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:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:106,20 m²

Bäder:1WC:1Balkone:1Stellplätze:2

Keller: 9,10 m²

Heizwärmebedarf: B 30,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.58Kaufpreis: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 Mitterfo 3353 E

H +43

Gerne Verfüg













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









IMMOKÖNIG.AT

- TOP LAGE
- HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR
- HOHE LEBENSQUALITÄT









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













Topausstattung mit zusätzlichen Highlights:

- hochwertige Ausstattung in der gesamten Wo
 Böden: hochwertige & langlebige Vinylböden
 Badezimmer mit modernen Fliesen

- Sanitärausstattung mit Markenprodukten
 kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärm
- optional Vorbereitung für Einbau einer Klimaa
 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









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.

*qültiq 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 7: VERKAUFT

107 m² PENTHOUSEWOHNUNG im 2.0G 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 2.0G 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 5:

61 m² WOHNUNG im 1.0G 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 1.0G 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

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

Balkon 8 m²



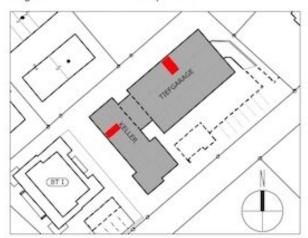
IMMOKÖNIG.AT

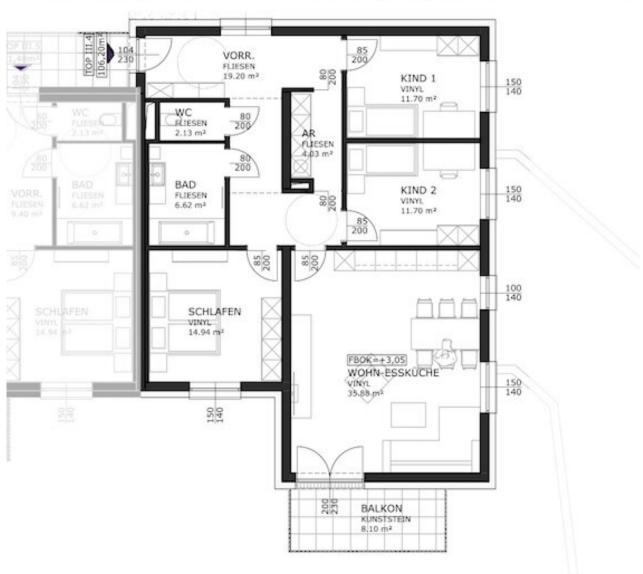


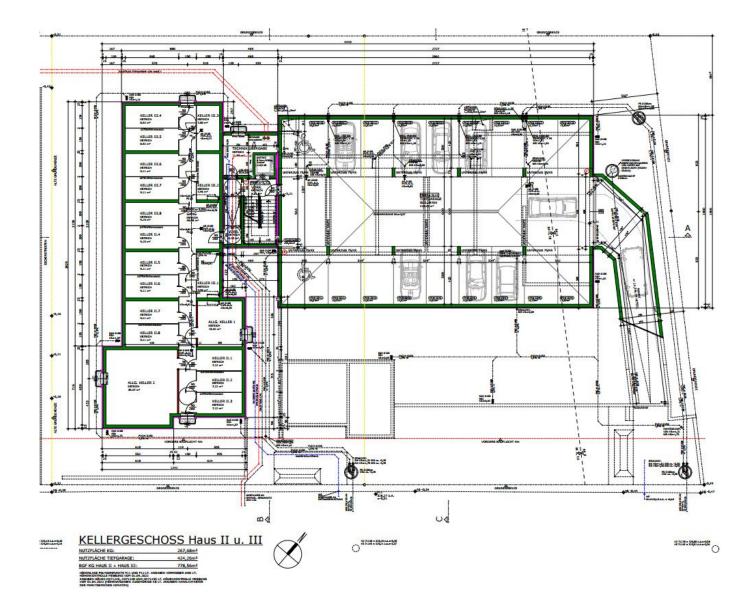
BAUTEIL III - TOP 4: Lageübersicht Wohnung

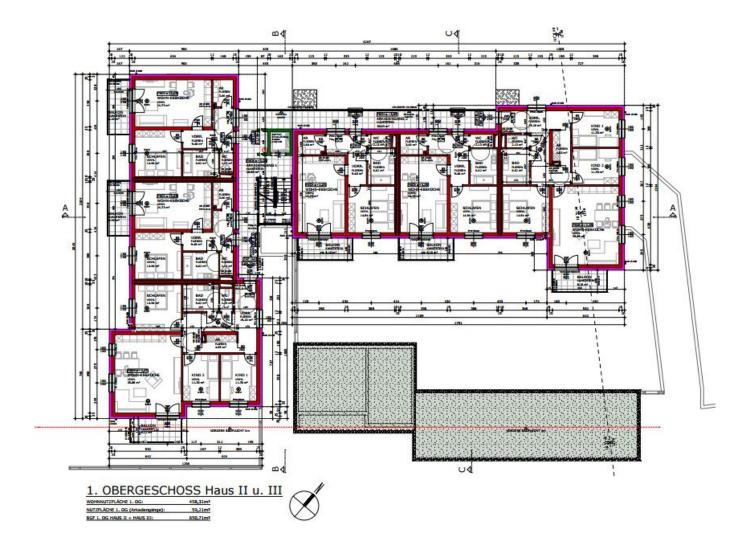
Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil











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 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

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