

**Erstbezug, provisionsfrei: kompakte EG-Wohnung mit 1 SZ mit Eigengarten: Top 2 herrliches Wohngefühl! (BT III)**



Symbolfoto\_Wohnen

**Objektnummer: 1811/52**

**Eine Immobilie von IMMOKÖNIG.AT, G-N-B REAL GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3331 Kematen an der Ybbs
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	82,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	260.395,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,00 €
<b>Heizkosten:</b>	27,00 €
<b>USt.:</b>	17,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

geschätzte Betriebskosten-A-Kontos samt Reparaturrücklage, Heizkosten - Abweichungen möglich!

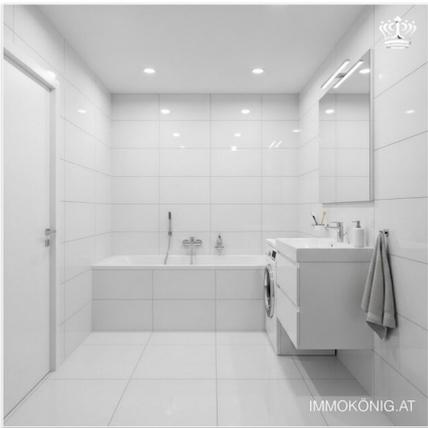
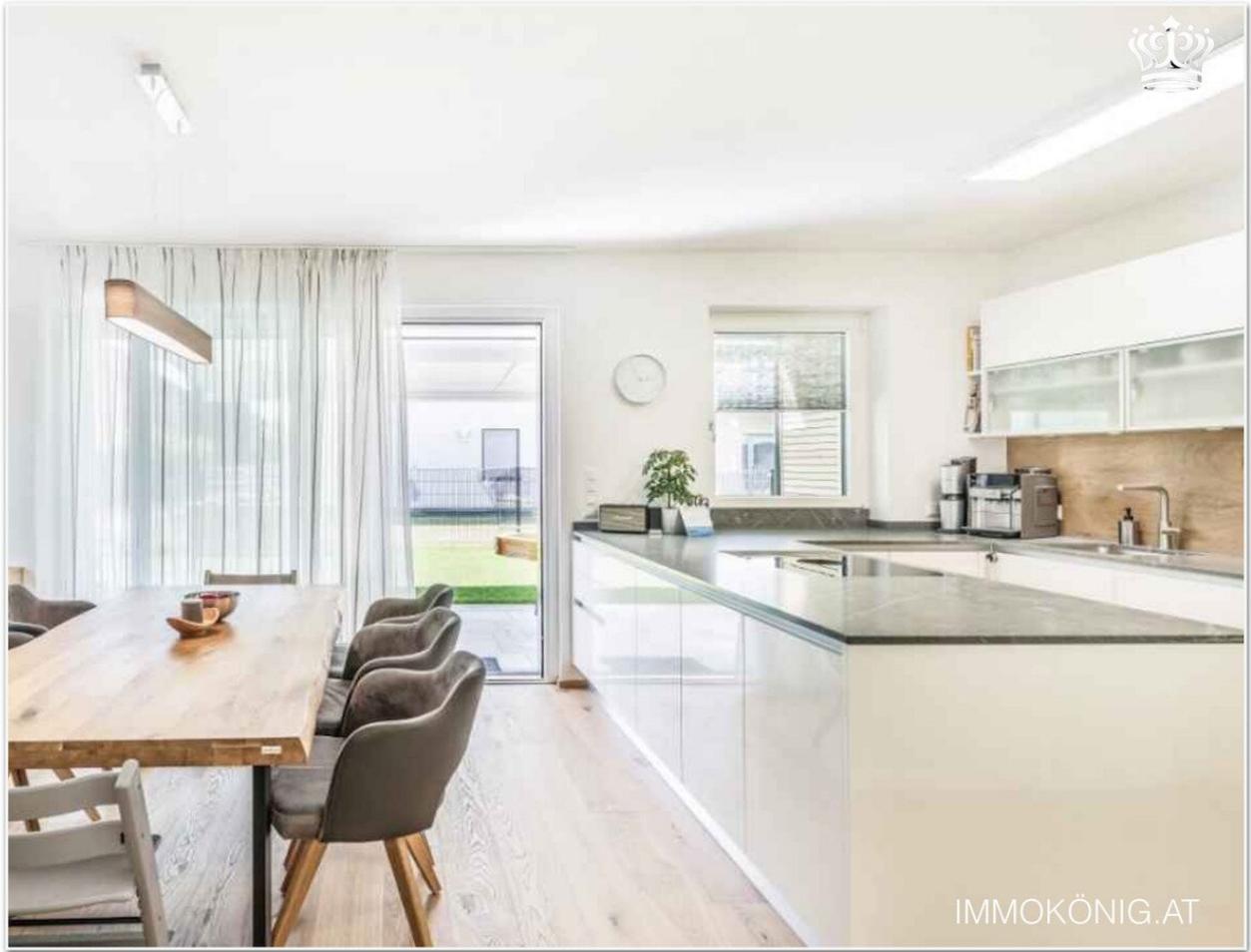
### Provisionsangabe:

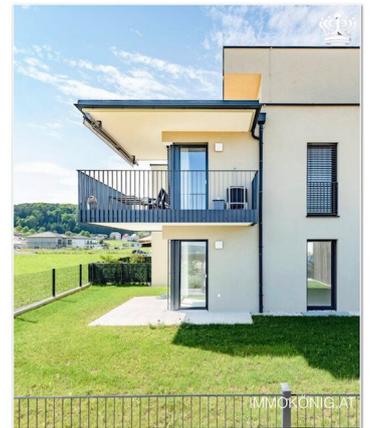
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



I  
II  
3  
F  
C  
V







# ERSTBEZUG EIGENTUMSWOHNUNGEN

mit Garten & Terrasse oder Balkon  
Tiefgarage / Carport

BAUBEGINN: Sommer-Herbst 2025  
geplante FERTIGSTELLUNG: voraussichtlich Herbst 2026

schlüsselfertige Übergabe

**PROVISIONSFREIER VERKAUF**

IMMOKÖNIG.AT

NEUBAU-ERSTBEZUG: BAUTEIL II & III  
2 WOHNHÄUSER MIT GESAMT 16 EIGENTUMSWOHNUNGEN



- ❖ TOP LAGE
- ❖ HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR
- ❖ HOHE LEBENSQUALITÄT

IMMOKÖNIG.AT

BAUTEIL I - abgeschlossen



BAUTEIL II & III  
Baustart: Sommer-Herbst 2025



hier entsteht:  
Bauteil II & III

IMMOKÖNIG.AT



ES LOHNT SICH!  
**ABZUGSBONUS\***  
**-5%**  
**für Käufer**  
**bis 30. Sept. 2025**

**BEBAUUNG in**  
**moderner & hochwertiger**  
**AUSFÜHRUNG**  
**durch FA. PÖCHHACKER**



[IMMOKÖNIG.AT](https://www.immokoenig.at)

### Top-Ausstattung und durchdachtes Wohnkonzept

Dieses Neubauprojekt bietet moderne Wohnungen mit Fokus auf Komfort, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft:

#### Komfort & Infrastruktur:

- **Aufzug:** für bequemen Zugang zu allen Etagen
- **Tiefgarage:** komfortables Parken
- **Carportstellplätze:** zusätzliche überdachte Parkmöglichkeiten
- **Kellergeschoss:** eigene Kellerabteile sowie 2 vielseitig nutzbare Gemeinschaftsräume (ca. 15 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>) stehen allen Eigentümern für Feiern, Hobbys, Treffen, etc. zur Verfügung!
- **Fahrradstellraum:** praktisch für Radfahrer
- **Gemeinsamer Laubengang:** erschließt alle Wohnungen
- **EG-Wohnungen:** mit herrlicher Terrasse und eigenem Garten
- **OG-Wohnungen:** mit Balkon oder großzügiger Dachterrasse

#### Nachhaltigkeit & Technik:

- **Modernste Ausstattung:** am neuesten Stand der Technik
- **Wohnraumlüftung:** mit Wärmerückgewinnung für optimales Raumklima
- **Photovoltaik-Anlage:** auf dem Dach zur eigenen Stromversorgung
- **Pelletheizung:** effizientes und umweltfreundliches Heizsystem

#### Gemeinschaft & Ästhetik:

- **Harmonisches Gesamtbild:** ein natürliches und ansprechendes Erscheinungsbild in der Wohngegend und Nachbarschaft
- **Hauselgener Spielplatz:** ideal für Familien und Kinder



[IMMOKÖNIG.AT](https://www.immokoenig.at)

### Topausstattung mit zusätzlichen Highlights:

- schlüsselfertige Übergabe inkl. Sanitäranlagen (Badewanne, Waschbecken, Handtuchtrockner, WC) ansonsten ohne Möblierung
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins oberste Geschöß
- je Wohnung 1 Tiefgaragenstellplatz inklusive (bei Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> ist noch zusätzlich 1 Carportstellplatz inklusive)
- je Wohnung ca. zw. 7-9 m<sup>2</sup> großes, persönliches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum inklusive
- hochwertige Ausstattung in der gesamten Wohnung
- Böden: hochwertige & langlebige Vinylböden
- Badezimmer mit modernen Fliesen
- Sanitärausstattung mit Markenprodukten
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- elektrische Raftstores
- optional Vorbereitung für Einbau einer Klimaanlage vorhanden
- Ansuchen um NÖ Wohnbauförderung möglich
- Energiekennzahlen Niedrigenergiehaus:  
 Haus II: HWBk 29,1 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,53  
 Haus III: HWBk 30,5 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,58



[IMMOKÖNIG.AT](https://www.immokoenig.at)



## DIE EIGENEN IDEEN EINFLIESSEN LASSEN...



Symbolfotos



Badezimmer in unterschiedlichen Varianten & Ausführungen gegen Aufpreis möglich!

IMMOKÖNIG.AT



Bauteil II:

### TOP 1:

106 m<sup>2</sup> WOHNUNG im EG  
mit 112 m<sup>2</sup> GARTEN und 8 m<sup>2</sup> TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 417.800,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.890,- Euro

**Kaufpreis: 396.910,- Euro\* inkl. 20% USt.**  
\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Esküche	35,9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,7 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,7 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,0 m <sup>2</sup>
Vorraum	19,2 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>106,2 m<sup>2</sup></b>

gedeckte Terrasse 8 m<sup>2</sup>  
Garten 112 m<sup>2</sup>



### TOP 2:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im EG  
mit 35 m<sup>2</sup> GARTEN und 8 m<sup>2</sup> TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 270.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.530,- Euro

**Kaufpreis: 257.070,- Euro\* inkl. 20% USt.**  
\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Esküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,7 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

gedeckte Terrasse 8 m<sup>2</sup>  
Garten 35 m<sup>2</sup>



IMMOKÖNIG.AT



Bauteil II:

### TOP 3:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im EG  
mit 35 m<sup>2</sup> GARTEN und 8 m<sup>2</sup> TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 270.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.530,- Euro

**Kaufpreis: 257.070,- Euro\* inkl. 20% USt.**  
\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Esküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

gedeckte Terrasse 8 m<sup>2</sup>  
Garten 35 m<sup>2</sup>



### TOP 4:

106 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG  
mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 401.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.080,- Euro

**Kaufpreis: 381.520,- Euro\* inkl. 20% USt.**  
\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Esküche	35,9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,7 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,7 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,0 m <sup>2</sup>
Vorraum	19,2 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>106,2 m<sup>2</sup></b>

Balkon 8 m<sup>2</sup>



IMMOKÖNIG.AT



## Bauteil II:

### TOP 5:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

### TOP 6:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

IMMOKÖNIG.AT

Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

**Balkon** 8 m<sup>2</sup>



Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

**Balkon** 8 m<sup>2</sup>



## Bauteil II:

### TOP 7: VERKAUFT

107 m<sup>2</sup> PENTHOUSEWOHNUNG im 2.OG  
mit 26 m<sup>2</sup> DACHTERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 443.000,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 22.150,- Euro

**Kaufpreis: 420.850,- Euro\* inkl. 20% USt.**

Wohn-Essküche	34,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	13,5 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	13,5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	9,1 m <sup>2</sup>
WC	4,8 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,9 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,5 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>107,5 m<sup>2</sup></b>

Dachterrasse 26,4 m<sup>2</sup>



### TOP 8:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 2.OG

mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

Balkon 8 m<sup>2</sup>



IMMOKÖNIG.AT



## Bauteil III:

### TOP 1:

106 m<sup>2</sup> WOHNUNG im EG  
mit 132 m<sup>2</sup> GARTEN und 11 m<sup>2</sup> gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 417.800,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.890,- Euro

**Kaufpreis: 396.910,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	35,9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,7 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,7 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,0 m <sup>2</sup>
Vorraum	19,2 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>106,2 m<sup>2</sup></b>

gedeckte Terrasse 11 m<sup>2</sup>

Garten 132 m<sup>2</sup>



### TOP 2:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im EG  
mit 82 m<sup>2</sup> GARTEN und 20 m<sup>2</sup> gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 274.100,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.705,- Euro

**Kaufpreis: 260.395,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,7 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

gedeckte Terrasse 20 m<sup>2</sup>

Garten 82 m<sup>2</sup>



IMMOKÖNIG.AT



### Bauteil III:

#### TOP 3:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im EG

mit 53 m<sup>2</sup> GARTEN und 20 m<sup>2</sup> gedeckter TERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 272.100,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.605,- Euro

**Kaufpreis: 258.495,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

gedeckte Terrasse 20 m<sup>2</sup>  
Garten 82 m<sup>2</sup>



#### TOP 4:

106 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG

mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 401.600,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 20.080,- Euro

**Kaufpreis: 381.520,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	35,9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,7 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,7 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,0 m <sup>2</sup>
Vorraum	19,2 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>106,2 m<sup>2</sup></b>

Balkon 8 m<sup>2</sup>



IMMOKÖNIG.AT



### Bauteil III:

#### TOP 5:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG  
mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

Balkon 8 m<sup>2</sup>



61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 1.OG  
mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

Balkon 8 m<sup>2</sup>



IMMOKÖNIG.AT



### Bauteil III:

#### TOP 7:

107 m<sup>2</sup> PENTHOUSEWOHNUNG im 2.OG  
mit 26 m<sup>2</sup> DACHTERRASSE

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz & 1 Carportstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 443.000,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 22.150,- Euro

**Kaufpreis: 420.850,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

Wohn-Essküche	34,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	13,5 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	13,5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	9,1 m <sup>2</sup>
WC	4,8 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,9 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,5 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>107,5 m<sup>2</sup></b>

Dachterrasse 26,4 m<sup>2</sup>



#### TOP 8:

61 m<sup>2</sup> WOHNUNG im 2.OG  
mit 8 m<sup>2</sup> BALKON

inkl. 1 Tiefgaragenstellplatz  
eigenes Kellerabteil

Kaufpreis: 261.200,- Euro inkl. 20% USt.  
- 5% Abzugsbonus\*: - 13.060,- Euro

**Kaufpreis: 248.140,- Euro\* inkl. 20% USt.**

\*gültig bis 30.9.25

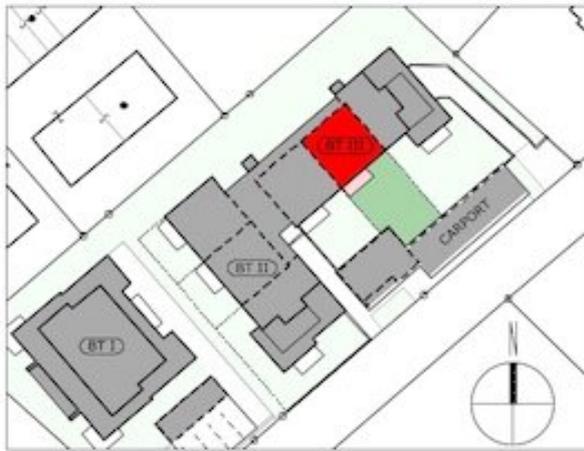
Wohn-Essküche	24,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,6 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,6 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61,5 m<sup>2</sup></b>

Balkon 8 m<sup>2</sup>

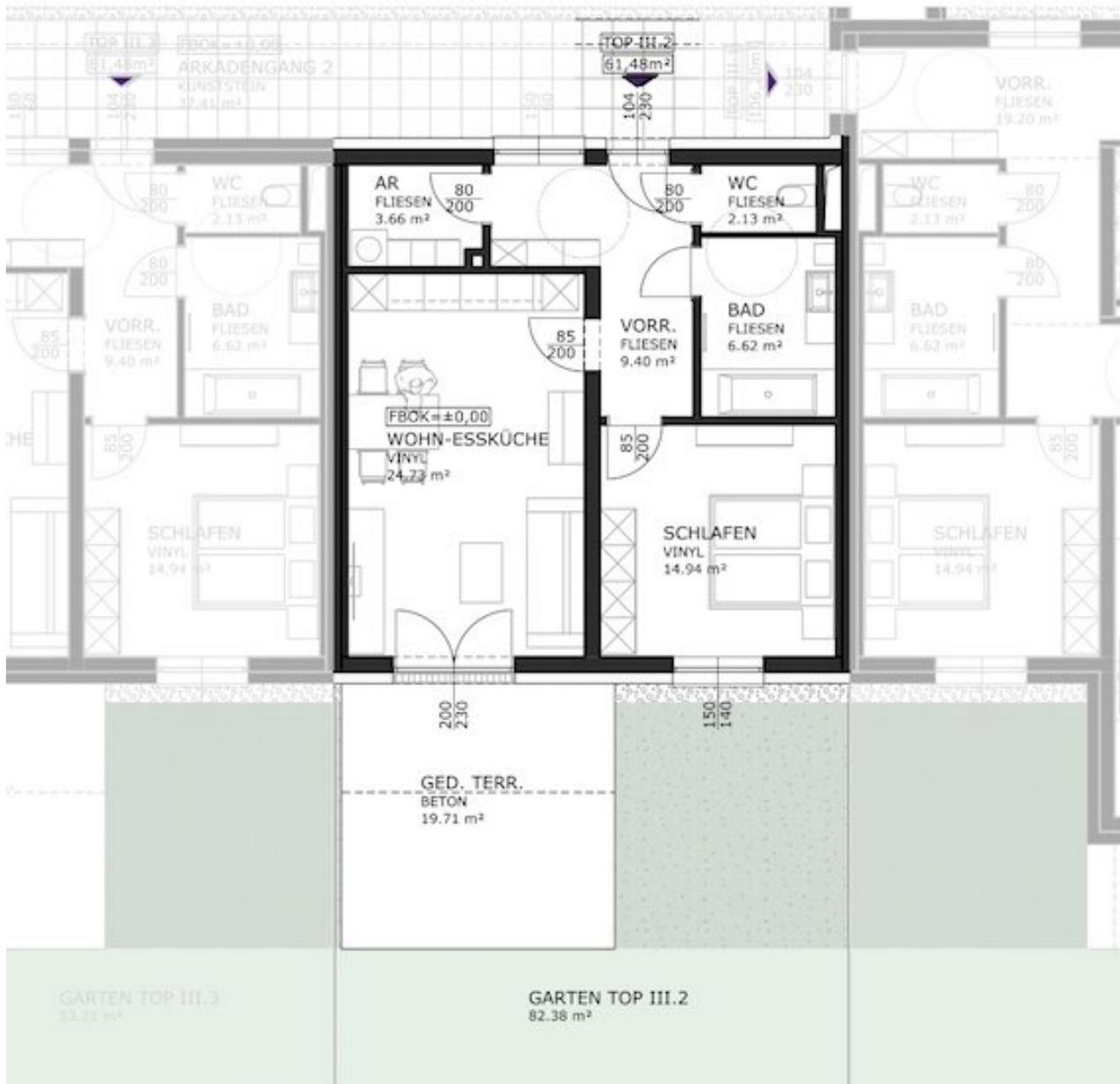
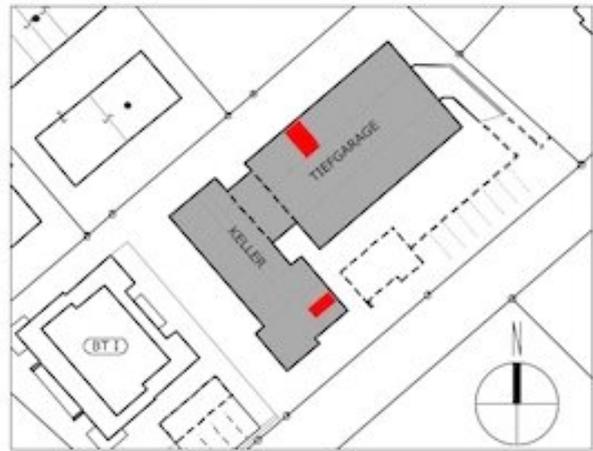


IMMOKÖNIG.AT

**BAUTEIL III - TOP 2: Lageübersicht Wohnung**



**Lageübersicht PKW-Stellplatz und Kellerabteil**







# Objektbeschreibung

## Top-Ausstattung und durchdachtes Wohnkonzept

Dieses Neubauprojekt bietet moderne Wohnungen mit Fokus auf Komfort, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft:

- Es entstehen insgesamt 16 Eigentumswohnungen im Erstbezug mit Eigengarten oder Balkon bzw. Dachterrasse - schlüsselfertige Ausführung & provisionsfrei!
- Größen: ca. 61 m<sup>2</sup> (1 Schlafzimmer) und ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Schlafzimmer)
- in direkter Ortslage in Kematen/Ybbs - Top Lage
- geplanter Baustart: Herbst 2025, geplante Fertigstellung: Herbst 2026
- Massivbauweise in Baumeisterqualität
- schlüsselfertige Übergabe (inkl. Sanitäreinrichtungen) jedoch ohne Möblierung
- Niedrigenergiehaus - Ansuchen um NÖ-Wohnbauförderung möglich!
- **Kaufpreise gültig bis 30.9.25! Frühkäuferbonus von -5% bereits beim Kaufpreis berücksichtigt! Bereits jetzt Wunschwohnung sichern!**

## **TOP 2 (BT III): komfortables Wohnen: kompakte EG-Wohnung mit ca. 34,5 m<sup>2</sup> Eigengarten und ca. 8 m<sup>2</sup> gedeckter Terrasse!**

Diese **kompakte 61,5 m<sup>2</sup> große Wohnung** bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem privaten Gartenfeeling als "Wohlfühloase".

Genießen Sie die folgenden Highlights:

- **Kompakte Ausführung mit 1 Schlafzimmer:** ideal für Singels & Paare

- **ca. 34,5 m<sup>2</sup> Eigengarten mit ca. 8 m<sup>2</sup> gedeckter Terrasse:** Ihr privater Outdoor-Bereich zum relaxen, sonnen & grillen
- **Moderne Ausstattung:** hochwertige Materialien und zeitgemäße Technik erfüllen höchste Ansprüche
- **Fußbodenheizung:** sorgt dabei für ein angenehmes Raumklima und wohlige Wärme auch in den Wintermonaten
- **schlüsselfertige Übergabe**
- **Massivbauweise in Baumeisterqualität**
- **inkludiert 1 eigenes Kellerabteil, 1 Tiefgaragenstellplatz**

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich bereits jetzt diese Wohneinheit zum Erstbezug & provisionsfrei!

Niedrigenergiehaus: Möglichkeit des Antrages zur NÖ-Wohnbauförderung; Gerne bieten wir Ihnen ebenfalls Finanzierungsmöglichkeiten an.

Detaillierte Infos im Exposé!

Frühkäuferbonus von -5% Abzug bereits beim Kaufpreis berücksichtigt. Kaufpreis gültig bis 30.9.25! Bereits jetzt sichern!

Satz-und Druckfehler vorbehalten! Alle Angaben ohne Gewähr.

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 <5.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap