



MODERNE LANDVILLA

IN PUCHBERG BEI WELS

Holzfeldstraße 22 - 4600 Wels



RUHE GENIESSEN, STADT SPÜREN

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, wo nur Vogelgezwitscher den Tag begrüßt, liegt dieses moderne Einfamilienhaus in Puchberg. 2019 von der renommierten Baufirma Gerstl errichtet, vereint es klare Architektur, intelligente Haustechnik und wohnliche Atmosphäre – ideal für alle, die Ruhe suchen, aber die Nähe zur Stadt Wels schätzen. Mit **rund 255 m² Wohnfläche, einem 1.040 m² großen Baugrund und zusätzlich 2.413 m² Grünland** bietet die Liegenschaft Raum für Familie, Freizeit und Zukunftsideen.

HIGHLIGHTS

- 2019 in hochwertiger Massivbauweise von Gerstl Bau errichtet
- Modern-minimalistische Architektur mit warmen Materialien und großzügigen Glasflächen
- Wärmepumpe mit Flächenkollektoren und zentrale Lüftungsanlage
- Zentrale Musikanlage, vernetztes Bussystem (GIRA) und Serverschrank im Keller
- Holzböden aus rustikaler Eiche, flächenbündige Türen, durchgängige Raffstores
- Küche von Breitschopf und Tischlermöbel aus Pichl bei Wels
- Alarmanlage mit Kameras (Haus & Nebengebäude), Türöffnung per Fingerabdruck
- Zahlreiche Vorbereitungen für PV-Anlage, Pool, Outdoor-Küche, Wellnessbereich, Satelliten- und Klimaanlage
- Zisterne (7.500 l) und automatisches Rasenbewässerungssystem
- Garage (ca. 49,6 m²) und Nebengebäude mit Werkstatt und Bad (ca. 38,7 m²)





TECHNISCHE RAFFINESSE

Hinter der klaren Linienführung verbirgt sich ein Haus der nächsten Generation. Eine zentrale Lüftungsanlage sorgt für frische Luft in allen Räumen, während vernetzte Brandmelder, Wasserwächter und das intelligente Bussystem Komfort und Sicherheit vereinen. Das gesamte Gebäude ist netzwerkverkabelt – perfekt für Homeoffice, Entertainment und smarte Steuerung.

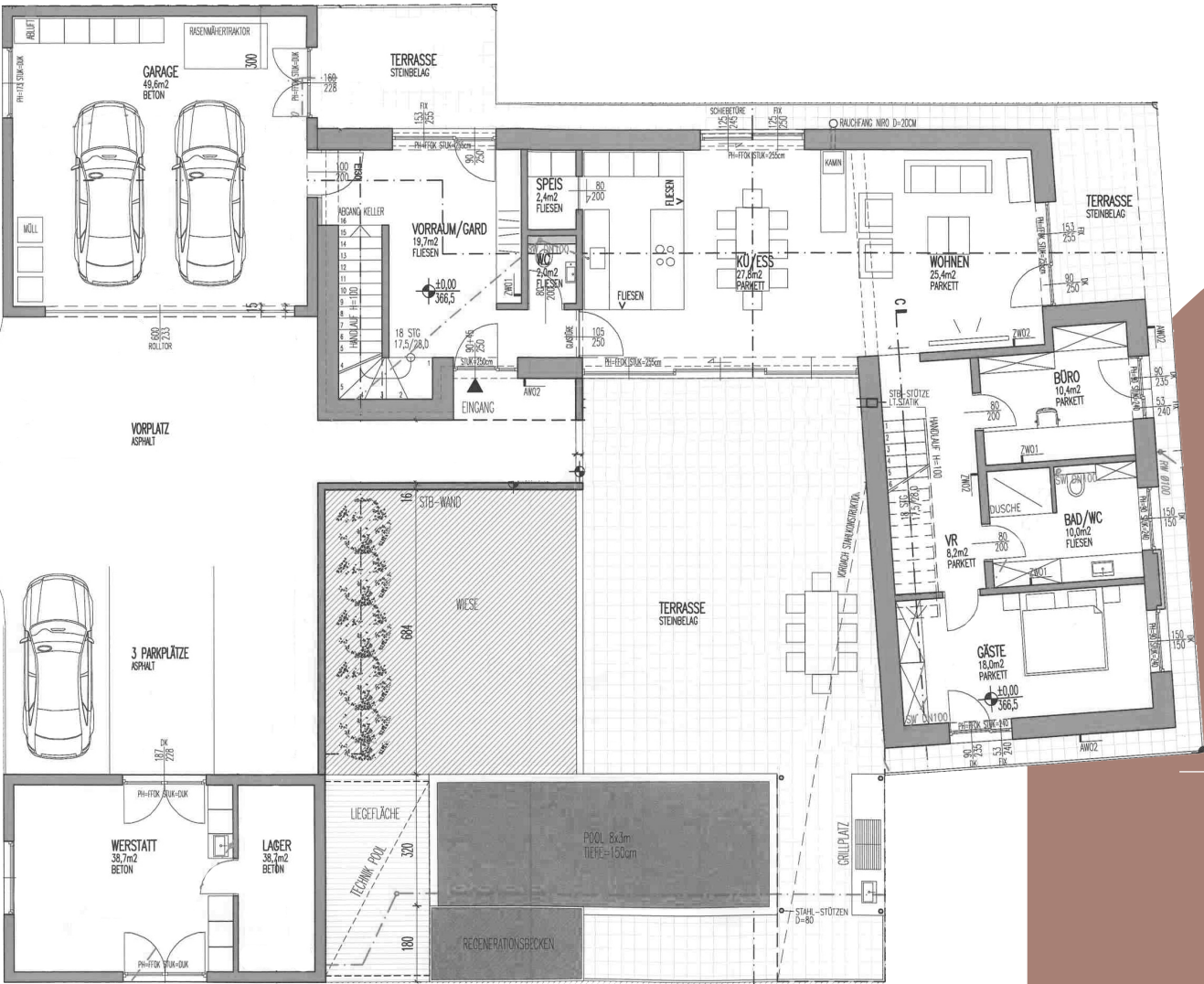


RAUM FÜR ALLES, WAS ZÄHLT

Mit acht Zimmern und flexibel nutzbaren Bereichen eignet sich das Haus gleichermaßen für Familien, Paare mit Platzanspruch oder Mehrgenerationenwohnen. Mehrere Küchenanschlüsse ermöglichen bei Bedarf separate Wohnzonen im Erd- und Obergeschoss. Auch Wohnen und Arbeiten lassen sich hier ideal verbinden: Das Anwesen überzeugt durch seine großzügige Fläche und die durchdachte Raumaufteilung. Ein eigenes Office, ein Therapieraum oder weitere Arbeitsbereiche können hier mühelos eingerichtet werden.

NEBENGEBÄUDE & AUSSENBEREICH

Das Nebengebäude ergänzt das Ensemble als Werkstatt, Poolvorbereitung oder Rückzugsort für Hobbys – inklusive eigenem WC und Bad. Die Garage ist belüftet, großzügig dimensioniert und direkt ans Haus angebunden. In die Fassade integrierte Beleuchtung und durchdachte Leitungen bis ans Grundstücksende zeugen von Weitsicht in der Planung.



PLAN ERDGESCHOSS

Vorraum | Garderobe	ca. 19,7 m ²
WC	ca. 2,0 m ²
Küche | Essen	ca. 27,8 m ²
Speis	ca. 2,4 m ²
Wohnen	ca. 25,4 m ²
Vorraum	ca. 8,2 m ²
Büro	ca. 10,4 m ²
Bad | WC	ca. 10,0 m ²
Gäste	ca. 18,0 m ²

GESAMT ca. 123,9 m²

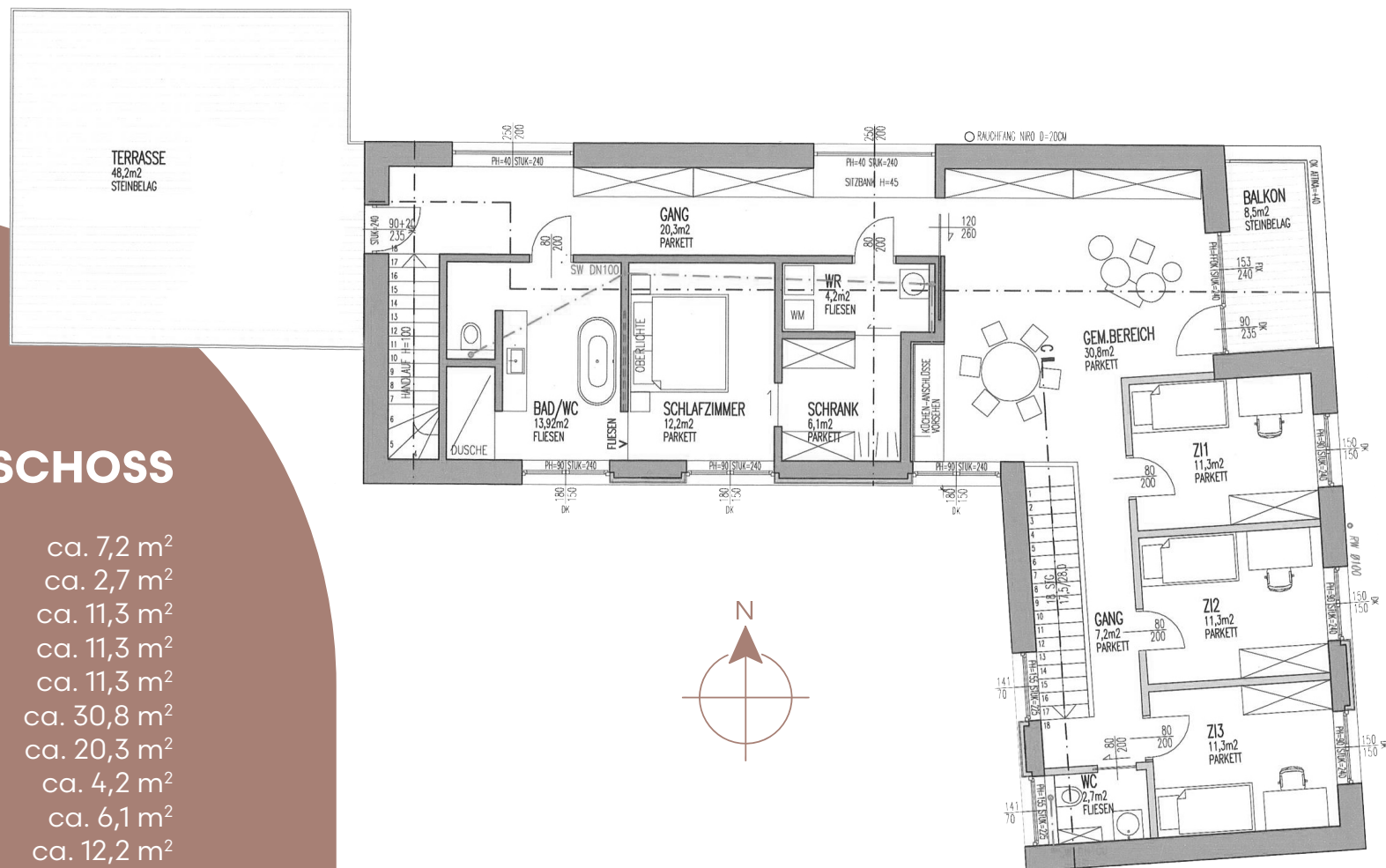
Garage	ca. 49,6 m ²
Werkstatt	ca. 38,7 m ²
Lager	ca. 9,2 m ²

PLAN OBERGESCHOSS

Gang	ca. 7,2 m ²
WC	ca. 2,7 m ²
Zimmer 1	ca. 11,3 m ²
Zimmer 2	ca. 11,3 m ²
Zimmer 3	ca. 11,3 m ²
Gem. Bereich	ca. 30,8 m ²
Gang	ca. 20,3 m ²
Wirtschaftsraum	ca. 4,2 m ²
Schrankraum	ca. 6,1 m ²
Schlafzimmer	ca. 12,2 m ²
Bad | WC	ca. 13,92 m ²

GESAMT **ca. 131,32 m²**

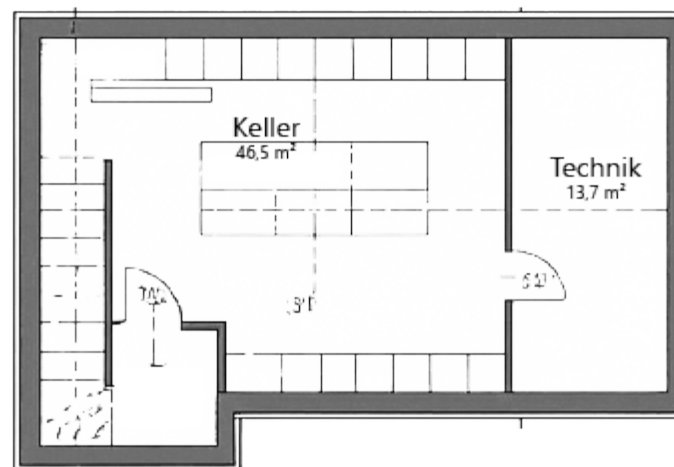
Terrasse	48,2 m ²
----------	---------------------



PLAN KELLER

Technik ca. 13,7 m²
Keller ca. 46,5 m²

GESAMT ca. 60,2 m²





DATEN

- Wohnfläche: ca. 255 m²
- Grundstück: 1.040 m² + 2.413 m² Grünland
- Baujahr: 2019
- Zimmer: 8
- Heizung: Wärmepumpe mit Flächenkollektoren
- Garage: ca. 49,6 m²
- Nebengebäude: ca. 38,7 m² mit Bad/WC
- Bezug: ab sofort

KAUFPREIS

EUR 1.500.000,-

Provision: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. an uns zu leisten.

ENERGIEAUSWEIS:

HWB_{FSK}: 30 kWh/m² Klasse B
f_{GEE,SK}: 0,67 Klasse A+

GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 51226
EZ 1196
GST-Nr. 834/3











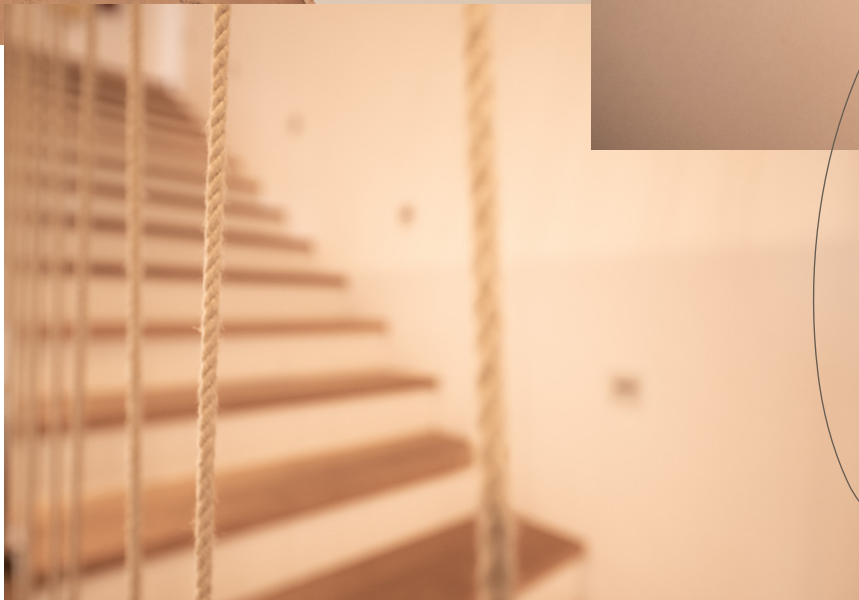


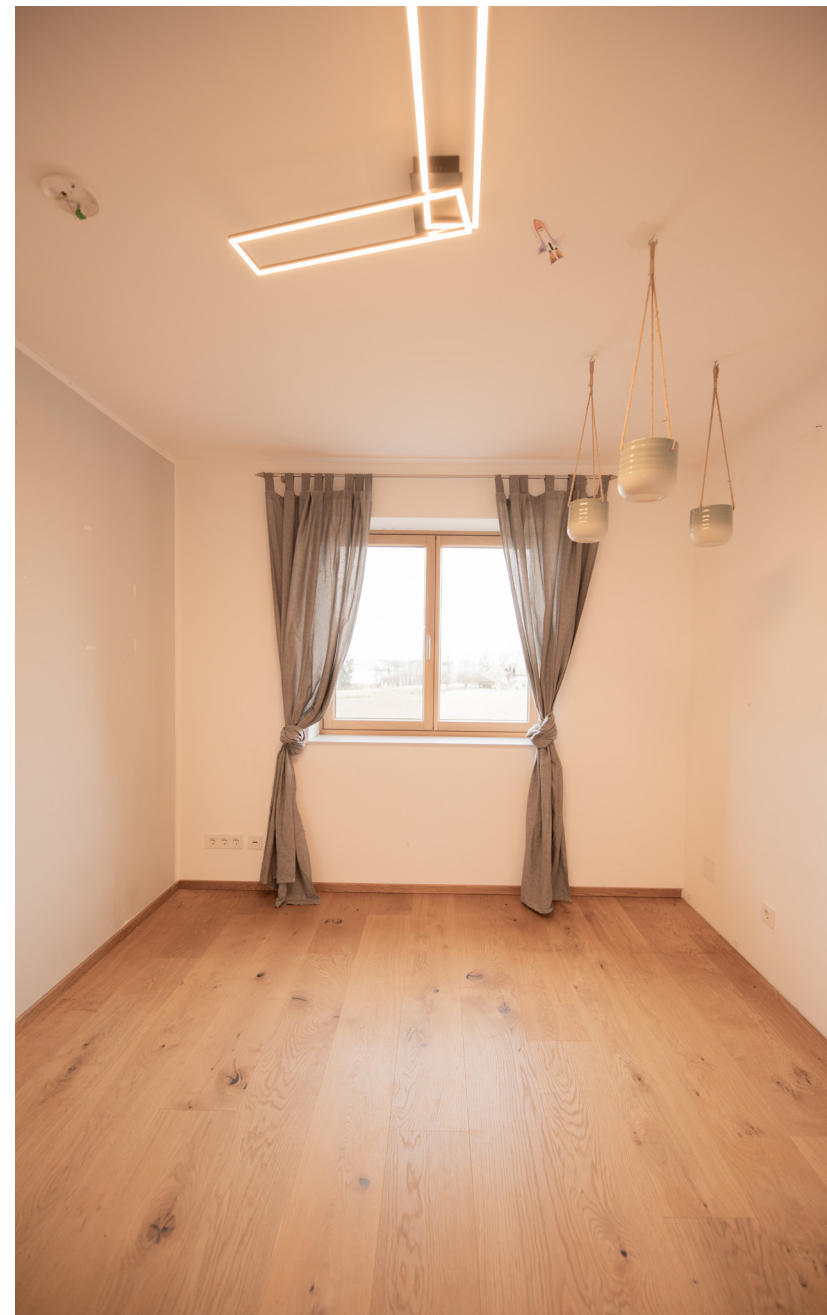


























ENTFERNUNGEN

Kindergarten 7min | 3,7km	.....
Apotheke 5min | 3km	.....
Arzt 6min | 4km	.....
Bahnhof 7min | 4,6km	.....
Volksschule 3min | 1,9km	.....
Friseur 6min | 3,8km	.....
Nahversorger 6min | 3,5km	.....
Gastronomie 3min | 1,6km	.....
Fitnessstudio 7min | 4,1km	.....
Freibad 15min 7,5km	.....

Puchberg - Wels

2.286 Einwohner | 12,83 km²

Die Holzfeldstraße liegt am Ende einer ruhigen Siedlung in Puchberg – umgeben von Natur, mit unverbaubarer Ruhe und dennoch kurzer Anbindung nach Wels. Hier trifft man Nachbarn, die Privatsphäre, Qualität und Lebensfreude gleichermaßen schätzen. Das Ortszentrum, Nahversorger, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Fazit

Ein Zuhause für Menschen, die Technik lieben, Qualität erkennen und Ruhe schätzen. Modern, durchdacht und bereit für alles, was die Zukunft bringt – nur wenige Minuten von der Stadt Wels entfernt.



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Stefan Artmayr

M +43 664 92 53 493

E stefan.artmayr@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.