

**Erstbezug in Kematen - Nähe Golfplatz: Moderne
Wohnung mit Garten, Terrasse oder Balkon & Carport!**



Objektnummer: 4417/1485

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilienreuhand und
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	118,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

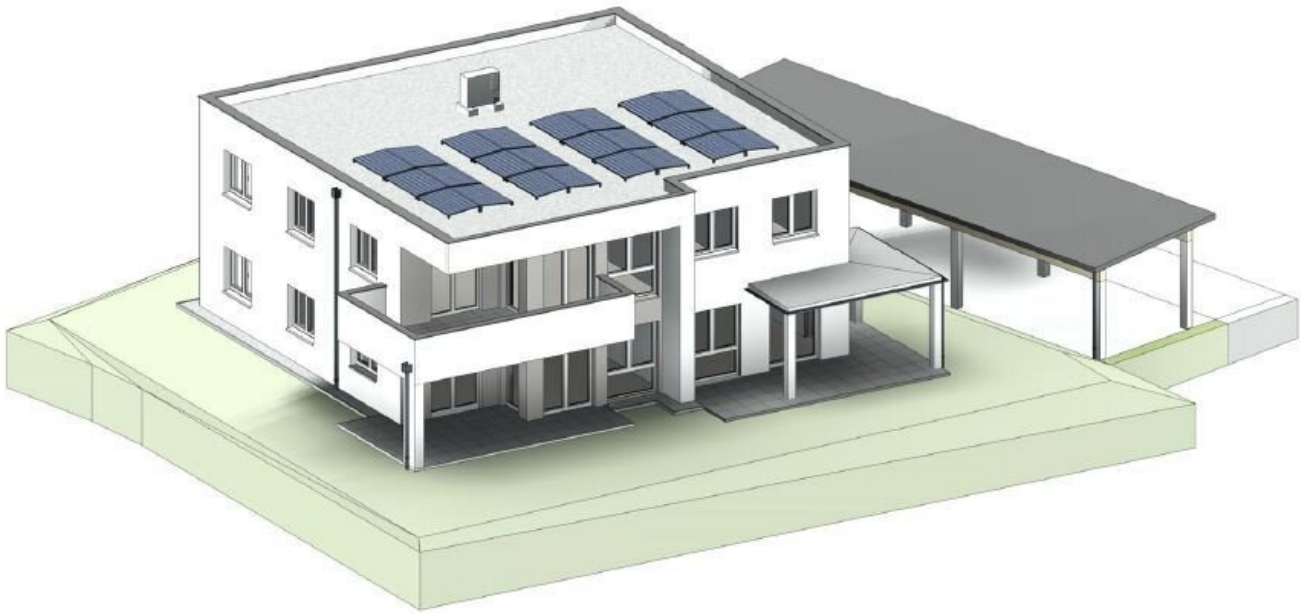


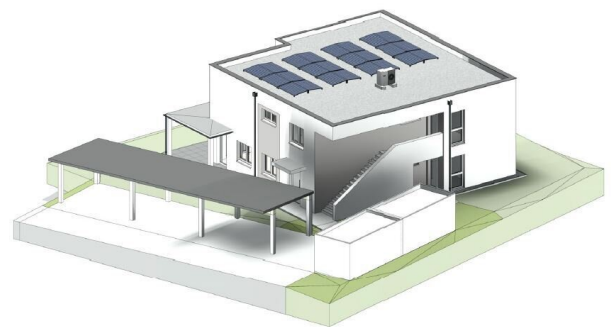
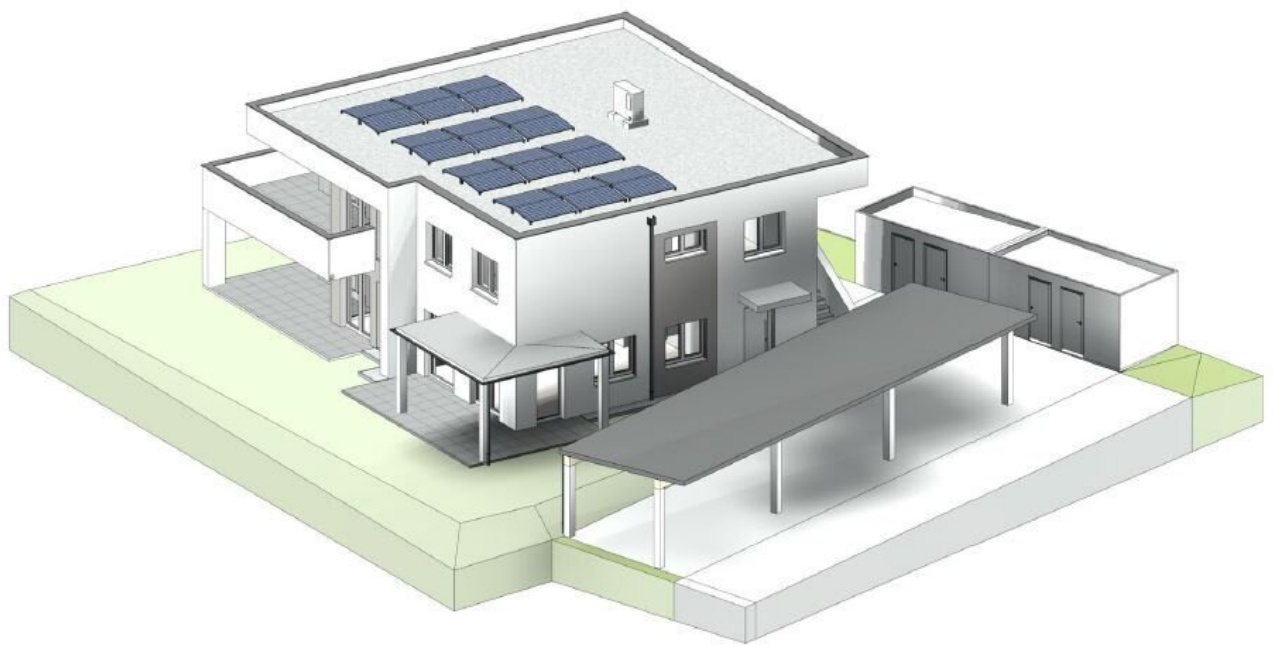
Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

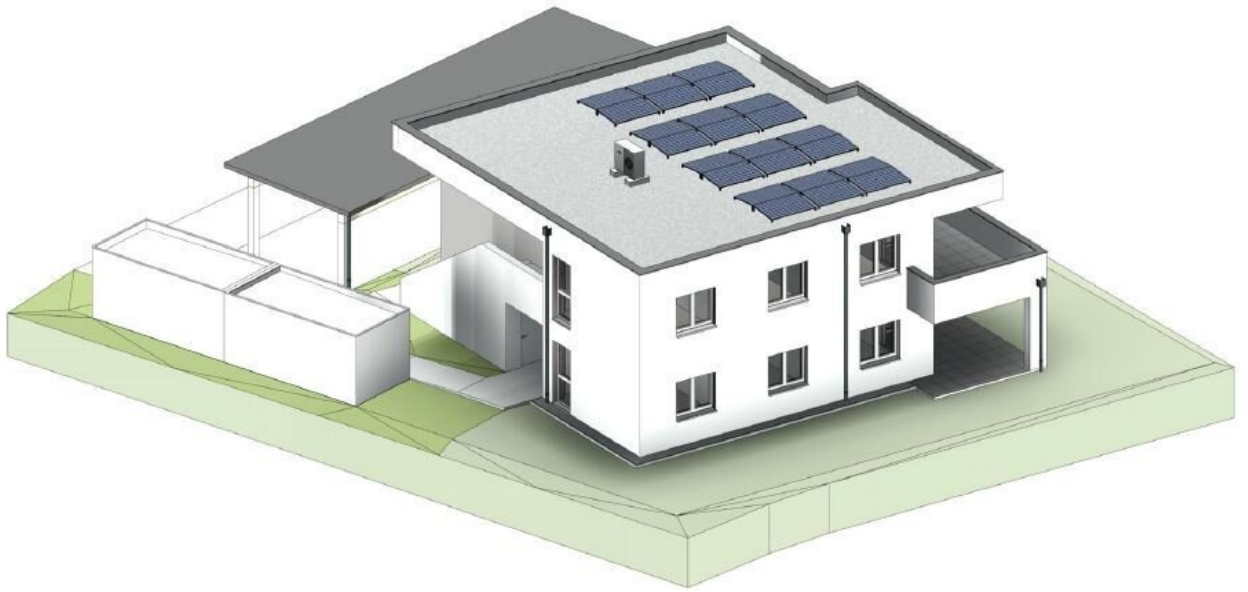
Neuwog Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

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









WOHNHAUS MIT 3 WOHNHEIMTEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN
(HAUS-A)

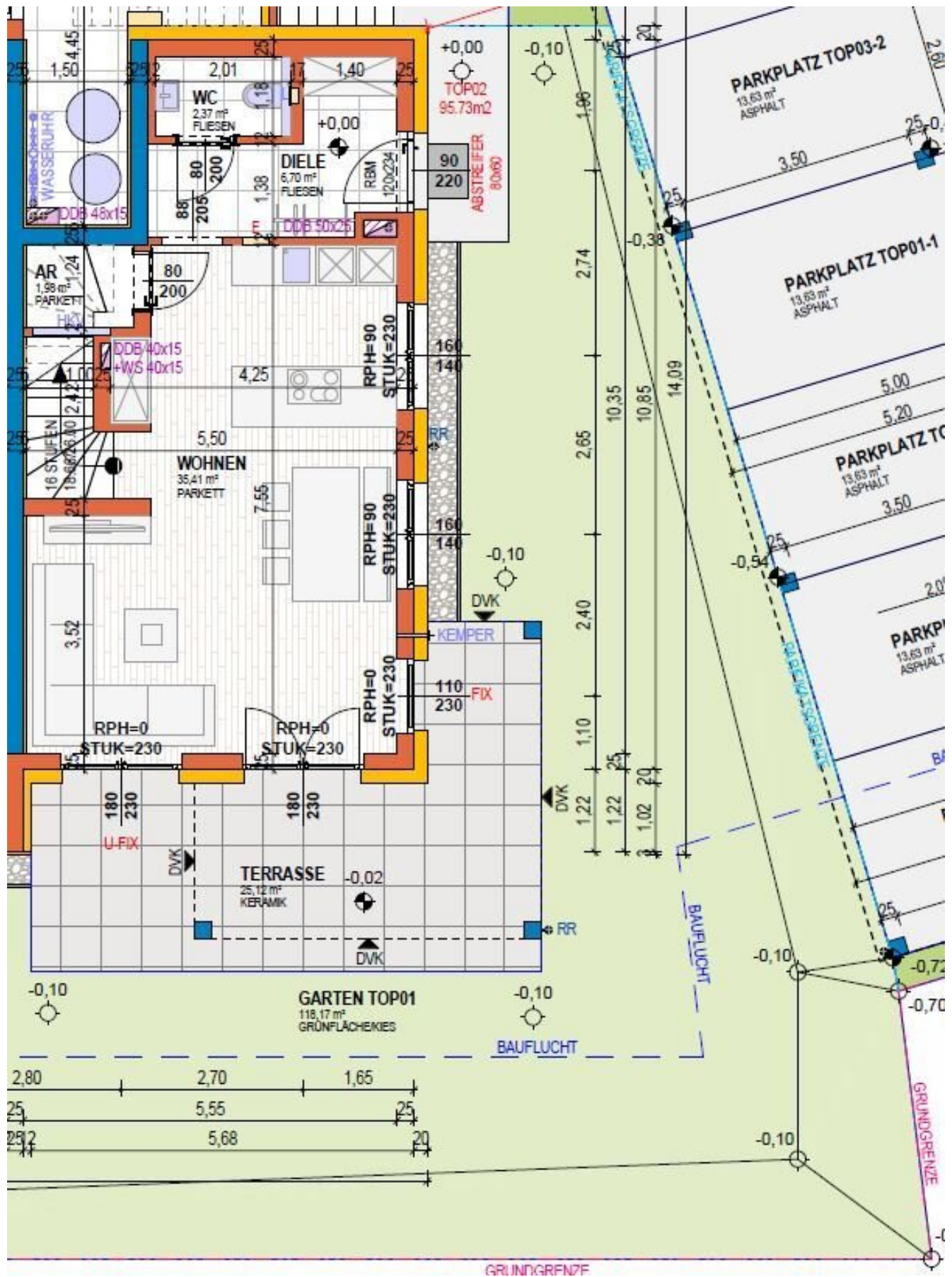
M 1:50 Grundriss Erdgeschoss	SAUTER, 2004	Kornweg
------------------------------	--------------	---------

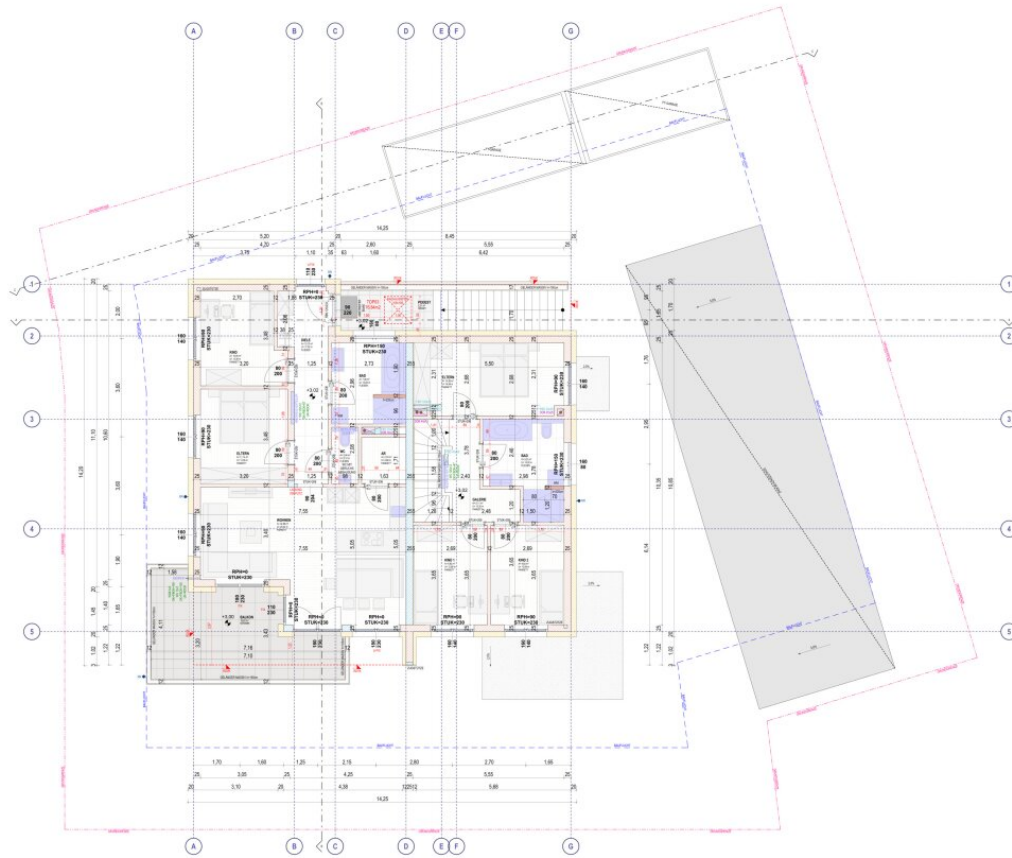
ÄNDERUNGEN

Year	Population	Population
1990	100	100
2000	100	100

6.500	20%	Nettoeigenkapital
10.7.200	80%	WZ Kapital der weiteren Kapitalgeber







AUSFÜHRUNGSPLAN

WOHNHAUS MIT 2 WOHNHEIMTEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (PARKG.A.)

Kommune: NEUMÜNSTER
Körperschaft: 4331 Karmelen a.d. Krone
4331 Karmelen a.d. Krone

M 1:50 Obergeschoss

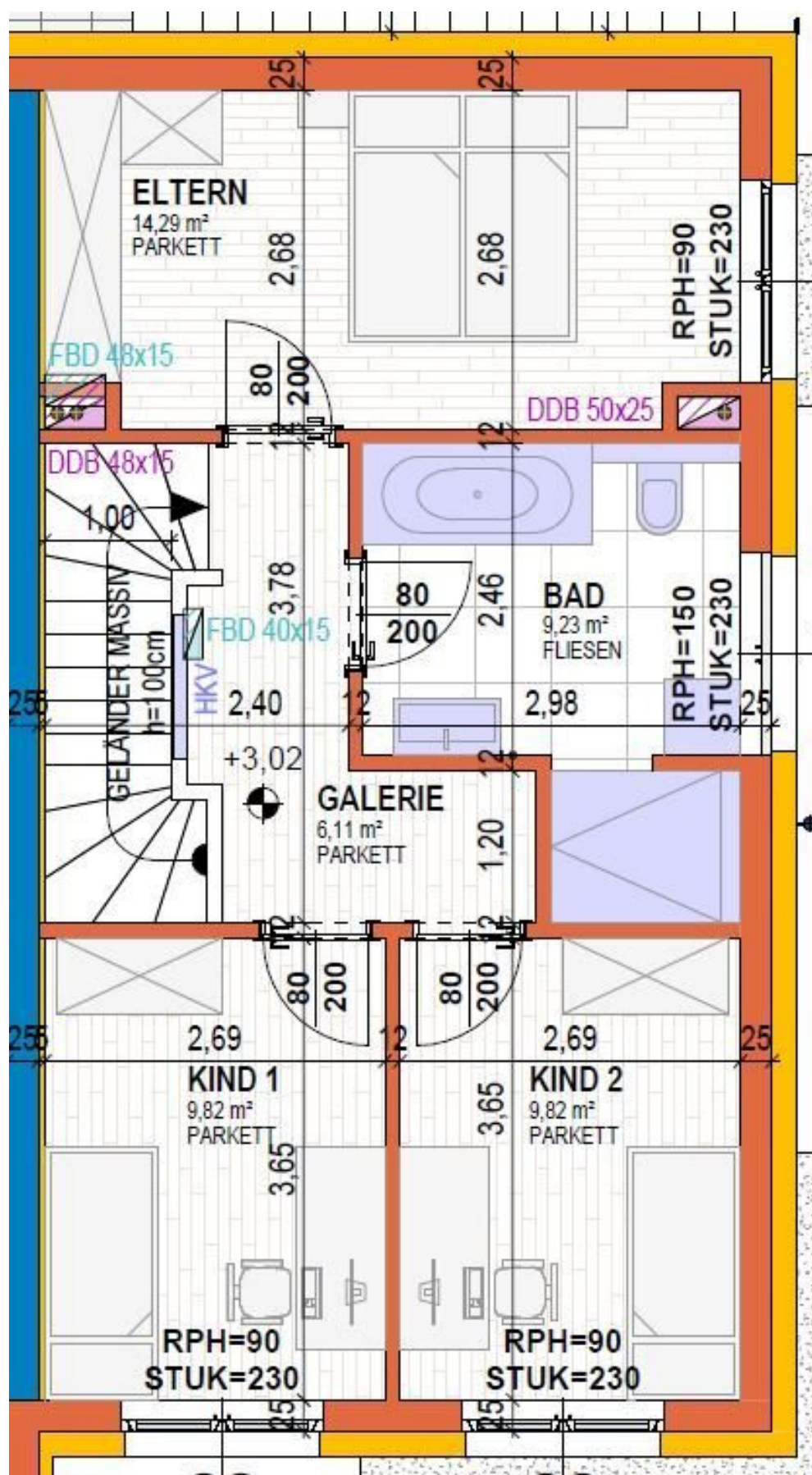
Kartengröße: 4331 Karmelen a.d. Krone
Karte: 5010 Karmelen a.d. Krone

ÄNDERUNGEN

Datum	Verändert	Bemerkung
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze
11.11.2025	AP10	Änderung der Stellplätze

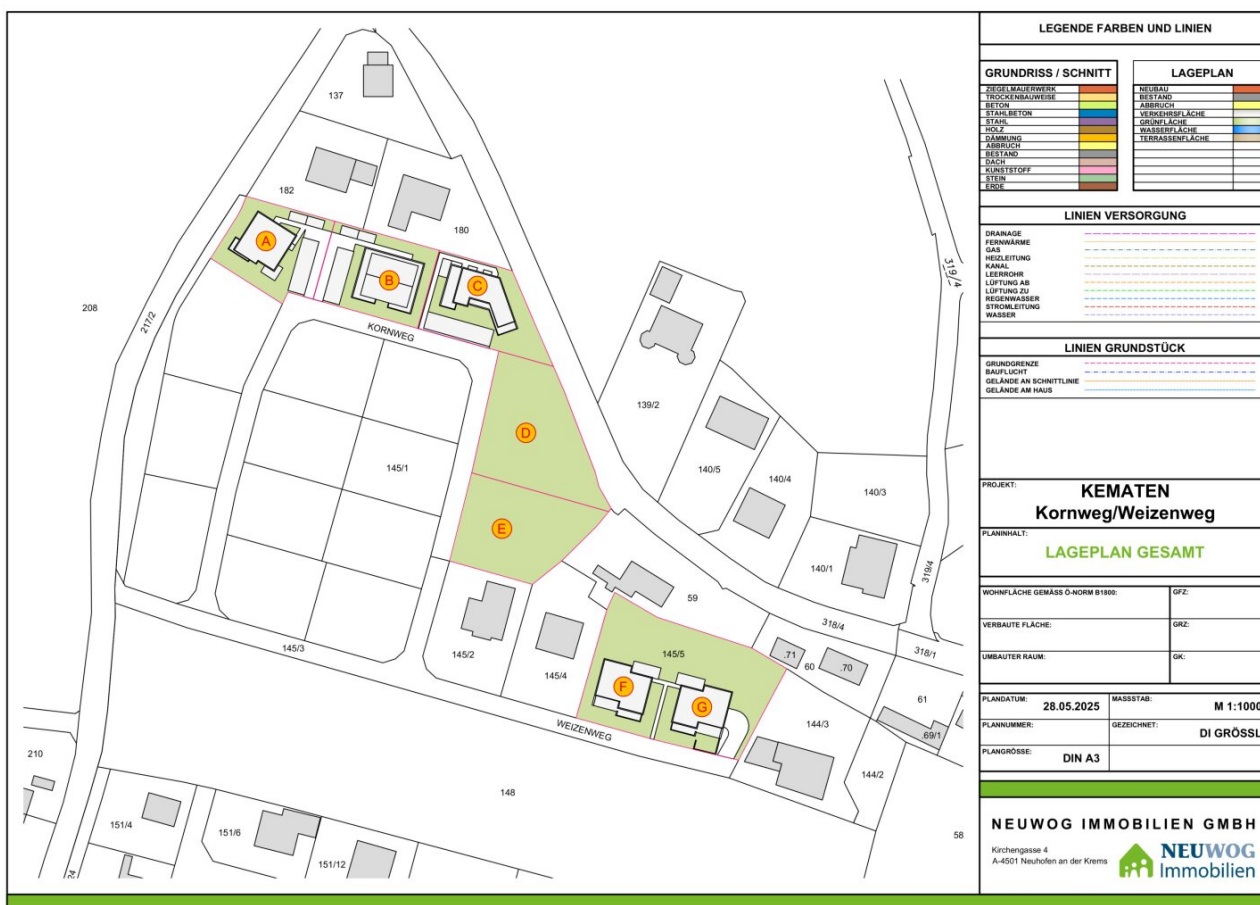
Datum: 05.11.2025
Kartengröße: AP10
Karte: 5010 Karmelen a.d. Krone

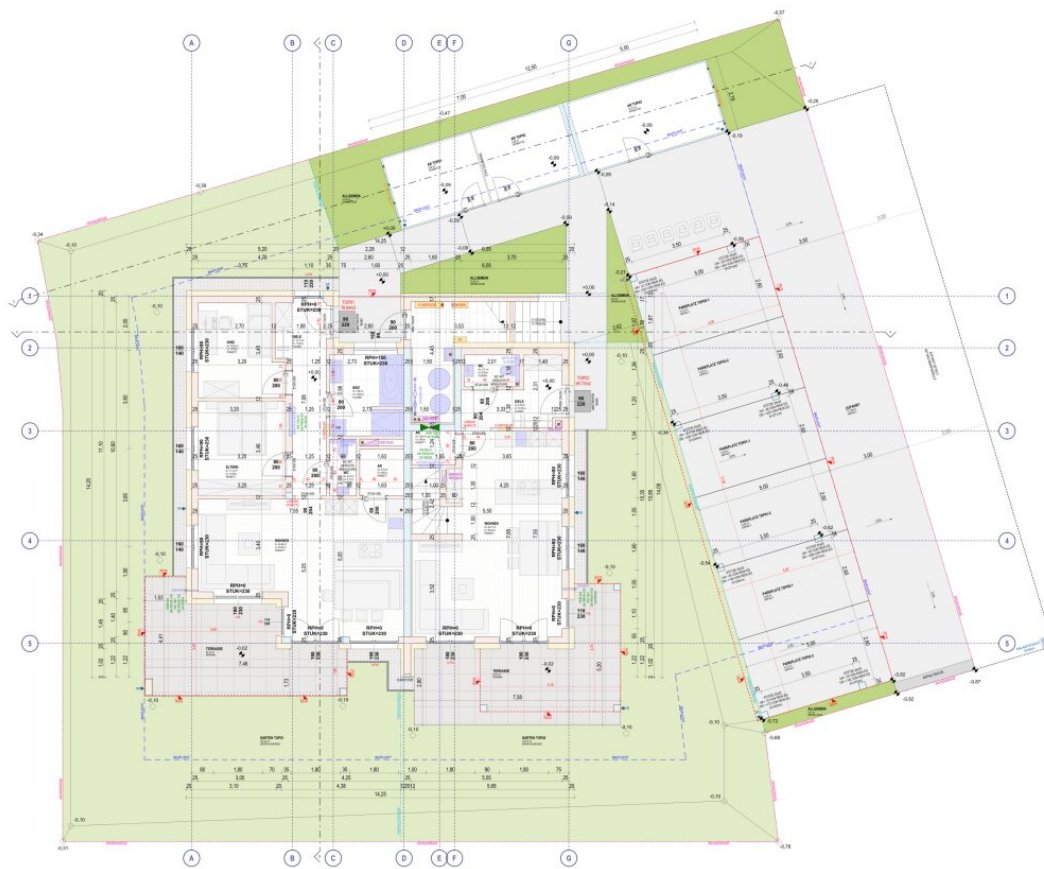




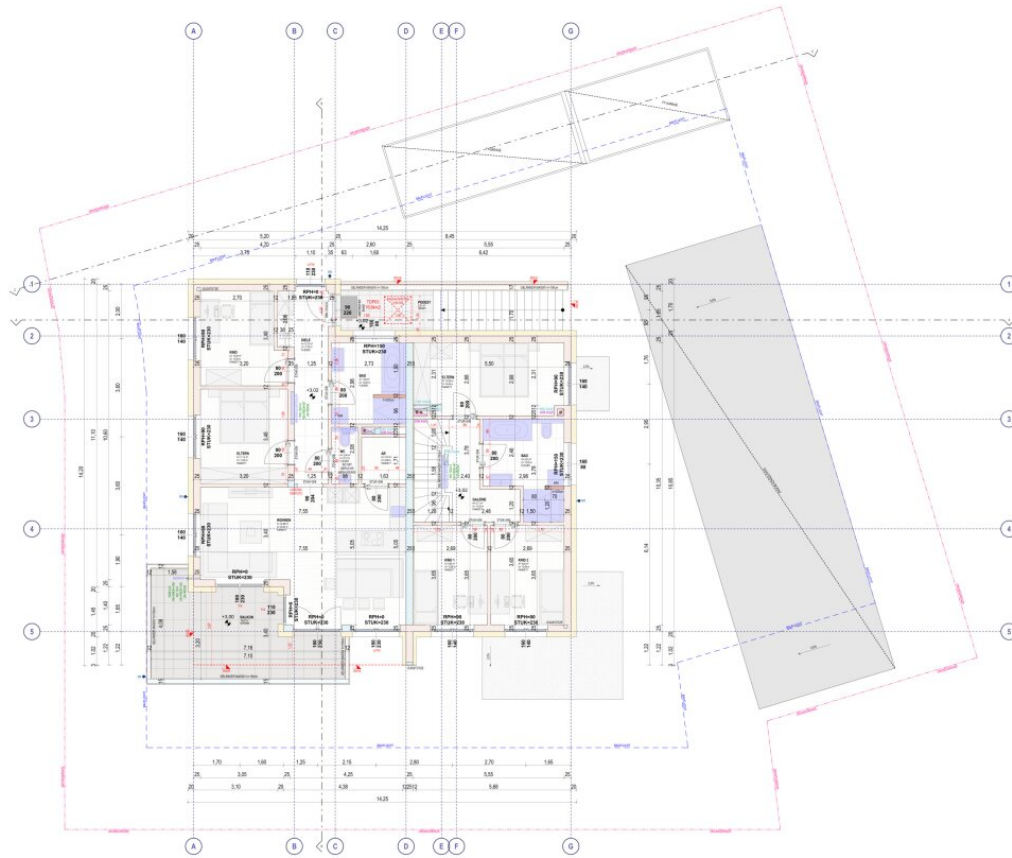
LAGEPLAN M 1:500







AUSFÜHRUNGSPLAN																																		
WOHNHAUS MIT 2 WOHNHEIMTEILEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (PARKG.A.)																																		
ANTRAGSTELLER NEUWOG AG/UMG Königsplatz 4 45111 Kamen an der Krume	VERTRAGSGEBER KÖNIGSBERG Gärten Steinplatz 1 45111 Kamen an der Krume																																	
PROJEKT M 1:50 Grundriss Erdgeschoss	VERTRAGSNUMMER Kornweg 45111 Kamen an der Krume 140111																																	
ANMERKUNGEN S. 1010 Kamen an der Krume																																		
ÄNDERUNGEN																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Änderung</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Änderung der Grundfläche</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Nr.	Änderung	Datum	1	Änderung der Grundfläche		2	Änderung der Grundfläche		3	Änderung der Grundfläche		4	Änderung der Grundfläche		5	Änderung der Grundfläche		6	Änderung der Grundfläche		7	Änderung der Grundfläche		8	Änderung der Grundfläche		9	Änderung der Grundfläche		10	Änderung der Grundfläche	
Nr.	Änderung	Datum																																
1	Änderung der Grundfläche																																	
2	Änderung der Grundfläche																																	
3	Änderung der Grundfläche																																	
4	Änderung der Grundfläche																																	
5	Änderung der Grundfläche																																	
6	Änderung der Grundfläche																																	
7	Änderung der Grundfläche																																	
8	Änderung der Grundfläche																																	
9	Änderung der Grundfläche																																	
10	Änderung der Grundfläche																																	
Datum: 05.11.2025 Zeichner: AP10 Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.																																		



AUSFÜHRUNGSPLAN

WOHNHAUS MIT 2 WOHNHEIMTEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (PARKG.A.)

Kommune: NEUMÜNSTER
Kommunales Amt: 4311 Karmelen a.d. Krone
4311 Karmelen a.d. Krone

M 1:50 Obergeschoss

Kommune: 4311 Karmelen a.d. Krone
4311 Karmelen a.d. Krone
4311 Karmelen a.d. Krone

ÄNDERUNGEN

Nr.	Änderung	Datum
1	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
2	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
3	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
4	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
5	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
6	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
7	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
8	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
9	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025
10	Änderung der Grundrissfläche	05.11.2025

Datum: 05.11.2025
Kommune: AP10
Dipl.-Ing. G. G. G.



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 4531 Kematen an der Krems – einer idyllischen Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese erstklassige Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 95,73 m² eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort und natürlicher Umgebung.

Betreten Sie Ihre lichtdurchflutete Wohnung und lassen Sie sich von der offenen Raumgestaltung und den hochwertigen Materialien begeistern. Mit vier einladenden Zimmern haben Sie genügend Platz für die ganze Familie oder um ein Homeoffice einzurichten. Der hochwertige Parkettboden und die eleganten Fliesen schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt – ideal für gemütliche Abende.

Genießen Sie den traumhaften Ausblick von Ihrem Südbalkon oder der Terrasse, wo Sie die Sonne und die frische Luft in vollen Zügen genießen können. Ihr privater Garten lädt dazu ein, sich im Freien zu entspannen, zu spielen oder Ihre persönlichen Gartenideen zu verwirklichen.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne WCs sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche – hier wurde an alles gedacht, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten. Zudem gehören zwei Stellplätze und ein Carport zu Ihrer neuen Immobilie, was Ihnen zusätzliche Sicherheit und Bequemlichkeit garantiert.

Die Lage dieser Gartenwohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien. Zudem sind Sie durch die gute Verkehrsanbindung an das Busnetz schnell in der Umgebung mobil.

Ergreifen Sie die Gelegenheit, in eine neu errichtete Wohnung einzuziehen und genießen Sie das Gefühl von Erstbezug. Diese Gartenwohnung in Kematen an der Krems ist ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <4.275m

Klinik <4.550m

Kinder & Schulen

Kindergarten <550m
Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <425m

Sonstige

Bank <400m
Geldautomat <400m
Post <4.850m
Polizei <4.150m

Verkehr

Bus <425m
Autobahnanschluss <5.200m
Bahnhof <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap