Ihr Zuhause am sonnigen Südhang | Top 1 – Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse

Objektnummer: 6674/225

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3270 Scheibbs
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	101,61 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m²
Keller:	79,13 m²
Heizwärmebedarf:	G 269,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72

Ihr Ansprechpartner

Jürgen Nussbaumer

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

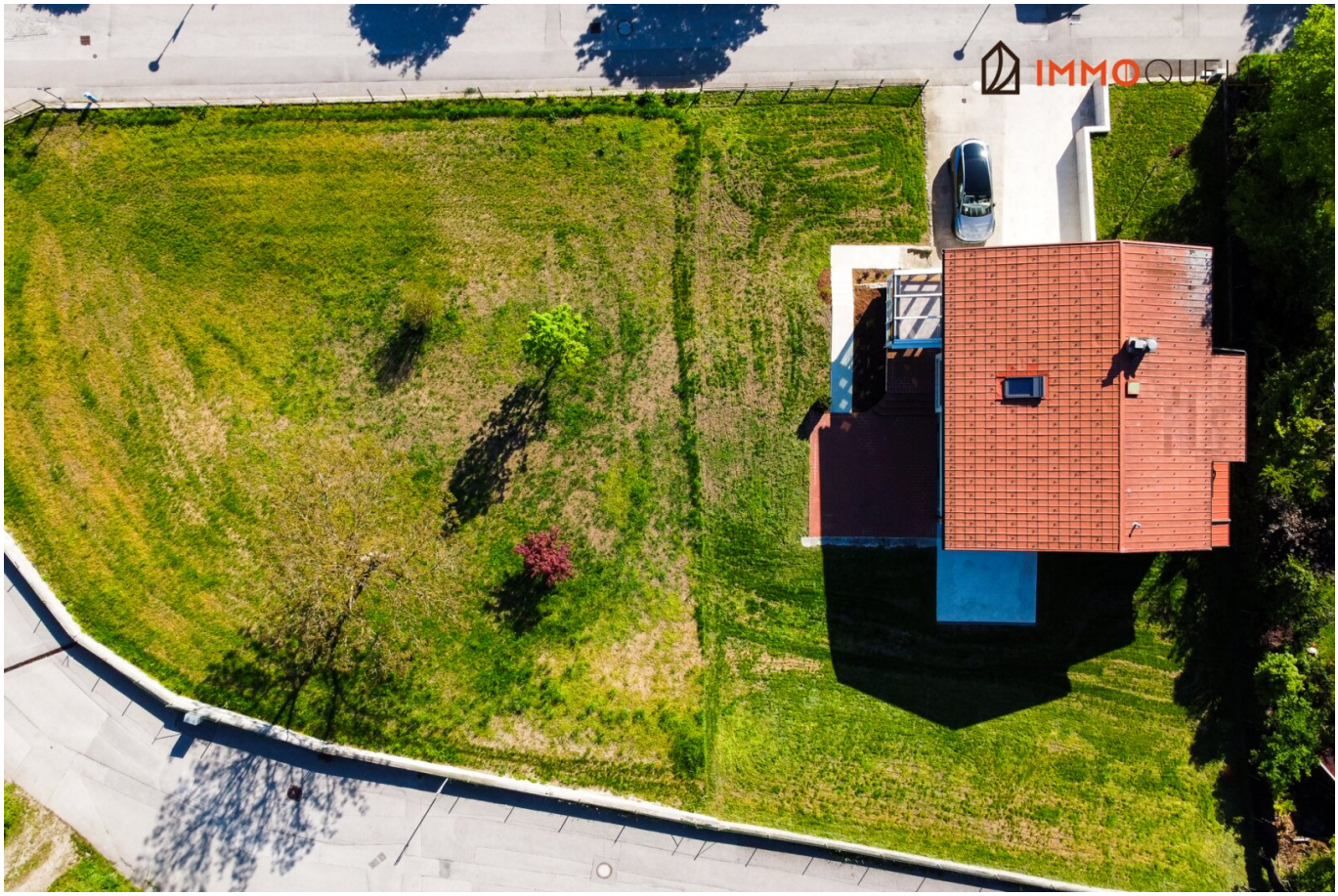
T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE


IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

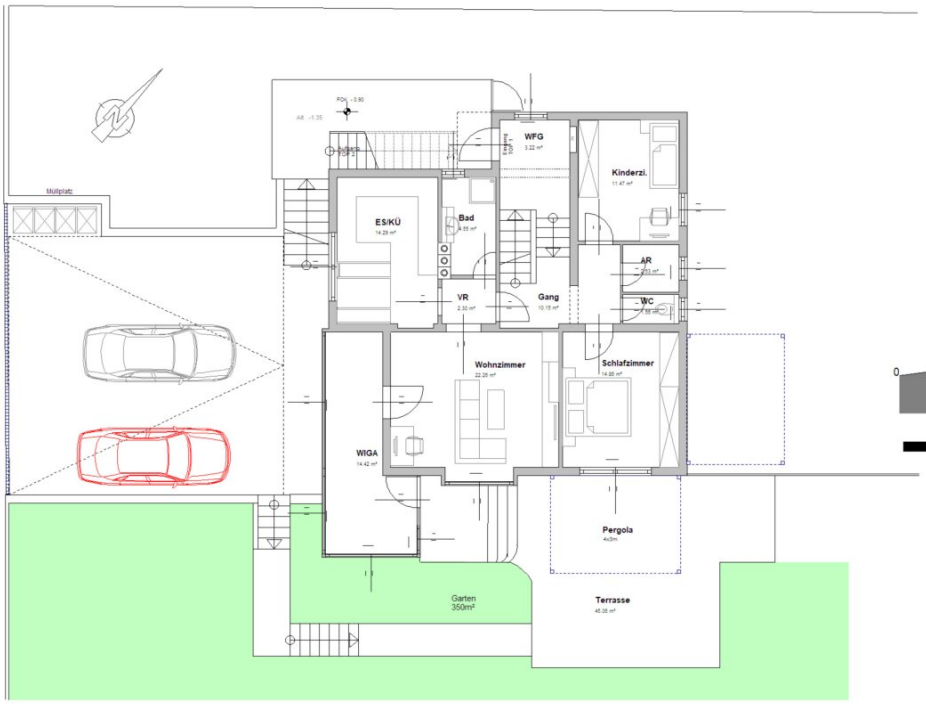
IMMOQUELLE

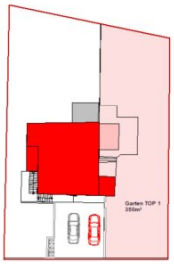
IMMOQUELLE

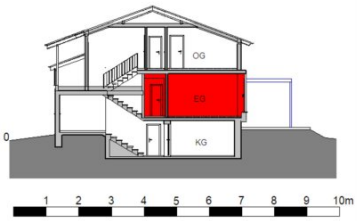
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE



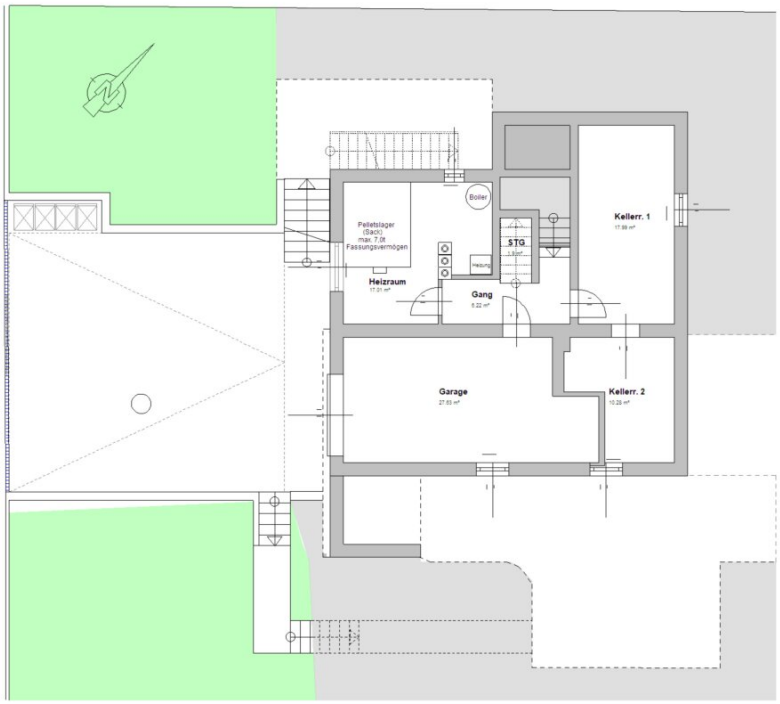




Raum	Nutzfläche
Windfang	3.22m²
Gang	10.15m²
Kinderzimmer	11.47m²
Abstellraum	2.53m²
WC	1.56m²
Schlafzimmer	14.86m²
Wohnzimmer	22.26m²
VR	2.30m²
Bad	4.55m²
Essen/Kochen	14.29m²
Wintergarten	14.42m²
NFL EG	101.61m²
NFL KG	79.13m²
Gesamte NFL Top 1	180.74m²
Terrasse	45.06m²
Garten	350m²
1 Abstellplatz	

Top 1

Erdgeschoß



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

Raum	Nutzfläche
Gang	6.22m²
Kellerraum 1	17.99m²
Kellerraum 2	10.28m²
Garage	27.63m²
Heizraum	17.01m²
Gesamte NFL KG	79.13m²

Top 1

Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Top 1 – Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse

Wohnfläche: ca. 101,61 m² | Gesamtmiete: € 1.250,– (inkl. BK & HK)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am sonnigen Südhang von Scheibbs! Diese großzügige Erdgeschosswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit direktem Zugang ins Grüne – ideal für alle, die Komfort, Ruhe und Naturverbundenheit schätzen.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse. Hier genießen Sie ganztägig Sonnenlicht und einen unverbaubaren Panoramablick. Die Küche mit Essbereich befindet sich in einem separaten Raum und schafft so eine klare Trennung von Koch- und Wohnzone. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-WC runden die Einheit perfekt ab.

Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang in den Garten sowie zum Keller – praktisch, hell und vielseitig nutzbar. Ein eigener Freiparker und Garagenplatz ist ebenfalls vorhanden.

Highlights:

- 101,61 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- Wintergarten, Terrasse & Garten mit Ausblick
- Großzügiges Wohnzimmer + separate Küche
- 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC
- Direkter Zugang zu Keller und Garten
- Eigener Freiparker und Garagenplatz inklusive

- Moderne Pellets-Zentralheizung

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 Landesklinikum ist fußläufig erreichbar. Für Naturliebhaber liegt das Wandernetz der Region Mostviertel praktisch vor der Haustür – inklusive Nähe zur Nationalparkregion Ötscher und Phyrn-Priel.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jürgen Nussbaumer

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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