Exklusives Eckreihenhaus mit großzügigem Garten - ERSTBEZUG



Objektnummer: 7834/321

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:	117,17 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	515.000,00 €

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







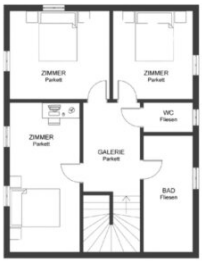

IMMOBROKER

Wartberg ob der Aist

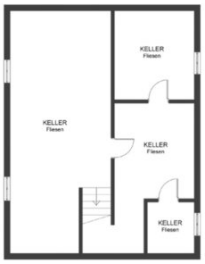
TOP 1	5 Zimmer
Wohnfläche:	117,17 m²
Grundstück:	446,00 m²
Preis:	515.000,- EUR



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 1 bietet eine moderne, familienfreundliche Wohnlösung mit klarer Grundrissstruktur, großzügigen Außenflächen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund **117 m² Wohnfläche**, **5 Zimmern** sowie einem Grundstück von ca. **446 m²**eignet sich diese Einheit ideal für Haushalte, die Wert auf Raumangebot, Privatheit und individuelle Gestaltung legen.

Der **offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss** bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich direkt in den Eigengarten – ideal für Familienleben, Gästeempfang oder repräsentatives Wohnen. Große Fensterflächen sorgen für Helligkeit und verbinden Innen- und Außenraum zu einer harmonischen Wohnzone.

Besonders attraktiv ist das **zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss**: nutzbar als Home-Office, Gästezimmer, Spielzimmer oder separater Arbeitsbereich. Ergänzt wird die Ebene durch Vorraum/Diele, WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen **drei gut geschnittene Schlafzimmer** sowie ein zentral angeordnetes Bad zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist so geplant, dass sowohl Kinderzimmer, Elternschlafbereich als auch Rückzugs- und Stauraumlösungen optimal untergebracht werden können.

Optional kann ein **Kellergeschoss** realisiert werden – ideal für Stauraum, Hobby- oder Fitnessbereich und damit zusätzlicher Mehrwert für zukünftige Lebensphasen.

Der **Eigengarten** bietet eine großzügige Außenfläche für Terrasse, Spiel- und Freizeitbereiche sowie individuelle Landschaftsgestaltung. Käufer erhalten damit die Möglichkeit, den Außenraum nach persönlichen Vorstellungen zu entwickeln – von pflegeleichter Grünfläche bis hin zu hochwertig angelegtem Gartenkonzept.

TOP 1 verbindet funktionale Architektur mit gestalterischem Spielraum und schafft eine Wohnlösung, die sich flexibel an unterschiedliche Lebensmodelle und Nutzungsanforderungen

anpasst.

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