

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

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| 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: voraussichtlich 2026

geplante FERTIGSTELLUNG: voraussichtlich 2027

3331 KEMATEN/YBBS

15.a Straße 11 & 13

PROVISIONSFREIER VERKAUF

IMMOKONIG.AT

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



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

IMMOKONIG.AT

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



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



IMMOKONIG.AT

BAUTEIL I - abgeschlossen



BAUTEIL II & III Baustart: geplant: 2026



IMMOKONIG.AT

ES LOHNT SICH!

ABZUGSBONUS*
-5%
für Käufer

BEBAUUNG in
moderner & hochwertiger
AUSFÜHRUNG
durch FA. PÖCHHACKER

5%
BONUS

Bereits vor
Baubeginn
Wohnung sichern!



IMMOKONIG.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 wieslig 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 Dachterrasse



Nachhaltigkeit & Technik:

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

IMMOKONIG.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 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 Raffstores
- optional Vorbereitung für Einbau einer Klimaanlage vorhanden
- Energiekennzahlen Niedrigenergiehaus:
Haus II: HWBsk 29,1 kWh/m²a; fGEE 0,53
Haus III: HWBsk 30,5 kWh/m²a; fGEE 0,58



Symbolfotos

IMMOKONIG.AT

DIE EIGENEN IDEEN
EINFLIESSEN LASSEN...



Symbolfoto



unterschiedliche Varianten & Ausführungen gegen Aufpreis möglich!



IMMOKONIG.AT

Bauteil II:

TOP 1:
107 m² EG WOHNUNG
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.



TOP 2:
61 m² EG WOHNUNG
mit 35 m² GARTEN und 8 m² 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.



IMMOKONIG.AT



Bauteil II:

TOP 3:

61 m² EG WOHNUNG

mit 35 m² GARTEN und 8 m² 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 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.



IMMOKÖNIG.AT

Bauteil II:

TOP 5:

61 m² WOHNUNG im 1. OG

mit 8 m² 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 m² WOHNUNG im 1. OG

mit 8 m² 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 m² PENTHOUSEWOHNUNG DG

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.



TOP 8:

61 m² WOHNUNG im 1. OG

mit 8 m² 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 m² EG WOHNUNG

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.



TOP 2:

61 m² EG WOHNUNG

mit 82 m² GARTEN und 20 m² 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

Bauteil III:

TOP 3:

61 m² EG WOHNUNG

mit 53 m² GARTEN und 20 m² 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.



IMMOKÖNIG.AT

Bauteil III:

TOP 5:

61 m² WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m² 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

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.



TOP 6:

61 m² WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m² 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 7:

107 m² PENTHOUSEWOHNUNG DG 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.



TOP 8:

61 m² WOHNUNG im 1.0G mit 8 m² BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz
eigenes Kellerabteil

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

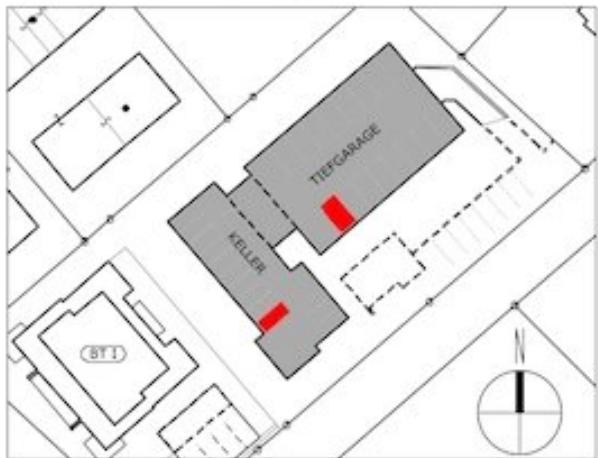
Kaufpreis: 248.140,- Euro inkl. 20% USt.

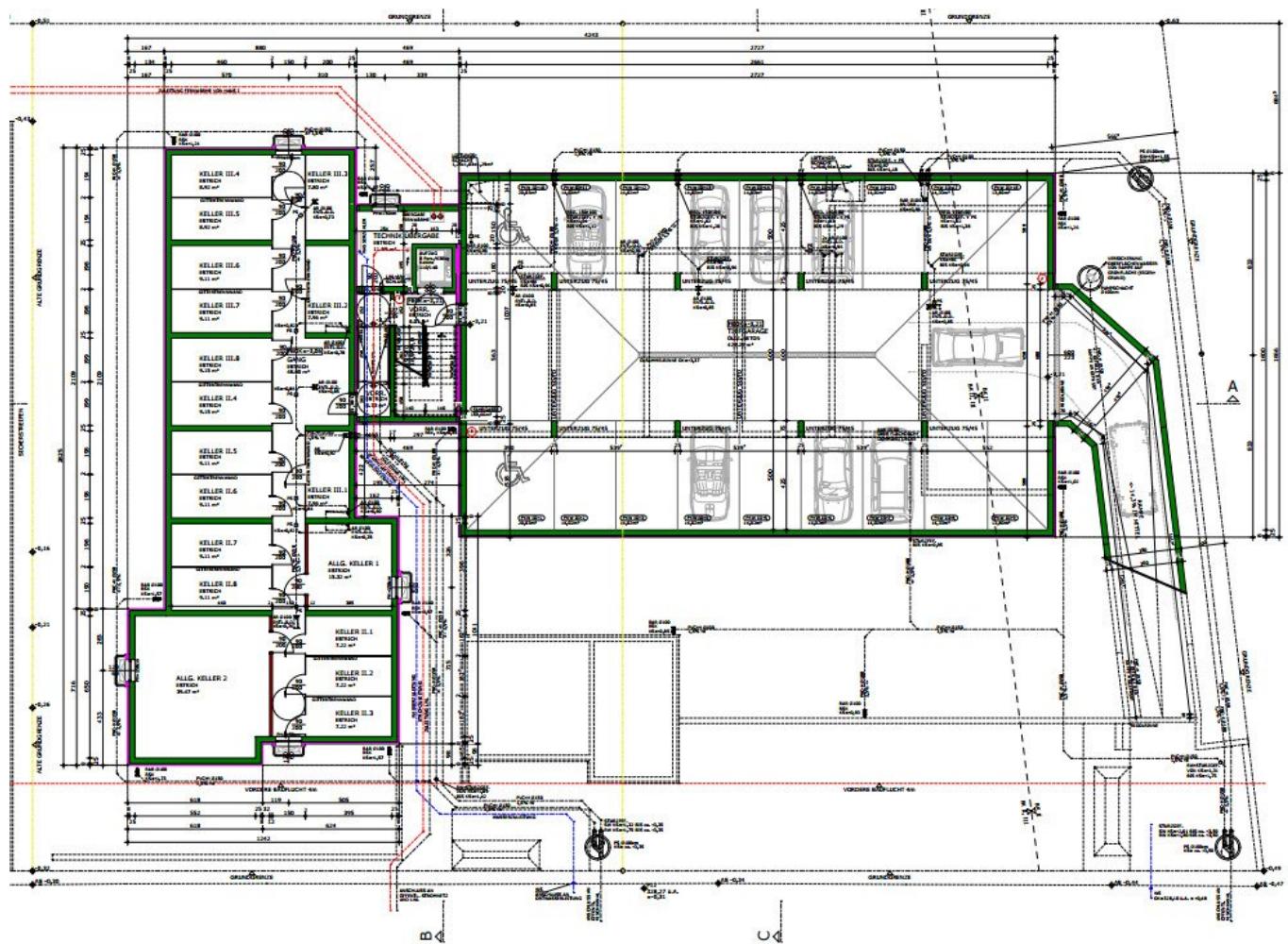


BAUTEIL II - TOP 1: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil

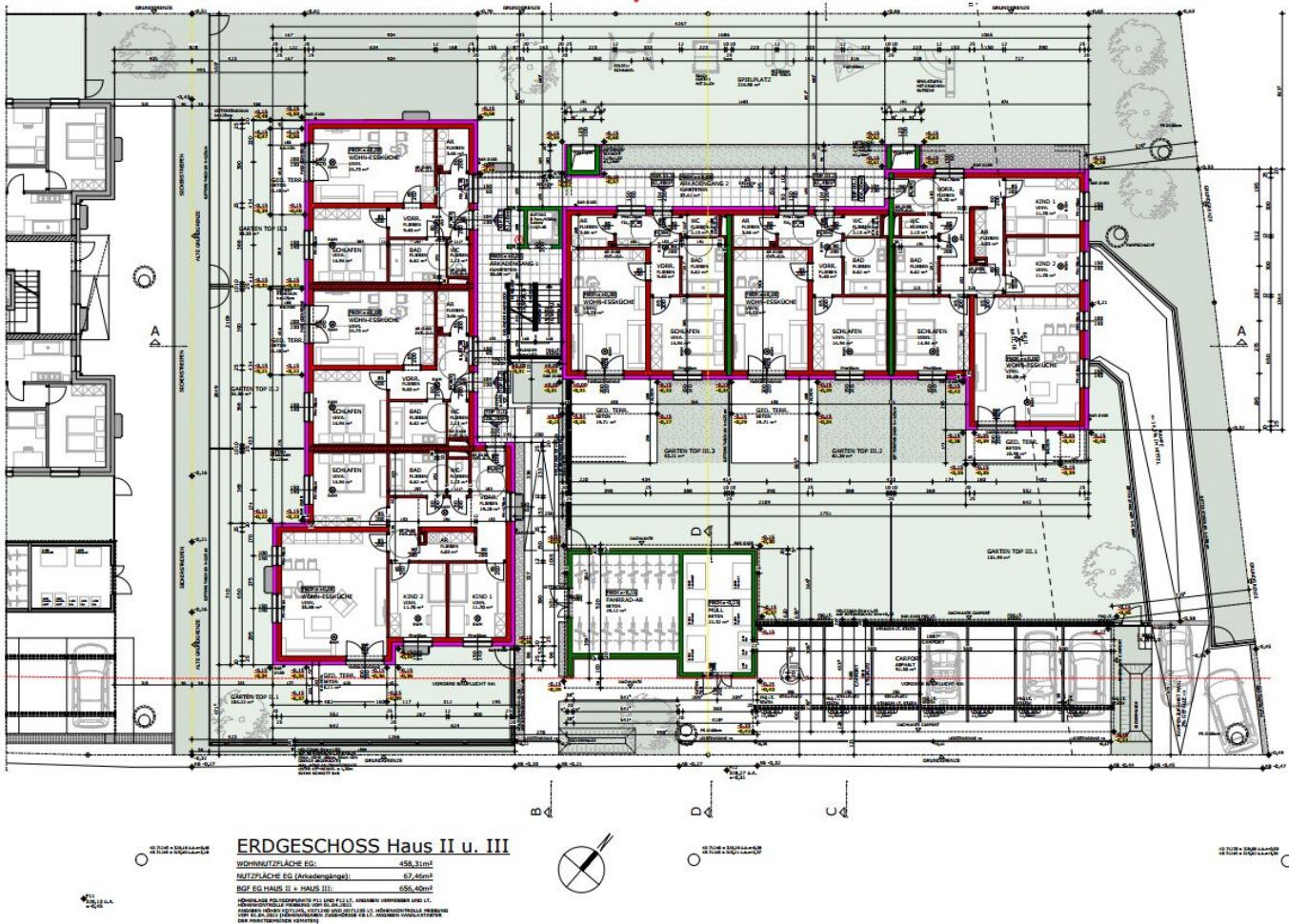




KELLERGESCHOSS Haus II u. III

NUTZFLÄCHE KG: 267,68m²
NUTZFLÄCHE TIEFGARAGE: 424,26m²
BGF KG HAUS II + HAUS III: 778,55m²

HÖHENLAGE PFLANZPUNKT P11 UND P11 LT. ANGABEN VERMISCHER UND LT.
 ANGABEN HÖHEN 027,248, 027,140-027,132 LT. HÖHENKONTROLLE HESSE
 027,140-027,132 LT. HÖHENKONTROLLE HESSE
 DER PARKESTELLPLATZ KANN
 DER PARKESTELLPLATZ KANN



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: 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 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. 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