

**Eigenheim macht Glücklich! Erstbezug in Kematen:  
Moderne Wohnung mit Süd- Ostterrasse , Carport &  
flexiblen Räumen!**



**Objektnummer: 4417/1715**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	157,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

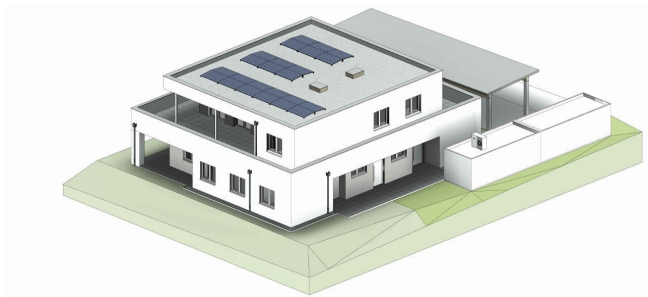


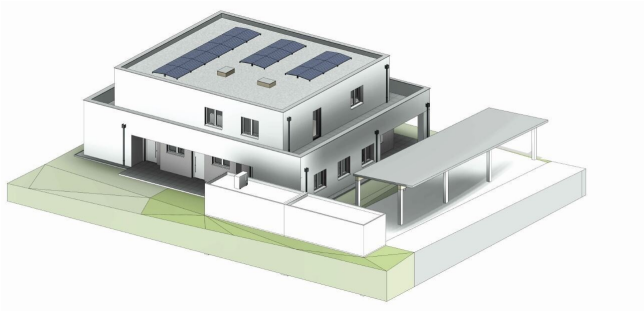
### Ingrid Guger-Waldenhofer MSc

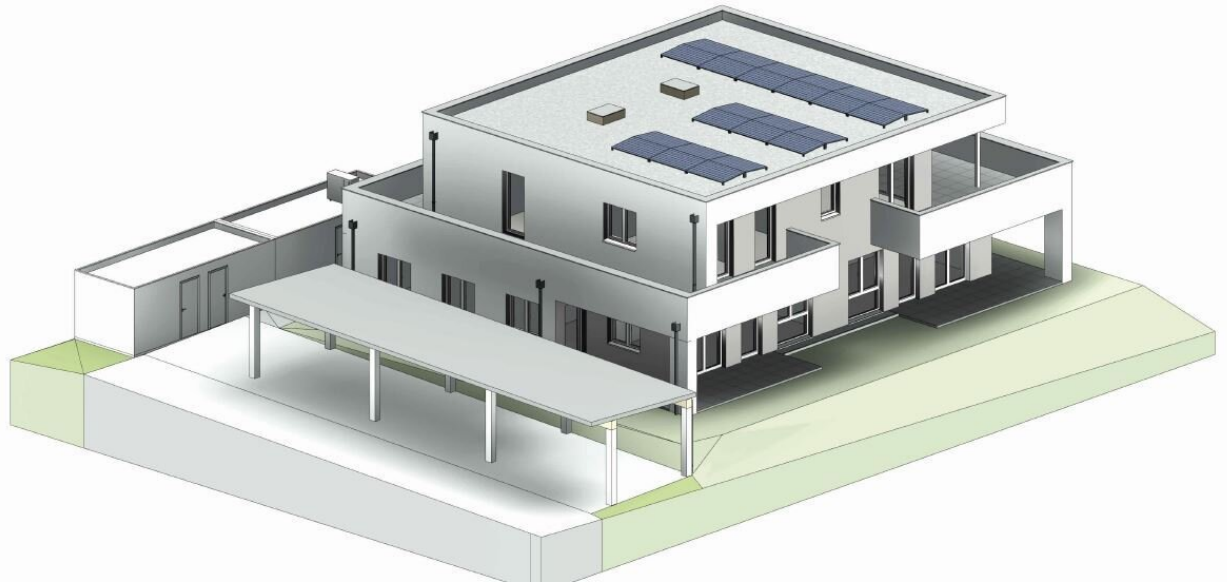
Neuwog Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen an der Krems

H +43 664 88168078

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

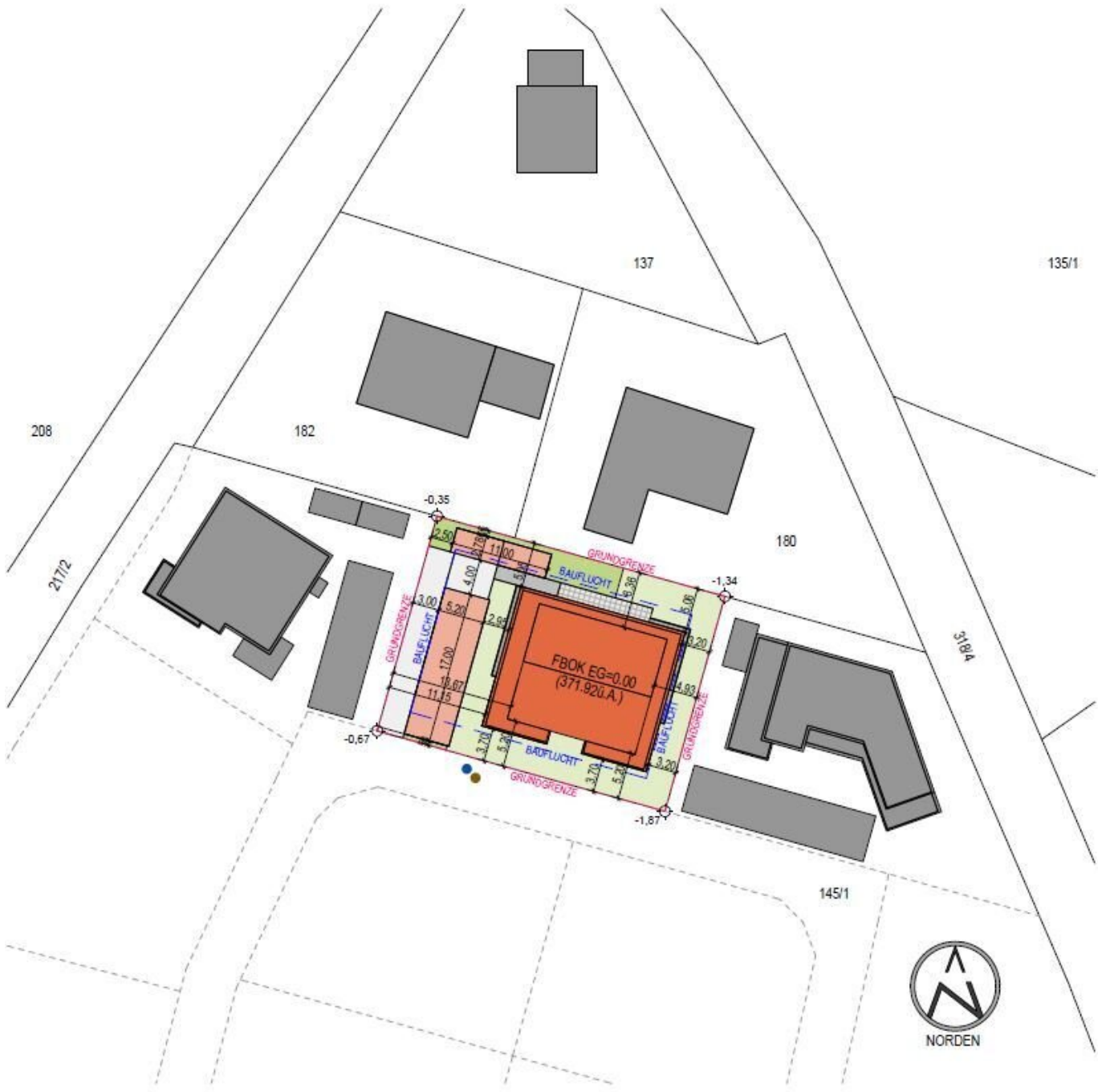









# LAGEPLAN M 1:500

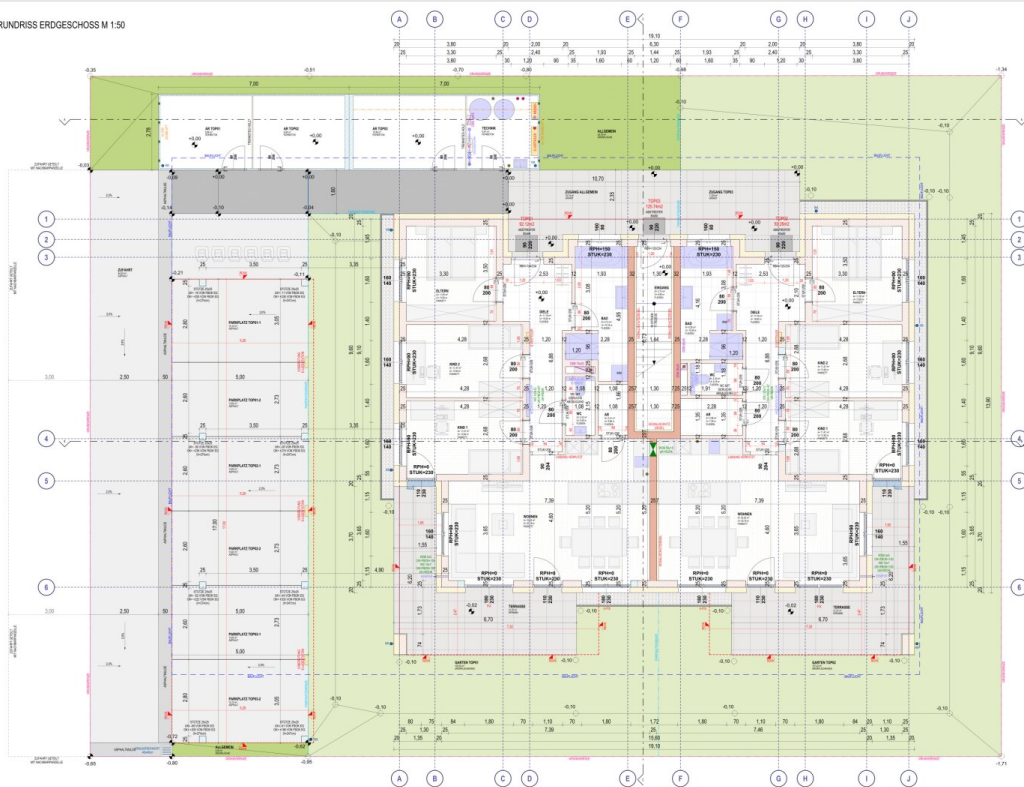




LEGENDE FARBEN UND LINIEN	
GRUNDRISS / SCHNITT	LAGEPLAN
ZIEGELMAUERWERK	NEUBAU
TROCKENBAUWEISE	BESTAND
BETON	ABBRUCH
STAHLBETON	VERBODENFLÄCHE
STAHL	GRÜNFLÄCHE
HOLZ	WASSERFLÄCHE
DÄMMUNG	TERRASSENFLÄCHE
ABBRUCH	
BESTAND	
DACH	
KUNSTSTOFF	
STEIN	
ERDE	
LINIEN VERSORGUNG	
DRAINAGE	
FERNWÄRME	
GAS	
HEIZLEITUNG	
KANAL	
LEERROHR	
LÜFTUNG AB	
REGENWASSER	
STROMLEITUNG	
WASSER	
LINIEN GRUNDSTÜCK	
GRUNDGRENZE	
BAUFLICHT	
GELÄNDE AN SCHNITTLINIE	
GELÄNDE AM HAUS	
<b>PROJEKT: KEMATEN</b> <b>Kornweg/Weizenweg</b>	
<b>PLANNHALT: LAGEPLAN GESAMT</b>	
WOHNFLÄCHE GEMÄSS Ö-NORM B1300:	GFZ:
VERBAUTE FLÄCHE:	GRZ:
UMBALTER RAUM:	GK:
PLANDATUM: 28.05.2025	MASSSTAB: M 1:1000
PLANNUMMER:	GEZEICHNET: DI GRÖSSL
PLANGRÖSSE: DIN A3	
<b>NEUWOG IMMOBILIEN GMBH</b> Kirchengasse 4 A-4501 Neuhofen an der Krems 	



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:50



### AUSFÜHRUNGSPLAN

**WOHNHAUS MIT 3 WOHNHEIMTEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (DAGS-EG)**

<p><b>AUSSTELLER:</b> NEUWOG BAU GMBH Büroweg 4 4571 Kamen an der Krone</p> <p><b>PROJEKT:</b> M 1:100 Grundriss M 1:100 Schnitt M 1:100 Ansichten M 1:500 Lagesplan</p> <p><b>Visualisierungen:</b></p>	<p><b>VERTRAGSNUMMER:</b> HÖFTENBERGER Gebäude Dachstuhl 4571 Kamen an der Krone</p> <p><b>PROJEKTLEITENDER:</b> Kornweg</p> <p><b>PROJEKTNUMMER:</b> 4571 Kamen an der Krone</p> <p><b>VERLEBUNGSDATUM:</b> 14.01.19</p> <p><b>VERLEBUNG:</b> S316 Kamen an der Krone</p>
--	--

### ÄNDERUNGEN

Nr.	Anlass/Veränderung	Datum

**Datum:** 08.01.2025  
**Aussteller:** AP05  
**Verleber:** Dipl.-Ing. Göbel

**NEUWOG**  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer traumhaften Gartenwohnung in 4531 Kematen an der Krems, Oberösterreich! Diese erstklassige Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Natur.

Die großzügige Wohnung erstreckt sich über 92,26m<sup>2</sup> und umfasst vier helle und freundliche Zimmer, die Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Lebensbedürfnisse bieten. Hier können Sie sich entfalten, kreativ sein und Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen.

Der offene Wohnbereich besticht durch große Fenster, die nicht nur für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen, sondern auch einen herrlichen Fern- und Grünblick bieten. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse oder im Garten, wo Sie die Natur hautnah erleben können. Ob für gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Momente für sich – dieser Außenbereich wird schnell zum Lieblingsplatz für Groß und Klein.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Sie erwartet ein stilvoller Mix aus Fliesen und Parkett, Fußbodenheizung für wohlige Wärme und ein modernes Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche, das zum Entspannen einlädt. Zusätzlich bietet Ihnen der Südbalkon bzw. die Terrasse die Möglichkeit, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und die frische Luft in Ihrer eigenen kleinen Oase zu erleben.

Ein weiteres Highlight sind die zwei Stellplätze, die Ihnen den Komfort bieten, Ihr Auto sicher und bequem abzustellen. Zudem ist die Wohnung ideal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden – der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Regionen.

Die Lage dieser Gartenwohnung ist ebenso überzeugend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei – hier ist alles ganz nah!

Der Kaufpreis von 450.000,00 € für diese erstklassige Gartenwohnung ist ein hervorragendes Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Nutzen Sie die Chance, in eine moderne Immobilie zu investieren, die Ihnen sowohl Lebensqualität als auch eine hervorragende Anbindung an die Natur bietet.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gartenwohnung verzaubern und erleben Sie Ihr neues Zuhause in Kematen an der Krems!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <4.275m  
Klinik <4.550m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m  
Schule <700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <425m

**Sonstige**

Bank <400m  
Geldautomat <400m  
Post <4.850m  
Polizei <4.150m

**Verkehr**

Bus <425m  
Autobahnanschluss <5.200m  
Bahnhof <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap