

## **Exklusives Eckreihenhaus mit großzügigem Garten - ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 7834/321**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4224 Scheiben
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,17 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	515.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

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









# Wartberg ob der Aist

TOP 1 5 Zimmer

Wohnfläche: 117,17 m<sup>2</sup>

Grundstück: 446,00 m<sup>2</sup>

Preis: 515.000,- EUR



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss  
(optional)

## Ansprechperson:

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



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 Grundrisstruktur, großzügigen Außenflächen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund **117 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmern** sowie einem Grundstück von ca. **446 m<sup>2</sup>** 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

Höhere Schule <2.000m

Universität <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