Helle 3,5-Zimmer-Wohnung | 6. Stock mit Lift | Südloggia mit Bergblick | eigene Garage

Wohnen und Essen :-)

Objektnummer: 1660/100

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4663 Laakirchen
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	76,76 m²
Nutzfläche:	80,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,64 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	216,01 €
Heizkosten:	103,70 €
USt.:	42,34 €

Infos zu Preis:

Gesamt 463,3€ (inkl. BK, RL, Heizung und Garage)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE GmbH
Janshartweg 22
4053 Ansfelden

T 06642215440
H 06642215440

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

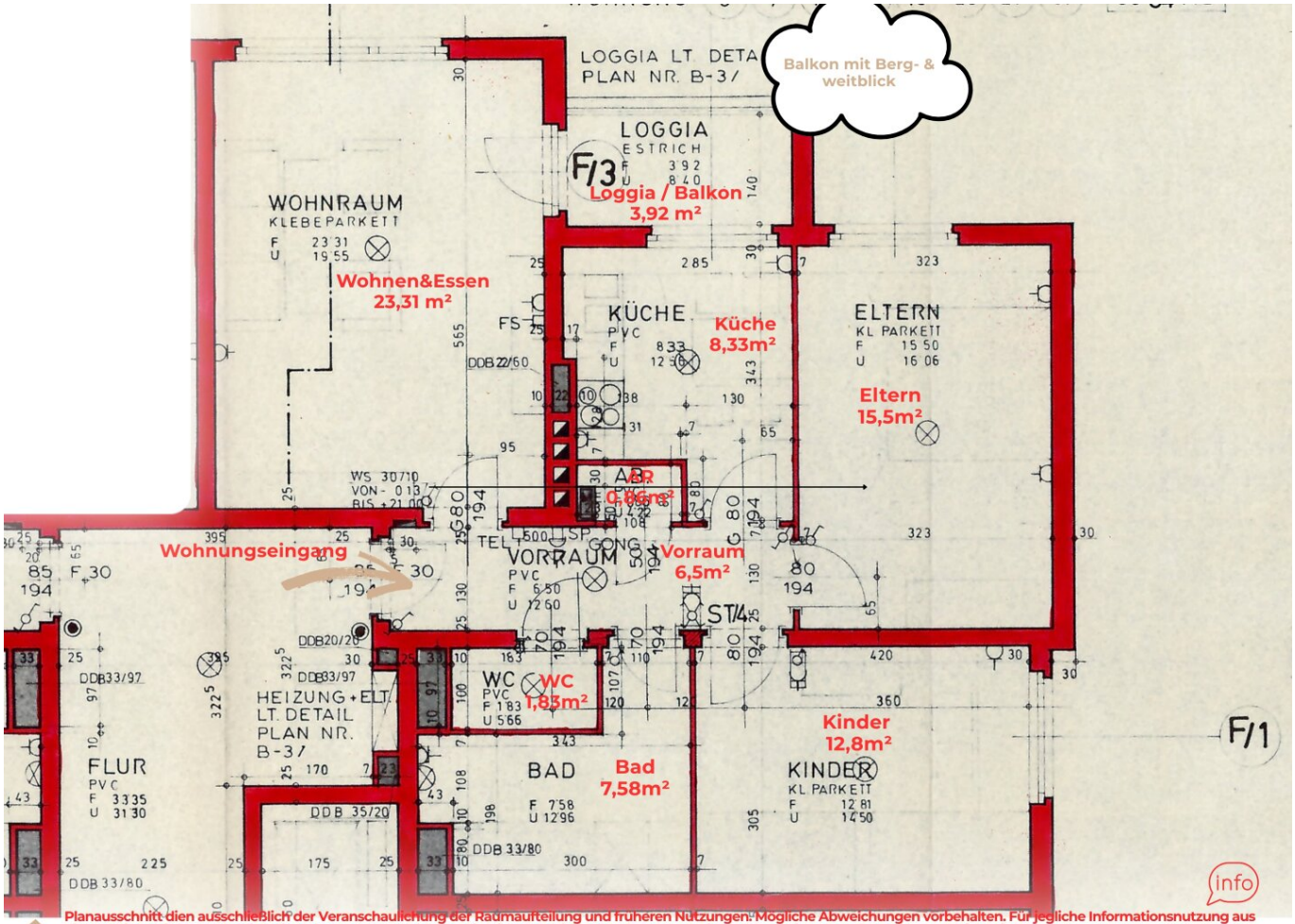
IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE

IMMOLIKE



Planausschnitt dien ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung und früheren Nutzungen. Mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen. Einreichplan wird auf Anfrage übermittel. Gehnemigung und Nutzungsmöglichkeiten nicht berücksichtigt.

www.immolike.at

Objektbeschreibung

Hell. Großzügig. Traumhafter Bergblick. Und mit eigener Garage.

Diese attraktive **3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Laakirchen** überzeugt mit ca. **76,76 m² Wohnfläche bzw. ca. 80,68 m² Nutzfläche inkl. Loggia**, einem großzügigen Grundriss, viel Tageslicht und einer eigenen Garage.

Das absolute Highlight: Die Wohnung befindet sich im **6. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar**. Von der südseitigen Loggia genießen Sie einen traumhaften Fernblick bis zum **Traunstein und auf die umliegende Bergwelt**.

Die Wohnung bietet einen hellen und großzügigen Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen, zwei geräumige Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein **großes Badezimmer**. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und bereits in mehreren Bereichen modernisiert. Die **Fenster wurden erneuert und verfügen über Zwei- bzw. Dreifachverglasung**. Im Jahr **2025 wurden die Türen erneuert und die Wohnräume frisch gestrichen**. Auch die Heizkörper wurden bereits getauscht.

Highlights auf einen Blick

• ca. **76,76 m² Wohnfläche**

• ca. **80,68 m² Nutzfläche inkl. Loggia**

• attraktiver **3,5-Zimmer-Grundriss**

• **6. Obergeschoss mit Lift**

• südseitige Loggia mit **traumhaftem Berg- und Fernblick**

• heller, großzügiger Wohn-/Essbereich

• zwei geräumige Schlafzimmer

• außergewöhnlich großes Badezimmer

• separates WC & praktischer Abstellraum

• erneuerte Zwei- bzw. Dreifachverglasung

• Türen **2025 erneuert**

• Beheizung mittels **Fernwärme**

• Glasfaseranschluss vorhanden

• **eigene Garage**

• zusätzliche Parkmöglichkeit vor der Garage

• Besucherparkplätze vorhanden

• Kellerabteil

Ein Ausblick, den man am besten selbst erlebt: Die südseitige Loggia bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und eröffnet durch die Lage im 6. Obergeschoss einen beeindruckenden Blick bis zum Traunstein und auf die umliegenden Berge.

Auch beim Parken bietet die Immobilie einen großen Vorteil: Zur Wohnung gehört eine **eigene Garage**. Zusätzlich besteht vor der Garage eine weitere Parkmöglichkeit; Besucherparkplätze sind ebenfalls vorhanden.

Monatliche Kosten

Die derzeitigen monatlichen Kosten für die Wohnung betragen insgesamt ca. **434,63 € brutto**:

Betriebskosten: ca. 237,61 €

Heizung: ca. 124,44 €

Rücklage: ca. 72,58 €

Für die Garage fallen zusätzlich derzeit ca. **28 € monatlich** für Betriebskosten und Rücklage an.

Interesse geweckt?

Fordern Sie jetzt unverbindlich das **detaillierte Exposé mit ausführlicher Objektbeschreibung, Grundriss, Plänen, weiteren Fotos und zusätzlichen Objektunterlagen** an und verschaffen Sie sich einen umfassenden Eindruck von dieser Immobilie.

Oder noch besser: **Erleben Sie die Wohnung und den besonderen Ausblick persönlich.** Gerne zeigen wir Ihnen bei einer **kostenlosen Besichtigung** die Räumlichkeiten, die südseitige Loggia und natürlich auch die eigene Garage.

Klicken Sie einfach auf **„Anbieter kontaktieren“**.

Gerne erreichen Sie uns auch per E-Mail unter **office@immolike.at** oder telefonisch unter **0664 22 15 440**.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

IMMOLIKE

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vorliegenden Unterlagen. Änderungen, Irrtümer und geringfügige Abweichungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap