



# Design-Bungalow mit Pool-Oase

FASANENWEG 4 | 4632 PICHL BEI WELS



Dieser 2020 errichtete Design-Bungalow in Pichl bei Wels vereint durchdachte Planung, massive Bauweise und eine stimmige Gesamtgestaltung. Auf einem **ca. 771 m<sup>2</sup> großen Grundstück** entstand ein Zuhause mit klarer Linienführung, großzügigem Raumgefühl und hochwertiger technischer Ausstattung.





Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 133,35 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein funktionales, familienfreundliches Raumkonzept – ergänzt durch ca. 58,01 m<sup>2</sup> Nebenflächen inklusive großzügiger Garage.



# DESIGN-BUNGALOW MIT POOL-OASE



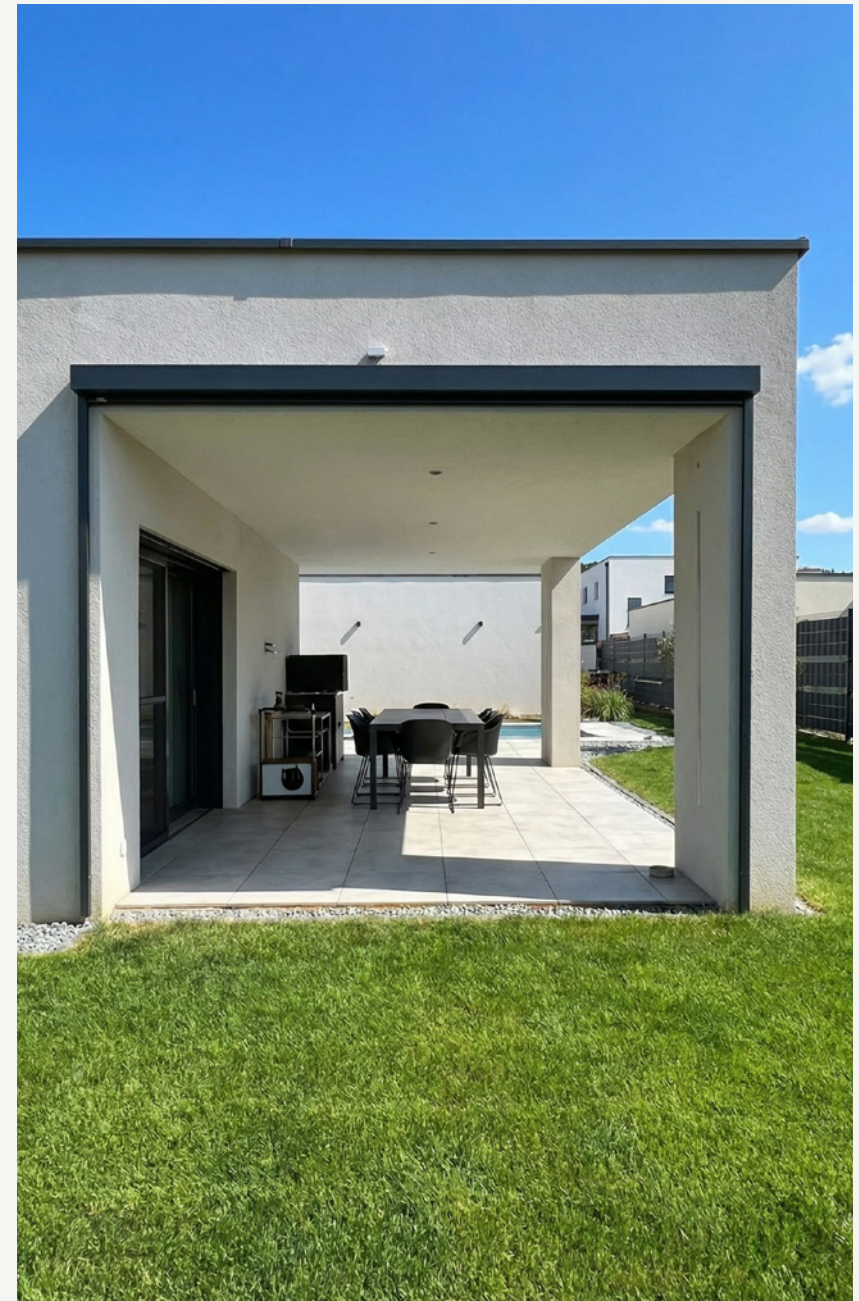
Das Herzstück des Hauses ist der rund **45 m<sup>2</sup>** große **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang in den geschützten Außenbereich.

Große Fensterflächen öffnen den Raum nach außen und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.



Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der Poolbereich als architektonisch geschützter Rückzugsraum. Die Gebäudestruktur rahmt die Terrasse und den **ca. 6 x 3 m großen Pool** bewusst ein und erzeugt eine private Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Frühling, Sommer und Herbst lässt sich das schöne Wetter hier in besonderer Form genießen. Morgens ein paar Längen im Wasser, nachmittags entspannen auf der Terrasse, abends mit Freunden den Tag ausklingen lassen – dieser Bereich wird schnell zum Lebensmittelpunkt in der warmen Jahreszeit.





Die klar gestalteten Außenanlagen mit Stützmauer, hochwertigen Belägen und durchdachter Linienführung unterstreichen den modernen Charakter und schaffen eine Atmosphäre, die an einen privaten Boutique-Rückzugsort erinnert.



# DESIGN-BUNGALOW MIT POOL-OASE

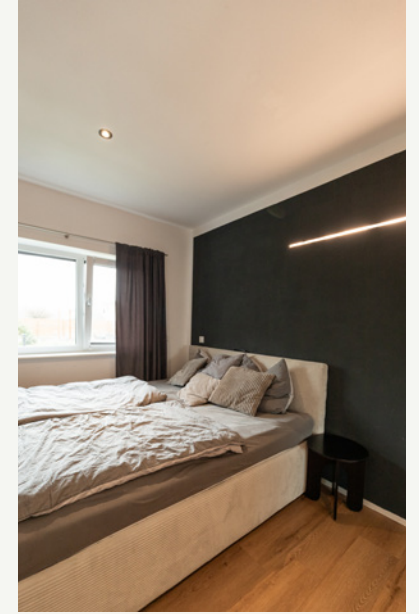




AUCH DIE BAUWEISE UND AUSSTATTUNG  
SPIEGELN DEN QUALITÄTSGEDANKEN WIEDER.

Dieses Haus überzeugt durch Substanz, klare Architektur und eine Außenraumgestaltung mit besonderer Aufenthaltsqualität.





## DETAILS

Objektart: Bungalow

Baujahr: 2020

Wohnnutzfläche: ca. 133,35 m<sup>2</sup>

Nebenflächen inkl. Garage: ca. 58,01 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 771 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Badezimmer: 1

WC: 1

Terrasse: vorhanden

Pool: ca. 6 x 3 m

Heizung: Luftwärmepumpe,  
Fußbodenheizung

Stellplätze: Doppelgarage &  
Außenstellplätze







## HIGHLIGHTS

- \* Wohnen auf einer Ebene
- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- \* Architektonisch geschützter Pool- und Terrassenbereich
- \* Massive Bauweise (50er Planziegel)
- \* 3-fach verglaste Fenster
- \* Raffstores nahezu im gesamten Haus
- \* Hochwertige Feinsteinzeugplatten
- \* Vinylboden in Eiche-Landhausoptik
- \* Designküche mit Siemens-Geräten
- \* Durchgängiges LED-Lichtkonzept
- \* Glasfaseranschluss





# DESIGN-BUNGALOW MIT POOL-OASE

## GRUNDRISS

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Küche   Wohnbereich | 45,0 m <sup>2</sup>         |
| Diele               | 23,48 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer        | 15,23 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | 9,5 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer              | 13,89 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer              | 13,89 m <sup>2</sup>        |
| Arbeitszimmer       | 9,9 m <sup>2</sup>          |
| WC                  | 2,46 m <sup>2</sup>         |
| Wäschekammer        | 15,43 m <sup>2</sup>        |
| Garage              | 42,58 m <sup>2</sup>        |
| <hr/>               |                             |
| <b>GESAMT</b>       | <b>191,36 m<sup>2</sup></b> |
| <hr/>               |                             |
| Terrasse            | 18,0 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse            | 50,0 m <sup>2</sup>         |





KAUFPREIS  
**EUR 679.000,-**

**PROVISIONSHINWEIS**

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

**ENERGIEAUSWEIS:**

Energiekennzahlen : HWB: 54,9 kWh/m<sup>2</sup>  
 Klasse C | f<sub>GEE</sub> : 0,76 Klasse A  
 Gültig bis 06.01.2030

**GRUNDBUCH:**

Grundbuch KG 51225  
 EZ 949  
 GST-Nr. 564/14

Für das Grundstück besteht ein Bauland-sicherungsvertrag mit der Gemeinde Pichl bei Wels. Die bislang vorgeschriebenen Infrastrukturkosten sowie der 1. Teilbetrag des Verkehrsflächenbeitrags wurden bereits vollständig entrichtet.

Noch ausständig sind ausschließlich die Kosten für die endgültige Asphaltierung der Zufahrtsstraße (Bitumenschicht). Laut aktuellem Aktenvermerk der Gemeinde werden diese derzeit mit rund € 4.500,- bis € 5.000,- geschätzt.

Zusätzlich wird im Zuge der Asphaltierung ein Verkehrsflächenbeitrag (2. Teilbetrag) in Höhe von ca. € 1.199,67 fällig.

Die endgültige Abrechnung erfolgt nach Durchführung der Arbeiten. Diese noch offenen Kosten werden von der/dem künftigen Eigentümer/in übernommen. Die/der Verkäufer/in ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.



26,36 km<sup>2</sup>  
2.952 Einwohner:innen

**P**ichl bei Wels liegt im oberösterreichischen Zentralraum und verbindet **lebendige dörfliche Struktur** mit einer funktionalen und **gut ausgebauten Infrastruktur**. Die Marktgemeinde im Bezirk Wels-Land profitiert insbesondere von der Nähe zur Stadt Wels, wodurch Arbeitsplätze, weiterführende Schulen, Einkaufs- und Freizeitangebote in kurzer Zeit erreichbar sind.

Der Ort verfügt über eine gewachsene Wohnstruktur mit **familienfreundlichen Wohngebieten** und einer ausgewogenen Mischung aus Eigenheimen und landwirtschaftlich geprägter Umgebung. Im Gemeindegebiet sind wichtige Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und medizinische Grundversorgung vorhanden oder rasch erreichbar.

Die gute **regionale Verkehrsanbindung** über die Autobahn A8 und öffentliche Verkehrsverbindungen macht Pichl bei Wels zudem zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler/innen, die kurze Wege zur Arbeit mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität kombinieren möchten.

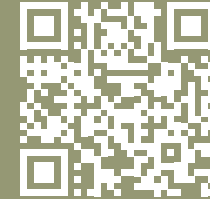
Besonders geschätzt wird die **attraktive Lage zwischen Stadt und Land**: Die offene, von Hügeln und landwirtschaftlichen Flächen geprägte Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein, während das städtische Angebot von Wels in unmittelbarer Nähe liegt.

Ein familienfreundliches Umfeld, vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Umland sowie eine hohe Lebensqualität tragen zur Attraktivität des Wohnstandorts bei.

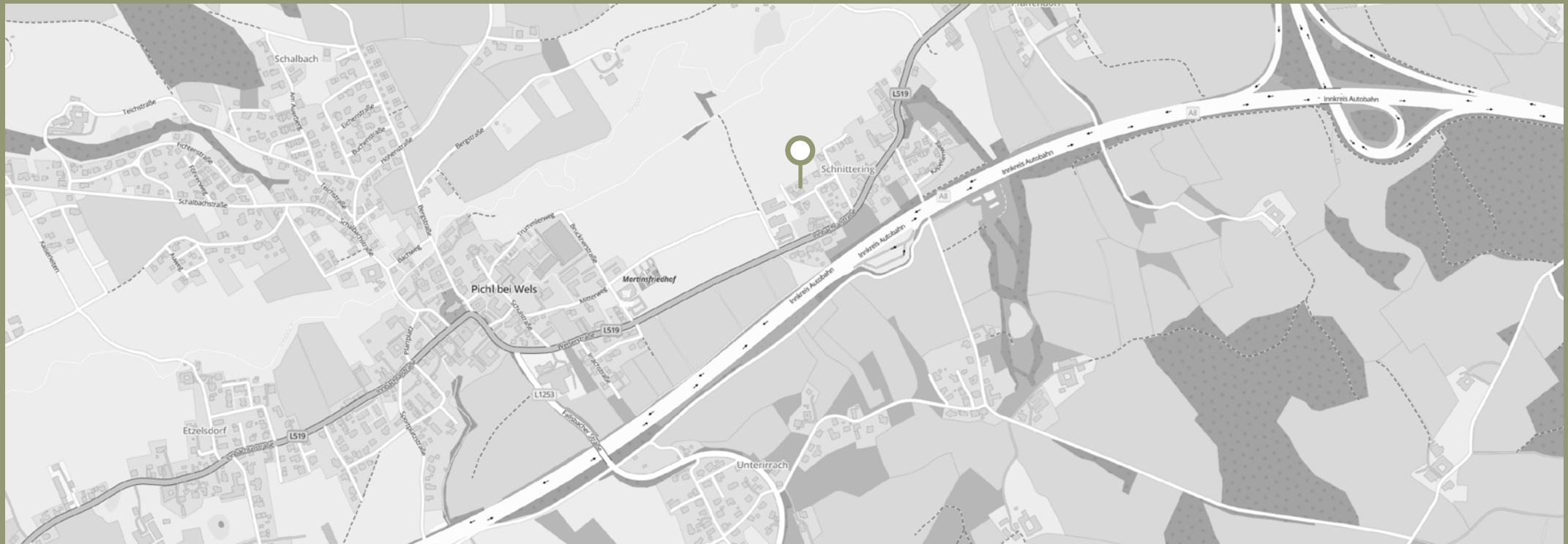
## ENTFERNUNGEN

Nahversorger: 750m / 2 Min  
Gastronomie: 1,2km / 2 Min  
Arzt: 1,1km / 3 Min  
Apotheke: 8,2km / 9 Min

Bahnhof: 8,7km / 10 Min  
Kindergarten: 1km / 2 Min  
Volksschule: 1,1km / 2 Min  
Friseur: 1,6km / 3 Min



HIER GEHT'S ZU  
GOOGLE MAPS



# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Christoph Blank

**M** +43 699 1015 0515

**E** christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

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

[www.immobaer.at](http://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.

Hinweis: Einige der gezeigten Außenaufnahmen wurden digital mittels Künstlicher Intelligenz bearbeitet, um eine optimale Licht- und Wetterstimmung zu visualisieren.