

# **MODERNE LANDVILLA IN PUCHBERG BEI WELS MIT GROSSZÜGIGEM GRUNDSTÜCK**



**Objektnummer: 5753/516647926**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

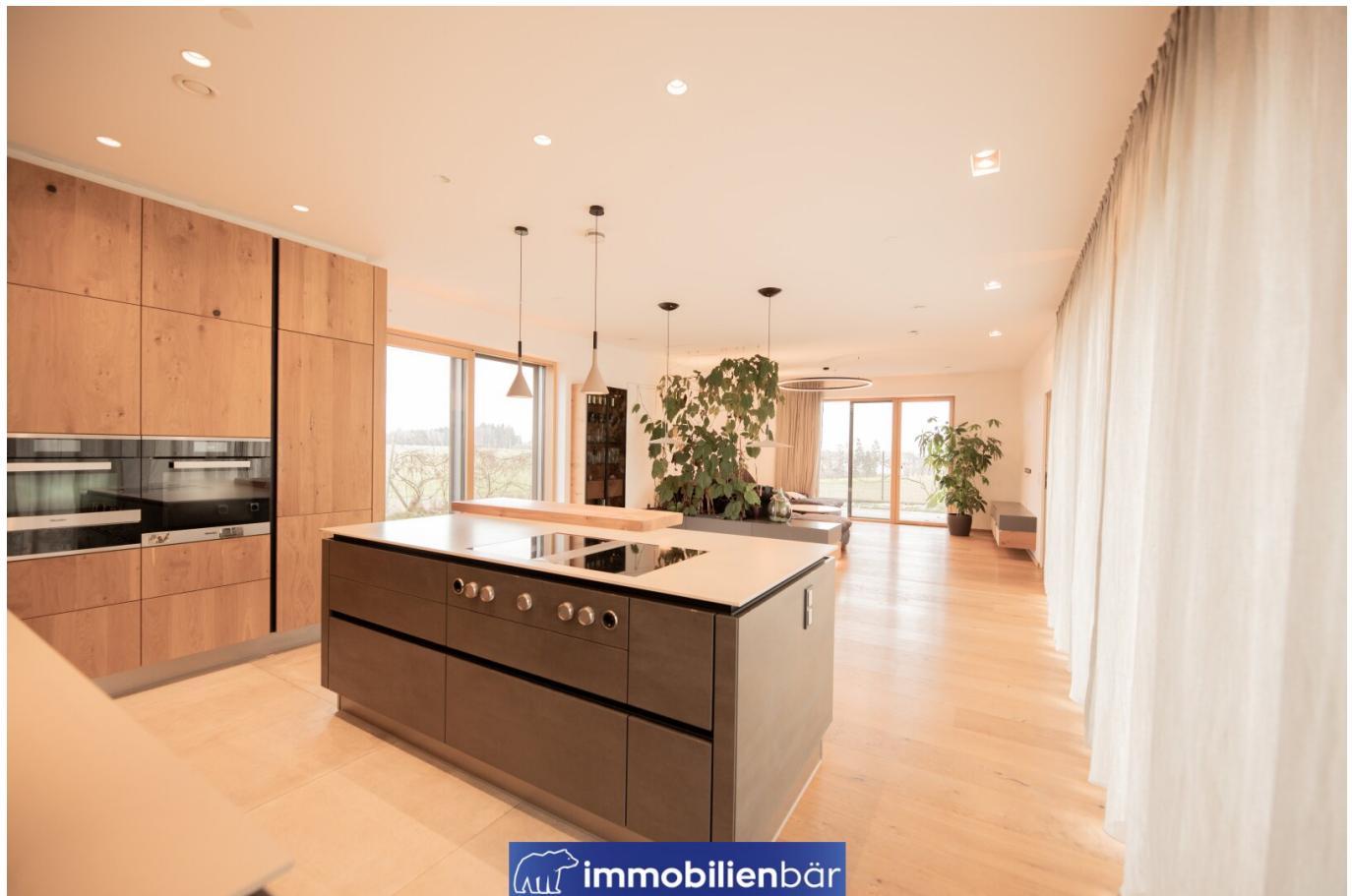
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

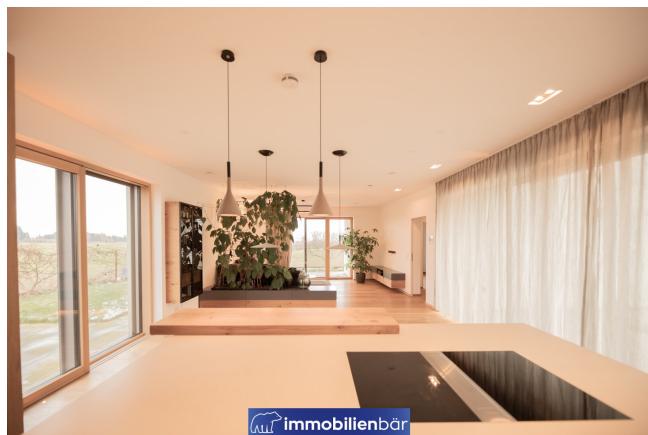


**Immobilien Bär - Stefan Artmayr**

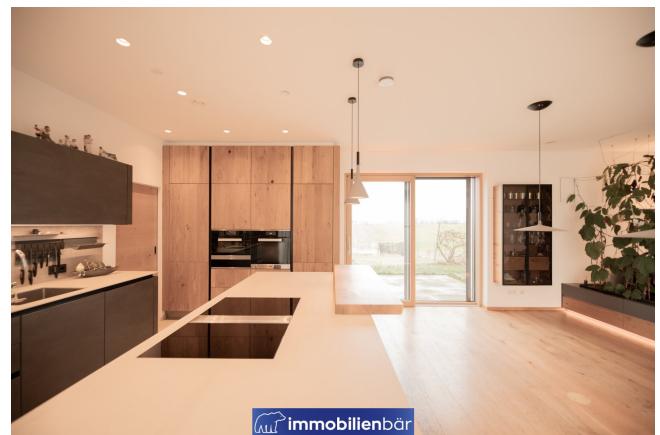
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär



 immobilienbär

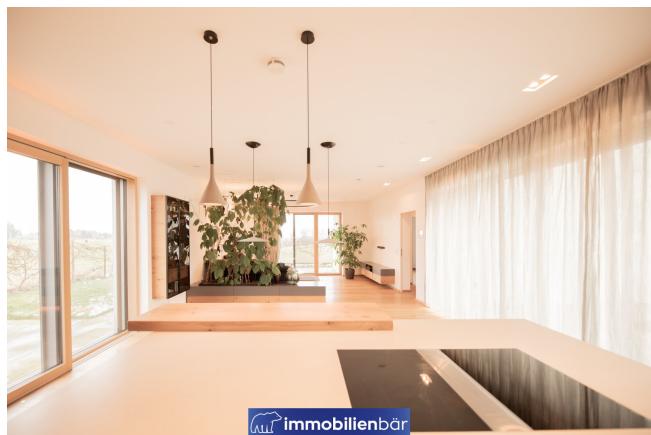


 immobilienbär



 immobilienbär







 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär

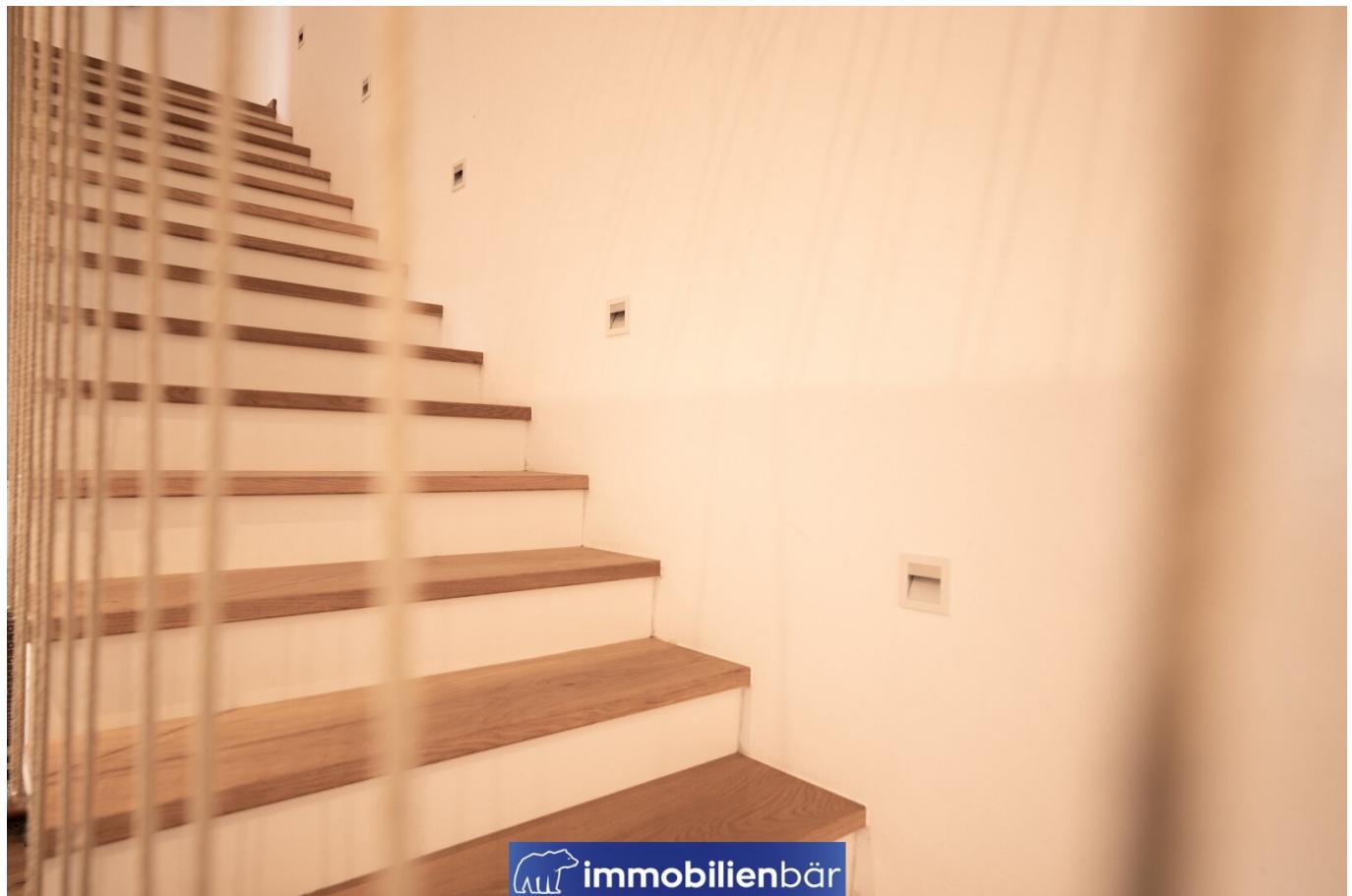


 immobilienbär

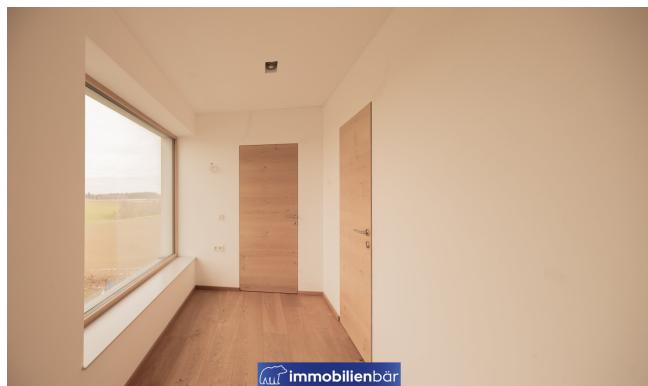


 immobilienbär





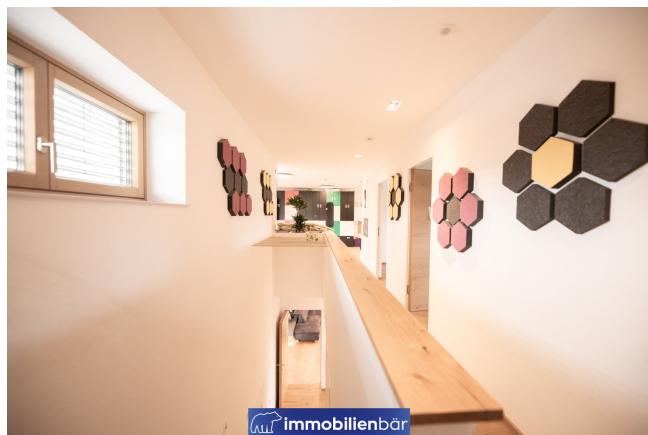
 immobilienbär



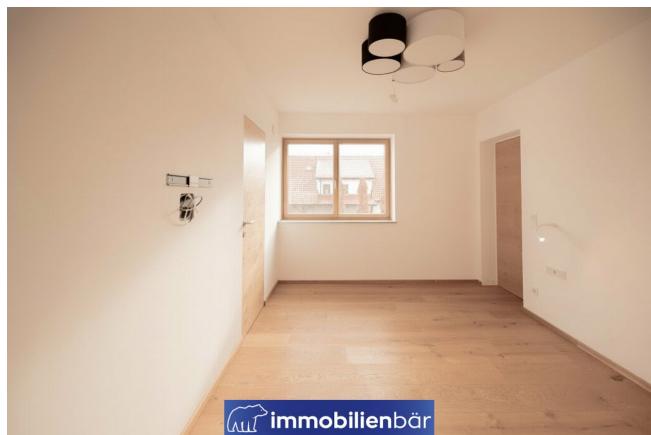
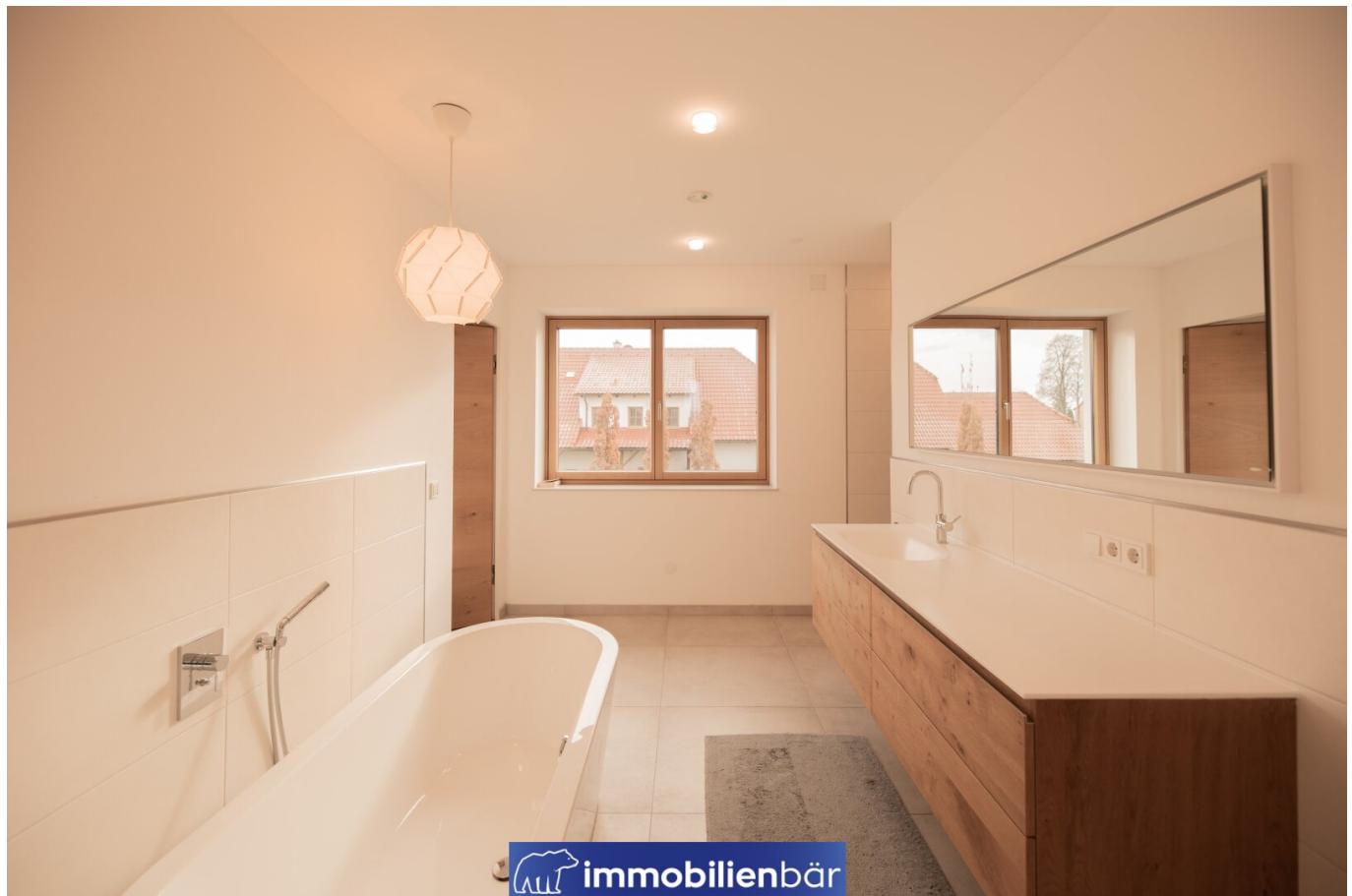
 immobilienbär



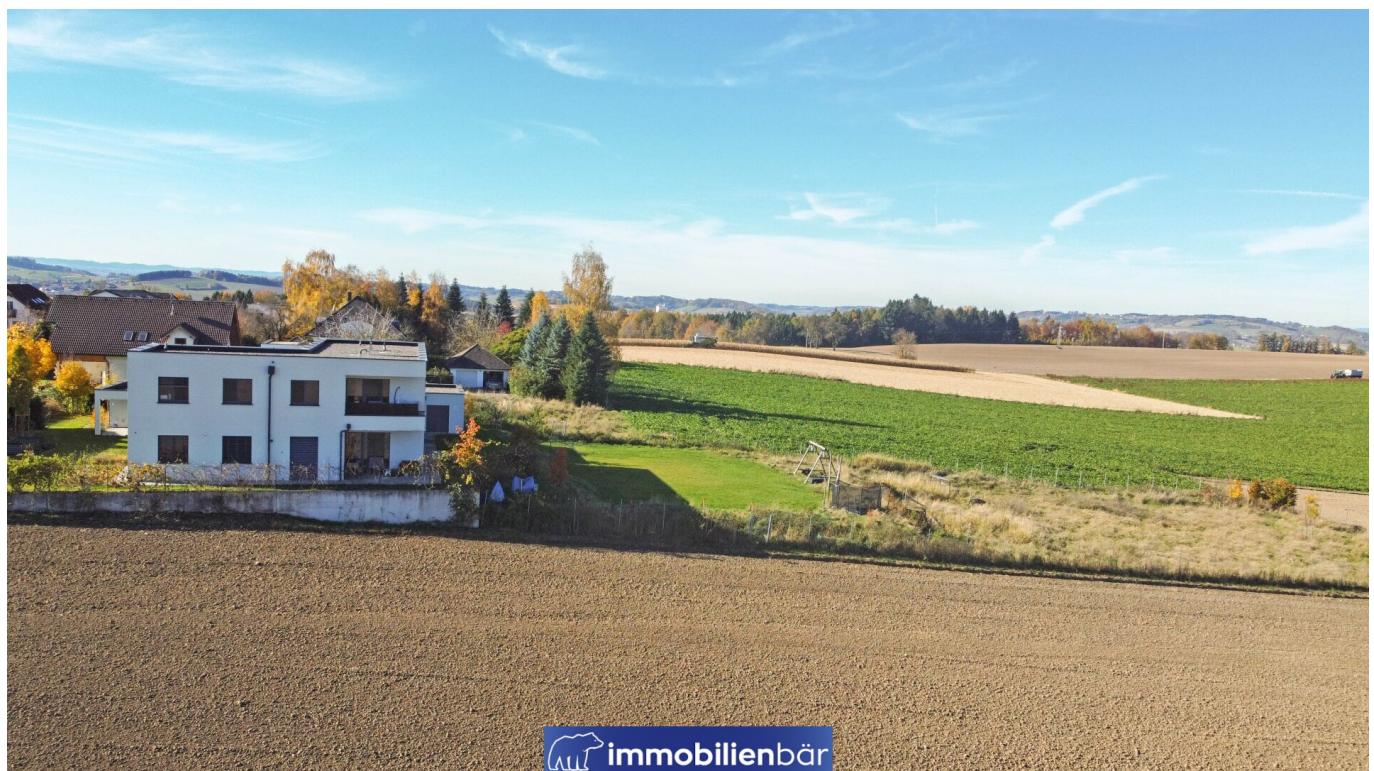
 immobilienbär





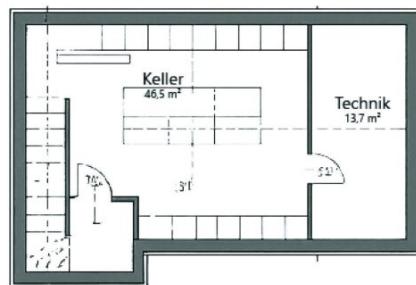
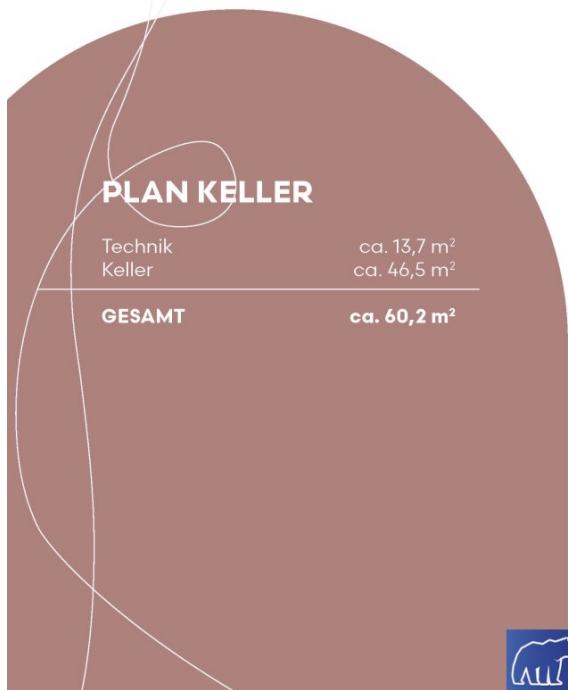








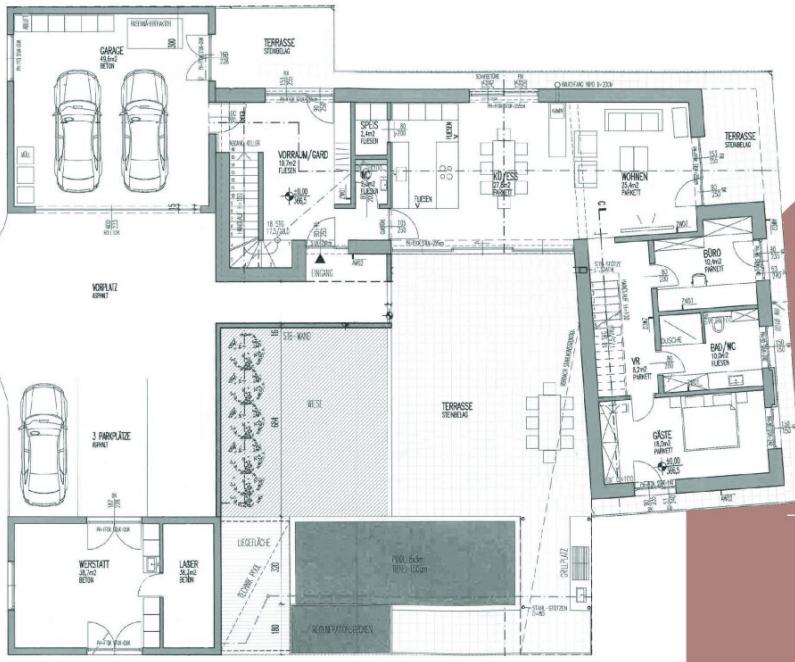
Holzfeldstraße 22 - 4600 Wels



 immobilienbär

 immobilienbär

Holzfeldstraße 22 - 4600 Wels



## PLAN ERDGESCHOSS

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

GESAMT

ca. 123,9 m<sup>2</sup>

Garage  
Werkstatt  
Lager

ca. 49,6 m<sup>2</sup>  
ca. 38,7 m<sup>2</sup>  
ca. 9,2 m<sup>2</sup>

[www.immobaeer.at](http://www.immobaeer.at)

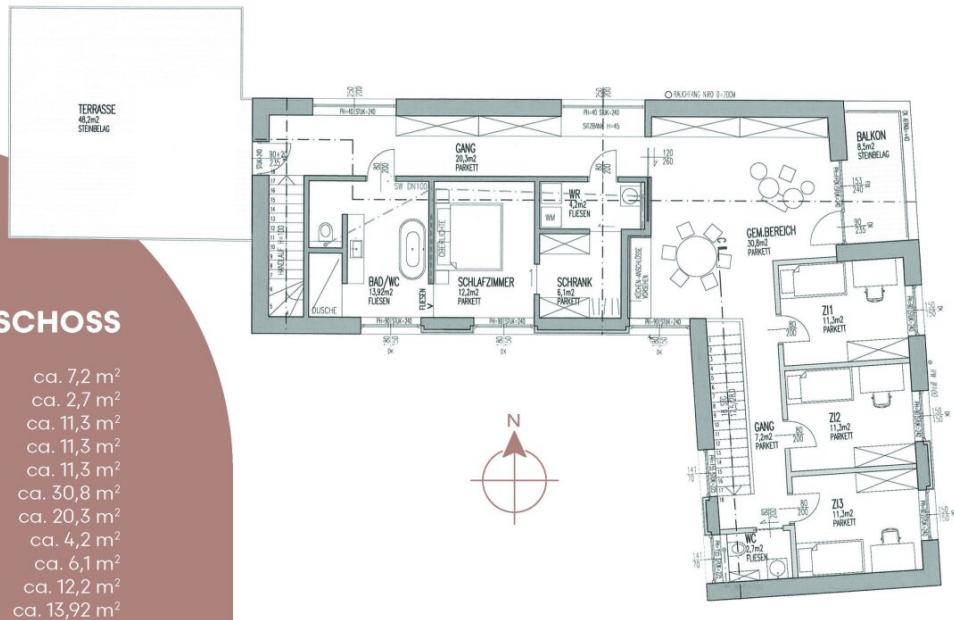


 immobilienbär

## PLAN OBERGESCHOSS

Gang	ca. 7,2 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 11,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 11,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 11,3 m <sup>2</sup>
Gem. Bereich	ca. 30,8 m <sup>2</sup>
Gang	ca. 20,3 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsraum	ca. 4,2 m <sup>2</sup>
Schrankraum	ca. 6,1 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 12,2 m <sup>2</sup>
Bad   WC	ca. 13,92 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 131,32 m<sup>2</sup></b>

Terrasse 48,2 m<sup>2</sup>



immobilienbär

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem 1.040 m<sup>2</sup> großen Baugrund und zusätzlich 2.413 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) und Nebengebäude mit Werkstatt und WC (ca. 38,7 m<sup>2</sup>)

## 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.

## NEBENGEBAUDE & 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 m<sup>2</sup>

- Kellerfläche: ca. 60,2 m<sup>2</sup>

- Garage: ca. 49,6 m<sup>2</sup>

- Nebengebäude: ca. 38,7 m<sup>2</sup> mit WC
- Grundstück: 1.040 m<sup>2</sup> + 2.413 m<sup>2</sup> 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