

Großzügiges Einfamilienhaus mit Balkon, Garten und Garage in Laussa

240 m² • 1968 • Einfamilienhaus

Haus • 4461 Laussa

ObjektNr.: 263

290.000 €



Daten im Überblick

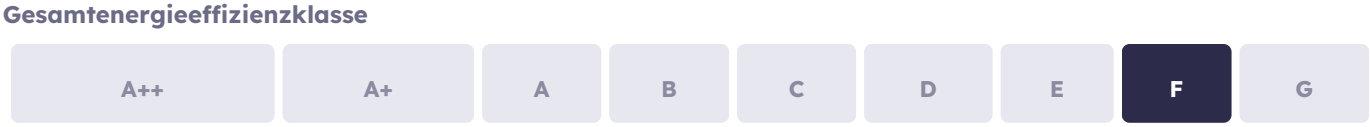
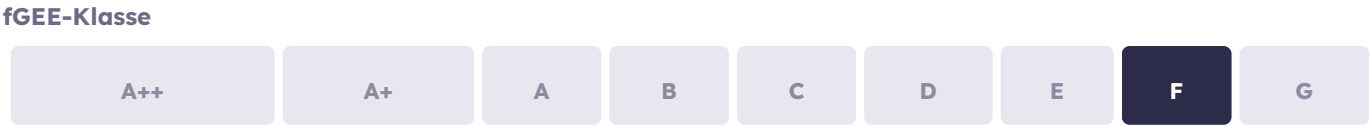
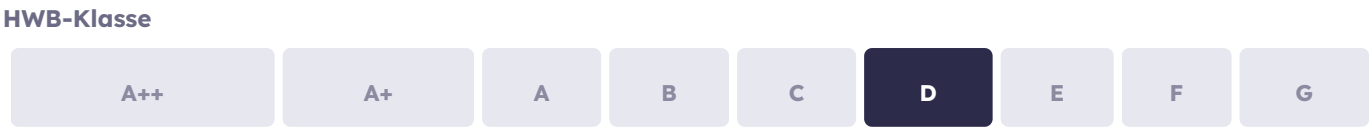
PLZ	4461
Ort	Laussa
Wohnfläche	240 m²
Baujahr	1968
Grundfläche	1136 m²
Zustand	Sanierungsbedürftig
Böden	Teppich, Laminat, Dielen
Heizung	Elektro-/Infrarotheizung
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Balkon	Ja
Garten	Ja
Verkaufspreis	290.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Keller
- Vollmöbliert
- Garage
- Freiparkplatz

Energiekennzahlen

HWB	119,7 kWh/(m²·a)
HWB-Klasse	D
fGEE	3,4
fGEE-Klasse	F
EEB	139,9 kWh/(m²·a)
Gesamtenergieeffizienzklasse	F



Beschreibung

Schon beim Betreten dieses Einfamilienhauses in Laussa fällt sofort die großzügige Raumaufteilung ins Auge. Auf rund 240 Quadratmetern Wohnfläche 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 Garage 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 damit reichlich zusätzliche Nutzflächen, sei es für Hobbys, als Werkstatt oder für weitere Abstellmöglichkeiten. 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.

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.

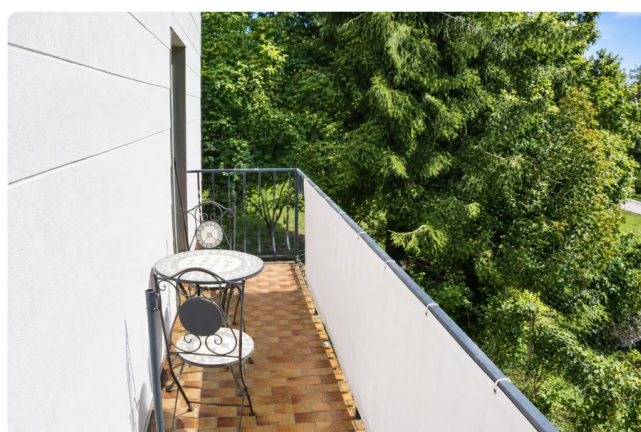
Die gute Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt Steyr eröffnet Zugang zu einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und weiterführenden Schulen, während im direkten Umfeld von Laussa Nahversorger, Kindergarten und Volksschule einen alltagstauglichen Komfort bieten. Dank gut 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.

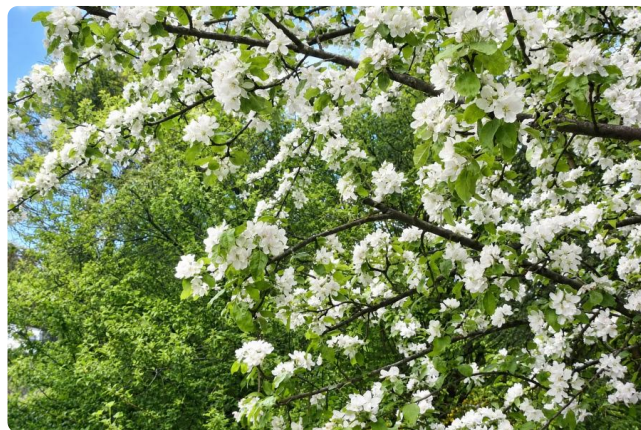
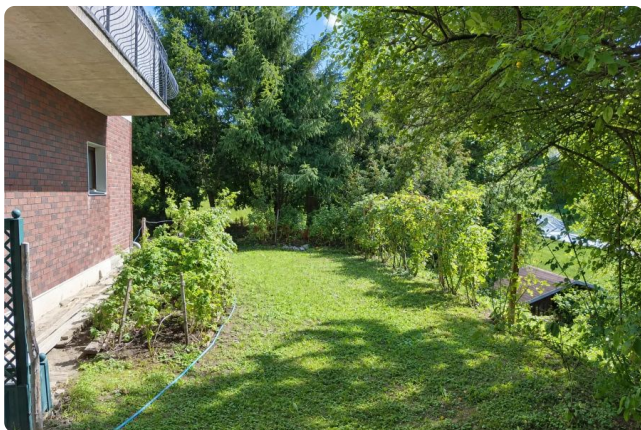
Wer den Charme des Landlebens mit praktikabler Alltagsnähe verbinden möchte, findet hier ein besonders behagliches Zuhause mit hoher Lebensqualität, wo Erholung und Wohlfühlen zum selbstverständlichen Teil des Alltags werden.

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







Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
 **KREDIT ANGEBOT**
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	290.000 €
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	31.610 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	10.150 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	3.190 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	4.350 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	10.440 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	3.480 €
Gesamtkosten	321.610 €

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

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	64.322 €	160.805 €
Kreditbetrag (Fremdkapital)	257.288 €	160.805 €
Voraussichtliche monatliche Rate	1.063 €	665 €

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](https://www.kredit-angebot.at).

Ihr Ansprechpartner

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.