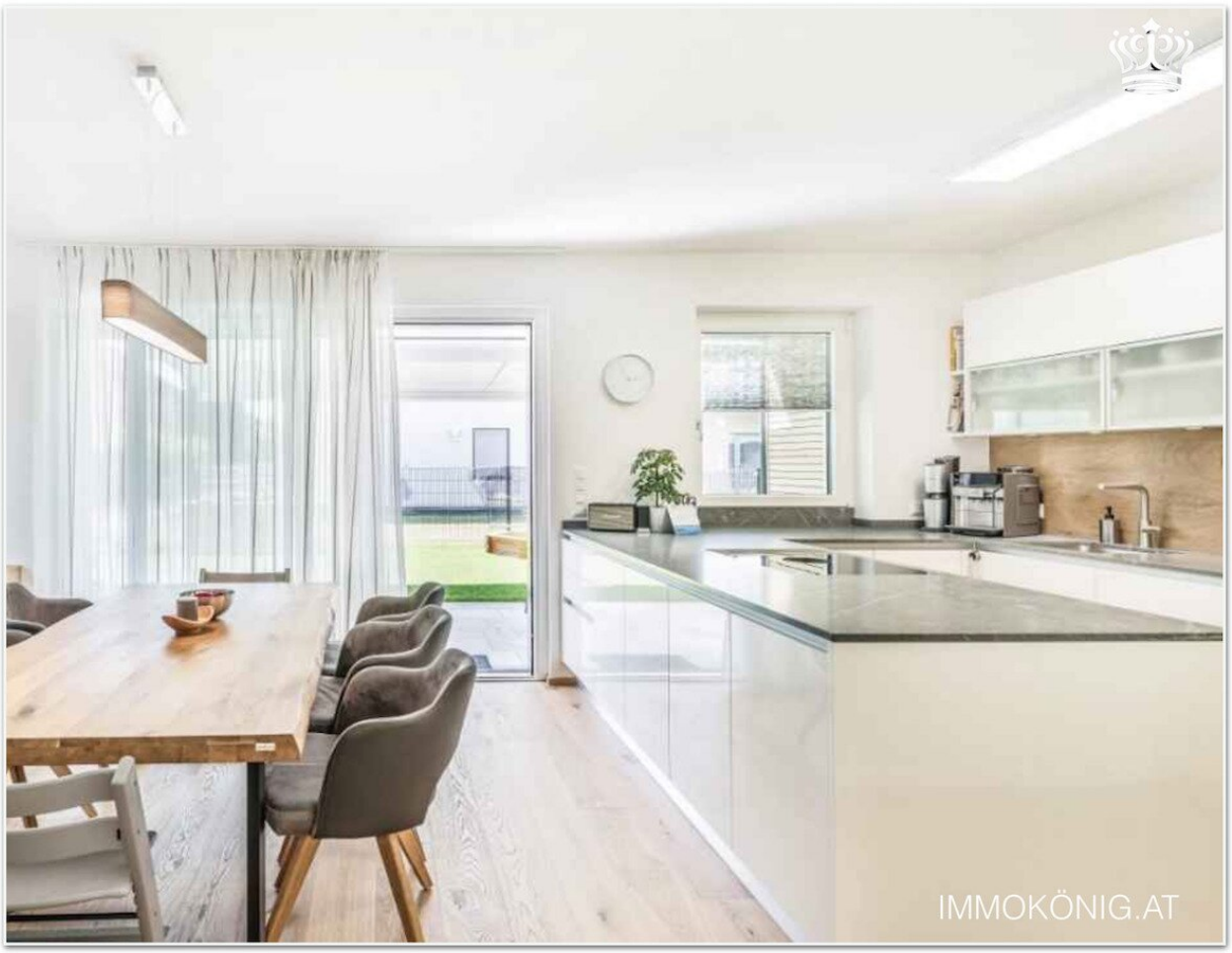
provisionsfreie Erstbezugs Eigentumswohnungen von 61 - 107 qm Größen mit Balkon oder Eigengarten



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 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	112,10 m²
Keller:	9,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m² * 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

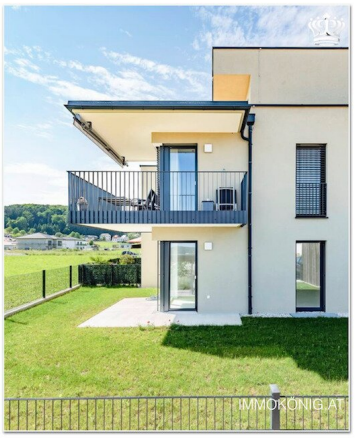
IMMOKÖN
Mitterfeld 5
3353 Biberl

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

IMMOKÖNIG.AT

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



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



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

Symbolfotos

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 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

IMMOKÖNIG.AT

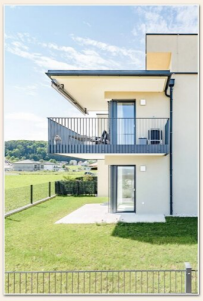
DIE EIGENEN IDEEN EINFLIESSEN LASSEN…





Symbolfotos

unterschiedliche Varianten & Ausführungen gegen Aufpreis möglich!



IMMOKÖNIG.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.



IMMOKÖNIG.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.

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.



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.

TOP 6:

61 m² WOHNUNG im 1.OG

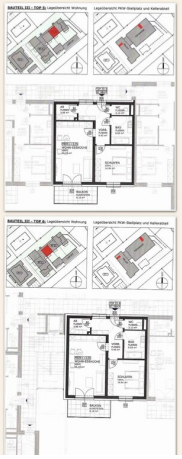
mit 8 m² BALKON

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.



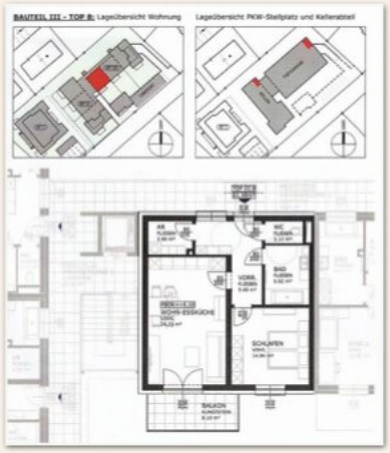
TOP 8:

61 m² WOHNUNG im 1.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.

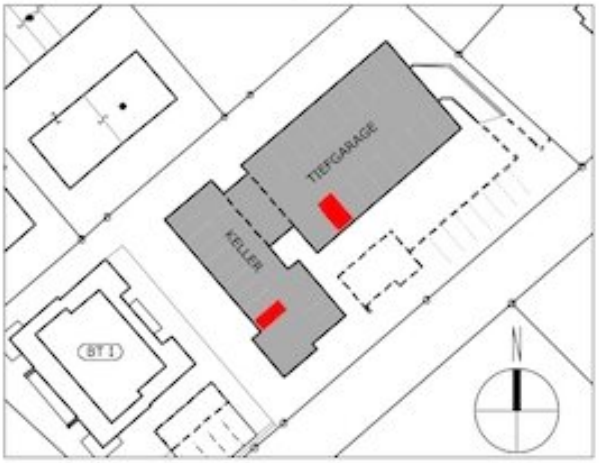


IMMOKÖNIG.AT

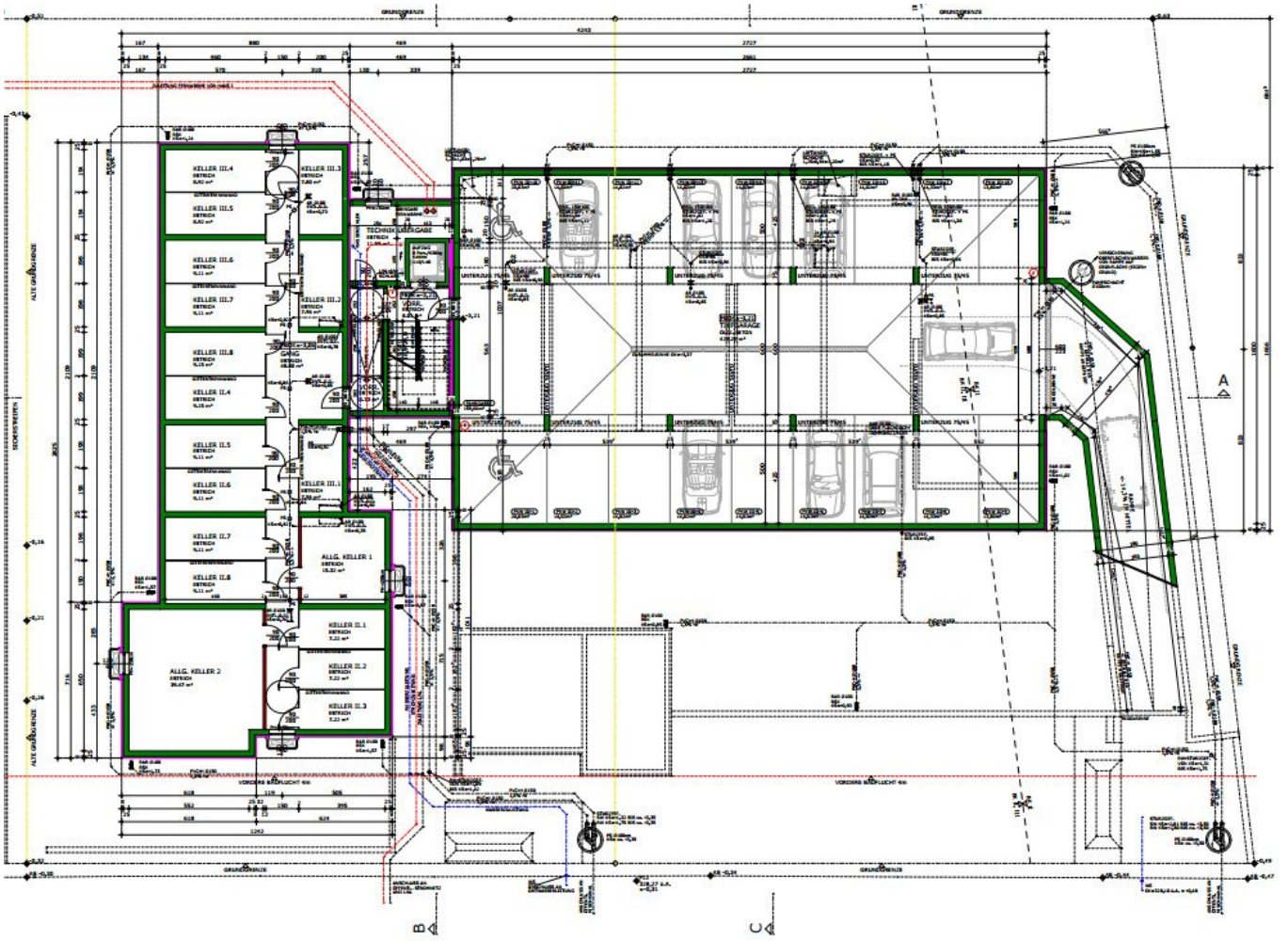
BAUTEIL II - TOP 1: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil



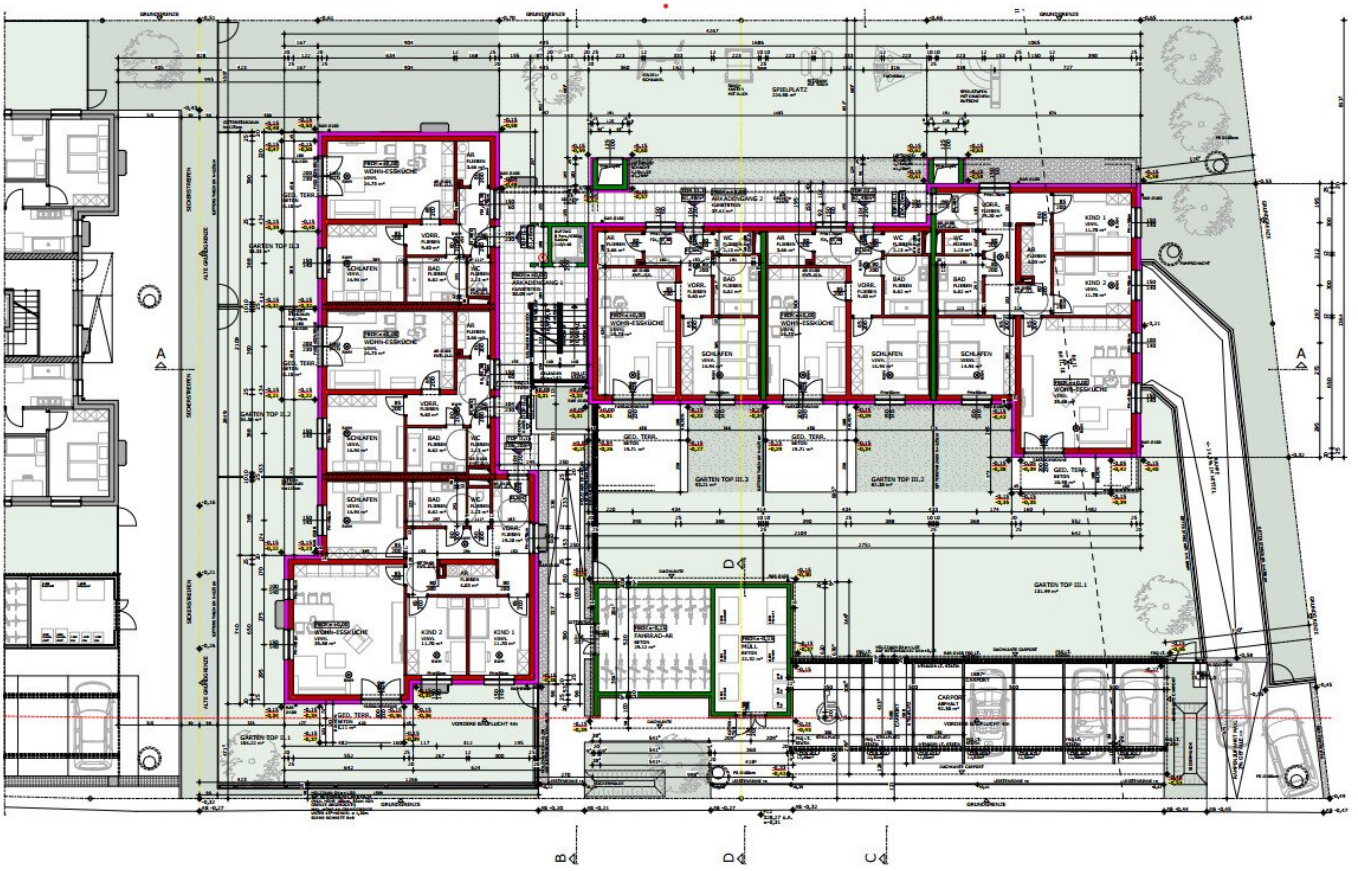




KELLERGESCHOSS Haus II u. III

NUTZFLÄCHE KG:	267,68m²
NUTZFLÄCHE TIEFGARAGE:	424,26m²
BGF KG HAUS II + HAUS III:	778,56m²

HÖHENLAGE POLYGONPUNKTE P11 UND P12 LT. ANGABEN VERMESSER UND LT. HÖHENKONTROLLE MESSUNG VOM 01.04.2022
ANGABEN HÖHEN KOTE245, KOTE249 UND KOTE235 LT. HÖHENKONTROLLE MESSUNG VOM 01.04.2022 (MEHRFAHRUNGEN ZUGEHÖRIGE KS LT. ANGABEN KANALKATASTER DER MARKTGEMEINDE KEMATEN)



ERDGESCHOSS Haus II u. III

WOHNNUTZFLÄCHE EG:	458,31m²
NUTZFLÄCHE EG (Arkadengänge):	67,46m²
BGF EG HAUS II + HAUS III:	656,40m²

HÖHEN-NW: POLYGONPUNKTE P11 UND P12 LT. ANGABEN VERMESSER UND LT. HÖHENKONTROLLE MESSUNG VOM 01.04.2022
ANGEBEN HÖHEN: FERTUNG, ROHBAU UND ZEITLICHE LT. HÖHENKONTROLLE MESSUNG VOM 01.04.2022 (HÖHENANGABEN ZUGEHÖRIGE FB LT. ANGABEN KANALKATASTER DER MARKTGEMEINDE HERMAGOR)

Objektbeschreibung

Top-Ausstattung und durchdachtes Wohnkonzept - Neubauprojekt in Planung, noch nicht in Bau!

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: 2027-2028, geplante Fertigstellung: 2029
- 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
Höhere Schule <8.000m

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