



V
M
VILLA MARIE

Spitzfeld 18 - 4755 Zell an der Pram




VILLA MARIE

EINTRETEN UND WOHLFÜHLEN.

DIE VILLA MARIE HEISST SIE
HERZLICH WILLKOMMEN.

Schon beim Eintreten spürt man: Dieses Haus wurde mit Anspruch, Qualität und viel Liebe zum Detail geplant. Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch das Gefühl, sofort angekommen zu sein, besticht. In sonniger Hügellage von Zell an der Pram erwartet Sie ein Haus, das moderne Technik, großzügige Architektur und Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet.

WEITE UND ELEGANZ.

Großzügige Räume mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 3,35 m im Erdgeschoss und 3,2 m im Obergeschoss schaffen ein offenes und luftiges Wohngefühl.

Das gesamte Haus strahlt eine elegante Atmosphäre aus. Die großen, dreifach verglaste Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen wunderbaren Blick Richtung Süden. Gleichzeitig sorgen Rollläden im ganzen Haus – intelligent gesteuert über das Smart-Home-System von Loxone in Kombination mit KNX – für Komfort, Privatsphäre und Energieeffizienz.

Der gemütliche Kamin bildet das Herzstück des Hauses und schafft an kühleren Tagen eine warme, behagliche Stimmung. Das perfekte Wohngefühl rundet ein durchdachtes Lichtkonzept ab. Große Fensterflächen durchfluten das Haus mit Tageslicht und eröffnen einen wunderschönen Blick in Richtung Süden. Licht, Luft und Raum gehen hier eine harmonische Verbindung ein und schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig repräsentativ und gemütlich wirkt.





EIN ORT ZUM ANKOMMEN.

Auch technisch überzeugt die Villa Marie auf ganzer Linie. Das besondere **Magu-Bausystem** mit Beton und Styroporschallsteinen sorgt für hervorragende Stabilität, Dämmung, ein angenehmes Raumklima. Beheizt wird das Niedrigenergiehaus nachhaltig über eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung – für wohlige Wärme in jedem Raum.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss: ein eigenes **Hallenbad**. Die Vorbereitungen sind bereits getroffen – Fliesen und Poolfolie fehlen noch – und bieten damit die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden. Ein privater Wellnessbereich direkt im eigenen Zuhause.

Praktisch und komfortabel zugleich ist die großzügige Doppelgarage, während im Garten ein charmantes Gartenhaus zusätzlichen Platz für Freizeit, Hobbys oder entspannte Stunden im Grünen bietet.

Die Villa Marie ist mehr als nur ein Haus. Sie ist ein Ort zum Ankommen, zum Durchatmen und zum Leben – mit viel Raum, moderner Technik und einer besonderen Atmosphäre, die man vom ersten Moment an spürt.



Schon von der Magu-Bauweise gehört? Hier erfahren sie alles, was Sie darüber wissen müssen.

www.magu-building.com

HIGHLIGHTS

- Herrlicher Südwest Panoramablick
- Großzügige Raumhöhen
- Geplanter Indoor-Pool im Untergeschoss – Vorbereitung bereits vorhanden (Fliesen und Poolfolie noch frei wählbar)
- Hochwertige Fenster mit 3-fach Verglasung
- Rollläden im gesamten Haus
- Modernes Smart-Home-System (Loxone in Kombination mit KNX) mit automatisierter Rollladensteuerung
- Durchdachtes Lichtkonzept im gesamten Haus

- Niedrigenergiehaus
- Stilvoller Kamin im Wohnzimmer
- Korkvinylboden für ein angenehmes Wohngefühl
- Innovatives Magu-Bausystem mit Beton und Styroporschallsteinen – für Stabilität und hervorragende Dämmung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Großzügige Doppelgarage
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum oder Freizeitnutzung

- ! Terrassenböden, Loggia, Balkon, Ruhebereich sowie Pool sind derzeit noch nicht fertiggestellt.
- Die Bodenbeläge können daher noch nach eigenen Wünschen ausgewählt werden.



