

**Vielseitiges Wohnen mit Weitblick in Scheibbs - Zwei Wohneinheiten, großzügiger Garten, Terrassen & unverbaubarer Blick über die Stadt**

 IMMOQUELLE



**Objektnummer: 6674/181**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3270 Scheibbs
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	190,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	269,85 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	676,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	79,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 269,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	820.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

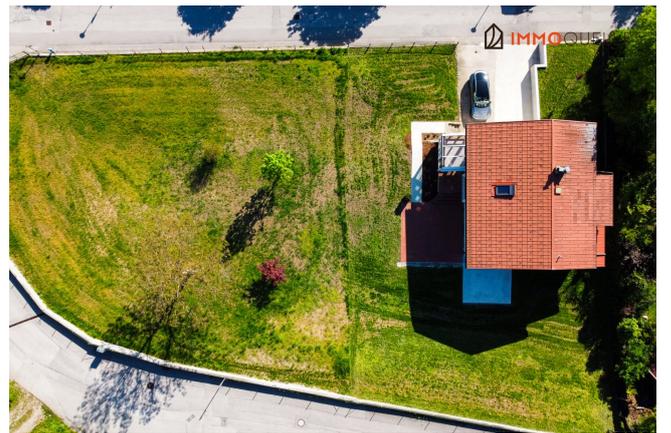
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

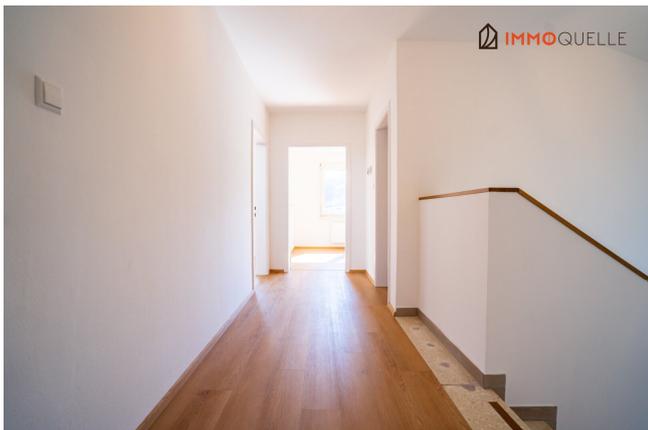
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

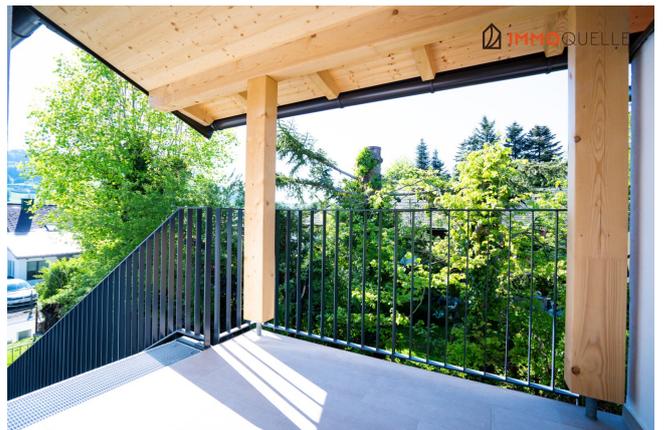
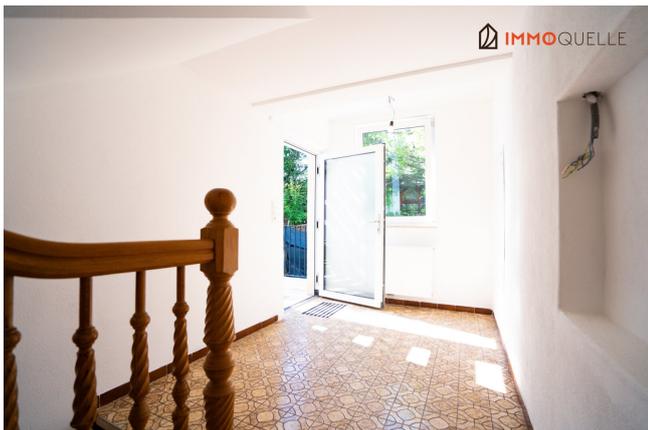




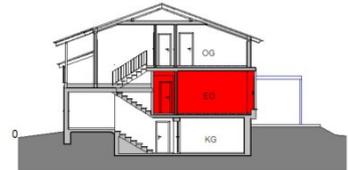
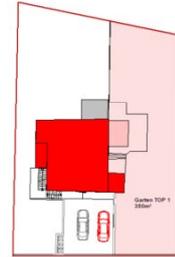
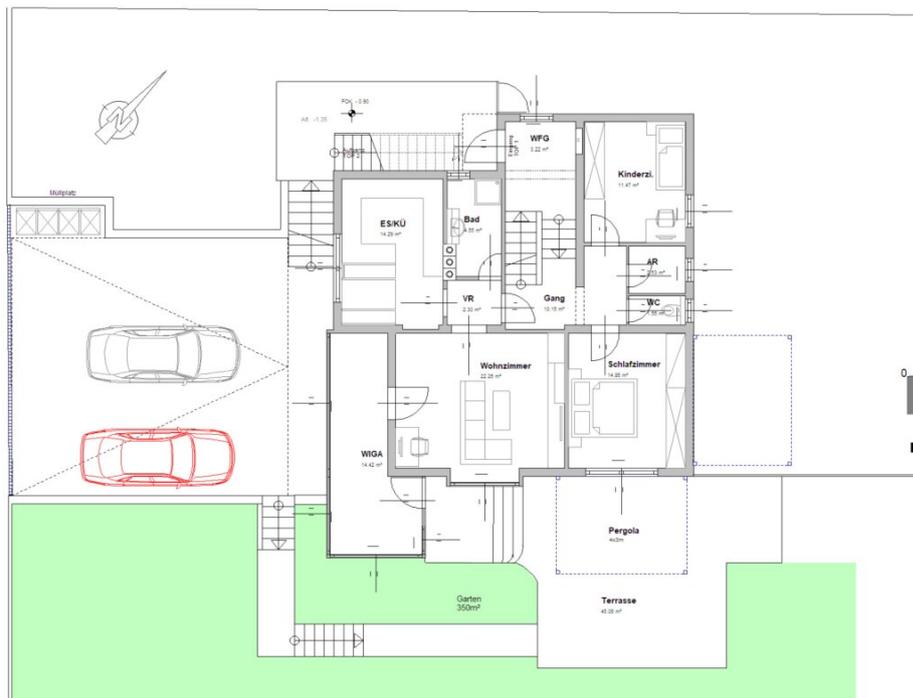








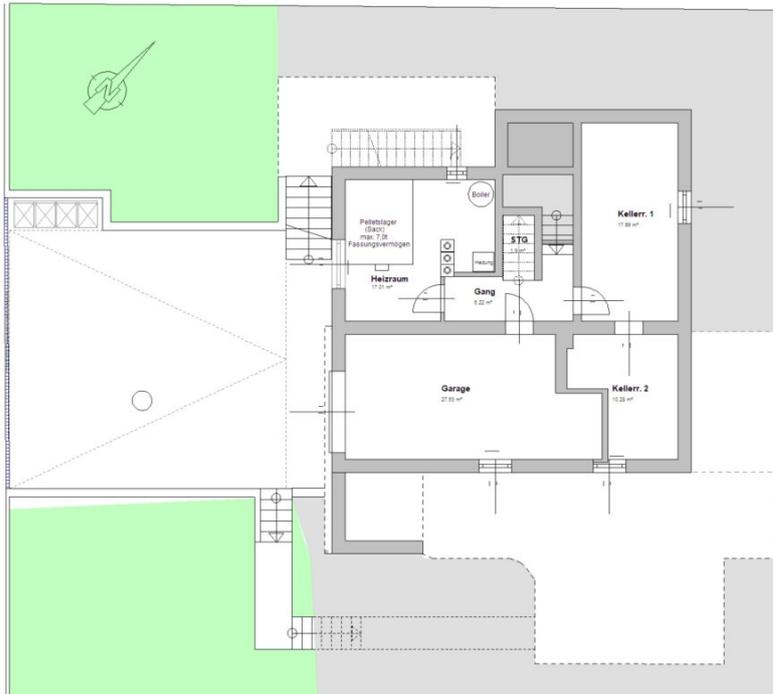




Raum	Nutzfläche
Windfang	3.22m²
Gang	10.15m²
Kinderzimmer	11.47m²
Abstellraum	2.53m²
WC	1.50m²
Schlafzimmer	14.28m²
Wohnzimmer	22.25m²
VR	2.20m²
Bad	4.56m²
Essen/Kochen	14.28m²
Wintergarten	14.42m²
NFL E.G.	101.61m²
NFL KG	78.15m²
<b>Gesamte NFL Top 1</b>	<b>180.74m²</b>
Terrasse	45.00m²
Garten	350m²
1 Abstellplatz	

## Top 1

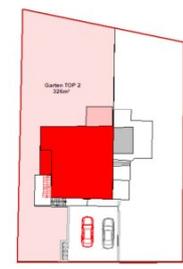
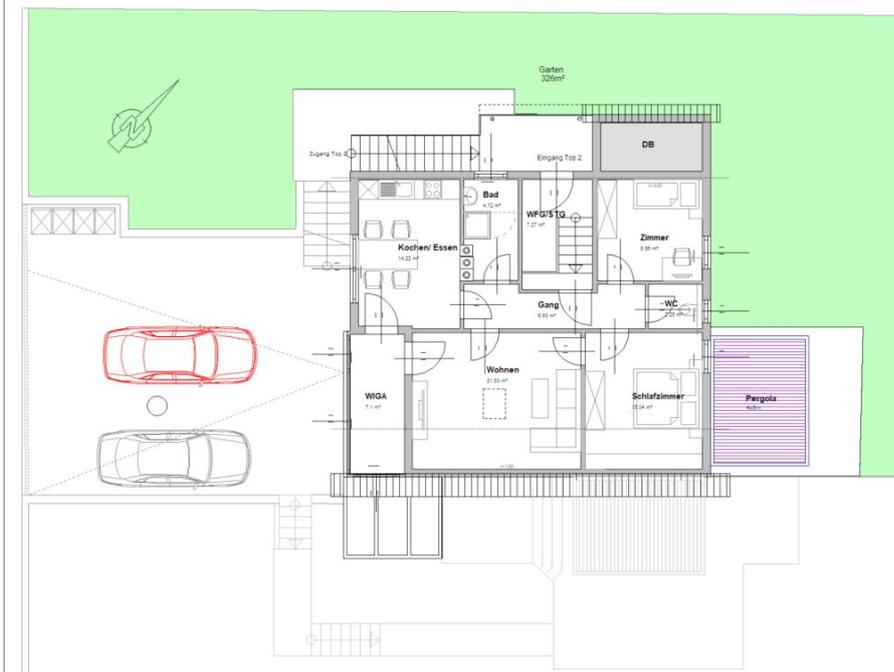
### Erdgeschoß



Raum	Nutzfläche
Gang	6,22m <sup>2</sup>
Kellerraum 1	17,56m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	10,28m <sup>2</sup>
Garage	27,93m <sup>2</sup>
Heizraum	17,01m <sup>2</sup>
Gesamte NFL KG	
	79,13m <sup>2</sup>

## Top 1

### Kellergeschoß



Raum	Nutzfläche
Wohnflanz	7.27m <sup>2</sup>
Gang	6.50m <sup>2</sup>
Zimmer	9.95m <sup>2</sup>
W/C	2.25m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15.04m <sup>2</sup>
Wohnen	21.83m <sup>2</sup>
Bad	4.72m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	14.22m <sup>2</sup>
Wintergarten	7.10m <sup>2</sup>
<b>Gesamte NfL Top 2</b>	<b>89.11m<sup>2</sup></b>
Terrasse	21.09m <sup>2</sup>
Garten	32.0m <sup>2</sup>
T Abstellplatz	

## Top 2

Obergeschoß

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen auf einer der begehrtesten Wohnlagen von Scheibbs! Dieses großzügige Zweifamilienhaus am sonnigen Südhang bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Weitblick und urbaner Nähe. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 191 m<sup>2</sup> – aufgeteilt in zwei separate Einheiten (Top 1: ca. 101,74 m<sup>2</sup> | Top 2: ca. 89,11 m<sup>2</sup>) – eignet sich diese Liegenschaft sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Anleger, die eine flexible Nutzung oder Teilvermietung ins Auge fassen.

### Durchdacht geplant – Raum für zwei Generationen oder eine große Familie

Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse ist dabei das Herzstück – hier genießt man ganztägig Sonnenlicht, viel Raum zum Entspannen und herrliche Ausblicke ins Grüne. Küche und Essbereich befinden sich in einem separaten, gut geschnittenen Zimmer und schaffen so eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-WC machen diese Wohneinheit zum perfekten Familiendomizil. Zudem überzeugt der direkte Zugang zu Keller, Garten und Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

**Top 2** befindet sich im Obergeschoss und erstreckt sich über ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten lädt förmlich zum Entspannen ein. Küche und Essbereich sind in einem separaten Zimmer untergebracht und der Wintergarten mit Weitblick rundet das Wohngefühl perfekt ab. Diese Einheit eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als separates Büro oder Praxis.

**Besonders praktisch:** Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Zugänge, können bei Bedarf jedoch durch einen geringen Umbau im Stiegenhausbereich wieder zu einer großen Wohneinheit zusammengeführt werden.

### Leben in Scheibbs – Stadtnähe trifft Naturidylle

Das Haus befindet sich in absoluter Bestlage von Scheibbs, in einer ruhigen Siedlung mit unverbaubarem Blick. Der Sonnenhang bietet ganztägige Besonnung, traumhafte Sonnenaufgänge und -untergänge – ein echtes Privileg. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzten und dem Landeskrankenhaus ist fußläufig erreichbar. Für Naturliebhaber liegt das Wandernetz der Region Mostviertel praktisch vor der Haustür – inklusive Nähe zur Nationalparkregion Ötscher und Phyrn-Priel.

### Besondere Highlights auf einen Blick

- Zwei separate Wohneinheiten mit eigenem Zugang
- Gesamtwohnnutzfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>

- Lichtdurchflutete Räume & großzügige Außenflächen
- Terrasse, Wintergarten und herrlicher Garten mit Panoramablick
- Ruhige, naturnahe Lage mit bester Infrastruktur
- Beheizt mit moderner Pellets-Zentralheizung & Radiatoren
- Optional: angrenzendes Baugrundstück ohne Bauzwang erhältlich

Ob als Generationenhaus, Kapitalanlage oder großzügiges Eigenheim – dieses Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der schönsten Wohnlagen von Scheibbs. Genießen Sie Weitblick, Ruhe und höchste Lebensqualität in einem durchdachten Wohnkonzept. Lassen Sie sich vor Ort von der Atmosphäre und den Möglichkeiten begeistern!

**Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Jürgen Nussbaumer

[j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und

Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap