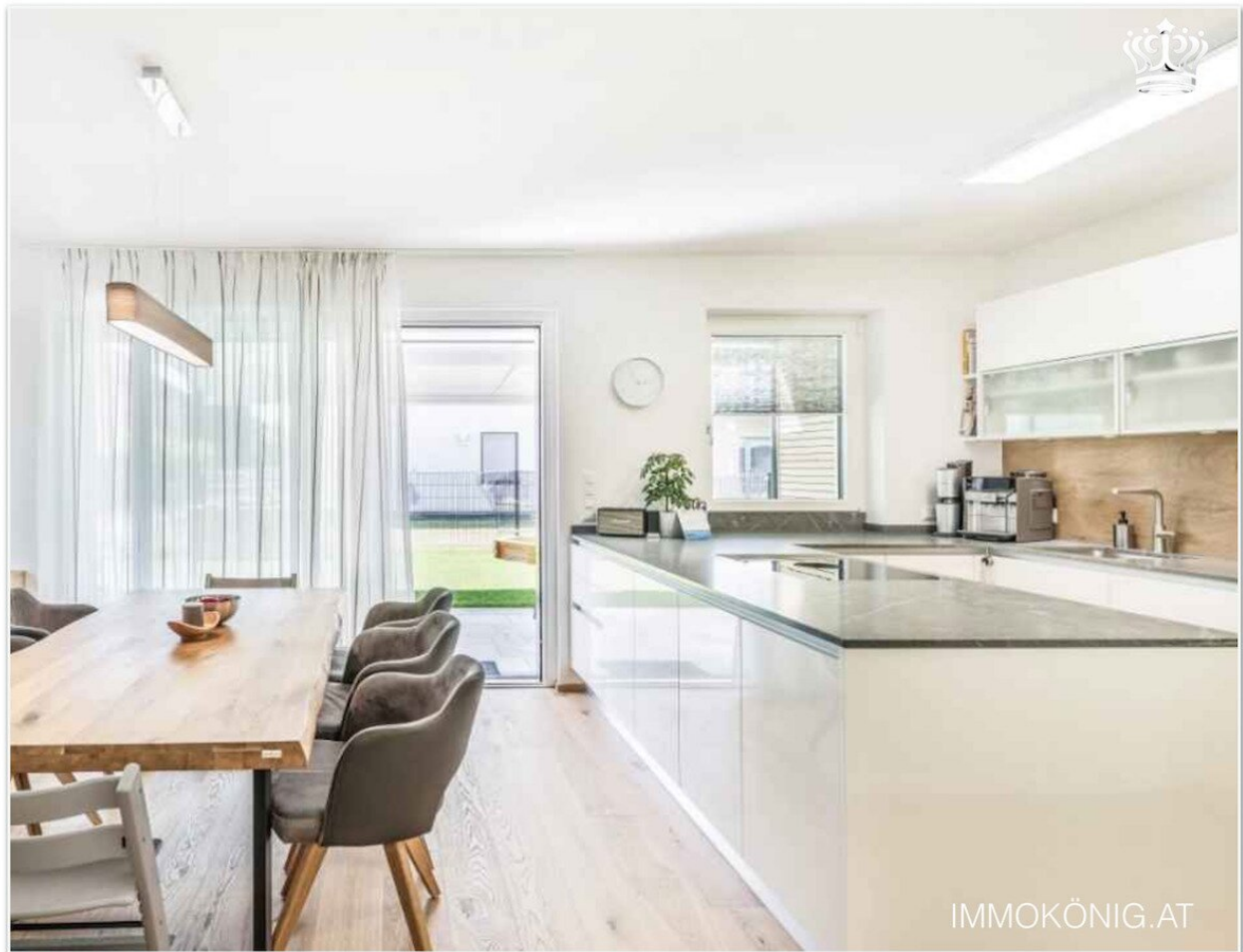


**provisionsfreie Erstbezugs Eigentumswohnungen von 61 -  
107 qm Größen mit Balkon oder Eigengarten**



Wohnkücheneinrichtungs-Beispiel - Symbolfoto

**Objektnummer: 1811/44**

**Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3331 Kematen an der Ybbs
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	112,10 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	396.910,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,00 €
<b>Heizkosten:</b>	52,00 €
<b>USt.:</b>	28,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

geschätzte Betriebskosten-A-Kontos samt Reparaturrücklage, Heizkosten - Abweichungen möglich!

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

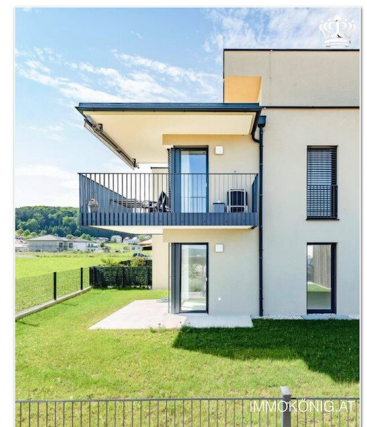
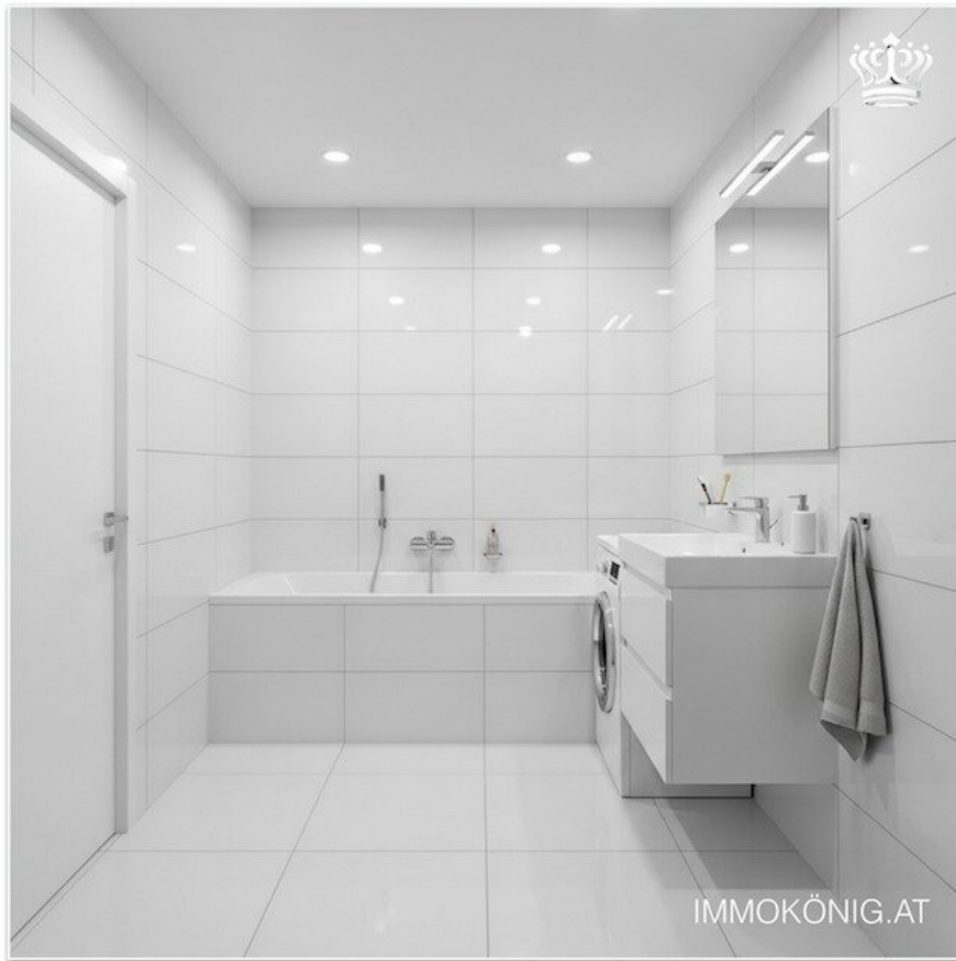


**IMMOKÖN**

IMMOKÖN  
Mitterfeld 5  
3353 Biberl

H +43 676

Gerne steh  
Verfügung.



# ERSTBEZUG EIGENTUMSWOHNUNGEN



mit Garten & Terrasse oder Balkon  
Tiefgarage & Carport

**BAUBEGINN: voraussichtlich 2026**  
**geplante FERTIGSTELLUNG: voraussichtlich 2027**

**3331 KEMATEN/YBBS**  
**15.a Straße 11 & 13**

PROVISIONSFREIER VERKAUF

IMMOKÖNIG.AT

NEUBAU-ERSTBEZUG: BAUTEIL II & III  
2 WOHNHÄUSER MIT GESAMT 16 EIGENTUMSWOHNUNGEN



- ❖ TOP LAGE
- ❖ HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR
- ❖ HOHE LEBENSQUALITÄT

IMMOKÖNIG.AT

NEUBAU-ERSTBEZUG: BAUTEIL II & III  
2 WOHNHÄUSER MIT GESAMT 16 EIGENTUMSWOHNUNGEN



- ❖ TOP LAGE
- ❖ HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR
- ❖ HOHE LEBENSQUALITÄT

IMMOKÖNIG.AT



## BAUTEIL I - abgeschlossen



## BAUTEIL II & III Baustart: geplant: 2026



IMMOKÖNIG.AT

ES LOHNT SICH!

**ABZUGSBONUS\***

**-5%**

**für Käufer**

BEBAUUNG in  
moderner & hochwertiger  
AUSFÜHRUNG  
durch FA. PÖCHHACKER

**5%  
BONUS**

Bereits vor  
Baubeginn  
Wohnung sichern!



IMMOKÖNIG.AT

## Top-Ausstattung und durchdachtes Wohnkonzept

Dieses Neubauprojekt bietet moderne Wohnungen mit Fokus auf Komfort, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft:

### Komfort & Infrastruktur:

- **Aufzug:** für bequemen Zugang zu allen Etagen
- **Tiefgarage:** komfortables Parken
- **Carportstellplätze:** zusätzliche überdachte Parkmöglichkeiten
- **Kellergeschoss:** 2 vielseitig nutzbare Gemeinschaftsräume (ca. 15 m² und 40 m²) stehen allen Eigentümern für Feiern, Hobbys, Treffen, etc. zur Verfügung!
- **Fahrradabstellraum:** praktisch für Radfahrer
- **Gemeinsamer Laubengang:** erschließt alle Wohnungen
- **EG-Wohnungen:** mit herrlicher Terrasse und eigenem Gartenanteil
- **OG-Wohnungen:** mit Balkon oder großzügiger Dachterasse

### Nachhaltigkeit & Technik:

- **Modernste Ausstattung:** am neuesten Stand der Technik
- **Wohnraumlüftung:** mit Wärmerückgewinnung für optimales Raumklima
- **Photovoltaik-Anlage:** auf dem Dach zur eigenen Stromversorgung
- **Pelletheizung:** effizientes und umweltfreundliches Heizsystem

### Gemeinschaft & Ästhetik:

- **Harmonisches Gesamtbild:** Großer Wert wird auf ein natürliches und ansprechendes Erscheinungsbild in der Wohngegend und Nachbarschaft gelegt.
- **Hauseigener Spielplatz:** ideal für Familien und Kinder



Spezialkitchen

IMMOKÖNIG.AT



## Topausstattung mit zusätzlichen Highlights:

- Aufzug von der Tiefgarage bis ins oberste Geschoß
- je Wohnung 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz inklusive
- je Wohnung ca. zw. 7-9 m<sup>2</sup> großes, persönliches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum inklusive
- hochwertige Ausstattung in der gesamten Wohnung
- Böden: hochwertige & langlebige Vinylböden
- Badezimmer mit modernen Fliesen
- Sanitärausstattung mit Markenprodukten
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- elektrische Raffstores
- optional Vorbereitung für Einbau einer Klimaanlage vorhanden
- Energiekennzahlen Niedrigenergiehaus:  
Haus II: HWBsk 29,1 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,53  
Haus III: HWBsk 30,5 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,58



Symbolfotos

IMMOKÖNIG.AT

## DIE EIGENEN IDEEN EINFLEISSEN LASSEN...



Symbolfotos



unterschiedliche Varianten & Ausführungen gegen Aufpreis möglich!



IMMOKÖNIG.AT

## Bauteil II:

### TOP 1:

107 m<sup>2</sup> EG WOHNUNG  
mit 112 m<sup>2</sup> GARTEN und 8 m<sup>2</sup> TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 417.800,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.890,- Euro

**Kaufpreis: 396.910,- Euro inkl. 20% USt.**



### TOP 2:

61 m<sup>2</sup> EG WOHNUNG  
mit 35 m<sup>2</sup> GARTEN und 8 m<sup>2</sup> TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 270.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.530,- Euro

**Kaufpreis: 257.070,- Euro inkl. 20% USt.**



IMMOKÖNIG.AT



## Bauteil II:

### TOP 3:

## 61 m<sup>2</sup> EG WOHNUNG mit 35 m<sup>2</sup> GARTEN und 8 m<sup>2</sup> TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 270.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.530,- Euro

**Kaufpreis: 257.070,- Euro inkl. 20% USt.**



### TOP 4:

## 107 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 401.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.080,- Euro

**Kaufpreis: 381.520,- Euro inkl. 20% USt.**



IMMOKÖNIG.AT

## Bauteil II:

### TOP 5:

## 61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro inkl. 20% USt.**



### TOP 6:

## 61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro inkl. 20% USt.**



IMMOKÖNIG.AT

## Bauteil II:

### TOP 7:

## 107 m<sup>2</sup> PENTHOUSEWOHNUNG DG mit 26 m<sup>2</sup> DACHTERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 443.000,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 22.150,- Euro

**Kaufpreis: 420.850,- Euro inkl. 20% USt.**



### TOP 8:

## 61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro inkl. 20% USt.**



IMMOKÖNIG.AT



**Bauteil III:**

**TOP 1:**

106 m<sup>2</sup> EG WOHNUNG

mit 132 m<sup>2</sup> GARTEN und 11 m<sup>2</sup> gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 417.800,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.890,- Euro

**Kaufpreis: 396.910,- Euro inkl. 20% USt.**



**TOP 2:**

61 m<sup>2</sup> EG WOHNUNG

mit 82 m<sup>2</sup> GARTEN und 20 m<sup>2</sup> gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 274.100,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.705,- Euro

**Kaufpreis: 260.395,- Euro inkl. 20% USt.**



[IMMOKÖNIG.AT](http://IMMOKÖNIG.AT)

**Bauteil III:**

**TOP 3:**

61 m<sup>2</sup> EG WOHNUNG

mit 53 m<sup>2</sup> GARTEN und 20 m<sup>2</sup> gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 272.100,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.605,- Euro

**Kaufpreis: 258.495,- Euro inkl. 20% USt.**

**TOP 4:**

106 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 401.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.080,- Euro

**Kaufpreis: 381.520,- Euro inkl. 20% USt.**



[IMMOKÖNIG.AT](http://IMMOKÖNIG.AT)

**Bauteil III:**

**TOP 5:**

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG  
mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro inkl. 20% USt.**

**TOP 6:**

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro inkl. 20% USt.**



[IMMOKÖNIG.AT](http://IMMOKÖNIG.AT)



### Bauteil III:

#### TOP 7:

### 107 m<sup>2</sup> PENTHOUSEWOHNUNG DG mit 26 m<sup>2</sup> DACHTERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 443.000,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 22.150,- Euro

**Kaufpreis: 420.850,- Euro inkl. 20% USt.**

#### TOP 8:

### 61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro inkl. 20% USt.**

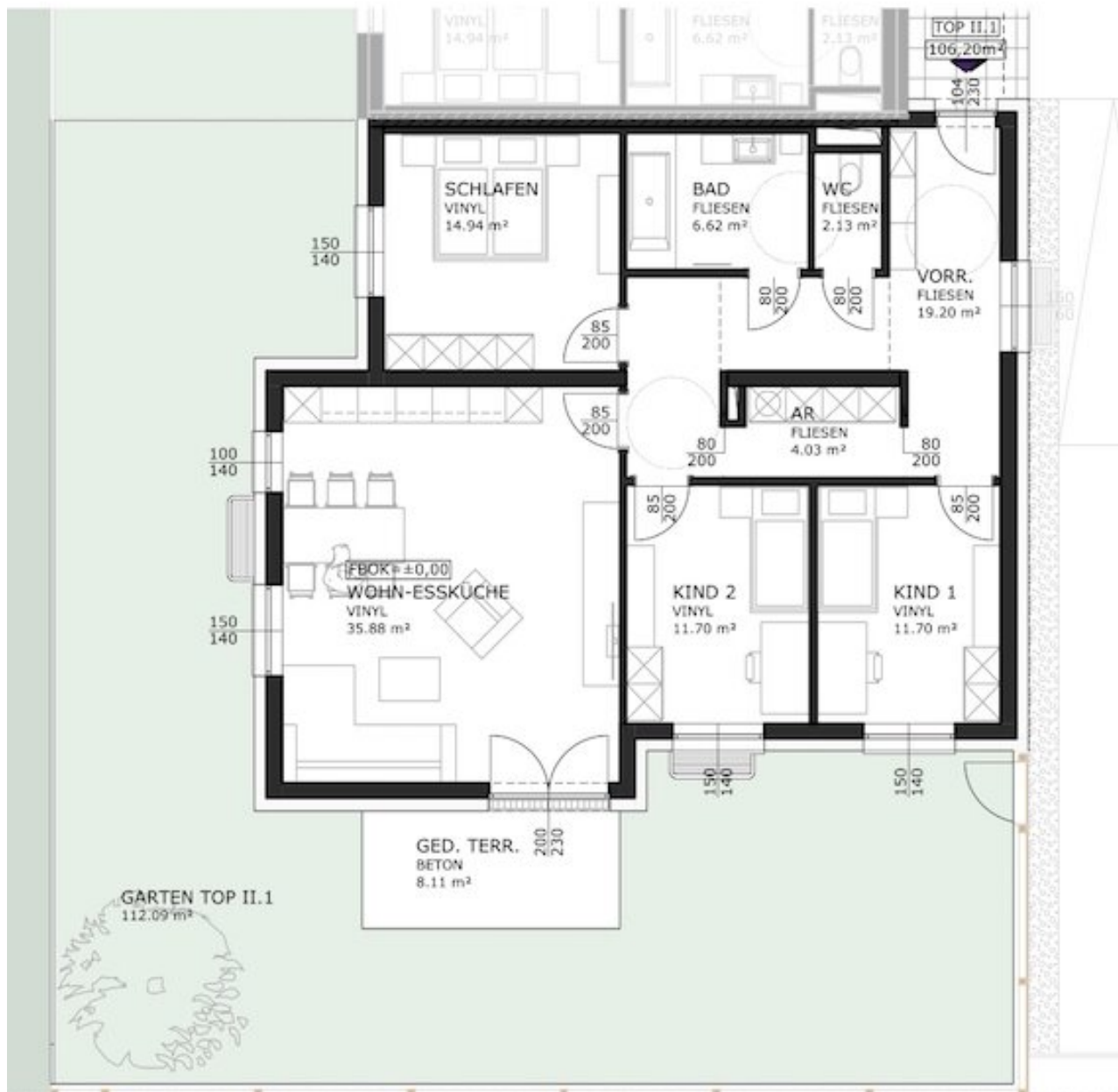
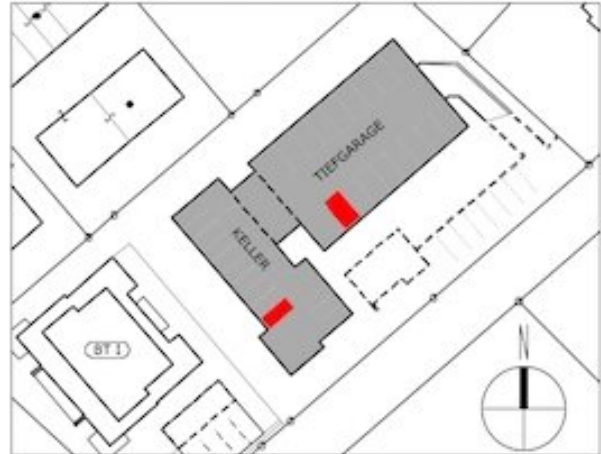
[IMMOKÖNIG.AT](http://IMMOKÖNIG.AT)

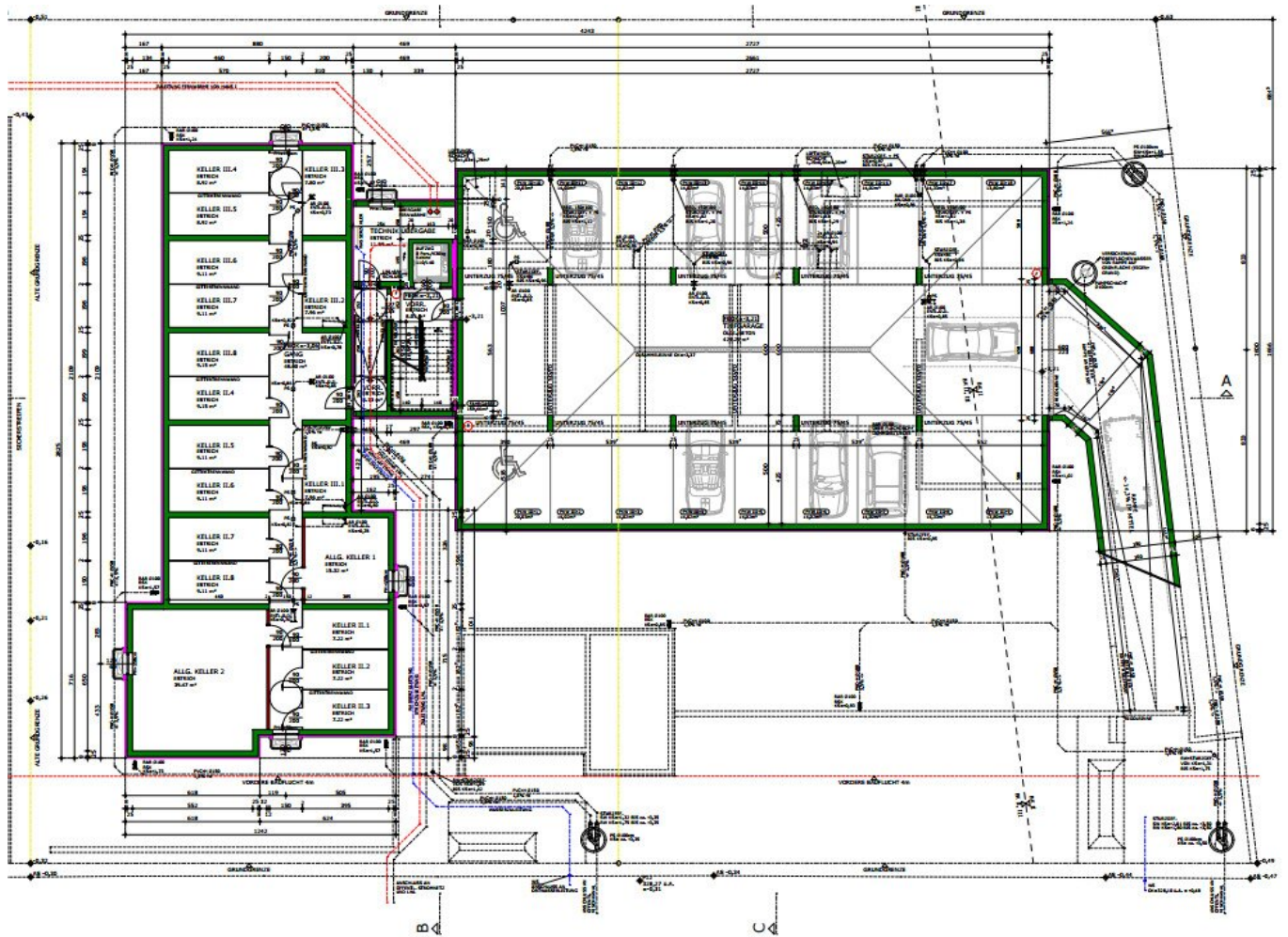


**BAUTEIL II - TOP 1: Lageübersicht Wohnung**



**Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil**





# **KELLERGESCHOSS Haus II u. III**

NUTZFLÄCHE KG: 267,68m²

NUTZFLÄCHE TIEFGARAGE: 424,25m²

BGF KG HAUS II + HAUS III: 778,56m²

VERBODEN DIESE PLÄNE OHNE AUSDRÜCKLICHE ANWEISUNG DES VERLEIHENDEN VERWENDEN. VERBODEN DIESE PLÄNE OHNE AUSDRÜCKLICHE ANWEISUNG DES VERLEIHENDEN VERWENDEN.





# Objektbeschreibung

## Top-Ausstattung und durchdachtes Wohnkonzept

Dieses Neubauprojekt bietet moderne Wohnungen mit Fokus auf Komfort, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft:

- Es entstehen insgesamt 16 Eigentumswohnungen im Erstbezug mit Eigengarten oder Balkon bzw. Dachterrasse - schlüsselfertige Ausführung & provisionsfrei!
- Größen: ca. 61 m<sup>2</sup> (1 Schlafzimmer) und ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Schlafzimmer)
- in direkter Ortslage in Kematen/Ybbs - Top Lage
- geplanter Baustart: 2026, geplante Fertigstellung: 2027
- Massivbauweise in Baumeisterqualität
- schlüsselfertige Übergabe (inkl. Sanitäreinrichtungen) jedoch ohne Möblierung
- Niedrigenergiehaus - Ansuchen um NÖ-Wohnbauförderung möglich!
- **Frühkäuferbonus von -5% bereits beim Kaufpreis berücksichtigt! Bereits jetzt Wunschwohnung sichern!**

## **TOP 1 (BT II): komfortables Wohnen: gemütliche 106 m<sup>2</sup> EG-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Eigengarten und ca. 8 m<sup>2</sup> Terrasse!**

Diese großzügige **106 m<sup>2</sup> große Wohnung** bietet Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und privaten Gartenfeeling als "Wohlfühloase".

Genießen Sie die folgenden Highlights:

- **3 Schlafzimmer:** Ideal für Familien – ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder ein

Home-Office

- **ca. 112 m<sup>2</sup> Eigengarten & ca. 8 m<sup>2</sup> Terrasse:** der ideale Ort im Freien, um die Sonne zu genießen –

perfekt für Spiel und Spaß mit den Kindern oder entspannte Grillabende

- **Separate Räume:** durchdachte Raumaufteilung sorgt für Privatsphäre und individuelle Rückzugsorte
- **Moderne Ausstattung:** hochwertige Materialien und zeitgemäße Technik erfüllen höchste Ansprüche
- **Fußbodenheizung:** sorgt für ein angenehmes Raumklima und für wohlige Wärme auch in den Wintermonaten
- **schlüsselfertige Übergabe**
- **Massivbauweise in Baumeisterqualität**
- **inkludiert: 1 eigenes Kellerabteil, 1 Tiefgaragenstellplatz, 1 Carportstellplatz**

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich bereits jetzt diese Wohneinheit zum Erstbezug & provisionsfrei!

Niedrigenergiehaus: Möglichkeit des Antrages zur NÖ-Wohnbauförderung; Gerne bieten wir Ihnen ebenfalls Finanzierungsmöglichkeiten an.

Frühkäuferbonus von -5% Abzug bereits beim Kaufpreis berücksichtigt. Bereits jetzt sichern!

Satz-und Druckfehler vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap