

**Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblick –
oberstes Geschoss mit Lift & Loggia**



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:	259.000,00 €
Betriebskosten:	175,84 €
Heizkosten:	188,42 €
USt.:	58,50 €
Infos zu Preis:	

Erläuterung monatliche Kosten auf Anfrage

Provisionsangabe:

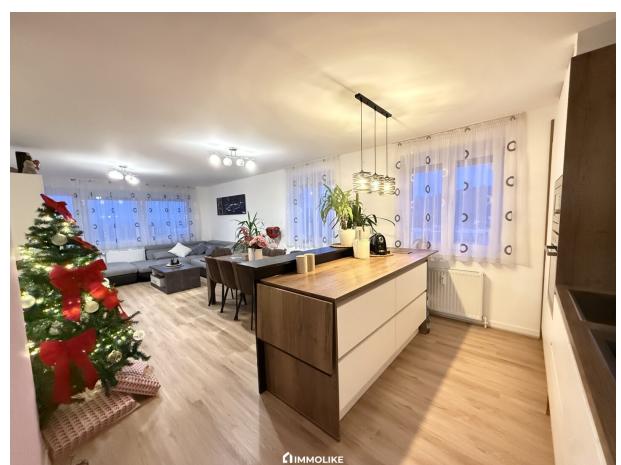
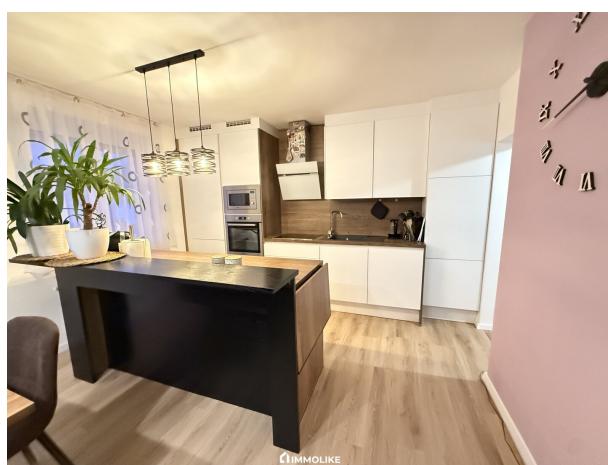
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE e.U.
Janshartweg 22
4053 Ansfelden

T 06642215440





IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



IMMOLIKE



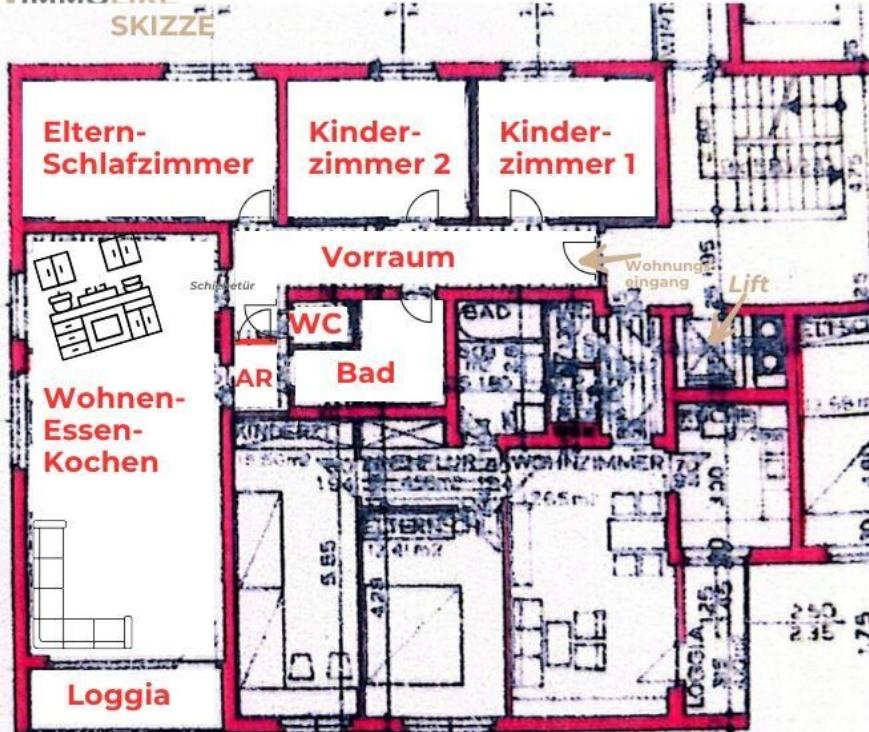
IMMOLIKE



IMMOLIKE



 **IMMOLIKE**



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

Flächen (ca.):

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

**Lt. Nutzflächenaufstellung
WEG Vertrag gesamt:
 $97,81 \text{ m}^2$**

Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumauflistung 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.

www.immolike.at



Objektbeschreibung

Diese modern sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91,97 m² bzw. einer Nutzfläche von ca. 97,11 m² überzeugt durch ihre sehr attraktive Raumauflteilung, ihre sonnige Lage im obersten Stockwerk mit Lift sowie eine tolle Loggia mit Weitblick, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Dank der umfassenden Innen- und Außensanierungen bietet diese Immobilie ein sorgenfreies Wohnen und eine sichere Kaufentscheidung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 35 m² – hell, modern und perfekt geschnitten. Die Loggia mit schönem Ausblick erweitert den Wohnraum und bietet Platz für entspannte Momente mit Blick über die Umgebung sowie eindrucksvolle Sonnenuntergänge.

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 (ca. 35 m²)
- Oberstes Geschoss mit Lift – ruhig und mit Weitblick
- Tolle Loggia – ideal für gemütliche Stunden im Freien
- Wohnung 2021 umfassend innen saniert
- Gebäude laufend modernisiert – wertstabil und nachhaltig
- Neuwertige Küche – im Kaufpreis inkludiert
- Drei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer – flexibel nutzbar
- Modernes Bad mit großer Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Eigenes Kellerabteil

- Parkplätze für Eigentümer direkt vor dem Haus

Raumaufteilung

Ein geräumiger Vorräum bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Sämtliche Räume sind zentral begehbar, was die Wohnung besonders funktional und familienfreundlich macht.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine große Wohnlandschaft sowie einen Esstisch.

Drei weitere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe von ca. 16 m².

Sanierung & Ausstattung

Wohnung (ca. 2021):

- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
- Anpassung der Elektrik
- 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:

Genaue Flächenangaben, Pläne, detaillierte Betriebskostenaufstellung sowie alle weiteren Informationen werden gerne auf Anfrage übermittelt.

Einzelne Angaben können sich noch geringfügig ändern, da von der Hausverwaltung noch Unterlagen übermittelt werden. Die derzeit angeführten Energieausweiswerte beziehen sich auf den Stand vor der Sanierung; der aktuelle Energieausweis wird nach Erhalt übermittelt. Die finalen und vollständigen Unterlagen werden bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt.

In den monatlichen Kosten ist ein Sanierungsdarlehen für bereits durchgeführte Haussanierungen inkludiert (Restschuld ca. € 8.307,84, Laufzeit bis 12/2032). Nach Auslaufen reduziert sich die monatliche Belastung um ca. € 74,34.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns!

Klicken Sie einfach auf „Anbieter kontaktieren“, um eine kostenlose Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.

Gerne sind wir auch per E-Mail an office@immolike.at oder telefonisch unter **0664 22 15 440** für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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