NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Kornweg EG/OG/02, 4531 Kematen an der Krems | Wohnung | Objektnummer: 4417/596

Erstbezug in Kematen - Nähe Golfplatz: Moderne Wohnung mit Garten,Terrasse oder Balkon & Carport, nähe Golfplatz!

Ihre Ansprechpartnerin
Ingrid Guger-Waldenhofer MSc
0722720053
+43 664 88168078
ingrid.guger@neuwog.at
www.neuwog.at

NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Erstbezug in Kematen - Nähe Golfplatz: Moderne Wohnung mit Garten,Terrasse oder Balkon & Carport, nähe Golfplatz!

Lage

Die Immobilie am Kornweg 4531 in Kematen an der Krems besticht durch ihre ideale Lage. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein malerischer Golfplatz, der sportliche Aktivitäten und Erholung bietet. Zudem sind Arzt, Kindergarten, Schule, Supermarkt, Bäckerei und Bank bequem erreichbar. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Bus, macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler. Hier wohnen Sie zentral und dennoch in naturnaher Umgebung.

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 4531 Kematen an der Krems – einer idyllischen Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese erstklassige Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 95,73 m² eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort und natürlicher Umgebung.

Betreten Sie Ihre lichtdurchflutete Wohnung und lassen Sie sich von der offenen Raumgestaltung und den hochwertigen Materialien begeistern. Mit vier einladenden Zimmern haben Sie genügend Platz für die ganze Familie oder um ein Homeoffice einzurichten. Der hochwertige Parkettboden und die eleganten Fliesen schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt – ideal für gemütliche Abende.

Genießen Sie den traumhaften Ausblick von Ihrem Südbalkon oder der Terrasse, wo Sie die Sonne und die frische Luft in vollen Zügen genießen können. Ihr privater Garten lädt dazu ein, sich im Freien zu entspannen, zu spielen oder Ihre persönlichen Gartenideen zu verwirklichen.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne WCs sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche – hier wurde an alles gedacht, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten. Zudem gehören zwei Stellplätze und ein Carport zu Ihrer neuen Immobilie, was Ihnen zusätzliche Sicherheit und Bequemlichkeit garantiert.

Die Lage dieser Gartenwohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien. Zudem sind Sie durch die

NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

gute Verkehrsanbindung an das Busnetz schnell in der Umgebung mobil.

Ergreifen Sie die Gelegenheit, in eine neu errichtete Wohnung einzuziehen und genießen Sie das Gefühl von Erstbezug. Diese Gartenwohnung in Kematen an der Krems ist ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 785 m²
Wohnfläche:	ca. 95,73 m²
Gartenfläche:	ca. 118,17 m²
Terrassenfläche:	ca. 25,12 m²
Stellplatzfläche:	ca. 28,76 m²
Etage:	EG / EG/OG
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	17 03 2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2027
Energieausweis:	
Gültig bis:	06.06.2035
HWB:	B 40 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,65

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton, Ziegel
Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick
Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Stellplatzart:	Carport
Extras:	Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	460.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	4.805,18 €
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,44%

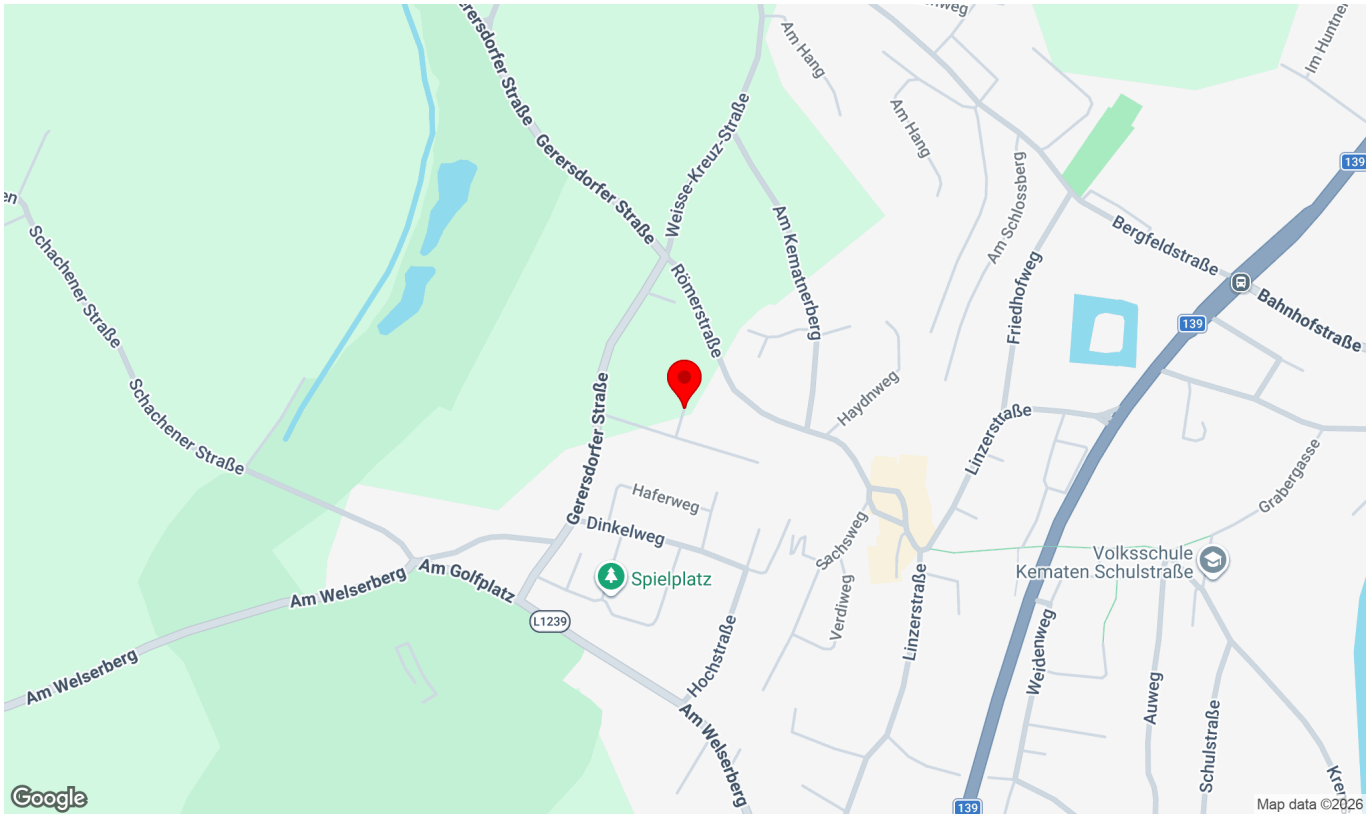
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Weitere Fotos

NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Lage

Kornweg EG/OG/02, 4531 Kematen an der Krems



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	550 m
Apotheke	4.275 m
Klinik	4.550 m

Nahversorgung

Supermarkt	425 m
Bäckerei	425 m

Verkehr

Bus	425 m
Autobahnanschluss	5.200 m
Bahnhof	1.200 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	550 m
Schule	700 m

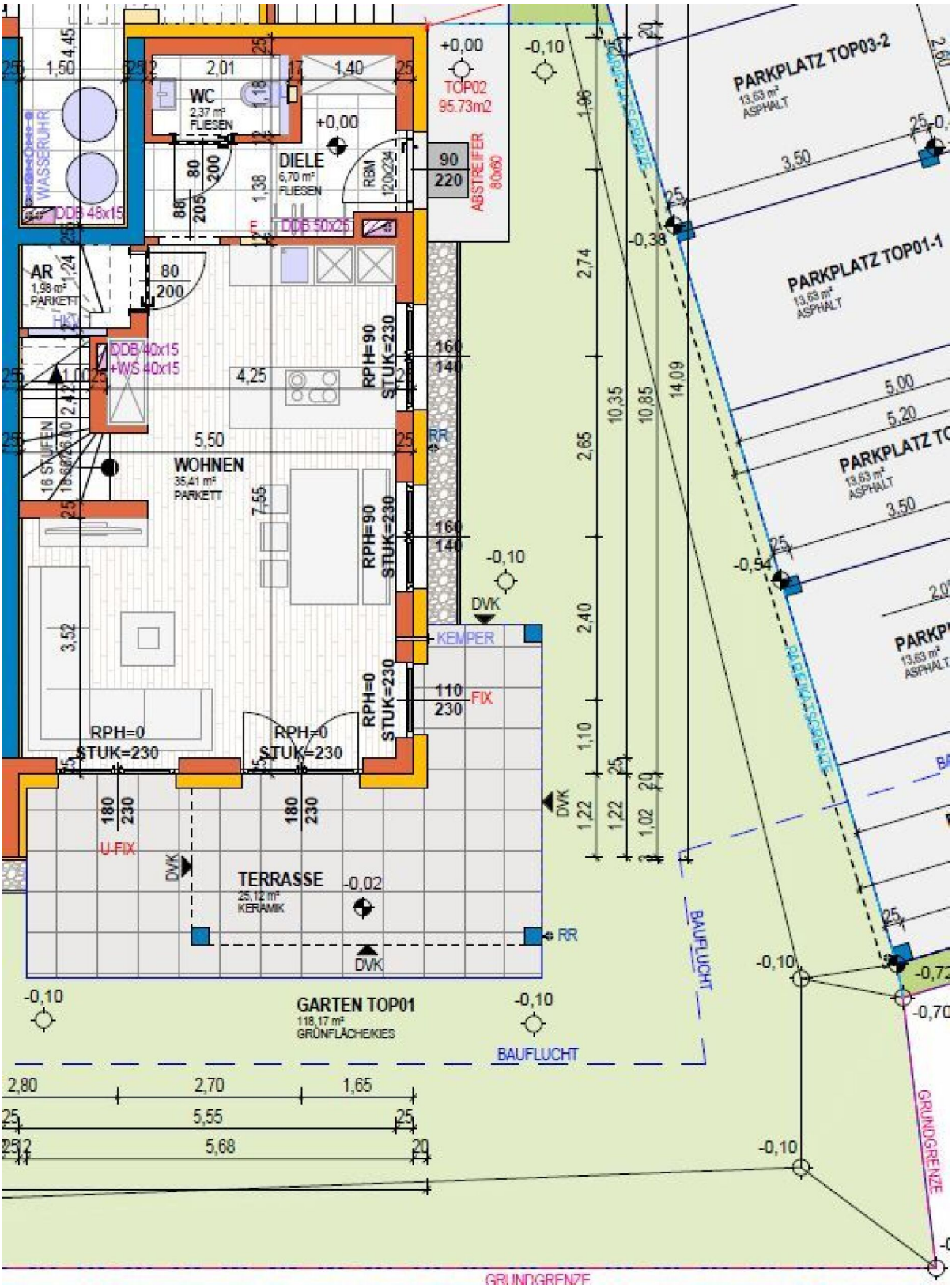
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

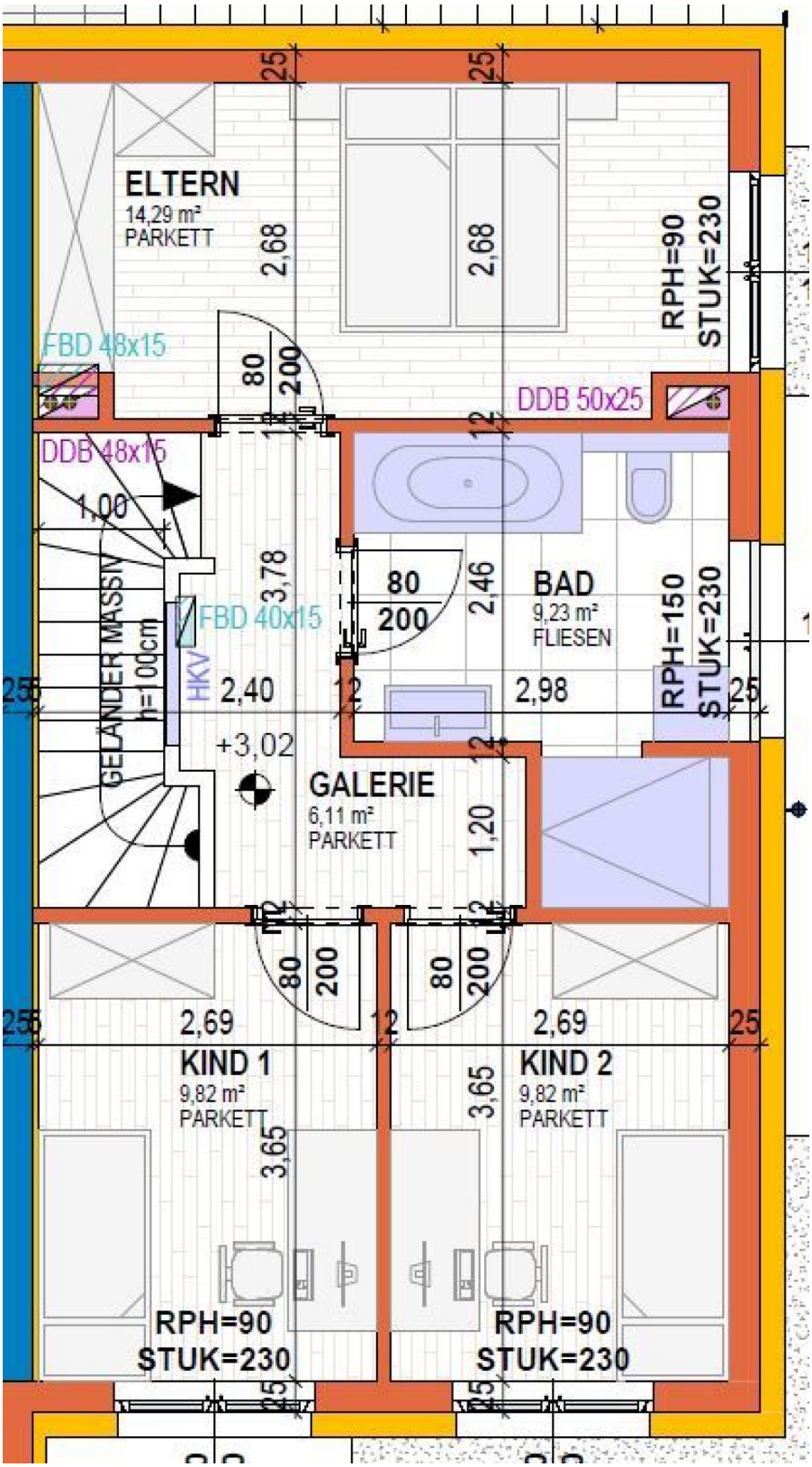
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Plan



NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Plan

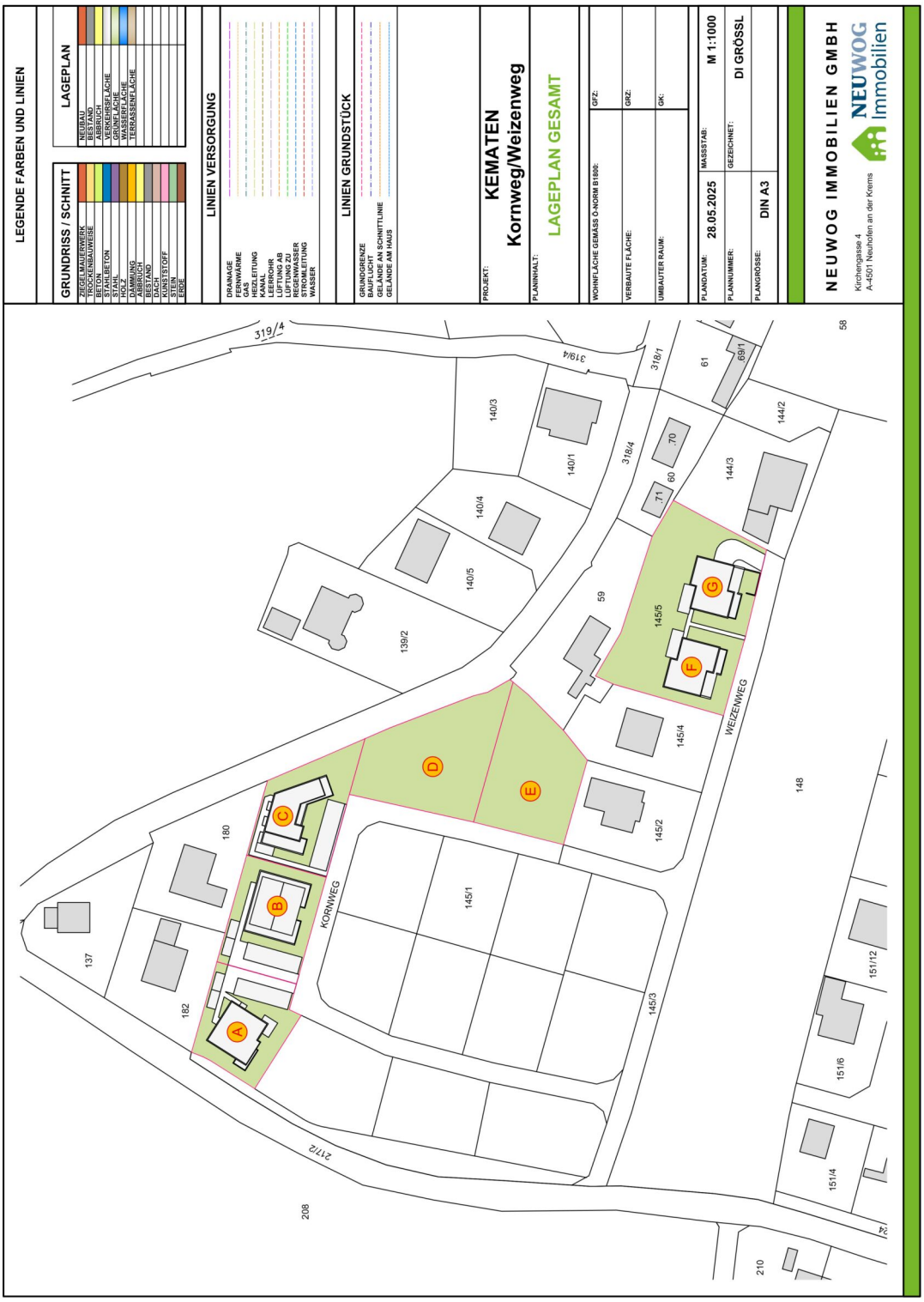


NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Plan

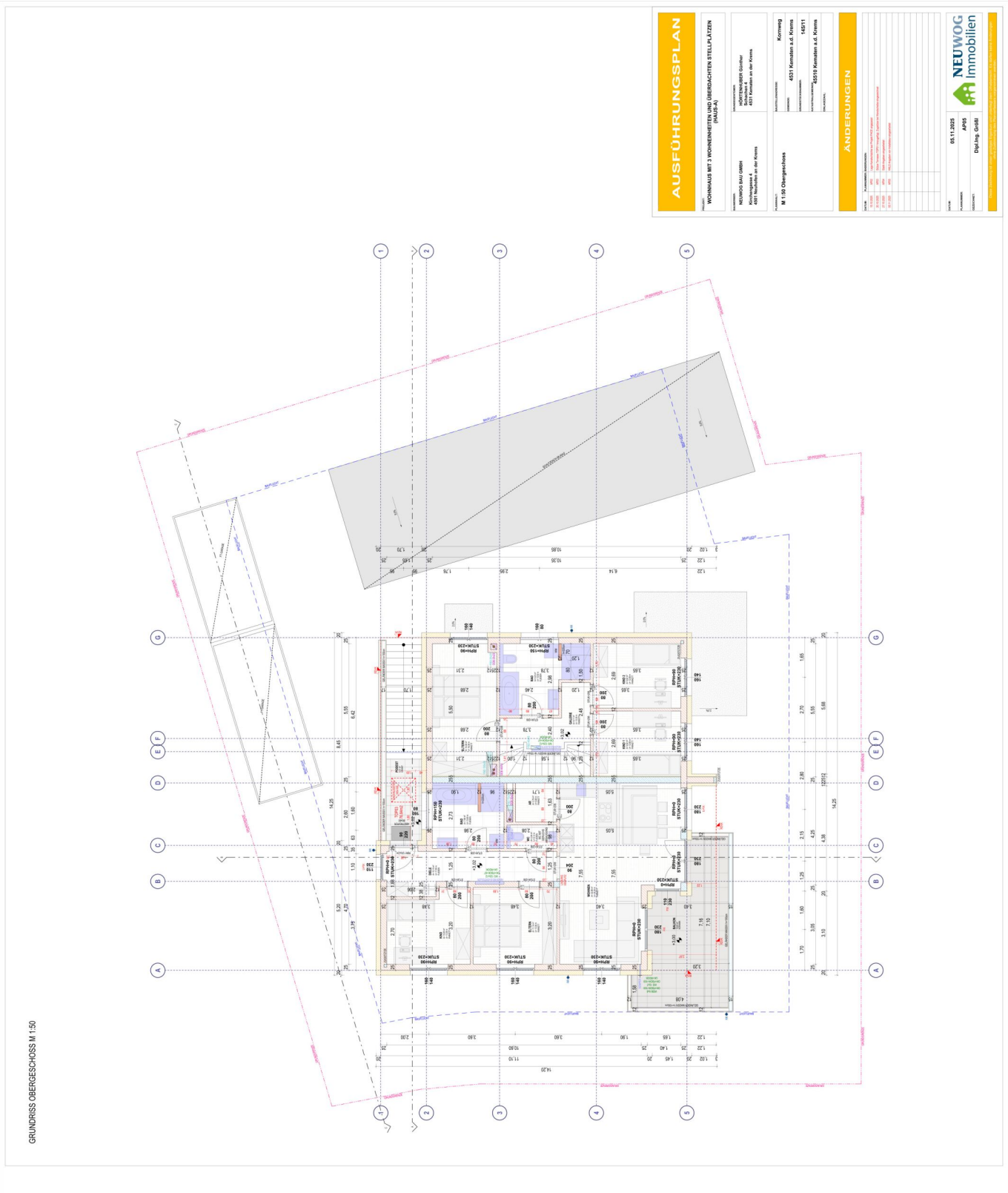
NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Plan



NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Plan

NEUWOG Immobilien GmbH
Kirchengasse 4
4501 Neuhofen an der Krems
Telefon: 07227 200 53
Mobil: 0676 33 88 238
E-Mail: georg.altmueller@neuwog.at
www.neuwog.at

Plan