

**Hochwertiges Neubauprojekt im Zentrum von Wartberg  
mit nur 5 Wohneinheiten II 1 WOHNUNG NOCH  
VERFÜGBAR II FERTIGSTELLUNG ENDE 2026**



**Objektnummer: 450**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kapellenweg 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	124,21 m <sup>2</sup>
Keller:	3,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	408.640,00 €
Provisionsangabe:	

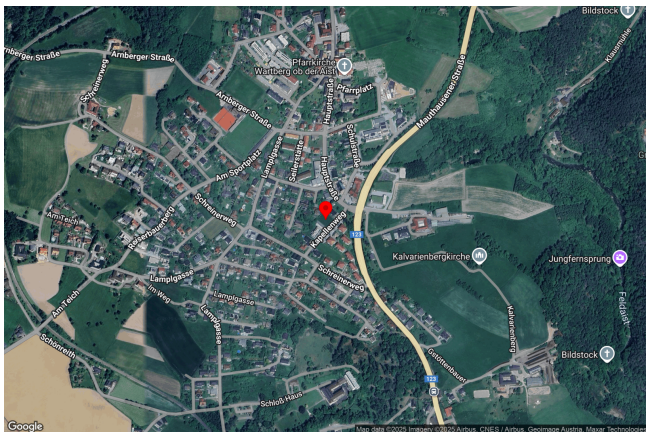
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kooperationspartner: Hr. Bernhard Wolfsegger**

marktwert Immobilien GmbH  
Steinpichl 53



## FINANZIERUNGS- BERATUNG

**>> KOSTENFREIE  
ERSTBERATUNG**

**>> AKTUELLE  
FINANZ-  
KONDITIONEN**  
5 Jahre -> ab 2,85 %

Ihr Partner für maßgeschneiderte  
Finanzierungslösungen

Sie planen den Kauf einer Immobilie oder suchen  
die besten Konditionen für Ihre Finanzierung?

Ich helfe Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen.  
Mit einer breiten Auswahl an Angeboten,  
persönlicher Beratung und maßgeschneiderten  
Lösungen finde ich die Finanzierung, die perfekt zu  
Ihren Zielen passt.

>> Vereinbaren Sie jetzt ein unverbindliches  
Gespräch - gemeinsam realisieren wir Ihre  
Pläne!



**BERNHARD WOLFSEGGER**

Mitterfeld 21, 4230 Pregarten  
Mobil: +43 / 699 / 134 133 16  
office@bernhardwolfsegger.at  
www.bernhardwolfsegger.at

**FINANZIERUNGSBERATUNG**  
Als Experte für Finanzierungen mit 30 Jahren  
Berufserfahrung setze ich für Sie die besten  
Konditionen.

**IMMOBILIENKONTAKTHÄNDLER (Makler)**  
Immobilienberatung in Kooperation mit: marktwert  
Immobilien, W. Göbert Agner, MIA  
www.immobiliemarktwert.at

marktwert



archplanviz



**marktwert**  
Immobilien

**Baustart Ende 2025**

Bezugsfertig Winter 26/27  
mit PV-Anlage

Neubauprojekt mit 5 Einheiten

**WARTBERG** | Kapellenweg 5  
Perfekte Lage - wohnen mitten im Ort

**IMMOBILIEN U. FINANZIERUNGSEXPERTE**

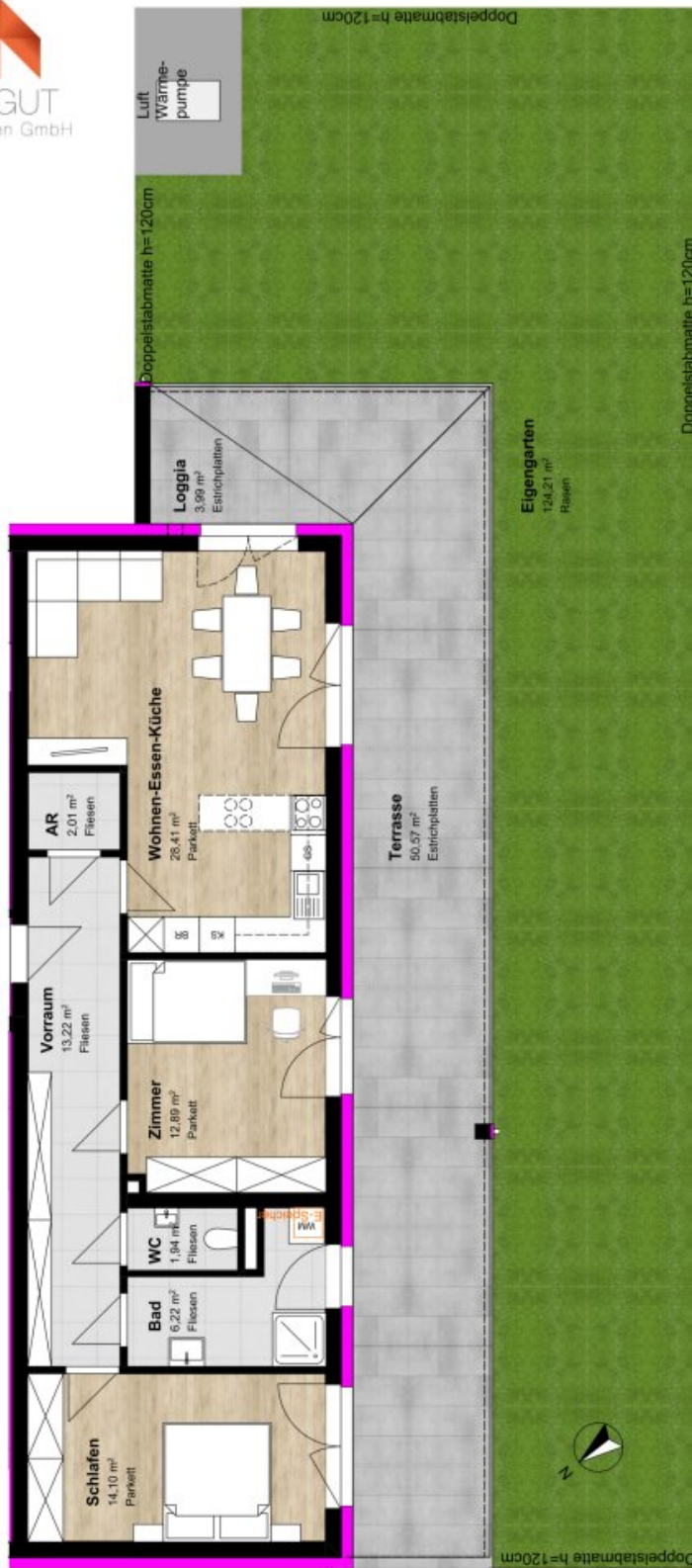
**Bernhard Wolfsegger**  
+43 / 699 134 133 16  
www.bernhardwolfsegger.at  
Kooptenpartner marktwert Immobilien GmbH

weitere Ansprechperson  
**Gilbert Kagerer, MBA**  
+43 / 664 451 62 94  
www.marktwert.co.at

www.marktwert.co.at



Ein Bau-Produkt von **Singer**



Top 1	
Keller- und Abstellfläche	3,75 m <sup>2</sup>
Loggia	3,99 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	50,57 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	78,79 m <sup>2</sup>
Eigengarten	124,21 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>261,31 m<sup>2</sup></b>

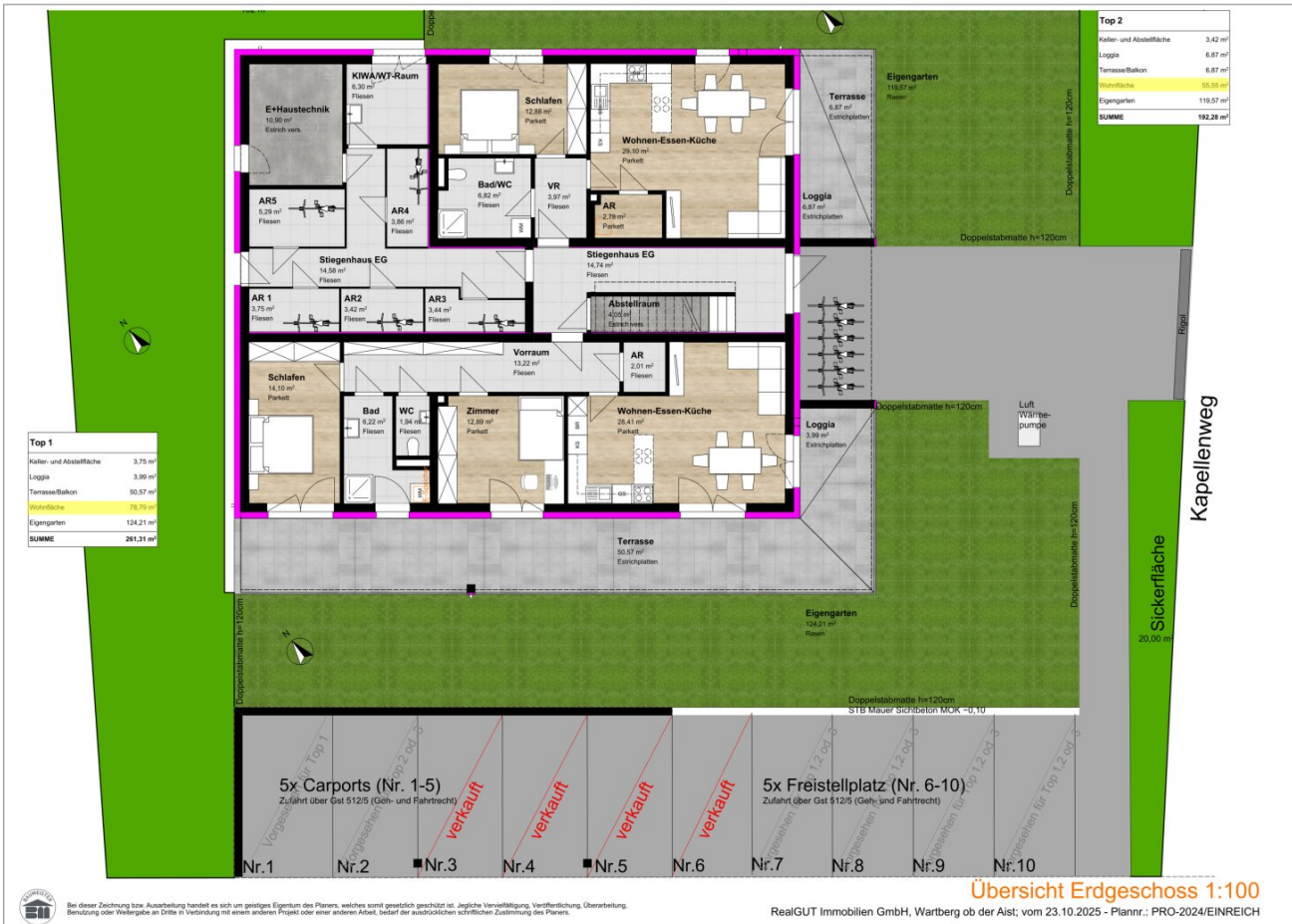


Bei dieser Zeichnung bzw. Anfertigung handelt es sich um preisloses Eigentum des Planers, welches somit gesetzlich geschützt ist. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Übertragung, Benutzung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Planers.



Die angegebenen Maße sind Rohbaumalle und weichen von den Fertigmaßen geringfügig ab (Innenputz, Bautoleranz), es sind daher unbedingt Naturmaße zu nehmen. Fenstermaße sind Mauerwichten. Turmmaße sind Durchgangshöhen. Änderungen vorbehalten.  
Alle eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge und nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes, ausgenommen Sanitärkeramik im Bad/WC lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

## Top 1 EG Kapellenweg 5, 4224 Wartberg ob der Aist



Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum des Planers, welches somit gesetzlich geschützt ist. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Überarbeitung, Benützung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Planers.

RealGUT Immobilien GmbH, Wartberg ob der Aist, vom 23.10.2025 - Plannr.: PRO-2024/EINREICH



Top 5	
Keller- und Abstellfläche	6,29 m <sup>2</sup>
Loggia	12,27 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	12,27 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>68,26 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>99,13 m<sup>2</sup></b>

Top 4	
Keller- und Abstellfläche	12,88 m <sup>2</sup>
Loggia	8,11 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	8,11 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>75,55 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>94,63 m<sup>2</sup></b>

Top 3	
Keller- und Abstellfläche	3,44 m <sup>2</sup>
Loggia	15,45 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	20,76 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>51,11 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>90,76 m<sup>2</sup></b>



Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum des Planers, welches somit gesetzlich geschützt ist. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Überarbeitung, Benützung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Planers.

**Übersicht Obergeschoss 1:100**  
 RealGUT Immobilien GmbH, Wartberg ob der Aist, vom 23.10.2025 - Plannr.: PRO-2024/EINREICH

# Objektbeschreibung

## Ein Wohnprojekt für Anspruchsvolle – zentral, hochwertig und zukunftsorientiert

In Wartberg ob der Aist entsteht **ab Herbst 2025** ein modernes Wohnhaus mit nur **fünf Wohneinheiten**, das durch seine hochwertige Ausführung, durchdachte Planung und ausgezeichnete Lage überzeugt.

Errichtet wird 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 m<sup>2</sup> bzw. 124 m<sup>2</sup>** – 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.

Jede Einheit erhält ein Kellerabteil, zudem können Carportplätze (€ 20.000.-- pro Platz) und

Freistellplätze (€ 6.000.-- pro Platz) zusätzlich erworben werden.

Individuelle **Sonderwünsche** in Bezug auf Ausstattung und Ausführung können – sofern technisch realisierbar – gerne berücksichtigt werden (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Seite 14).

## **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
- Großzügige Freiflächen: Terrassen, Loggien, Balkone, Eigengärten
- 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)
- Photovoltaikanlage am Dach (von der *Regios Energiegenossenschaft*)
- Beleuchtung, Steckdosen und frostsichere Wasseranschlüsse im Außenbereich

## **Für Anleger**

Auch für **Kapitalanleger** bietet dieses Projekt eine besonders interessante Möglichkeit zur sicheren Investition.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Erst-Mietersuche für Ihre Wohnung.

Die Kosten für diesen Service sind bereits mit der Käuferprovision abgegolten.

## Wichtiger Hinweis zur Finanzierung

Sie sind sich nicht sicher, ob diese Wunschimmobilie für Sie finanzierbar ist – beispielsweise im Hinblick auf Eigenmittel, den Verkauf Ihrer bestehenden Immobilie oder eine mögliche Zwischenfinanzierung?

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich** die individuelle Finanzierbarkeit.

Als ausgebildete Bankkaufleute mit über **35 Jahren Erfahrung im Bereich Immobilienfinanzierungen** und besten Kontakten zu regionalen sowie überregionalen Kreditinstituten unterstützen wir Sie gerne mit unserer Kompetenz und unserem Netzwerk.

## BESCHREIBUNG GARTENWOHNUNG TOP 1:

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.