

Neue schlüsselfertige Doppelhaushälften mit Carport in Kematen a.d.Ybbs!



Objektnummer: 178102701

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3331 Kematen an der Ybbs
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



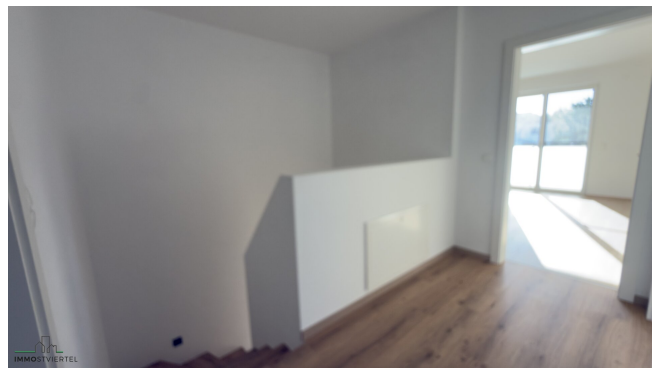
Martin Öllinger

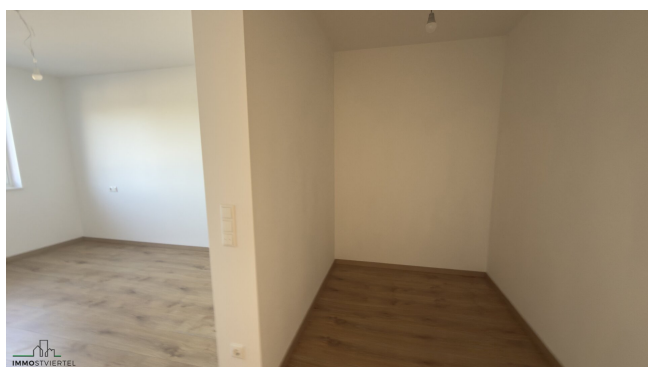
IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

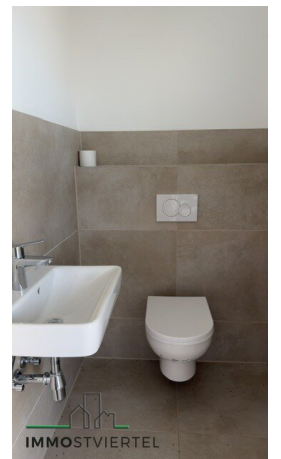
H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

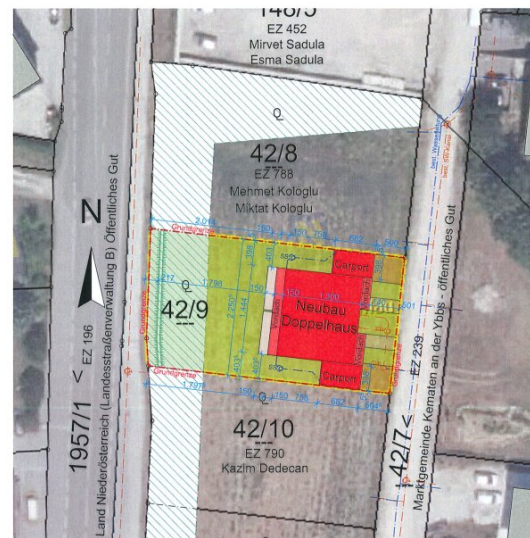
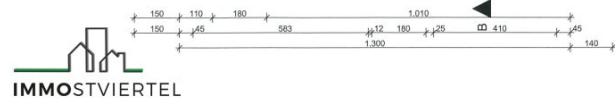
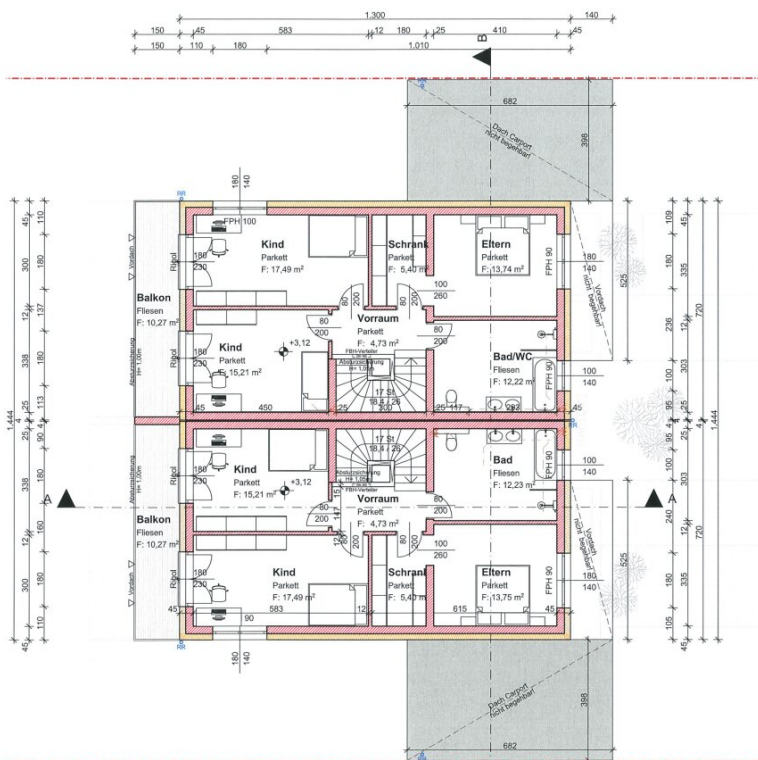
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vermessungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 03.09.2026





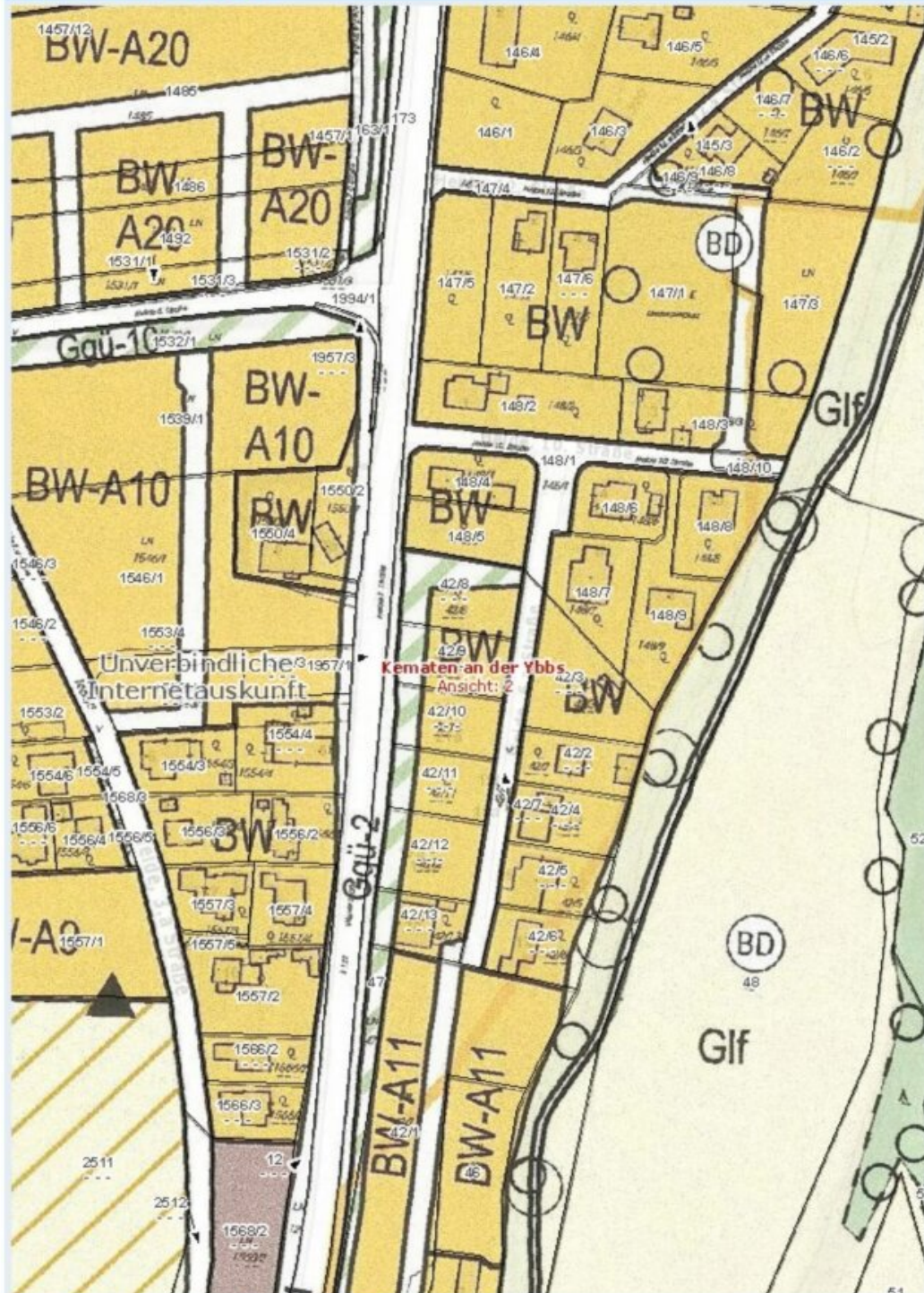
LP Lageplan 1:500

±0,00 = 322,81 m ü. A.

Die statische Bemessung aller tragenden Bauteile muss gesondert durchgeführt werden, allfällige Bauteilverstärkungen, Träger, Unterzüge/ Überzüge müssen dementsprechend hergestellt werden.

Nachweis Geschoßflächenzahl GFZ 42/9:

$$\frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{187,72\text{m}^2}{937,65\text{m}^2} = 0,20$$



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
 © Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Vervielfältigungszweck:

Druckdatum: 03.09.2026

Objektbeschreibung

*****TOP Preisangebot € 399.000.- *****

Neubau schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit Carport!

- * Doppelhaushälfte mit Carport und Garten!
- * Widmung: B/W mit Grüngürtel im vorderen Gartenbereich
- * Grundstücksfläche je Haushälfte ca. 450 m²
- * Wohnnutzfläche ca. 138 m² (EG: VR, Technikraum, WC, 1 Zimmer, geräumige Wohn-Essküche, AR OG: großes Bad mit Dusche und Wanne, WC, 1 SZ mit Schrankraumbereich, 2 Zimmer mit Balkonzugang)
- * Ziegelmassivbauweise 25 cm mit 20 cm WDVS 20 cm
- * Ortskanal und Ortswasseranschluss
- * Ausstattung SCHLÜSSELFERTIG
- * Stahlbetonfundamentplatte inkl. Abdichtung und erforderlicher Sockeldämmung
- * Angebautes Carport
- * Einfriedung mit Doppelstabzaun
- * Zugangswege gepflastert und Zufahrt asphaltiert
- * Flachdach Foliendach inkl. Bekiesung - Spenglerarbeiten in Alu
- * Carport in Holzausführung für 1 Auto
- * 3 fach verglaste Internorm Kunststoff-Alufenster innen weiß und außen anthrazit 7016
- * Beschattung: Erdgeschoss Raffstore -Terrasse OG Rollläden mit Alupanzer Kasten und Schienen außen anthrazit - elektrisch mittels Taster
- * Insektenschutz bei Balkon und Terrassentüren
- * Einflügelige Eingangstüre innen und außen anthrazit 7016 - außen mit Stangengriff

- * Heizung: für jede Haushälfte separat: Luft-Wärmepumpe
- * Fußbodenheizung in allen Räumen
- * Warmwasserspeicher
- * E Installationen unter Putz, ohne Beleuchtungskörper mit Standard-Schalterprogramm in Weiß, Technikraum-Aufputz Installation
- * Leerverrohrung bis Grundgrenze
- * Leerverrohrung auf Dach für eine ev. PV Anlage wurde vorbereitet
- * Schlüsselfertige Ausführung (mit Bodenbeläge, Fliesen, Sanitäreinrichtungen, Innentüren, Malerarbeiten innen)
- * Innentüren weiß
- * Innenwände glatt gespachtelt und gemalt
- * Außenanlagen: Garten begrünt
- * Terrassen mit Beton -ohne Belag
- * Balkon mit Bodenbelag
- * Zufahrtswege asphaltiert inkl. Außenstellplatz
- * **Verfügbar nach Vereinbarung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap