

**Ihr neues Zuhause, direkt beim Golfclub & mit
großzügigem Garten**



Objektnummer: 1793/48

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,70 m ²
Nutzfläche:	78,16 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	44,90 m ²
Keller:	6,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.825,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Rastl

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

T +43 664 932 15 955

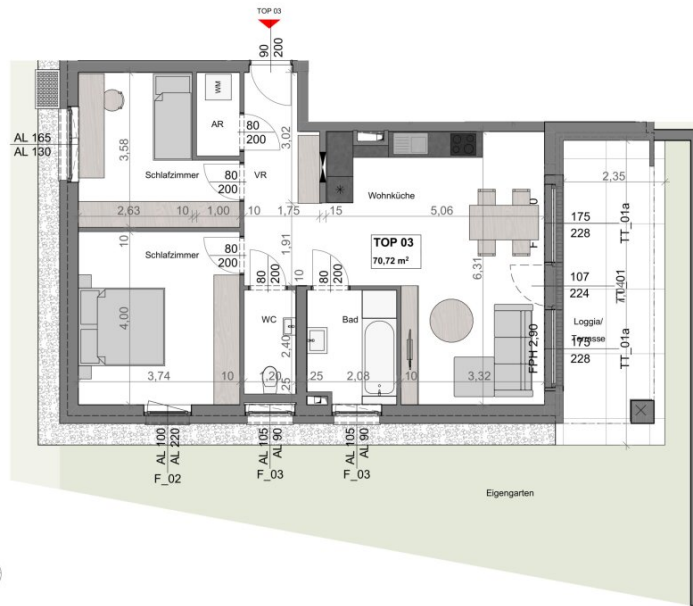
H +43 664 932 15 955

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









TOP 03

VERKAUFSPLAN
 TOP 03 1:75



Erdgeschoß

Wohnen, TOP 03	
AR	1,89
Bad	5,32
Schlafzimmer	11,03
Schlafzimmer	14,94
VR	6,87
WC	2,88
Wohnküche	27,79
	70,72 m²

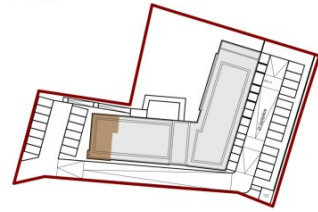
Terrasse, TOP 03	
Loggia	7,44
Terrasse	8,86
	16,30 m²

Keller, TOP 03	
Keller 03	6,02
	6,02 m²

Eigengarten, TOP 03	
Eigengarten	44,93
	44,93 m²

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- & sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Baubestimmung & Ausstattungsbeschreibung, sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Planmaß- und Kotenänderungen vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Neuemaße erforderlich!

VORABZUG. Maßangaben vorbehaltlich technischer Änderungen.
Alle Maße sind Rohbaumaße. Koten und Materialien unverbindlich.



Objektbeschreibung

28 exklusive & hochwertige Eigentumswohnungen *zwischen Linz, Wels & Steyr*

Mit **Nobile Greenville** entsteht ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt **28 stilvollen Eigentumswohnungen**, die Design, Wohnkomfort und Umweltbewusstsein perfekt vereinen. In bester Lage **zwischen Wels, Linz und Steyr** im Herzen von **Kematen an der Krems**, mit optimaler Anbindung an den oberösterreichischen Zentralraum, bietet das Projekt sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern ein hochwertiges Zuhause – oder eine zukunftssichere Investition.

Wohnen mit Stil & Qualität

Die Wohnungen bieten **2 bis 4 Zimmer** mit **durchdachten Grundrissen** und Wohnflächen zwischen ca. 48 m² und 121 m².

Jede Einheit verfügt über großzügige **Freiflächen** – wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten – und schafft so ein offenes Wohngefühl mit direktem Bezug zur Natur.

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt höchste Ansprüche:

- **Fußbodenheizung** mittels effizienter **Fernwärme**
- **Photovoltaikanlage** zur umweltschonenden Energiegewinnung
- **Elektrische Außenbeschattung** für sommerlichen Wärmeschutz
- **Edler Echtholzparkett** in den Wohnräumen
- **Großformatige Feinsteinzeugfliesen** in Bad & WC
- **Moderne Badausstattung** u.a. mit Keramik von Villeroy & Boch
- **Schiebetüren zu Terrassen & Gärten** für ein offenes Raumgefühl

Mehrwert für Gesundheit & Freizeit

Umgeben von Natur bietet Nobile Greenville ideale Bedingungen für Freizeit & Erholung:
Wandern, Radfahren, Spaziergehen – direkt vor der Haustür.

Um auch bei Schlechtwetter fit und aktiv zu bleiben, steht allen Bewohnern ein **hauseigener Fitnessraum exklusiv zur Verfügung**.

Nachhaltig & zukunftsfit

Das gesamte Projekt wird nach modernsten ökologischen Standards errichtet:

- **Photovoltaikanlage**
- **Niedrigenergiebauweise**
- **E-Mobilität:** Tiefgaragen- und Frestellplätze mit E-Lade-Vorbereitung
- **Geringe Betriebskosten** durch energieeffiziente Technik

Auch für Investoren erhältlich – zum attraktiven Anlegerpreis mit Steuervorteilen und Frühkäuferbonus.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap