



Hirseweg 3, 4070 Fraham



VILLA PURA Fraham – Stil, Innovation und Wohnkomfort in Perfektion

Was haben nachhaltige Bauweise, anspruchsvolle Architektur, moderne Technologie und ein natürliches Wohnumfeld gemeinsam? Sie stehen für Pureit und Wohnkomfort ohne Kompromisse. Genau das vereint die VILLA PURA auf unvergleichbare Art und Weise.

In ruhiger Siedlungsrandlage von Fraham präsentiert sich dieses exklusive, im Jahr 2025 errichtete Architektenhaus – die VILLA PURA – als echtes Highlight moderner Wohnkultur.

Klare Linien, erhöhte Raumhöhen und großzügige Glasflächen sorgen für ein beeindruckendes Raumgefühl und lichtdurchflutete Wohnbereiche. Die Liaison aus natürlichen und edlen Materialien, wie stilvoll eingesetztem Microzement sowie maßgefertigten Tischlermöbeln, verleiht dem Haus mit Garten und vorbereitetem Pool eine einzigartige, zeitlose Eleganz.









VON HÖCHSTER PURHEIT

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Designküche mit Ceraflex-Keramikerflächen und integriertem Waschbecken erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Ästhetik.

Mehrere Bäder bieten Komfort für die ganze Familie, während praktische Details wie ein Wäscheschacht den Alltag erleichtern. Die großzügigen Terrassenflächen, sowie mehrere Balkone mit Fernsicht erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen perfekte Rückzugsorte.

Der Außenbereich mit Pool lädt zum Entspannen und Genießen ein – eingebettet in ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit viel Privatsphäre.





Pu
la



TECHNOLOGIE UND RAFFINESSEN, DIE DEN ALLTAG ERLEICHTERN.

Auch technisch setzt diese Immobilie Maßstäbe:

Eine moderne Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion, Wohnraumlüftung, Photovoltaikanlage sowie eine Entkalkungsanlage sorgen für einen nachhaltigen und energieeffizienten Betrieb. Das smarte Loxone-System ermöglicht eine komfortable Steuerung des gesamten Hauses. Glasfaserinternet garantiert höchste Konnektivität.

Hochwertige Ausstattungselemente wie Josko-Fenster, außenliegender Sonnenschutz (Raffstore), Fliegengitter sowie ein durchdachtes Lichtkonzept mit Molto Luce Lampen unterstreichen den exklusiven Charakter der VILLA PURA.

Die Doppelgarage sowie zahlreiche weitere Extras runden dieses einzigartige Gesamtpaket ab.

Tauchen Sie ein in ein pures Leben mit höchsten Ansprüchen.









Highlights



- **Ruhige Siedlungsrandlage**
- **Tolle Fernsicht**

- **Nachhaltige Materialien für den Wohlfühlcharakter**
- **Microzement Oberflächen**
- **Hochwertiges Design**
- **Designer Küche**
- **Ceraflex Keramik Küche/Waschbecken**
- **Molto Luce Lampen**
- **inklusive Hochwertige Tischlermöbel**
 - **Badmöbel, Kästen, Lampen, Tische, Küche, usw.**
- **Erhöhte Raumhöhen**

- **2 Bäder**

- **PV Anlage 15kW Peak Fronius**
- **Doppelgarage**
- **LOXONE Smart Home Steuerung**
- **Wohnraumlüftung**
- **Sonnenschutz/Raffstore**
- **Fliegengitter**
- **hochwertige Josko Fenster**
- **Wäscheschacht**
- **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Glasfaserinternet**
- **Entkalkungsanlage**
- **Begrüntes Dach**

- **Große Terrasse**
- **Große Balkone**
- **Pool 6x3 m (vorbereitet)**

Inneneinrichtung: Krumhuber Design

**BAUJAHR 2025
SOFORT BEZIEHBAR**

Daten

Wohnfläche: ca. 193,94 m²

Grundstück: 829 m²

Baujahr: 2025

Raumhöhe: EG 2,75 m, OG 2,6 m

Nachhaltige Bauweise

GRUNDBUCH:
Grundbuch KG 45007
EZ 822
GST-Nr.1942/8

ENERGIEAUSWEIS:
HWB: kWh/m² 38 Klasse B | f GEE,SK : 0,49 Klasse A++
Gültig bis 2.4.2034

Kaufpreis:

