

## Ruheoase mit unverbaubarem Fernblick in Golfplatznähe



**Objektnummer: 160944**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Am Schlossberg                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4531 Kematen an der Krems        |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 89,84 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 48,40 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 480.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



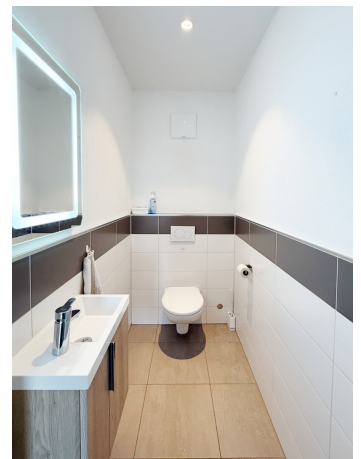
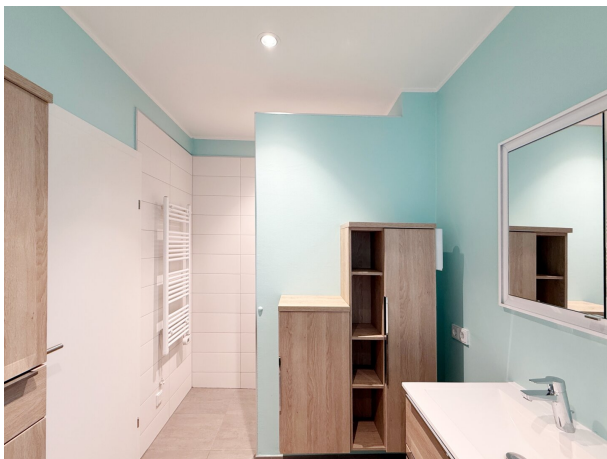
**Maria Wimmer**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels







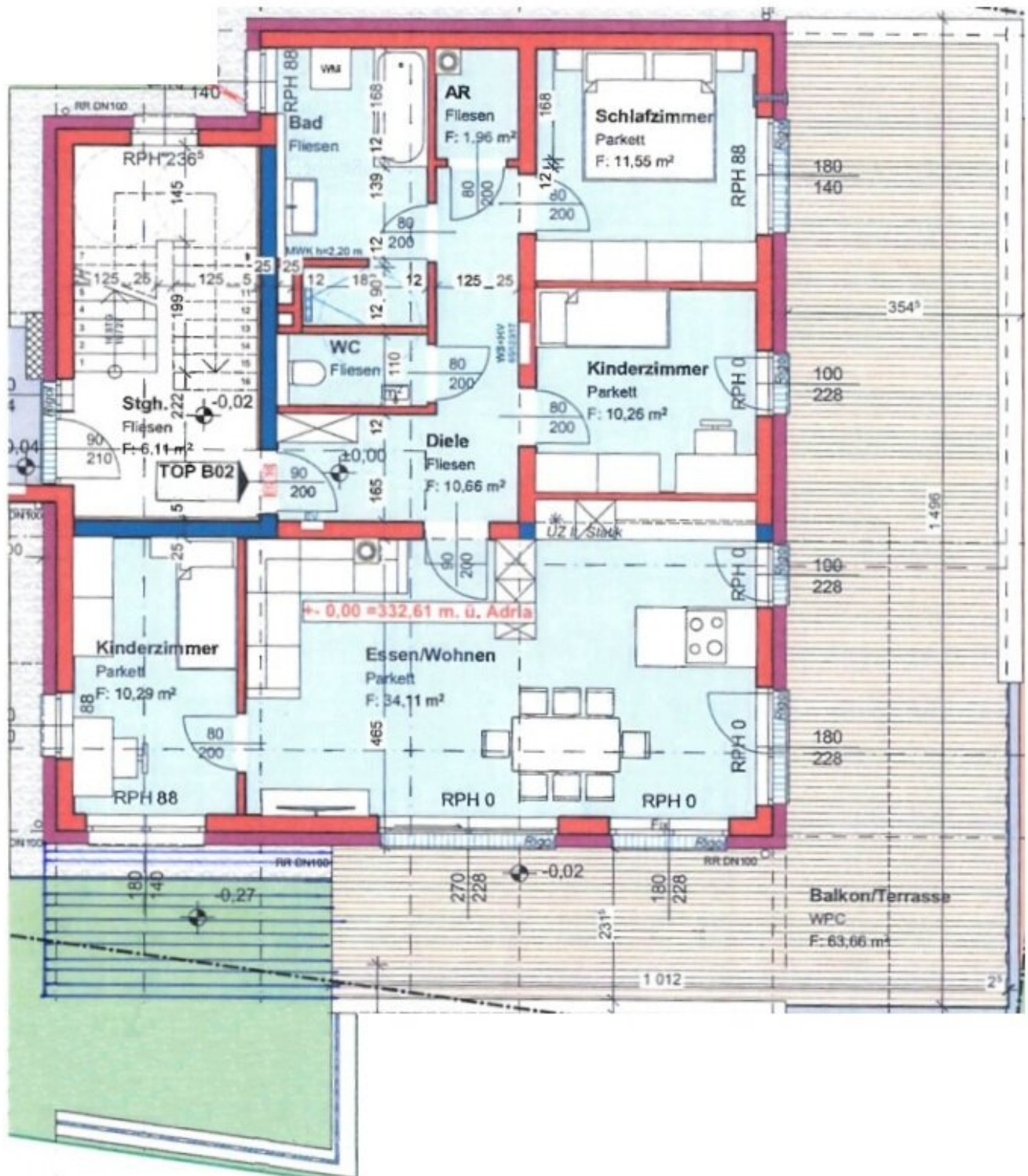












## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nur 3 Wohneinheiten - das Zusammenleben im Haus war dadurch immer sehr freundschaftlich und harmonisch.

**Besonders hervorzuheben ist die hervorragende, sehr ruhige Lage fast am Ende einer Sackgasse mit unverbaubarem Fernblick über das Kremstal bis ins Gebirge.**

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist barrierefrei erreichbar.

**Raumaufteilung:** Wohnküche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellraum und Diele

Das Gebäude wurde 2018/2019 errichtet und die Wohnung im Oktober 2019 erstmals bezogen. Die Ausstattung und die verbleibende Einrichtung sind daher auf aktuellem Stand der Technik und in neuwertigem Zustand.

- Die Küche ist eine DAN-Küche mit Geräten der Marken Miele, Bora und Liebherr
- Das Badezimmer ist mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, Handtuchwärmer, versenktem Spiegelschrank und Badmöbeln komplett ausgestattet
- Wohnzimmer, Schlafzimmer und 1 Kinderzimmer sind klimatisiert (mittels APP steuerbar)
- LAN in jedem Zimmer
- Fußbodenheizung / strapazierfähiger Vinylboden
- Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach verglast, elektrische Rolläden, Insektenschutz
- ausgesprochen großzügige Terrasse mit WPC-Belag

Die Terrasse erstreckt sich über die gesamte Ost- und Südseite der Wohnung und ist teilweise

überdacht. Hier lässt sich immer ein gemütliches Sonnen- oder Schatten-Plätzchen für entspannte Stunden finden.

Direkt vor der Haustüre befindet sich ein Carport mit 2 Stellplätzen.

Zwischen Carport und Haus wurde ein zusätzlicher Stauraum geschaffen, der sowohl vom Garten als auch von der Hauseingangsseite her erreichbar ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.250m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.750m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.