

**#SQ - KEMETEN: TRAUMHAFTES 2-FAMILIENHAUS MIT  
GARAGEN UND SEHR GROSSEM GARTEN IM  
ORTSZENTRUM**



**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 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.008,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<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 großzügigem Grundstück in zentraler Lage von Kemetten

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes und umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten und beeindruckendem Platzangebot auf einem weitläufigen Grundstück. Die Liegenschaft besticht durch ihre zentrale Dorflage sowie durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus, für Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als attraktive Anlageimmobilie mit weiterem Ausbaupotenzial.

Ein gemeinsamer Eingangsbereich erschließt die beiden Wohneinheiten, wodurch sowohl gemeinschaftliche als auch getrennte Nutzungskonzepte optimal realisierbar sind. Zusätzlich stehen rund 100 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss als Ausbaureserve zur Verfügung – ideal zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit oder zur individuellen Erweiterung.

### Objektdaten im Überblick:

- 2 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 154m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 75m<sup>2</sup> Rohdachboden als Ausbaufäche
- 3 Garagenplätze
- 2 zusätzliche Stellplätze mit Carport
- Gartenhaus mit Sitzbereich bzw. als Geräte- oder Partyhaus nutzbar
- Keller
- Großzügiges Grundstück in zentraler Dorflage

### Raumaufteilung:

#### TOP 1 – ca. 78m<sup>2</sup> (Erdgeschoss rechts)

- Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich

- Schlafzimmer
- Großer Abstell- bzw. Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

Diese Einheit eignet sich ideal als eigenständige Wohnung, Praxis- oder Bürofläche.

### **TOP 2 – ca. 58m<sup>2</sup> (Erdgeschoss links)**

- Küche mit Essbereich und hochwertiger Einbauküche (Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Wohnzimmer mit Klimaanlage und Kaminofen
- Wintergarten mit direktem Ausgang auf die Terrasse (ca. 23m<sup>2</sup>)
- Abstellraum

### **Obergeschoss - ca. 48m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- 3 flexibel nutzbare Zimmer
- Balkon mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Bidet
- Zugang zum Rohdachboden (weitere ca. 75m<sup>2</sup> Ausbaureserve)

### **Außenbereich & Nebenflächen:**

- 3 Garagen
- 2 Carport-Stellplätze
- Gartenhaus mit Stromanschluss – ideal als Partyhütte oder großzügiges Gerätehaus
- Solide gemauerter Grillplatz

- Weitläufiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

## **Modernisierungen & Technische Ausstattung:**

Die Immobilie wurde laufend modernisiert und energetisch deutlich aufgewertet:

- Fenstererneuerung (ca. vor 18 Jahren)
- Vollwärmeschutzfassade (ca. vor 15 Jahren)
- Prefa-Dach (ca. vor 15 Jahren)
- Luftwärmepumpe von Daikin (2022)
- 25 cm Dachbodendämmung (2023)
- Photovoltaikanlage (2023)
- Holz-/Kaminofen von Haas & Sohn
  - ein Kamin generalsaniert
  - ein weiterer Kamin in Niro-Ausführung
- Glasfaser-Internetanschluss
- Energieausweis (2025) vorhanden

Die Kombination aus Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage und umfassender Dämmung sorgt für eine zeitgemäße und energieeffiziente Betriebsführung.

## **Fazit:**

Ein äußerst vielseitiges und technisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück und erheblichem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Kemetten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als nachhaltige Anlage – diese Immobilie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und langfristige Perspektiven. Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## **Kosten:**

Kaufpreis: € 499.900,-

Provision: 3% zzgl. 20 %Ust.

### **Energieausweis:**

HWB (kWh/m<sup>2</sup> a): 88,7 Klasse C fGEE: 1,11 Klasse C

### **Lage:**

Kemetten liegt ca. 7km von der Bezirkshauptstadt Oberwart entfernt. Nahversorger, Arzt und Kindergarten sowie Volksschule liegen im Ort, alle größeren Einkaufsmöglichkeiten finden Sie direkt in Oberwart. Stündliche Busverbindung nach Wien, Anschluß an die Autobahn A2 Richtung Wien/Graz in 8 Minuten Entfernung gelegen.

### **Kontaktdaten:**

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.

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 <5.500m

**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