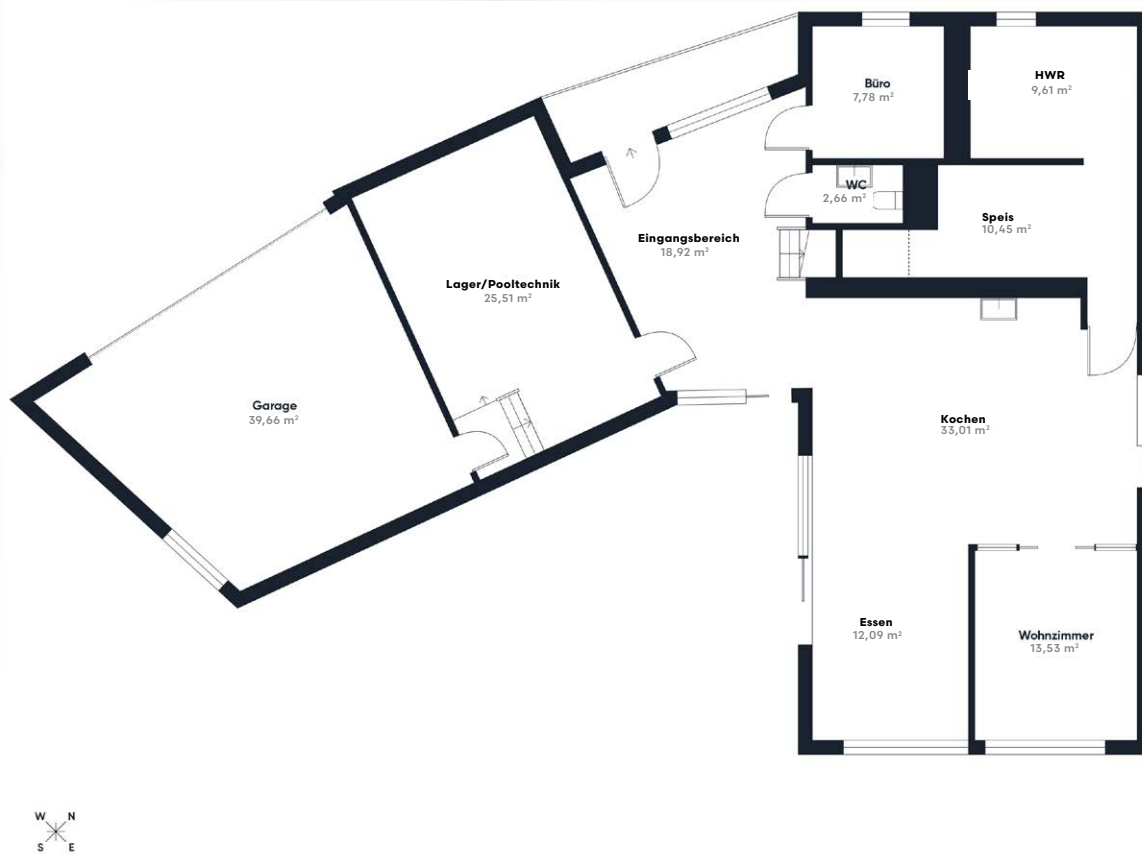
€ 1.219.000

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.

Hinweis: Terrassenböden, Balkon und Pool sind derzeit noch nicht fertiggestellt. Die Bodenbeläge können daher noch nach eigenen Wünschen ausgewählt werden.



Plan EG



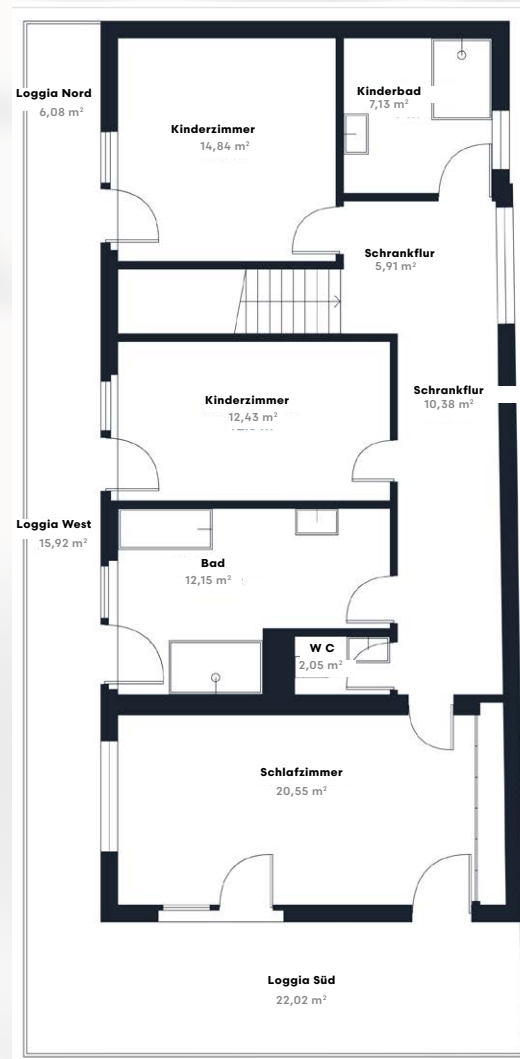
Eingangsbereich	18,92 m ²
Speis	10,45 m ²
Kochen	33,01 m ²
Essen	12,09 m ²
Wohnzimmer	13,53 m ²
Büro	7,78 m ²
WC	2,66 m ²
HWR	9,61 m ²

Gesamt **108,50 m²**

Garage	39,66 m ²
Lager/Pooltechnik	25,51 m ²



Plan OG



Vorraum	5,91 m ²
Schrankflur	10,38 m ²
Kinderbad	7,13 m ²
Kinderzimmer	14,84 m ²
Kinderzimmer 2	12,43 m ²
Bad	12,15 m ²
WC	2,05 m ²
Schlafzimmer	20,55 m ²

Gesamt **85,44 m²**

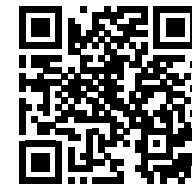
Loggia 44,02 m²

Lage & Entfernungen

- Nahversorger: 3,6 km / 6 min 
- Gastronomie: 3,6 km / 6 min 
- Arzt: 3,7 km / 6 min 
- Apotheke: 4,2 km / 7 min 
- Bahnhof: 3,4 km / 5 min 
- Kindergarten: 400 m 
- Volksschule: 4,3 km / 8 min 
- Friseur: 3,9 km / 7 Min 
- Fitnessstudio: 3,3 km / 5 min 
- Freibad: 3,8 km / 6 min 



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



Fraham

Einwohner 2.614 (1. Jän. 2025), Fläche 16,94 km²

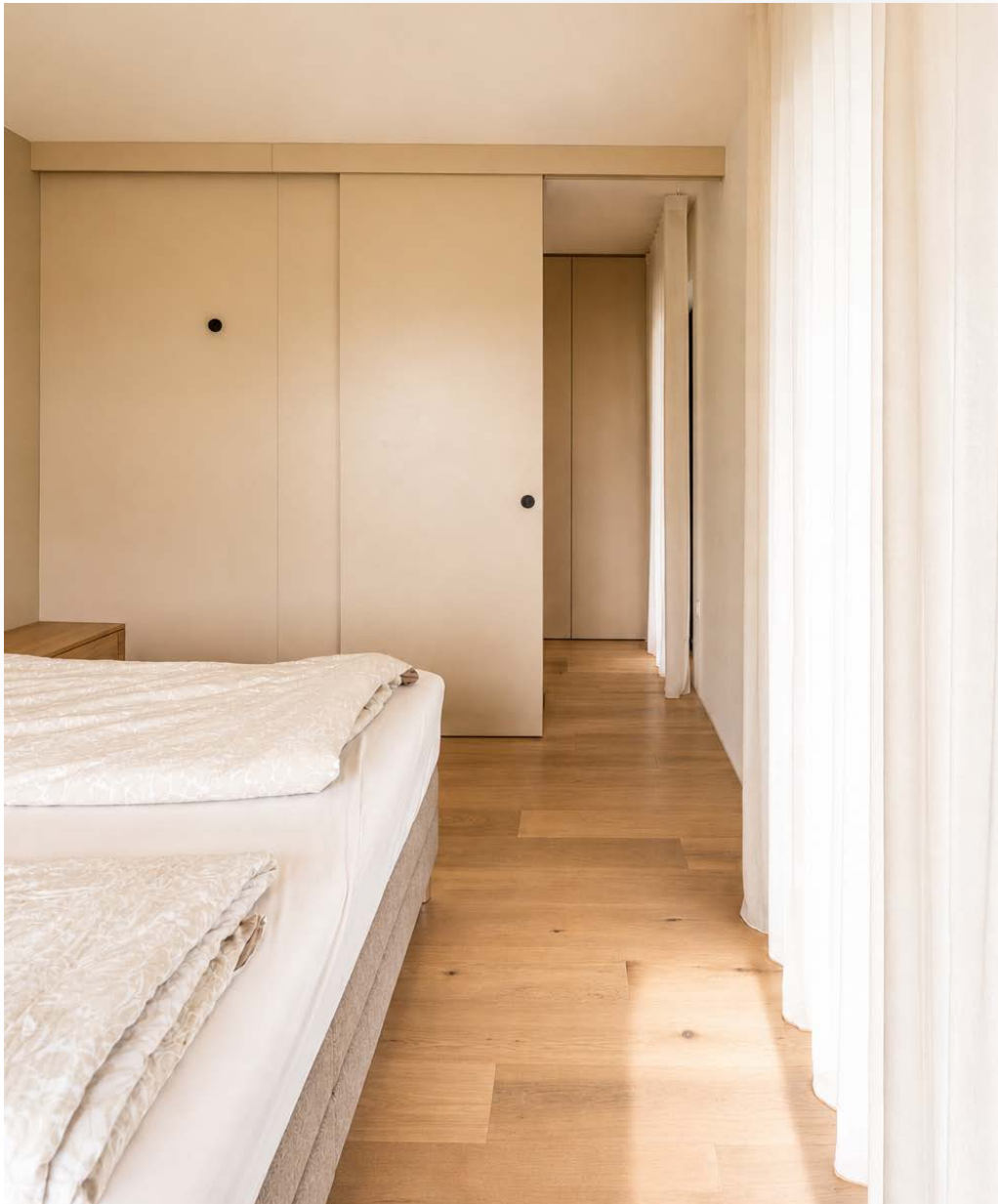
Die Gemeinde Fraham überzeugt durch ihre attraktive Lage im oberösterreichischen Zentralraum und verbindet auf harmonische Weise naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und landwirtschaftlich geprägten Flächen bietet Fraham ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit hoher Lebensqualität und viel Raum zur Erholung.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Die nahegelegenen Städte Eferding und insbesondere Linz sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bildungseinrichtungen sowie kulturellen und beruflichen Perspektiven. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig, wodurch Pendler besonders profitieren.

In Fraham selbst finden sich eine gewachsene Dorfgemeinschaft, lokale Nahversorger sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur – von Spazier- und Radwegen bis hin zu Naherholungsgebieten. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, gepflegter Umgebung und stadtnaher Lage macht Fraham zu einem äußerst attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.



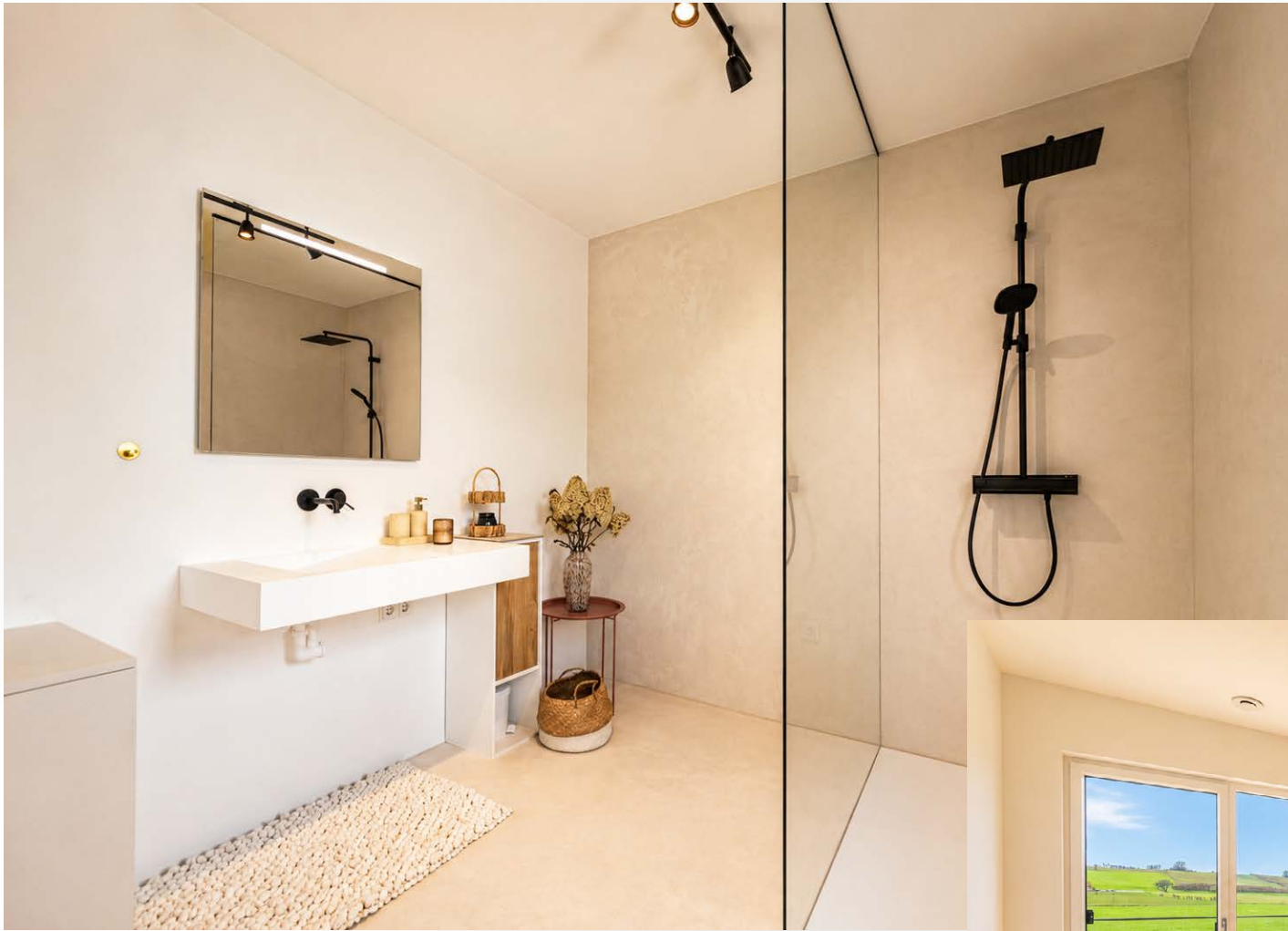
**SYMPATHISCHSTE
GEMEINDE IM
BEZIRK EFERDING!**



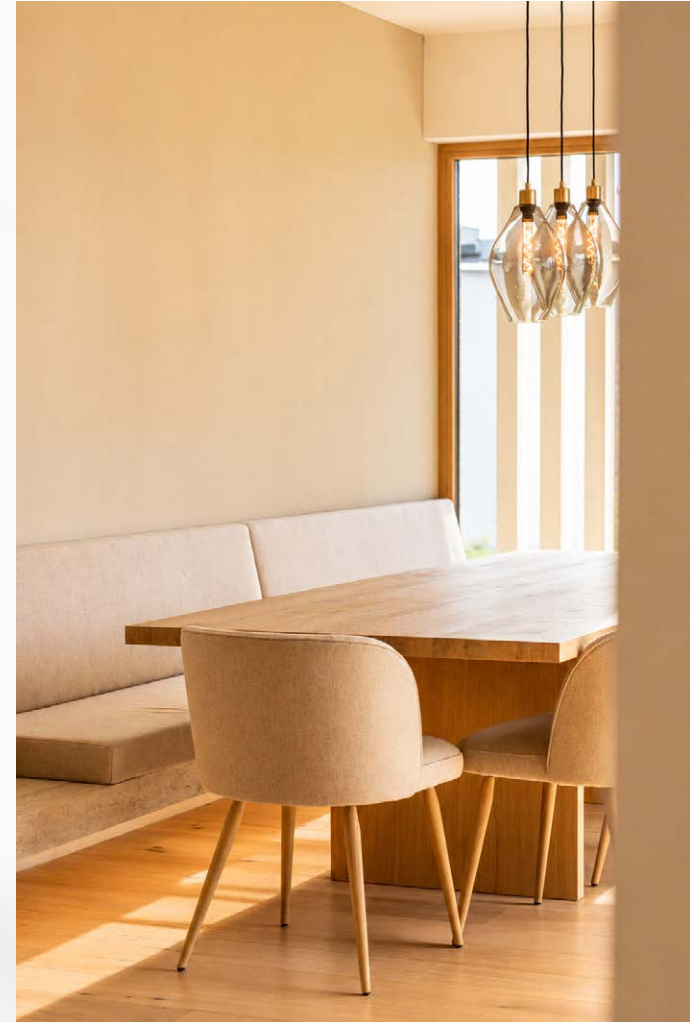


Pula











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 maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.