

MODERNE LANDVILLA IN PUCHBERG BEI WELS MIT GROSSZÜGIGEM GRUNDSTÜCK



Objektnummer: 5753/516647926

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

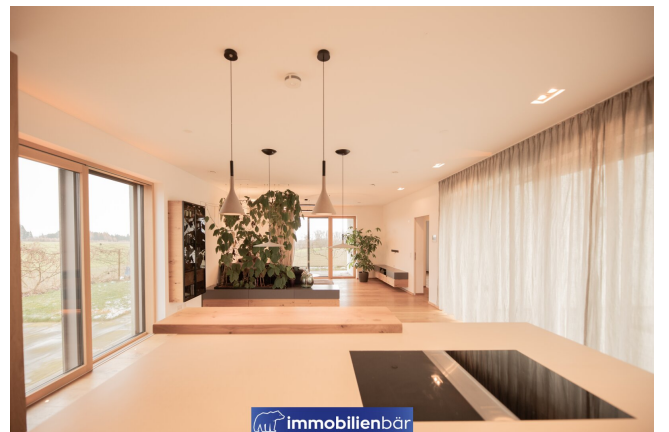
Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	255,00 m ²
Lagerfläche:	38,70 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Keller:	60,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.395.000,00 €
Provisionsangabe:	

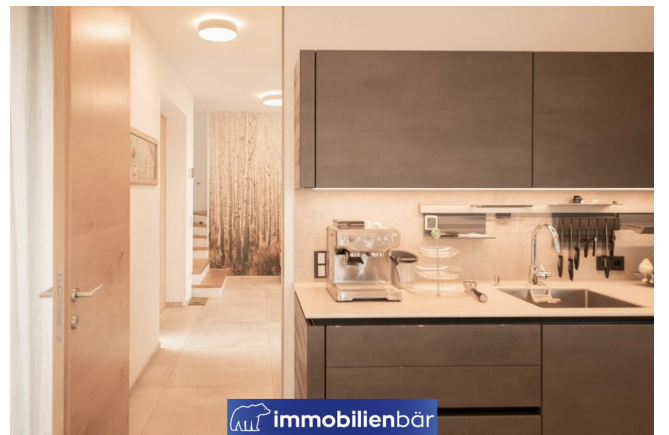
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

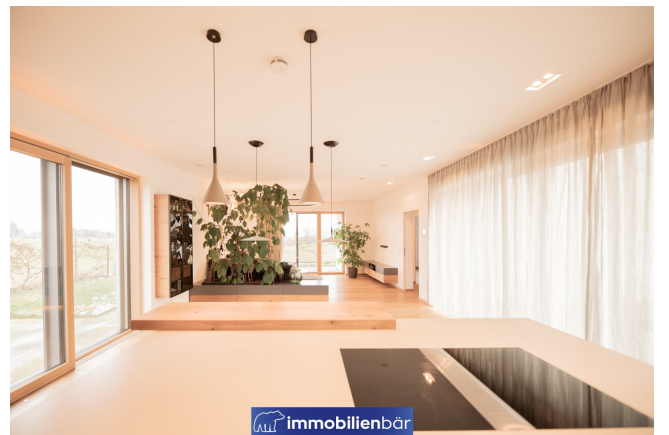
Ihr Ansprechpartner



Immobilien Bär - Stefan Artmayr



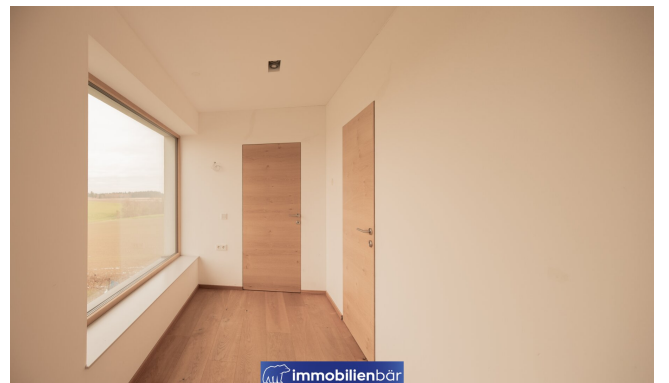
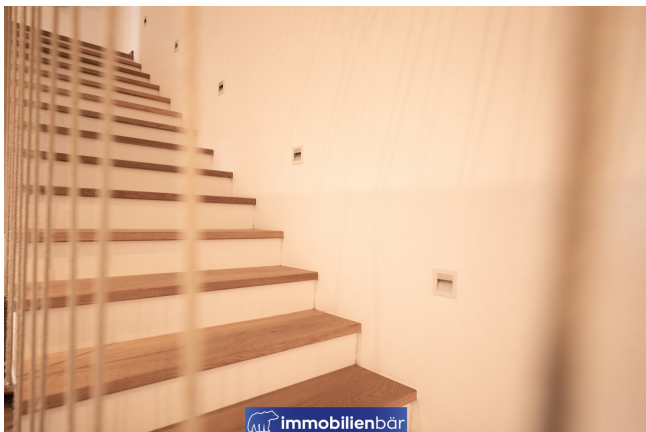


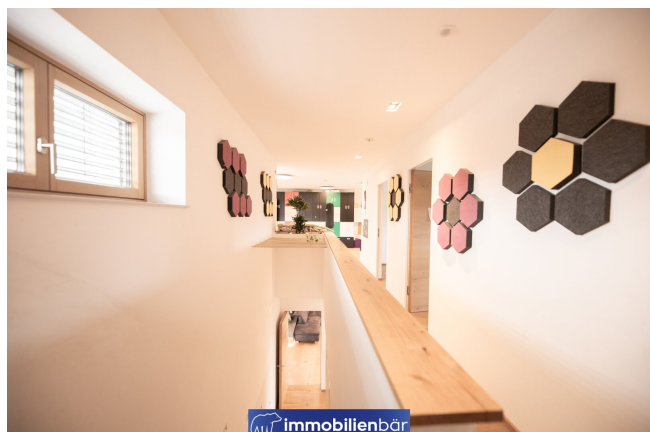


















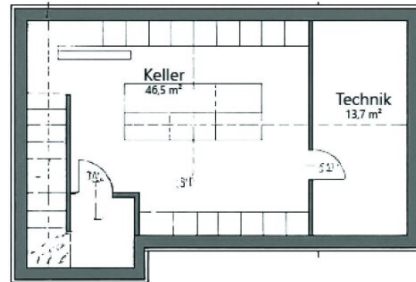




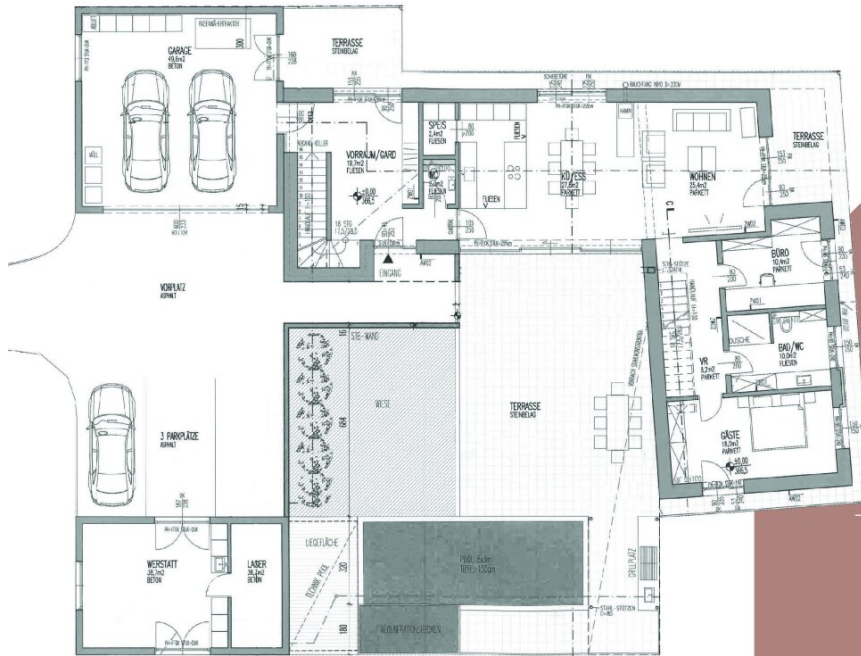
Holzfeldstraße 22 - 4600 Wels

PLAN KELLER

Technik	ca. 13,7 m ²
Keller	ca. 46,5 m ²
GESAMT	ca. 60,2 m²



Holzfeldstraße 22 - 4600 Wels



PLAN ERDGESCHOSS

Vorraum Garderobe	ca. 19,7 m ²
WC	ca. 2,0 m ²
Küche Essen	ca. 27,8 m ²
Speis	ca. 2,4 m ²
Wohnen	ca. 25,4 m ²
Vorraum	ca. 8,2 m ²
Büro	ca. 10,4 m ²
Bad WC	ca. 10,0 m ²
Gäste	ca. 18,0 m ²

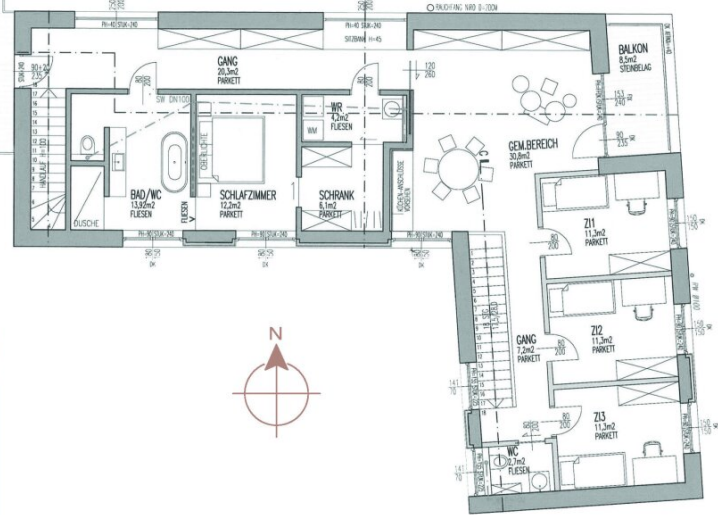
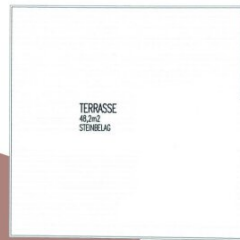
GESAMT ca. 123,9 m²

Garage	ca. 49,6 m ²
Werkstatt	ca. 38,7 m ²
Lager	ca. 9,2 m ²

www.immobaer.at



 immobilienbär



PLAN OBERGESCHOSS

Gang	ca. 7,2 m ²
WC	ca. 2,7 m ²
Zimmer 1	ca. 11,3 m ²
Zimmer 2	ca. 11,3 m ²
Zimmer 3	ca. 11,3 m ²
Gem. Bereich	ca. 30,8 m ²
Gang	ca. 20,3 m ²
Wirtschaftsraum	ca. 4,2 m ²
Schrankraum	ca. 6,1 m ²
Schlafzimmer	ca. 12,2 m ²
Bad WC	ca. 13,92 m ²

GESAMT ca. 131,32 m²

Terrasse 48,2 m²

Objektbeschreibung

RUHE GENIESSEN, STADT SPÜREN

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, wo nur Vogelgezwitscher den Tag begrüßt, liegt dieses moderne Einfamilienhaus in Puchberg. 2019 von der renommierten Baufirma Gerstl errichtet, vereint es klare Architektur, intelligente Haustechnik und wohnliche Atmosphäre – ideal für alle, die Ruhe suchen, aber die Nähe zur Stadt Wels schätzen. Mit rund 255 m² Wohnfläche, einem 1.040 m² großen Baugrund und zusätzlich 2.413 m² Grünland bietet die Liegenschaft Raum für Familie, Freizeit und Zukunftsideen.

HIGHLIGHTS

- 2019 in hochwertiger Massivbauweise von Gerstl Bau errichtet (50er Ziegel)
- Modern-minimalistische Architektur mit warmen Materialien und großzügigen Glasflächen
- Wärmepumpe mit Flächenkollektoren und zentrale Lüftungsanlage
- Zentrale Musikanlage, vernetztes Bussystem (GIRA) und Serverschrank im Keller
- Holzböden aus rustikaler Eiche, flächenbündige Türen, Holz-Alufenster von Josko, Raffstores
- Küche von Breitschopf mit Keramikarbeitsplatte und Tischlermöbel
- Alarmanlage mit Kameras (Haus & Nebengebäude), Türöffnung per Fingerabdruck
- Zahlreiche Vorbereitungen für PV-Anlage, Pool, Outdoor-Küche, Wellnessbereich, Satelliten- und Klimaanlage
- Zisterne (7.500 l) und automatisches Rasenbewässerungssystem

- Garage (ca. 49,6 m²) und Nebengebäude mit Werkstatt und WC (ca. 38,7 m²)

TECHNISCHE RAFFINESSE

Hinter der klaren Linienführung verbirgt sich ein Haus der nächsten Generation. Eine zentrale Lüftungsanlage sorgt für frische Luft in allen Räumen, während vernetzte Brandmelder, Wasserwächter und das intelligente Bussystem Komfort und Sicherheit vereinen. Das gesamte Gebäude ist netzwerkverkabelt

– perfekt für Homeoffice, Entertainment und smarte Steuerung.

RAUM FÜR ALLES, WAS ZÄHLT

Mit acht Zimmern und flexibel nutzbaren Bereichen eignet sich das Haus gleichermaßen für Familien, Paare mit Platzanspruch oder Mehrgenerationenwohnen. Mehrere Küchenanschlüsse ermöglichen bei Bedarf separate Wohnzonen im Erd- und Obergeschoss. Auch Wohnen und Arbeiten lassen

sich hier ideal verbinden: Das Anwesen überzeugt durch seine großzügige Fläche und die durchdachte Raumaufteilung. Ein eigenes Office, ein Therapieraum oder weitere Arbeitsbereiche können hier mühelos eingerichtet werden.

NEBENGEBÄUDE & AUSSENBEREICH

Das Nebengebäude ergänzt das Ensemble als Werkstatt, Poolvorbereitung oder Rückzugsort für Hobbys – inklusive eigenem WC. Die Garage ist belüftet, großzügig dimensioniert und direkt ans Haus angebunden. In die Fassade

integrierte Beleuchtung und durchdachte Leitungen bis ans Grundstücksende zeugen von Weitsicht in der Planung.

Fakten:

- Wohnfläche: ca. 255 m²
- Kellerfläche: ca. 60,2 m²
- Garage: ca. 49,6 m²

- Nebengebäude: ca. 38,7 m² mit WC
- Grundstück: 1.040 m² + 2.413 m² Grünland
- Baujahr: 2019
- Zimmer: 8
- Heizung: Wärmepumpe mit Flächenkollektoren
- Bezug: ab sofort

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap