

## **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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



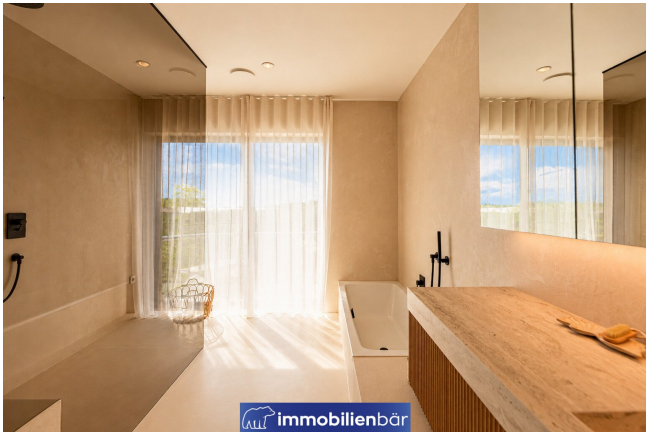
**Ing. Johann Gattermaier**

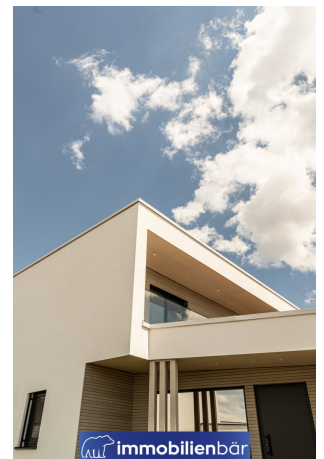
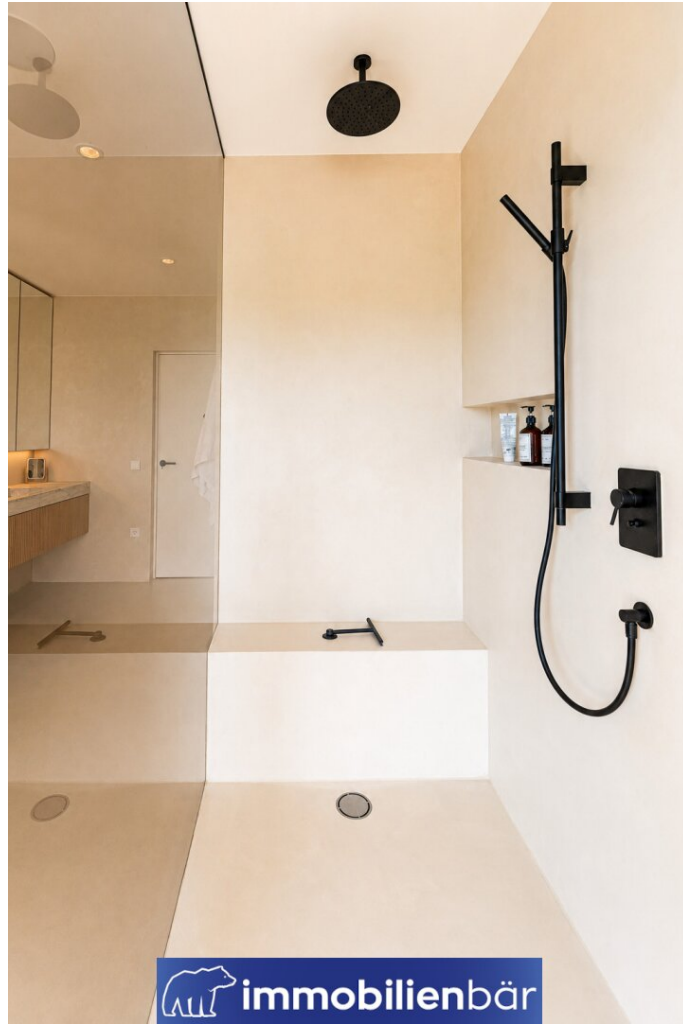
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

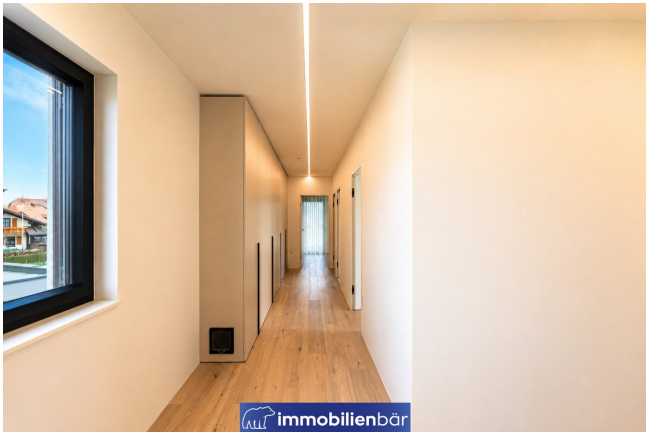
T +43 699 11949413

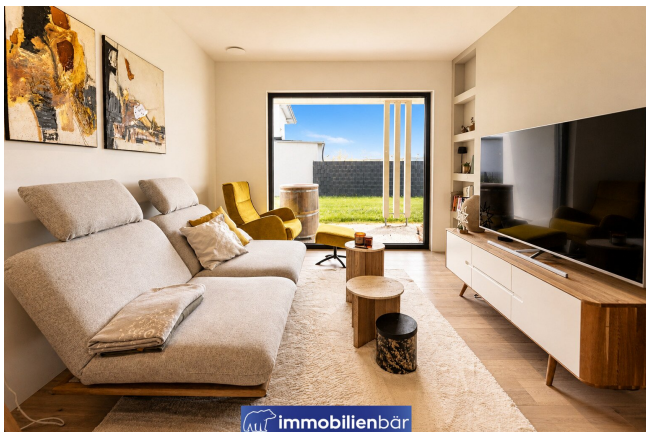






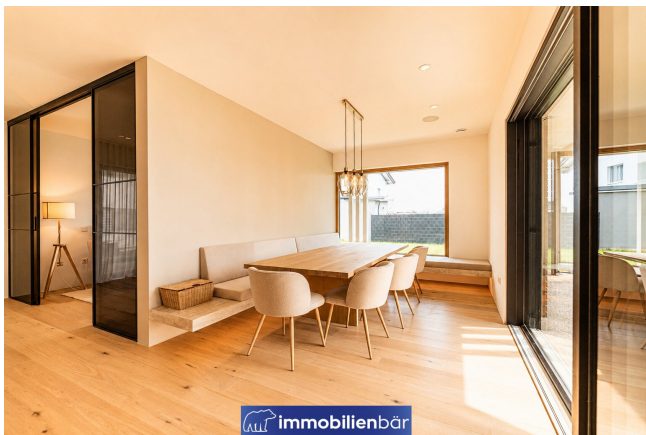









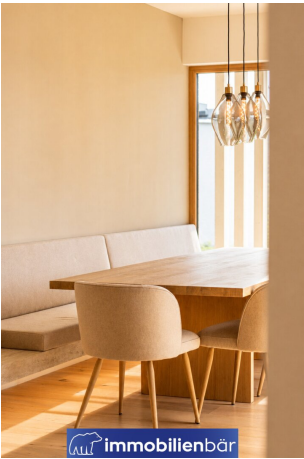
 immobilienbär



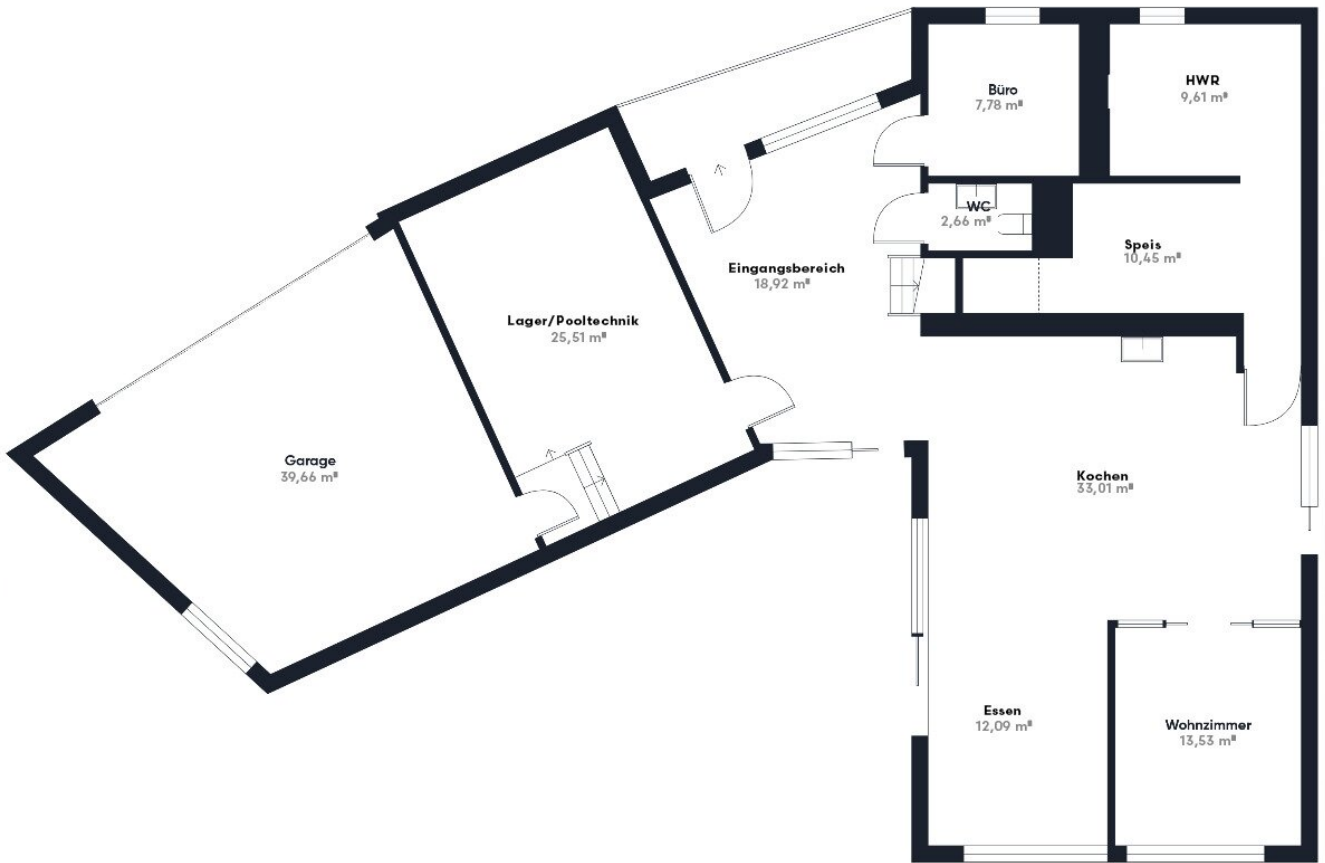
 immobilienbär

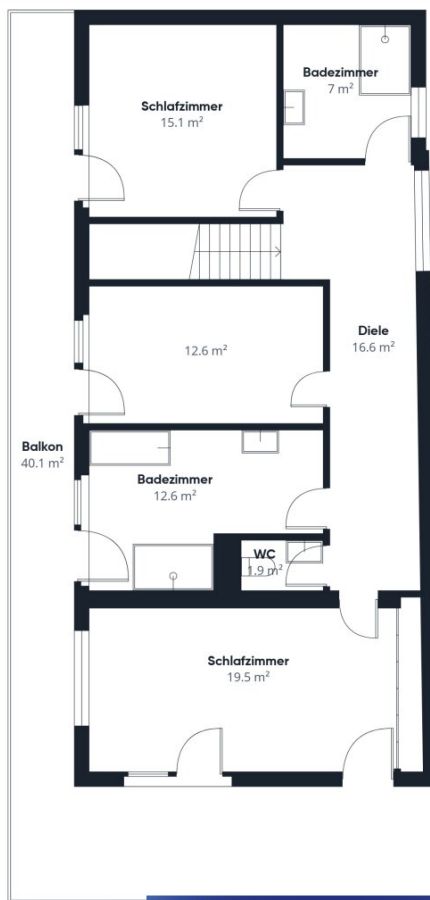


 immobilienbär









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
87 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
40.1 m<sup>2</sup>

(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 Architektenvilla mit ca. **194 m<sup>2</sup> 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