

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Südwestbalkon in Kematen am Innbach zu verkaufen!**



Küche

**Objektnummer: 6271/23108**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4632 Pichl bei Wels
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	96,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,00 €
<b>USt.:</b>	17,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

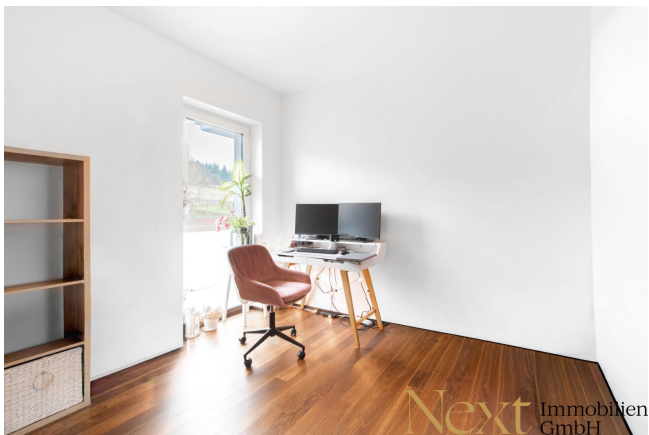


**Emelie Hemmelmeir**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3









## Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen und zuhause sein – genau dieses Gefühl vermittelt diese moderne Neubauwohnung in ruhiger Lage von Kematen am Innbach.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer neuwertigen Wohnanlage und ist barrierefrei mittels Lift erreichbar. Auf ca. 96,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Licht und Wohnkomfort perfekt vereint. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit stilvoll integrierter Einbauküche inkl. hochwertiger Siemensgeräte – ein Ort, an dem Kochen, Leben und Genießen harmonisch ineinander übergehen.

Das absolute Highlight ist der ca. 25,79 m<sup>2</sup> große, südwestliche ausgerichtete Balkon. Ob entspannte Feierabende, gesellige Stunden mit Freunden oder der erste Kaffee am Morgen – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Architektur, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails:

Edle, geräucherte Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen schaffen eine warme Atmosphäre, während hochwertige Fliesen in Bad, WC und Küche für zeitlose Eleganz sorgen. Die moderne Fußbodenheizung, betrieben über eine energieeffiziente Wärmepumpe, sorgt für ein besonders angenehmes und gleichmäßiges Raumklima.

Komfort und Sicherheit werden hier großgeschrieben: Elektrische Rollläden, Insektenschutz, eine Video-Gegensprechanlage sowie maßgefertigte Einbauschränke runden das exklusive Wohnangebot ab.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich inkl. Einbauküche, Speisekammer und Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche

- Separates WC
- Abstellraum
- Sonniger Balkon

Ein weiteres Plus ist das großzügige Kellerabteil (ca. 12,19 m<sup>2</sup>), das zusätzlichen Stauraum bietet. Der Wohnung sind bereits zwei Tiefgaragenstellplätze zugeteilt, die separat zu je € 8.500,00 brutto mitanzukaufen sind.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Die Gemeinde überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nähe. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein und unterstreicht die damit eine hohe Lebensqualität.

**KAUFPREIS gesamt (Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplätze):**

€ 366.000,00

**KAUFNEBENKOSTEN:**

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Kosten für Vertragserrichtungs- und Abwicklungsgebühr

Kosten für notarielle Beglaubigung und Barauslagen

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt des Kaufpreises

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap