

## Exklusives 3er-Reihenhausensemble in Bestlage TOP3



**Objektnummer: 1319**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reiheneckhaus             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4611 Buchkirchen                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 250,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,59                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 498.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 70,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**

Immolution GmbH



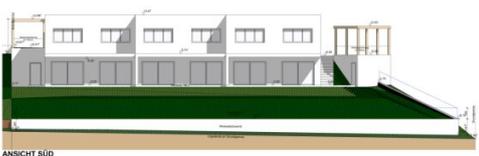
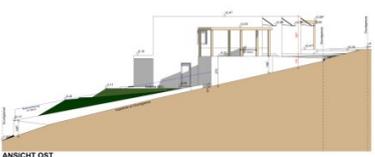
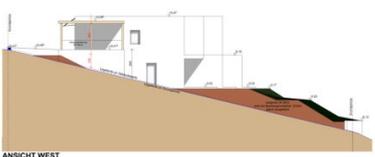
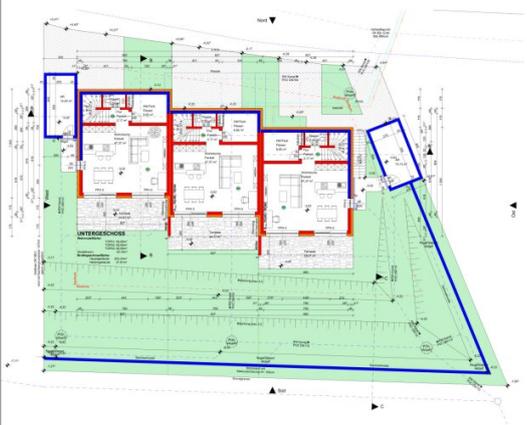












**LAGEPLAN M1:500**

Projekt: ...  
 Datum: ...  
 Blatt: ...

| Anforderung 1 |      | OIG Richtlinie 2 |      | Anforderung |      |
|---------------|------|------------------|------|-------------|------|
| SK 1          | SK 2 | SK 3             | SK 4 | SK 5        | SK 6 |
| ...           | ...  | ...              | ...  | ...         | ...  |

**ÄNDERUNGSPLAN**

BAUFORMEN: ...  
 ERHEBUNG eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und 2 Carport  
 ANFÜHRUNG VERMESSUNG

**LEGENDE**

- BEISTAND
- ABBRUCH
- MASSIVWERK
- ORTSBETON
- STARKBETON
- DÄMMUNG
- HOLZSCHÜTTUNG
- SPRITZARTONTROCKENBAU
- Schweißnaht
- Regenwasserkanal
- Stufe
- Wasser
- Gieß
- Höheausmaß

**BAUFÜHRER:** ...

**FLÄCHEN:** ...

**IMMOBILIEN**

# Objektbeschreibung

## **Exklusives Reihenhausprojekt in Buchkirchen – Ihr neues Zuhause in Bestlage**

Dieses einzigartige Reihenhausprojekt in Buchkirchen, nahe Wels, bietet modernes Wohnen in absoluter Ruhelage mit einem unvergleichlichen Weitblick bis hin zu den Alpen. Die drei Wohneinheiten überzeugen durch durchdachte Architektur, hochwertige Bauweise und großzügige Glasflächen, die den Wohnbereich in lichtdurchflutete Wohlfühlzonen verwandeln.

Jede Einheit verfügt über ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, und wird belagsfertig übergeben – auf Wunsch auch schlüsselfertig. TOP 1 und TOP 3 punkten zusätzlich mit einem massiv gebauten Außengeräteraum. Eine überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein, während zwei Freistellplätze pro Einheit bereits im Angebot enthalten sind. Optional können Sie ein Carport und einen Gartenzaun hinzufügen, wie es in den Visualisierungen dargestellt ist (nicht im Basisangebot enthalten). Ein eigener Gartenbereich bietet genügend Platz für individuelle Gestaltung, sei es für einen Spielbereich für Kinder, ein Blumenbeet oder eine gemütliche Grill-Ecke.

Das Projekt zeichnet sich nicht nur durch seine hervorragende Bauqualität aus, sondern auch durch die nachhaltige Planung: Eine energieeffiziente Bauweise sorgt für niedrige Betriebskosten und langfristige Werthaltigkeit.

Buchkirchen, eine charmante Gemeinde mit rund 4.000 Einwohnern, verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt Wels. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die perfekte Lage, die hohe Bauqualität und die durchdachten Details machen dieses Projekt zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Genießen Sie modernes Wohnen mit Komfort, Privatsphäre und atemberaubendem Ausblick!

### **TOP 3 – Ihr Traumhaus mit großzügigem Garten und einzigartigen Extras**

TOP 3 besticht durch seinen besonders großzügigen Garten mit einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, der Ihnen und Ihrer Familie reichlich Platz für Erholung, Spiel und Gartengestaltung bietet. Ein besonderes Highlight ist die eigene Außentreppe, die den Garten direkt mit der Einfahrt verbindet – eine praktische und stilvolle Lösung, die Ihren Alltag erleichtert.

TOP3 bietet einen großzügigen Ersatzkellerraum in Massivbauweise mit einer Nutzfläche von ca. 15 m<sup>2</sup>, der sich ideal als Werkstatt eignet und zugleich Stauraum zur Verfügung stellt.

Wie alle Einheiten des Projekts bietet TOP 3 ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, großzügige Glasflächen im Wohnbereich und eine überdachte Terrasse, die den perfekten Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Auch diese Einheit wird belagsfertig

übergeben, kann jedoch auf Wunsch schlüsselfertig ausgebaut werden. Zwei Freistellplätze sind im Angebot enthalten, mit der Möglichkeit, ein Carport oder einen Gartenzaun zusätzlich zu erwerben.

Mit seiner großzügigen Gartenfläche und den praktischen Extras ist TOP 3 die ideale Wahl für alle, die naturnahes Wohnen mit Komfort und Funktionalität kombinieren möchten.

**Erleben Sie exklusives Wohnen mit einzigartigen Möglichkeiten – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap