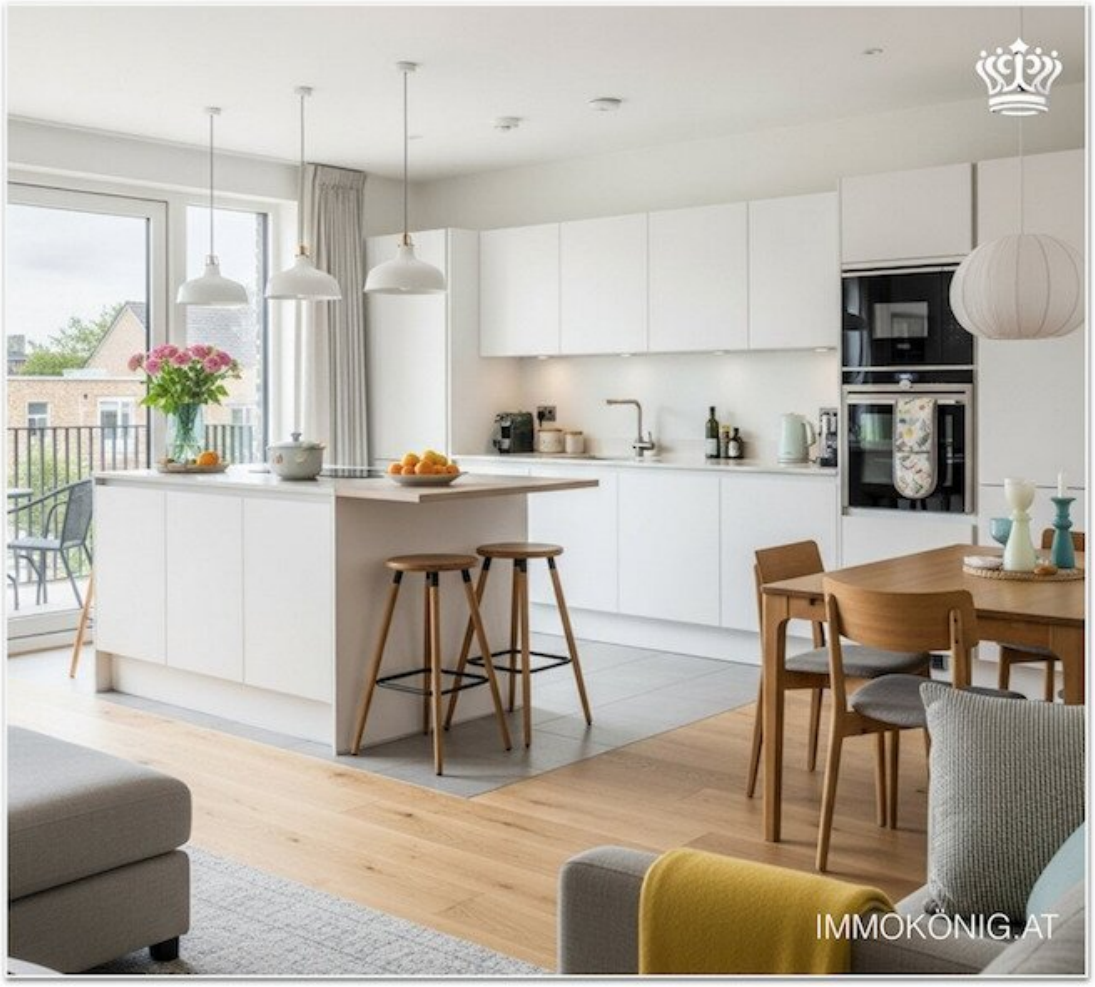
provisionsfreie Erstbezugs Eigentumswohnungen von 61 - 107 qm Größen mit Balkon oder Eigengarten



Wohnraum-Symbolfoto

Objektnummer: 1811/54

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3331 Kematen an der Ybbs
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,20 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	9,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	381.520,00 €
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

IMMO

IMMOI
Mitterf
3353 E

H +43

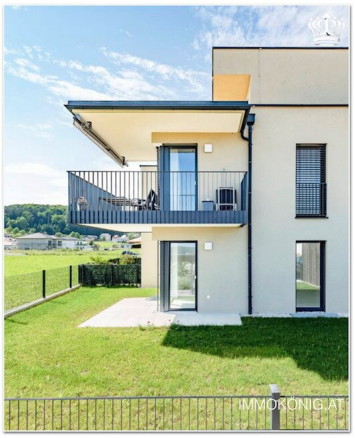
Gerne
Verfüg








IMMOKÖNIG.AT


IMMOKÖNIG.AT


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





IMMOKÖNIG.AT

ES LOHNT SICH!

ABZUGSBONUS*

-5%

für Käufer

bis 30. Sept. 2025

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:** 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:

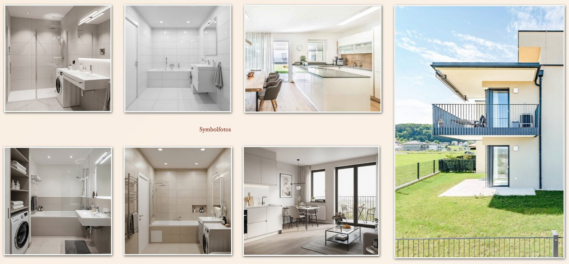
- schlüsselfertige Übergabe inkl. Sanitäranlagen (Badewanne, Waschbecken, Handtuchtrockner, WC) ansonsten ohne Möblierung
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins oberste Geschoß
- je Wohnung 1 Tiefgaragenstellplatz inklusive (bei Wohnungen über 100 m² ist noch zusätzlich 1 Carportstellplatz inklusive)
- 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 Raffstores
- 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




Symbolfotos

IMMOKÖNIG.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

Wohn-Essküche	35,9 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Kinderzimmer 1	11,7 m²
Kinderzimmer 2	11,7 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	4,0 m²
Vorraum	19,2 m²
GESAMT	**106,2 m²**
gedeckte Terrasse	**8 m²**
Garten	**112 m²**



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-Essküche	24,7 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,7 m²
Vorraum	9,4 m²
GESAMT	**61,5 m²**
gedeckte Terrasse	**8 m²**
Garten	**35 m²**



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

Wohn-Essküche	24,7 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
GESAMT	**61,5 m²**
gedeckte Terrasse	**8 m²**
Garten	**35 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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Kinderzimmer 1	11,7 m²
Kinderzimmer 2	11,7 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	4,0 m²
Vorraum	19,2 m²
GESAMT	**106,2 m²**
Balkon	**8 m²**



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

Wohn-Essküche	24,7 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
GESAMT	**61,5 m²**
Balkon	**8 m²**



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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Kinderzimmer 1	13,5 m²
Kinderzimmer 2	13,5 m²
Badezimmer	9,1 m²
WC	4,8 m²
Abstellraum	3,9 m²
Vorraum	13,5 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Kinderzimmer 1	11,7 m²
Kinderzimmer 2	11,7 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	4,0 m²
Vorraum	19,2 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,7 m²
Vorraum	9,4 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Kinderzimmer 1	11,7 m²
Kinderzimmer 2	11,7 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	4,0 m²
Vorraum	19,2 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Kinderzimmer 1	13,5 m²
Kinderzimmer 2	13,5 m²
Badezimmer	9,1 m²
WC	4,8 m²
Abstellraum	3,9 m²
Vorraum	13,5 m²
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 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
GESAMT	**61,5 m²**
Balkon	**8 m²**

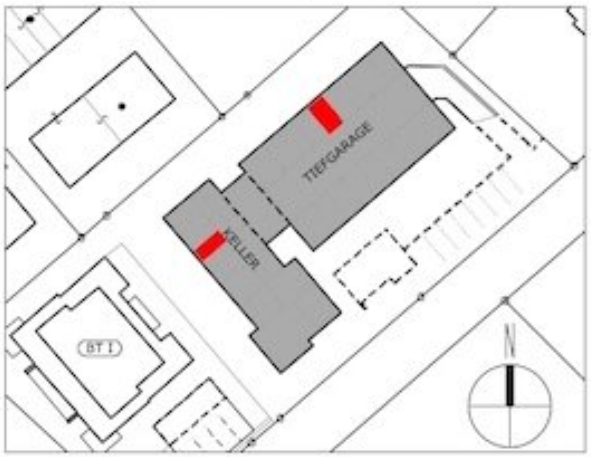


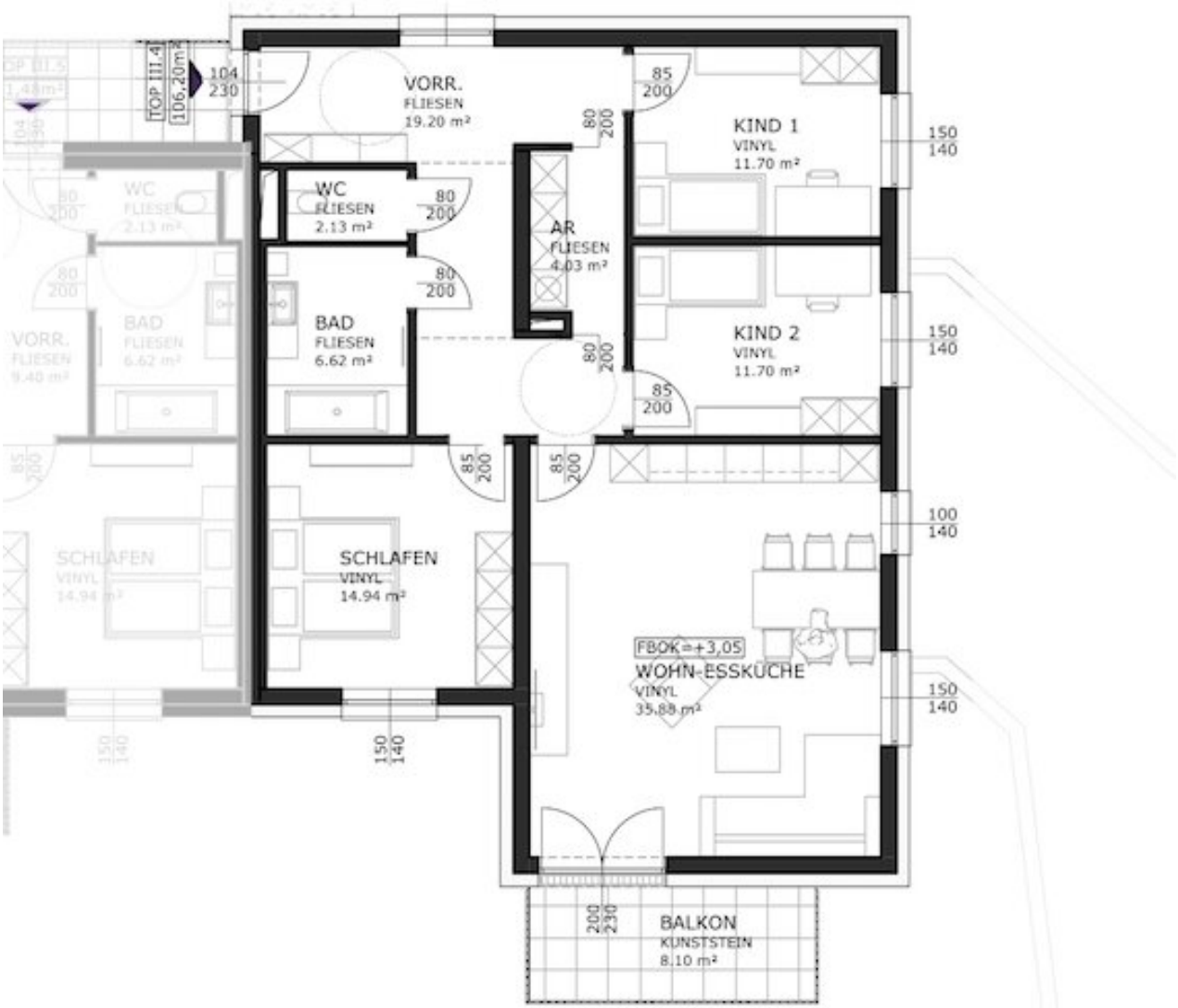
IMMOKÖNIG.AT

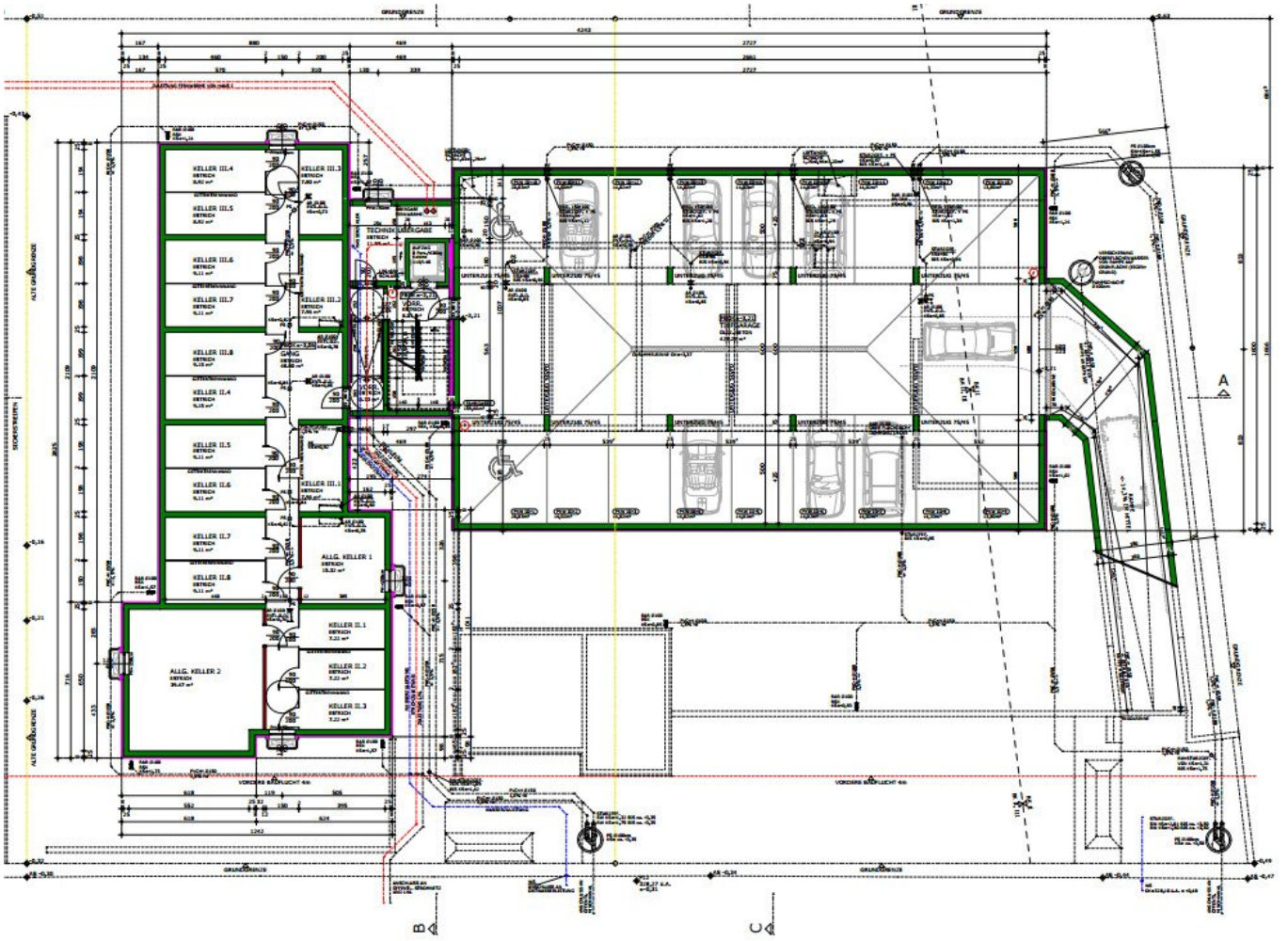
BAUTEIL III - TOP 4: Lageübersicht Wohnung



Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil



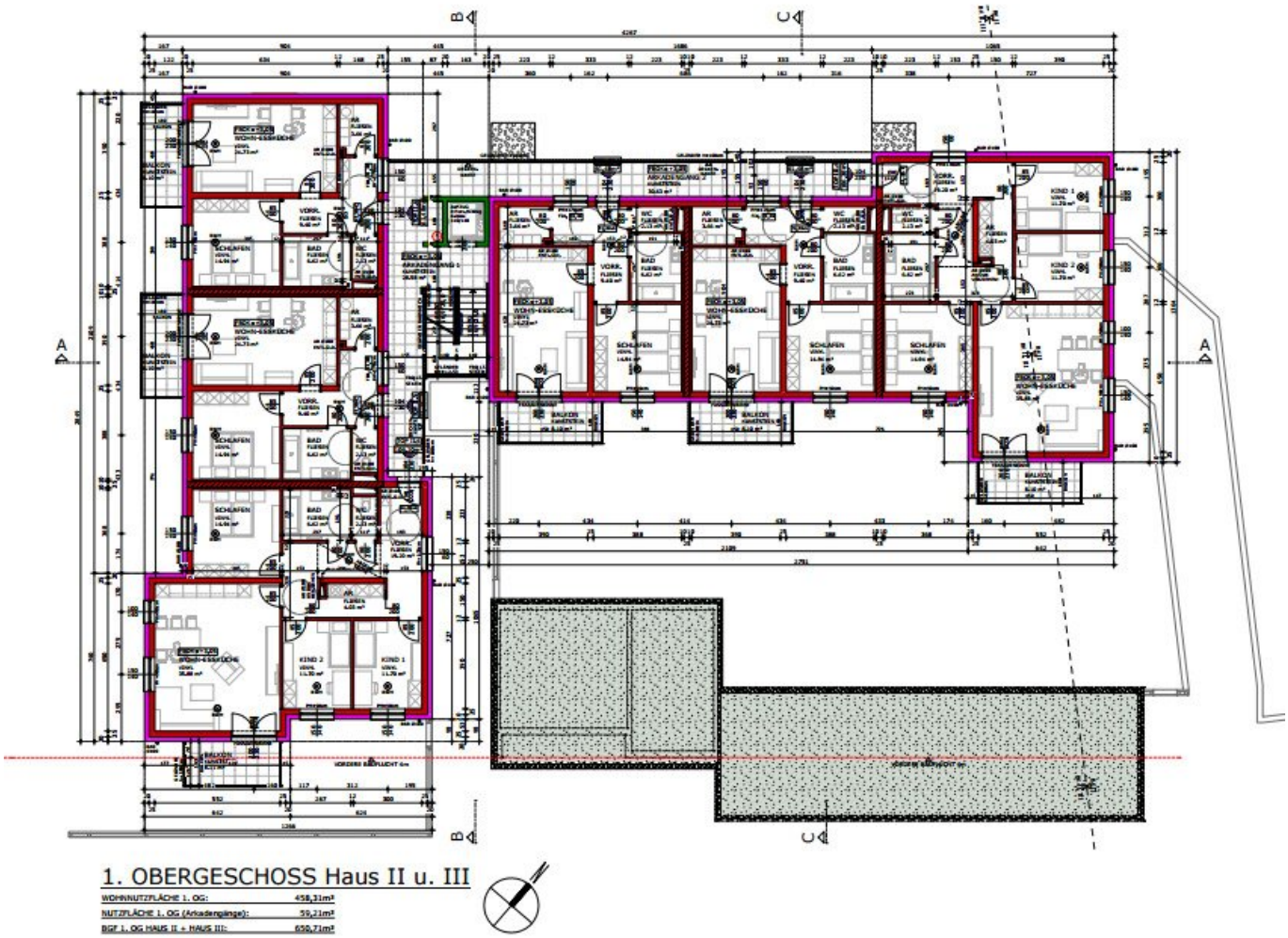




KELLERGESCHOSS Haus II u. III

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)



1. OBERGESCHOSS Haus II u. III

WOHNNUTZFLÄCHE 1. OG:	458,31m²
NUTZFLÄCHE 1. OG (Arkadengänge):	59,21m²
BGF 1. OG HAUS II + HAUS III:	650,71m²

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 4 (BT III): komfortables Wohnen: gemütliche 106 m² Wohnung im 1.OG mit ca. 8 m² Balkon!

Diese großzügige **106 m² große Wohnung** bietet Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort mit Balkon zum Relaxen.

Genießen Sie die folgenden Highlights:

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

- **ca. 8 m² Balkon**: relaxen, Sonne und Ausblick genießen

- **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