

# Familienparadies mit Einliegerwohnung und großem Garten



0\_Titelbild

**Objektnummer: 3040/2177**

**Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4633 Kematen am Innbach
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Wohnfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



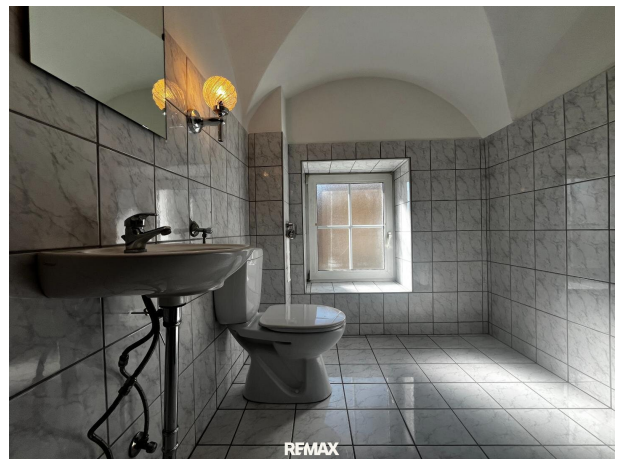
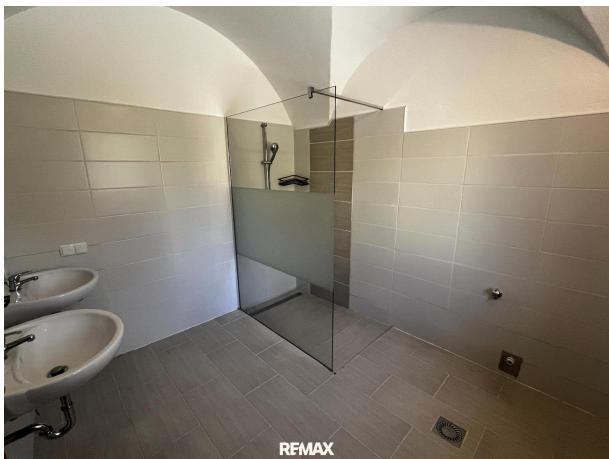
### **Juliane Kerschberger, BA**

FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit  
Tolleterau 172/2  
4710 St. Georgen bei Grieskirchen

T +43 650 44 59 343  
H +43 650 44 59 343

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







REMAX



REMAX



REMAX



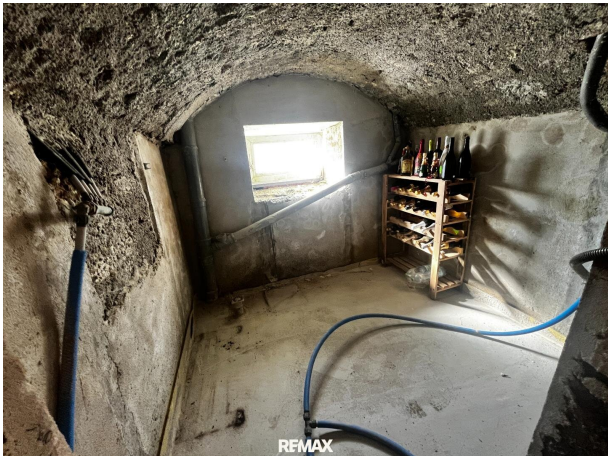
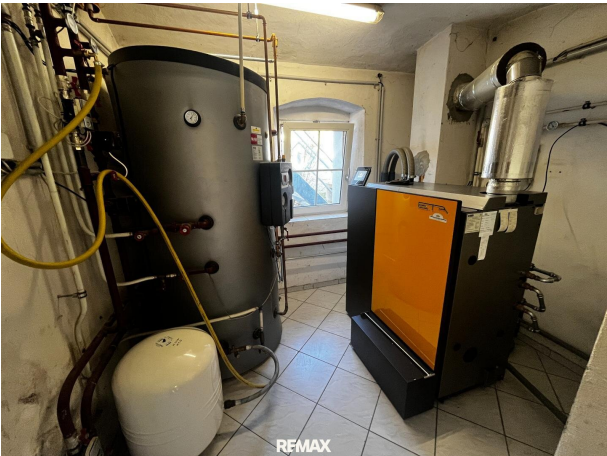
REMAX

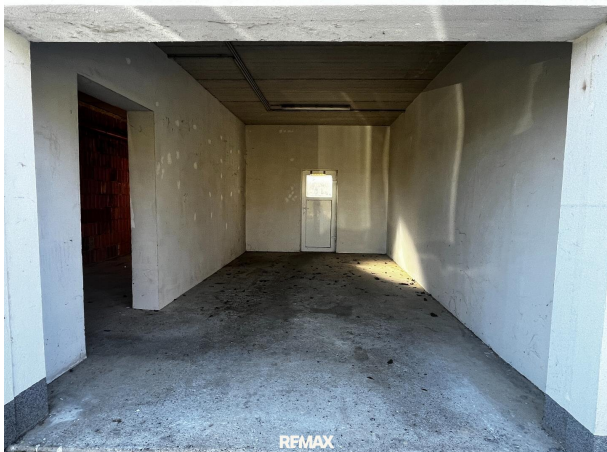


REMAX



REMAX











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Familienparadies mit Einliegerwohnung und großem Garten

Viel Platz für Familien, Generationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Dieses liebevoll modernisierte Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage von Kematen am Innbach bietet auf rund 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche außergewöhnlich viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Großfamilie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier finden Sie ein Zuhause mit Charakter und viel Freiraum.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.065 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine ruhige Lage, den großen Garten sowie zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre.

Highlights der Immobilie

- ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Haus und Wohnung)
- ca. 1.065 m<sup>2</sup> Grundstück
- Separate Einliegerwohnung mit Fußbodenheizung
- Große Terrasse und Balkon
- Ruhiger Gartenbereich
- 2 Garagen + mehrere Stellplätze und Carport
- Neue Pelletheizung
- Eigener Brunnen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Laufend modernisiert
- Ideal für Familien & Mehrgenerationenwohnen

Die Immobilie bietet durch ihre großzügige Raumaufteilung viel Platz für:

- > Familien mit Kindern
- > Mehrgenerationenhaushalte
- > Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- > Homeoffice oder Praxisräume
- > Teilvermietung zur Unterstützung der Finanzierung

Die separate Einliegerwohnung eignet sich perfekt für:

- > Erwachsene Kinder
- > Eltern oder Großeltern
- > Gäste
- > Zusätzliche Mieteinnahmen

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Erneuerungen durchgeführt:

- Dachsanierung / teilweise Dacherneuerung
- Neue Terrasse und Balkon
- Fassadendämmung
- Pelletheizung
- Ausbau von Garagen und Carport
- Erneuerung der Geschossdecke

Lage: Kematen am Innbach bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar. Die ruhige Umgebung sorgt für hohe Lebensqualität und viel Privatsphäre.

Gerne können Sie online, telefonisch oder per Mail einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap