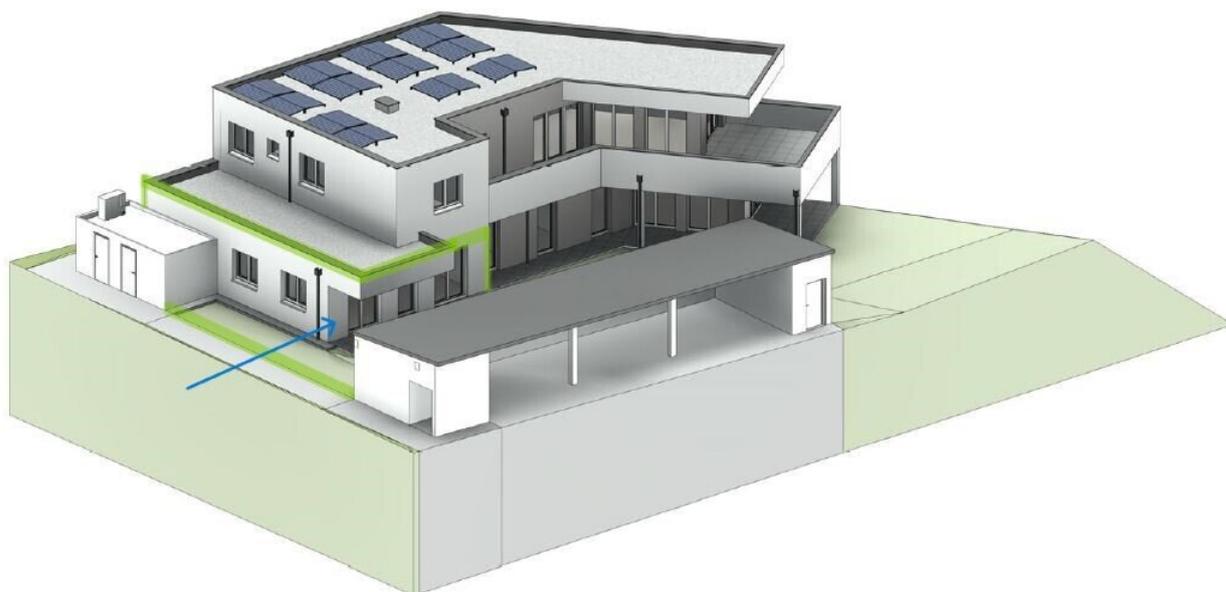


Neues Zuhause in Kematen: Erstbezug mit Südbalkon und modernster Ausstattung!



Objektnummer: 4417/604

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuhand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	61,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	370.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

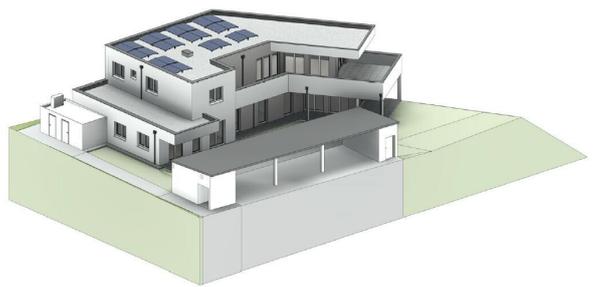


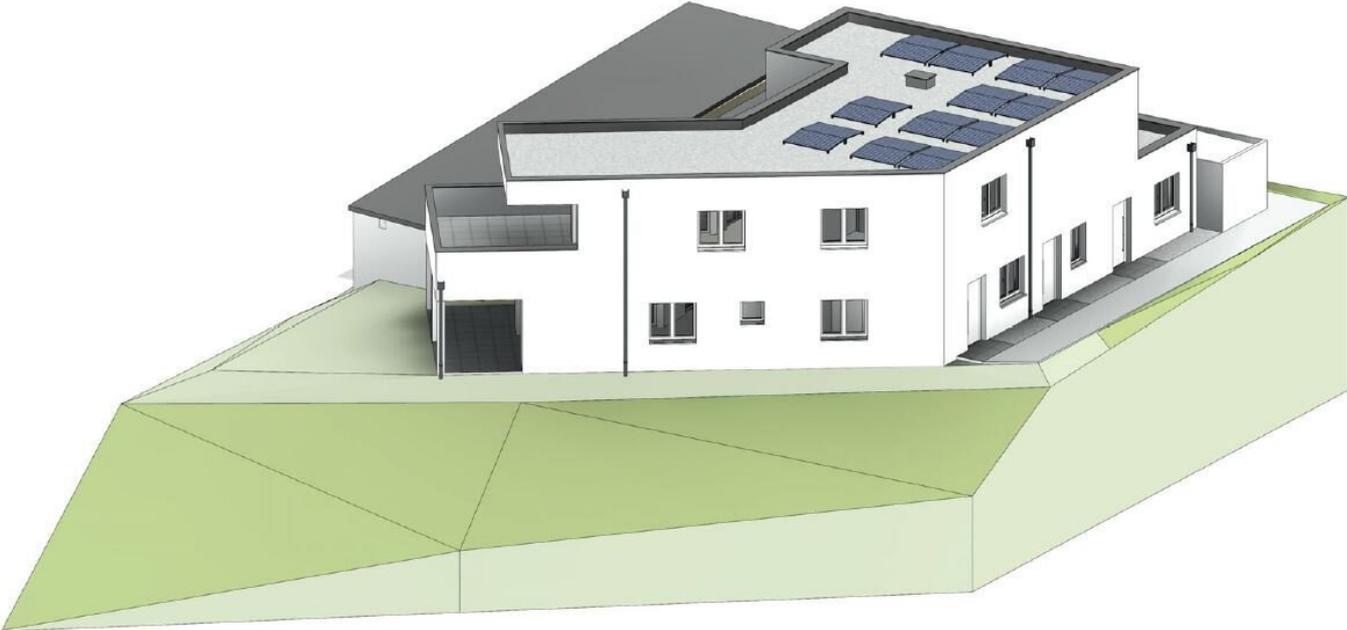
Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

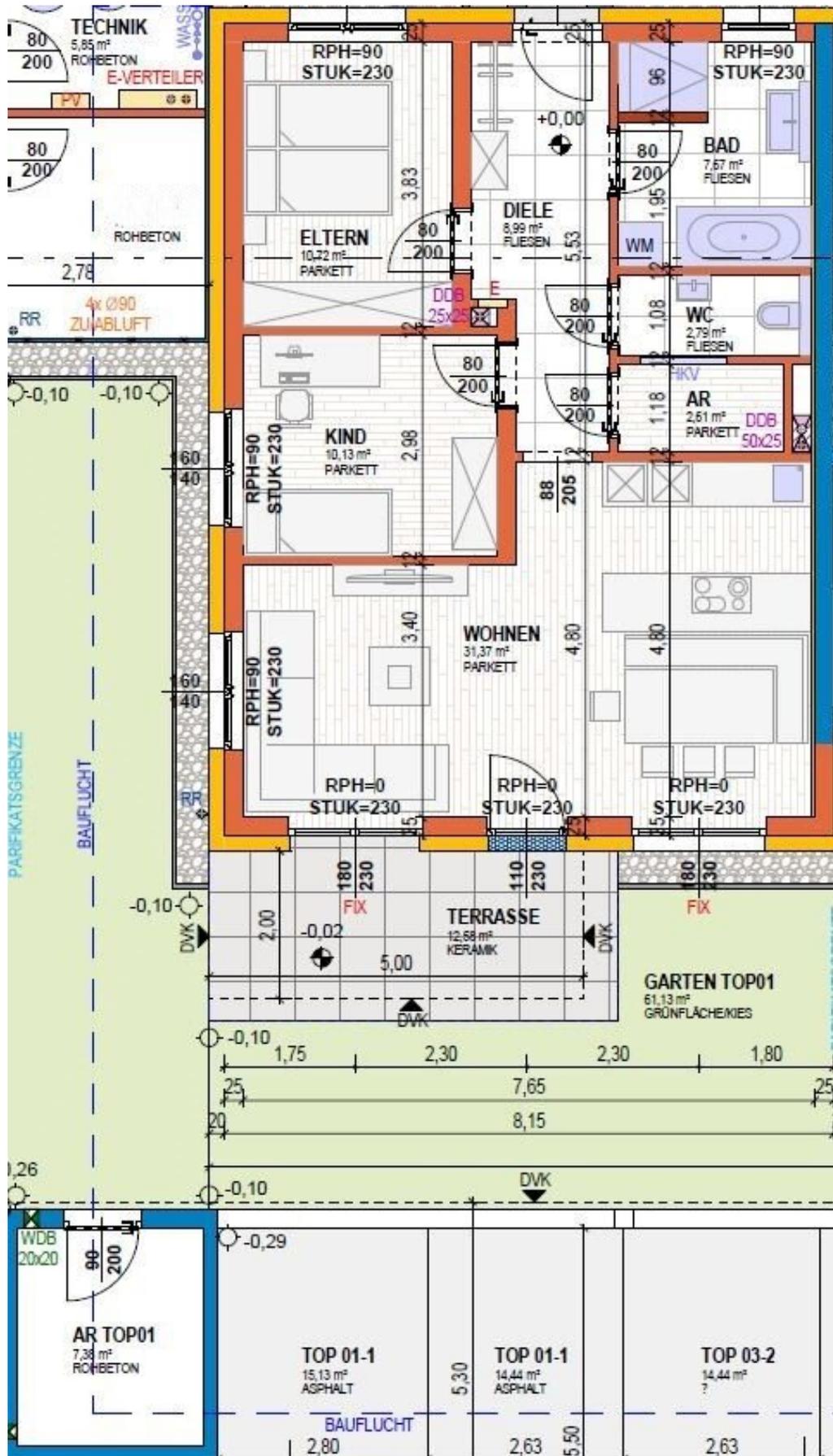
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen

H +43 664 88168078

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









LEGENDE FARBEN UND LINIEN	
GRUNDRISS / SCHNITT	LAGEPLAN
ZIEGELMAUERWERK	NEUBAU
TÜCHERBAUWEISE	BESTAND
BETON	ABBRUCH
STAHLBETON	VERBODENFLÄCHE
STAHL	GRÜNFLÄCHE
HOLZ	WASSERFLÄCHE
DÄMMUNG	TERRASSENFLÄCHE
ABBRUCH	
BESTAND	
DACH	
KUNSTSTOFF	
STEIN	
ERDE	
LINIEN VERSORGUNG	
DRAINAGE	-----
FERNWÄRME	-----
GAS	-----
HEIZLEITUNG	-----
KANAL	-----
LEERROHR	-----
LÜFTUNG AB	-----
REGENWASSER	-----
STROMLEITUNG	-----
WASSER	-----
LINIEN GRUNDSTÜCK	
GRUNDGRENZE	-----
BAUFLICHT	-----
GELÄNDE AN SCHNITTLINIE	-----
GELÄNDE AM HAUS	-----
PROJEKT: KEMATEN Kornweg/Weizenweg	
PLANNHALT: LAGEPLAN GESAMT	
WOHNFLÄCHE GEMÄSS Ö-NORM B1300:	GFZ:
VERBAUTE FLÄCHE:	GRZ:
UMBALTER RAUM:	GK:
PLANDATUM: 28.05.2025	MASSSTAB: M 1:1000
PLANNUMMER:	GEZEICHNET: DI GRÖSSL
PLANGRÖSSE: DIN A3	
NEUWOG IMMOBILIEN GMBH	
Kirchengasse 4 A-4501 Neuhofen an der Krems	

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kematen an der Krems – einer idyllischen Gartenwohnung, die alle Wünsche erfüllt!

Entdecken Sie diese traumhafte Erstbezug-Wohnung im Erdgeschoss, die mit ihrem durchdachten Grundriss und einer großzügigen Fläche von 74,28 m² zu überzeugen weiß. Hier finden Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Lebensstil – perfekt für Paare, Familien oder auch als Investition in Ihre Zukunft.

Die Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Rückzugsort, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer, ein ruhiges Arbeitszimmer oder ein Kinderzimmer – hier ist alles möglich.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zu Ihrem eigenen Garten und der großzügigen Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Genießen Sie den herrlichen Fernblick und den beruhigenden Grünblick, während Sie auf Ihrer Terrasse entspannen oder im Garten die Sonne genießen. Der perfekte Ort für gesellige Grillabende oder entspannte Nachmittage mit einem guten Buch.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – hier können Sie nach einem langen Tag wunderbar relaxen.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei überdachte Stellplätze zur Verfügung, darunter ein praktisches Carport, das Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt.

Die Lage dieser Gartenwohnung ist ideal für Familien und Berufstätige. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, einen Kindergarten, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei. Auch die Verkehrsanbindung ist mit einer Busanbindung hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieser Gartenwohnung begeistern. Für nur 370.000,00 € könnte dies Ihr neues Zuhause sein – ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Träume Wirklichkeit werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <4.275m

Klinik <4.550m

Kinder & Schulen

Kindergarten <550m

Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <425m

Bäckerei <425m

Sonstige

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <4.850m

Polizei <4.150m

Verkehr

Bus <425m

Autobahnanschluss <5.200m

Bahnhof <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap