

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m <sup>2</sup>
Keller:	79,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	G 269,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72

## Ihr Ansprechpartner



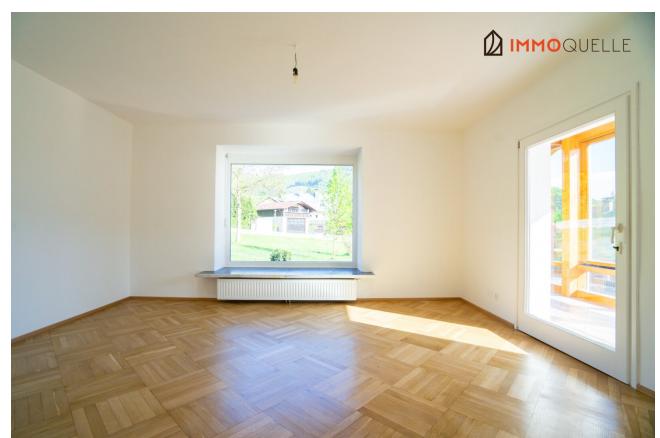
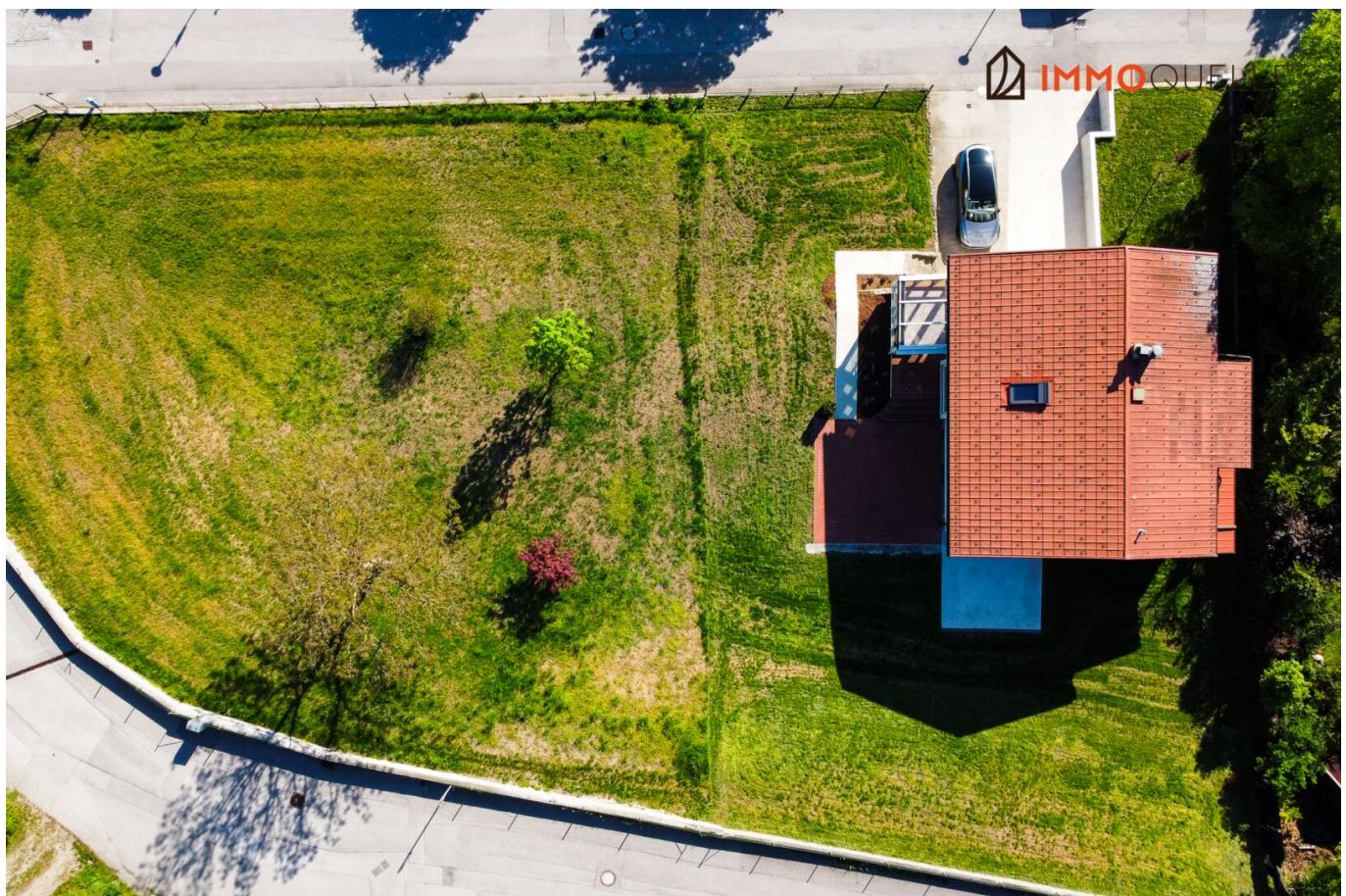
**Jürgen Nussbaumer**

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.

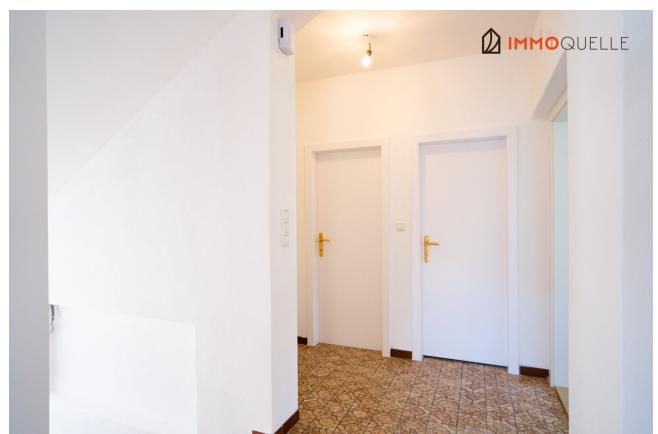
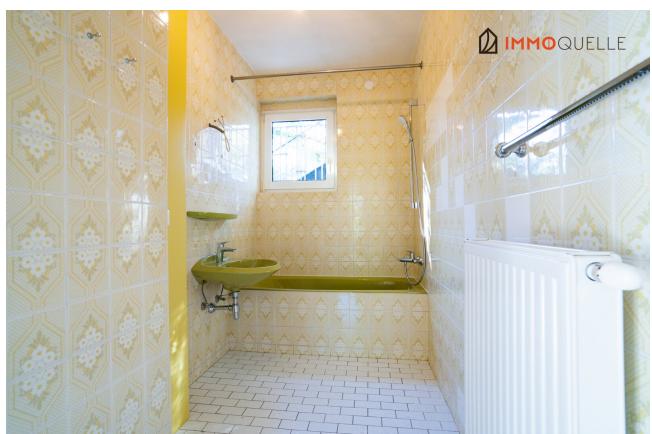




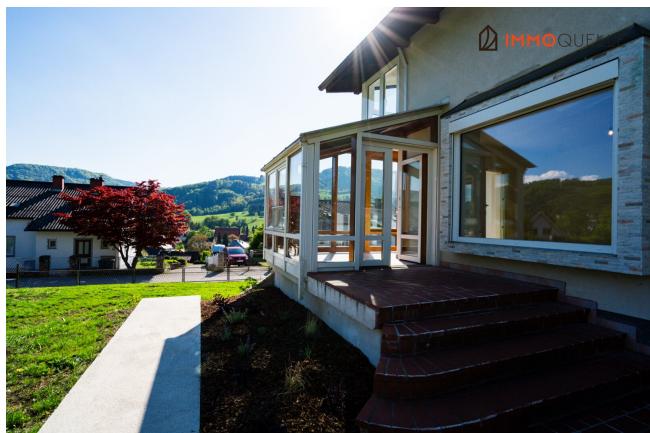
 IMMOQUELLE

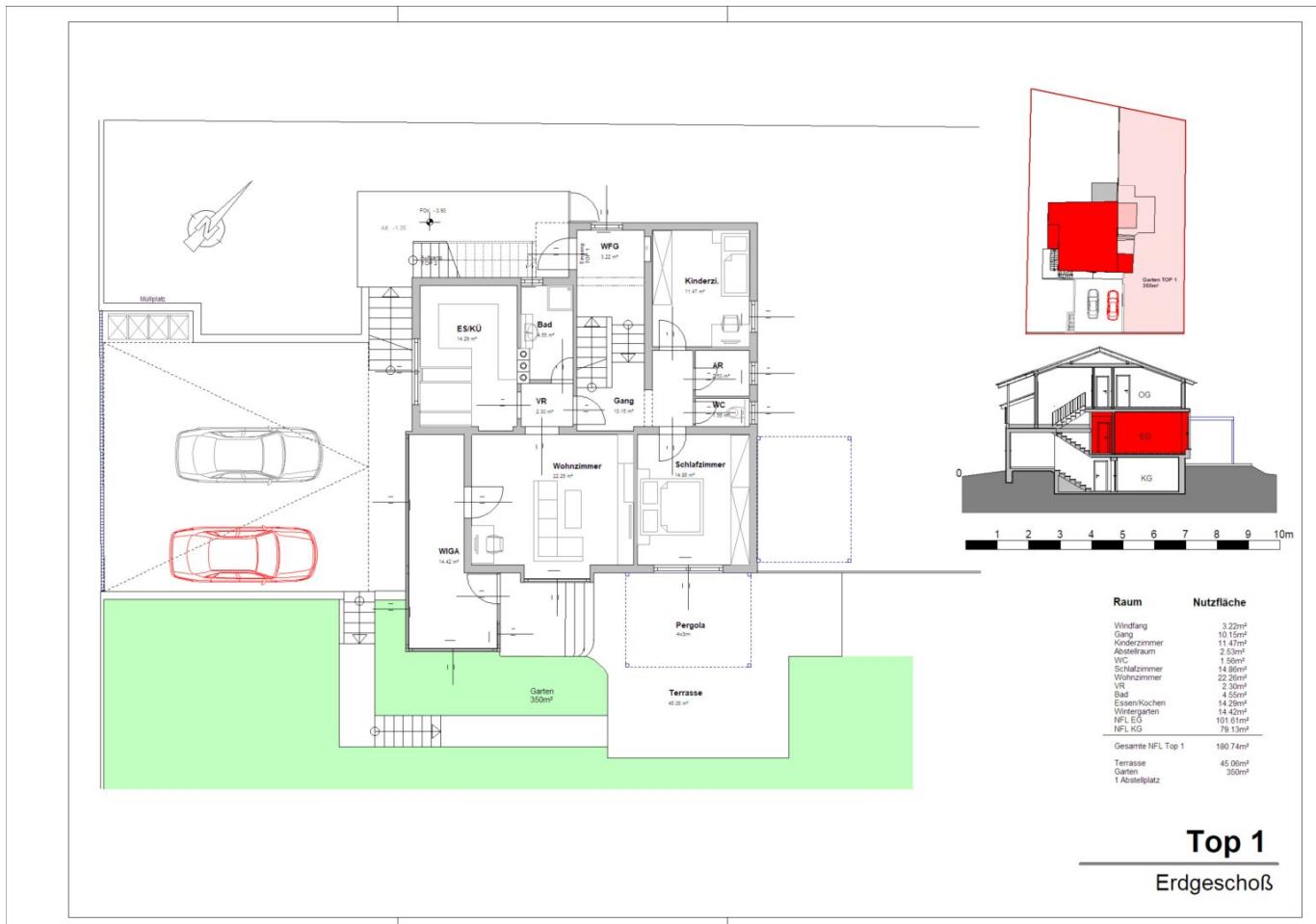


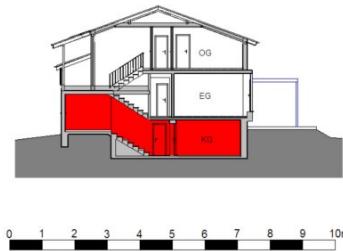
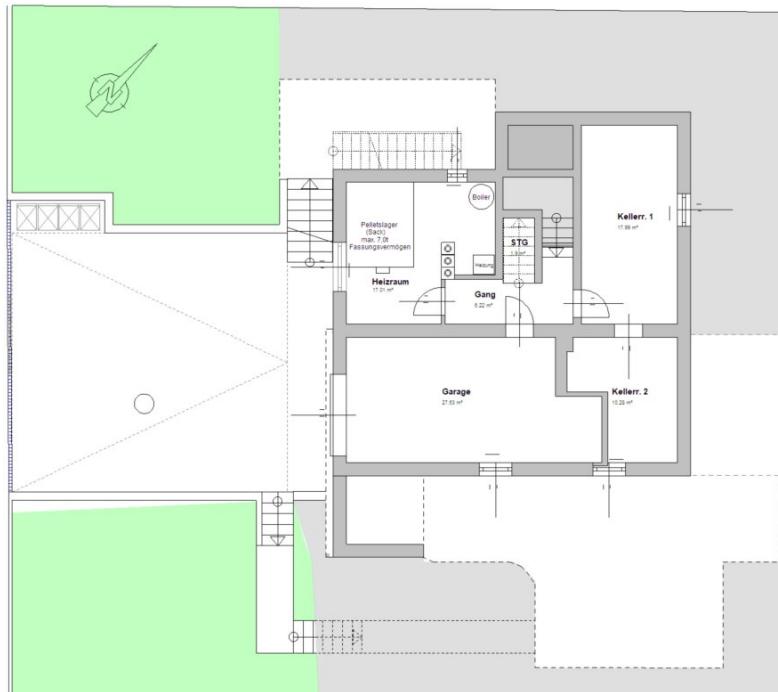
 IMMOQUELLE



 IMMOQUELLE







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

Raum	Nutzfläche
Gang	8.22m <sup>2</sup>
Kellerraum 1	17.01m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	10.28m <sup>2</sup>
Garage	27.03m <sup>2</sup>
Heizraum	17.01m <sup>2</sup>
Gesamte NFL KG	
	79.13m <sup>2</sup>

**Top 1**

Kellergeschoß

# Objektbeschreibung

## Top 1 – Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse

**Wohnfläche: ca. 101,61 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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](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 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