Hochwertiges Neubauprojekt im Zentrum von Wartberg mit nur 5 Wohneinheiten II 1 GARTENWOHNUNG NOCH VERFÜGBAR



Wohnen-Essen-Kochen

Objektnummer: 450

Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapellenweg 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,79 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	124,21 m²
Keller:	3,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

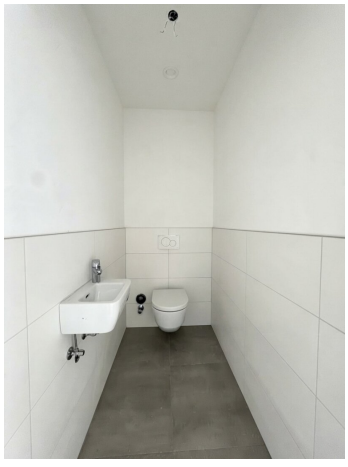
marktwert Immobilien GmbH
Steinpichl 53












archplanviz





Ihr Partner für maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Sie planen den Kauf einer Immobilie oder suchen die besten Konditionen für Ihre Finanzierung?

Ich helfe Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen.
Mit einer breiten Auswahl an Angeboten, persönlicher Beratung und maßgeschneiderten Lösungen finde ich die Finanzierung, die perfekt zu Ihnen passt.

>> Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches Gespräch – gemeinsam realisieren wir Ihre Pläne!

• FINANZIERUNGSBERATUNG
Als Experte für Finanzierungen mit 35 Jahren Berufserfahrung, verhandle ich für Sie den besten Kredit.

• IMMOBILIENTREUHÄNDER (Makler)
Immobilienberatung in Kooperation mit marktwert Immobilien, Hr. Gilbert Kagerer, MBA
www.immobilien.marktwert.co.at

marktwert

realGUT
Immobilien GmbH

Singer
Sicher bauen



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

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. | Änderungen vorbehalten.
Alle eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge und nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes, ausgenommen Sanitärkeramik im Bad/WC lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum des Planers, welches somit gesetzlich geschützt ist. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Überarbeitung, Benutzung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Planers.



Übersicht Erdgeschoss 1:100

Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum des Planers, welches somit gesetzlich geschützt ist. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Überarbeitung, Benutzung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Planers.

RealGUT Immobilien GmbH, Wartberg ob der Aist; vom 23.10.2025 - Plannr.: PRO-2024/EINREICH



Top 5	
Keller- und Abstellfläche	5,29 m²
Loggia	12,33 m²
Terrasse/Balkon	12,27 m²
Wohnfläche	68,26 m²
SUMME	98,15 m²

Top 4	
Keller- und Abstellfläche	3,86 m²
Loggia	8,11 m²
Terrasse/Balkon	8,11 m²
Wohnfläche	75,55 m²
SUMME	95,63 m²

Top 3	
Keller- und Abstellfläche	3,44 m²
Loggia	15,45 m²
Terrasse/Balkon	20,76 m²
Wohnfläche	51,11 m²
SUMME	90,76 m²

Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum des Planers, welches somit gesetzlich geschützt ist. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Überarbeitung, Benutzung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Planers.

Übersicht Obergeschoss 1:100

RealGUT Immobilien GmbH, Wartberg ob der Aist; vom 23.10.2025 - Plannr.: PRO-2024/EINREICH

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).

Fotos tlw. KI-generiert.

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 m² mit Ausgang zur Loggia u. Terrasse
BAD		6,22 m²
WC		1,94 m²
VORRAUM/GARDEROBE		13,22 m²
SCHLAFZIMMER 1		14,10 m² mit Ausgang zur Terrasse
SCHLAFZIMMER 2		12,89 m² mit Ausgang zur Terrasse
ABSTELLRAUM		2,01 m²
GESAMTE WOHNFLÄCHE	**ca.**	**78,79 m²**
LOGGIA	**ca.**	**3,99 m²**
TERRASSE	**ca.**	**50,57 m²**

EIGENGARTEN	**ca.**	**124,21 m²**

sowie:

1 KELLERABTEIL	ca.	3,75 m²

IM ANHANG: 360-GRAD-RUNDGANG

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.