

# DAS HAUS IM GRÜNEN



Exklusives Haus in Peuerbach/Bruck – Stilvolles Wohnen mit Pool & hochwertiger Ausstattung

4722 Peuerbach  
Bruck 44



## WILLKOMMEN IM ZUHAUSE FÜRS LEBEN –

willkommen in Ihrem persönlichen Naturrefugium in Bruck an der Aschach. Ein Ort, an dem großzügiger Wohnkomfort, moderne Ausstattung und idyllische Grünlage harmonisch verschmelzen. Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt mit durchdachtem Wohnkonzept, weitläufigen Flächen und hochwertigen Details – geschaffen für Familien, die das Besondere suchen und das Leben im Grünen genießen möchten.

# WO NATUR, RAUM & ZUHAUSE EINS WERDEN.

In ruhiger, naturnaher Lage von Bruck an der Aschach, ganz unweit von Peuerbach, erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit über 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das höchsten Wohnkomfort mit gemütlicher und moderner Ausstattung vereint. Ein Ort, der Familienglück, Zentralität und Leben im Grünen harmonisch verbindet.





Auf zwei klug aufgeteilten Wohnebenen findet hier jeder den Platz und persönlichen Rückzugsort, den man im Familienleben braucht. Und was ist das Schönste an einem Zuhause? Ein Ort, an dem alle zusammenkommen. Dieser ist der offene Wohn-, Koch- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangt man auch direkt in den uneinsehbaren Garten mit Pool, Feuerstelle, einem großzügigen Grundstück sowie zu einem idyllischen Bächlein, das etwas versteckt unterhalb der Liegenschaft liegt. Ein Paradies für Kinder und Naturliebhaber.

## EIN SOLIDES HAUS FÜR EINE SICHERE ZUKUNFT.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit 50er Ziegel errichtet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Beheizung erfolgt nachhaltig über Erdwärme mit Flächenkollektoren und Pufferspeicher – zukunftssicher und kostenschonend.

Das Haus wurde durchdacht geplant und verfügt zudem über einen Balkon, der mehrere Wohnräume im Obergeschoss mit der Natur verbindet. Die hochwertige Tischlerküche ist im Kaufpreis inkludiert. Darüber hinaus überzeugt die Immobilie mit zahlreichen technischen und praktischen Details.





## ZUSÄTZLICHER KOMFORT:

- praktischer Wäscheschacht
- durchgängiges Lichtkonzept
- Fliegengitter in den Wohnbereichen
- großzügige Werkstatt
- großer Wirtschafts- und Waschräum
- Doppelgarage mit ausreichend Platz

Freiraum und Privatsphäre verbinden sich hier mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Nahversorger, Schule, Kindergarten, Sportplatz sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.



## HIGHLIGHTS:

- 50er Ziegel Massivbau
- Über 280 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Doppelgarage
- Extra Werkstatt
- Uneinsehbarer XXL-Garten / großes Grundstück
- Pool mit Abdeckung
- Feuerstelle
- Terrasse + Balkon
- Wäscheschacht
- Erdwärme mit Flächenkollektoren und Pufferspeicher
- Photovoltaikanlage 5,5kw Peak
- Hochwertige Küche inkl.
- Durchdachtes Lichtkonzept
- Hebeschiebetür
- Fliegengitter
- Glasfaseranschluss
- Top Lage in Bruck/Peuerbach
- Ruhige Lage im Grünen
- Nahversorger, Schule & Kindergarten fußläufig erreichbar

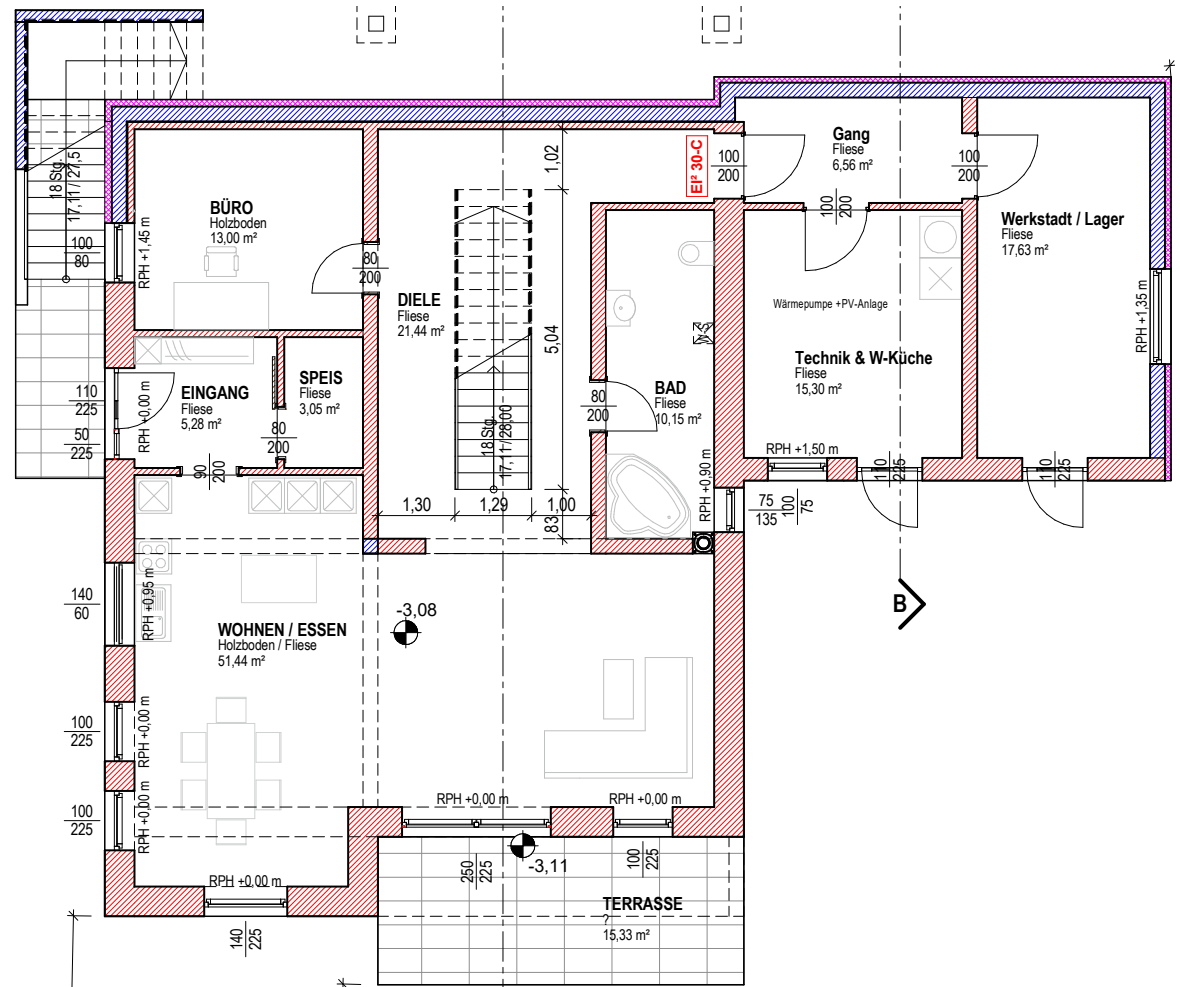


## DATEN:

Grundstück: .....1.860 m<sup>2</sup>  
Terrasse ..... 15,33 m<sup>2</sup>  
Gartenanteil:..... ca. 1.549 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe EG: .....ca. 2,80 m  
Raumhöhe OG: ..... ca. 2,58 m  
Baujahr: ..... 2013

## ERDGESCHOSS

Büro:.....	13m <sup>2</sup>
Eingang:.....	5,28m <sup>2</sup>
Speis:.....	3,05m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:.....	51,44m <sup>2</sup>
Diele:.....	21,44m <sup>2</sup>
Bad:.....	10,15m <sup>2</sup>
Gang:.....	6,56m <sup>2</sup>
Technik & W-Küche: .....	15,30m <sup>2</sup>
Werkstatt / Lager: .....	17,63m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>143,85m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Terrasse .....	15,33m <sup>2</sup>



## OBERGESCHOSS

Raum: ..... 7,23m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ..... 13,04m<sup>2</sup>

S-Raum: ..... 3,09m<sup>2</sup>

Kind1: ..... 15,81m<sup>2</sup>

Kind2: ..... 13,38m<sup>2</sup>

Kind3: ..... 13,63m<sup>2</sup>

Galerie: ..... 18,05m<sup>2</sup>

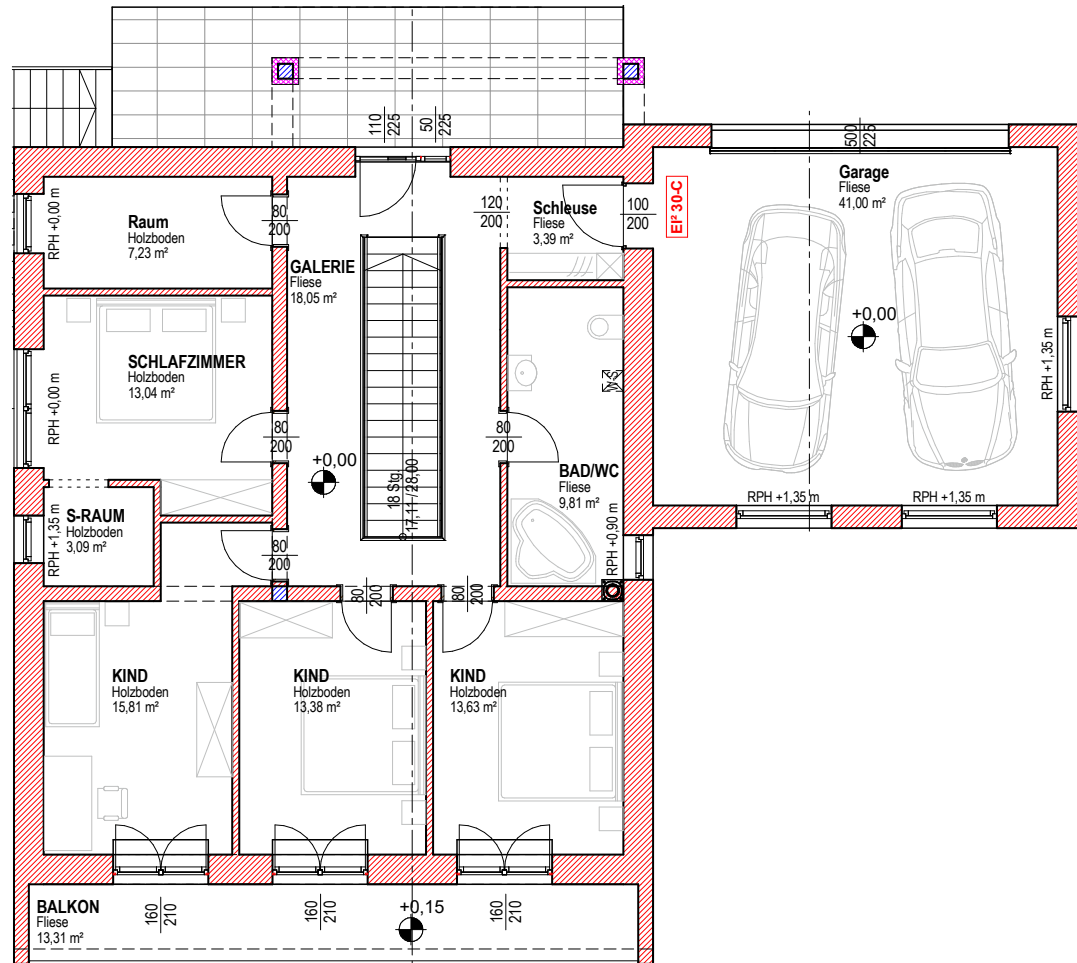
Schleuse: ..... 3,39m<sup>2</sup>

Bad / WC: ..... 9,81m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: ..... 97,43m<sup>2</sup>**

Balkon: ..... 13,31m<sup>2</sup>

Garage ..... 41,00m<sup>2</sup>





## KAUFPREIS:

Gesamt: **699.000€**

### BETRIEBSKOSTEN

Gemeinderechnung: ca. 140€/Monat  
+ Strom und Versicherung

### PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3%  
Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl.  
20% USt. zu leisten.

### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref,SK</sub> 43,1 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieklasse: B

f<sub>GEE,SK</sub> 0,52

Energieklasse: A++

Gültig bis 25.03.2036

### GRUNDBUCH

KG: 44201

EZ: 916

GST-Nr. 139/26, 139/27

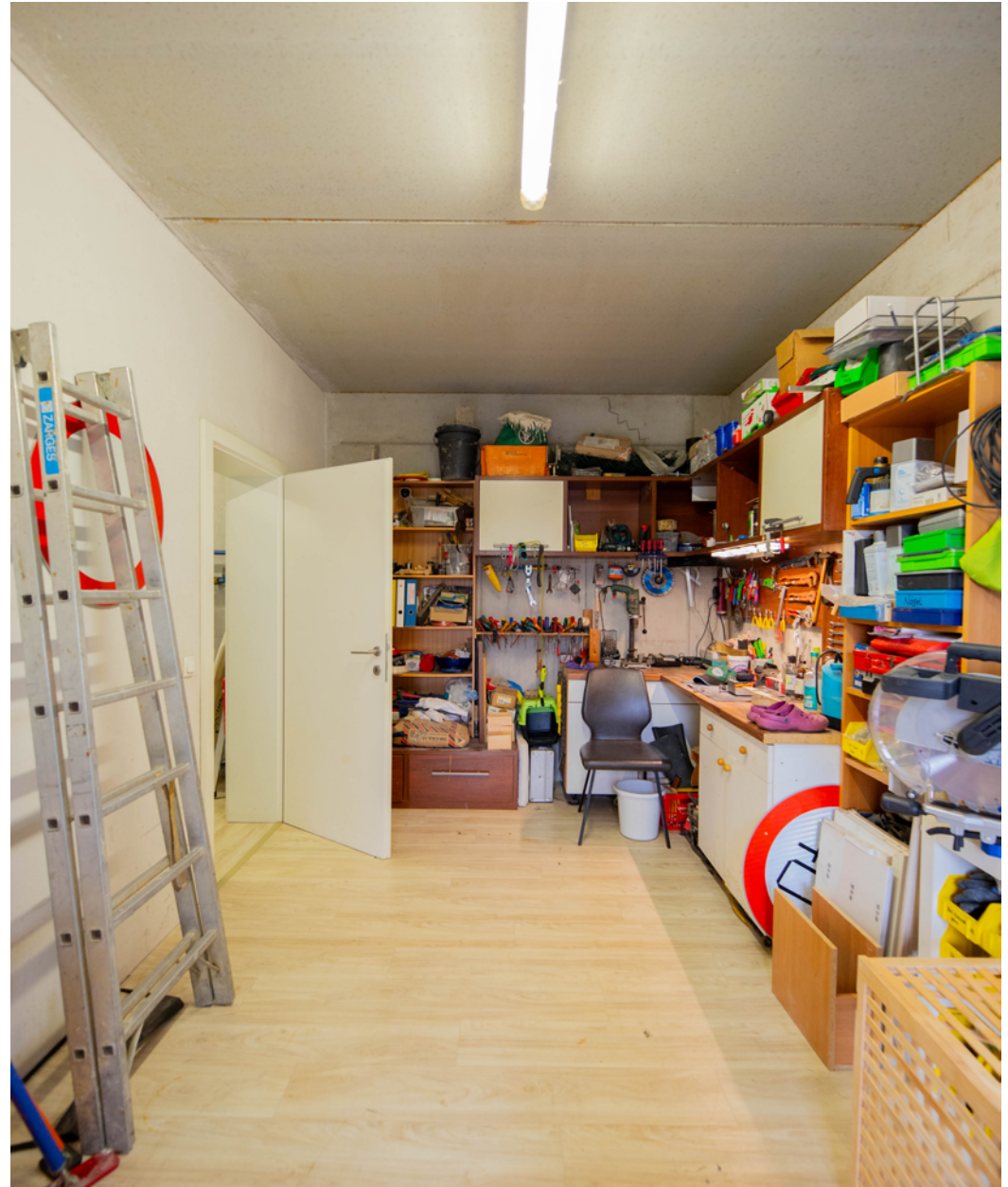














# PEUERBACH, DIE STADT DER STERNE

Fläche: 39,40 km<sup>2</sup> | Einwohner: 4.689

Die Stadtgemeinde Peuerbach liegt im Bezirk Grieskirchen und besticht durch ihre reiche Geschichte sowie kulturelle Vielfalt. Traditionelle Architektur trifft hier auf moderne Annehmlichkeiten, wodurch ein einzigartiger Charme entsteht. Peuerbach ist umgeben von einer malerischen Landschaft und ist so ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber, die Erholung und Entspannung suchen.

Die Stadt ist ein lebendiges Zentrum für Gemeinschaftsaktivitäten und bietet eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen, Freizeitmöglichkeiten und lokalen Geschäften. In der Gastronomieszene spiegelt sich die herzliche Gastfreundschaft der Region wider: Von gemütlichen Gasthäusern mit traditioneller Hausmannskost bis hin zu modernen Cafés und Restaurants mit internationaler Küche ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Peuerbach verfügt über eine gut ausgebaute Bildungslandschaft:

zwei Kindergärten, zwei Volksschulen, Sportmittelschule, Landesmusikschule

Zahlreiche Freizeit- & Sporteinrichtungen:

Sport-, Tennis-, Beachvolleyballplatz, Freibad, Kinderspielplätze,

Kulturzentrum Melodium, Stocksporthalle, Eislaufhalle, Kletterhalle, Kino

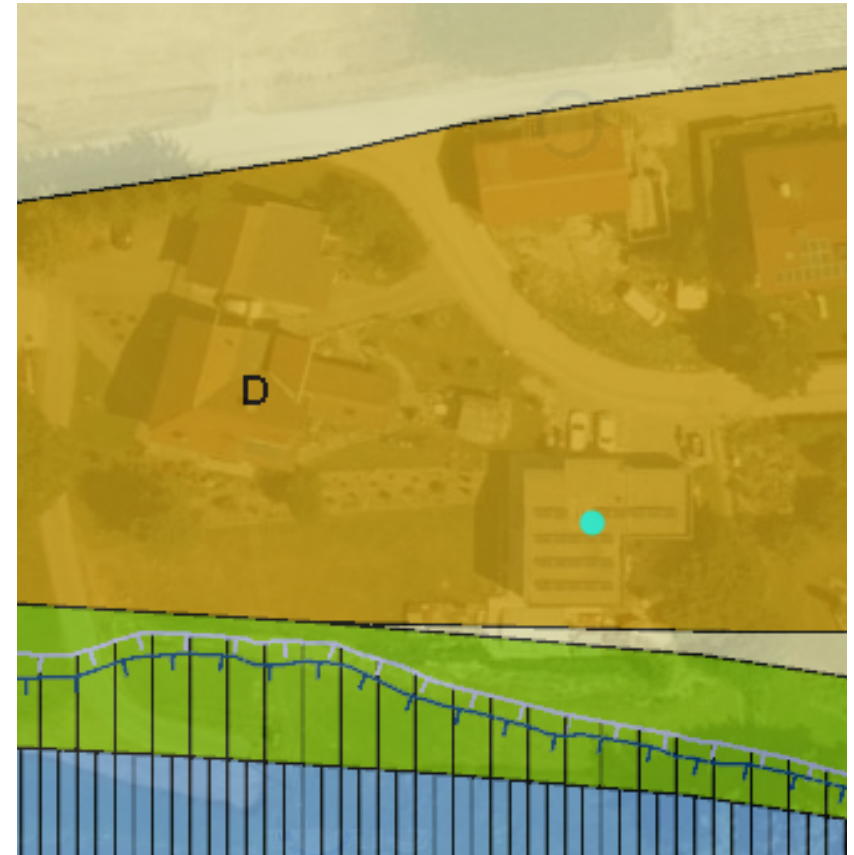
Sehenswürdigkeiten:

Schlossmuseum mit OÖ Landeskrippe, Kometor, Schuhmacher- und Brauchtummuseum, Astroweg, Urtlecken, Fatimakapelle.











Jährlich wiederkehrende Veranstaltungen wie der Blasiusmarkt am 3. Februar, der Pferdemarkt, der Herbstmarkt, das Stadtfest alle zwei Jahre, der Ostermarkt im Wechsel sowie das Punschdorf in der Adventszeit und der Internationale Silvesterlauf am 31. Dezember beleben das gesellschaftliche Leben der Stadt.

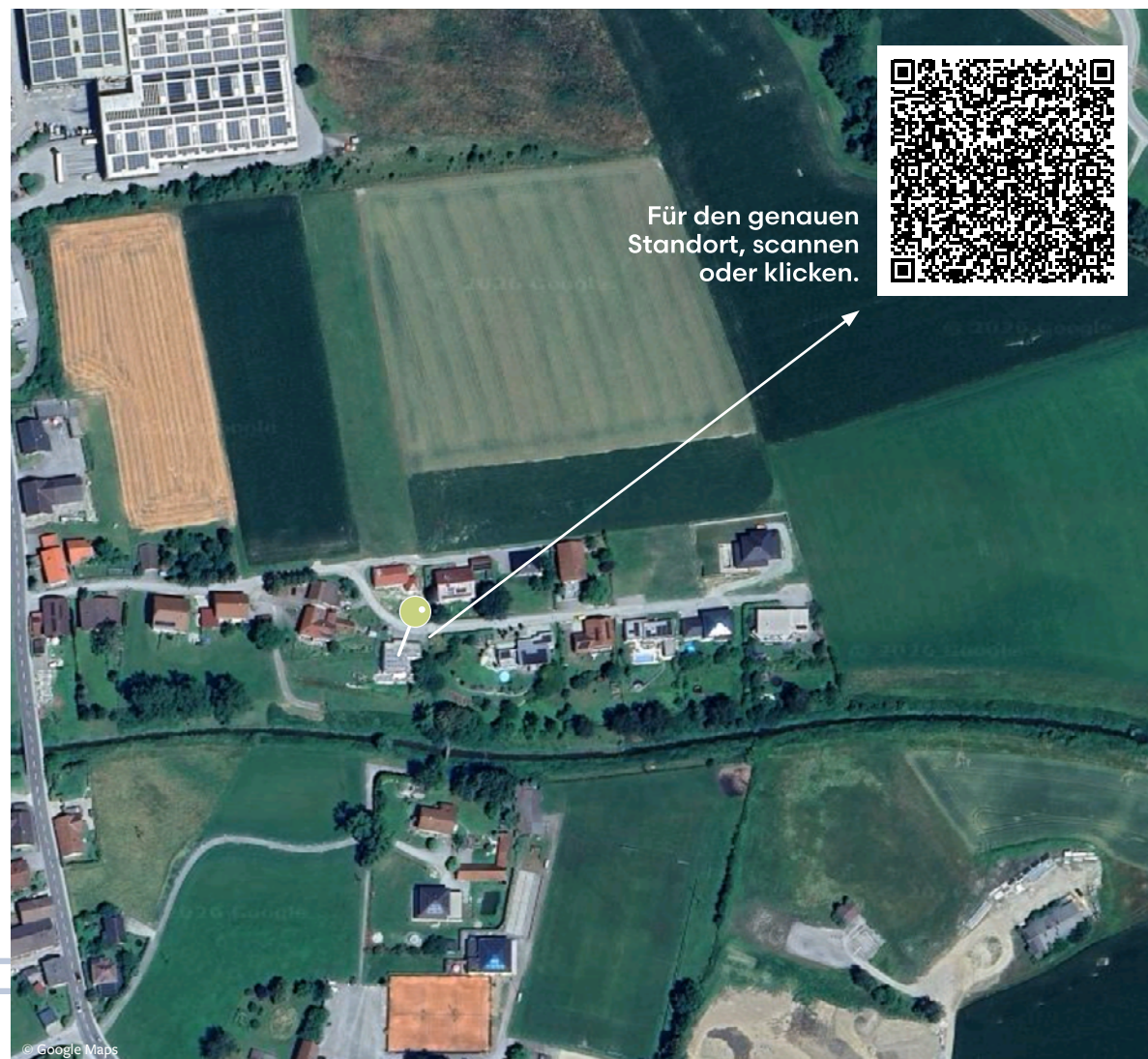


# FLÄCHENWIDMUNG & GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT



## ENTFERNUNGEN:

NAHVERSORGER:	600m - 8min	_____	
GASTRONOMIE:	2km - 4min	_____	
ARZT:	2,1km - 4min	_____	
APOTHEKE:	1,9km - 4min	_____	
BAHNHOF:	1,4km - 3min	_____	
KINDERGARTEN:	550m - 7min	_____	
VOLKSSCHULE:	650m - 9min	_____	
FRISEUR:	350m - 5min	_____	
FITNESSSTUDIO:	350m - 5min	_____	
FREIBAD:	2km - 4min	_____	



# KONTAKT



„  
Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär

**Ing. Johann Gattermaier BEng.**  
Vermarktung, Vermittlung

**M** +43 699 11 94 94 13  
**E** office@immobaer.at

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

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

[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. Bei manchen Bildern 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. 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.