

**Erstbezug, provisionsfrei: Kompakte Wohnung mit Balkon
mit 1 SZ: Top 6 herrliches Wohngefühl! (BT III)**



Symbolfoto_Wohnküche

Objektnummer: 1811/56

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:	61,50 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	248.140,00 €
Betriebskosten:	117,00 €
Heizkosten:	27,00 €
USt.:	17,10 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



IMMO

IMMOI
Mitterfu
3353 E

H +43

Gerne
Verfüg





**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](https://www.immokoenig.at)

BAUTEIL I - abgeschlossen



BAUTEIL II & III
Baustart: Sommer-Herbst 2025



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

ES LOHNT SICH!

ABZUGSBONUS*

-5%

für Käufer

bis 30. Sept. 2025

BEBAUUNG in
moderner & hochwertiger
AUSFÜHRUNG
durch FA. PÖCHHACKER

**5%
BONUS**

FOR PURCHASE BY
Sept. 30, 2025



[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!
- **Fahrradabstellraum:** praktisch für Radfahrer
- **Gemeinsamer Laubengang:** erschließt alle Wohnungen
- **EG-Wohnungen:** mit herrlicher Terrasse und eigenem Garten
- **OG-Wohnungen:** mit Balkon oder großzügiger Dachterrasse

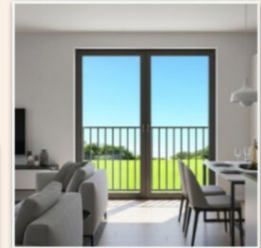
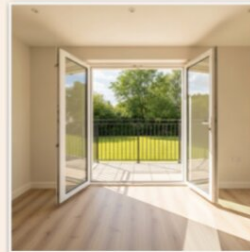
Nachhaltigkeit & Technik:

- **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
- **Hauseigener Spielplatz:** ideal für Familien und Kinder

Symbolfotos

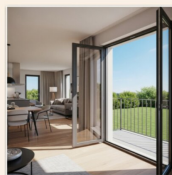


IMMOKÖNIG.AT



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 Rollläden
- optional Vorbereitung für Einbau einer Klimaanlage vorhanden
- Ansuchen um NÖ-Wohnbauförderung möglich
- Energiekennzahlen Niedrigenergiehaus:
Haus II: HWBsk 29,1 kWh/m²a; IGEE 0,53
Haus III: HWBsk 30,5 kWh/m²a; IGEE 0,58

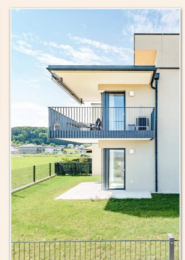
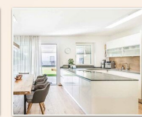


Symbolfotos

IMMOKÖNIG.AT



DIE EIGENEN IDEEN EINFLIEßEN LASSEN...



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

IMMOKÖNIG.AT



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	8 m ²
Garten	112 m ²



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	8 m ²
Garten	35 m ²



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-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	8 m ²
Garten	35 m ²

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 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

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 m ²
--------	------------------

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 m ²
--------	------------------

IMMOKÖNIG.AT



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 53 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



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

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

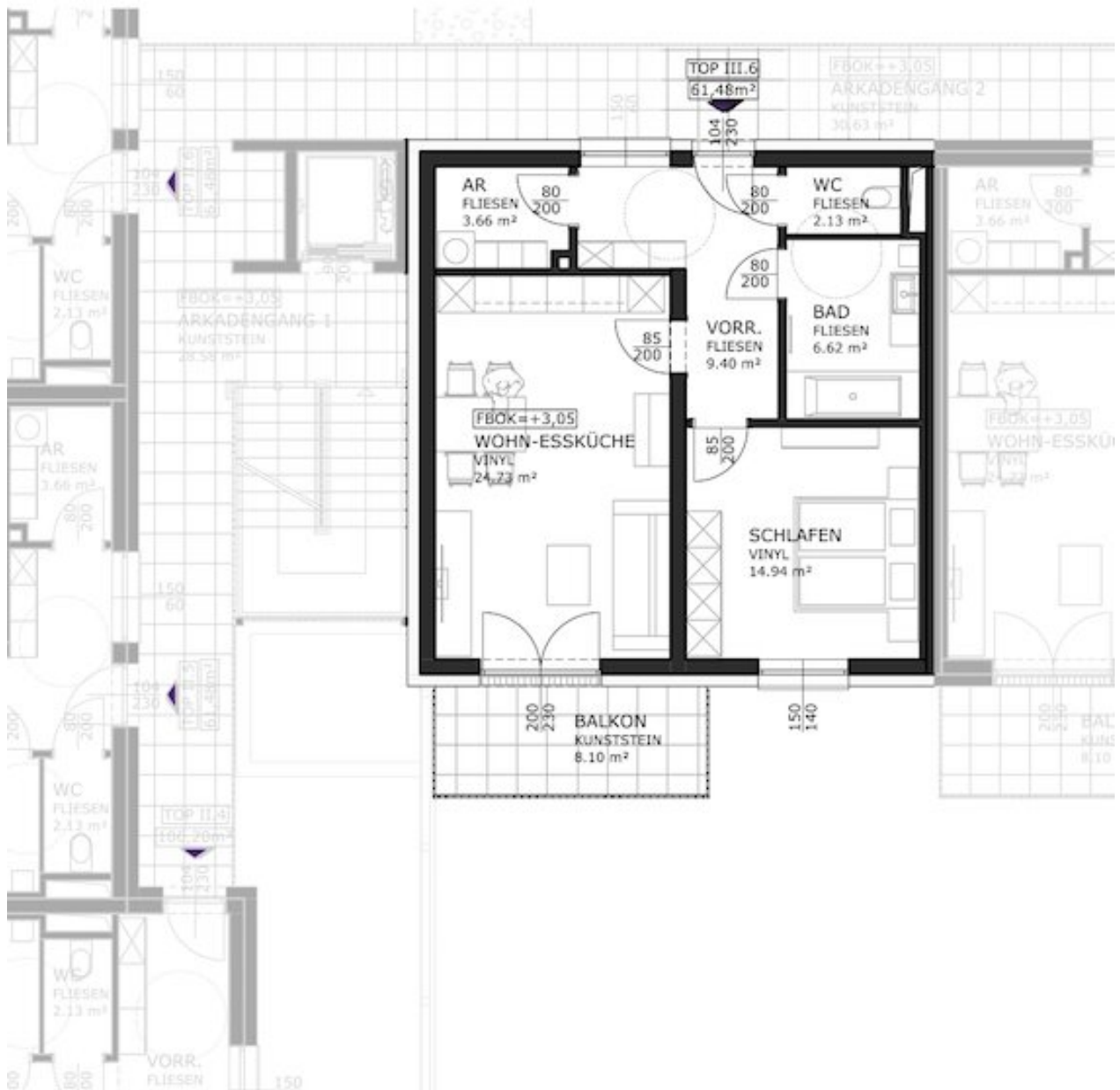
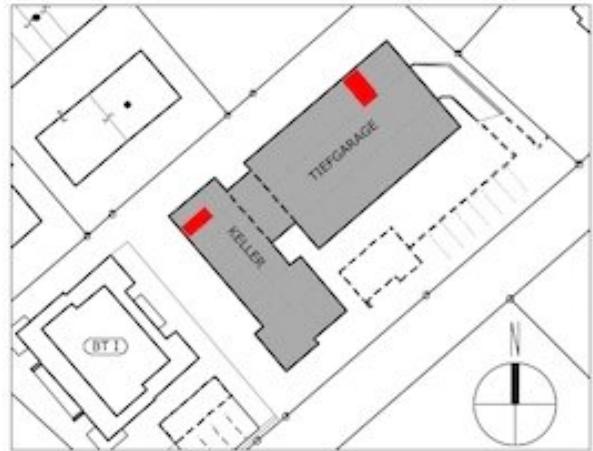


IMMOKÖNIG.AT

BAUTEIL III - TOP 6: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil



WOHNNUTZFLÄCHE 1. OG:	458,31m²
NUTZFLÄCHE 1. OG (Arkadengänge):	59,21m²
BGF 1. OG HAUS II + HAUS III:	609,71m²

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 6 (BT III): komfortables Wohnen: kompakte Wohnung im 1.OG mit ca. 8 m² Balkon!

Diese **kompakte 61,5 m² große Wohnung** bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einen Balkon zum Relaxen.

Genießen Sie die folgenden Highlights:

- **Kompakte Ausführung mit 1 Schlafzimmer:** ideal für Singels & Paare

- **ca. 8 m² Balkon:** ideal zum Relaxen
- **Moderne Ausstattung:** hochwertige Materialien und zeitgemäße Technik erfüllen höchste Ansprüche
- **Fußbodenheizung:** sorgt dabei für ein angenehmes Raumklima und wohlige Wärme auch in den Wintermonaten
- **schlüsselfertige Übergabe**
- **Massivbauweise in Baumeisterqualität**
- **inkludiert 1 eigenes Kellerabteil, 1 Tiefgaragenstellplatz**

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.

Detaillierte Infos im Exposé!

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.

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