# (reserviert) Großzügiges 6-Zimmer- Einfamilienhaus | 5 Schlafzimmer | 804 m² Grundstück | Doppelgarage | Laakirchen




Hauptansicht von Oben :-)

**Objektnummer: 1660/91**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4662 Laakirchen |
| **Baujahr:** | 2007 |
| **Wohnfläche:** | 161,98 m² |
| **Nutzfläche:** | 254,96 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Garten:** | 280,00 m² |
| **Keller:** | 92,98 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 45,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,88 |
| **Kaufpreis:** | 525.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 149,79 € |

**Infos zu Preis:**

Erläuterung auf Anfrage bzw. im Expose

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE GmbH
Janshartweg 22
4053 Ansfelden





































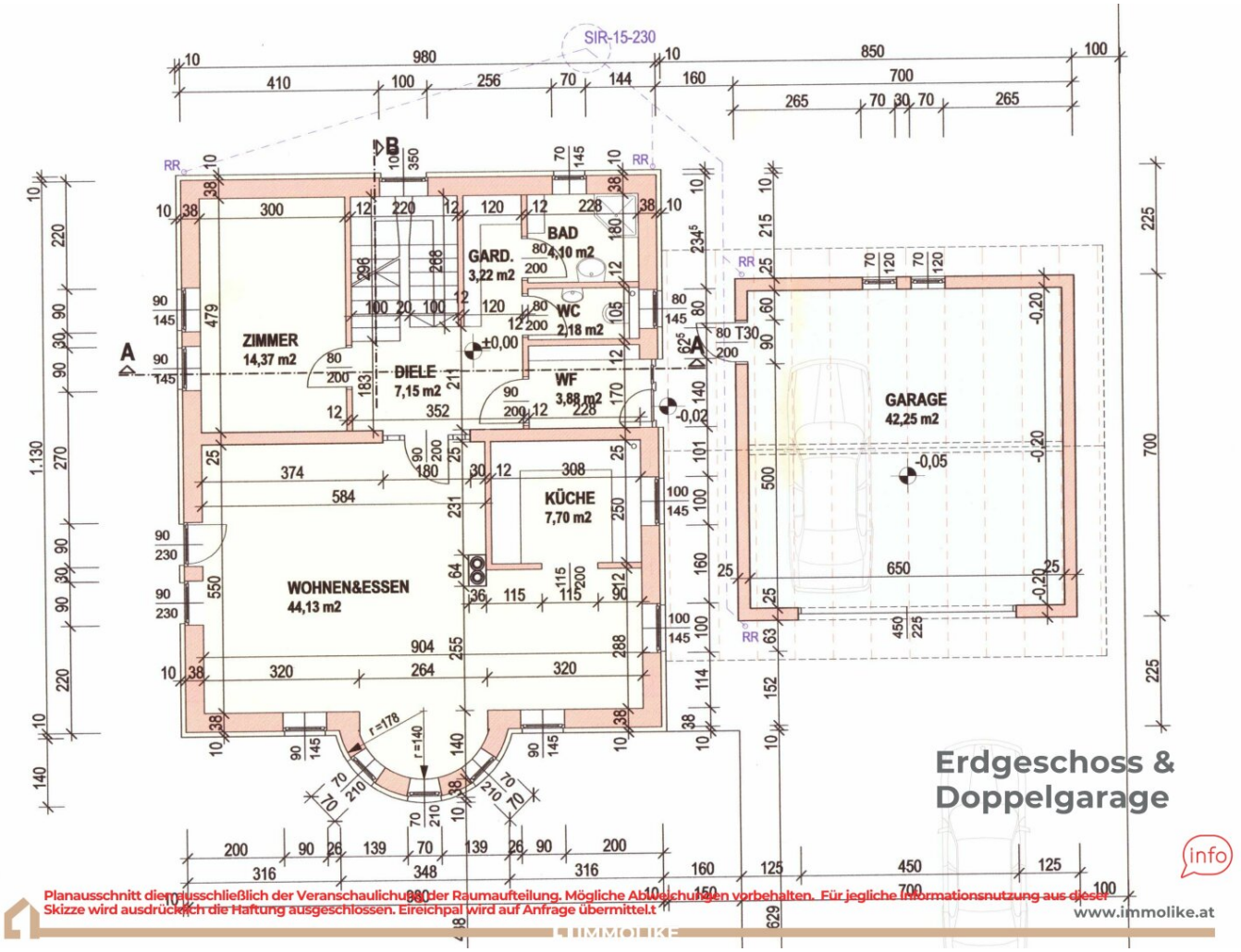







IMMOLIKE

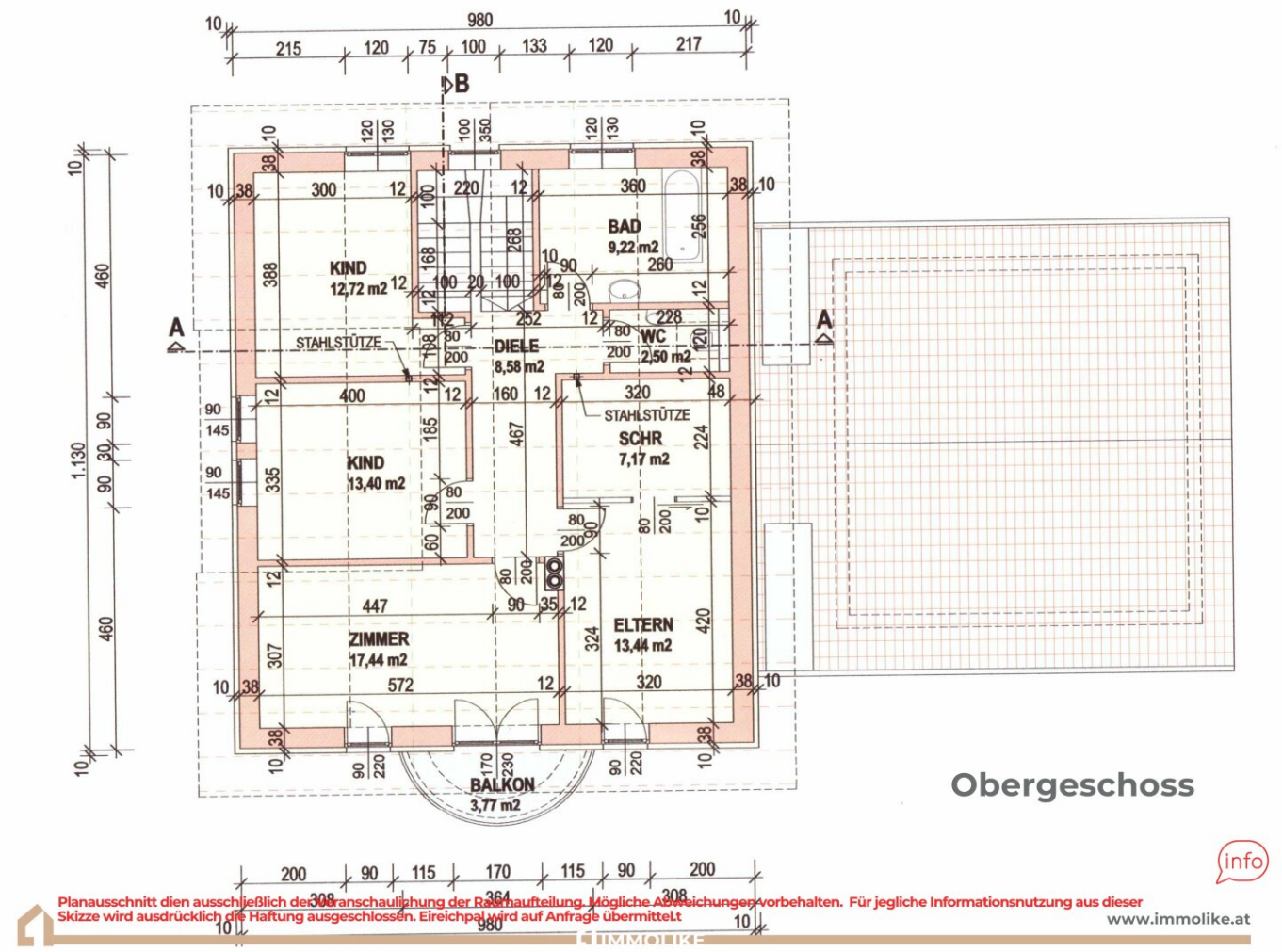

IMMOLIKE




## Erdgeschoss & Doppelgarage

Planausschnitt dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen. Eine Kopie wird auf Anfrage übermittelt.

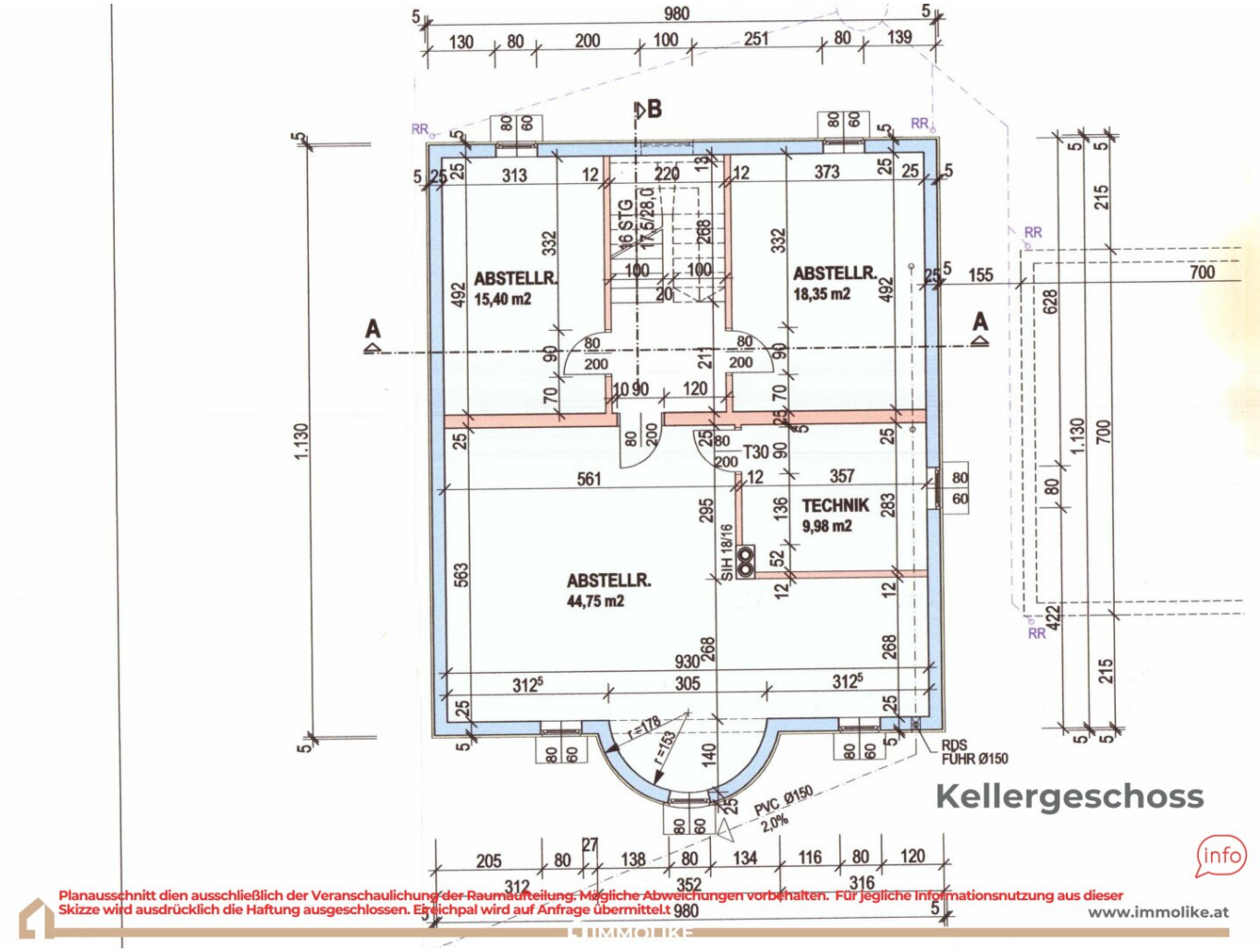
www.immolike.at




Planausschnitt dien ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen. Eireichpal wird auf Anfrage übermittelt.

www.immolike.at

IMMOLIKE




Planausschnitt dien ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen. Ehrlichpal wird auf Anfrage übermittelt.

www.immolike.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Laakirchen – einem großzügigen Einfamilienhaus, das mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ziegelbauweise und außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie überzeugt.

Dieses gepflegte Zuhause bietet rund **ca. 162 m² Wohnfläche**, verteilt auf **6 Zimmer mit bis zu fünf Schlafzimmern**, sowie gemeinsam mit dem großzügigen Keller eine beeindruckende **Gesamtnutzfläche von rund ca. 254 m²**. Das **ca. 804 m² große Grundstück**, die Doppelgarage, der liebevoll angelegte Garten mit überdachter Terrasse sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zur idealen Wahl für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Zu den zahlreichen Highlights zählen die **massive Ziegelbauweise** mit EPS-Dämmung, die **Fußbodenheizung im gesamten Haus**, die großzügige Doppelgarage sowie der beeindruckende Keller mit rund **90 m² Nutzfläche**. Dieser bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als Partyraum, Fitnessbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage den Energieausweis, detaillierte Informationen zur Bauweise, vorhandene Planunterlagen sowie weitere objektrelevante Unterlagen zur Verfügung. Klicken Sie einfach auf **„Anbieter kontaktieren“** – wir beraten Sie gerne persönlich und beantworten sämtliche Fragen rund um die Immobilie.

Das Herzstück des Hauses bildet der rund **44 m² große Wohn- und Essbereich** mit angrenzender offener Küche (ca. **8 m²**). Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang auf die überdachte Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten.

Mit **bis zu fünf Schlafzimmern** bietet dieses Haus außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – die großzügige Raumaufteilung passt sich flexibel Ihren individuellen Wohnbedürfnissen an. Zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs sorgen auch im Familienalltag für hohen Wohnkomfort.

Der vollunterkellerte Bereich erweitert das Platzangebot erheblich und bietet neben einem großzügigen Partyraum mit eigener Bar auch einen Fitnessraum, mehrere Lager- und Abstellräume sowie den Technikraum. Der Dachboden schafft zusätzliche praktische Abstellfläche.

Der gepflegte Garten mit überdachter Terrasse, sonnigem Balkon und gemütlicher Gartenhütte mit integriertem Grillbereich lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für die Verwirklichung eines eigenen Pools.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

• Ca. 804 m² Grundstück

• Ca. 162 m² Wohnfläche und Ca. 254 m² Gesamtnutzfläche

• 6 Zimmer mit bis zu 5 Schlafzimmern

• Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 44,13 m² & Offene Küche mit ca. 8 m²

• Zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs (je eines pro Geschoss)

• Fußbodenheizung im gesamten Haus

• Vollunterkellert mit rund 90 m² Nutzfläche

• Großzügiger Partyraum mit eigener Bar

• Fitnessraum sowie mehrere Lager- und Nebenräume

• Dachboden als zusätzliche Abstellfläche

• Überdachte Terrasse

• Sonniger Balkon

• Liebevoll angelegter Garten mit Platz für einen Pool

• Gartenhütte mit integriertem Grillbereich

• Doppelgarage mit ca. 42,25 m² und Starkstromanschluss

• Massive Ziegelbauweise mit EPS-Dämmung

• Hochwertiges Satteldach mit Tondachdeckung

• Regelmäßig gewartete Gasheizung mit Fußbodenheizung

• Photovoltaikanlage sowie Luftwärmepumpe problemlos nachrüstbar

ERDGESCHOSS

Über den geschützten Windfang gelangen Sie in den zentralen Dielenbereich, von dem aus sämtliche Räume dieser Ebene bequem erreichbar sind.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- & Essbereich mit rund **44 m²**. Die offene

Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den gepflegten Garten.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Ein Badezimmer sowie ein separates WC runden diese Ebene perfekt ab.

OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss erwarten Sie vier großzügige Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die angenehmen Dachschrägen verleihen den Räumen eine gemütliche Atmosphäre, ohne die Einrichtungsmöglichkeiten einzuschränken.

Das großzügige Badezimmer bietet ausreichend Platz für den Familienalltag. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

KELLERGESCHOSS

Der vollunterkellerte Bereich mit knapp über 92 m² präsentiert sich als echtes Raumwunder. Neben einem großzügigen Partyraum mit eigener Bar stehen ein Fitnessraum, mehrere Lager- und Abstellräume sowie der Technikraum zur Verfügung. Ob Hobby, Freizeit oder zusätzlicher Stauraum – hier bleiben kaum Wünsche offen.

AUSSENBEREICH

Der liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die großzügige, überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Grillabenden oder entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein.

Ein weiteres Highlight ist die Gartenhütte mit integriertem Grillbereich. Dank der großzügigen Grundstücksfläche lässt sich auch ein Pool problemlos realisieren. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum zusätzlich und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

GARAGE & STELLPLÄTZE

Die großzügige Doppelgarage mit ca. **42,25 m²** bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Motorräder oder Gartengeräte. Dank vorhandenem Starkstromanschluss eignet sie sich auch ideal für das Laden eines Elektrofahrzeugs.

Direkt vor der Garage und dem Haus stehen weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste vorhanden sind.

BAUWEISE & HAUSTECHNIK

Das Haus wurde in hochwertiger Ziegelmassivbauweise mit EPS-Dämmung errichtet und überzeugt durch seine solide Bauqualität. Das klassische Satteldach mit langlebiger Tondachdeckung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage.

Beheizt wird die Immobilie mittels einer regelmäßig gewarteten Gastherme in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung im gesamten Haus. Ein späterer Umstieg auf eine moderne Luftwärmepumpe ist problemlos möglich.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zur Bauweise, Haustechnik, den vorhandenen Installationen sowie sämtliche verfügbaren Objektunterlagen zur Verfügung.

BETRIEBSKOSTEN & SONSTIGES

Die aktuelle Gemeindevorschreibung beträgt **449,36 € pro Quartal** und entspricht rund **149,79 € pro Monat**.

Die Heiz- und Warmwasserkosten beliefen sich zuletzt auf ca. **258,88 € monatlich**. Diese Kosten basieren noch auf einem älteren Gasvertrag und können nach einem Anbieterwechsel voraussichtlich deutlich reduziert werden.

Der Energieausweis liegt bereits vor und wird gemeinsam mit weiteren Objektunterlagen bei ernsthaftem Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung gestellt. Gerne informieren wir Sie auch persönlich über die laufenden Betriebskosten sowie weitere Details zur Immobilie.

FAZIT

Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und außergewöhnlich viel Platz. Rund **162 m² Wohnfläche**, eine **Gesamtnutzfläche von ca. 254 m²**, bis zu **fünf Schlafzimmer**, der vielseitig nutzbare Keller sowie der liebevoll angelegte Garten schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Wohnqualität, Komfort und Flexibilität legen.

Dank der massiven Ziegelbauweise, der großzügigen Flächen und der zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen. Die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage sowie eine Luftwärmepumpe nachzurüsten, macht das Haus auch langfristig zu einer attraktiven Investition.

**Ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – mit viel Platz für heute und zahlreiche Möglichkeiten für die Zukunft.**

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** oder telefonisch unter **0664 2215440** für Sie da.

Weitere Eindrücke zu dieser Immobilie erhalten Sie in unserem Objektvideo auf unserem Instagram-Profil @immolike.at. Wir freuen uns, wenn Sie vorbeischauen, uns folgen und unsere Beiträge liken!

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

**IMMOLIKE**

*Hinweis: Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer und Behörden zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Irrtümer, Änderungen und Druckfehler vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <9.500m
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