DATEN

Grundfläche Grund: 931 m²

Wohnnutzfläche: 335,81 m²

Doppelgarage: 42,25 m²

Balkon + Loggia: 48,42 m²

Stauraum Garten: 13,34 m²

Baujahr: 2020/2021

Energieausweis:
HWB: 32,8 kWh/m² Klasse B
f_{GEE,SK}: 0,46 Klasse A++

Gültig bis 29.9.2030

Grundbuch:
Grundbuch: KG 48139
EZ: 589
GST-Nr.: 460/3

KAUFPREIS

€ 890.000,-

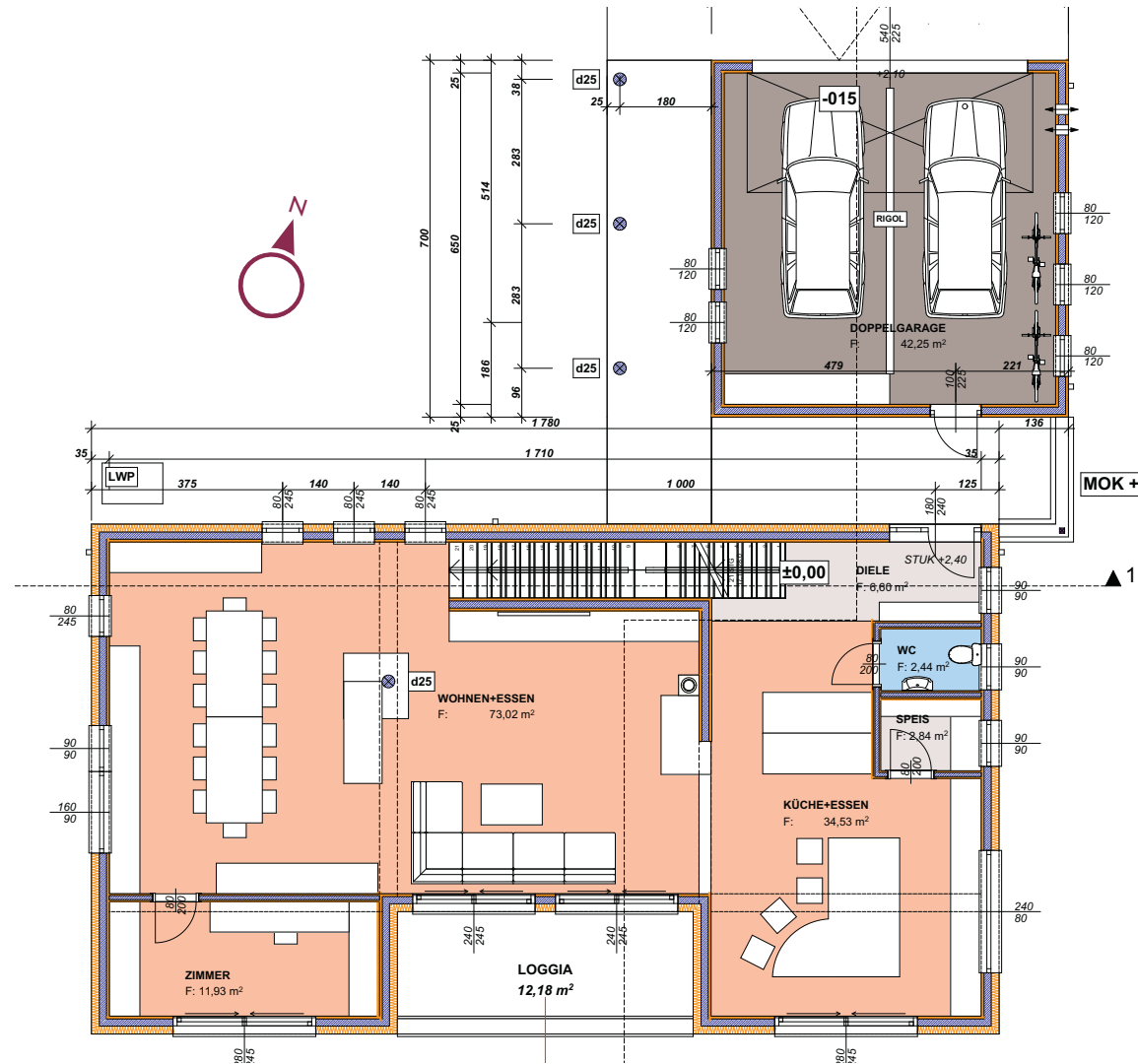
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

PLAN EG

Diele	6,60 m ²
WC	2,44 m ²
Speis	2,84 m ²
Küche/Essen	34,53 m ²
Wohnen/Essen	73,02 m ²
Zimmer	11,93 m ²

GESAMT 131,36 m²

Loggia 12,18 m²
Garage 42,25 m²



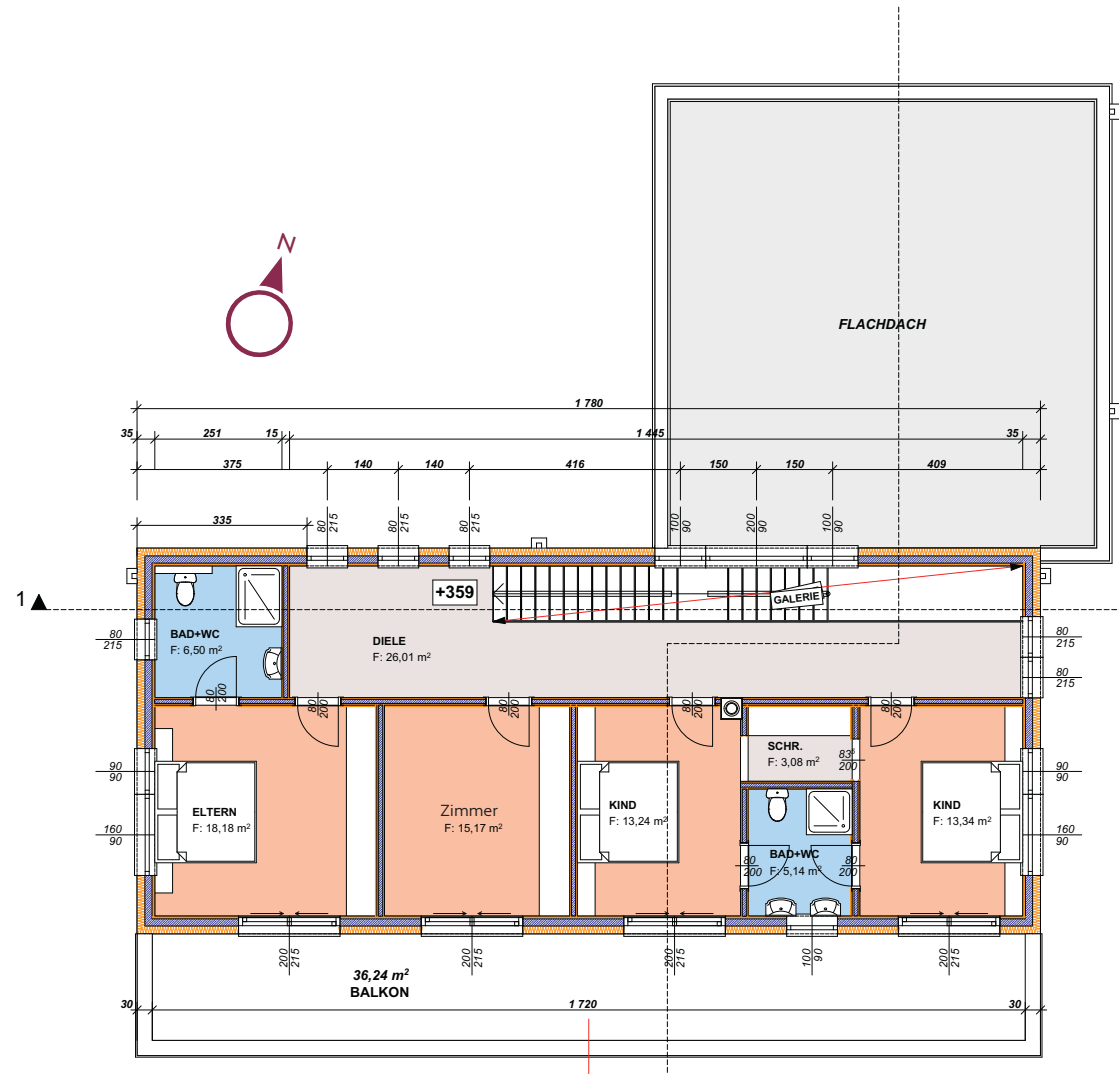
VILLA MARIE

PLAN OG

Diele	26,01m ²
Bad/WC	6,50 m ²
Schlafzimmer	18,18 m ²
Zimmer	15,17 m ²
Kind 1	13,24 m ²
Kind 2	13,34 m ²
Kinder Bad/WC	5,14 m ²
Schrankraum	3,08 m ²

GESAMT 100,66 m²

Balkon 36,24 m²



VILLA MARIE

PLAN UG

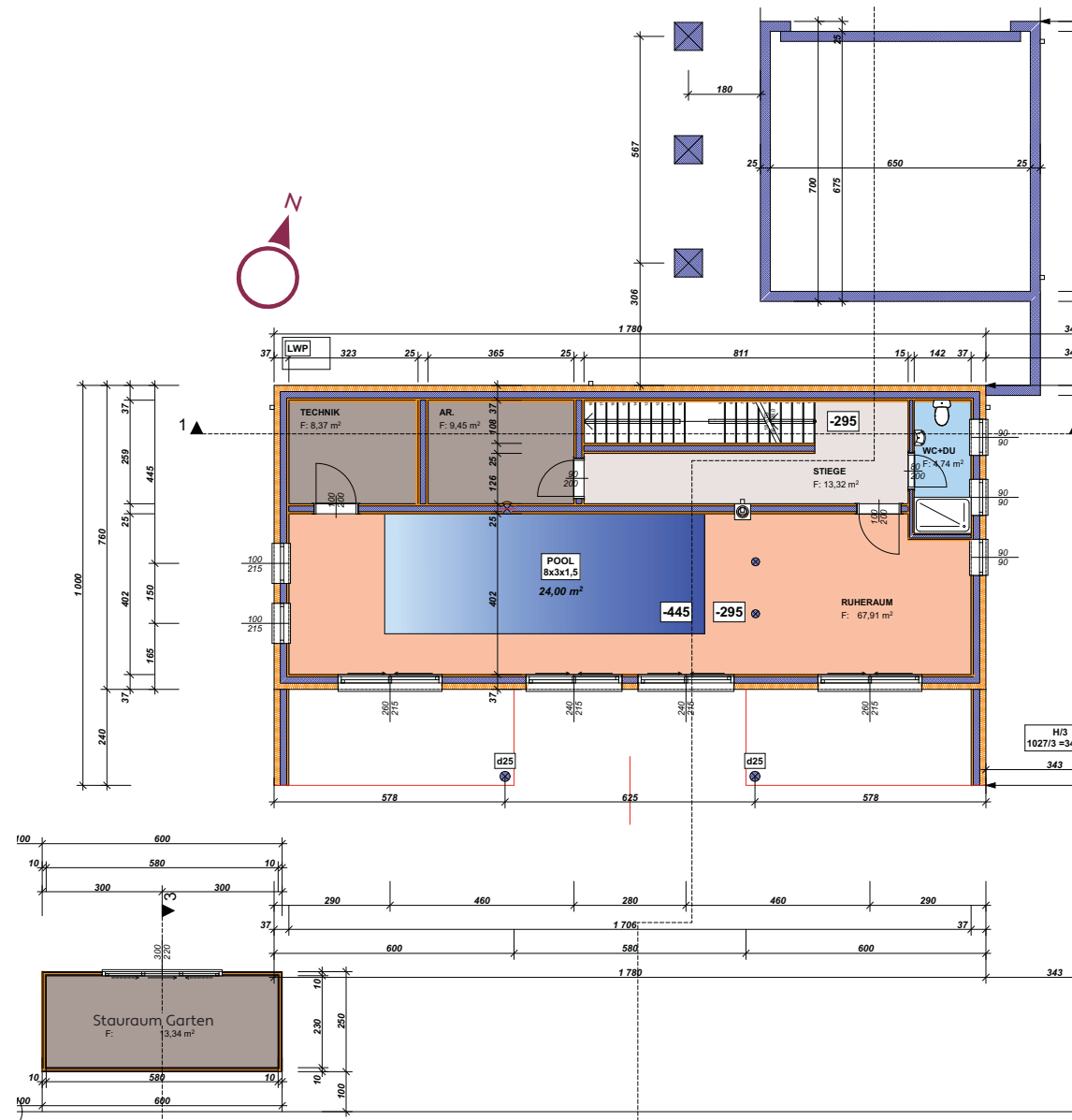


VILLA MARIE

Stiege	13,32 m ²
WC/Dusche	4,74 m ²
AR	9,45 m ²
Technik	8,37 m ²
Ruheraum	67,91 m ²

GESAMT 103,79 m²

Pool	24,00 m ²
Stauraum Garten	13,34 m ²



ZELL AN DER PRAM

1.955 (Stand: 1.1.2025), Fläche 23,38 km²

Zell an der Pram ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Schärding in Oberösterreich, in Österreich. Die Gemeinde hat rund 2.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 17 km². Die ländliche Umgebung, geprägt von sanften Hügeln, Wiesen und landwirtschaftlichen Betrieben, bietet eine hohe Lebensqualität und eine ruhige Wohnatmosphäre.

Trotz der naturnahen Lage verfügt Zell an der Pram über eine gute Infrastruktur. Im Ort gibt es Nahversorger, Gastronomie, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Auch kulturell ist die Gemeinde bekannt, vor allem durch das Schloss Zell an der Pram, das als Veranstaltungs- und Kulturzentrum dient.

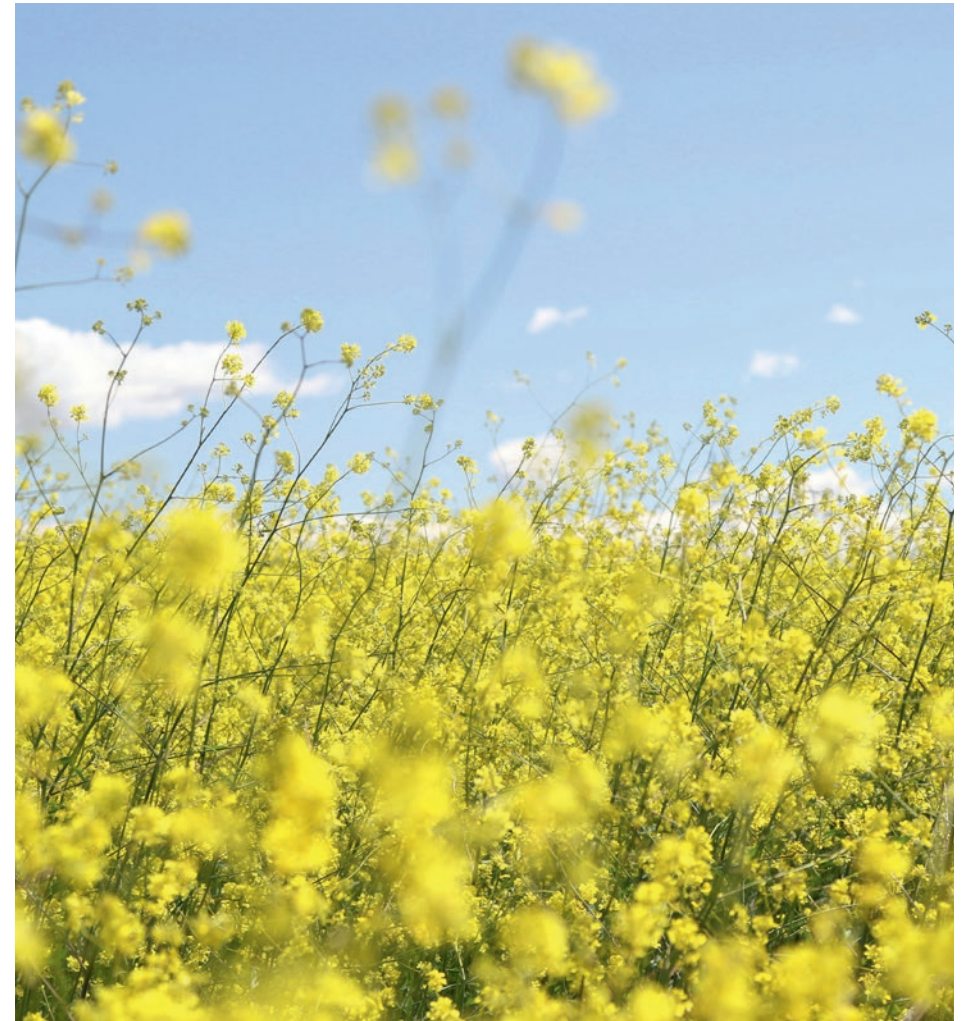
Durch die Lage im Innviertel und die Nähe zur Bezirksstadt Schärding ist Zell an der Pram verkehrstechnisch gut angebunden und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer soliden regionalen Infrastruktur.



Kindergarten: 1,2 km / 16 min
Friseur: 800m / 10min
Nahversorger: 550m / 7min



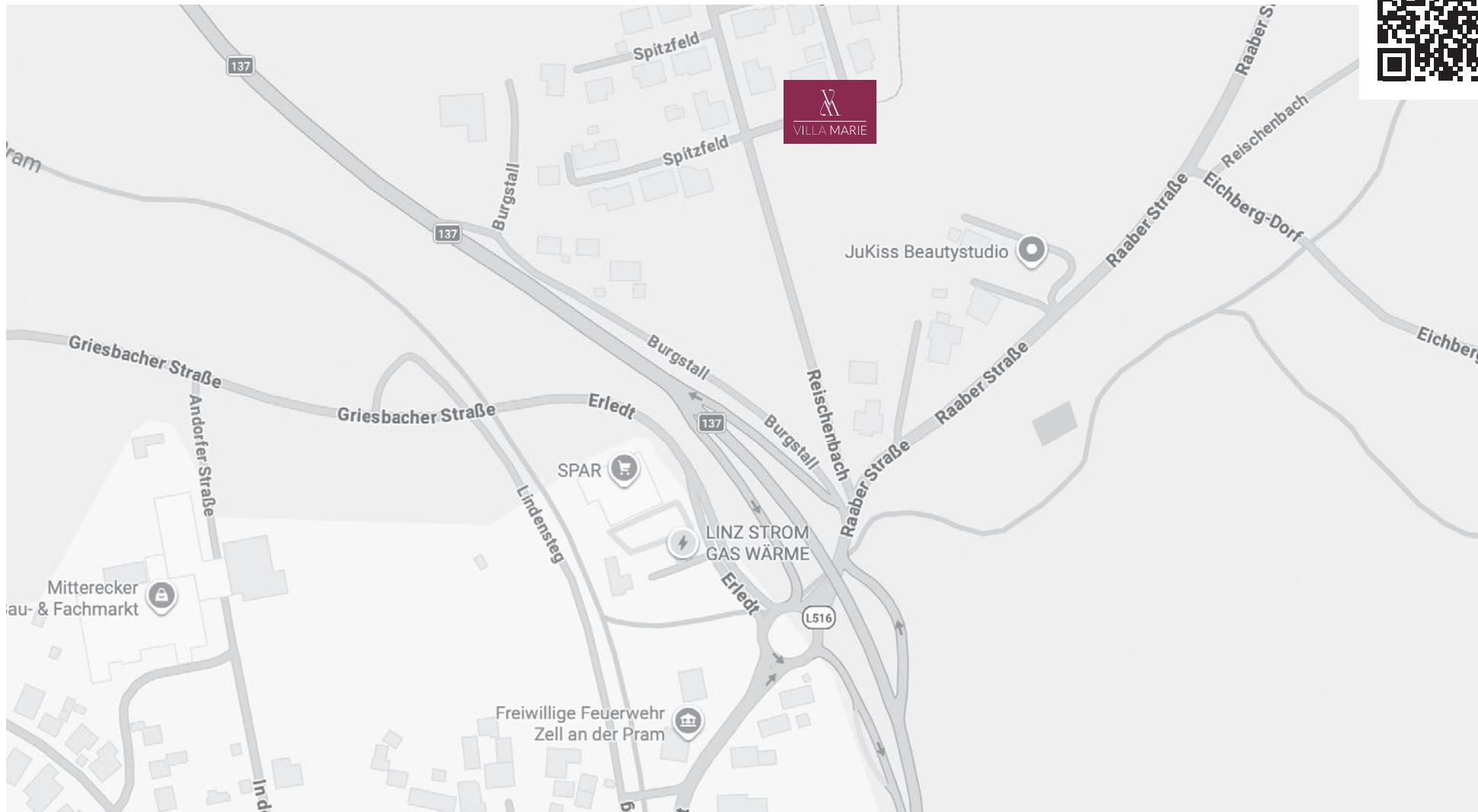
Apotheke: 4,3 km / 6 min
Arzt: 1,5 km / 4 min
Bahnhof: 1,9 km / 3 min
Volksschule: 1,1 km / 3 min
Gastronomie: 1,9 km / 3 min
Fitnessstudio: 2,5 km / 5 min
Freibad: 2,3 km / 5 min



LAGE

Spitzfeld 18 - 4755 Zell an der Pram

Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



www.google.de/maps

VILLA MARIE











VILLA MARIE







VORBEREITUNG FÜR INDOOR POOL AREA



KONTAKT



**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Ing. Johann Gattermaier BEng.
Geschäftsführer

M +43 699 11 94 94 13

E office@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 maßstabgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar.