# Großzügiges Wohnen mit Pool, Sauna, Nebengebäude und teilbarem Grundstück



**Objektnummer: 8179/143**

**Eine Immobilie von SVT-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4633 Kematen am Innbach |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 130,00 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 131,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,30 |
| **Kaufpreis:** | 429.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Trajceski**

SVT-Real
Anastasius-Grün-Gasse 16
4600 Wels

T +43 650 852 43 17

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


SVT-Real


SVT-Real

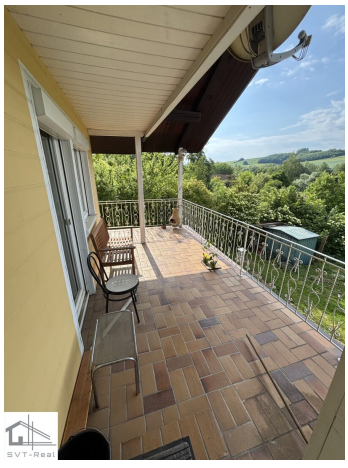

SVT-Real





























# Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Grundstücksangebot. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde in den 1980er-Jahren errichtet und im Jahr 2005 durch einen großzügigen Zubau erweitert.

Das sonnige Grundstück umfasst mehr als 2.000 m² und bietet neben einem hohen Freizeitwert auch attraktives Entwicklungspotenzial. Eine Teilung des Grundstücks erscheint grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzliche Perspektiven für zukünftige Eigentümer.

Der gepflegte Außenbereich begeistert mit einem großzügigen 6,3 Meter Stahlwandpool, einer Sauna sowie einem separaten Nebengebäude mit Sommerküche, das sich hervorragend für gemütliche Grillabende, Familienfeiern oder entspannte Stunden im Freien eignet. Zwei Einzelgaragen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurde die Liegenschaft laufend modernisiert und instand gehalten. Seit 2021 wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen:

- Modernisierung der Küche mit neuer Arbeitsplatte
- Erneuerung der Fußbodenkonstruktion samt Estrich und hochwertigen Vinylböden
- Teilweise Erneuerung der Elektroinstallation inklusive neuem Unterverteiler im Wohnbereich
- Sanierung und Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss
- Erneuerung der Pooltechnik inklusive Poolfolie, Skimmer, Düse, Pumpe und Filteranlage
- Modernisierung der Sanitäranlagen im Bereich der Sommerküche
- Sanierung der Kaminzüge und Wiederherstellung der Nutzbarkeit von Kachelofen und Wohnzimmerofen
- Umstellung auf eine moderne Kombiheizung für Stückgut und Pellets
- Einbindung der bestehenden thermischen Solaranlage in das neue Heizsystem

Besonders hervorzuheben ist das durchdachte Energiekonzept der Liegenschaft. Die moderne Pellet- und Stückgutheizung wird durch eine thermische Solaranlage unterstützt. Zusätzlich

steht eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher zur Verfügung, wodurch insbesondere während der Sommermonate ein hoher Grad an Energieautarkie erreicht werden kann.

Die Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, umfangreichen Freizeitmöglichkeiten, moderner Haustechnik und einem außergewöhnlich großen Grundstück mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Eine Immobilie, die sowohl als Familienwohnsitz als auch als langfristige Investition überzeugt.

**Highlights auf einen Blick:**

- Über 2.000 m² sonniges Grundstück
- Grundstücksteilung grundsätzlich möglich
- Wohnhaus aus den 1980er-Jahren mit Zubau aus 2005
- Großzügiger 6,3 m Stahlwandpool
- Sauna
- Nebengebäude mit Sommerküche
- Zwei Einzelgaragen
- Moderne Pellet- und Stückgutheizung
- Thermische Solaranlage
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Kachelofen und zusätzlicher Wohnzimmerofen
- Laufende Modernisierungen und Sanierungen seit 2021
- Alarmanlage vorhanden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <6.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap