

## **#SQ - KEMETEN: 2-FAMILIENHAUS MIT GARAGE UND ZAUBERHAFTEM GARTEN**



**Objektnummer: 21229**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7531 Kemetten
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.740,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

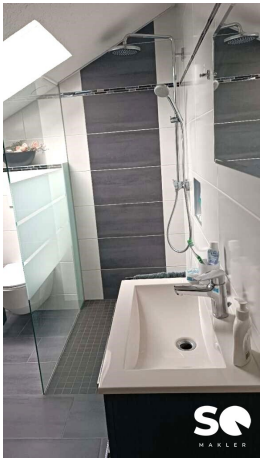
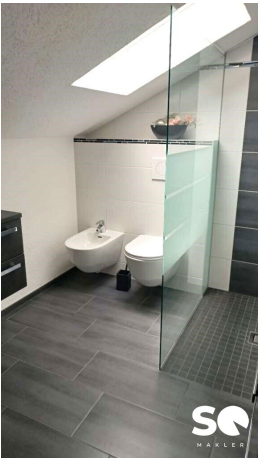
**Johann Bayer**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

H +4366499050760

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











## Objektbeschreibung

### **Repräsentatives Mehrfamilienhaus mit bezauberndem Flair und riesigem Grundstück in zentraler Dorflage zu verkaufen**

Dieses gepflegte und umfassend sanierte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine zentrale Lage in Kemeten sowie durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem gemeinsamen Eingang und zwei getrennten Wohneinheiten eignet sich die Liegenschaft ideal als 1- oder 2-Familienhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als attraktive Anlageimmobilie. Zusätzlich stehen rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Erweiterung bereit – perfekt für individuellen Ausbau oder zusätzliche Einheiten.

### **Objektdetails**

- 2 Wohneinheiten mit jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 100 m<sup>2</sup> zusätzliche Ausbaufäche
- 3 Garagenplätze + 1 Carport
- Gartenhaus mit Sitzbereich bzw. als großzügiges Gerätehaus nutzbar
- Beheizter Keller

### **TOP 1 – ca. 100 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss)**

- Wohnzimmer
- Küche/Esszimmer mit hochwertiger Einbauküche (Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Schlafzimmer
- Großer Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

### **TOP 2 – ca. 100 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss)**

**Erdgeschoss:**



- Küche/Esszimmer mit hochwertiger Einbauküche (Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Wohnzimmer
- Wintergarten (Schiebeelemente, ca. 10 Jahre alt)
- Abstellraum

### **Obergeschoss:**

- 3 Zimmer (noch ausbaufähig)
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Bidet

### **Modernisierungen & Ausstattung**

- Fenster erneuert (ca. 18 Jahre)
- Vollwärmeschutzfassade inkl. Dachbodendämmung (ca. 25 cm, vor 15 Jahren)
- Prefa-Dach erneuert (vor ca. 10 Jahren)
- Neue Luftwärmepumpe von Daikin (2022)
- Photovoltaikanlage (2023)
- Holz-/Kaminofen von Haas & Sohn
- Energieausweis aus 2025 vorhanden

### **Fazit**

Ein äußerst vielseitiges, energieeffizient modernisiertes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit großzügigem Platzangebot, attraktiven Nebenflächen und weiterem Entwicklungspotenzial. Ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

### **Kosten:**



Kaufpreis: € 499.900,- inklusive Mobiliar

Provision: 3% zzgl. 20 %Ust.

### **Energieausweis:**

HWB (kWh/m² a): 88,7 Klasse C fGEE: 1,11 Klasse C

### **Lage:**

5 Minuten nach Oberwart, 7 Minuten bis zum Autobahnanschluss A2 Richtung Wien oder Graz. Nahversorger, Arzt, Kindergarten und Volksschule im Ort.

### **Kontakt Daten:**

Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter [+43 664 99 050 760](tel:+4366499050760) oder [bayer@stadtquartier.at](mailto:bayer@stadtquartier.at) für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at) Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Abgeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben. Irrtümer und zwischenzeitliche Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <5.500m

Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap