

## Design-Bungalow mit Pool-Oase



**Objektnummer: 5753/516648014**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasanenweg 4
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4632 Pichl bei Wels
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	15,43 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	191,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 54,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



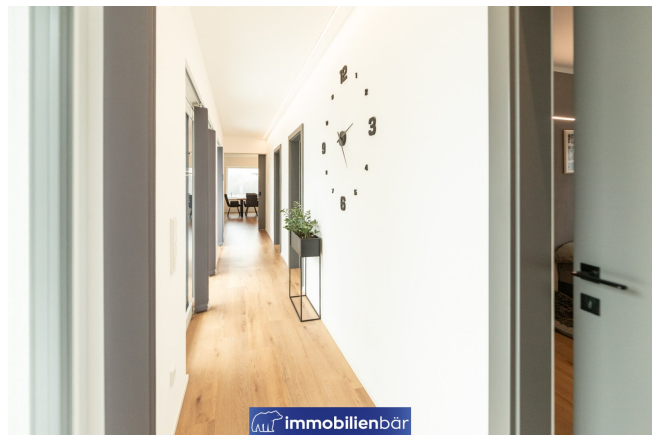
### Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach





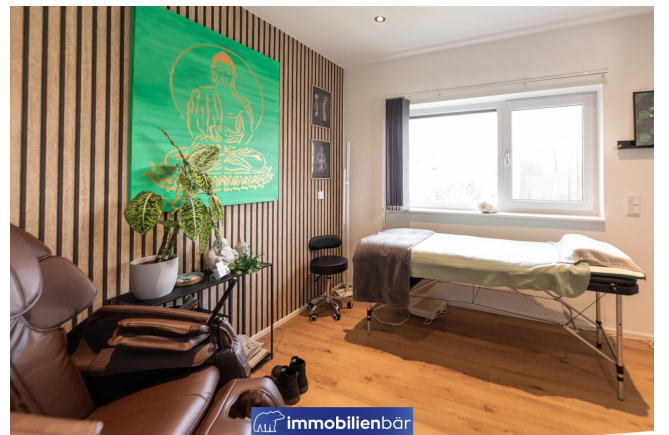


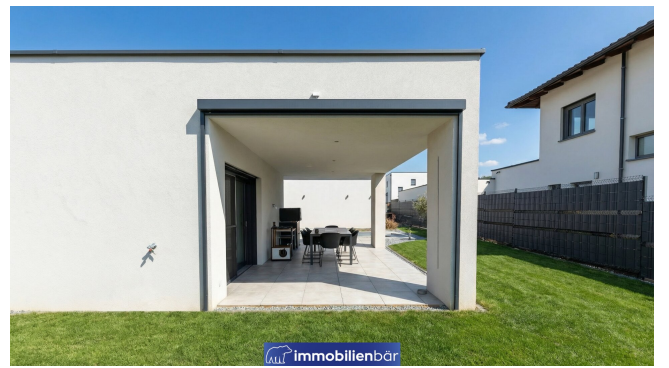
















 KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.



Christoph  
Blank BSc.

 +43 699 10 15 05 15  
 [christoph.blank@immobaer.at](mailto:christoph.blank@immobaer.at)





# Objektbeschreibung

## Wohnen auf einer Ebene. Klare Architektur. Hochwertige Substanz.

Dieser **2020** errichtete **Design-Bungalow** in **Pichl bei Wels** vereint **durchdachte Planung, massive Bauweise** und eine **stimmige Gesamtgestaltung**. Auf einem ca. **771m<sup>2</sup>** großen Grundstück entstand ein **Zuhause** mit **großzügigem Raumgefühl** und **hochwertiger technischer Ausstattung**. Mit einer **Wohnnutzfläche** von ca. **133,35m<sup>2</sup>** bietet das Haus ein **funktionales, familienfreundliches Raumkonzept**, ergänzt durch ca. **58,01m<sup>2</sup>** Nebenflächen inklusive **großzügiger Garage**.

Das **Herzstück** des Hauses ist der rund **45m<sup>2</sup>** große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den geschützten Außenbereich. **Große Fensterflächen** öffnen den Raum nach außen und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der **Poolbereich** als architektonisch geschützter Rückzugsraum. Die Gebäudestruktur rahmt die Terrasse und den ca. **6 x 3 m** großen **Pool** bewusst ein und erzeugt eine **private Atmosphäre** mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Frühling, Sommer und Herbst lässt sich das schöne Wetter hier in besonderer Form genießen. Morgens ein paar Längen im Wasser, nachmittags entspannen auf der Terrasse, abends mit Freunden den Tag ausklingen lassen, dieser Bereich wird schnell zum Lebensmittelpunkt in der warmen Jahreszeit.

Die klar gestalteten Außenanlagen mit Stützmauer, hochwertigen Belägen und durchdachter Linienführung unterstreichen den **modernen Charakter** und schaffen eine Atmosphäre, die an einen privaten Boutique-Rückzugsort erinnert. Auch die Bauweise und Ausstattung spiegeln den **Qualitätsgedanken** wider. Dieses **Haus überzeugt** durch **Substanz, klare Architektur** und eine **Außenraumgestaltung** mit **besonderer Aufenthaltsqualität**.

## DETAILS

- Objektart: Bungalow
- Baujahr: 2020
- Wohnnutzfläche: ca. 133,35m<sup>2</sup>
- Nebenflächen inkl. Garage: ca. 58,01m<sup>2</sup>

- Grundstück: ca. 771 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Terrasse: vorhanden
- Pool: ca. 6 x 3 m
- Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Stellplätze: Doppelgarage & Außenstellplätze

## Highlights

- Wohnen auf einer Ebene
- Großzügiger Wohn-/Essbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- Architektonisch geschützter Pool- und Terrassenbereich
- Massive Bauweise (50er Planziegel)
- 3-fach verglaste Fenster
- Raffstores nahezu im gesamten Haus

- Hochwertige Feinsteinzeugplatten
- Vinylboden in Eiche-Landhausoptik
- Designküche mit Siemens-Geräten
- Durchgängiges LED-Lichtkonzept
- Glasfaseranschluss

## Sonstige Anmerkungen

Für das Grundstück besteht ein Baulandsicherungsvertrag mit der Gemeinde Pichl bei Wels. Die bislang vorgeschriebenen Infrastrukturkosten sowie der 1. Teilbetrag des Verkehrsflächenbeitrags wurden bereits vollständig entrichtet. Noch ausständig sind ausschließlich die Kosten für die endgültige Asphaltierung der Zufahrtsstraße (Bitumenschicht). Laut aktuellem Aktenvermerk der Gemeinde werden diese derzeit mit rund € **4.500,- bis € 5.000,-** geschätzt. Zusätzlich wird im Zuge der Asphaltierung ein Verkehrsflächenbeitrag (2. Teilbetrag) in Höhe von ca. € 1.199,67 fällig. Die endgültige Abrechnung erfolgt nach Durchführung der Arbeiten. Diese noch offenen Kosten werden von der/dem künftigen Eigentümer/in übernommen. Die/der Verkäufer/in ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.625m  
 Apotheke <4.775m  
 Krankenhaus <4.975m  
 Klinik <7.900m

#### Kinder & Schulen

Schule <700m  
 Kindergarten <675m  
 Universität <9.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <3.575m

Post <500m

Polizei <3.900m

**Verkehr**

Bus <225m

Autobahnanschluss <250m

Bahnhof <4.725m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap