

BOUTIQUE VILLA PURA – Ein Zuhause für besondere Ansprüche und höchste Wohnqualität - Fraham



Objektnummer: 5753/516648071

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4070 Fraham
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	193,94 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	1.219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

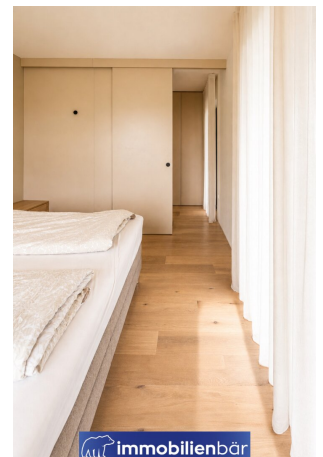
Ihr Ansprechpartner

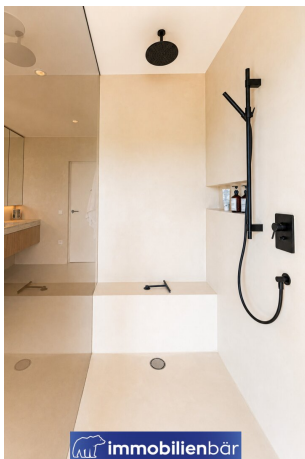


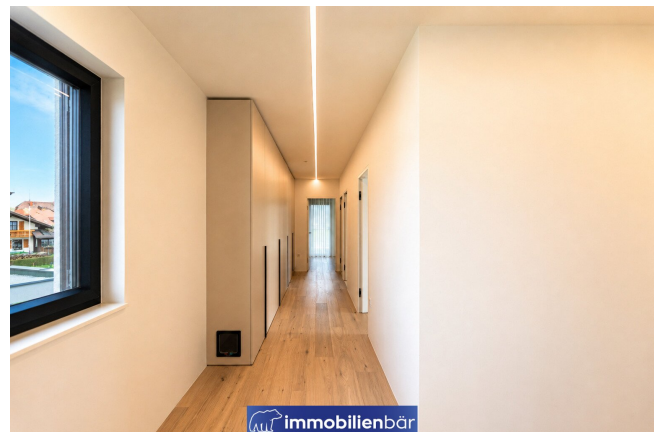
Ing. Johann Gattermaier

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach



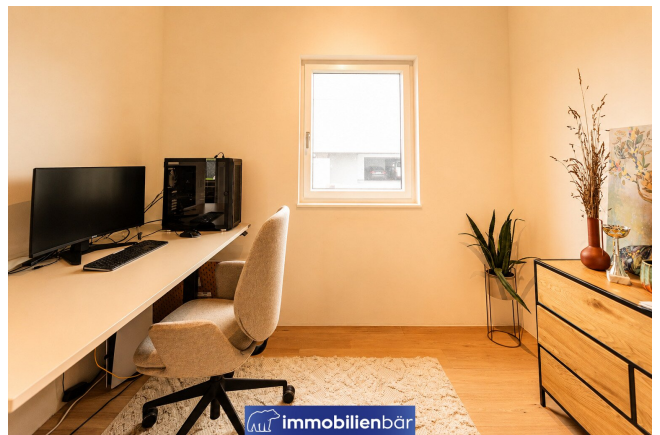








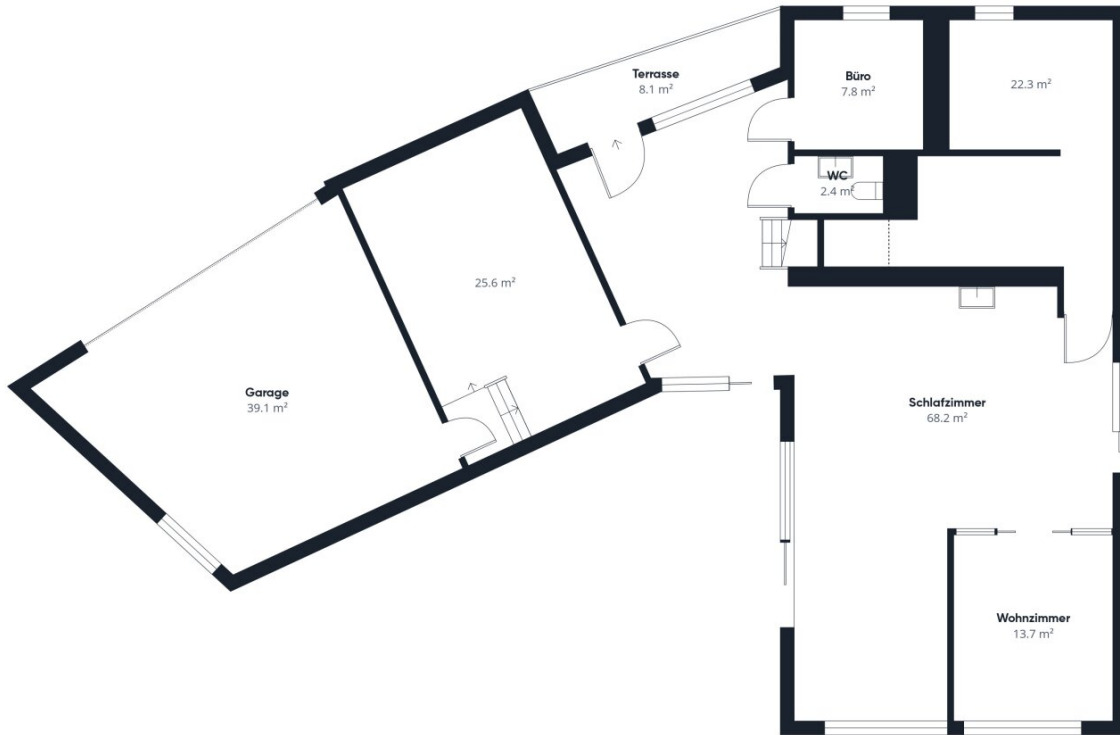








 immobilienbär



Ungefähre Gesamtfläche¹⁾

179.1 m²

Balkone und Terrassen

8.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

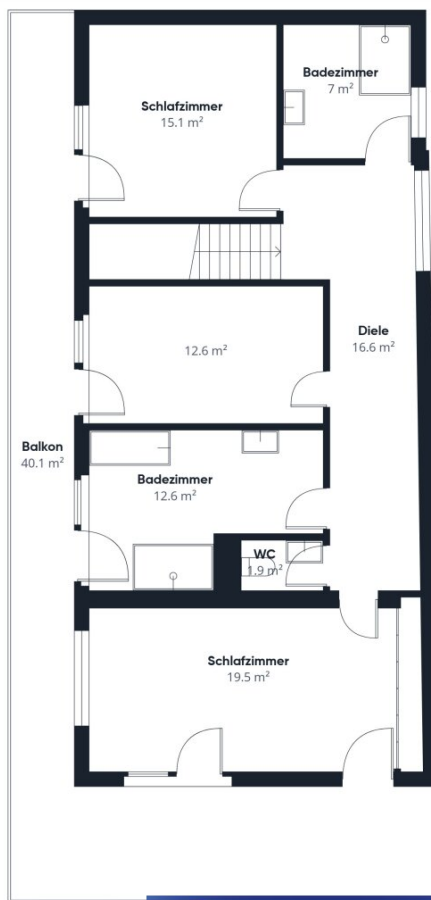
Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
87 m²

Balkone und Terrassen
40.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

BOUTIQUE VILLA PURA Fraham – Stil, Innovation und Wohnkomfort in Perfektion. Diese exklusive Architekturvilla mit ca. **194 m² Wohnfläche** in ruhiger Siedlungsrandlage in **Fraham** vereint modernes Design, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort.

Errichtet im Jahr 2025, überzeugt das Haus mit klarer Architektur, großzügigen Raumhöhen und lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Hochwertige Materialien wie Microzement sowie maßgefertigte Tischlermöbel verleihen dem Zuhause eine zeitlose, elegante Atmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück. Die Designküche mit Ceraflex-Keramik erfüllt höchste Ansprüche.

Großzügige Terrassen, Balkone mit Fernblick und Garten schaffen ideale Rückzugsorte. Ein Pool (6 x 3 m) ist bereits vorbereitet.

Moderne Technik wie Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion, Photovoltaikanlage, Wohnraumlüftung, Loxone Smart Home und Glasfaserinternet sorgen für nachhaltigen und komfortablen Alltag.

HIGHLIGHTS:

- Ruhige Siedlungsrandlage
- Tolle Fernsicht
- Nachhaltige Materialien für den Wohlfühlcharakter
- Microzement Oberflächen
- Hochwertiges Design
- Designer Küche
- Ceraflex Keramik Küche/Waschbecken

- Molto Luce Lampen
- inklusive hochwertige Tischlermöbel- Badmöbel, Kästen, Lampen, Tische, Küche, usw.
- Erhöhte Raumhöhen
- 2 Bäder
- PV Anlage 15kWp Fronius
- Doppelgarage
- LOXONE Smart Home Steuerung
- Wohnraumlüftung
- Sonnenschutz/Raffstore
- Fliegengitter
- hochwertige Josko Fenster
- Große Terrasse
- Große Balkone
- Pool 6x3 m (vorbereitet)
- Wäscheschacht

- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Glasfaserinternet
- Entkalkungsanlage
- Begrüntes Dach
- Inneneinrichtung: Krumhuber Design

Eferding ist in nur ca. 5 Minuten erreichbar. Die ruhige Siedlungsrandlage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Kaufpreis: € 1.219.000,00

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Design und Lebensraum legen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie die BOUTIQUE VILLA PURA vor Ort.

Weitere Details finden Sie im Exposé – bei Fragen oder Interesse stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap