

**Alltag trifft Leichtigkeit - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit  
südlicher Loggia, offenem Wohngefühl und ruhiger Lage  
in Kematen an der Krems**



**Objektnummer: 6674/333**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4531 Kematen an der Krems
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Felbermair**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 6230465  
H +43 676 6230465











# Objektbeschreibung

## Alltag trifft Leichtigkeit

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit südlicher Loggia, offenem Wohngefühl und ruhiger Lage in Kematen an der Krems

Willkommen am Auweg in Kematen an der Krems und in einer Wohnung, die Ruhe, Licht und kurze Wege zu einem angenehm stimmigen Wohngefühl verbindet. Hier entsteht schon beim Eintreten das Gefühl, angekommen zu sein: klar geschnitten, freundlich angelegt und mit einer südlich ausgerichteten Loggia, die den Wohnraum auf charmante Weise nach draußen erweitert.

Der Vorraum empfängt Sie mit Platz für Garderobe und Alltag. Von hier öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der als **zentraler Mittelpunkt der Wohnung** wirkt. Hier findet das Leben statt: gemeinsame Abendessen, ruhige Stunden auf dem Sofa, Gespräche mit Freunden oder der erste Kaffee am Morgen. Die offene Gestaltung lässt den Raum hell, frei und einladend wirken.

Die Küche befindet sich in **einem eigenen, offen gestalteten Bereich**, der sich stimmig an den Wohn- und Essbereich anschließt. Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen - praktisch im Alltag, angenehm für gesellige Stunden und ideal für alle, die ein offenes Wohngefühl schätzen.

Links vom offenen Wohn- und Essbereich befindet sich der Master Bedroom. Er überzeugt durch seine attraktive Ecklage, **die großzügige Glasfläche** und den direkten Zugang zur Loggia. Dadurch entsteht ein besonderes Wohngefühl, das Helligkeit, Offenheit und privaten Rückzug auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist **die südlich ausgerichtete Loggia**. Sie ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch vom Master Bedroom erreichbar und wird dadurch zu einem echten Lieblingsplatz. Morgens die Tür öffnen, frische Luft hereinlassen, am Abend noch einmal draußen sitzen und den Tag ausklingen lassen - dieser geschützte Außenbereich schenkt der Wohnung eine besondere Leichtigkeit.

Das weitere Zimmer wird am Morgen **von sanftem Tageslicht** begleitet und ergänzt den privaten Bereich der Wohnung auf harmonische Weise. Es bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe - ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, ruhiger Rückzugsort oder Homeoffice mit freundlicher Morgensonne.

Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und ein Fenster. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für praktischen Komfort im täglichen Wohnen. Besonders

praktisch ist **der separat versperrbare Abstellraum** direkt vor der Wohnungseingangstüre – ideal für Dinge, die schnell griffbereit sein sollen.

**Ein eigener Tiefgaragenstellplatz** sorgt für bequemes und geschütztes Parken im Alltag. Zusätzlich stehen rund um das Haus weitere freie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: felbermair@immoquelle.at

-----

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Post <5.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap