

**Erstbezug, provisionsfrei: gemütliche EG-Wohnung mit 3
SZ mit Eigengarten: Top 1 herrliches Familienwohnen! (BT
II)**



Wohnkücheneinrichtungs-Beispiel - Symbolfoto

Objektnummer: 1811/44

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

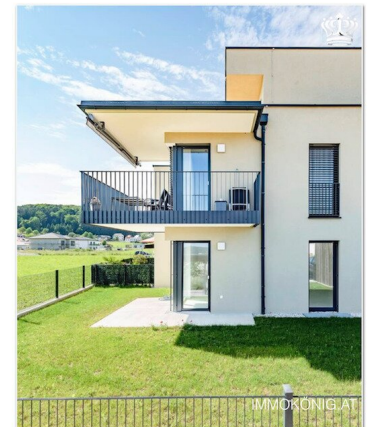
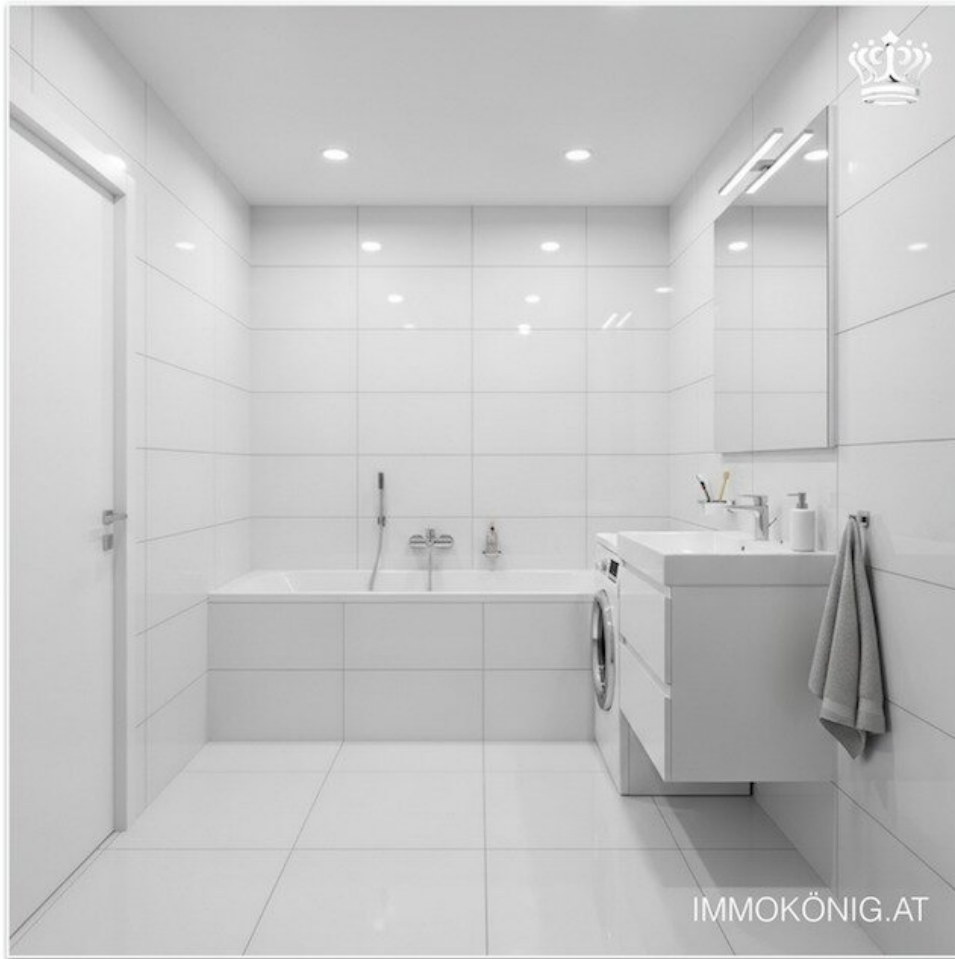


IMMOKÖN

IMMOKÖN
Mitterfeld 5
3353 Biberl

H +43 676

Gerne steh
Verfügung.





ERSTBEZUG EIGENTUMSWOHNUNGEN

mit Garten & Terrasse oder Balkon
Tiefgarage / Carport

BAUBEGINN: Sommer-Herbst 2025
geplante FERTIGSTELLUNG: voraussichtlich Herbst 2026

schlüsselfertige Übergabe

PROVISIONSFREIER VERKAUF

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: Sommer-Herbst 2025



hier entsteht:
Bauteil II & III

IMMOKÖNIG.AT



ES LOHNT SICH!
ABZUGSBONUS*
 -5%
 für Käufer
bis 30. Sept. 2025

BEBAUUNG in
 moderner & hochwertiger
 AUSFÜHRUNG
 durch FA. PÖCHHACKER



[IMMOKÖNIG.AT](https://www.immokoenig.at)

Top-Ausstattung und durchdachtes Wohnkonzept

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

Komfort & Infrastruktur:

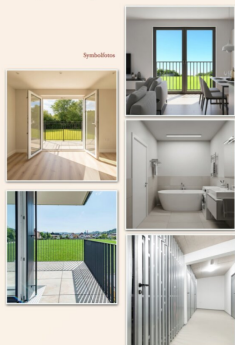
- **Aufzug:** für bequemen Zugang zu allen Etagen
- **Tiefgarage:** komfortables Parken
- **Carportstellplätze:** zusätzliche überdachte Parkmöglichkeiten
- **Kellergeschoss:** eigene Kellerabteile sowie 2 vielseitig nutzbare Gemeinschaftsräume (ca. 15 m² und 40 m²) stehen allen Eigentümern für Feiern,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

Nachhaltigkeit & Technik:

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

Gemeinschaft & Ästhetik:

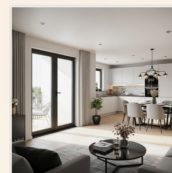
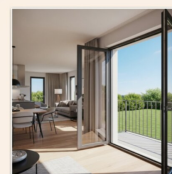
- **Harmonisches Gesamtbild:** ein natürliches und ansprechendes Erscheinungsbild in der Wohngegend und Nachbarschaft
- **Hauselgener Spielplatz:** ideal für Familien und Kinder



[IMMOKÖNIG.AT](https://www.immokoenig.at)

Topausstattung mit zusätzlichen Highlights:

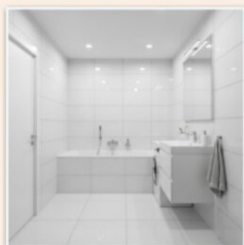
- schlüsselfertige Übergabe inkl. Sanitäranlagen (Badewanne, Waschbecken, Handtuchtrockner, WC) ansonsten ohne Möblierung
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins oberste Geschöß
- je Wohnung 1 Tiefgaragenstellplatz inklusive (bei Wohnungen über 100 m² ist noch zusätzlich 1 Carportstellplatz inklusive)
- je Wohnung ca. zw. 7-9 m² 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 Raftstores
- optional Vorbereitung für Einbau einer Klimaanlage vorhanden
- Ansuchen um NÖ Wohnbauförderung möglich
- Energiekennzahlen Niedrigenergiehaus:
 Haus II: HWBsk 29,1 kWh/m²a; fGEE 0,53
 Haus III: HWBsk 30,5 kWh/m²a; fGEE 0,58



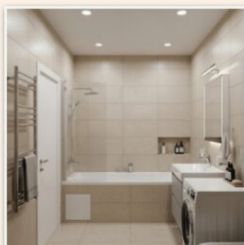
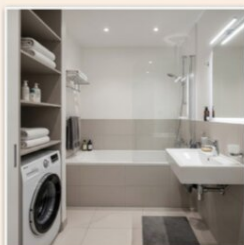
[IMMOKÖNIG.AT](https://www.immokoenig.at)



DIE EIGENEN IDEEN EINFLIESSEN LASSEN...



Symbolfotos



Badezimmer in unterschiedlichen Varianten & Ausführungen gegen Aufpreis möglich!

IMMOKÖNIG.AT



Bauteil II:

TOP 1:

106 m² WOHNUNG im EG
mit 112 m² GARTEN und 8 m² 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.

*gültig bis 30.9.25

TOP 2:

61 m² WOHNUNG im EG
mit 35 m² GARTEN und 8 m² TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Esküche	35,9 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Kinderzimmer 1	11,7 m ²
Kinderzimmer 2	11,7 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	4,0 m ²
Vorraum	19,2 m ²
GESAMT	106,2 m²

gedeckte Terrasse	8 m ²
Garten	112 m ²



Wohn-Esküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,7 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

gedeckte Terrasse	8 m ²
Garten	35 m ²



IMMOKÖNIG.AT



Bauteil II:

TOP 3:

61 m² WOHNUNG im EG
mit 35 m² GARTEN und 8 m² TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

TOP 4:

106 m² WOHNUNG im 1.OG
mit 8 m² 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.

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Esküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

gedeckte Terrasse	8 m ²
Garten	35 m ²



Wohn-Esküche	35,9 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Kinderzimmer 2	11,7 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	4,0 m ²
Vorraum	19,2 m ²
GESAMT	106,2 m²

Balkon	8 m ²
--------	------------------



IMMOKÖNIG.AT



Bauteil II:

TOP 5:

61 m² WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m² BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

TOP 6:

61 m² WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m² BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

IMMOKÖNIG.AT

Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

Balkon 8 m²



Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

Balkon 8 m²



Bauteil II:

TOP 7: VERKAUFT

107 m² PENTHOUSEWOHNUNG im 2.OG
mit 26 m² 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.

Wohn-Essküche	34,3 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Kinderzimmer 1	13,5 m ²
Kinderzimmer 2	13,5 m ²
Badezimmer	9,1 m ²
WC	4,8 m ²
Abstellraum	3,9 m ²
Vorraum	13,5 m ²
GESAMT	107,5 m²

Dachterrasse 26,4 m²



TOP 8:

61 m² WOHNUNG im 2.OG
mit 8 m² BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

Balkon 8 m²



IMMOKÖNIG.AT



Bauteil III:

TOP 1:

106 m² WOHNUNG im EG
mit 132 m² GARTEN und 11 m² 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.

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	35,9 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Kinderzimmer 1	11,7 m ²
Kinderzimmer 2	11,7 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	4,0 m ²
Vorraum	19,2 m ²
GESAMT	106,2 m²

gedeckte Terrasse 11 m²
Garten 132 m²



TOP 2:

61 m² WOHNUNG im EG
mit 82 m² GARTEN und 20 m² gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,7 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

gedeckte Terrasse 20 m²
Garten 82 m²



IMMOKÖNIG.AT



Bauteil III:

TOP 3:

61 m² WOHNUNG im EG

mit 53 m² GARTEN und 20 m² gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

gedeckte Terrasse 20 m²
Garten 82 m²



TOP 4:

106 m² WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m² 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.

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	35,9 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Kinderzimmer 1	11,7 m ²
Kinderzimmer 2	11,7 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	4,0 m ²
Vorraum	19,2 m ²
GESAMT	106,2 m²

Balkon 8 m²



IMMOKÖNIG.AT



Bauteil III:

TOP 5:

61 m² WOHNUNG im 1.OG
mit 8 m² BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

Balkon 8 m²



61 m² WOHNUNG im 1.OG
mit 8 m² BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

Balkon 8 m²



IMMOKÖNIG.AT



Bauteil III:

TOP 7:

107 m² PENTHOUSEWOHNUNG im 2.OG
mit 26 m² 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.

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	34,3 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Kinderzimmer 1	13,5 m ²
Kinderzimmer 2	13,5 m ²
Badezimmer	9,1 m ²
WC	4,8 m ²
Abstellraum	3,9 m ²
Vorraum	13,5 m ²
GESAMT	107,5 m²

Dachterrasse 26,4 m²



TOP 8:

61 m² WOHNUNG im 2.OG
mit 8 m² BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

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

*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Badezimmer	6,6 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	3,6 m ²
Vorraum	9,4 m ²
GESAMT	61,5 m²

Balkon 8 m²

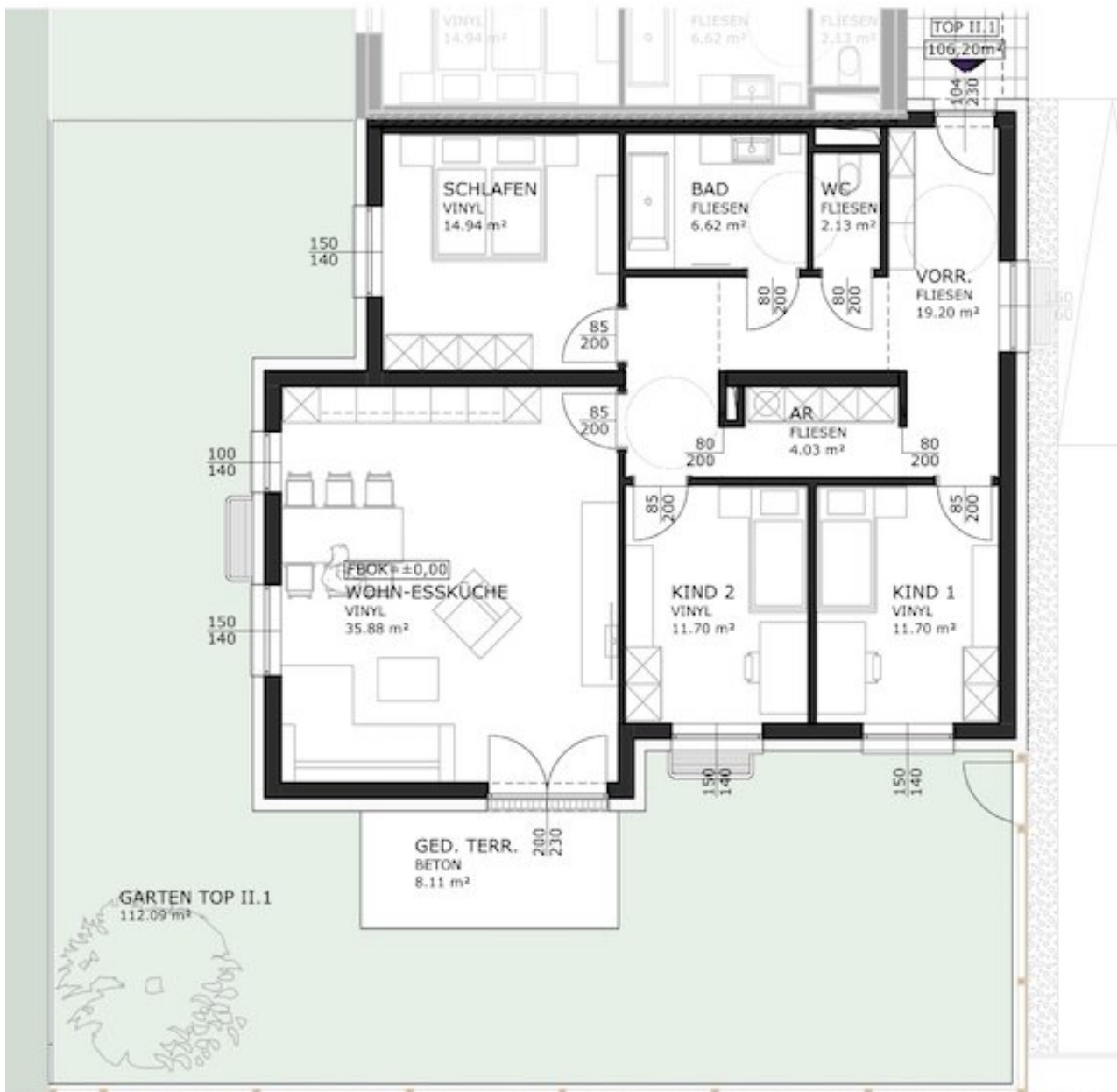
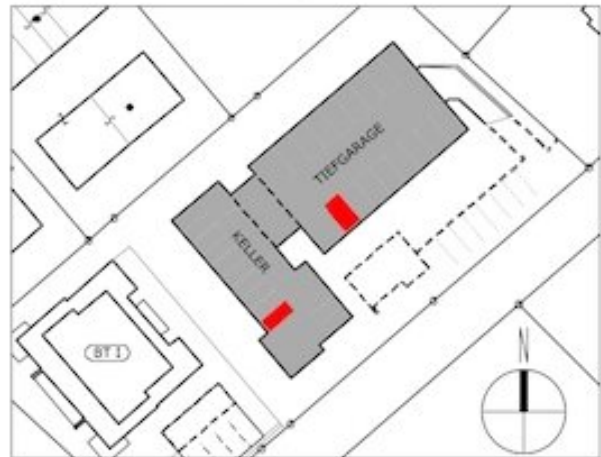


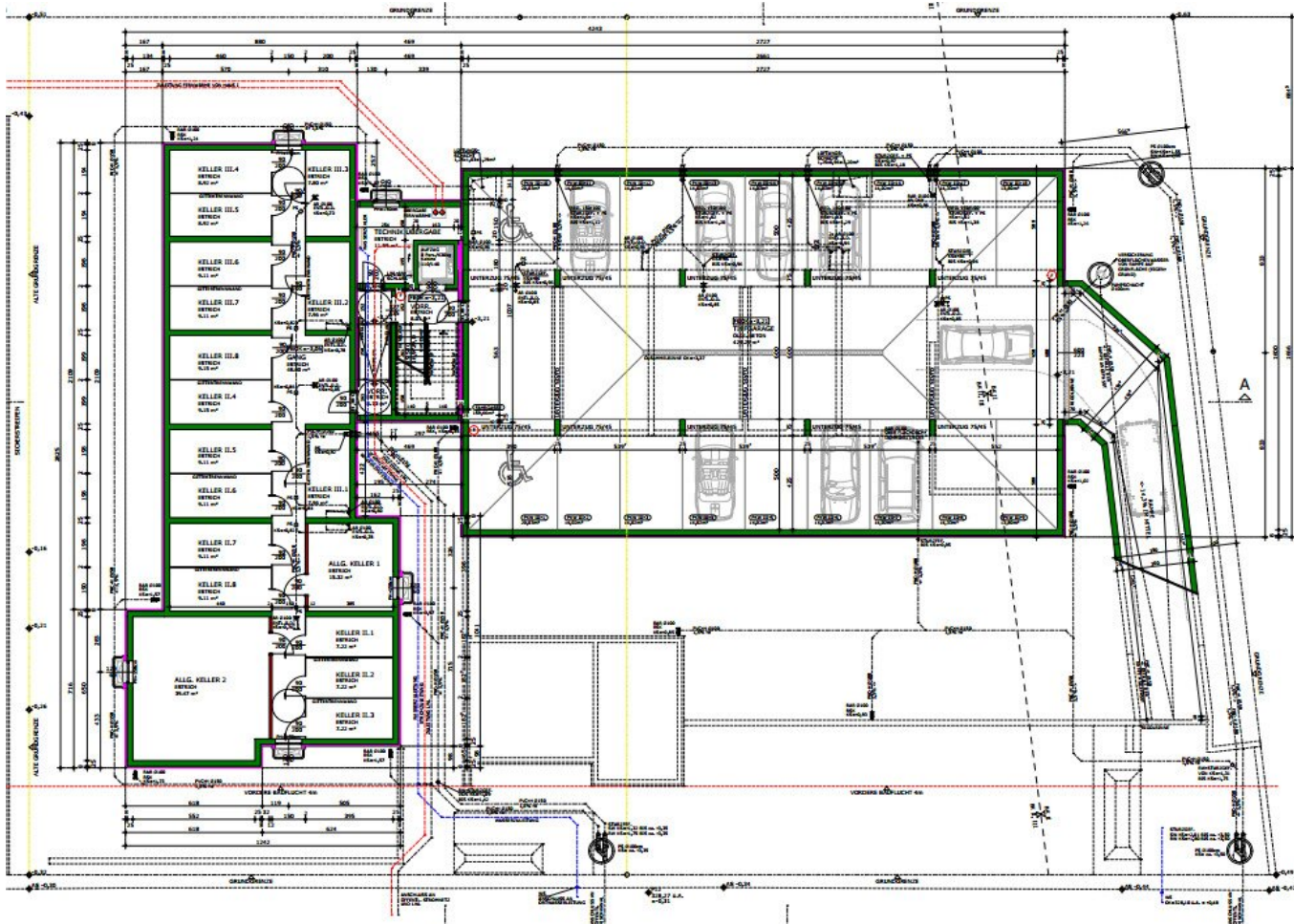
IMMOKÖNIG.AT

BAUTEIL II - TOP 1: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil





KELLERGESCHOSS Haus II u. III

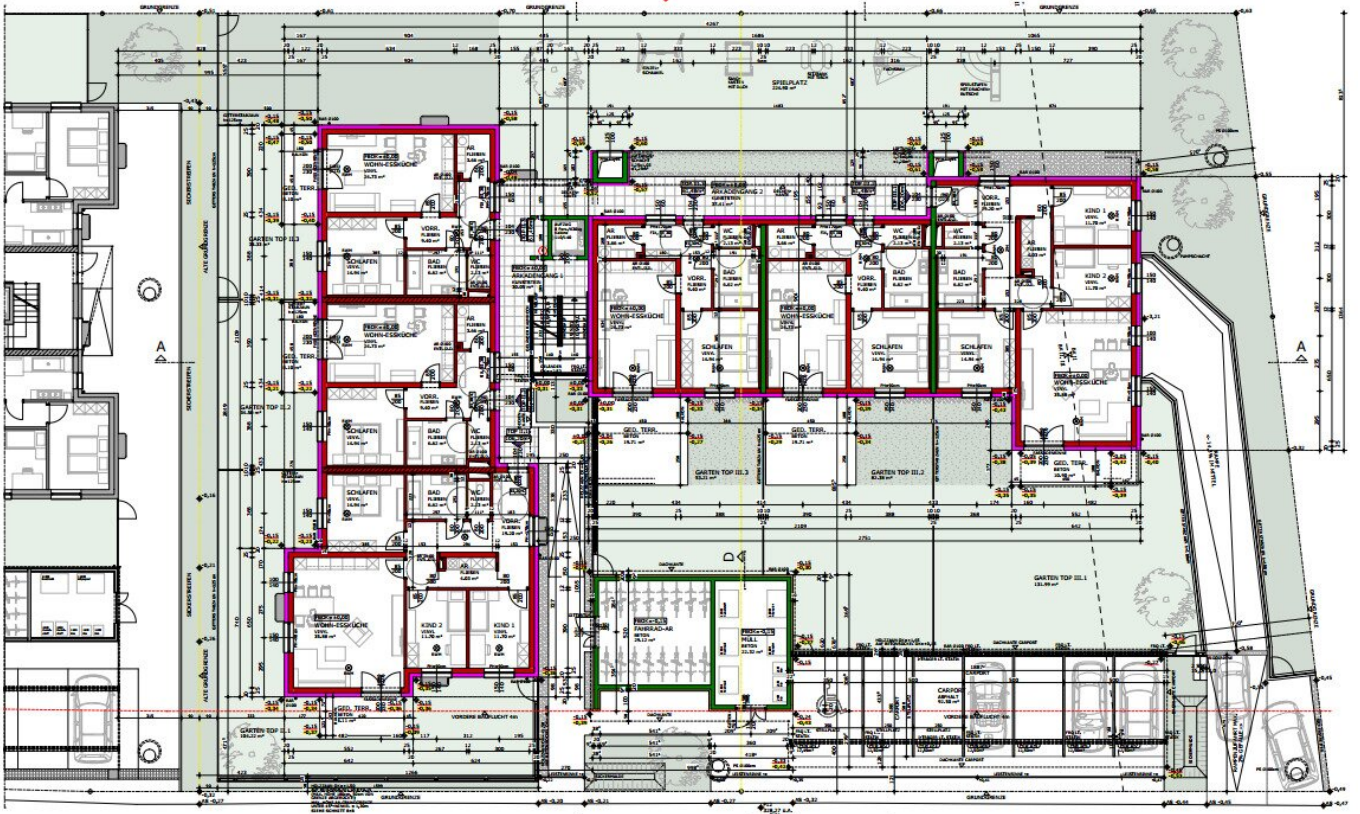
NUTZFLÄCHE KG: 267,68m²
 NUTZFLÄCHE TIEFGARAGE: 426,26m²
 BGF KG HAUS II + HAUS III: 778,56m²

VERFASST VON: ARCHITECTUR BÜRO...
 GEZEICHNET VON: ARCHITECTUR BÜRO...
 DATUM: 2023



1:500

1:500



ERDGESCHOSS Haus II u. III

WOHNNUTZFLÄCHE EG: 458,31m²
 NUTZFLÄCHE EG (Ankudengänge): 67,45m²
 BGF EG HAUS II + HAUS III: 656,40m²

HOCHRECHT ANGEKUNDIGTE ARCHITECTUR- UND INGENIEURBÜRO
 DR. J. A. SCHNEIDERMANNSCHNEIDER GMBH
 10557 BERLIN, KÖNIGSTRASSE 111
 TEL. +49 30 2500 1000 FAX +49 30 2500 1001
 WWW.SCHNEIDERMANNSCHNEIDER.DE



1:1

1:1

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 m² (1 Schlafzimmer) und ca. 107 m² Wohnfläche (3 Schlafzimmer)
- in direkter Ortslage in Kematen/Ybbs - Top Lage
- geplanter Baustart: Herbst 2025, geplante Fertigstellung: Herbst 2026
- Massivbauweise in Baumeisterqualität
- schlüsselfertige Übergabe (inkl. Sanitäreinrichtungen) jedoch ohne Möblierung
- Niedrigenergiehaus - Ansuchen um NÖ-Wohnbauförderung möglich!
- **Kaufpreise gültig bis 30.9.25! Frühkäuferbonus von -5% bereits beim Kaufpreis berücksichtigt! Bereits jetzt Wunschwohnung sichern!**

TOP 1 (BT II): komfortables Wohnen: gemütliche 106 m² EG-Wohnung mit ca. 112 m² Eigengarten und ca. 8 m² Terrasse!

Diese großzügige **106 m² 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 m² Eigengarten & ca. 8 m² 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. Kaufpreis gültig bis 30.9.25! Bereits jetzt sichern!

Satz- und Druckfehler vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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