

Ökologisches Einfamilienhaus mit Wohlfühlambiente in Buchkirchen



Objektnummer: 6244/1044

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4611 Buchkirchen
Baujahr:	2008
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	534,00 m²
Heizwärmebedarf:	 42,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 0,64
Kaufpreis:	625.000,00 €
Betriebskosten:	86,00 €
Heizkosten:	143,00 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten excl. Strom

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

Europa Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1
4600 Wels

T +43 699 10639105

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



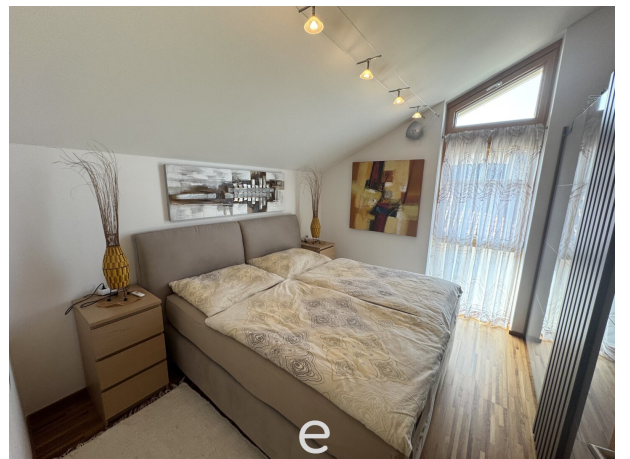
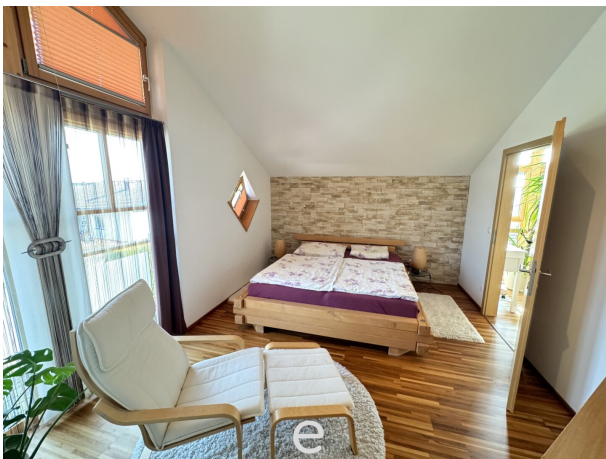
Termin zur

















LEGENDE

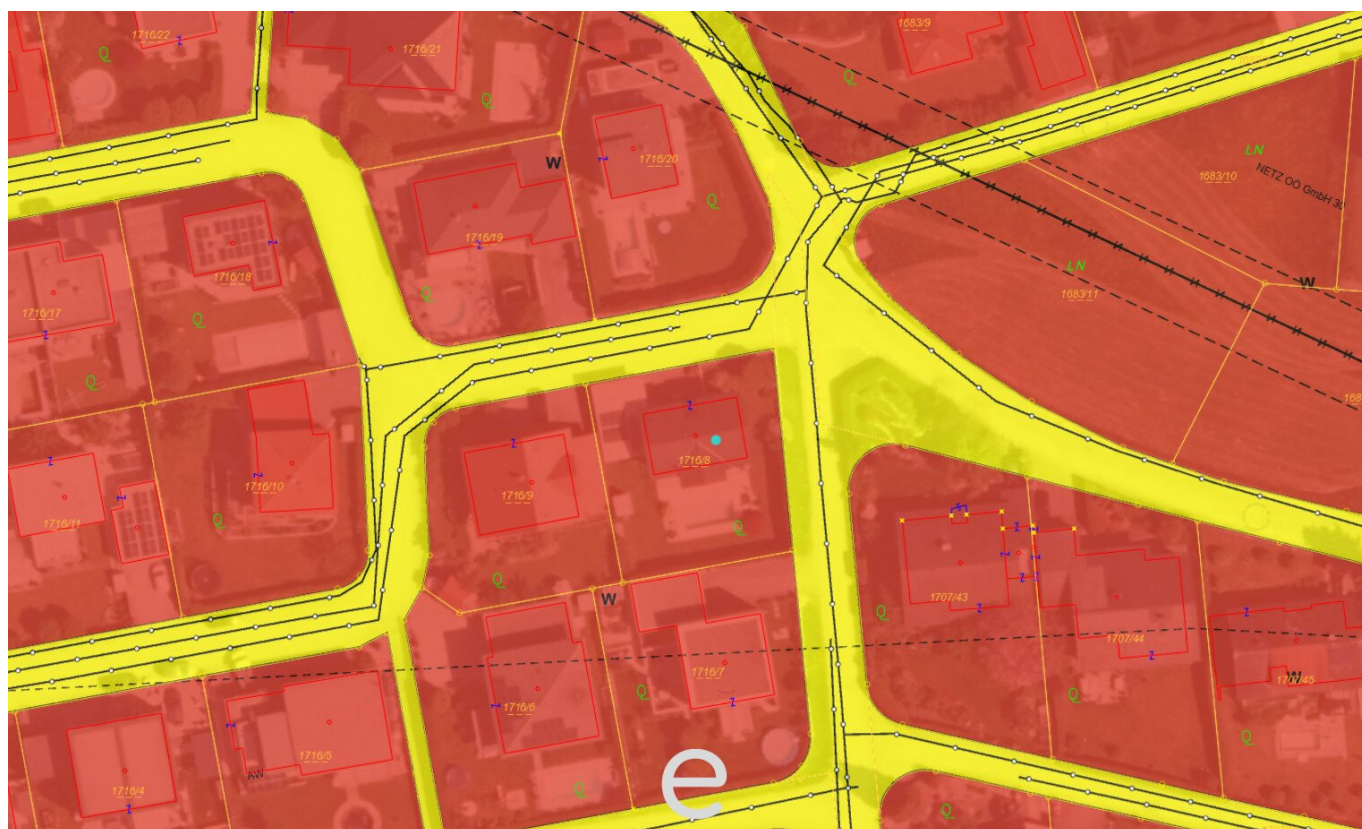
- 01 Diele - 10,47 m²
- 02 WC - 2,00 m²
- 03 Büro - 8,67 m²
- 04 Küche - 15,86 m²
- 05 Wohnen/Essen - 35,28 m²
- 06 HWR - 7,02 m²
- 07 Holzterrasse
- 08 Fahrradraum - 19,16 m²
- 09 Carport



LEGENDE

- 01 Galerie - 12,81 m²
- 02 Bad - 10,72 m²
- 03 Ankleide - 6,30 m²
- 04 Schlafen - 15,52 m²
- 05 Zimmer - 11,99 m²
- 06 Zimmer - 11,99 m²
- 07 Balkon





Objektbeschreibung

Wohlfühlhaus mit Wohlfühloase – Nachhaltige Wohnqualität auf höchstem Niveau

Dieses **moderne Einfamilienhaus** (Marke GRIFFNER / Baujahr 2008), errichtet in hochwertiger Holzriegelbauweise, befindet sich auf einem **635 m² großen Grundstück** in ruhiger, gepflegter Siedlungslage in Buchkirchen - Ein Zuhause, das durch Architektur, Qualität und Wohnatmosphäre gleichermaßen überzeugt.

Der konsequente **Premium-Holzbau mit heimischem, nachhaltig gewonnenem Massivholz** und hochwertiger Holzfaserdämmung schafft ein Raumgefühl von Ruhe, Wärme und natürlicher Eleganz. Der **ökologisch optimierte Wandaufbau** mit dem patentrechtlich geschützten Energy+-Wandsystem sorgt für ein **exzellentes Raumklima, hohe Energieeffizienz und außergewöhnlichen Wohnkomfort** – zu jeder Jahreszeit.

Zeitlose Architektur trifft auf spürbaren Wohnkomfort: **sichtbare Massivholzdecken, Naturparkettböden, Massivholztreppe** und eine **großzügige Raumhöhen bis zu 3,50m** schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente. Holz-Aluminium-Fenster (3-fach Verglasung) sowie der sommerliche Hitzeschutz durch Holzfaserdämmung runden das durchdachte Gesamtkonzept ab - **Ein Haus, das man nicht nur bewohnt – sondern bewusst erlebt.**

Die durchdachte Raumaufteilung mit einer **Wohnnutzfläche von rund 149 m²**, verteilt auf zwei Ebenen, bietet großzügigen Wohnkomfort für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Erdgeschoss – Offenheit & Wohlbefinden (ca. 79,3 m²)

Ein einladender Garderobenbereich führt in den **lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kaminofen** – das Herzstück des Hauses. Die **hochwertige, offen gestaltete DAN-Wohnküche** überzeugt durch klare Linien, Funktionalität und eine maßgefertigte, integrierte Sitzbank, die den Küchenbereich zu einem kommunikativen Mittelpunkt des Hauses macht.

Ein zusätzlicher Raum eignet sich ideal als **Homeoffice oder Gästezimmer**. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Gäste-WC**, einen **Hauswirtschaftsraum** sowie einen **praktischen Abstellraum**. Großzügige Fensterflächen sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet und sorgen für komfortablen Sonnen- und Sichtschutz bei optimalem Lichteinfall

Obergeschoss – Rückzugsort & Eleganz (ca. 69,3 m²)

Die **offen gestaltete Galerie** mit traumhaftem Blick in den Wohnbereich schafft ein beeindruckendes Gefühl von Weite und lässt die Räume lichtdurchflutet und besonders

exklusiv wirken. Das Elternschlafzimmer verfügt über direkten Zugang zum Balkon, einen separaten Ankleideraum sowie ein **exklusives, großzügiges Badezimmer** mit freistehender Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Zwei **gleich große, helle Kinderzimmer** runden das Obergeschoss harmonisch ab. Elektrische Rollläden sorgen hier für komfortablen Sonnen- und Sichtschutz sowie zusätzliche Wohnqualität.

Garten & Outdoor – Ihre private Wohlfühloase

Der Außenbereich überzeugt mit **zwei überdachten, südlich ausgerichteten Terrassen**, die dank elektrischer Markisen zu jeder Tageszeit optimalen Komfort bieten. Der **nicht einsehbare Garten** überzeugt mit gepflegter großer Rasenfläche, hoher Hecke, Bäumen, Sträucher und einer Gartenhütte.

Der **solarbetriebene Pool (7 × 3,5 m)** mit im Gerätehaus untergebrachter Technik fügt sich harmonisch in den Garten ein und bietet entspannten Badespaß auf höchstem Niveau. Ein Pool- und ein Rasenroboter sind bereits inkludiert und sorgen für glasklares Wasser und für gepflegte Grünflächen ohne Aufwand.

Für Fahrzeuge steht ein **Doppelcarport** mit angrenzendem **Fahrrad- und Abstellraum mit ca. 19 m²** zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus, der den hohen Alltagskomfort dieses Anwesens abrundet.

Wohnen mit Lebensqualität

Ruhige Lage in Kombination mit optimaler Infrastruktur - Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, befindet sich nur wenige Schritte entfernt oder in unmittelbarer Nähe: Bushaltestelle, Nahversorger, Kindergarten, Krabbelgruppe, Volks- und Mittelschule, Landesmusikschule, Fachschule für Öko-Wirtschaft & Design, Gemeindehort, Ärzte, Gastronomie, Vereine sowie der öffentliche Schulbus – **ein Umfeld, das besonders für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen überzeugt.**

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** erreichen Sie die Autobahn in kurzer Zeit, während das Ortszentrum von Buchkirchen bequem in wenigen Gehminuten erreichbar ist – ein seltener Luxus, der Zeit schenkt und den Alltag erleichtert. Gleichzeitig beginnt die Erholung direkt vor der Haustür: Umgeben von grünen Wiesen, Wäldern sowie idyllischen Rad- und Wanderwegen bietet Buchkirchen ein Lebensumfeld, das zum Durchatmen einlädt. Ob Spaziergänge im Grünen, sportliche Aktivitäten oder einfach nur das bewusste Genießen der Natur – **ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.**

Besonderheit

Das Haus wird **idealerweise möbliert verkauft**, da Architektur, Möblierung und Einrichtung

perfekt aufeinander abgestimmt sind – ein sofort bezugsfertiges Gesamtkonzept auf höchstem Niveau.

Wenn Sie auf der Suche nach einem besonderen Zuhause mit Charakter, Qualität und Privatsphäre sind, freue ich mich auf Ihre schriftliche Anfrage.

Gerne stehe ich Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung – **Sie werden begeistert sein!**

Hinweis: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

Ihr Ansprechpartner:

Oliver Gassenbauer

? og@eurea.at

? 0699 / 10 639 105

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap