

**Einladende 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia in
Kematen zu verkaufen!**



Loggia I

Objektnummer: 6271/17102

Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,56 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,16 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	226,20 €
USt.:	22,62 €

Ihr Ansprechpartner



Hannah Wörister

NEXT IMMOBILIEN GMBH
Meinhartweg 3
4020 Linz

T +43 732 23 70 80
H +43 664 401 98 92

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









Objektbeschreibung

Erstklassige Neubau Wohnung in Ruhelage samt Loggia in Kematen an der Krems!

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86,50m² Wohnnutzfläche befindet sich im 1. Obergeschoß eines kürzlich fertiggestellten Wohnhauses im Zentrum von Kematen an der Krems. Diese lässt keine Wünsche offen und ist barrierefrei zugänglich.

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur ca. 14m² südwestlich ausgerichteten Loggia.

Der Freibereich eignet sich perfekt für gemütliche Sonnenstunden im Freien.

Alle weiteren Räumlichkeiten wie die beiden geräumigen Schlaf- bzw. Kinderzimmer, das Badezimmer, die separate Toilette mit Handwaschbecken sowie ein zusätzlicher Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung verfügen über einen hochwertigen Vinyl-Boden in Eiche Dekor.

Im Abstellraum sowie Badezimmer und WC wurden zeitlose keramische Fliesen verlegt.

In den Aufenthaltsräumen (Wohn-/Schlafzimmer) wurden Rollladenkästen samt Leerverrohrung für den nachträglichen Einbau von elektrischen Raffstores angebracht.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Fensterlüfter an der Terrassentüre zur Vermeidung von hoher Luftfeuchtigkeit im Inneren und zur Vorbeugung von Schimmelbildung.

Das gesamte Wohnhaus wird mittels Nahwärme beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Glasfaseranschluss vorhanden.

RAUMAUFTeilUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2x Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia

Weiters verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil im Erdgeschoß mit ca. 3m², welches für ausreichend Stauraum sorgt.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsflächen wie ein Fahrradabstellplätze, Trockenraum und Außenflächen samt Kinderspielplatz für alle Bewohner zugänglich.

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, welche noch nicht im Mietpreis enthalten sind.

Die Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz belaufen sich auf monatl. á € 74,40 inkl. USt (inkl. BK). Mindestens 1x TG-Platz muss angemietet werden.

Auf Wunsch kann eine Ladestation (Wallboxen) für E-Mobilität angebracht werden, die Leerverrohrungen hierfür sind bereits vorhanden.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gasthäuser sowie Ärzte etc. nur wenige Geh- bzw. Autominuten entfernt.

KAUFPREIS:

€ 290.000,00

Das Heizkosten-Akonto wird mit monatl. € 86,60 inkl. 20% USt angesetzt.

Die monatlichen Stromkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

KAUFNEBENKOSTEN:

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten
- Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt Maklerprovision

Das Objekt kann auch als "**Miete mit Kaufoption**" erworben werden!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Information zum Datenschutz unter www.nextimmobilien.at/datenschutz

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap