

**Ihr Traumhaus in Wartberg/Aist: Modernes  
Einfamilienhaus mit 6 Zimmern!**



**Objektnummer: 441**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zeilerberg 14
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	209,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	35,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger**

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53  
4224 Wartberg ob der Aist

T +43 699 13413316

























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Wartberg ob der Aist, eine wahre Perle des Mühlviertels! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen rd. 209 m<sup>2</sup> eine harmonische Kombination aus modernem Wohnkomfort und zeitloser Eleganz.

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die angenehme Atmosphäre, die durch die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung entsteht. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin ein perfekter Ort für gemütliche Abende mit der Familie und Freunden ist. Hier können Sie sich zurücklehnen und die Wärme des Feuers genießen – ein wahrer Rückzugsort für kalte Wintertage.

Das Haus verfügt über zwei einladende Terrassen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die sonnigen Tage in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück im Freien oder beim Grillabend mit Freunden – hier finden Sie den idealen Platz, um die Natur und die frische Luft zu genießen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt zwei WCs, die Ihnen im Alltag zusätzlichen Komfort bieten. Egal ob für die Familie oder Gäste – hier ist ausreichend Platz vorhanden. Das Badezimmer mit Fenster bietet nicht nur Licht und Luft, sondern auch eine angenehme Atmosphäre, um sich nach einem langen Tag zu entspannen.

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt für ein stilvolles Ambiente und macht die Pflege Ihres neuen Zuhauses zum Kinderspiel. Die Fußbodenheizung und die zentrale Heizungsanlage garantieren an kalten Tagen für wohlige Wärme in allen Räumen.

Neben einer Wohnraumlüftung, einer zentralen Staubsaugeranlage, einer Brauchwasserzisterne (5 m<sup>3</sup>), einer thermischen Solaranlage (ca. 18 m<sup>2</sup>), einer Entkalkungsanlage wird die besondere Ausstattung noch durch eine kleine PV-Anlage (2 KWP) ergänzt. Außerdem wurde auch bereits eine Leerverrohrung für einen Pool vorgesehen. Die Garage rundet das Angebot ab und bietet Ihnen nicht nur einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Wartberg ob der Aist besticht durch seine ruhige Lage und die Nähe zur Natur, perfekt für Familien und Naturliebhaber. Gleichzeitig sind Sie durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte schnell im Alltag und können alle Vorzüge des urbanen Lebens genießen.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen, Ihr Leben gestalten und sich wohlfühlen können. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause in Wartberg ob der Aist wartet auf Sie!

**Ein umfassendes Bild dieses attraktiven Anwesens erhalten Sie durch den eindrucksvollen 360-Grad-Rundgang – ein virtueller Besuch, der sich lohnt.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.