

## **2 - Zimmer Wohnung TOP 14**



**Objektnummer: 3845\_484**

**Eine Immobilie von RE/MAX Select**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Steyererstraße 35
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	51,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

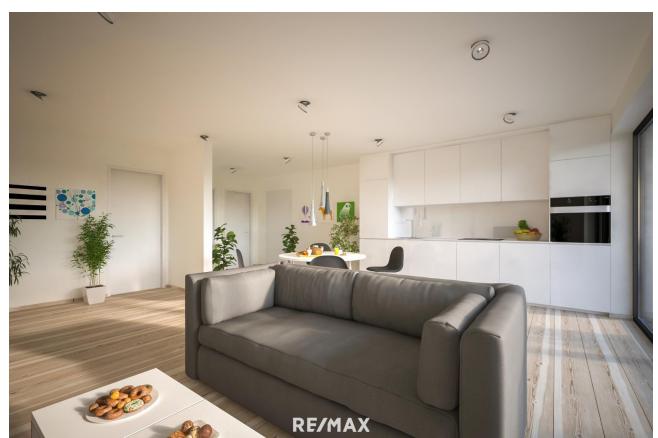
## Ihr Ansprechpartner

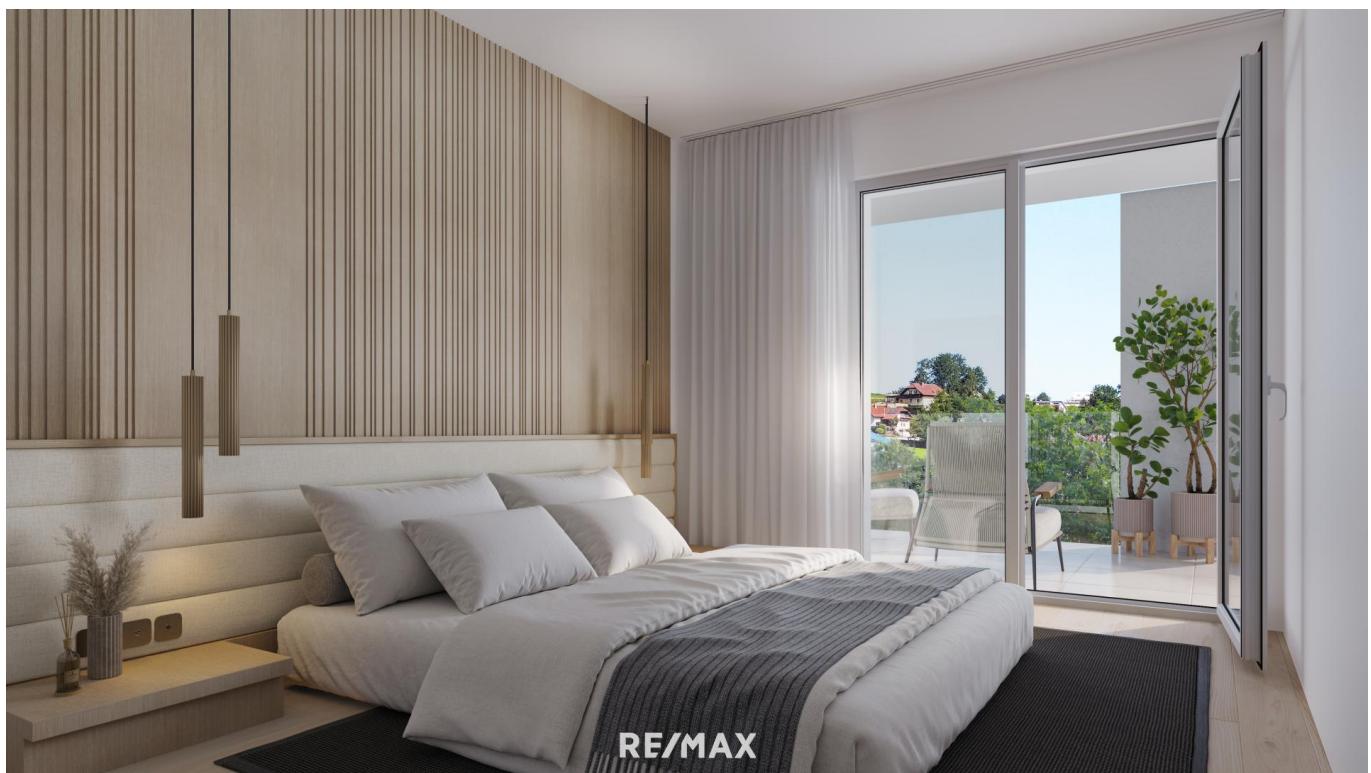


**Rene Mitter**

RE/MAX Select  
Stadtplatz 5  
4060 Leonding

H +43 676 920 3820





RE/MAX

# Objektbeschreibung

In Kematen an der Krems entsteht mit "Nobile Greenville" ein stilvolles Wohnprojekt mit 28 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Die Anlage kombiniert zeitgemäßes Design, hohen Wohnkomfort und nachhaltige Bauweise – und das inmitten einer aufstrebenden Region mit idealer Verkehrsanbindung. Perfekt für Eigennutzer wie auch für Anleger, die auf eine sichere Wertanlage setzen.

Stilvolles Wohnen mit durchdachten Grundrissen

Raumaufteilung:

24,13 m<sup>2</sup> Wohnküche

11,74 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

5,1 m<sup>2</sup> Badezimmer

5,02 m<sup>2</sup> Vorräume

WC und Abstellraum

Highlights der Ausstattung:

Fußbodenheizung mit effizienter Fernwärme

Stromproduktion über hauseigene Photovoltaikanlage

Elektrische Außenbeschattung für angenehmes Raumklima im Sommer

Hochwertiger Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen

Elegante Fliesen im Großformat in Bad und WC

Design-Bäder mit Ausstattung von Villeroy & Boch

Schiebetüren zu Terrassen und Gärten für mehr Offenheit und Licht

Hauseigener Fitnessraum

In unmittelbarer Umgebung laden Wanderwege, Radrouten und Spazierpfade zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Wer wetterunabhängig trainieren möchte, nutzt den hauseigenen Fitnessraum – exklusiv für Bewohner.

Nachhaltig gebaut – fit für die Zukunft

Nobile Greenville erfüllt aktuelle ökologische Standards und sorgt damit für niedrige Betriebskosten und eine umweltfreundliche Energiebilanz.

Nachhaltigkeitsmerkmale:

PV Anlage zur Stromgewinnung

Energieeffiziente Niedrigenergiebauweise

E-Ladestationen vorbereitet – sowohl in der Tiefgarage als auch bei den Freiparkplätzen

Auch für Investoren interessant: Attraktiver Anlegerpreis mit steuerlichen Vorteilen und Frühkäuferbonus.

Kosten für Parkplätze

Tiefgaragenparkplatz € 19.900

Außenparkplatz € 6.900

Carport € 14.900

Lagevorteile auf einen Blick

Supermarkt: ca. 8 Minuten zu Fuß

Städte in der Nähe: Linz ca. 20 Min., Wels ca. 15 Min., Steyr ca. 25 Min.

Sehr gute Verkehrsanbindung (B139, A1, Bahnhof Kematen/Krems)

Direktzugang zu Wander- und Radwegen

Vielfältige Infrastruktur im Ort: Nahversorger, Kindergarten, Schule, Apotheke u.v.m.

Ruhige Siedlungslage mit hoher Lebensqualität

Golfclub Kremstal in unmittelbarer Nähe

Bildung:

Schule < 500 m

Kindergarten < 500 m

Einkaufsmöglichkeiten:

Supermarkt < 500 m

Bäckerei < 500 m

Verkehr:

Autobahnanschluss < 6.000 m

Bahnhof < 1.500 m

Flughafen < 10.000 m

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 30.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.66

nergieeffizienz:

Klasse Faktor GA+

esamtenergieeffizienz:

izienz: