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

Wohnbeispiel_Symbolbild

Objektnummer: 1811/53

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 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	53,20 m²
Keller:	7,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	258.495,00 €
Betriebskosten:	117,00 €
Heizkosten:	27,00 €
USt.:	17,10 €

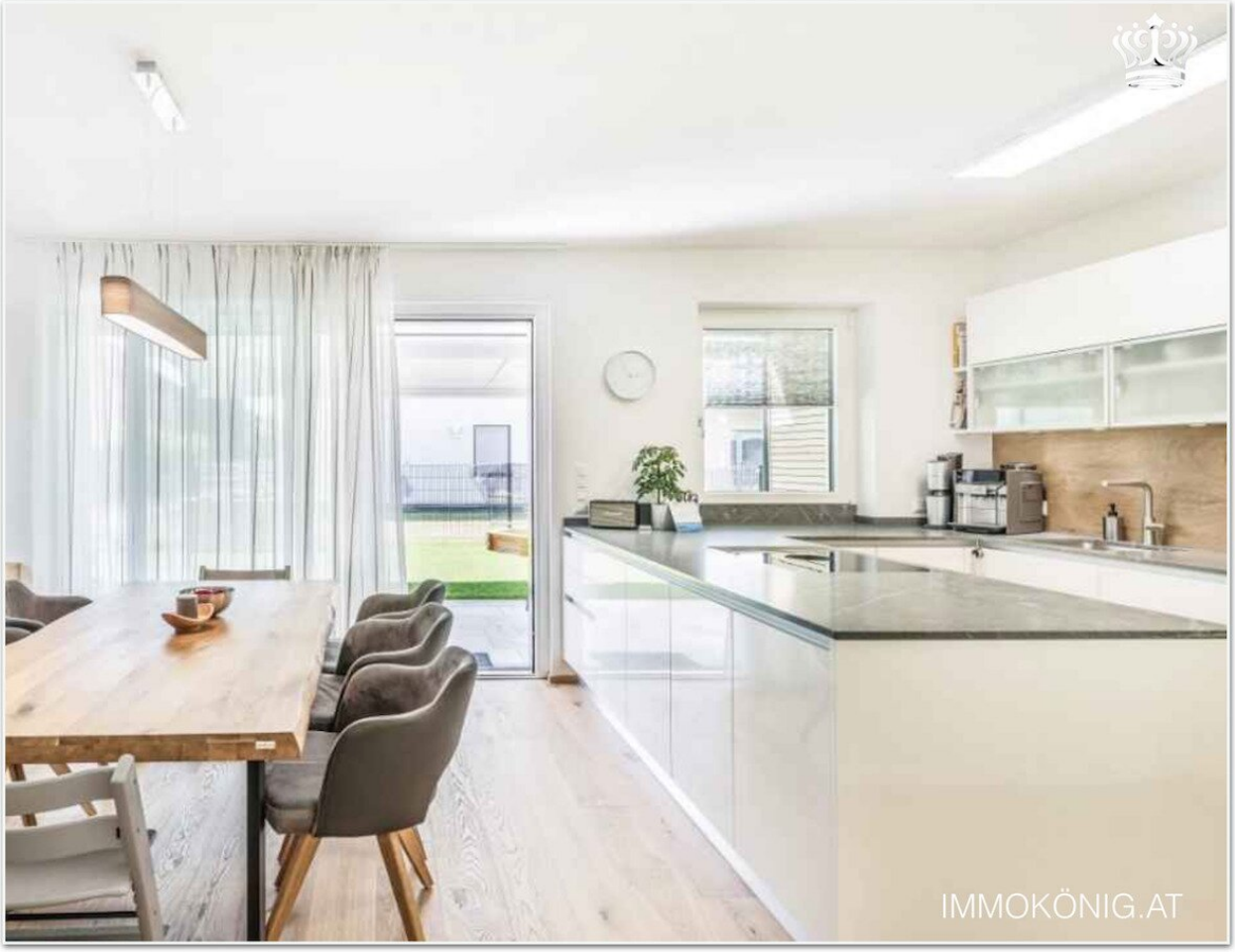
Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

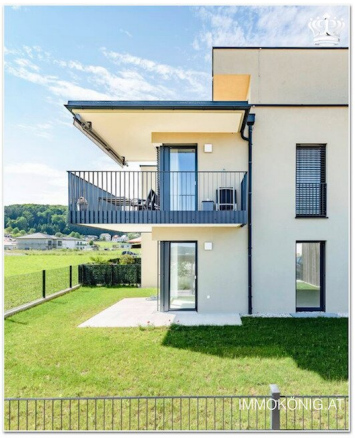
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner


IMMOKÖNIG.AT

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

5%
BONUS
FOR PURCHASE BY
Sept. 30, 2025

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

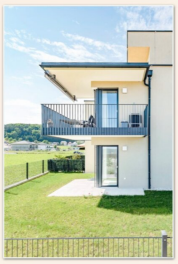
Topausstattung mit zusätzlichen Highlights:

- 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.

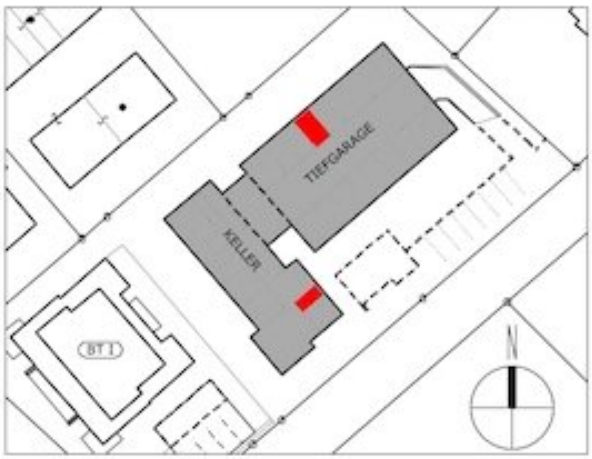
*gültig bis 30.9.25

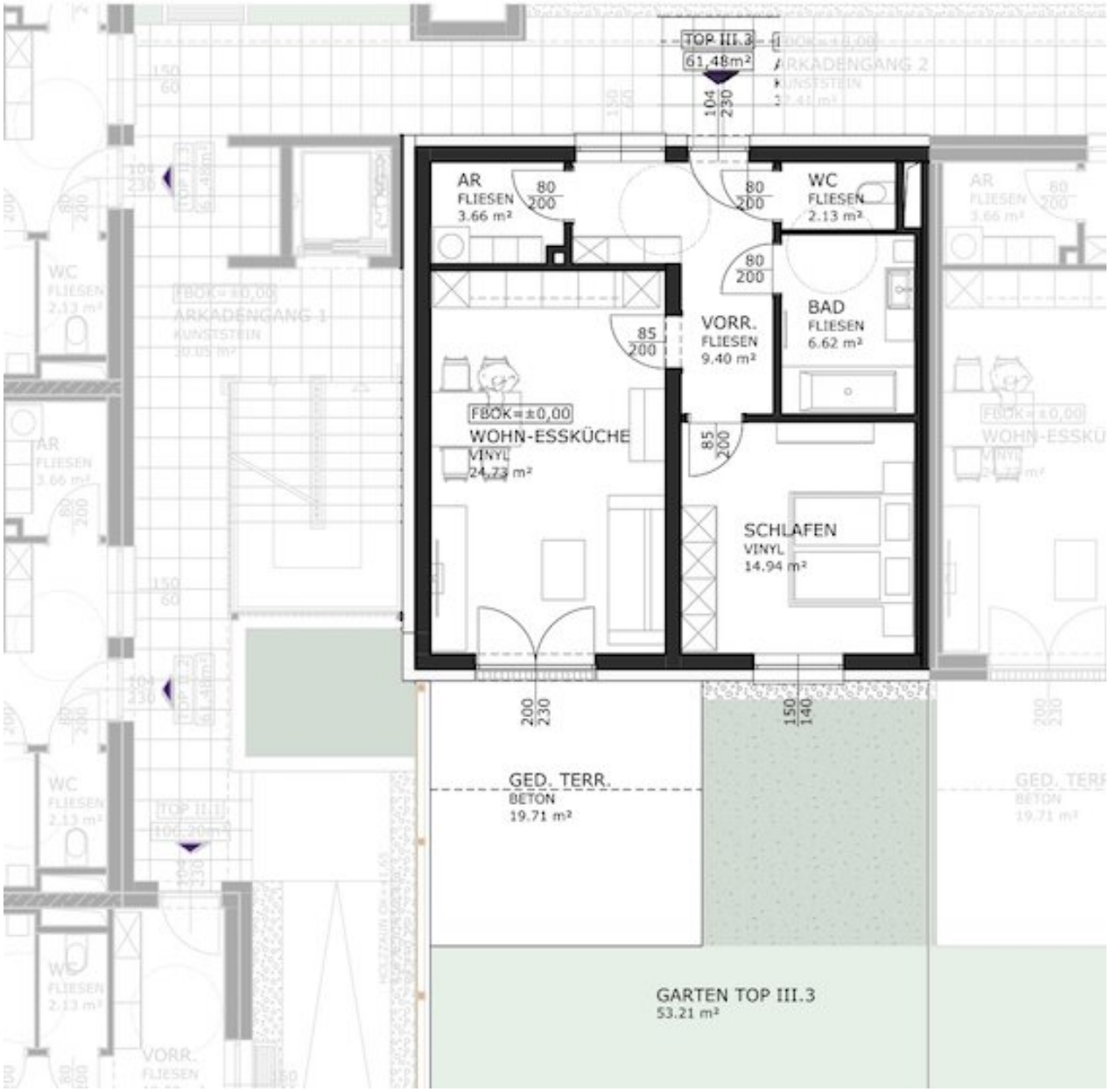
Wohn-Essküche	24,7 m²
Schlafzimmer	14,9 m²
Badezimmer	6,6 m²
WC	2,1 m²
Abstellraum	3,6 m²
Vorraum	9,4 m²
GESAMT	**61,5 m²**
Balkon	**8 m²**

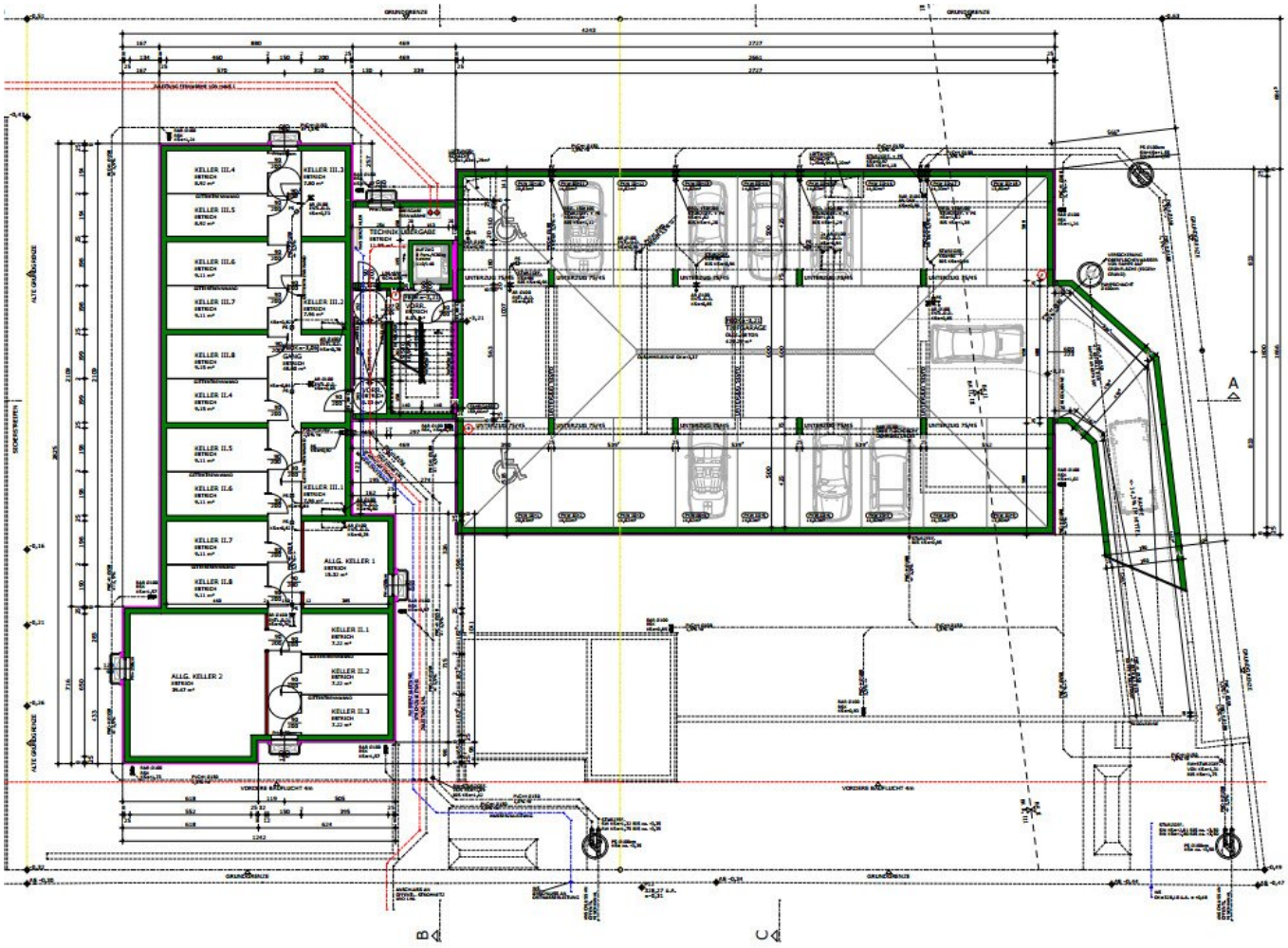
IMMOKÖNIG.AT

BAUTEIL III - TOP 3: Lageübersicht Wohnung

Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil



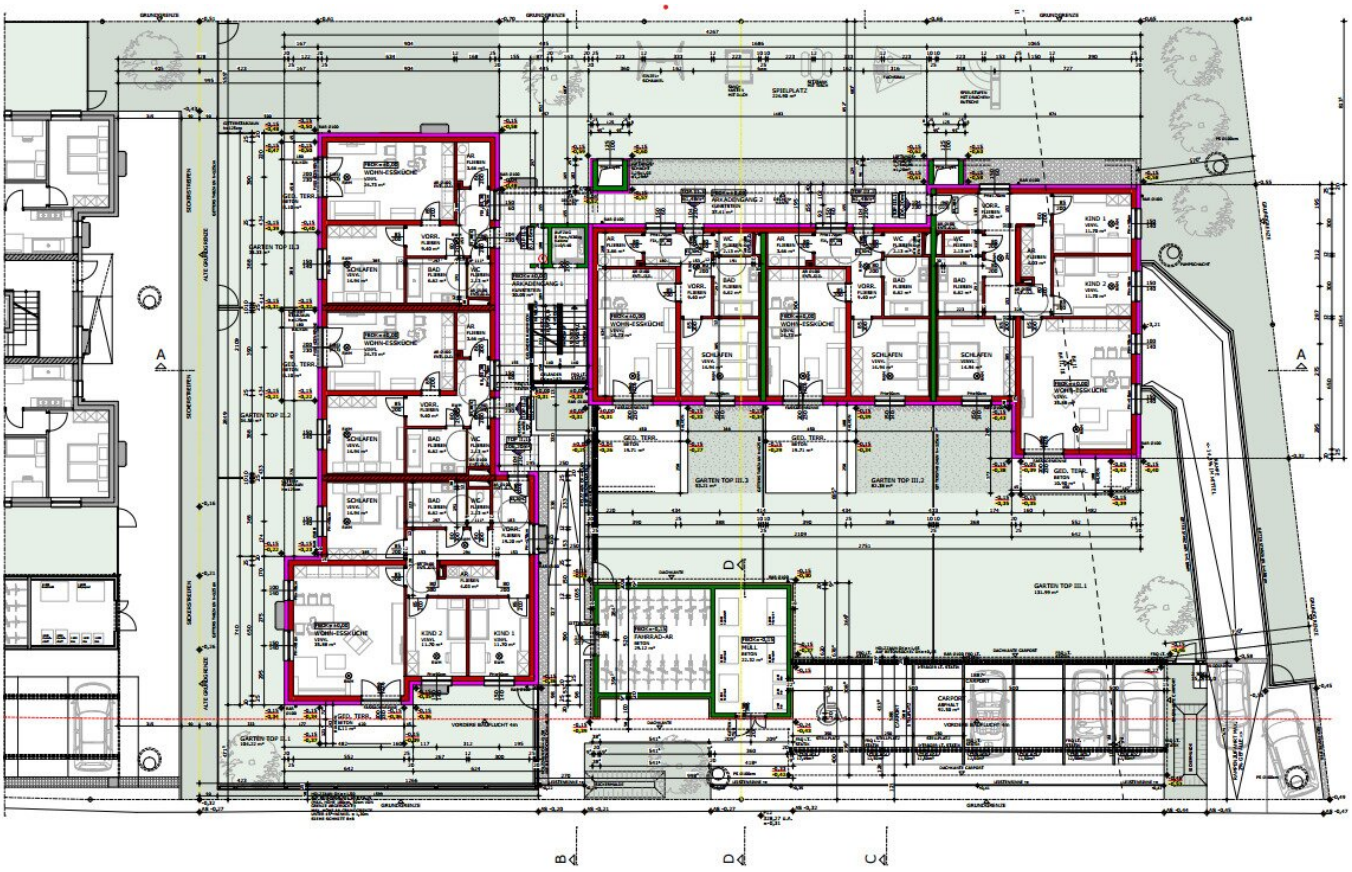




KELLERGESCHOSS Haus II u. III

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 03.04.2022
ANGABEN HÖHEN KOT1249, KOT1250 UND KOT1235 LT. HÖHENKONTROLLE MESSUNG VOM 03.04.2022 (HÖHENANGABEN ZUGEHÖRIGE KB LT. ANGABEN KANALKATASTER DER MARKTGEMEINDE KRAILING)



ERDGESCHOSS Haus II u. III

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

HÖHEN-AUS FOTOGRAMMETRIE FLI UND FLI LT. ANGABEN VERMESSER UND LT. HÖHENKONTROLLE MESSUNG VOM 01.04.2022
ANGABEN HÖHEN (GST/LM), GST/LM UND GST/LIE LT. HÖHENKONTROLLE MESSUNG VOM 01.04.2022 (HÖHENANGABEN ZUSÄTZLICH KB LT. ANGABEN KANALKATASTER DER MONITORENDEN VERMESSUNG)

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 3 (BT III): komfortables Wohnen: kompakte Gartenwohnung mit ca. 53 m² Eigengarten und ca. 19 m² gedeckter Terrasse!

Diese **kompakte 61,5 m² große Wohnung** bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem privaten Gartenfeeling als "Wohlfühloase".

Genießen Sie die folgenden Highlights:

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

- **ca. 53 m² Eigengarten mit ca. 19 m² gedeckter Terrasse:** Ihr privater Outdoor-Bereich zum relaxen, sonnen & grillen

- **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. 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