SELFIMMO

Großzügiges Einfamilienhaus mit Balkon, Garten und Doppelgarage in Laussa

140 m² • 1968 • Einfamilienhaus

Haus • 4461 Laussa

ObjektNr.: 263

249.000 €



SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**4461**
Ort	**Laussa**
Wohnfläche	**140 m²**
Baujahr	**1968**
Zimmeranzahl	**5**
Grundfläche	**1136 m²**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Böden	**Teppich, Laminat, Dielen**
Heizung	**Elektro-/Infrarotheizung**
Verfügbarkeit	**Nach Vereinbarung**
Balkon	**Ja**
Garten	**Ja**
Verkaufspreis	**249.000 €**
Käuferprovision	**3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**
Anbieter	**WATEK Homes GmbH, konzessionierter Immobilienmakler**

Ausstattung

- Abstellraum
- Garage

- Keller
- Freiparkplatz
- Vollmöbliert

Energiekennzahlen

HWB	**119,7 kWh/(m²·a)**
HWB-Klasse	**D**
fGEE	**3,37**
fGEE-Klasse	**F**
EEB	**139,9 kWh/(m²·a)**
Gesamtenergieeffizienzklasse	**F**

HWB-Klasse

A++	A+	A	B	C	**D**	E	F	G

fGEE-Klasse

A++	A+	A	B	C	D	E	**F**	G

Gesamtenergieeffizienzklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	**F**	G

Beschreibung

Schon beim Betreten dieses Einfamilienhauses in Laussa fällt sofort die großzügige Raumaufteilung ins Auge. Auf rund 140 Quadratmetern Wohnfläche in Erdgeschoss und Dachgeschoss eröffnet sich Ihnen ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten: Hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen und das Haus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zum Strahlen bringen. Die Kombination aus der angenehmen Lage im Grünen und dem vielfältigen Platzangebot macht dieses Objekt zum idealen Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen.

Im Inneren empfängt Sie auf mehreren Ebenen eine wohnliche Atmosphäre, die durch die Verwendung verschiedener Bodenbeläge wie Teppich, Laminat und Dielen unterstrichen wird. Die Raumaufteilung bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Vielzahl an Wohn- und Schlafräumen, die sowohl gemeinsames Miteinander als auch persönliche Rückzugsbereiche erlauben. Die großzügige Küche lädt nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Verweilen ein. Die Ausstattung des Hauses umfasst außerdem einen geräumigen Abstellraum, eine Doppelgarage und einen zusätzlichen Stellplatz am Grundstück, wodurch Ihnen genügend Stauraum und Komfort garantiert sind. Dank der vollständigen Möblierung können Sie das Haus sofort nutzen oder Schritt für Schritt Ihrem persönlichen Stil anpassen.

Einen besonderen Akzent setzen der sonnige Balkon und der einladende Gartenbereich, die zum Entspannen, zum Spielen oder zum Genießen lauer Sommerabende mit Familie und Freunden einladen. Große Fenster durchfluten die Wohnräume mit Licht und schaffen eine freundliche Stimmung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit rund 88 Quadratmetern zusätzliche Nutzfläche, sei es für Hobbys, als Werkstatt oder für weitere Abstellmöglichkeiten. Im Dachgeschoss kommen rund 23 Quadratmeter nicht ausgebauter Dachraum dazu, als Stauraum oder Reserve für einen späteren Ausbau. Mit Baujahr 1968 ist die Substanz solide und bereit für eine Renovierung nach Ihren individuellen Wünschen. So haben Sie die Möglichkeit, ein charmantes Zuhause ganz auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten zu gestalten.

Zur Heizung: Das Haus hat eine Zentralheizung mit Heizkörpern. Weil der Kessel defekt war, wurde auf Infrarotpaneele umgerüstet, mit denen heute geheizt wird. Beides ist vorhanden. Wer die Zentralheizung wieder nutzen möchte, braucht dafür einen neuen Wärmeerzeuger, Heizkörper und Leitungen sind bereits im Haus.

Für Stromausfälle ist vorgesorgt: Eine Notstromversorgung mit Aggregat und Inselschaltung ist vorhanden und arbeitet unabhängig vom öffentlichen Netz.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Einfamilienhaus mit viel Potenzial zu entdecken. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort vom einzigartigen Charakter dieses Hauses überzeugen.

Lage

In der idyllischen Gemeinde Laussa, eingebettet ins sanfte Voralpenland Oberösterreichs, präsentiert sich die Plattenbergstraße als Rückzugsort für all jene, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen. Umrahmt von weitläufigen Wiesen, Feldern und den bewaldeten Hügeln des Ennstals, genießt man hier die entspannte ländliche Atmosphäre fernab der Hektik der Stadt und erlebt die Jahreszeiten in ihrer schönsten Ausprägung. Die gewachsene Dorfgemeinschaft sorgt für ein angenehmes und herzliches Miteinander und lässt Tradition lebendig bleiben.

Die gute Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt Steyr eröffnet Zugang zu einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und weiterführenden Schulen, während im direkten Umfeld von Laussa Nahversorger, Kindergarten und Volksschule einen alltagstauglichen Komfort bieten. Dank gut ausgebauter Verkehrswege und öffentlicher Busanbindung ist für Mobilität gesorgt, während Naturliebhabern zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür offenstehen, von Wanderungen über beliebte Radrouten bis hin zu den Naturbadeplätzen an nahen Flüssen.

Wer den Charme des Landlebens mit praktikabler Alltagsnähe verbinden möchte, findet hier ein besonders behagliches Zuhause mit hoher Lebensqualität, wo Erholung und Wohlfühlen zum

selbstverständlichen Teil des Alltags werden.

Sonstiges

Die Übergabe des Hauses erfolgt nach individueller Vereinbarung. Bitte beachten Sie, dass aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands noch umfassende Sanierungsmaßnahmen einzuplanen sind. Das Gebäude wird voll möbliert übergeben, die vorhandene Einrichtung ist im Kaufpreis enthalten. Für Rückfragen zum genauen Ablauf des Kaufprozesses oder zu etwaigen Nutzungseinschränkungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Impressionen



























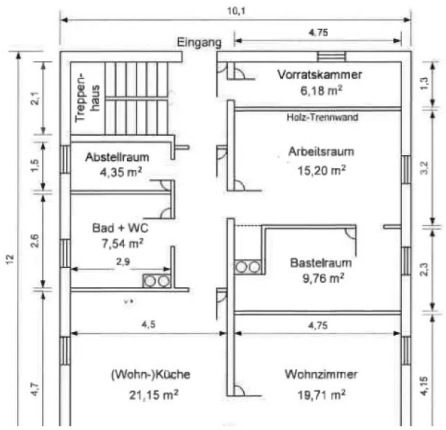


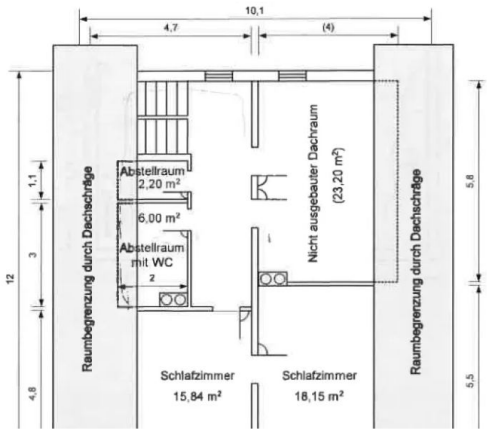


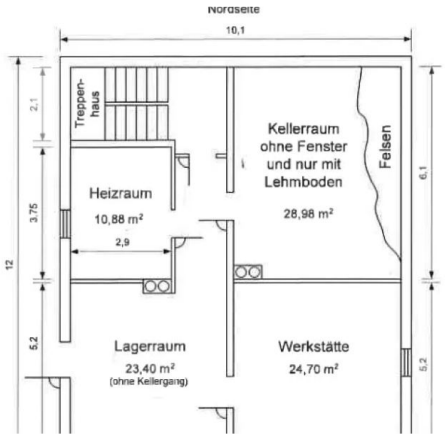


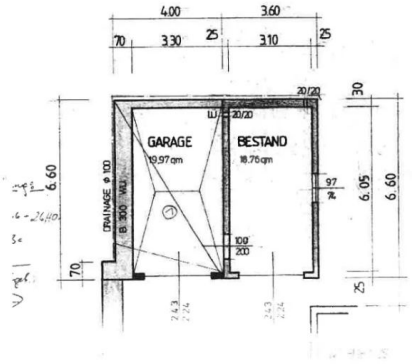






10,1
4,75
Eingang
Treppen-haus
Vorratskammer
6,18 m²
Holz-Trennwand
Arbeitsraum
15,20 m²
Abstellraum
4,35 m²
Bad + WC
7,54 m²
2,9
Bastelraum
9,76 m²
4,5
4,75
(Wohn-)Küche
21,15 m²
Wohnzimmer
19,71 m²
2,1
1,5
2,6
12
4,7
1,3
3,2
2,3
4,15







Der als „Bestand" gekennzeichnete, südliche Teil wurde im Jahr 1977 und der nördliche (linke) Teil 1992 erbaut.

SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**249.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**27.141 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	8.715 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	2.739 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	3.735 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	8.964 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	2.988 €
Gesamtkosten	**276.141 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**55.228 €**	**138.071 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**220.913 €**	**138.071 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**913 €**	**571 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

SELFIMMO

Dein Kauf mit SELFIMMO

Der Eigentümer verkauft diese Immobilie über SELFIMMO, den Digitalen Makler der WATEK Homes GmbH. Die Besichtigung macht der Eigentümer selbst, er kennt die Immobilie am besten. Die Provision ist so hoch wie bei einem Kauf über einen klassischen Makler üblich.

Das ist im Kauf über SELFIMMO enthalten

Geprüfte Unterlagen
Ein Makler hat das Inserat und Unterlagen wie Grundbuchauszug und Energieausweis vor der Freigabe geprüft. Du bekommst sie mit dem Exposé.

Persönlicher Ansprechpartner
Mit Fragen zum Objekt, zum Ablauf und zu den Nebenkosten erreichst du bei SELFIMMO einen Menschen am Telefon.

Digitales Kaufanbot
Dein Kaufanbot ist verbindlich und digital unterschrieben. Beim Ausfüllen helfen wir dir.

Vom Vertrag bis zur Übergabe
SELFIMMO koordiniert den Kaufvertrag mit Rechtsanwalt oder Notar, begleitet Treuhand und Grundbuch und bereitet das Übergabeprotokoll vor.

Die Provision

> 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Maßgeblich ist der tatsächliche Kaufpreis. Fällig wird die Provision, sobald der Kaufvertrag rechtswirksam ist. Der Verkäufer zahlt keine Provision.

Dein Weg zum Kauf

1
Besichtigung
Der Eigentümer zeigt dir die Immobilie selbst.

2
Kaufanbot
Passt alles, gibst du dein Kaufanbot digital über SELFIMMO ab.

3
Kaufvertrag
Rechtsanwalt oder Notar errichtet den Vertrag, der Kaufpreis läuft über ein Treuhandkonto.

4
Übergabe
Zustand und Zählerstände haltet ihr im Übergabeprotokoll fest.

Dein Ansprechpartner bei SELFIMMO

Mit dem vollständigen Exposé bekommst du deinen persönlichen Ansprechpartner bei SELFIMMO mit direkter Telefonnummer.

SELFIMMO vermittelt im Auftrag des Verkäufers und ist nur für ihn tätig. Für deine Fragen zu Ablauf, Unterlagen und Nebenkosten hast du trotzdem einen Ansprechpartner bei uns.

SELFIMMO

Kontakt

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.