

**Elegantes Erstbezug-Domizil in Kematen - mit Terrasse, Garten/Balkon & Carportstellplatz!**



**Objektnummer: 4417/1266**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weizenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	92,49 m <sup>2</sup>
Keller:	18,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	365.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

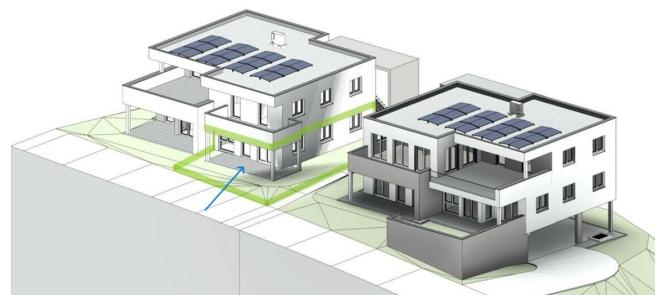
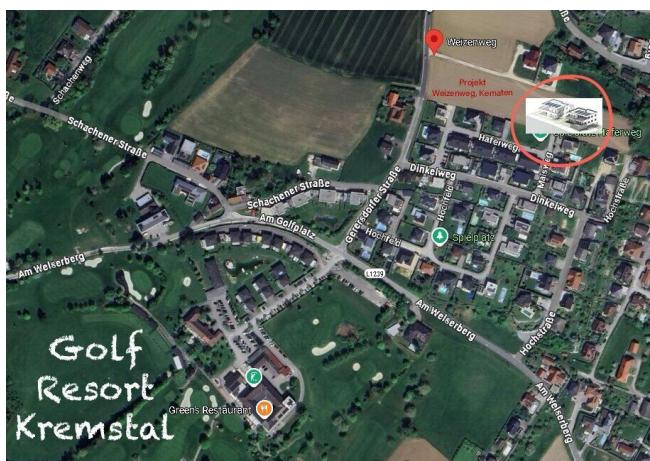


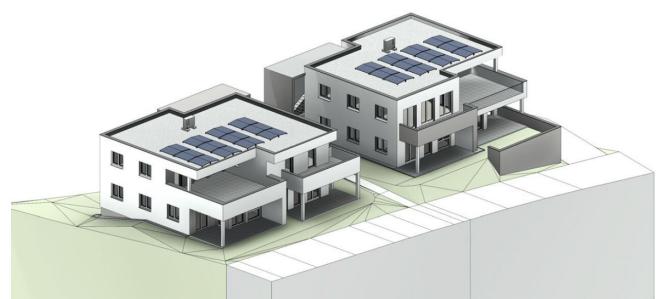
**Ingrid Guger-Waldenhofer MSc**

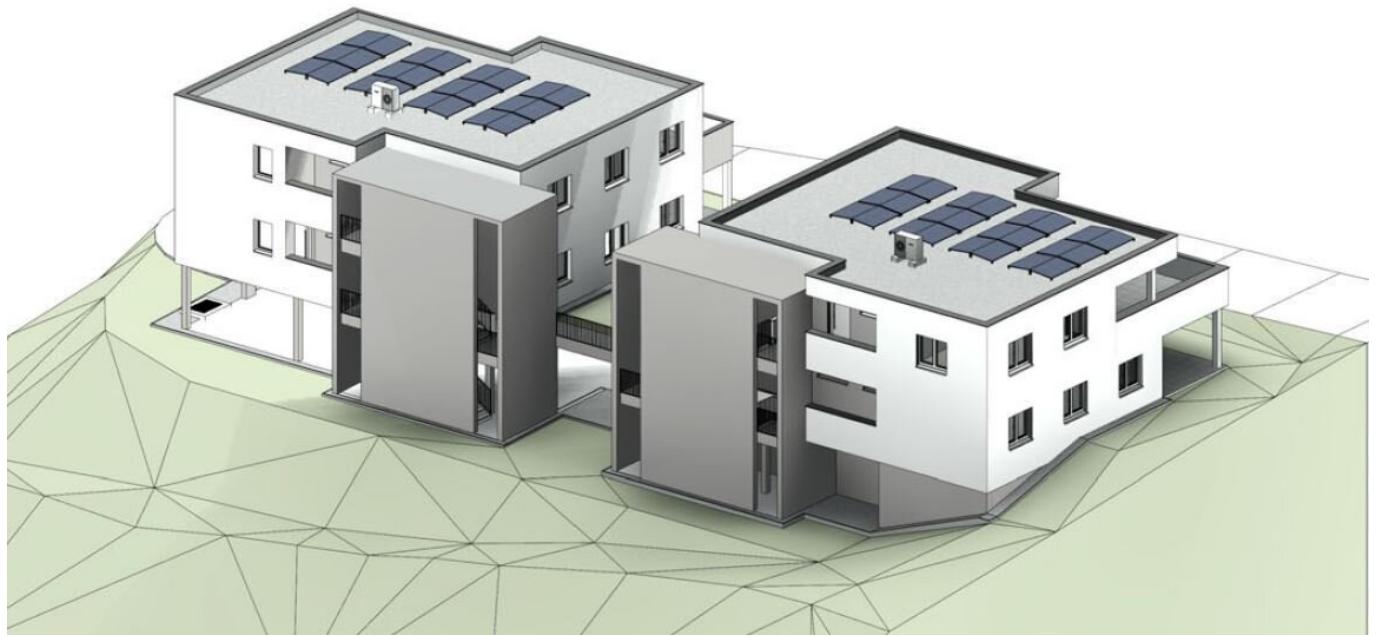
NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

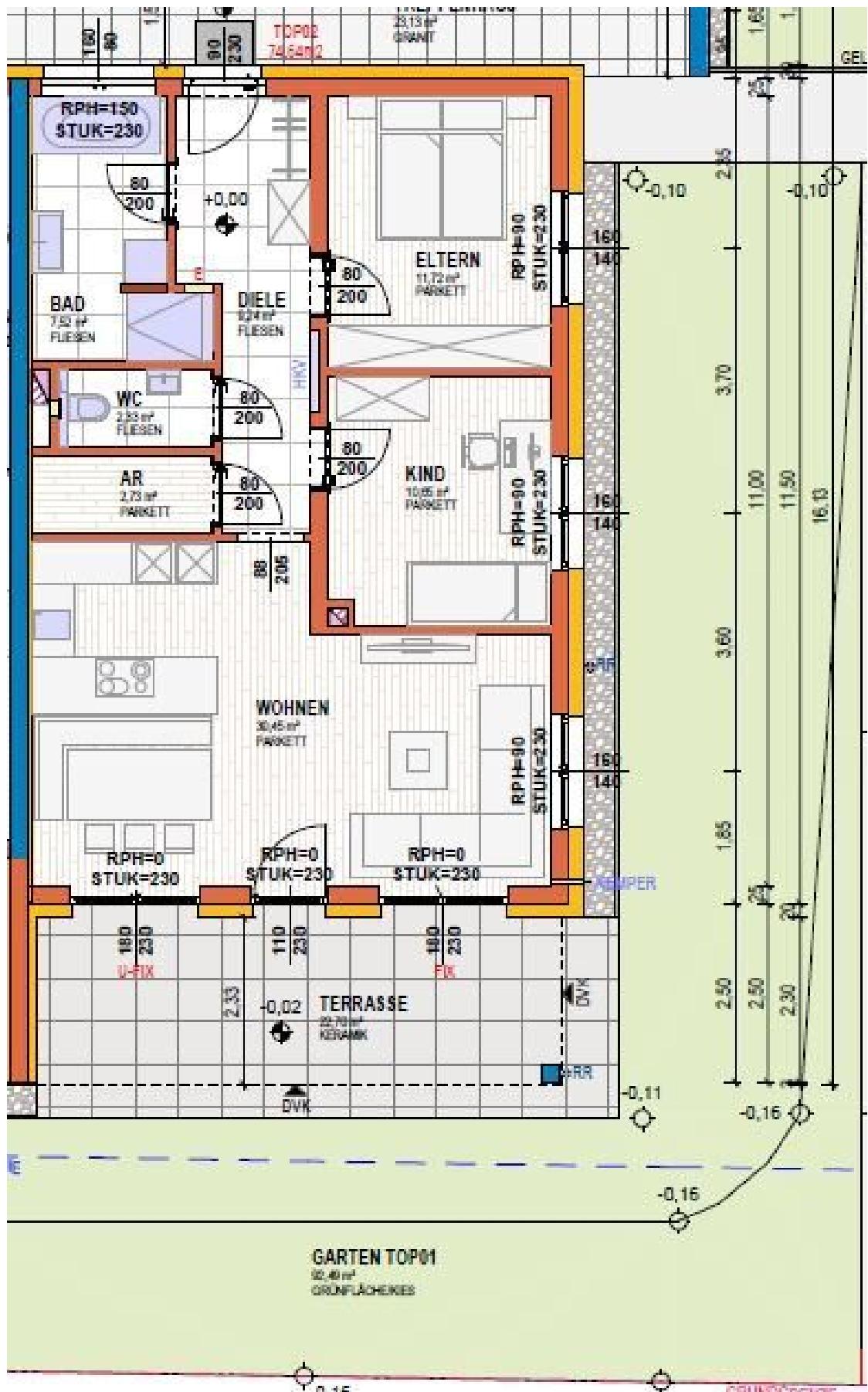
H +43 664 88168078

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



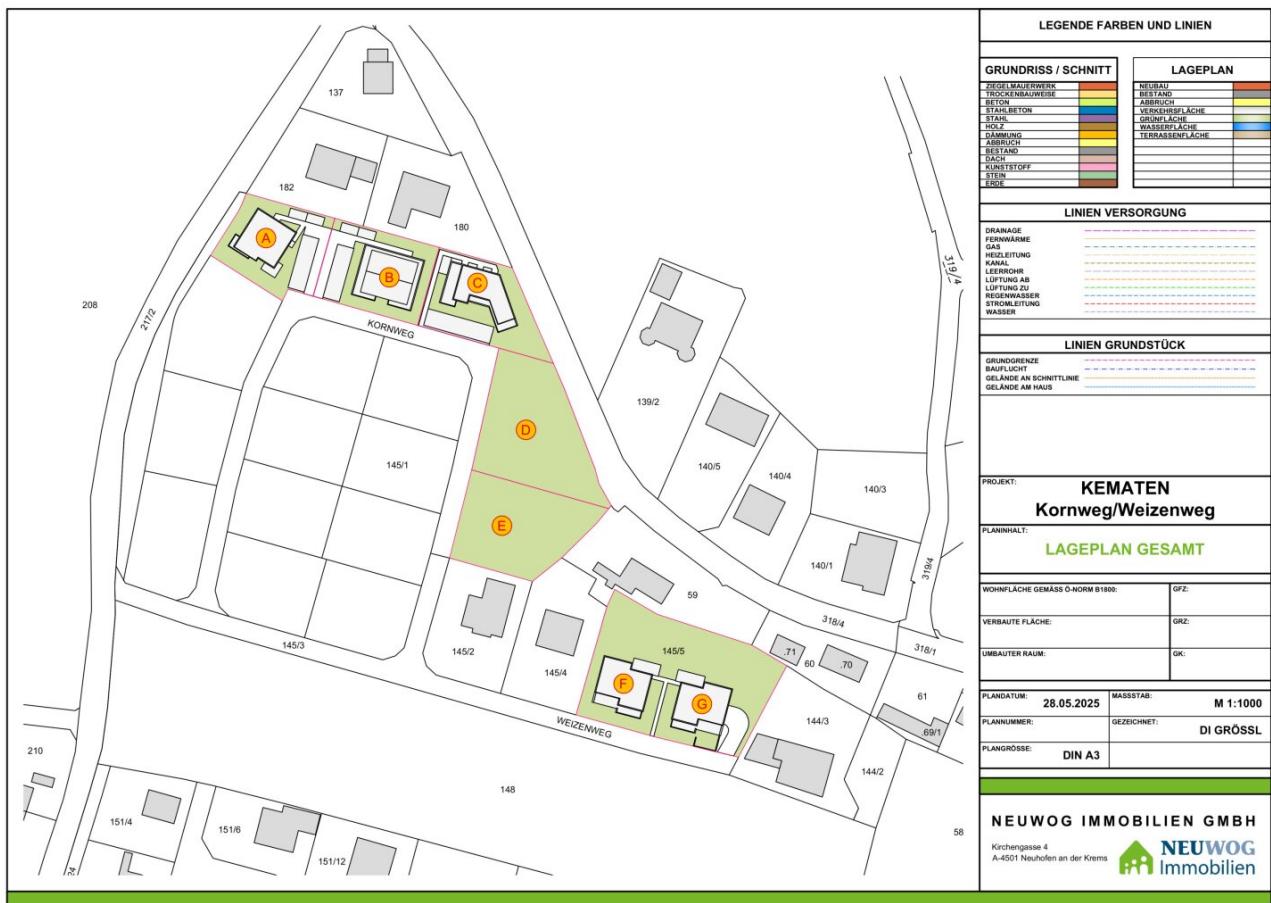






## LAGEPLAN M 1:500





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kematen an der Krems, einem idyllischen Ort in Oberösterreich, der Ihnen Lebensqualität und Naturverbundenheit vereint! Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 74,64 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrts.

Der Kaufpreis von 365.000,00 € macht diese Immobilie nicht nur zu einer attraktiven Investition, sondern auch zu einem Ort, an dem Sie sich sofort wohlfühlen werden. Genießen Sie den Erstbezug und die modernen Annehmlichkeiten, die diese Wohnung zu bieten hat.

Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Der offene Wohnbereich mit Zugang zur eigenen Terrasse ist der perfekte Ort, um entspannte Abende mit Freunden oder der Familie zu verbringen. Die Terrasse ist nicht nur eine Erweiterung Ihres Wohnraums, sondern auch Ihr persönlicher Rückzugsort in der Natur. Der Ausblick auf die umliegenden Wiesen und Wälder sorgt für ein Gefühl von Freiheit und Ruhe, während Sie die frische Luft und den Blick ins Grüne genießen können.

Die Ausstattung dieser Gartenwohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und elegantes Parkett sorgen für ein modernes Ambiente. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen an kalten Tagen eine wohlige Wärme. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und eine Dusche – hier können Sie entspannte Wellness-Momente erleben.

Zusätzlich zu Ihrer Wohnung stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, die das Parken für Sie und Ihre Gäste besonders bequem machen. Ein Carport schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und rundet das Gesamtpaket ab.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, die Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte ermöglicht. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Außerdem ist für Golfspieler das Golf Resort Kremstal direkt vor der Haustür.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und naturnaher Lage in Kematen an der Krems. Diese Gartenwohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause noch heute!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <650m

Apotheke <4.350m

Klinik <4.625m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m

Schule <775m

**Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <475m

**Sonstige**

Bank <475m

Geldautomat <475m

Post <4.875m

Polizei <4.225m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.175m

Bahnhof <1.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap