

**Neu: Gartenwohnung im Zentrum von Wartberg II 178 m²
Garten- u. Terrassenfläche II Einblick mit
360-Grad-Rundgang**



Objektnummer: 508
Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapellenweg 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	124,21 m ²
Keller:	3,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger

marktwert Immobilien GmbH
Steinpichl 53





Objektbeschreibung

Das HAUS:

In Wartberg ob der Aist entstand **2026** ein modernes Wohnhaus mit **nur fünf Wohneinheiten**, das durch seine **hochwertige Ausführung**, durchdachte Planung und ausgezeichnete Lage überzeugt.

Errichtet wurde das Projekt vom renommierten **Bauunternehmen SINGER Bau GmbH** aus Pregarten – einem verlässlichen Partner mit höchstem Qualitätsanspruch und langjähriger Erfahrung im Massivbau.

Das **zweigeschossige Gebäude** kombiniert zeitgemäßen Wohnkomfort mit architektonischer Klarheit und energetischer Effizienz. Jede Wohnung verfügt über **großzügige Freiflächen** – Terrassen, Loggien oder Balkone, die den Wohnraum erweitern und für ein helles, freundliches Ambiente sorgen.

Die beiden Erdgeschosswohnungen begeistern zusätzlich mit **Eigengärten von ca. 120 m² bzw. 124 m²** – perfekt für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Im Inneren erwarten die Bewohner **hochwertige Materialien** und eine **gehobene Ausstattung**:

Edler Parkettboden, moderne Bäder mit Markenprodukten renommierter deutscher Hersteller sowie eine behagliche Fußbodenheizung (zentrale **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**) schaffen ein komfortables Wohnklima.

Dezentrale Lüftungsgeräte und **Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** sorgen für frische Luft und Energieeffizienz auf hohem Niveau.

Auch in puncto Technik ist das Projekt zukunftsweisend:

Eine Breitband-Internet-Vorbereitung (Liwest) mit Leerverrohrung in alle Aufenthaltsräume, Raffstores mit Funkfernbedienung, eine Leerverrohrung für E-Ladestationen (Wallbox) sowie eine **Photovoltaikanlage** der *Regios Energiegenossenschaft* am Dach stehen für modernes, nachhaltiges Wohnen.

Alle Außenflächen verfügen über Beleuchtung, Steckdosen und – bei den Gartenwohnungen – frostsichere Wasseranschlüsse.

GARTENWOHNUNG TOP 1:

WOHNEN-ESSEN-KOCHEN		28,41 m ² mit Ausgang zur Loggia u. Terrasse
BAD		6,22 m ²
WC		1,94 m ²
VORRAUM/GARDEROBE		13,22 m ²
SCHLAFZIMMER 1		14,10 m ² mit Ausgang zur Terrasse
SCHLAFZIMMER 2		12,89 m ² mit Ausgang zur Terrasse
ABSTELLRAUM		2,01 m ²
GESAMTE WOHNFLÄCHE	ca.	78,79 m²
LOGGIA	ca.	3,99 m²
TERRASSE	ca.	50,57 m²
EIGENGARTEN	ca.	124,21 m²
sowie:		
1 KELLERABTEIL	ca.	3,75 m ²

IM ANHANG: 360-GRAD-RUNDGANG

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige Massivbauweise durch SINGER Bau GmbH aus Pregarten
- Zentrale Lage im Ortskern von Wartberg ob der Aist
- **Nur 5 Wohneinheiten** – ruhiges, privates Wohnumfeld

- **sehr Großzügige Garten- und Terrassenfläche**
- Dezentrale Wohnraumlüftung für optimales Raumklima
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit **Kühlfunktion**
- **Niedrige Betriebs- und Heizkosten** (kein Lift)
- Breitbandinternet (Liwest)
- Raffstores mit Funkfernbedienung
- Leerverrohrung für E-Ladestation (Wallbox)
- Beleuchtung, Steckdosen und frostsichere Wasseranschlüsse im Außenbereich