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



Wohnbeispiel_Symbolbild

Objektnummer: 1811/50

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

Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung Art: Land: Österreich

PLZ/Ort: 3331 Kematen an der Ybbs

2026 Baujahr: **Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau 61,50 m² Wohnfläche:

Bäder: 1 WC: Balkone: 1 Stellplätze: 1

Keller: 7,90 m²

Heizwärmebedarf: B 30,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **A+** 0,58 248.140,00 € **Kaufpreis:** Betriebskosten: 117,00€ Heizkosten: 27,00€ 17,10€

Infos zu Preis:

USt.:

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

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



IMMOKÖ!

IMMOKÖN Mitterfeld 5 3353 Biber

H +43 676

Gerne steh Verfügung.













ERSTBEZUG EIGENTUMSWOHNUNGEN



mit Garten & Terrasse oder Balkon Tiefgarage / Carport

BAUBEGINN: Sommer-Herbst 2025

geplante FERTIGSTELLUNG: voraussichtlich Herbst 2026

schlüsselfertige Übergabe
PROVISIONSFREIER VERKAUF

IMMOKÖNIG.AT







ES LOHNT SICH!

ABZUGSBONUS*

-5%

für Käufer bis 30. Sept. 2025

BEBAUUNG in moderner & hochwertiger **AUSFÜHRUNG** durch FA. PÖCHHACKER



IMMOKÖNIG.AT



Topausstattung mit zusätzlichen Highlights:

- schlusseitenge Übergibe inti. Santataniagen (Badewanne, Wast-Handuchtscher, WC ansonaten ohne Möblierung
 Aufung von der Tiefgange bis no berste Geschöß
 je Wöhnung 11 Tiegangenteilplate inklusive)
 je Wöhnung 11 Tiegangenteilplate inklusive)
 je Wöhnung 11 Tiegangenteilplate inklusive
 je Wöhnung 16 Tiegangenteilplate inklusive
 je Wöhnung on zur. 7-9 m² grüßes, persönliches Kellerabeil für zu Stauzum influsive
 hochwertige Ausstättung in der gesanten Wöhnung
 Böden: hochwertige Bangebige Winyböden
 Badecinnemer mit modernen Fliesen
 Santärlarusstattung mit Markenprodukten
 kontrolliere Wöhnnamülhung mit Wämerüdgevinnung
 fulbodenheitung in allen Räumen
 elektrische Räftlandens
 optional Vorbereitung für Einbau einer Klimaanlage vorhanden
 Anschieru nm KÖ Wöhnbauförderung möglich
 Anschieru nm KÖ Wöhnbauförderung möglich
 Energiekennzallen Kindigengerigishaus:

- Energiekennzahlen Niedrigenergiehaus:
 Haus II: HWBsk 29,1 kWh/m²a; fGEE 0,53
 Haus III: HWBsk 30,5 kWh/m²a; fGEE 0,58







DIE EIGENEN IDEEN EINFLIESSEN LASSEN...







Symbolfotos





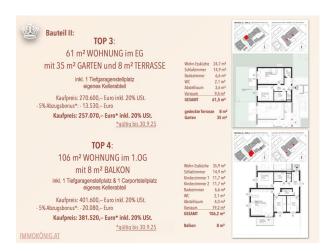




Badezimmer in unterschiedlichen Varianten & Ausführungen gegen Aufpreis möglich!

IMMOKÖNIG.AT







Bauteil II:

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

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

IMMOKÖNIG.AT

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 m ²

8 m²

8 m²

Balkon

Balkon







Schlafmmer 14.9 m ² Schlafmmer 14.9 m ² Kinderimmer 2 13.5 m ² Badeimmer 9.1 m ² WC 48 m ² Absolution 3.9 m ² Schlafm 13.5 m ² Schlafm 10.7 m ² Schl
Wohn Estácide 24.7 m2 Schäfdmerr 14.9





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

TOP 4:

106 m² WOHNUNG im 1.0G 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 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



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



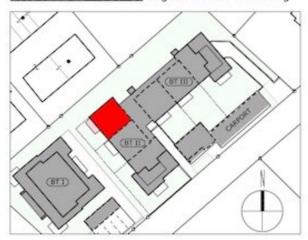
IMMOKÖNIG.AT

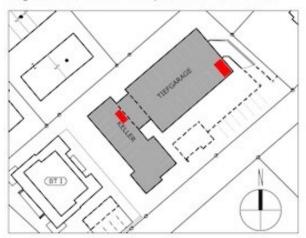




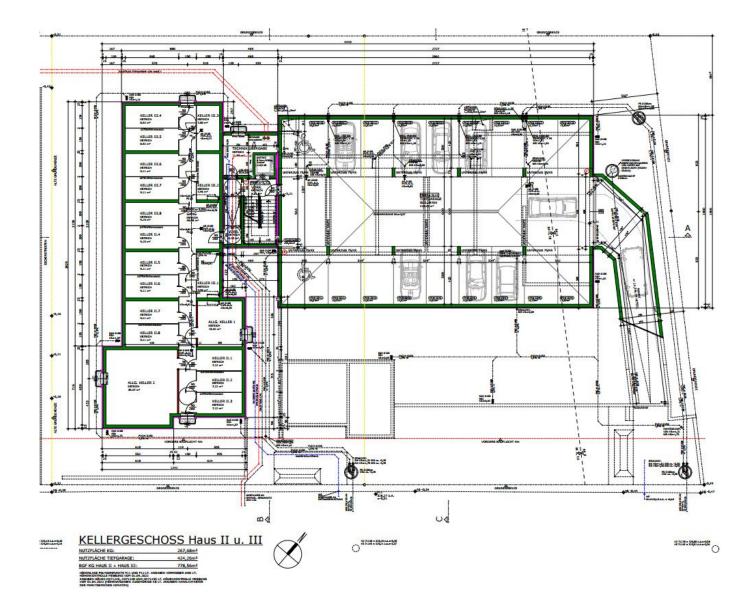
BAUTEIL II - TOP 8: Lageübersicht Wohnung

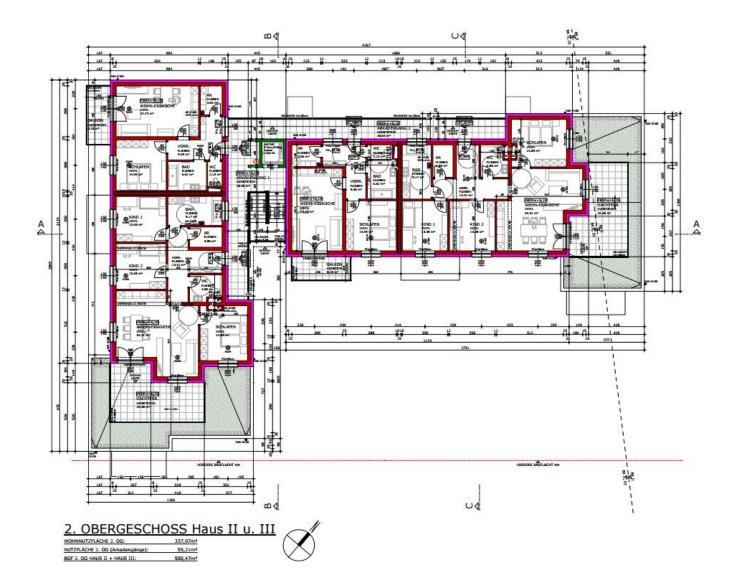
Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil











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 8 (BT II): komfortables Wohnen: kompakte Wohnung im 2.0G 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. 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