

## 3331 Kematen an der Ybbs - Wohnhaus im Grünen zum selber Wohnen oder als Geldanlageobjekt



**Objektnummer: 960/70903**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3331 Kematen
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	475,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Herbert Schnettgen

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten

T +43 (0)5 0100 - 25483  
H +43 664 8184323

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













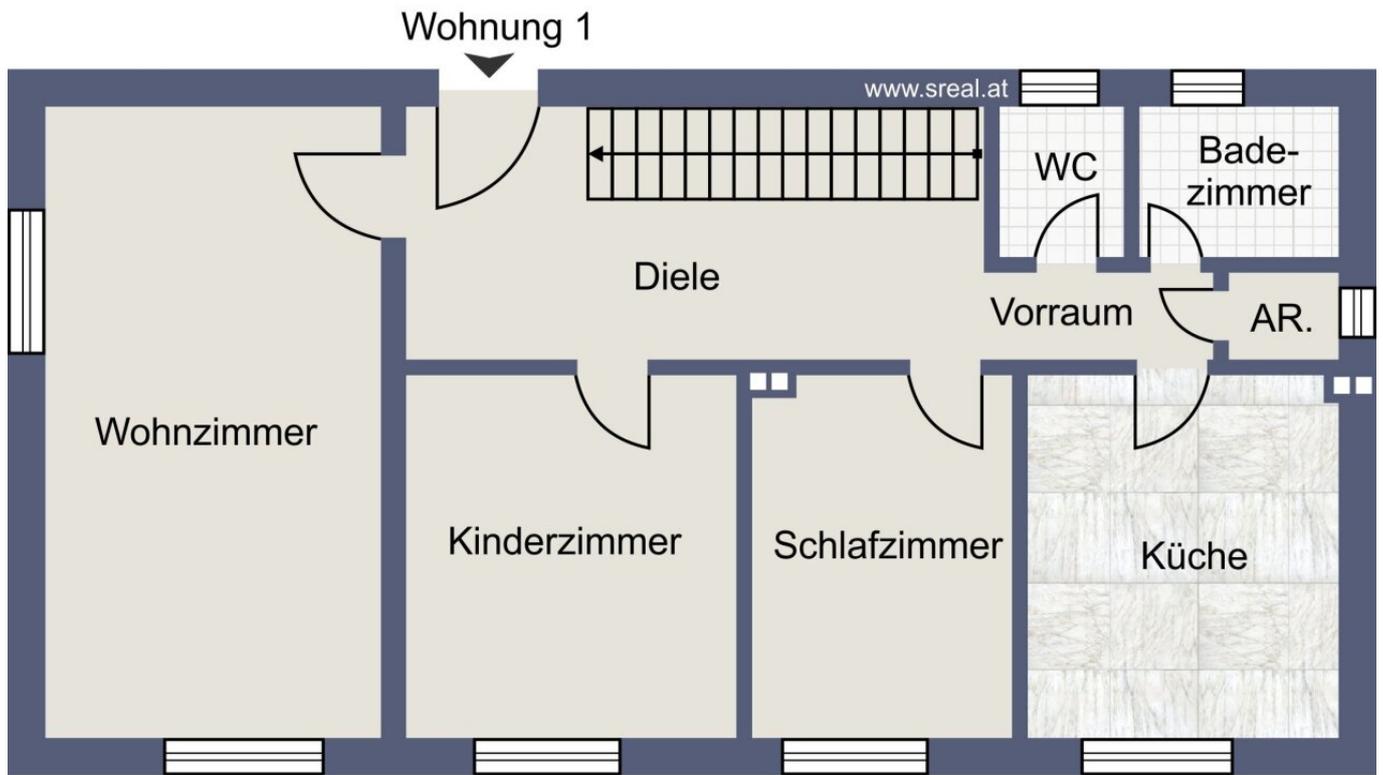
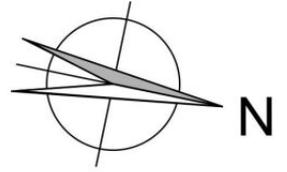




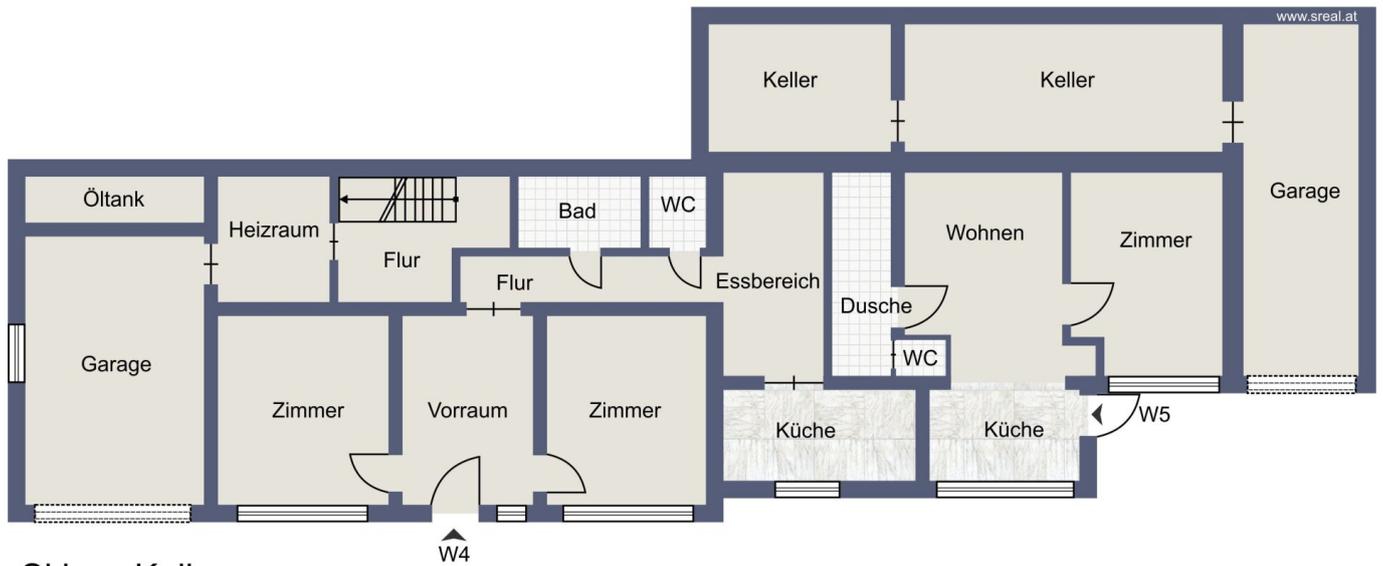




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Keller



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Grünlage im Gemeindegebiet von Kematen an der Ybbs in Richtung Aschbach. Obwohl das Haus mitten im Grünen liegt, ist die Bezirkshauptstadt Amstetten in nur ca. Minuten mit dem Auto erreichbar.

Das Wohnhaus bietet durch seine schöne Lage (leichte Hanglage) alles, um schönes Wohnen wahr werden zu lassen. Inkludiert sind ca. 1 Hektar landwirtschaftliche Flächen mit Wiesen und Wald. In den großen, nicht einsehbaren Garten mit Altbaumbestand wurde ein ca. 52 m<sup>2</sup> großer Pool integriert. Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein kleines Holzhaus, welches als Gartenhaus genutzt werden kann. Die Zufahrt zum Haus erfolgt entweder direkt von der Straße oder über einen geschotterten Weg auf dem eigenen Grundstück.

Das geräumige Haus, bestehend aus 5 Wohneinheiten, verfügt über eine gesamte Wohnfläche von ca. 475 m<sup>2</sup> - aufgeteilt auf 3 Ebenen. Zwei Wohnungen besitzen eine hofseitig gelegene Terrasse.

Die Eindeckung des Daches mit Eternova-Toscana Dachplatten erfolgte im Jahr 2005. Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Ölzentralheizung (6.000 l Tank) und einer Wärmepumpe. In einer Wohnung befindet sich zusätzlich ein sehr schöner Kachelofen.

Im Kellergeschoß befinden sich 2 Wohnungen, Abstellräume, der Erdkeller, sowie die Garage, wobei alle diese Räumlichkeiten durch die Hanglage direkt von der Straße ebenerdig zu begehen sind.

Die Wasserversorgung erfolgt momentan durch zwei Brunnen. Die Ortswasserleitung liegt an der Grundstücksgrenze, wobei man jederzeit an diese anschließen könnte. Eine schnelle Internetverbindung wäre durch das ebenfalls in der Straße verlegte Glasfaserkabel jederzeit möglich, wobei auch hier ein Anschluss in das Haus notwendig wäre.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in eine eigene Senkgrube.

Raumaufteilung:

Wohnung 1: Diele, Vorraum, Küche, WC, Badezimmer, Abstellraum, Wohnzimmer, 4 Zimmer

Wohnung 2: Flur, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer mit Kachelofen, Wintergarten, 3 Schlafzimmer, Waschküche, Arbeitszimmer, großer Lagerraum (Partyraum)

Wohnung 3: Küche inkl. Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer inkl. WC

Wohnung 4: Vorraum, 2 Zimmer, Gang, Bad, WC, Esszimmer, Küche

Wohnung 5: Eingang + Küche, Zimmer, Bad inkl. WC

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Hier geht es zum

360°-Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107710?accessKey=67de>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.