

Traumlage in Wartberg ob der Aist – Wohnhaus mit unverbaubarem Fernblick und großem Grundstück



Objektnummer: 7056/207

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,13 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	67,31 m ²
Heizwärmebedarf:	F 206,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	478.000,00 €
Betriebskosten:	128,73 €
Heizkosten:	452,24 €
Sonstige Kosten:	60,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

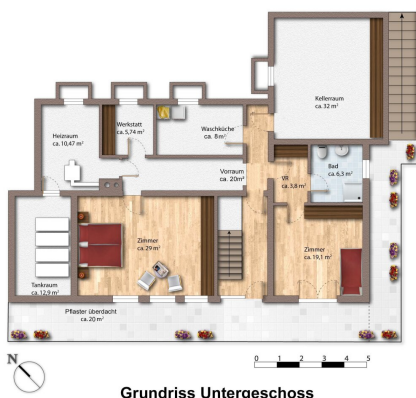


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

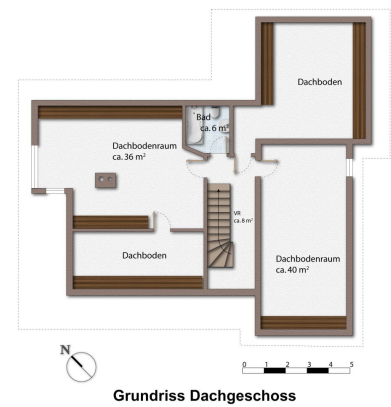




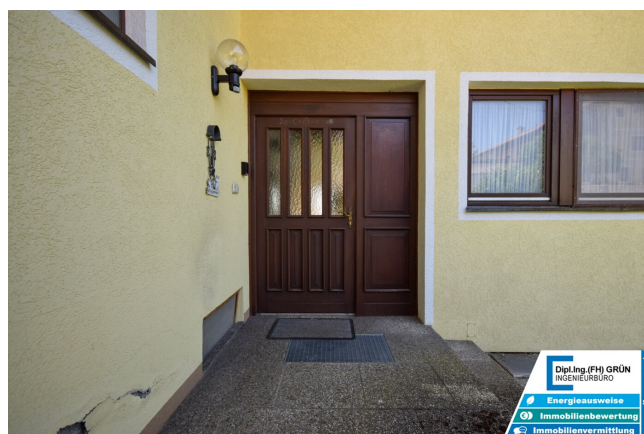
Grundriss Erdgeschoss

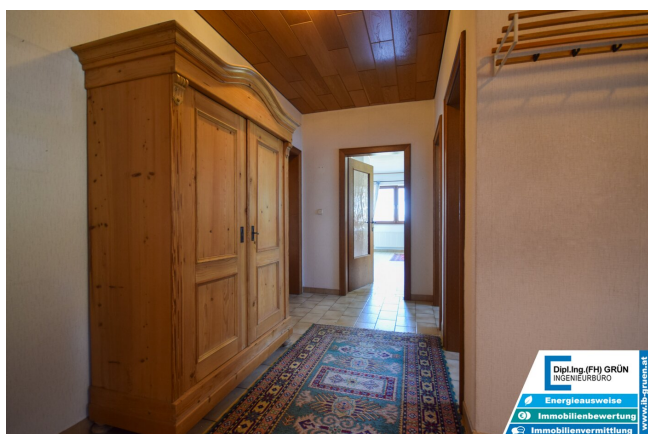


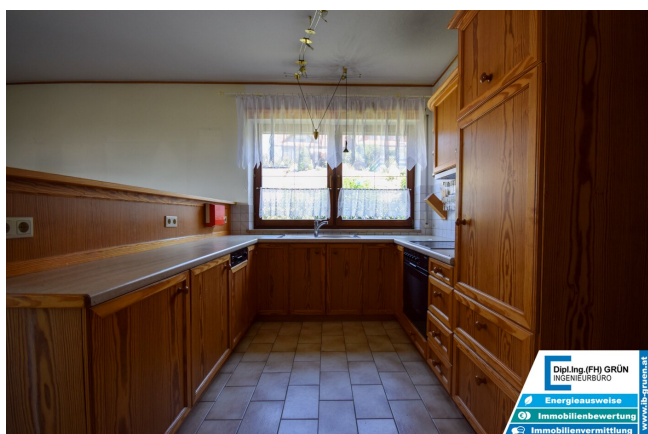
Grundriss Untergeschoss



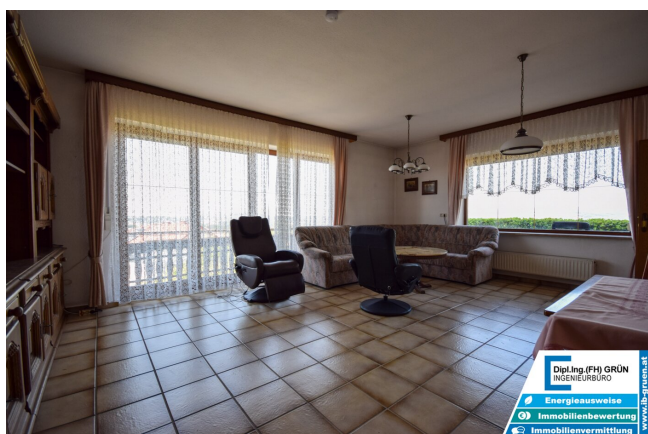
Grundriss Dachgeschoss



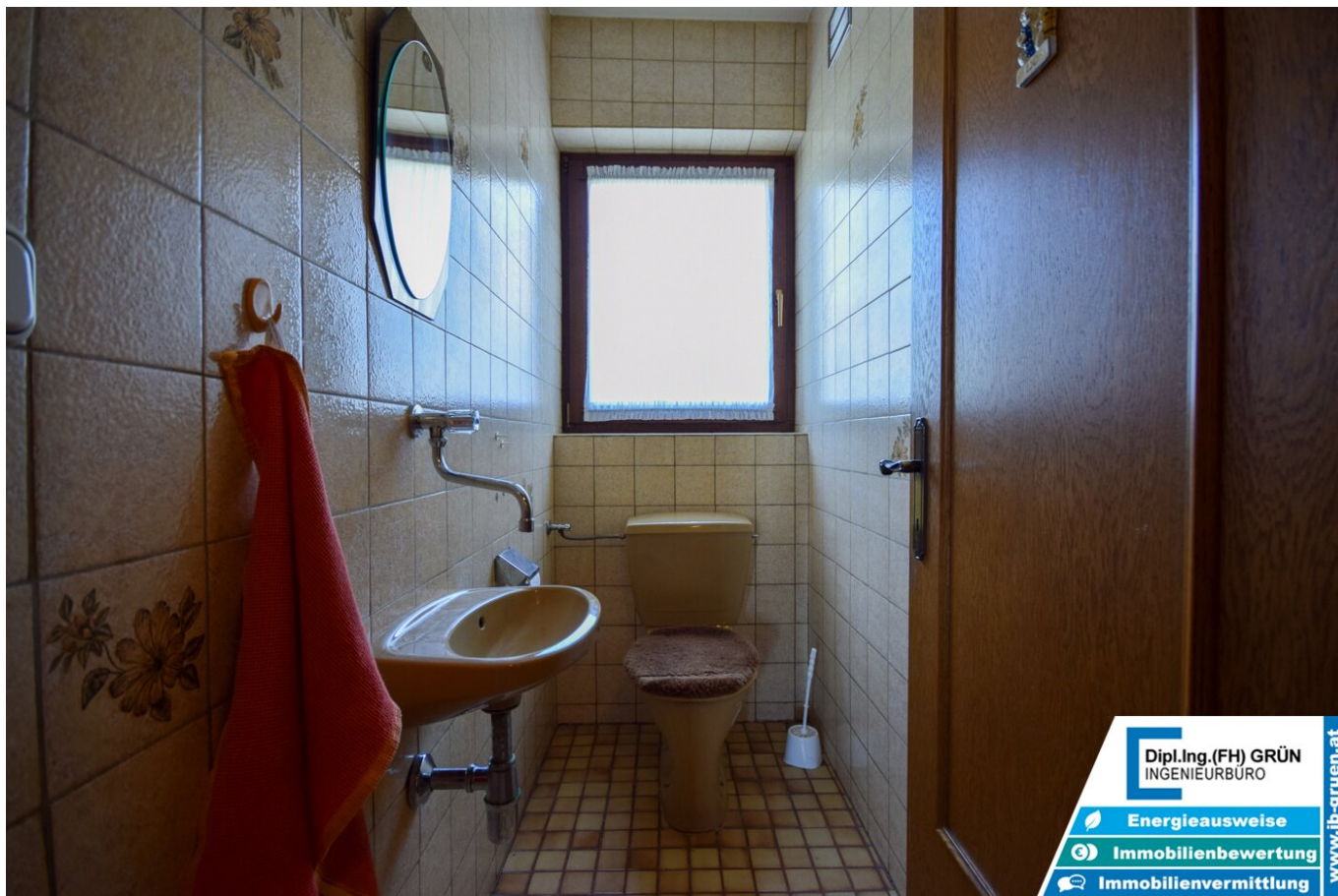






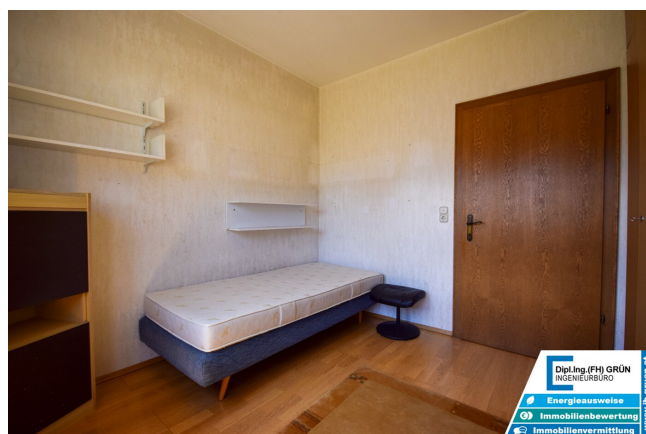


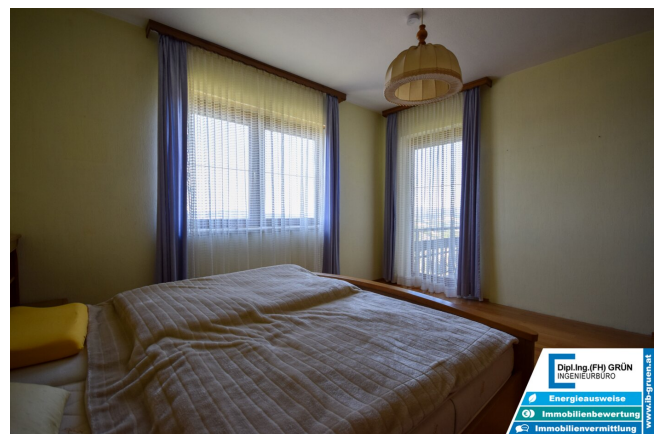
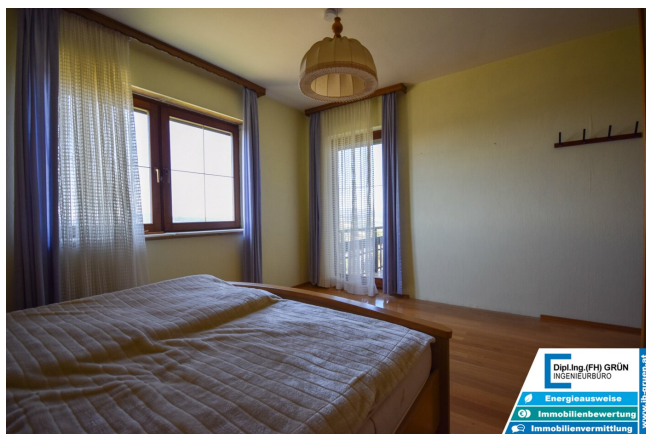


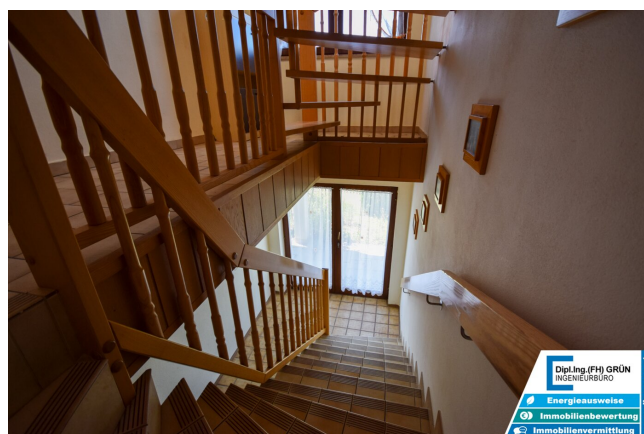
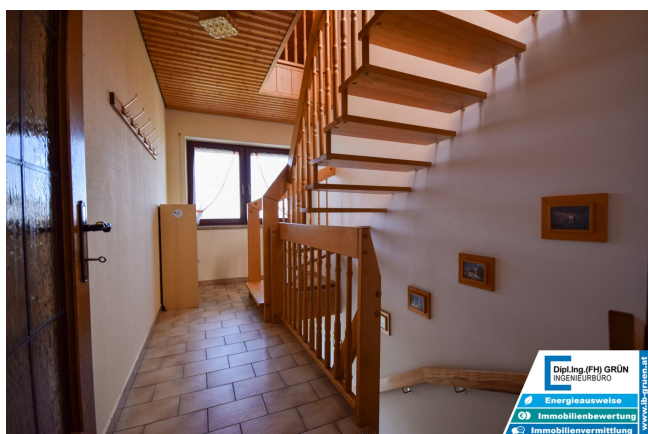




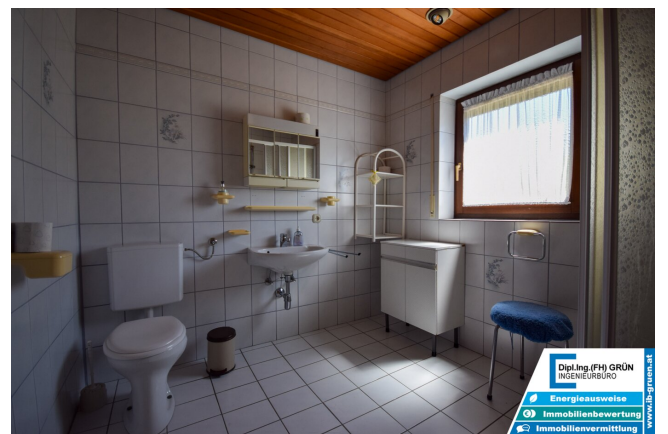
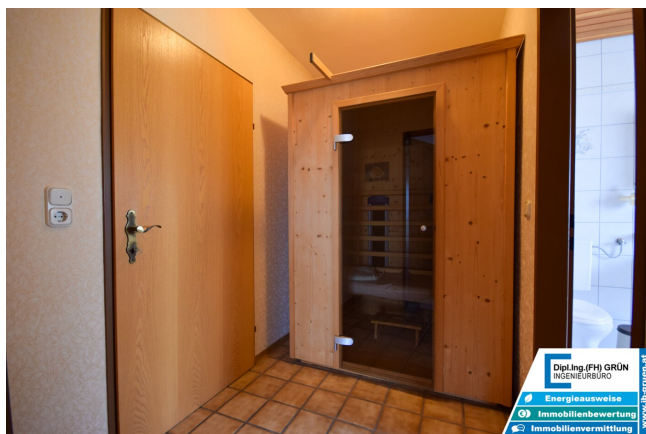


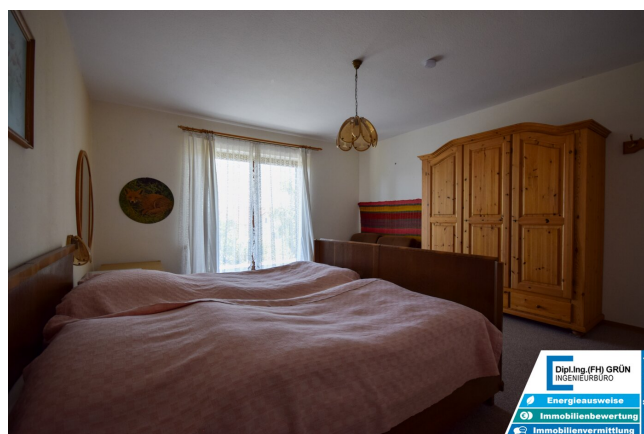
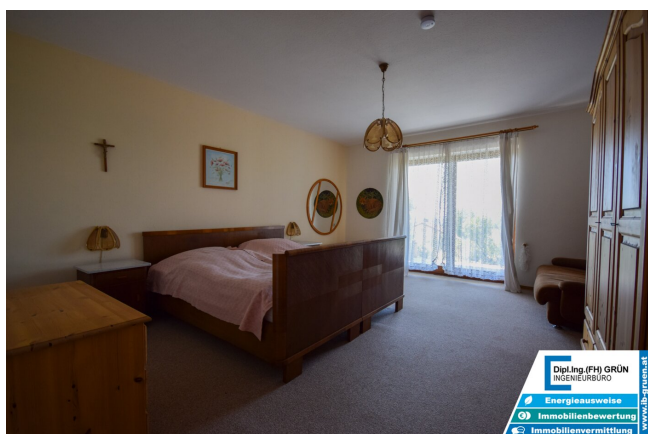


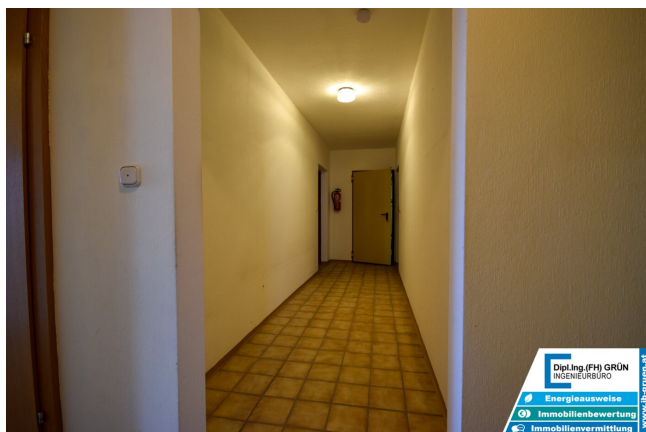


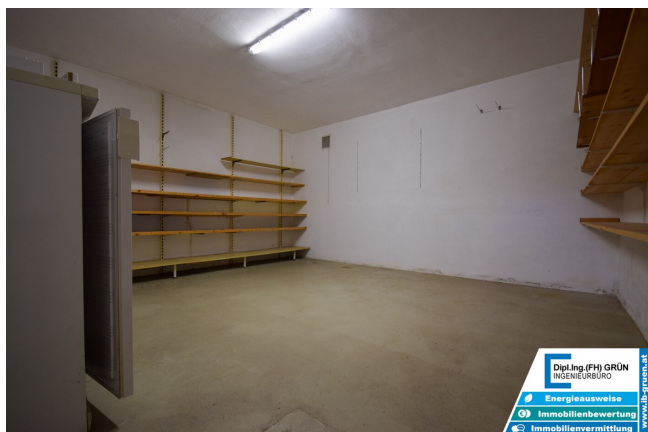


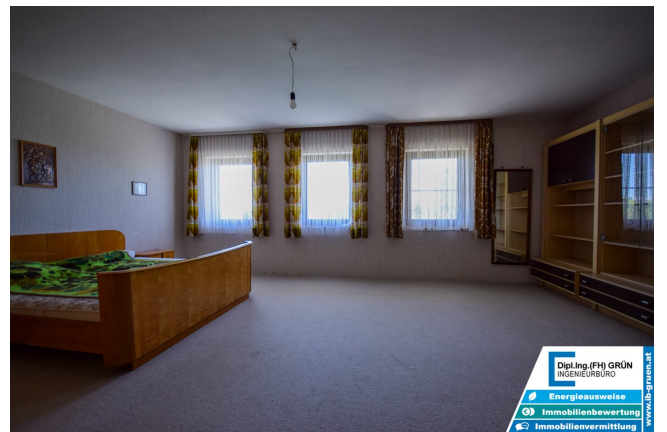


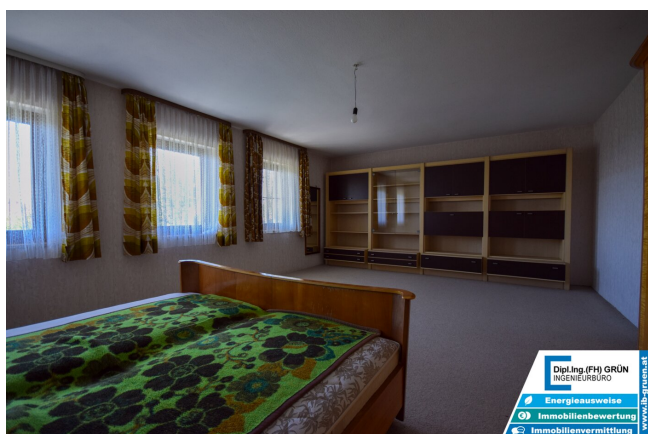
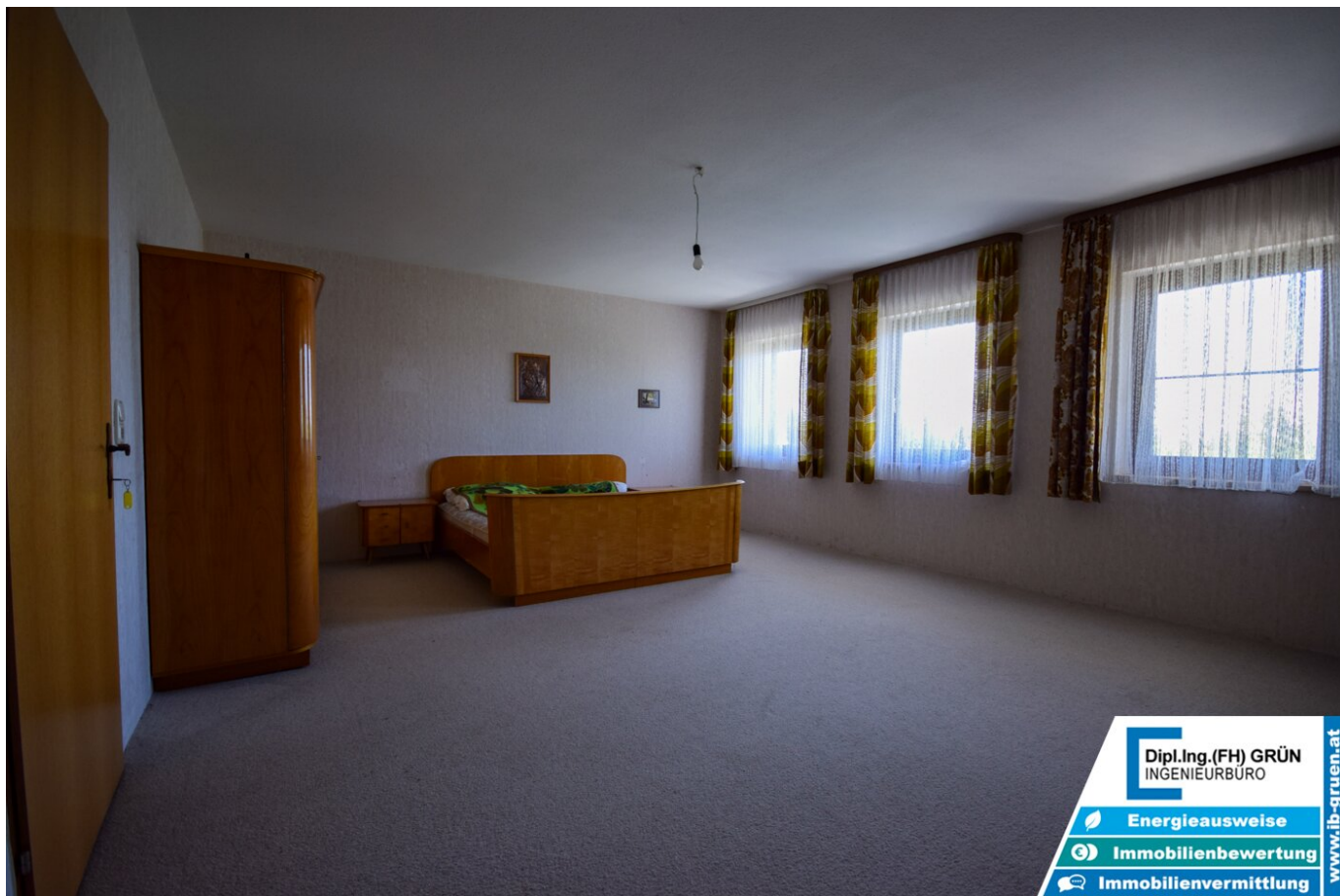


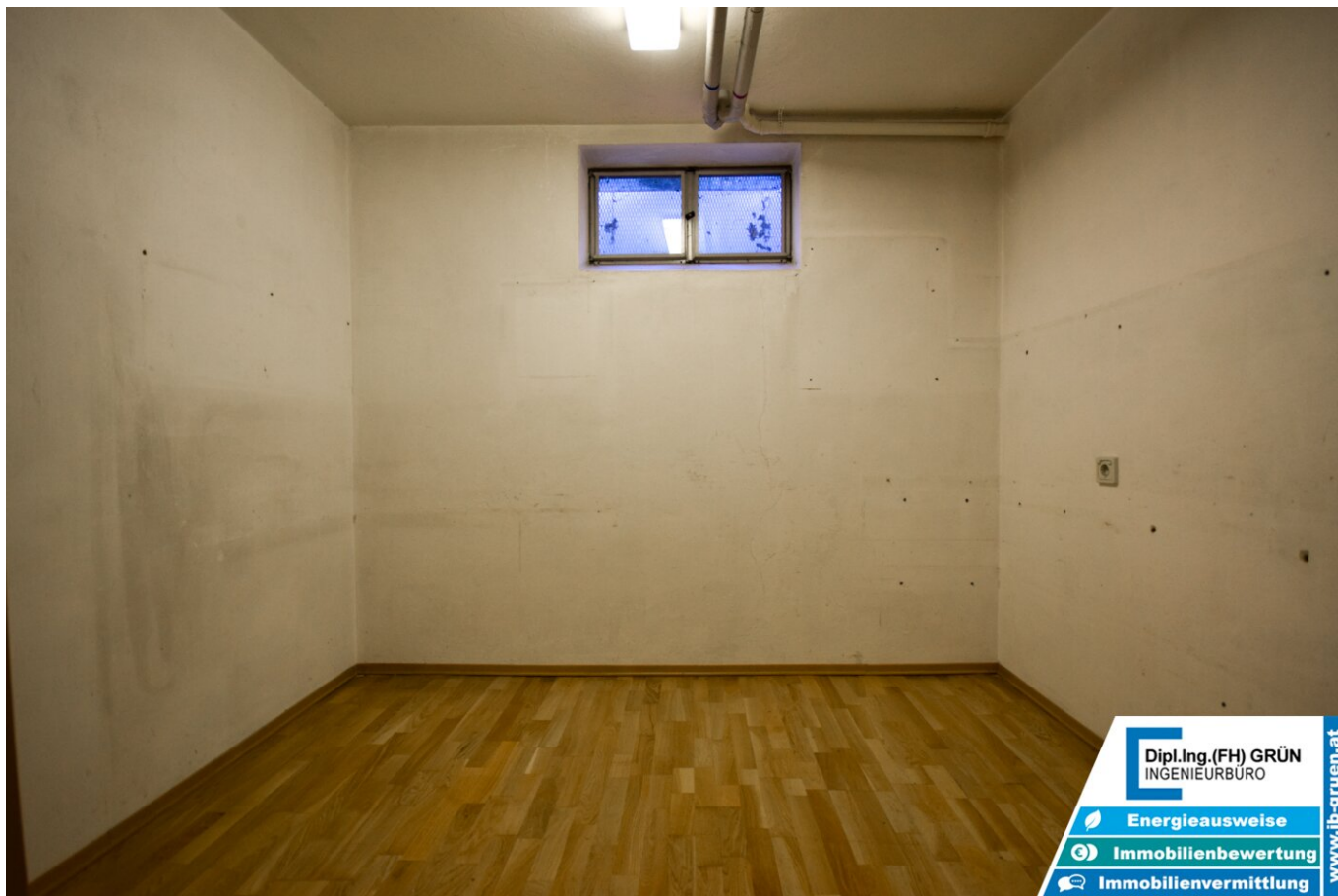




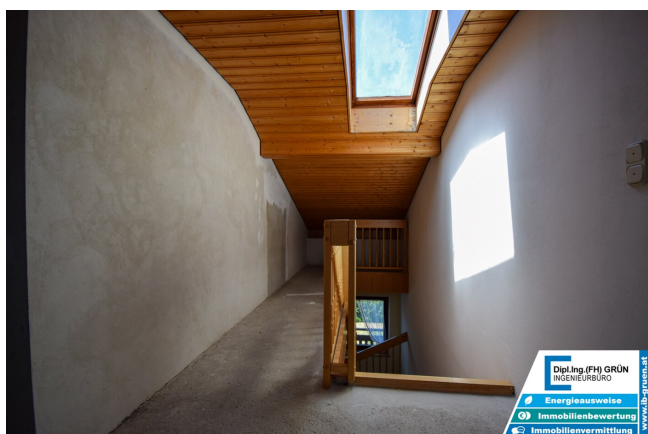
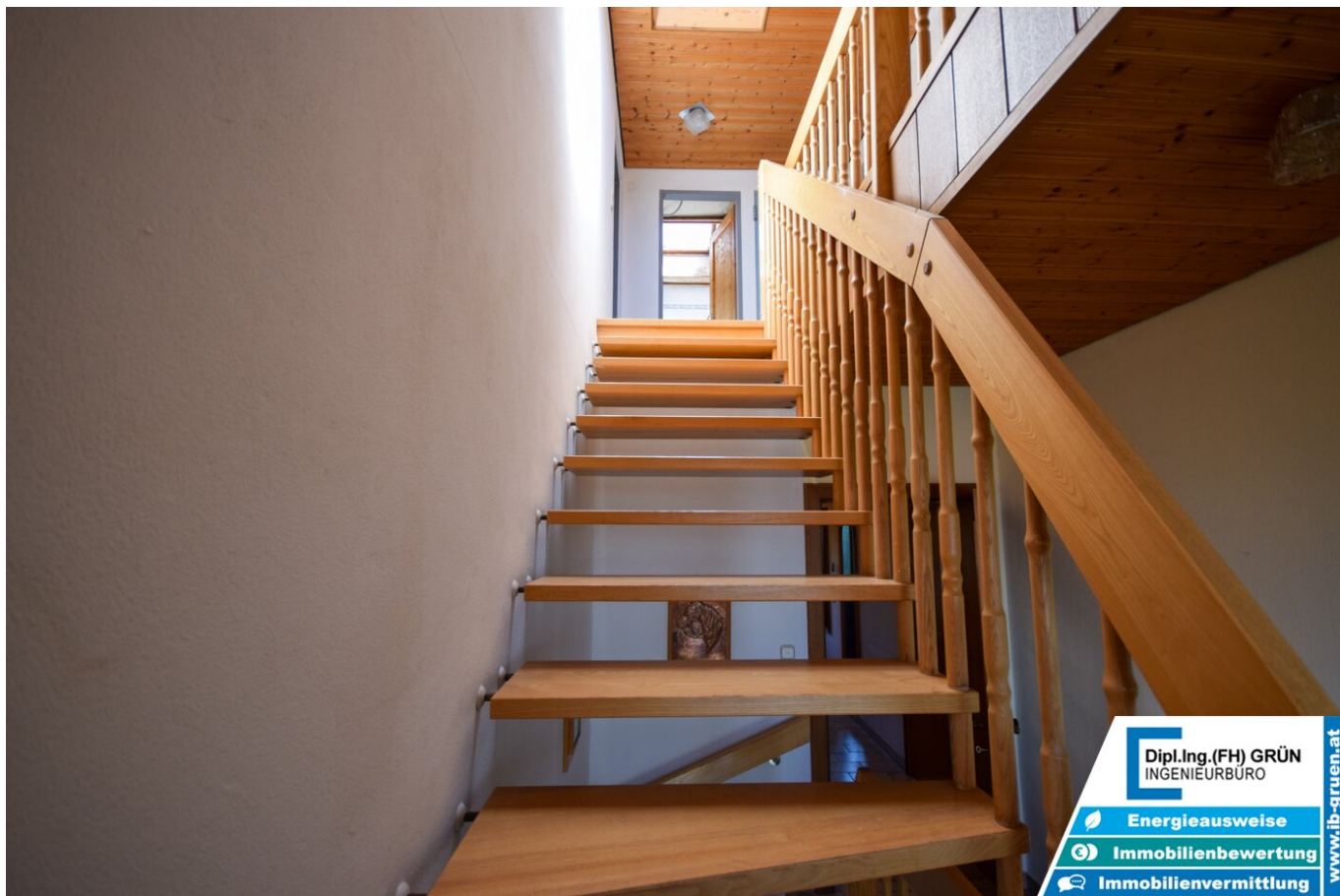




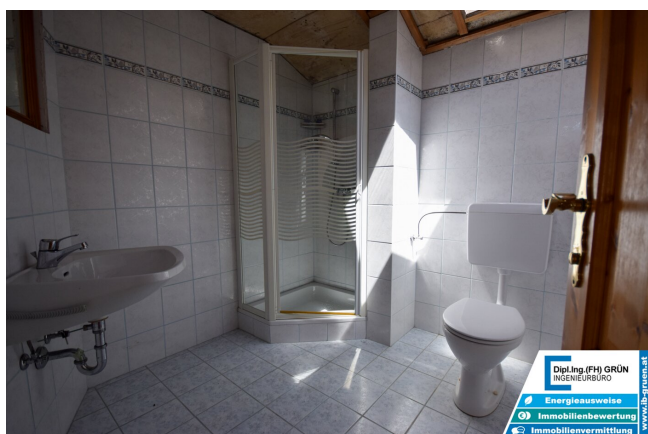






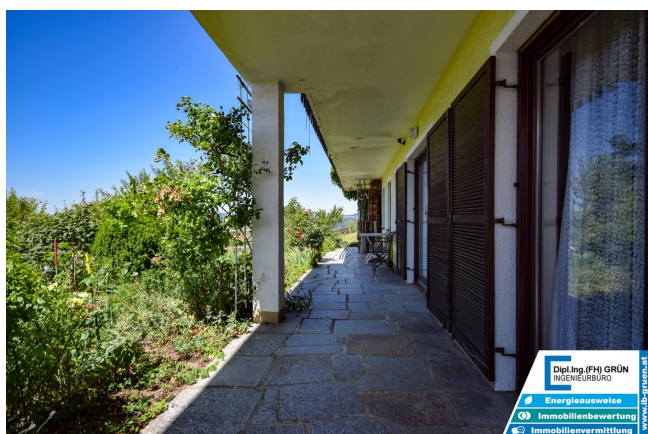






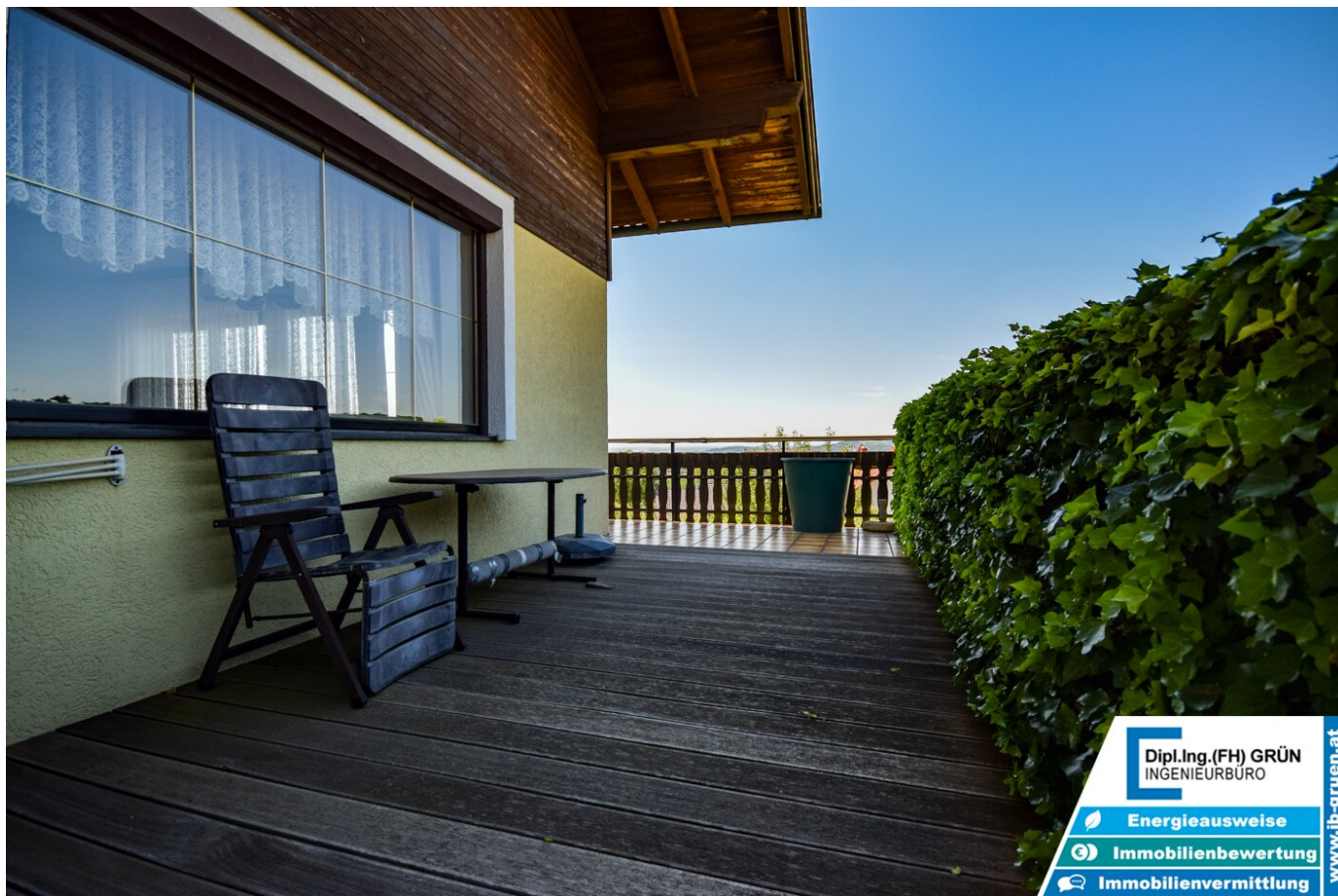












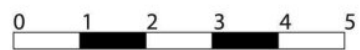
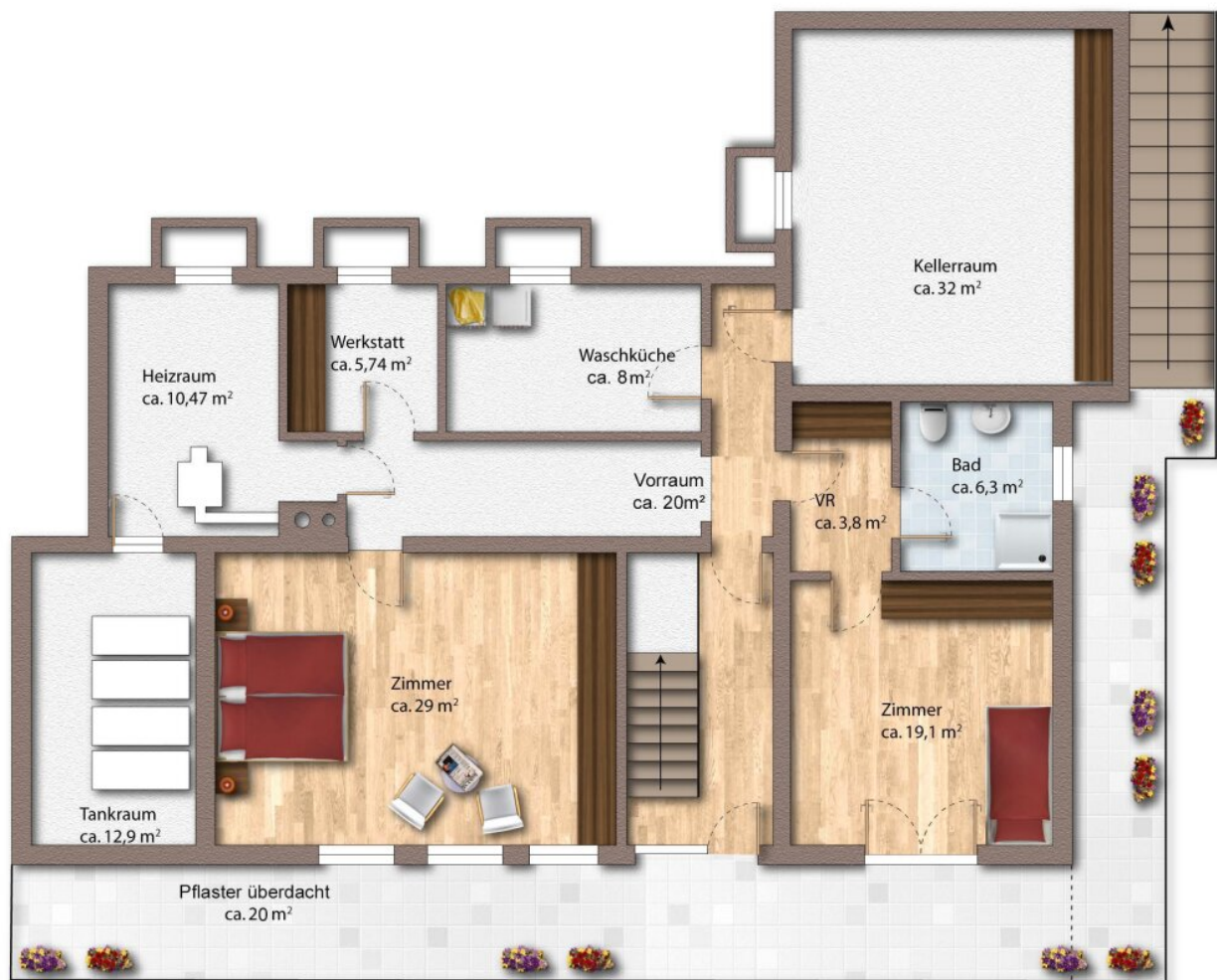




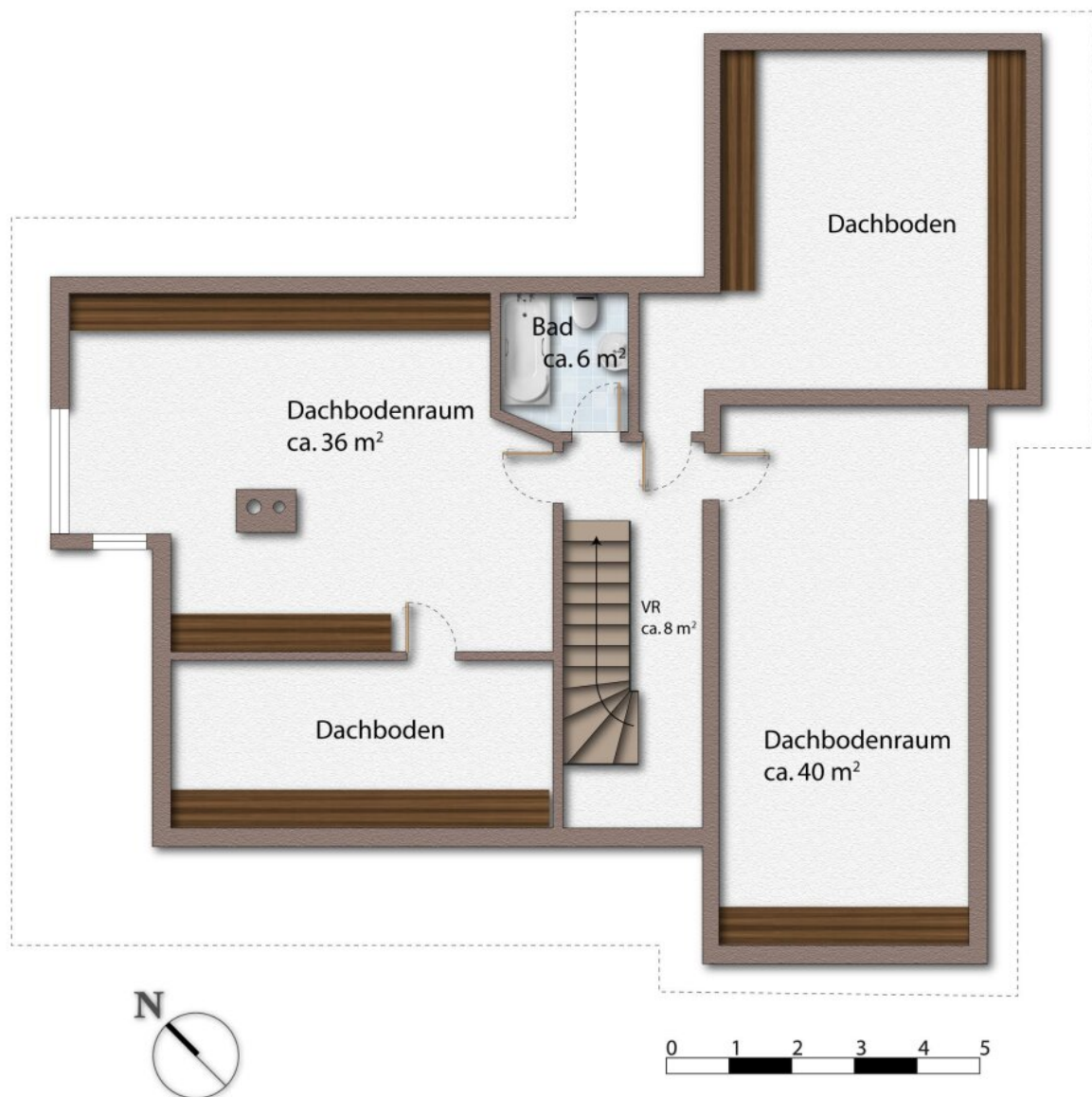




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



DORIS Landkarte

Maßstab 1:500
Mittelpunkt: 86772; 357406
links unten: 86703; 357360
rechts oben: 86842; 357451

Quellen © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 13.07.2026

Digitales Österreichisches
Raum-Informationssystem (DORIS)
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Eine Lage, die heute kaum noch zu bekommen ist. Ein Haus mit Platz für Generationen. Und enormes Potenzial für die Zukunft.

Bereits beim ersten Blick wird klar, was diese Liegenschaft so besonders macht: Der fantastische, unverbaubare Fernblick, die sonnige Südwestausrichtung und das außergewöhnlich großzügige Grundstück schaffen eine Wohnqualität, die ihresgleichen sucht.

Das Wohnhaus wurde für damalige Verhältnisse äußerst hochwertig errichtet und bietet eine beeindruckende Wohnfläche. Allein im Erdgeschoss und Untergeschoss stehen knapp **200 m² Wohnfläche** zur Verfügung. Hinzu kommen großzügige Kellerflächen sowie ein bereits begonnener Dachgeschossausbau, der bei Bedarf zusätzliches Wohnraumpotenzial eröffnet.

Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder einfach der Wunsch nach viel Platz – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen, der besonders in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme und eine besondere Wohnatmosphäre sorgt. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Öl-Zentralheizung, größtenteils über **Fußbodenheizung in den Wohnräumen des Erd- und Untergeschosses** – ein Ausstattungsmerkmal, das in den 1980er-Jahren keineswegs selbstverständlich war. Die restlichen Räume sind mit Heizkörper beheizbar.

Insgesamt stehen **drei Badezimmer** zur Verfügung. Beim Dachgeschoss wurde der Ausbau bereits begonnen, jedoch nie fertiggestellt. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Auch der großzügige Wohnkeller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben viel Stauraum und zusätzlichen Räumlichkeiten befindet sich hier auch eine **Infrarotkabine**, die nach einem langen Arbeitstag oder an kalten Wintertagen für entspannte Wohlfühlmomente sorgt.

Auch im Außenbereich überzeugt die Liegenschaft auf ganzer Linie. Der große, südwestseitig ausgerichtete Garten bietet reichlich Platz für Kinder, Hobbygärtner oder die Errichtung eines Pools. Besonders praktisch ist die zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit von der unterhalb gelegenen Straße, die weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie den großen Balkon, von dem aus sich der traumhafte Panoramablick jeden Tag aufs Neue genießen lässt.

Das Haus befindet sich überwiegend im gepflegten Originalzustand. Dadurch bietet sich die

seltene Gelegenheit, eine äußerst solide errichtete Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und dabei den Charakter des Hauses zu bewahren.

Highlights auf einen Blick

- **Unverbaubarer Panoramablick**
- Sehr **begehrte Wohnlage** in Wartberg ob der Aist
- **Ortszentrum** bequem **fußläufig** erreichbar
- Knapp 200 m² Wohnfläche im Erd- und Untergeschoss
- Zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Großzügiger Wohnkeller
- Südwestseitiger Garten mit viel Platz für Pool & Freizeit
- **Großer Balkon mit traumhaftem Fernblick**
- Großzügige Doppelgarage
- **größtenteils Fußbodenheizung im Erd- und Untergeschoss**
- Kachelofen und Öl-Zentralheizung
- Drei Badezimmer - ideal für große Familien
- Solide und hochwertige Bauweise

- Zweite Zufahrt über die unterhalb gelegene Straße möglich

Energiewerte lt. aktuellem Energieausweis: HWB Ref,SK 206 kWh/m²a, HWB-Klasse F, fGEE,SK 2,59, fGEE-Klasse E; EEB,SK 348,6 kWh/m²a.

Eine Liegenschaft mit dieser Kombination aus traumhafter Aussicht, großzügigem Platzangebot und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial kommt nur selten auf den Markt. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap