Stilvolles Familienreihenhaus mit optimaler Raumaufteilung und elegantem Eigengarten - ERSTBEZUG



Objektnummer: 7834/322

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Scheiben
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,75 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83
H +43 664 88 90 88 83







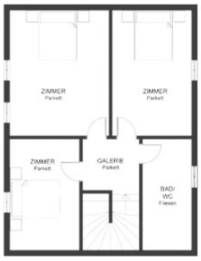

IMMOBROKER

Wartberg ob der Aist

TOP 2	5 Zimmer
Wohnfläche:	113,75 m²
Grundstück:	373,00 m²
Preis:	490.000,- EUR



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss
(optional)

Ansprechperson:

Niklas Buchrucker, BSc
buchrucker@immo-broker.at
0664 88 90 88 83

IMMOBROKER

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen (Kein Maßstab). Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie.

Objektbeschreibung

TOP 2 bietet eine durchdachte, familienfreundliche Wohnlösung mit klarer Grundrissstruktur, ausgewogenen Außenflächen und hoher Alltagstauglichkeit. Als **mittlere Einheit des Reihenhausensembles** profitiert dieses Haus von einem besonders geschützten Wohnklima, hoher Energieeffizienz und einer harmonischen Einbindung in das Gesamtprojekt.

Mit rund **114 m² Wohnfläche** und **5 Zimmern** eignet sich TOP 2 ideal für Familien, die funktionale Raumaufteilung, kurze Wege und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Innen- und Außenraum schätzen. Der Eigengarten ist optimal dimensioniert und bietet ausreichend Platz für Terrasse, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, ohne übermäßigen Pflegeaufwand.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses und öffnet sich direkt zum Garten. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes, ruhiges Wohnambiente. Die Lage als Mittelhaus bietet dabei zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen und trägt zu einem konstanten, behaglichen Raumklima bei.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Home-Office, Gästezimmer, Spielraum oder separater Arbeitsbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen funktionalen Vorraum, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zentral angeordnetes Badezimmer zur Verfügung. Die klare Raumstruktur ermöglicht eine ideale Aufteilung in Eltern- und Kinderbereiche und bietet ausreichend Rückzugs- und Stauraum für den Familienalltag.

Optional kann ein Kellergeschoss realisiert werden und schafft zusätzlichen Platz für Stauraum, Hobby oder Fitness – ein wertvoller Mehrwert für zukünftige Lebensphasen.

TOP 2 überzeugt durch seine **ausgewogene Lage innerhalb des Projekts**,

die **energieeffizienten Vorteile des Mittelhauses** sowie eine Raumaufteilung, die sich flexibel an unterschiedliche Familienmodelle anpasst. Eine ideale Wohnlösung für Käufer, die Komfort, Effizienz und Alltagstauglichkeit in einem modernen Reihenhaus vereint sehen möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap