# Hochwertiges Neubauprojekt im Zentrum von Wartberg ob der Aist mit nur 5 Wohneinheiten II BAUSTART ERFOLGT



**Objektnummer: 450** 

**Eine Immobilie von Marktwert** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: **Zustand:** 

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Garten:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kapellenweg 5 Wohnung Österreich

4224 Wartberg ob der Aist

2025

Neuwertig Neubau 78,79 m<sup>2</sup> 3,50

1

1

124,21 m<sup>2</sup> 3,75 m<sup>2</sup>

B 40,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

0,69

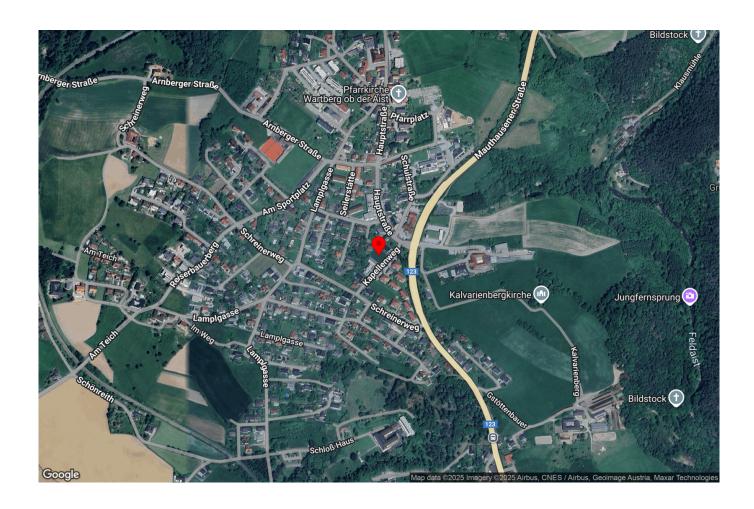
408.640,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

marktwert Immobilien GmbH Steinpichl 53

















Top 1		
Keller- und Abstellfläche	3,75 m²	
Loggia	3,99 m <sup>2</sup>	
Terrasse/Balkon	50,57 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	78,79 m <sup>2</sup>	
Eigengarten	124,21 m²	
SUMME	261,31 m <sup>2</sup>	



Top 1 EG



Kapellenweg 5, 4224 Wartberg ob der Aist
Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße und weichen von den Fertigmaßen geringfügig ab (Innenputz, Bautoleranz), es sind daher unbedingt Naturmaße zu nehmen. Fenstermaße
sind Mauerlichten, Türmaße sind Durchgangslichten. (Anderungen vorbehalten.
Alle eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge und nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes, ausgenommen Sanitärkeramik im Bad/WC It. Bau- und
Ausstattungsbeschreibung.





## **Objektbeschreibung**

## Ein Wohnprojekt für Anspruchsvolle – zentral, hochwertig und zukunftsorientiert

In Wartberg ob der Aist entsteht **ab Herbst 2025** ein modernes Wohnhaus mit nur **fünf Wohneinheiten**, das durch seine hochwertige Ausführung, durchdachte Planung und ausgezeichnete Lage überzeugt.

Errichtet wird das Projekt vom renommierten **Bauunternehmen SINGER Bau GmbH** aus Pregarten – einem verlässlichen Partner mit höchstem Qualitätsanspruch und langjähriger Erfahrung im Massivbau.

Das **zweigeschossige Gebäude** kombiniert zeitgemäßen Wohnkomfort mit architektonischer Klarheit und energetischer Effizienz. Jede Wohnung verfügt über **großzügige Freiflächen** – Terrassen, Loggien oder Balkone, die den Wohnraum erweitern und für ein helles, freundliches Ambiente sorgen.

Die beiden Erdgeschosswohnungen begeistern zusätzlich mit **Eigengärten von ca. 120 m²** bzw. 124 m² – perfekt für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Im Inneren erwarten die Bewohner **hochwertige Materialien** und eine **gehobene Ausstattung**:

Edler Parkettboden, moderne Bäder mit Markenprodukten renommierter deutscher Hersteller sowie eine behagliche Fußbodenheizung (zentrale **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**) schaffen ein komfortables Wohnklima.

Dezentrale Lüftungsgeräte und Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung sorgen für frische Luft und Energieeffizienz auf hohem Niveau.

Auch in puncto Technik ist das Projekt zukunftsweisend:

Eine Breitband-Internet-Vorbereitung (Liwest) mit Leerverrohrung in alle Aufenthaltsräume, Raffstores mit Funkfernbedienung, eine Leerverrohrung für E-Ladestationen (Wallbox) sowie eine **Photovoltaikanlage** der *Regios Energiegenossenschaft* am Dach stehen für modernes, nachhaltiges Wohnen.

Alle Außenflächen verfügen über Beleuchtung, Steckdosen und – bei den Gartenwohnungen – frostsichere Wasseranschlüsse.

Jede Einheit erhält ein Kellerabteil, zudem können Carportplätze (€ 20.000.-- pro Platz) und

Freistellplätze (€ 6.000.-- pro Platz) zusätzlich erworben werden.

Individuelle **Sonderwünsche** in Bezug auf Ausstattung und Ausführung können – sofern technisch realisierbar – gerne berücksichtigt werden (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Seite 14).

### **Ausstattung & Highlights**

- Hochwertige Massivbauweise durch SINGER Bau GmbH aus Pregarten
- Zentrale Lage im Ortskern von Wartberg ob der Aist
- Nur 5 Wohneinheiten ruhiges, privates Wohnumfeld
- Großzügige Freiflächen: Terrassen, Loggien, Balkone, Eigengärten
- Dezentrale Wohnraumlüftung für optimales Raumklima
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Niedrige Betriebs- und Heizkosten (kein Lift)
- Breitbandinternet (Liwest)
- Raffstores mit Funkfernbedienung
- Leerverrohrung für E-Ladestation (Wallbox)
- Photovoltaikanlage am Dach (von der Regios Energiegenossenschaft)
- Beleuchtung, Steckdosen und frostsichere Wasseranschlüsse im Außenbereich

#### Für Anleger

Auch für **Kapitalanleger** bietet dieses Projekt eine besonders interessante Möglichkeit zur sicheren Investition.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Erst-Mietersuche für Ihre Wohnung.

Die Kosten für diesen Service sind bereits mit der Käuferprovision abgegolten.

## Wichtiger Hinweis zur Finanzierung

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie völlig kostenfrei und unverbindlich die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

#### **BESCHREIBUNG GARTENWOHNUNG TOP 1:**

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN	28,41 m <sup>2</sup> mit Ausgang zur L	₋oggia u. Terrasse
MOUNEN-E22EN-KOCHEN	28,41 m² mil Ausgang zur	L

BAD 6,22 m<sup>2</sup>

WC 1,94 m<sup>2</sup>

VORRAUM/GARDEROBE 13,22 m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER 1 14,10 m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse

SCHLAFZIMMER 2 12,89 m² mit Ausgang zur Terrasse

ABSTELLRAUM 2.01 m<sup>2</sup>

GESAMTE WOHNFLÄCHE ca. 78,79 m<sup>2</sup>

LOGGIA ca. 3,99 m<sup>2</sup>

TERRASSE ca. 50,57 m<sup>2</sup>

EIGENGARTEN ca. 124,21 m<sup>2</sup>

sowie:

1 KELLERABTEIL ca. 3,75 m<sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.