

**Hausgefühl ohne Haus: 4 Zimmer, 105 m² Eigengarten & 2
KFZ-Stellplätze**



Objektnummer: 7939/2300163199

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4531 Kematen an der Krems
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	105,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

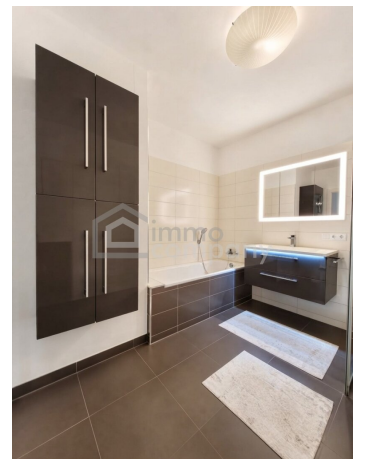
Ihr Ansprechpartner

Stephan Steininger

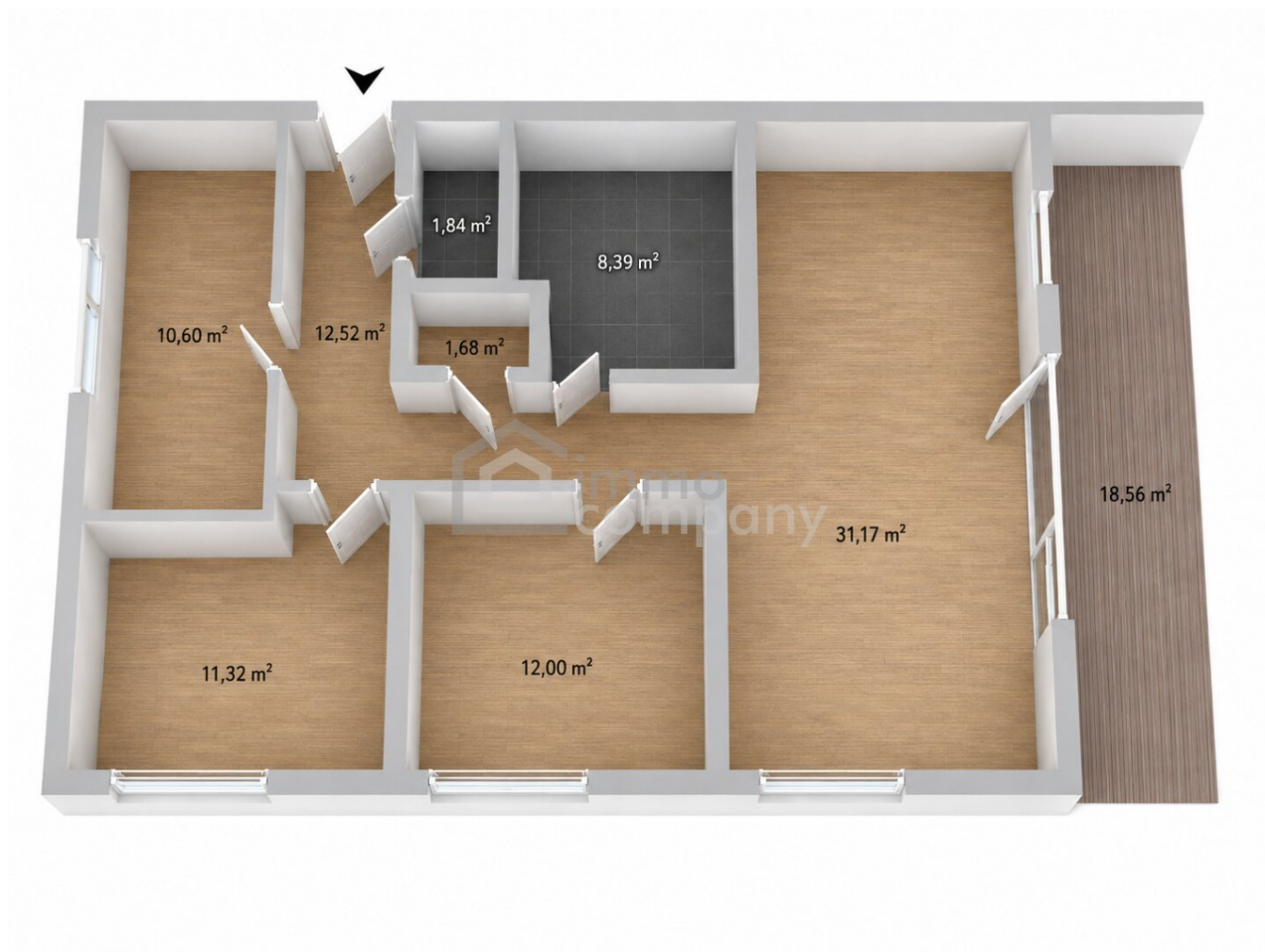
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410013

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







*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-

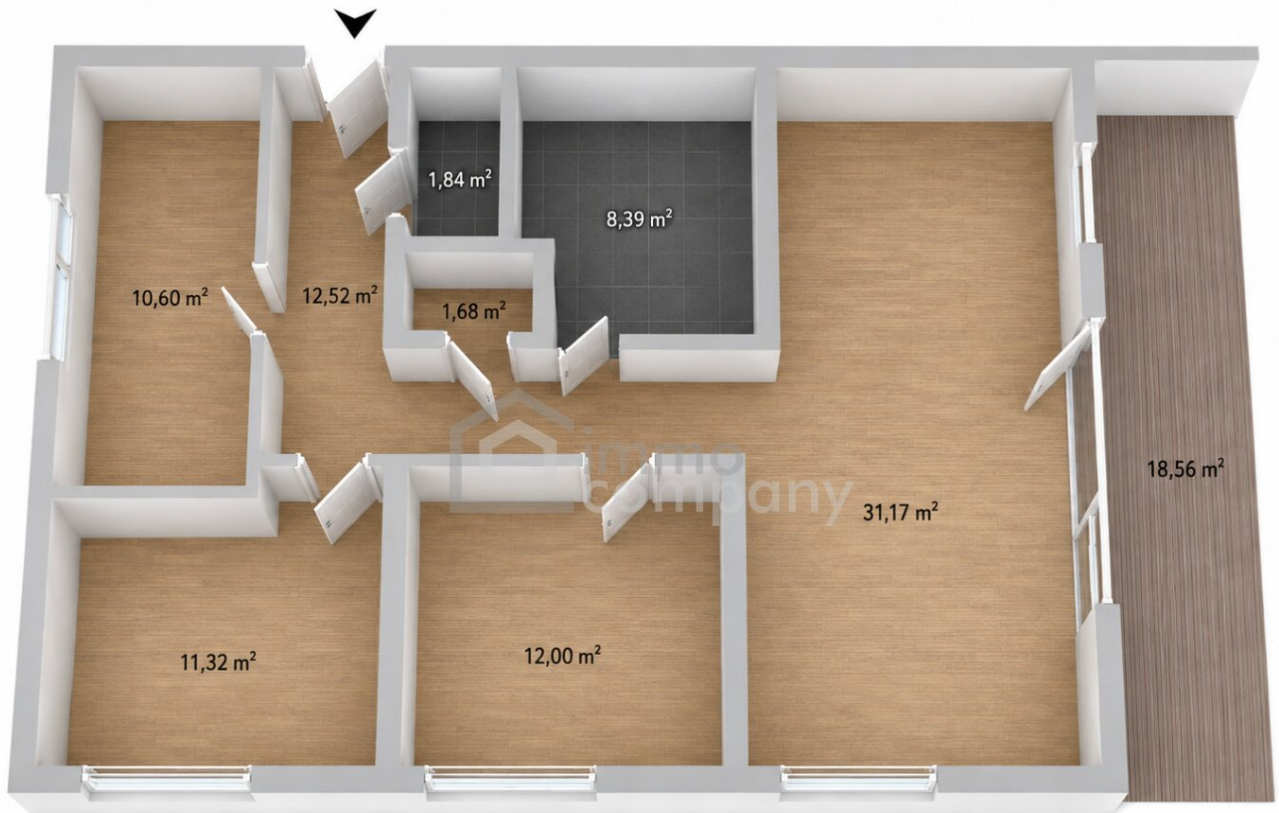
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

   @immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Objektbeschreibung

Mehr als nur 90 m² Wohnfläche

Der Kaufpreis von **€ 419.000,-** umfasst neben rund 90 m² Wohnfläche auch einen rund **105 m² großen Eigengarten**, eine ca. **18 m² große Terrasse**, **zwei KFZ-Stellplätze** sowie zahlreiche bereits vorhandene Ausstattungsdetails wie **Einbauküche, modern ausgestattetes Badezimmer, Klimaanlage und elektrische Markise**.

Damit sind wesentliche Investitionen bereits enthalten, die bei vergleichbaren Neubauobjekten häufig erst zusätzlich anfallen.

Highlights

- Rund **90 m² Wohnfläche** mit durchdachter 4-Zimmer-Aufteilung
- Ca. **105 m² Eigengarten** und rund **18 m² südseitig ausgerichtete Terrasse**
- Großzügiger Wohn-/Kochbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Drei separat begehbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**
- **Klimaanlage** im Wohnbereich
- Elektrische Markise, Rollläden und Insektenschutz
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- **Carport + KFZ-Frestellplatz**

- Privates Kellerabteil sowie **zwei allgemeine Abstellräume**
- Gartenhütte und Rasenroboter inklusive
- Personenlift und **barrierefreier Zugang**
- Baujahr 2016, Massivbauweise
- Sofort beziehbar

Beschreibung

Diese gepflegte **4-Zimmer-Gartenwohnung** verbindet modernes Wohnen mit großzügigem privatem Freiraum und eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die sich das Wohngefühl eines Hauses wünschen, ohne auf die Vorteile einer Eigentumswohnung verzichten zu müssen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Kochbereich mit integrierter Einbauküche. Große Fenster- und Türflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse und zum eigenen Garten. Die Klimaanlage bietet auch an warmen Sommertagen zusätzlichen Wohnkomfort.

Der rund **105 m² große Eigengarten** bietet reichlich Platz zum Spielen, Entspannen, Grillen oder Gärtnern. Die rund **18 m² große, südseitig ausgerichtete und überdachte Terrasse** lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen und in ruhiger Atmosphäre zu entspannen. Für angenehmen, zusätzlichen Schatten sorgt bei Bedarf die elektrische Markise. Gartenhütte und Rasenroboter sind ebenfalls bereits vorhanden.

Neben dem Wohnbereich stehen **drei separat begehbare Zimmer** zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über **Badewanne und Dusche**. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**, Rollläden mit Insektenschutz sowie der barrierefreie Zugang mit Personenlift.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **privates Kellerabteil**, zwei allgemeine Abstellräume sowie gleich **zwei KFZ-Stellplätze** – ein Carportplatz und ein Frestellplatz.

Die Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Garten, vier Zimmern und zwei Stellplätzen macht diese Wohnung zu einer **attraktiven Alternative** zum klassischen Einfamilienhaus.

Energiekennzahlen

HWB: 44 kWh/m²a

HWB-Klasse: B

fGEE: 0,59

fGEE-Klasse: A+

Heizung: Gasheizung / Fußbodenheizung

Jetzt kostenlos und unverbindlich Exposé anfordern oder Besichtigung vereinbaren.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap