

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



**Objektnummer: 4417/1533**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilien treuhand 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	118,17 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

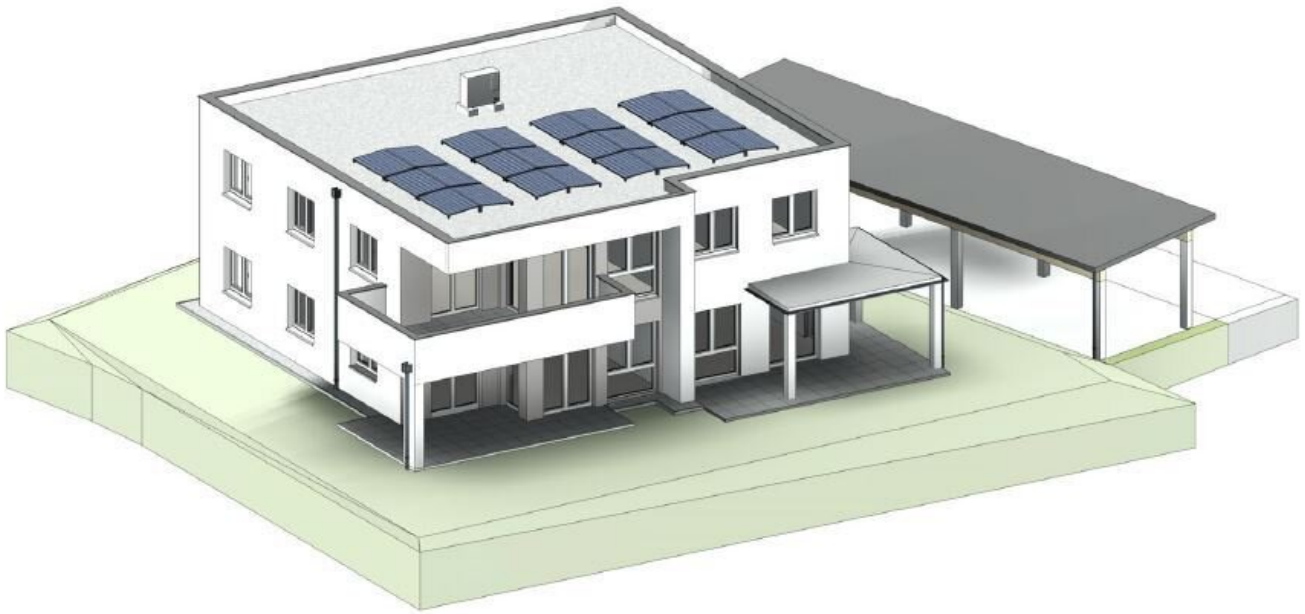


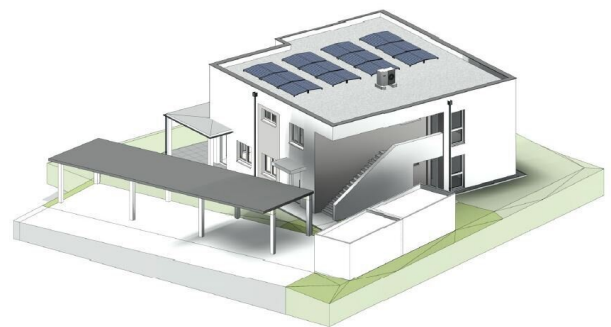
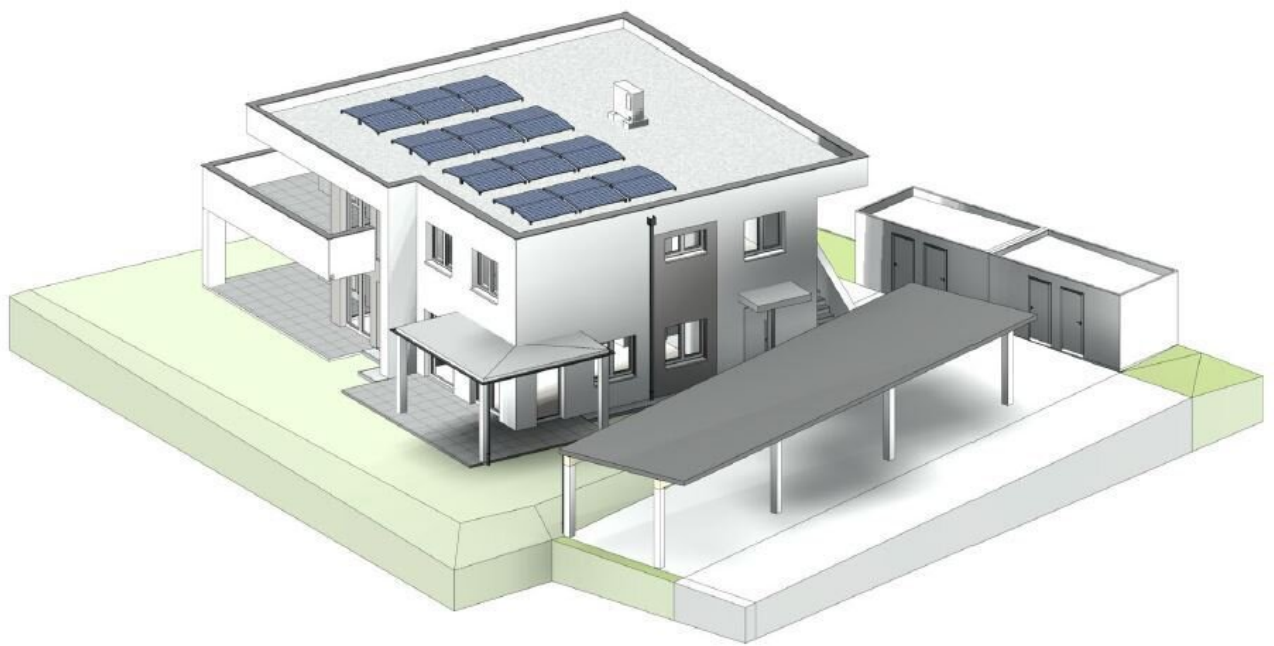
### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

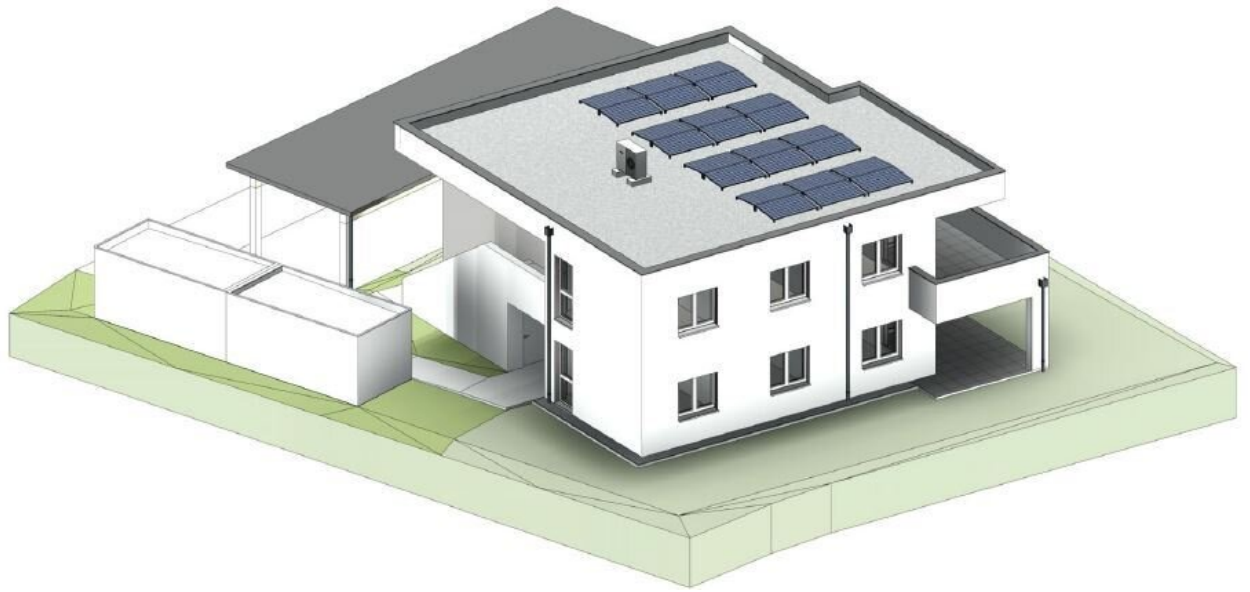
Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

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

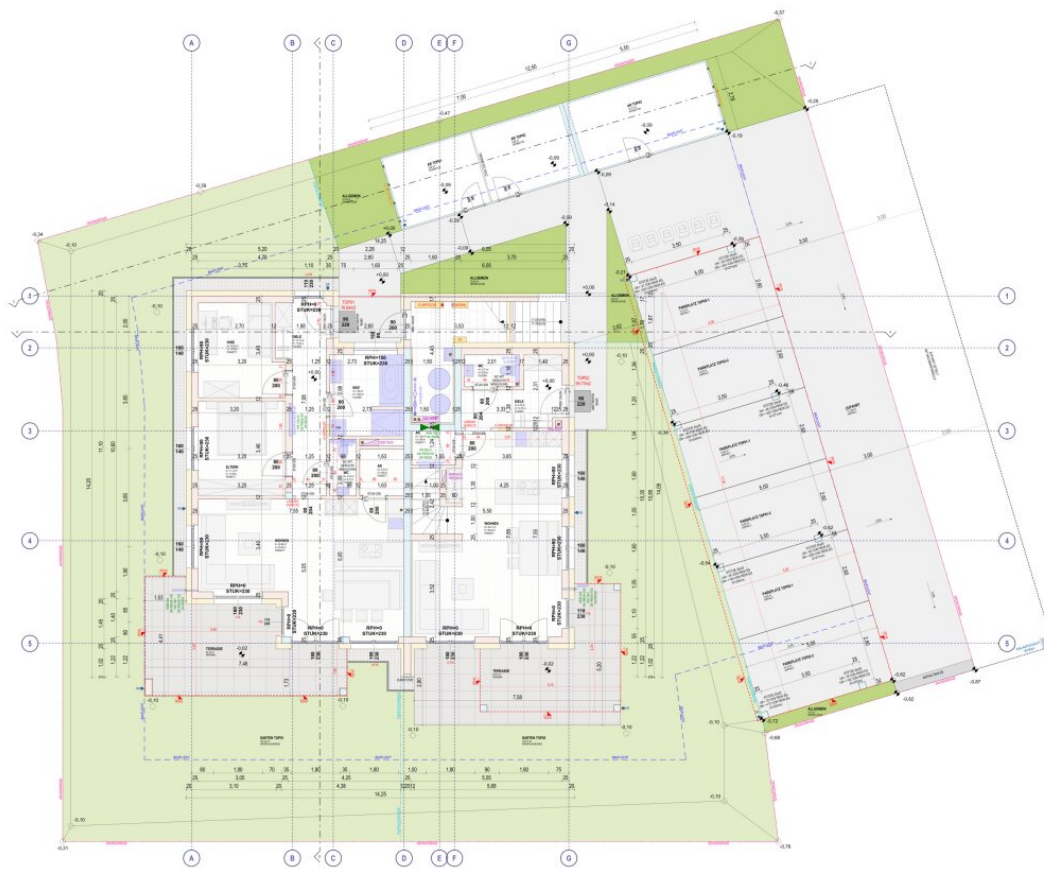




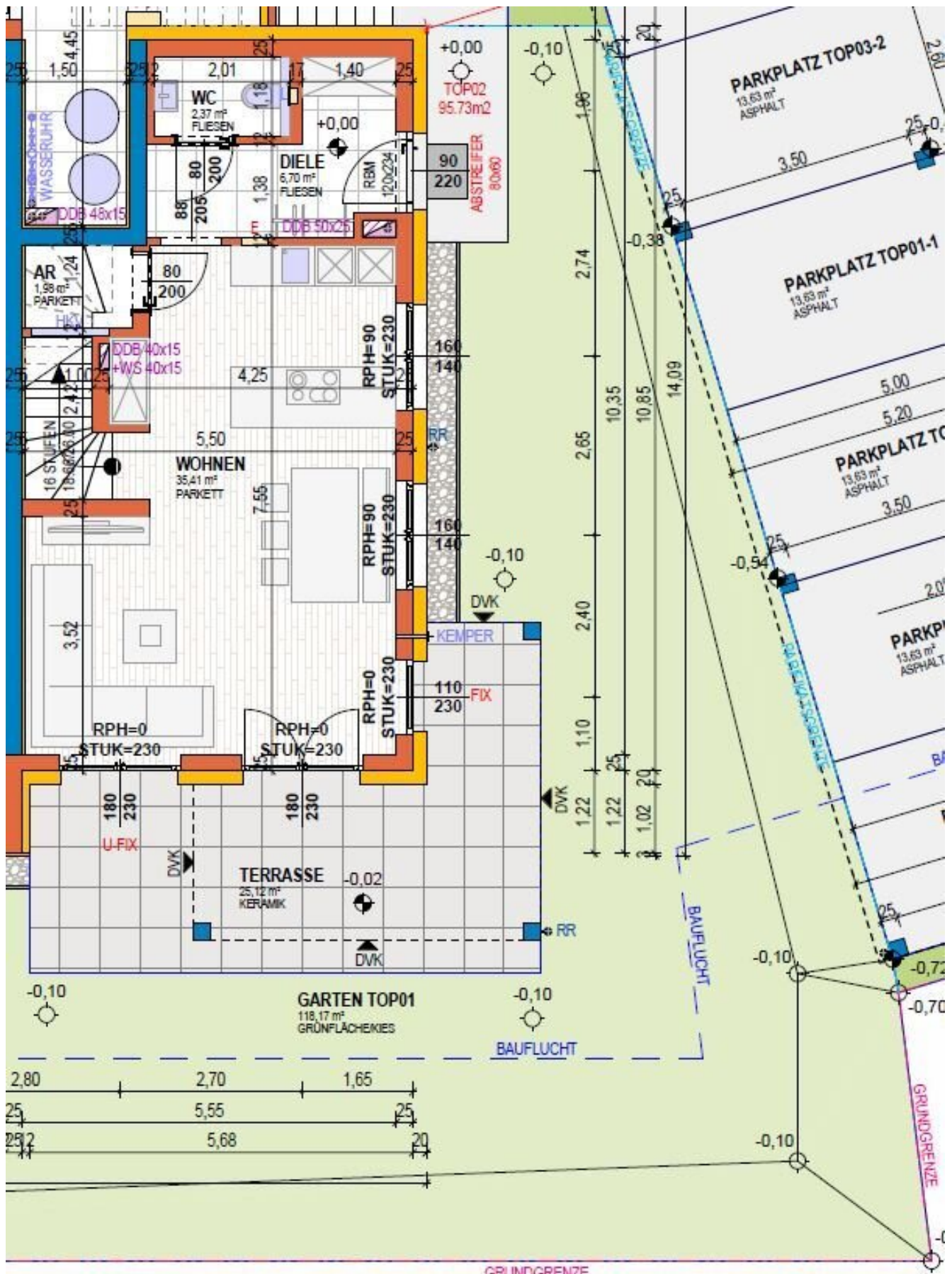




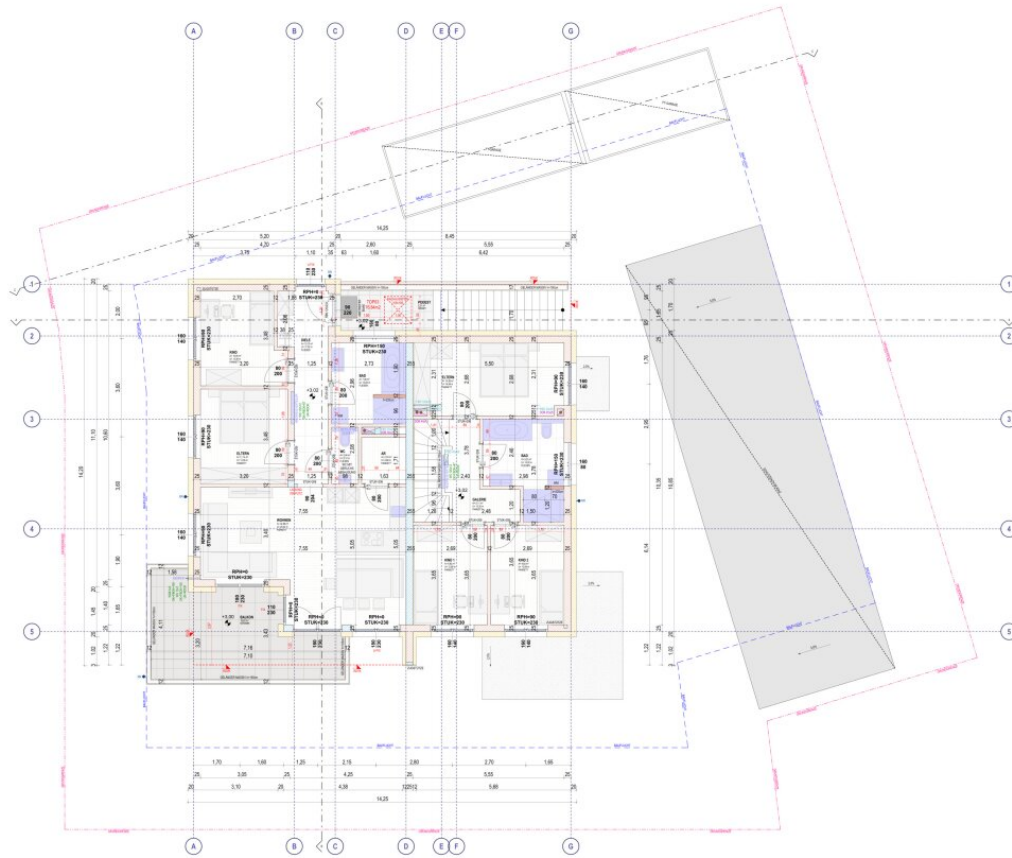




AUSFÜHRUNGSPLAN																
WOHNHAUS MIT 2 WOHNHEIMTEIL UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (PHASE A)																
ANTRAGSTELLER	VERGEBER															
NEUWOG AG URBAN	431 Kornwag a.d. Krome															
Kornwag 4	431 Kornwag a.d. Krome															
431 Kornwag a.d. Krome																
M 1:50 Grundriss Erdgeschoss																
ANTRAGSTELLER	VERGEBER															
NEUWOG AG URBAN	431 Kornwag a.d. Krome															
Kornwag 4	431 Kornwag a.d. Krome															
431 Kornwag a.d. Krome																
ANDERUNGEN																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Veränderung</th> <th>Gezeichnet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.11.2025</td> <td>Änderung der Grundriss-Details</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.11.2025</td> <td>Änderung der Grundriss-Details</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.11.2025</td> <td>Änderung der Grundriss-Details</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.11.2025</td> <td>Änderung der Grundriss-Details</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Veränderung	Gezeichnet	11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details		11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details		11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details		11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details	
Datum	Veränderung	Gezeichnet														
11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details															
11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details															
11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details															
11.11.2025	Änderung der Grundriss-Details															
Datum	05.11.2025															
Gezeichnet	AP10															
Gezeichnet	Diät. Ing. G. G. G.															







## AUSFÜHRUNGSPLAN

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

Kommune: NEUMÜNSTER  
Klosterweg 4  
43111 Neumünster an der Kieme

Kommune: KÖNIGSBERG GÜNTHER  
Klosterweg 4  
43111 Neumünster an der Kieme

M 1:50 Obergeschoss

Kommune: KÖNIGSBERG GÜNTHER  
Klosterweg 4  
43111 Neumünster an der Kieme

Kommune: KÖNIGSBERG GÜNTHER  
Klosterweg 4  
43111 Neumünster an der Kieme

## ÄNDERUNGEN

Datum: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

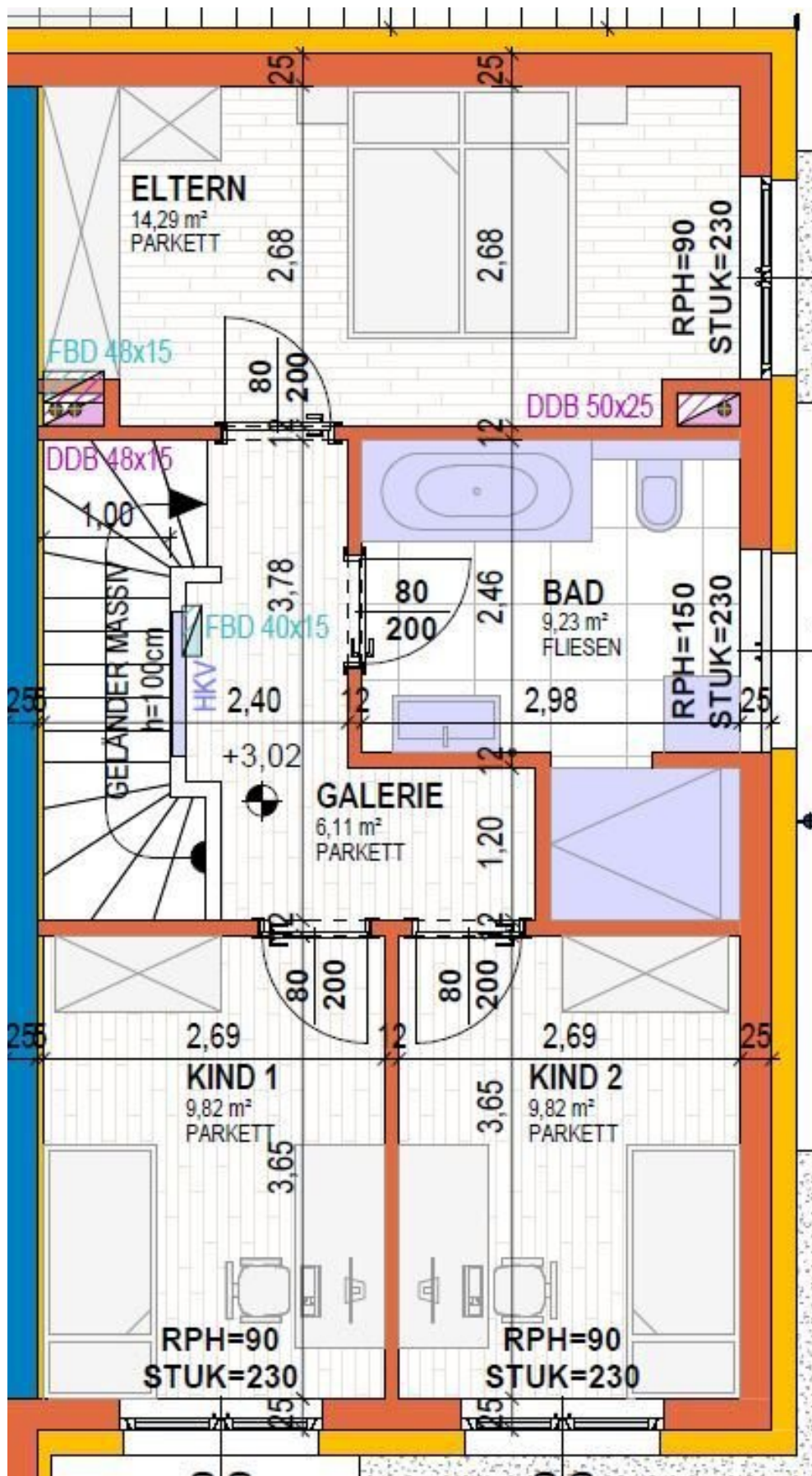
Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

Gezeichnet: 05.11.2025

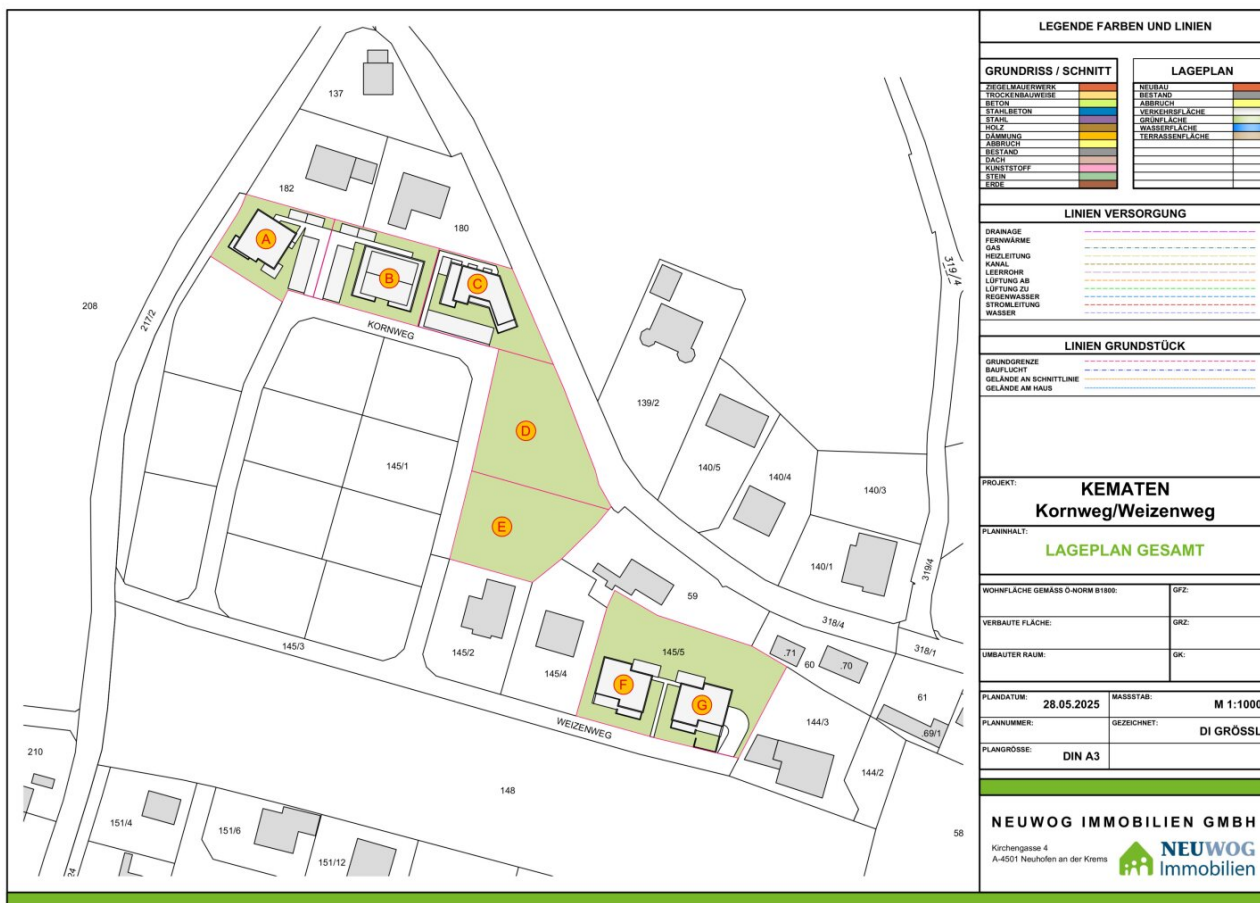
Gezeichnet: AP10

Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.

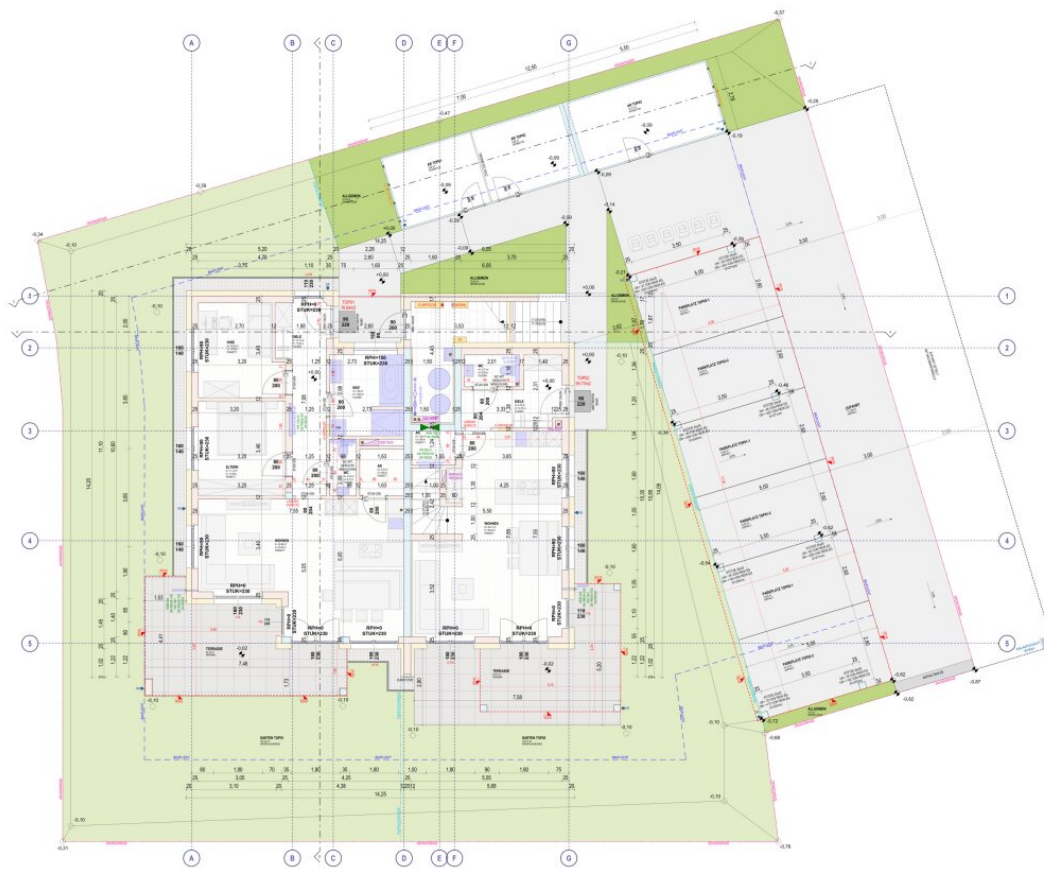


# LAGEPLAN M 1:500









## AUSFÜHRUNGSPLAN

WOHNHAUS MIT 2 WOHNHEIMTEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (PHASE A)

Kunde: NEUWOG AG URBAN  
Architekten: KÖNIGSBERGER GARDNER  
4331 Karmelen a.d. Krimm  
4331 Karmelen a.d. Krimm

M 1:50 Grundriss Erdgeschoss  
Kartengröße: 4331 Karmelen a.d. Krimm  
1:5000  
4331 Karmelen a.d. Krimm

## ÄNDERUNGEN

Nr.	Änderung	Datum
1	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
2	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
3	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
4	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
5	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
6	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
7	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
8	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
9	Änderung des Grundrisses	05.11.2025
10	Änderung des Grundrisses	05.11.2025

Datum: 05.11.2025  
Kartengröße: AP40  
Gezeichnet: Dipl.-Ing. G. G. G.





WOHNHAUS MIT 3 WOHN-EINHEITEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN  
(HAUS-A)

BAUTELLZEICHEN	Kornweg
STREICH	

	DATE OF RECEIPT	14/07/11
	N.A. & PAY TO THE ORDER OF	45510 Karmala s.d. Kroma
	DRAWING NO.	

Year	Population	Incidence
1990	100	10
2000	100	10

Datum: 05.11.2025  
 Funktion: AP66  
 Unterschrift: Dipl.-Ing. Gräfe

## 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 m<sup>2</sup> 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