzlich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das **Elternschlafzimmer** verfügt über eine angenehme Größe von ca. **16 m²**.

SANIERUNG & AUSSTATTUNG

Wohnung (ca. 2021)

- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
- Elektrik modernisiert
- **Neues Badezimmer und saniertes WC**
- Neue Bodenbeläge
- Teilweise Erneuerung des Estrichs
- Heizkörper neu beschichtet

Gebäude (teilweise 2015–2016)

- 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden an allen Fenstern

- **Vollwärmeschutzfassade**
- Keller- und Deckendämmung
- Verbesserte Energiekennwerte

(Energieausweis angefordert)

HINWEIS

Genauere Flächenangaben, Pläne, detaillierte Betriebskostenaufstellungen sowie weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Einzelne Angaben können sich geringfügig ändern, da noch Unterlagen von der Hausverwaltung übermittelt werden. Die derzeit angeführten Energieausweiswerte beziehen sich auf den Stand vor der Sanierung. Der aktuelle Energieausweis wird nach Erhalt übermittelt.

Die vollständigen Unterlagen werden selbstverständlich bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt.

ZUSÄTZLICHE INFORMATION

Für bereits durchgeführte Haussanierungen besteht ein monatliches **Sanierungsdarlehen von ca. € 74,34**

Restschuld: ca. **€ 8.307,84**

Laufzeit: **bis 12/2032**

Nach Ablauf reduziert sich die monatliche Belastung entsprechend. Gleichzeitig profitieren Sie bereits heute von einem modernisierten und gepflegten Gebäude.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Bei Interesse klicken Sie einfach auf „**Anbieter kontaktieren**“, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

E-Mail: office@immolike.at

Telefon: 0664 22 15 440

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap