# Exklusives Architektenhaus in Kematen am Innbach!

**Objektnummer: 819**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4633 Kematen am Innbach |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 259,80 m² |
| **Zimmer:** | 7,50 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 1.114.760,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

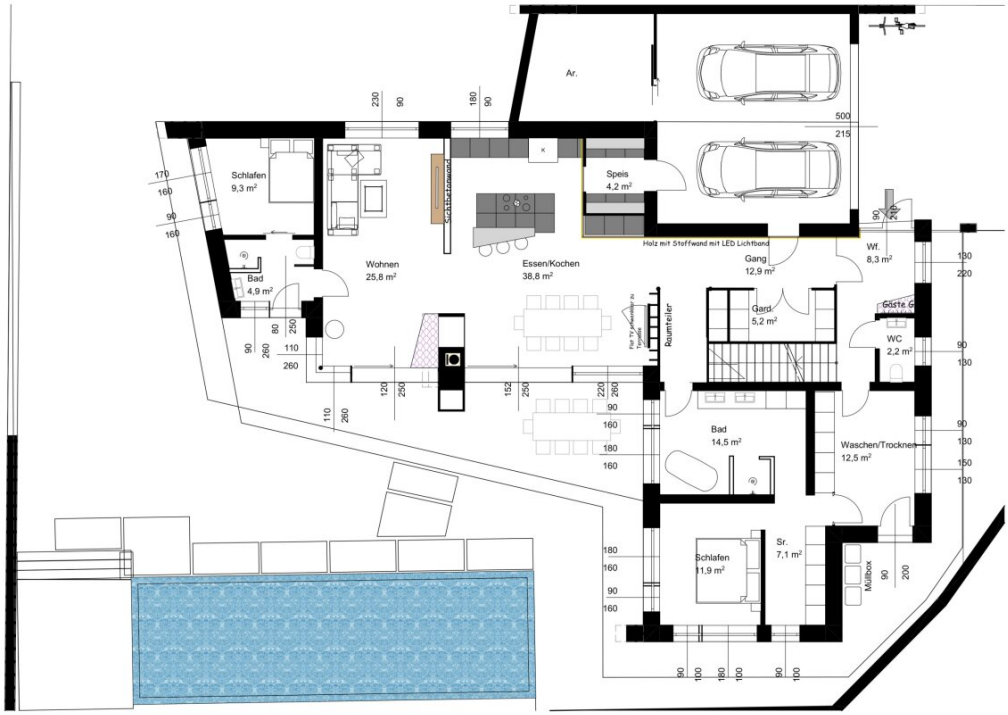
**Michael Honetschläger**

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 999 85 03

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

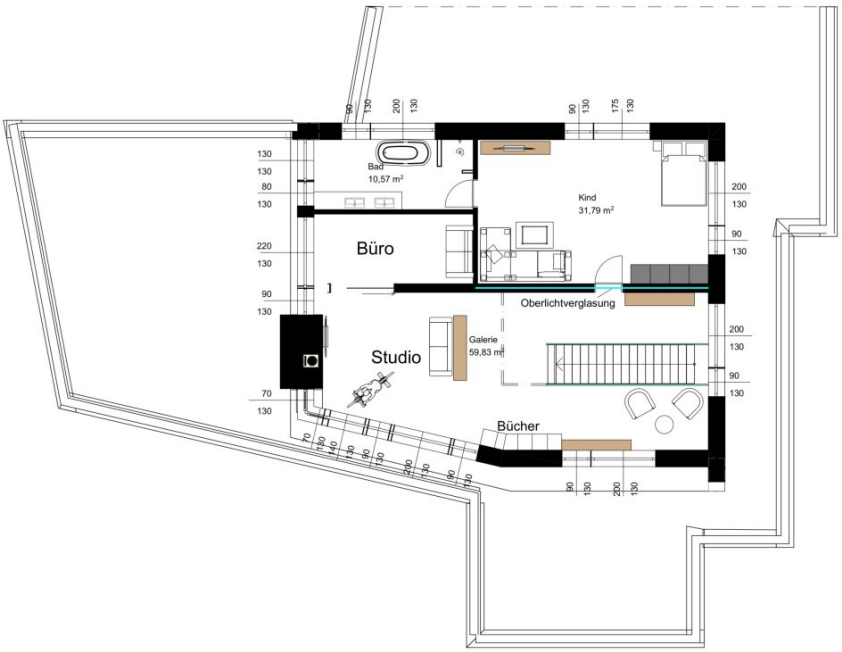
VIVIAMO
IMMOBILIEN




Wohnnutzfläche:

| | |
|---|---|
| Schlafen | 9,30m² |
| Bad | 4,90m² |
| Wohnen | 25,8m² |
| Essen | 38,8m² |
| Speis | 4,20m² |
| Gang | 12,9m² |
| Gard. | 5,20m² |
| Wf. | 8,30m² |
| WC | 2,20m² |
| Bad | 14,5m² |
| Schlafen | 11,9m² |
| Sr. | 7,10m² |
| Waschen | 12,5m² |
| Summe | 157,60m² |

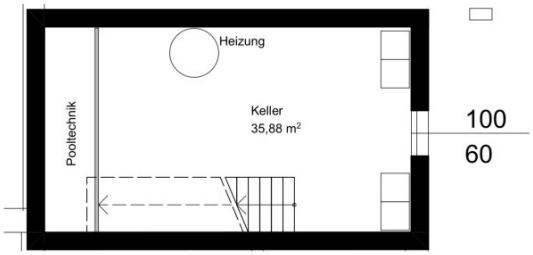
EG




Wohnnutzfläche:

| | |
|---|---|
| Kind | 31,80m² |
| Bad | 10,60m² |
| Galerie | 59,80m² |
| Summe | 102,20m² |

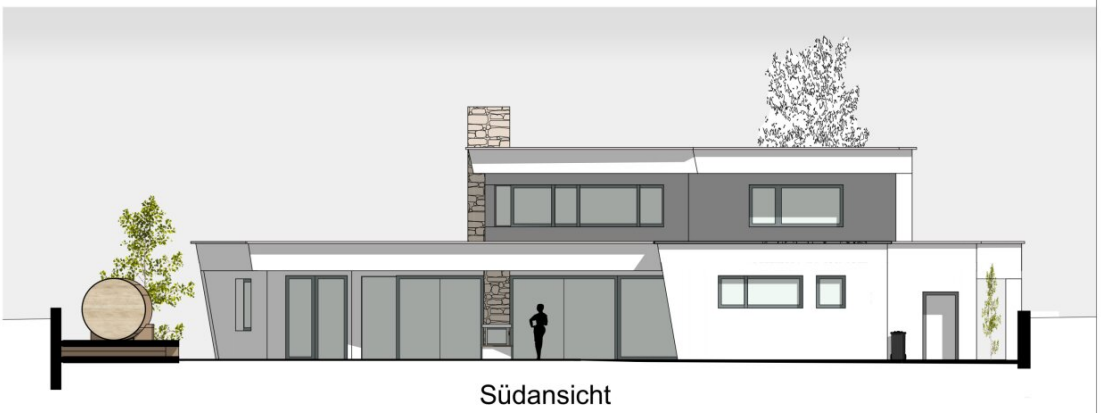
OG




# Keller

# Lageplan: M 1/100

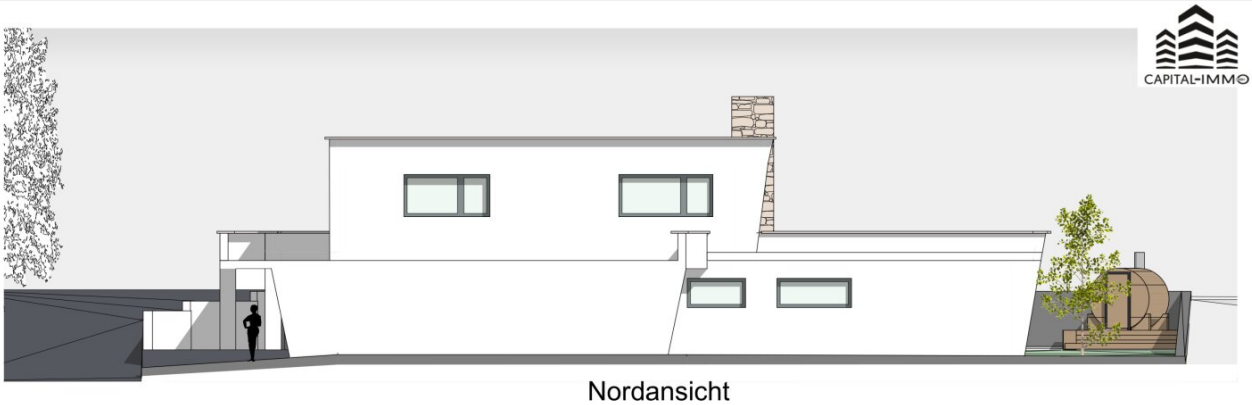
Westansicht



Südansicht

**Kematen**

14.12.2022 RF



Nordansicht

Ostansicht

**Kematen** 14.12.2022 RF

# Objektbeschreibung

***** Exklusives Architektenhaus in Kematen am Innbach! *****

**Umringt von Feldern, am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse wird ein unverwechselbares Architektenhaus (wahlweise mit Kellergeschoss) samt Swimmingpool und Doppelgarage angeboten. Dort, wo sich Stadt und Land treffen – mit bester Verkehrsanbindung im Speckgürtel von Wels und Linz!**

**Auf einem sonnigen, rund 688 m² Grundstück lassen sich etwa 260 m² purer Wohngenuss verwirklichen!**

Das Objekt ist kein "Haus von der Stange" und befindet sich gerade in einer sogenannten Bebauungsstudie. Kantige Formen sorgen für ein puristisches Erscheinungsbild, welches sich ideal in das nähere Umfeld einschmiegt.

**Raumaufteilung:**

*(Die genaue Raumaufteilung und deren Maße entnehmen Sie den dafür vorgesehenen Plänen)*

**Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich
- Garderobe
- Gäste-WC
- Koch- / Essbereich

- Speise
- Wohnbereich
- 2 x Schlafzimmer
- mit angeschlossenem Schrankraum
- 2 x Badezimmer
- Wasch- / Trockenraum

**Obergeschoss:**

- große Galerie
- Bürobereich
- Badezimmer
- Schlafzimmer

**Im Kaufpreis enthaltene Extras:**

- Doppelgarage samt Kellerersatzraum mit direktem Zugang ins Haus (Schmutzschleuse)!

- großzügige Süd- / Südwestterrasse samt Überdachung

- 6,00 m x 3,00 m Swimmingpool

**– auf Wunsch in belags- oder schlüsselfertiger Ausführung, ebenso besteht die Möglichkeit das Haus mit einen Keller auszustatten!**

**Dort leben, wo sich Stadt und Land treffen:**

Aufgrund der praktischen Autobahnanbindung wird die Gemeinde bereits zum Speckgürtel von Wels und Linz gezählt.

15 Minuten – Wels

25 Minuten – Linz

10 Minuten – Bad Schallerbach

12 Minuten – Grieskirchen

25 Minuten – Ried im Innkreis

45 Minuten – Passau

Kindergarten, Schule, Bäcker, Gasthaus, Bank, Arzt und sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs, sowie auch eine öffentliche Busanbindung sind fußläufig von Ihrem neuen Eigenheim aus erreichbar!

**Zusammenfassung und Highlights:**

- Rund 688 m² großes Grundstück
- Rund 260 m² reine Wohnnutzfläche
- - auf Wunsch mit Keller
- Architektenhaus
- Doppelgarage samt Kellerersatzraum
- Süd- bzw. Südwestterrasse
- Swimmingpool
- Hervorragende Lage mit günstiger Infrastruktur im Speckgürtel von Wels und Linz
- Ziegelmassivausführung mit namhaften Markenbaustoffen
- Niedrigenergiebauweise
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

**KAUFPREIS**

- Architektenhaus in belagsfertiger Ausführung samt Grundstück, Doppelgarage und Pool:

  € 1.114.760,-

- wahlweise gegen Aufpreis mit Keller:

  € 51.294,-

- wahlweise gegen Aufpreis Schlüsselfertig (EG + OG):

  € 89.627,-

- wahlweise gegen Aufpreis Schlüsselfertig (KG):

  € 8.767,-

**KONTAKT**

**VIVIAMO Immobilien GmbH**

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

**Abgebildete Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung und sind als Symbolbilder zu bewerten. Die tatsächliche Bebauung entnehmen Sie den dafür ausgewiesenen Plänen. Visualisierungen der Innenräume oder über die Ausstattung sind lediglich als Vorschläge zu bewerten.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Gegebenenfalls gilt als Bemessungsgrundlage für die gesetzlich geregelte Provision auch die Bruttosumme des im Hauptvertrages (Generalunternehmervertrag) vereinbarten Gesamtpreises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap