

## **Hochwertiges 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garten & Doppelgarage in Laakirchen**



 IMMOLIKE

Wohnraum

**Objektnummer: 1660/75**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4664 Laakirchen
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	189,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	262,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	386,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,23 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

nach tatsächlichen Verbrauch/ Gemeindevorgaben

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

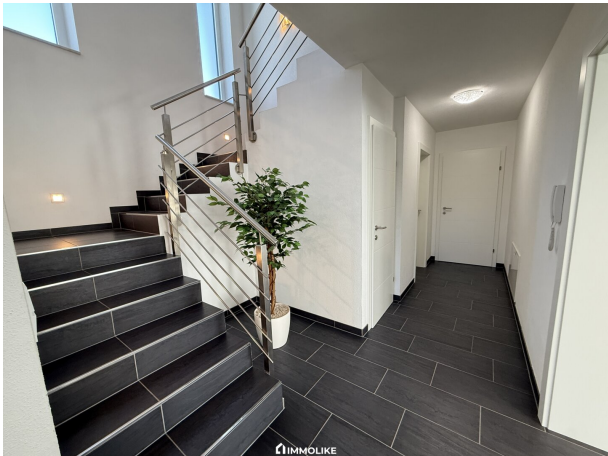




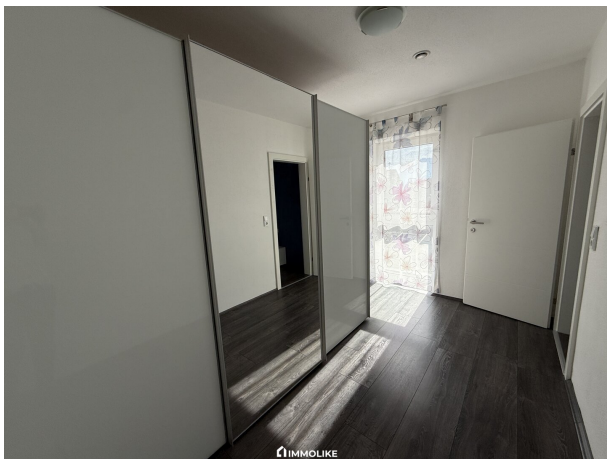
IMMOLIKE



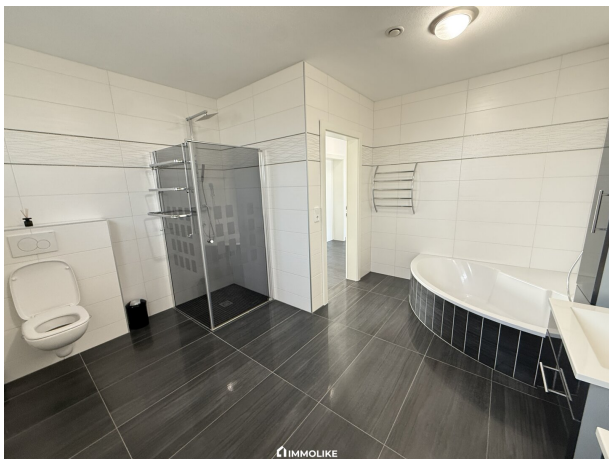
IMMOLIKE

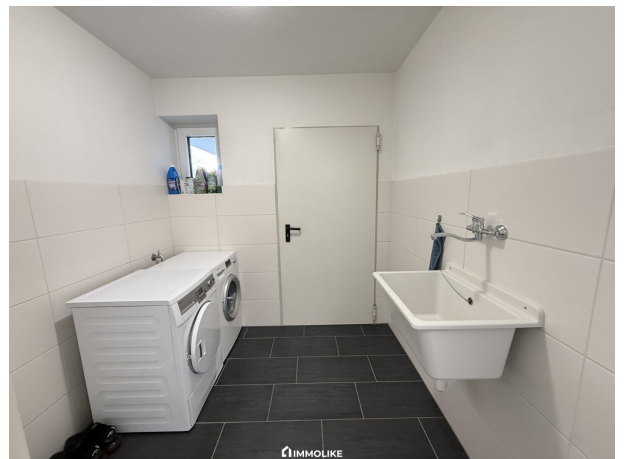


IMMOLIKE



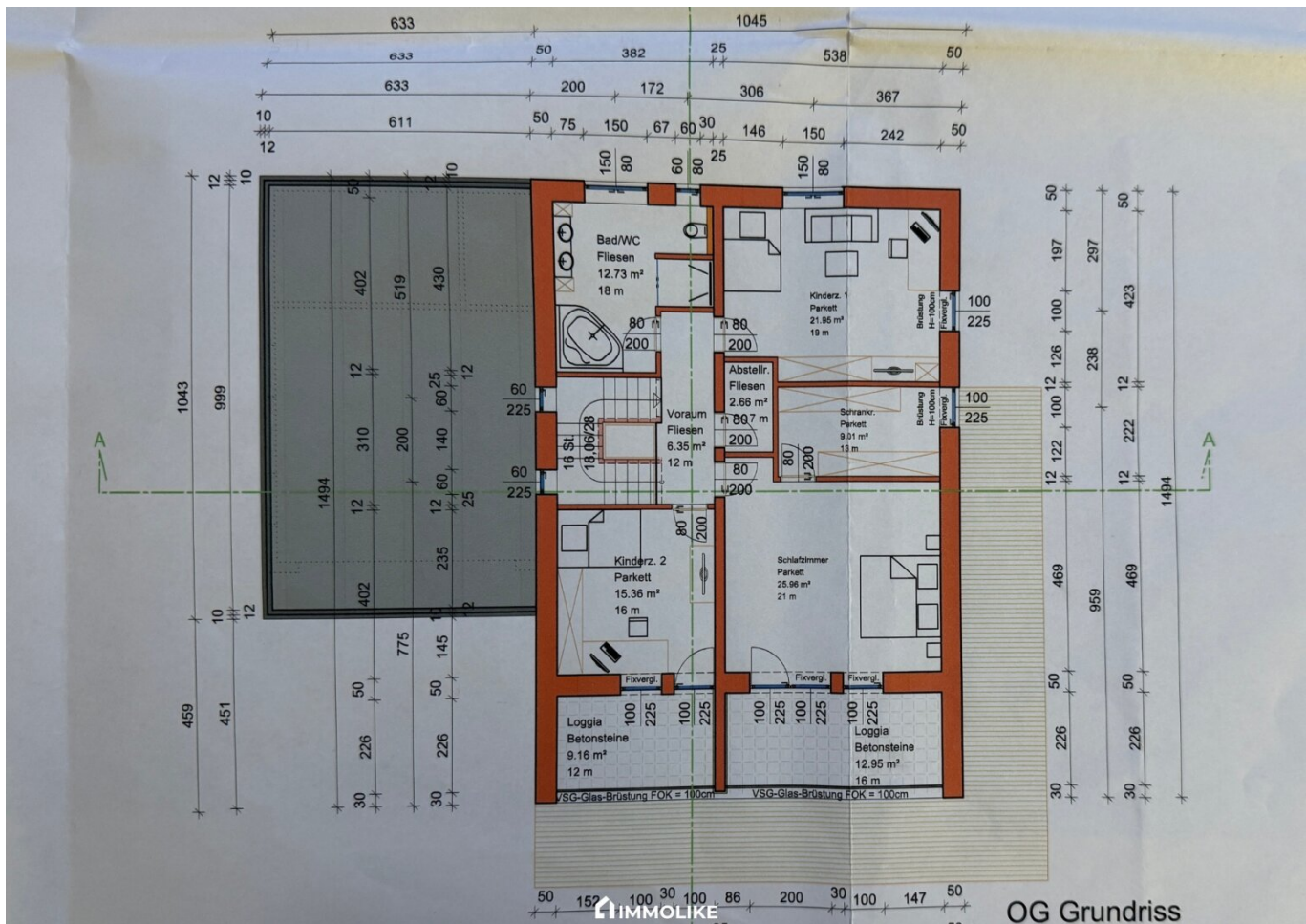












IMMOLIKE

OG Grundriss

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Laakirchen** – ein außergewöhnlich hochwertig errichtetes Einfamilienhaus, das durch moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und beste Bauqualität überzeugt.

Das Haus wurde Ende 2014/2015 fertiggestellt und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand – laufend instandgehalten und in den letzten Jahren nochmals deutlich aufgewertet.

Errichtet in massiver **Ziegelbauweise mit 50 cm starken Außenwänden**, bietet dieses Zuhause hervorragende Dämmwerte und ein angenehmes Raumklima.

Die etwas erhöhte Raumhöhe, hochwertige Internorm-Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sowie die klare, moderne Linienführung sorgen für ein lichtdurchflutetes und äußerst stilvolles Wohngefühl.

Mit insgesamt 5 Zimmern, großzügigen Nebenflächen, Doppelgarage und einem sonnigen Südwestgarten ist dieses Haus ein echter Familientraum in beeindruckender Ausführung.

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Hochwertige Ziegelmassivbauweise (50 cm) mit sehr guten Dämmwerten
- Moderne Architektur mit erhöhten Raumhöhen
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 55,36 m<sup>2</sup>
- Maßgefertigte, offene **Küche bereits im Kaufpreis inkludiert**
- Praktische Speis direkt neben der Küche (ca. 5,28 m<sup>2</sup>)
- Funktionaler Eingangsbereich mit Garderobe & Vorraum (ca. 17,29 m<sup>2</sup>)
- Gäste-/Homeofficezimmer im Erdgeschoss
- Wunderschönes modernes Stiegenhaus als architektonisches Highlight

- Riesiges Elternschlafzimmer (ca. 25,96 m<sup>2</sup>) mit begehbarem Schrankraum (ca. 9,01 m<sup>2</sup>)
- Zwei weitere großzügige Kinderzimmer
- Zwei Loggien/Balkone (Elternschlafzimmer & Kinderzimmer)
- Großes Familienbad mit Dusche, Badewanne & WC
- Zusätzliches separates WC im Erdgeschoss
- Eigener Abstellraum im Obergeschoss
- Massive Dachdecke, Flachdach – PV-Anlage problemlos nachrüstbar
- Elektrische Raffstores im Erdgeschoss, elektrische Rollos im Obergeschoss
- Glasfaseranschluss möglich
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Effiziente Luftwärmepumpe (2023 gewartet & serviciert)
- Positive Luftdichtheitsmessung nach Fertigstellung

## ERDGESCHOSS

Über den Haupteingang gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum mit Garderobenbereich.

Besonders praktisch: der direkte Zugang zur Garage über eine Schleuse, die als Waschraum ausgeführt wurde – ein enormer Komfort im Alltag.

Das Herzstück des Hauses bildet der ca. **55 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit moderner offener Küche.**

Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Direkt angrenzend befindet sich die Speis – ideal für Vorräte und Küchengeräte.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer (Homeoffice oder Gästezimmer).

## **OBERGESCHOSS:**

Im Obergeschoss erwartet Sie ein äußerst großzügiges Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang zur eigenen Loggia.

Zwei weitere große Kinderzimmer – eines davon ebenfalls mit Loggia – bieten viel Platz für die ganze Familie.

Das stilvolle Badezimmer mit Dusche, großer Badewanne und WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum komplettieren diese Etage.

Die massive Deckenkonstruktion wurde speziell wegen der auskragenden Balkone ausgeführt – ein weiteres Zeichen der hochwertigen Bauweise.

## **AUSSENBEREICH:**

Der Garten bietet eine schöne, gepflegte Rasenfläche sowie eine westlich ausgerichtete Terrasse, auf der Sie bis in die Abendstunden die Sonne genießen können – perfekt für Grillabende mit Freunden oder entspannte Familienzeit im Freien.

Kinder haben hier reichlich Platz zum Spielen, und auch ein Pool lässt sich bei Wunsch problemlos realisieren.

## **IN DEN LETZTEN JAHREN WURDEN ZAHLREICHE VERBESSERUNGEN VORGENOMMEN:**

- \*Terrasse 2025 neu gestaltet

- \*Garten 2025 neu angelegt
- \*Balkone & Balkonverglasung 2025 erneuert
- \*Garagenfliesen und Zaun werden vom Eigentümer aktuell noch neu gemacht und sauber übergeben

## **GARAGE & STELLPLÄTZE**

- Doppelgarage mit ca. 34,69 m<sup>2</sup>
- Angrenzender Lager-/Hobbyraum mit ca. 10,01 m<sup>2</sup>
- Technikraum (ca. 6,11 m<sup>2</sup>) mit Luftwärmepumpe & Wohnraumlüftung
- Hochwertiges Garagentor
- Einfahrt mit Platz für bis zu 4 Fahrzeuge zusätzlich zur Garage

## **BETRIEBSKOSTEN & SONSTIGES**

- übergebene Quartalsvorschreibung Gemeinde: 567,68 €, Entspricht ca. 189,23 € pro Monat (je nach Verbrauch).
- Beheizung über effiziente Luftwärmepumpe.
- Stromkosten abhängig vom individuellen Verbrauch und Tarif.
- Flächenangaben laut übergebenen Planunterlagen / Gartenfläche lt. GB (Abweichungen möglich).

- Haus laufend gepflegt und sehr wertschätzend behandelt.

## **FAZIT**

Dieses moderne 5-Zimmer-Einfamilienhaus in Laakirchen überzeugt durch hochwertige Bauweise, großzügige Raumgestaltung, moderne Technik und einen sonnigen Garten.

Ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Platz und zeitgemäßes Wohnen legen.

Bei Interesse 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](mailto:office@immolike.at) oder telefonisch unter **06642215440** für Sie da.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap