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



Symbolfoto-Wohnraum-Beispiel

Objektnummer: 1811/48

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:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:61,50 m²

Bäder:1WC:1Balkone:1Stellplätze:1

Keller: 9,10 m²

Heizwärmebedarf: B 30,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.58Kaufpreis: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



IMMOKÖ

IMMOKÖ Mitterfeld 3353 Bibe

H +43 670

Gerne ste Verfügun













BAUTEIL I - abgeschlossen



BAUTEIL II & III Baustart: Sommer-Herbst 2025







<u>IMMOKÖNIG.AT</u>







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







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 1.0G 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
 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









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









Bauteil III:

TOP 7:

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.

*gültig bis 30.9.25

 Wohn-Essküche
 34,3 m²

 Schlafzimmer
 14,9 m²

 Kinderzimmer
 1 13,5 m²

 Kinderzimmer
 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

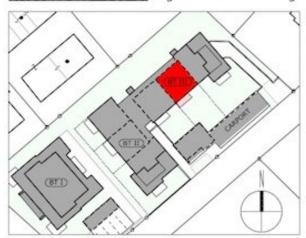
 GESAMT
 61,5 m²

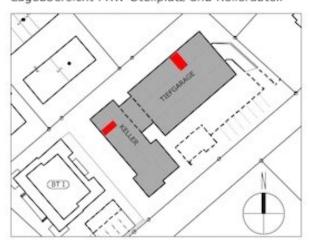
Balkon 8 m²



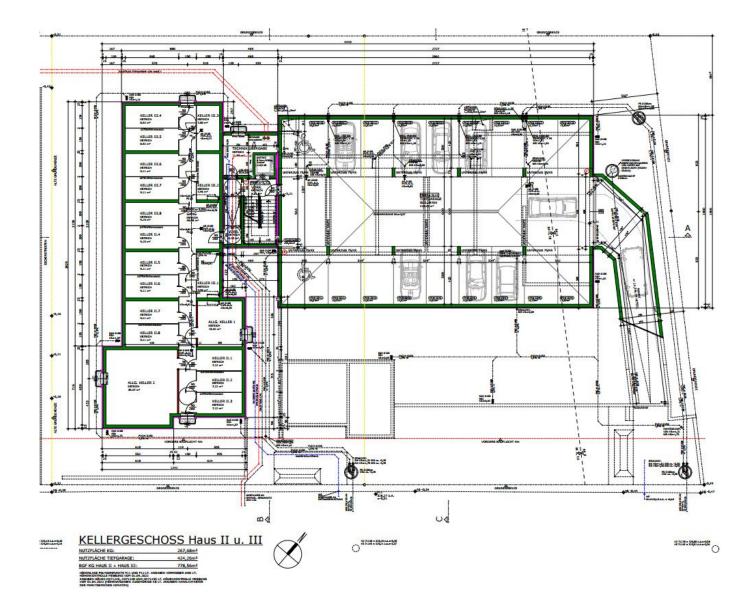
BAUTEIL III - TOP 5: Lageübersicht Wohnung

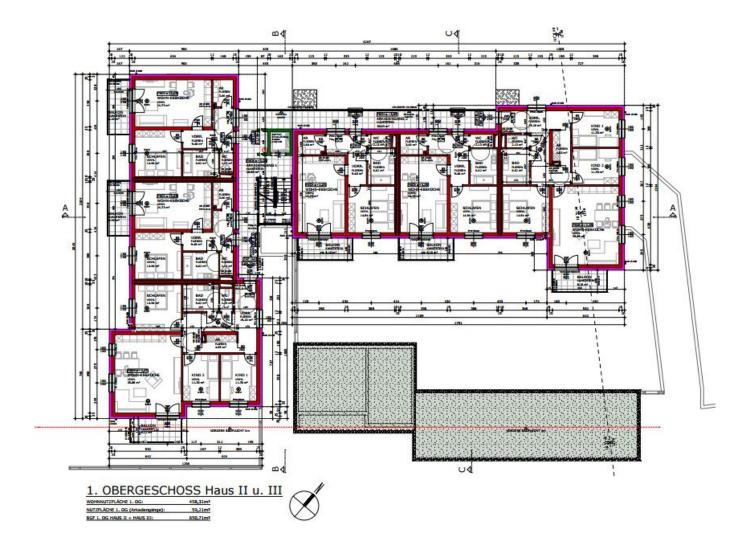
Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil











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 5 (BT II): komfortables Wohnen: kompakte Wohnung im 1.0G 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