200 m² Wohnhaus mit Fernblick – Garten, Garage & flexible Aufteilung



Objektnummer: 7056/203

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Heizkosten:	230,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss




Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

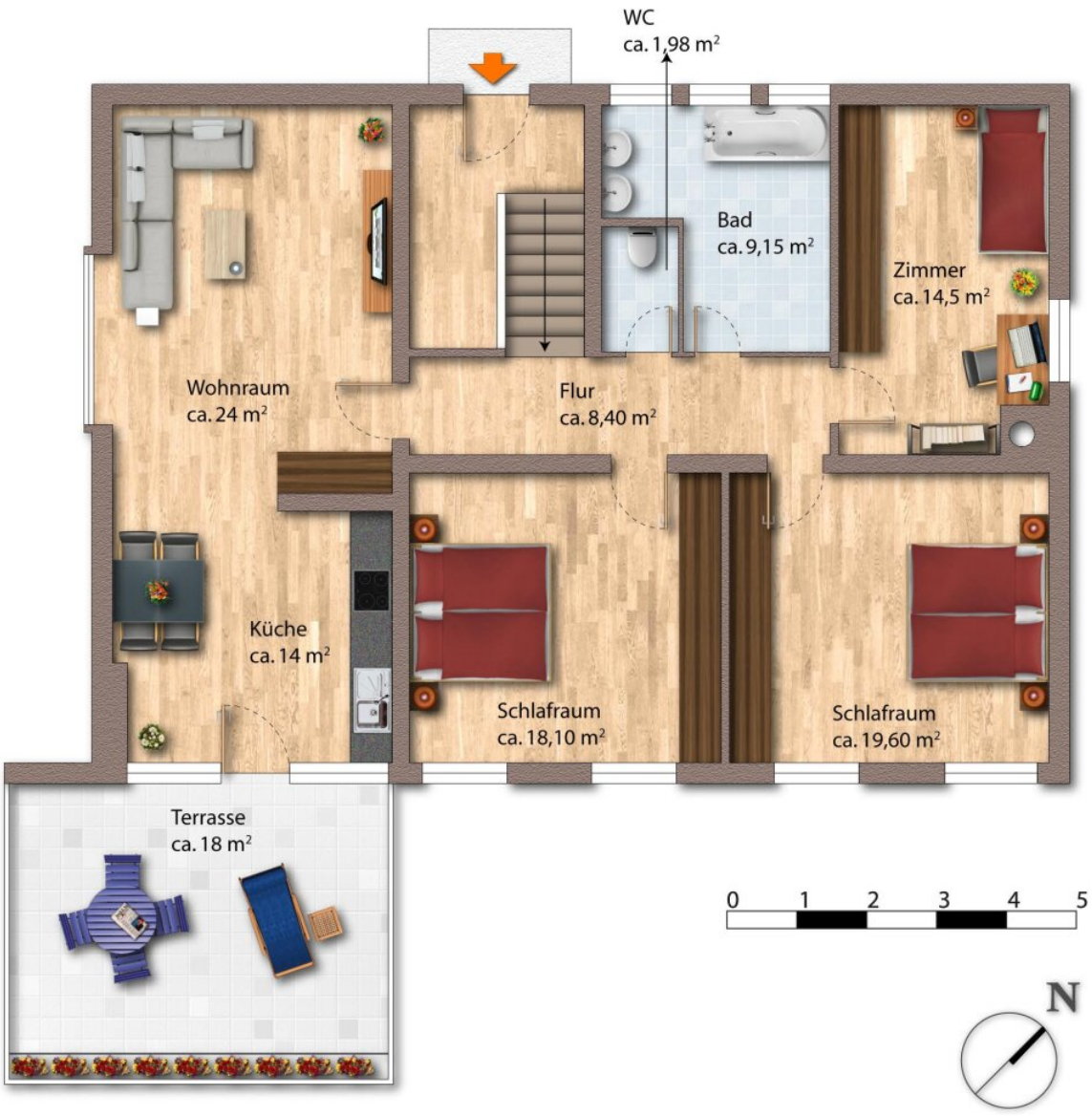

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Objektbeschreibung

200 m² Wohnfläche, 7 Zimmer und vielseitige Möglichkeiten – jetzt um 399.000 €!

Viel Platz für die Familie, ein Zuhause für zwei Generationen oder großzügiges Wohnen mit zusätzlichem Arbeitsbereich: Dieses gepflegte Wohnhaus in ruhiger Aussichtslage bietet zahlreiche Möglichkeiten, die eigenen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Auf rund **200 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, stehen insgesamt **7 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 WCs** zur Verfügung. Das rund **609 m² große Grundstück** bietet einen schönen Garten, während die großzügige Terrasse im Obergeschoss mit einem herrlichen Fernblick über das Kremstal begeistert.

Ein Haus – viele Möglichkeiten

Die beiden Geschosse sind derzeit als getrennte Wohnbereiche gestaltet. Über das vorhandene Stiegenhaus können sie wieder zu einem großzügigen gemeinsamen Wohnbereich verbunden werden.

Dadurch eignet sich das Haus insbesondere für:

- Familien mit mehreren Kindern und entsprechendem Platzbedarf
- Mehrgenerationenwohnen, beispielsweise Eltern und erwachsene Kinder
- Die Kombination von Wohnen und Homeoffice
- Wohnen mit einem zusätzlichen Gästebereich
- Unterschiedliche Wohnkonzepte, die sich im Laufe der Zeit verändern

Die bestehende Raumaufteilung schafft dabei viel Flexibilität.

Gepflegt und laufend modernisiert

Das massiv errichtete Haus wurde laut Eigentümerin im Jahr 1980 erstmals bezogen und im

Laufe der Jahre immer wieder instand gehalten und modernisiert.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen:

- Großteils erneuerte Fenster (ca. 1997)
- Vollwärmeschutzfassade (ca. 2007)
- Erneuerte Haustüre und Innentüren im Erdgeschoss (ca. 2010)
- Modernisiertes Badezimmer im Obergeschoss (ca. 2004)
- Erneuertes Badezimmer im Erdgeschoss (ca. 2018)
- Erneuerte Öl-Zentralheizung (2019)
- Erneuertes Terrassenfenster im Obergeschoss (2025)

Einzelne Bereiche entsprechen noch dem Ausstattungsstil früherer Jahre und bieten Raum für eine individuelle Neugestaltung.

Garten, Terrasse und Garage

Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen und Garteln. Ein Gartenpavillon mit Grillbereich lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse im Obergeschoss mit ihrem schönen Ausblick über die Umgebung.

Zur Liegenschaft gehören außerdem eine Garage, zusätzliche Abstellmöglichkeiten sowie weitere PKW-Stellplätze. Für die Gartenbewässerung steht neben dem Ortswasseranschluss auch ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Ca. 200 m² Wohnfläche

- Ca. 609 m² Grundstück
- 7 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 WCs
- Zwei flexibel nutzbare Wohnbereiche
- Großzügige Terrasse mit Fernblick
- Garten mit Pavillon und Grillplatz
- Garage und zusätzliche Stellplätze
- Vollwärmeschutzfassade
- Öl-Zentralheizung aus 2019
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur

Die derzeit angegebenen monatlichen Betriebs- und Heizkosten betragen zusammen rund 390 € (verbrauchs- und kostenabhängig).

Kaufpreis: 399.000 €

Ob als großzügiges Familienhaus oder als Zuhause für mehrere Generationen – diese Liegenschaft bietet viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten für die Zukunft.

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung und besprechen die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap