# Exklusives Eckreihenhaus mit großzügigem Garten - ERSTBEZUG




**Objektnummer: 7834/323**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reiheneckhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4224 Scheiben |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 116,68 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Kaufpreis:** | 565.000,00 € |

**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 3 | 5 Zimmer |
| Wohnfläche: | 116,68 m² |
| Grundstück: | 567,00 m² |
| Preis: | 565.000,- 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 3** bietet eine hochwertige, familienorientierte Wohnlösung mit klar strukturierter Grundrissplanung, besonders großzügigen Außenflächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund **117 m² Wohnfläche**, **5 Zimmern** und dem **größten Eigengarten des Projekts** richtet sich diese Einheit an Familien, die Wert auf Raum, Privatsphäre und einen außergewöhnlichen Freiraum legen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich direkt zum weitläufigen Garten. Durch großzügige Fensterflächen entsteht ein helles, offenes Wohngefühl mit fließendem Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für Familienleben, entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Anlässe.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet maximale Flexibilität und eignet sich je nach Lebensphase als Home-Office, Gästezimmer, Spiel- oder Arbeitsbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch eine funktionale Diele, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen drei gut proportionierte Schlafzimmer sowie ein zentral angeordnetes Badezimmer zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist auf Familienbedürfnisse abgestimmt und bietet ausreichend Platz für Eltern- und Kinderzimmer sowie individuelle Rückzugs- und Stauraumlösungen.

Optional kann ein Kellergeschoss ausgeführt werden und schafft zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness, Lager oder Technik – ein klarer Mehrwert für langfristige Wohnkonzepte.

Der **außergewöhnlich großzügige Eigengarten** ist das zentrale Highlight von TOP 3. Er bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von großzügigen Terrassen- und Spielbereichen bis hin zu hochwertig angelegten Garten- und Ruheoasen. Hier entsteht ein privater Außenraum, der weit über das Übliche hinausgeht.

TOP 3 verbindet funktionale Architektur mit maximalem Freiraum und spricht Familien an, die ein **Eckreihenhaus mit besonderem Gartenangebot** und hoher Wohnqualität suchen.

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