

**Wohnkomfort trifft ruhige Eleganz - Großzügiges
Einfamilienhaus in ruhiger Lage - mit sonniger Terrasse,
Garten und modernem Wohnkomfort**



Objektnummer: 6674/338

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4672 Bachmanning
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,97 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	645.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

T +43 660 70 56 199





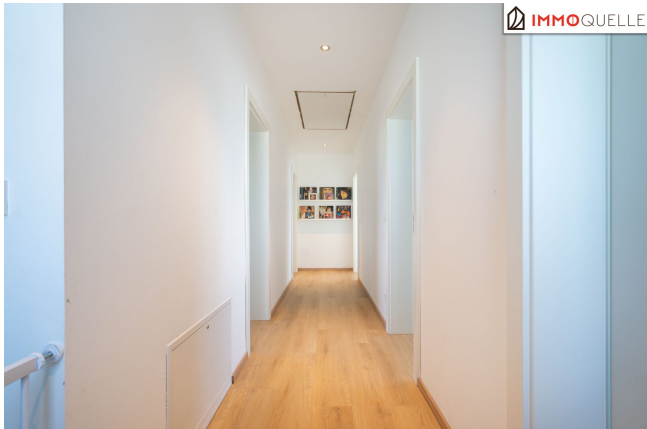








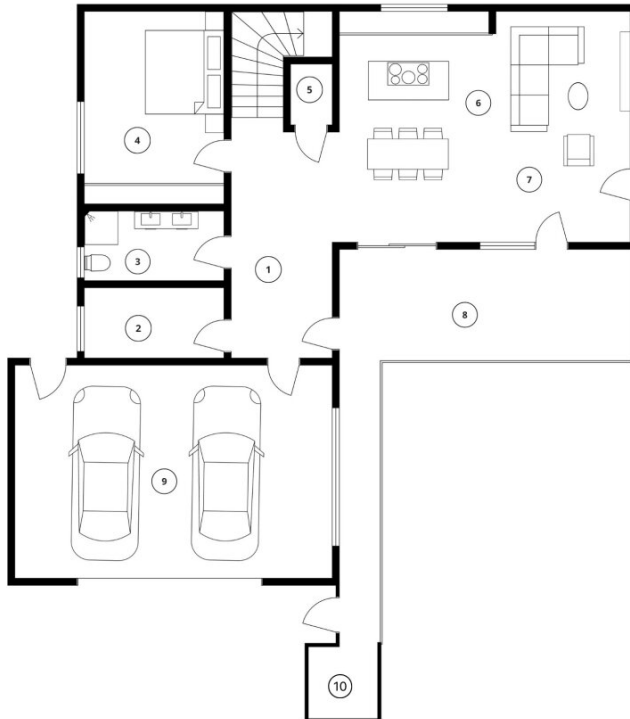






GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



Wohnkomfort trifft ruhige Eleganz

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage -
mit sonniger Terrasse, Garten und modernem
Wohnkomfort



Adresse: Kobel, 4672 Bachmanning

01	DIELE	ca. 13,81 m ²
02	TECHNIKRAUM	ca. 6,40 m ²
03	BADEZIMMER	ca. 5,38 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 15,52 m ²
05	SPEIS	ca. 1,59 m ²
06	KOCHEN/ESSEN	ca. 22,92 m ²
07	WOHNEN	ca. 24,56 m ²

Wohnfläche: ca. **90,18 m²**

08	TERRASSE	ca. 26,99 m ²
09	DOPPELGARAGE	ca. 52,84 m ²
10	MÜLLBOX	ca. 4,62 m ²

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Mai 2026

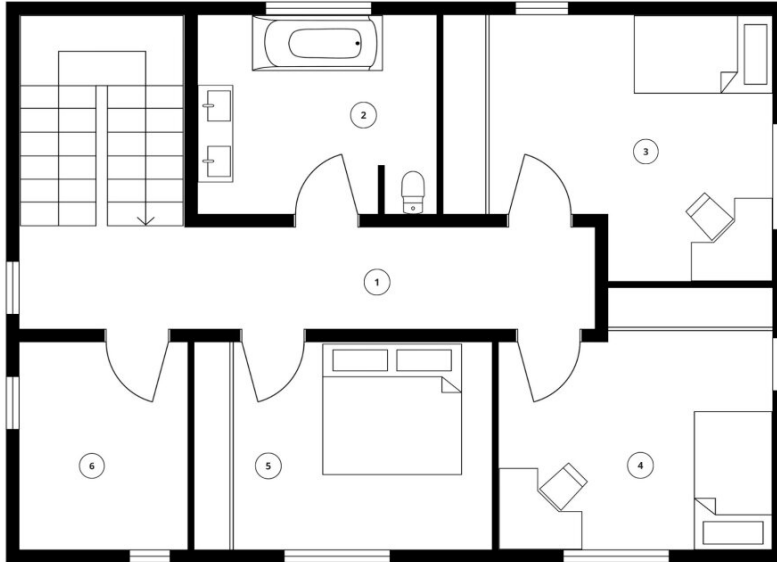
Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Obergeschoss



Wohnkomfort trifft ruhige Eleganz

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage -
mit sonniger Terrasse, Garten und modernem
Wohnkomfort



Adresse: Kobel, 4672 Bachmanning

01 GANG	ca. 8,55 m ²
02 BADEZIMMER	ca. 9,19 m ²
03 SCHLAFEN	ca. 15,08 m ²
04 SCHLAFEN	ca. 14,59 m ²
05 SCHLAFEN	ca. 13,21 m ²
06 SCHRANKRAUM	ca. 7,17 m ²

Wohnfläche: ca. **67,79 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Mai 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wohnkomfort trifft ruhige Eleganz

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage - mit sonniger Terrasse, Garten und modernem Wohnkomfort

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bachmanning - **einem stilvollen Einfamilienhaus**, das moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und ein behagliches Wohngefühl harmonisch miteinander vereint. **Dieses 2023 errichtete Neubauhaus** begeistert mit klaren Linien, lichtdurchfluteten Räumen und einer Raumaufteilung, die den Alltag spürbar angenehmer macht.

Schon die Zufahrt vermittelt **ein Gefühl von Großzügigkeit**. Die beeindruckende Doppelgarage mit rund 52,84 m² bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern zusätzlich wertvolle Abstellflächen für Fahrräder, Motorräder oder Hobbyequipment. Praktisch durchdacht: Von der Garage gelangen Sie trockenen Fußes direkt ins Haus.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie **ein zentraler Eingangsbereich**, der die Räume angenehm miteinander verbindet. Das Erdgeschoss wird durch ein großes Schlafzimmer ergänzt, das sich flexibel als Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Direkt angrenzend befinden sich der Technikraum sowie ein modernes Badezimmer mit WC und Dusche. Unter der Treppe wurde eine praktische Speis integriert.

Wenige Schritte weiter öffnet sich das Herzstück des Erdgeschosses: **der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich**. Die moderne Küche mit Kochinsel geht elegant in den Essplatz über, während der gut abgegrenzte Wohnbereich viel Raum für entspannte Stunden bietet. Dank der großzügigen Fensterflächen ist der gesamte Bereich wunderbar lichtdurchflutet. Besonders schön: Beim Kochen bleibt der Blick frei in den Garten - ein Detail, das dem Raum Offenheit, Ruhe und Wohnlichkeit verleiht.

Die breite Schiebetür öffnet den Wohnbereich direkt **zur sonnigen Terrasse**, die dank der praktischen Markise bei Bedarf angenehm beschattet werden kann. So entsteht ein fließender Übergang nach draußen - ideal für Frühstücke im Freien, ruhige Abendstunden oder gesellige Grillmomente mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss setzt sich das angenehme Wohngefühl auf ruhige und stimmige Weise fort. Der zentrale Flur verbindet alle Zimmer auf praktische Weise miteinander. Auf der rechten Seite öffnen sich zwei Zimmer, die durch **ihre sonnige Ausrichtung** überzeugen und sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Links vom Flur befindet sich ein weiteres Zimmer, das **am Morgen die Sonne empfängt** und sich ideal als gemütlicher Rückzugsort, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer eignet.

Clever geplante Schranknischen in den Zimmern sorgen für Ordnung und eine **harmonische Raumwirkung**. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Badezimmer sowie einen vielseitig nutzbaren Schrankraum.

Auch technisch präsentiert sich das Haus modern und zukunftsorientiert: Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für **effizienten Wohnkomfort**. Die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage sowie für eine E-Auto-Ladestation bietet zusätzliche Zukunftssicherheit. Raffstores im Erdgeschoss und Rollos im Obergeschoss runden das moderne Gesamtbild ab. Auf Wunsch kann zudem unkompliziert ein Smart-Home-System durch den Elektriker nachgerüstet werden.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Matthias Nussbaumer

Immobilientreuhänder

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap