

Ihr Zuhause am sonnigen Südhang mit Panoramablick, Garten & Ruhe



Objektnummer: 6674/181

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3270 Scheibbs
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	190,72 m²
Nutzfläche:	269,85 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	676,00 m²
Keller:	79,13 m²
Heizwärmebedarf:	G 269,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

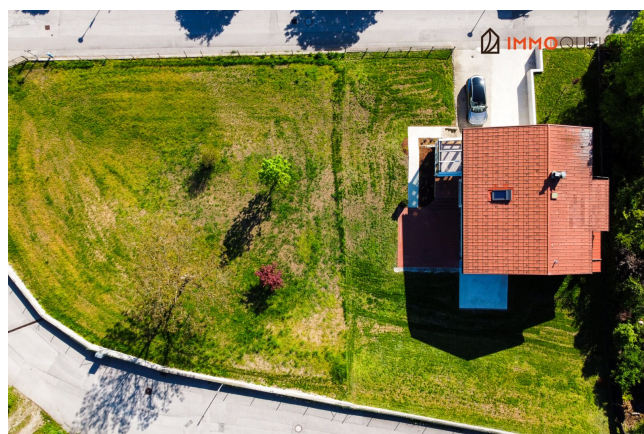
Ihr Ansprechpartner



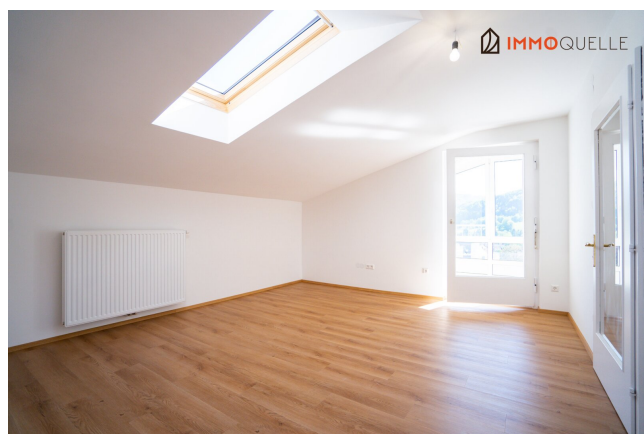
Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

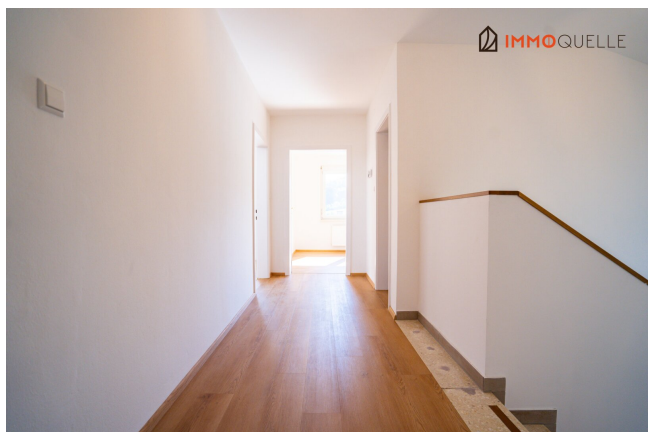
T ?+43 660 6794493?

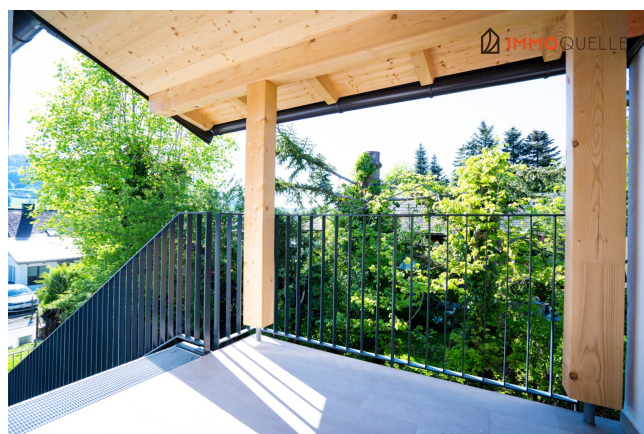




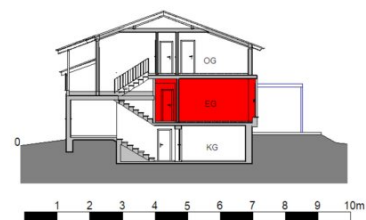
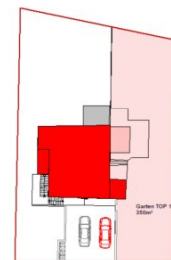
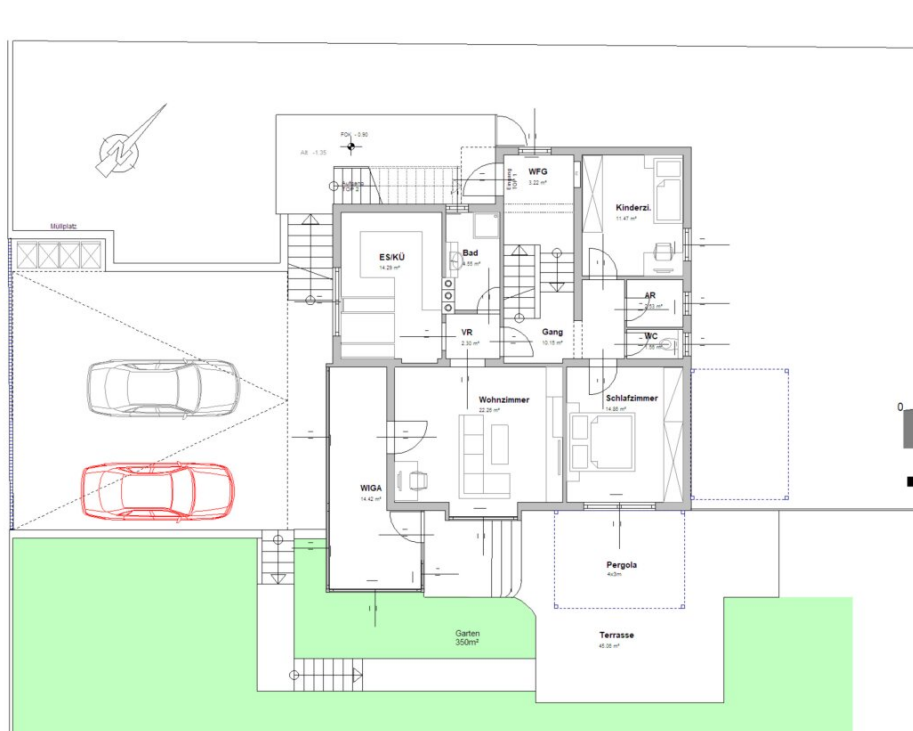








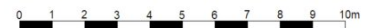
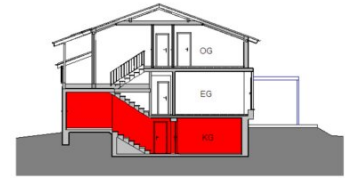
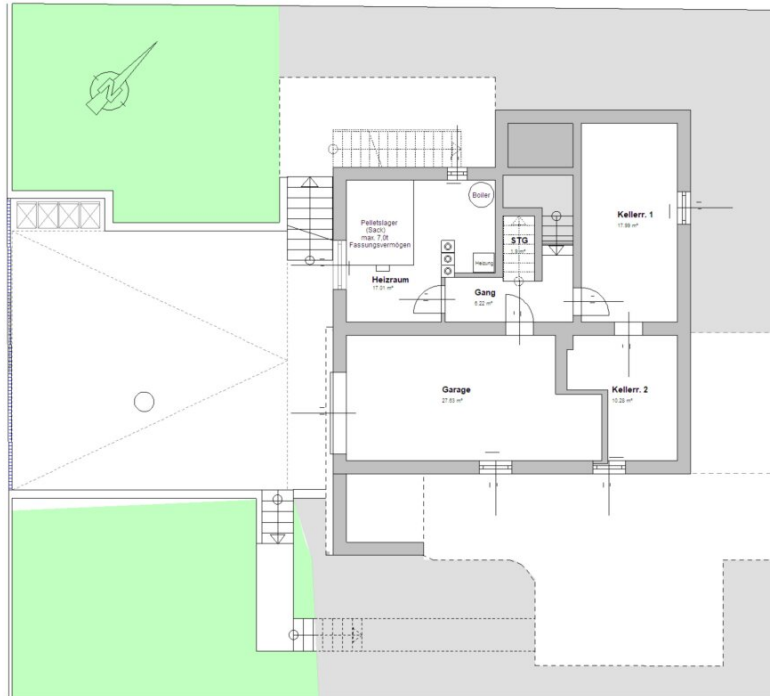




Raum	Nutzfläche
Wohnzimmer	22.25 m²
Gang	10.15 m²
Kinderzimmer	11.47 m²
Abstellraum	2.53 m²
WC	1.50 m²
Schlafzimmer	14.22 m²
Wohnzimmer	22.25 m²
VR	2.20 m²
Bad	4.55 m²
Essen/Kochen	14.29 m²
Wintergarten	14.42 m²
NFL E.G.	101.61 m²
NFL KG	78.15 m²
Gesamte NFL Top 1	180.74 m²
Terrasse	45.00 m²
Garten	350.00 m²
1 Abstellplatz	

Top 1

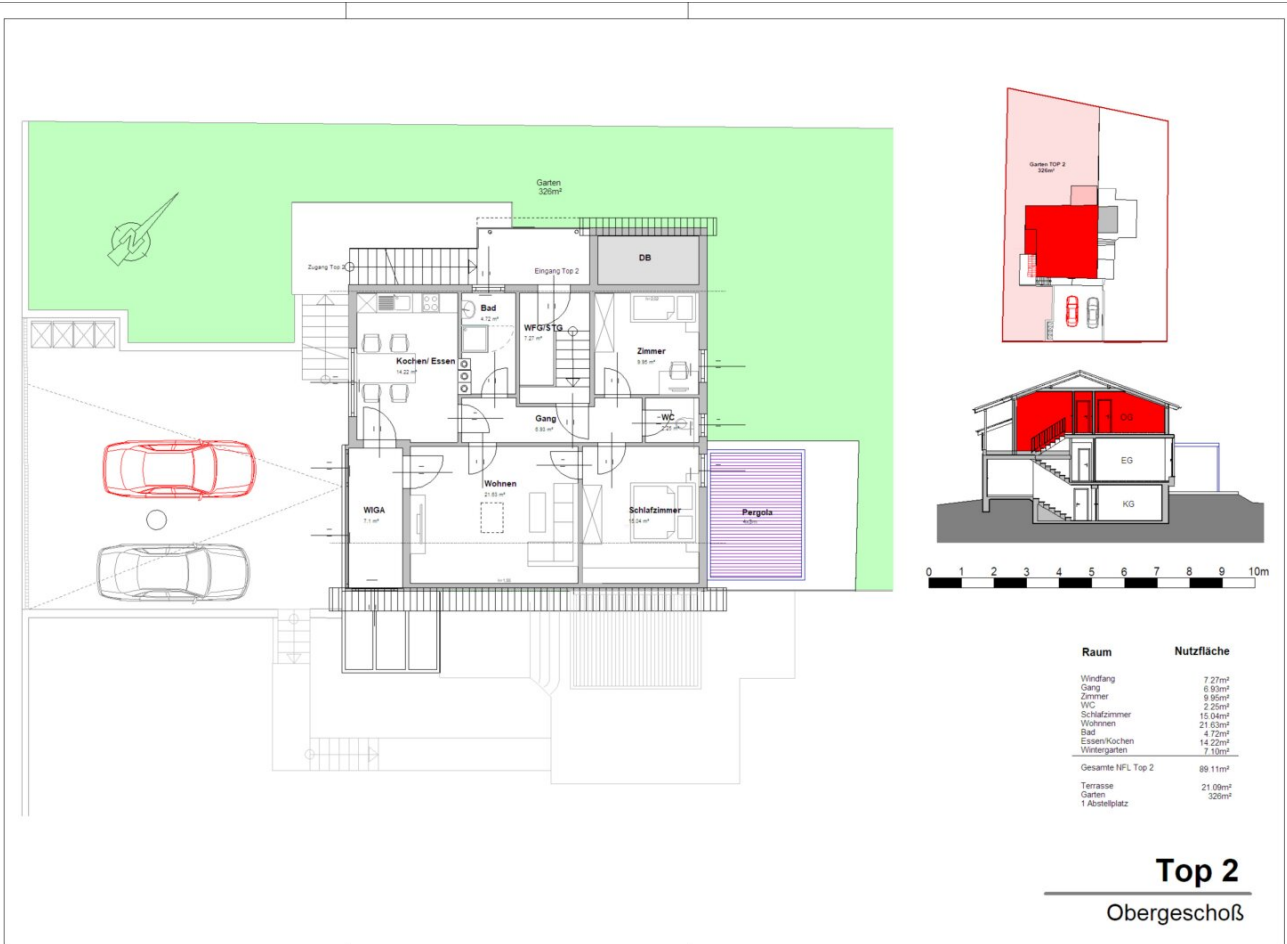
Erdgeschoß



Raum	Nutzfläche
Gang	6.22m²
Kellerraum 1	10.28m²
Kellerraum 2	10.28m²
Garage	27.01m²
Heizraum	17.01m²
Gesamte NFL KG	79.13m²

Top 1

Kellergeschoß



Raum	Nutzfläche
Wohnfl.	7.27 m²
Gang	6.03 m²
Zimmer	9.95 m²
WC	2.25 m²
Schlafzimmer	15.04 m²
Wohnen	21.03 m²
Bad	4.72 m²
Essen/Kochen	14.22 m²
Wintergarten	7.10 m²
Gesamte NfL Top 2	89.11 m²
Terrasse	21.09 m²
Garten	320 m²
1 Abstellplatz	

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen auf einer der begehrtesten Wohnlagen von Scheibbs! Dieses großzügige Zweifamilienhaus am sonnigen Südhang bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Weitblick und urbaner Nähe. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 191 m² – aufgeteilt in zwei separate Einheiten (Top 1: ca. 101,74 m² | Top 2: ca. 89,11 m²) – eignet sich diese Liegenschaft sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Anleger, die eine flexible Nutzung oder Teilvermietung ins Auge fassen.

Besonders praktisch: Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Zugänge, können bei Bedarf jedoch durch einen geringen Umbau im Stiegenhausbereich wieder zu einer großen Wohneinheit zusammengeführt werden.

Durchdacht geplant – Raum für zwei Generationen oder eine große Familie

Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse ist dabei das Herzstück – hier genießt man ganztägig Sonnenlicht, viel Raum zum Entspannen und herrliche Ausblicke ins Grüne. Küche und Essbereich befinden sich in einem separaten, gut geschnittenen Zimmer und schaffen so eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-WC machen diese Wohneinheit zum perfekten Familiendomizil. Zudem überzeugt der direkte Zugang zu Keller, Garten und Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Top 2 befindet sich im Obergeschoss und erstreckt sich über ca. 89 m² Wohnfläche. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten lädt förmlich zum Entspannen ein. Küche und Essbereich sind in einem separaten Zimmer untergebracht und der Wintergarten mit Weitblick rundet das Wohngefühl perfekt ab. Diese Einheit eignet sich perfekt für Singles, Paare oder als separates Büro oder Praxis.

Leben in Scheibbs – Stadtnähe trifft Naturidylle

Das Haus befindet sich in absoluter Bestlage von Scheibbs, in einer ruhigen Siedlung mit unverbaubarem Blick. Der Sonnenhang bietet ganztägige Besonnung, traumhafte Sonnenaufgänge und -untergänge – ein echtes Privileg. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzten und dem Landeskrankenhaus ist fußläufig erreichbar. Für Naturliebhaber liegt das Wandernetz der Region Mostviertel praktisch vor der Haustür – inklusive Nähe zur Nationalparkregion Ötscher und Phyrn-Priel.

Besondere Highlights auf einen Blick

- Zwei separate Wohneinheiten mit eigenem Zugang
- Gesamtwohnnutzfläche von ca. 270 m²

- Lichtdurchflutete Räume & großzügige Außenflächen
- Terrasse, Wintergarten und herrlicher Garten mit Panoramablick
- Ruhige, naturnahe Lage mit bester Infrastruktur
- Beheizt mit moderner Pellets-Zentralheizung & Radiatoren
- Optional: angrenzendes Baugrundstück ohne Bauzwang erhältlich

Ob als Generationenhaus, Kapitalanlage oder großzügiges Eigenheim – dieses Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der schönsten Wohnlagen von Scheibbs. Genießen Sie Weitblick, Ruhe und höchste Lebensqualität in einem durchdachten Wohnkonzept. Lassen Sie sich vor Ort von der Atmosphäre und den Möglichkeiten begeistern!

Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jürgen Nussbaumer

j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und

Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap