

**Der FRÜHLING kommt! POOL, Garten, Terrasse!  
Wohnraumkühlung! PV-Anlage!**



**Objektnummer: 7985**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3331 Kematen
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 9,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,46
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3% des Kaufpreises	

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Duregger**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160







4



4



4







4



## Objektbeschreibung

Die idyllische, sonnige Grünruhelage des hochwertigen und energieeffizienten Passivhauses lassen die Herzen höher schlagen (Baujahr 2020) - modernster Wohnkomfort in toller Lage!

Die ca. 41 m<sup>2</sup> große, moderne Wohnküche (die hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Preis inkludiert) besticht durch ihre offene Gestaltung und ihre großzügige Fläche - die ideale Voraussetzungen für gemütliche Familienessen und gesellige Abende - Ihre Gäste werden nicht so schnell nach Hause gehen!

Der Garten wurde liebevoll angelegt, das Highlight ist der große POOL - Urlaubsfeeling zu Hause! Eine hochwertige Überdachung der Terrasse schützt vor zu intensiver Sonneneinstrahlung, für private Atmosphäre wurde ein natürlicher Sichtschutz gepflanzt. Ein modernes Außenlicht mit Kamera sorgt für Sicherheit am Hauseingang (Alarmanlage).

Ausstattungsmerkmale:

- Passivhaus - Profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einem angenehmen Wohnklima
- Garten ca. 224 m<sup>2</sup>
- Wärmepumpenheizung für Heizung und Warmwasser
- **PV-Anlage 6,6kWp**
- Wohnraumlüftungsanlage
- Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung
- Vollwärmeschutzfassade
- POOL

- Stilvolle Wohnküche (Geschirrspüler, E-Herd, Kühl/Gefrierschrank) ca. 40 m<sup>2</sup>
- Überdachung auf der Terrasse (12 m<sup>2</sup>), Rollos
- geräumiges Schlafzimmer ca. 14,78 m<sup>2</sup>
- 2 Kinderzimmer (14,71 m<sup>2</sup> und 10,72 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche und 2 Waschbecken, getrennte Toilette (10,11 m<sup>2</sup>)
- großzügiger, heller Vorraum, alle Zimmer sind zentral begehbar
- Echtholz-Parkettboden
- Rasenroboter
- 2 Parkplätze
- Gartenhäuschen für Hobby und Stauraum
- Fenster (Doppelverglasung)

**Heizkosten gesamt: €301,68** (natürlich abhängig vom Stromtarif) **JÄHRLICH!** (Heizkosten: €146,45, Warmwasser: €155,23)

- Wohnbauförderung: €41.752,02,-
- Am 01.04. wurden bereits €458,- überwiesen

- Weitere €458 werden am 01.10.2025 fällig. Ab 2026 erhöht sich der Betrag (für die nächsten 5 Jahre) auf ~€650,- (2x jährlich).
- Hausverwaltung monatlich € 135,-

Wohnbauförderung: kann übernommen werden; Gesamtdarlehen € 41.000,--

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Drogerien, Fleischer, Bäcker, ...) sind in der Nähe!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung!

**Verkaufspreis: Euro 349.000,00 + Wohnbaudarlehn**

**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [069919248160](tel:069919248160) zur Verfügung.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.